

金門縣政府決定書

109 年度府訴決字第 005 號

訴願人 呂 00

原行政處分機關 金門縣地政局

代表人 葉媚媚（局長）

訴願人因申請土地登記事件，不服原行政處分機關中華民國（下同）109 年 8 月 31 日地籍字第 1090007289 號函駁回之處分，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人依離島建設條例第 9 條之 3 規定，主張自 50 年 1 月 1 日開始至 60 年 4 月 30 日止計 10 年，依民法第 770 條規定以所有意思，10 年間和平、公然、繼續占有（其占有之始為善意並無過失，於占有期間種花生、地瓜等作物為占有事實）本縣 00 鎮 00 段 1147-1 地號部分土地（下稱系爭土地），完成占有時效請求登記為所有權人，於 108 年 12 月 5 日檢具四鄰證明書等文件，以雷補字第 20 號申請系爭土地第一次登記。原行政處分機關前於 107 年 11 月 9 日會同訴願人及四鄰證明人到場指界測量，依指界範圍測繪後暫編列為 00 段 1147-2 地號，面積計算為 2,772.80 平方公尺。案經原處分機關審查訴願人所主張占有條件與民法第 770 條規定未合，且被證明耕種占有面積尚有不實，顯非證明人親自觀察之具體事實，核與離島建設條例第 9 條之 3 第 3 項規定不符，爰依離島建設條例第 9 條之 3 第 4 項規定予以駁回申請。訴願人不服，故而提起訴願。茲摘

敘兩造訴辯意旨如次：

訴願人訴願意旨略謂：一、主旨：金門縣地政局關於土地登記案地籍字第 1090007289 號，查證事項和證明人有牴觸時，理應由兩造對質，方為公允。落實土地耕作人、時效、面積、保證人確切事實和民法 770 條，佔有時效取得美意。二、說明：（一）祖父早年在此耕作墾荒，是靠海的荒地，在地籍圖上是沒有地號，正因為民法 770 條，耕者有其田，土地法 130 條，地籍整理…，才藉雷區土地取得方式申請。（二）年代久遠的土地登記查核，陳述本就會有些許落差，懇請金門縣政府審議委員會、地政局本著為民服務，協助民眾取得祖父早年墾荒的耕作土地云云。

原行政處分機關答辯意旨略謂：一、按「金門地區位於雷區範圍內之土地，非經徵收或價購等程序有償取得登記為公有者，中華民國六十年四月三十日佈雷前之原權利人、合於民法規定時效完成取得土地所有權之占有人或其繼承人，得於本條例一百零四年五月二十六日修正之條文施行之日起五年內，向土地所在地地政機關申請返還。」、「依前項申請返還土地者，應檢具其屬佈雷前原可主張取得土地所有權或合於民法規定時效完成取得土地所有權之下列證明文件之一：一、佈雷前之土地權利證明文件。二、當地鄉（鎮）公所或其他政府機關出具之證明。三、雷區土地所在二人以上四鄰證明或村（里）長出具之證明書。」、「前項第三款出具證明書之四鄰證明人或村（里）長，於被證明之事實發生期間，應設籍於申請返還土地所在或毗鄰之村（里）且具有行為能力，並

應會同權利人到場指界測量確認界址，經土地所在地地政機關通知二次均未到場者，駁回其申請。上開證明書應載明約計之土地面積及係證明人親自觀察之具體事實，而非推斷之結果。證明人證明之占有期間戶籍如有他遷之情事者，申請人得另覓證明人補足之。」、「第一項雷區範圍內之未登記土地辦理土地所有權第一次登記，該土地於佈雷前已完成時效占有，因佈雷而喪失占有者，視為占有不中斷；其登記案件審查之補正、公告期間及證明人之資格、條件等，準用第三項及第四項規定。」，分別為離島建設條例第 9 條之 3 第 1、2、3、7 項所明定。本案訴願人係以雷區土地所在二人之四鄰證明書為證明文件，主張合於民法規定時效完成取得土地所有權，申請系爭土地，先予敘明。二、訴願人於 108 年 12 月 5 日檢具四鄰證明書等文件，以雷補字第 20 號申請系爭土地第一次登記，經指界測量面積為 2772.80 平方公尺。查該證明書載明被證明人（即訴願人）自民國 50 年 1 月 1 日開始至 60 年 4 月 30 日止計 10 年，在占有系爭土地上種植花生、地瓜等作物，主張依民法第 770 條規定以所有意思十年間和平、公然繼續占有完成時效請求登記為所有權人。案經審查複核對證明人證明事項，渠表明不知悉申請人（即訴願人）占有系爭土地時間、位置、面積或陳明耕種面積很小約 1200 栽（以本縣有關植栽認定參考約 450 平方公尺）。本局為釐清事實會同訴願人現地會勘，部分為岸際樹林地、部分為沙灘地，訴願人主張以種植型態占有系爭土地，實有存疑，且訴願代理人亦陳述，當年軍方為軍事安全考量於營區外圍土地不准訴願人耕種，訴願人就再轉他處耕種，

就這樣斷斷續續、輾轉易地輪番使用。另查 43 年本縣土地總登記測繪地籍圖記載，系爭土地為未測繪編號之未登錄土地，坐落在農田以外之海岸線範圍，依土地法第 41 條規定屬於第三類之港灣、海岸土地，應免予編號登記，可證斯時應無人耕作使用。三、本案依所附四鄰證明文件、調查證據及 43 年總登記測繪之地籍圖審查結果，證諸訴願代理人陳述於系爭土地斷斷續續、輾轉易地輪番使用，即有不符民法「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人」規定；另四鄰證明人陳明系爭土地是海沙灘堆積而成，訴願人使用面積很小，顯訴願人所請面積有不符事實，該證明書證明事項核與離島建設條例第 9 條之 3 第 3 項所規定「上開證明書應載明約計之土地面積及係證明人親自觀察之具體事實，而非推斷之結果。」不合。是以主張合於民法規定時效完成取得土地所有權，非徒以訴願人已提出土地四鄰證明書之形式證明為已足，本局經實質調查訴願人未具備民法第 770 條規定之所有權取得時效之要件，爰依離島建設條例第 9 條之 3 第 4 項規定予以駁回，並無違誤等語。

理 由

一、按離島建設條例第 9 條之 3 規定：「(第 1 項)金門地區位於雷區範圍內之土地，非經徵收或價購等程序有償取得登記為公有者，中華民國六十年四月三十日佈雷前之原權利人、合於民法規定時效完成取得土地所有權之占有人或其繼承人，得於本條例一百零四年五月二十六日修正之條文施行之日起五年內，

向土地所在地地政機關申請返還。(第 2 項) 依前項申請返還土地者，應檢具其屬佈雷前原可主張取得土地所有權或合於民法規定時效完成取得土地所有權之下列證明文件之一：一、佈雷前之土地權利證明文件。二、當地鄉（鎮）公所或其他政府機關出具之證明。三、雷區土地所在二人以上四鄰證明或村（里）長出具之證明書。(第 3 項) 前項第三款出具證明書之四鄰證明人或村（里）長，於被證明之事實發生期間，應設籍於申請返還土地所在或毗鄰之村（里）且具有行為能力，並應會同權利人到場指界測量確認界址，經土地所在地地政機關通知二次均未到場者，駁回其申請。上開證明書應載明約計之土地面積及係證明人親自觀察之具體事實，而非推斷之結果。證明人證明之占有期間戶籍如有他遷之情事者，申請人得另覓證明人補足之。(第 4 項) 第一項申請返還土地案件應檢具之證明文件有不全者，土地所在地地政機關應通知申請人於三個月內補正；不能補正或屆期未補正者，駁回之。…(第 7 項) 第一項雷區範圍內之未登記土地辦理土地所有權第一次登記，該土地於佈雷前已完成時效占有，因佈雷而喪失占有者，視為占有不中斷；其登記案件審查之補正、公告期間及證明人之資格、條件等，準用第 3 項及第 4 項規定。」又有關金門地區早期耕地計算單位一坵若干條栽如何換算現行面積單位，依 81 年版金門縣志卷 4 政事志 707 頁之記載略以「民國初，民間耕地之計算面積，即以植地瓜籐 1350 條為一畝；．．．」而此所稱之畝，當指通用於民間之市畝而言，依主管機關經濟部標準檢驗局資料，一市畝為 666．666 平方公尺，則 2025 條栽約為 1000 平方公

尺。又本府前曾向金門縣農業試驗所函查條栽換算面積，該所以 89 年 4 月 11 日農研字第 142 號函復略以：「有關金門地區早期（清代、民國初）耕地面積一坵若干條栽如何換算現行面積單位，．．．據民間傳統一般用法，所謂條栽，即是以種植甘藷多少條栽（蔓栽）（現簡稱為多少栽）為準，．．．若換算為現行公畝數，則每 10 公畝（即為一重劃坵、1000 平方公尺）相當於 2500 栽至 2800 栽之間。」（臺北高等行政法院八十九年度訴字第 696 號判決參照。）再按，行政程序法第 96 條第 1 項第 2 款規定：「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：…二、主旨、事實、理由及其法令依據。…」同法第 114 條第 1 項及第 2 項前段規定：「違反程序或方式規定之行政處分，除依第一百十一條規定而無效者外，因下列情形而補正：…二、必須記明之理由已於事後記明者。…」「前項第二款至第五款之補正行為，僅得於訴願程序終結前為之；…」

二、查訴願人於 108 年 12 月 5 日檢具四鄰證明書等文件，以雷補字第 20 號申請系爭土地第一次登記。訴願人於 107 年 11 月 9 日申請複丈時 A、B、C、D、E、F 點係為申請人實地指界之位置，經指界後超出私有土地及軍方確認之雷區範圍外土地同意不予測量登記，另本案申請之地號土地同意以軍方確認之雷區範圍 G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q、R、S、T、U、V、W 點為界址辦理測量登記，經指界測量面積為 2772.80 平方公尺。訴願人檢具之證明書載明被證明人（即訴願人）自民國 50 年 1 月 1 日開始至 60 年 4 月 30 日止計 10 年，在占有系爭土地上種植花生、地瓜等作物，主張依民法第 770 條規定以所有意思十年間和

平、公然繼續占有完成時效請求登記為所有權人。惟經原處分機關於 109 年 4 月 24 日訪談四鄰證明人張榮法時稱：「呂君所請之土地於早年都是海，於 43 年後海才慢慢堆積泥土，申請人才在該地種植的面積大約 1 仟 2 百栽」等語；參照金門地區早年計算植栽面積標準換算訴願人佔有之面積尚不逾 600 平方公尺（約 400 至 592 平方公尺），顯與證明書上界址面積約略 3,000 平方公尺或原處分機關複丈結果通知書指界測量面積為 2,772.80 平方公尺有顯著差異。再者，里長及土地關係人謝金順 109 年 4 月 24 日表示「申請人於民國五十幾年有在種植使用，但種植面積很小，該筆土地很多人都在種植使用。」對照前述 1,200 栽面積約 400-600 平方公尺，大致相符。另有關證明人呂 00109 年 5 月 1 日訪查稱：「…印鑑證明及戶籍謄本我也不知道怎麼樣拿給申請人…我不知道申請人所耕種使用面積及位置…我不知道申請人有沒有在種植占有使用」顯然證明人證明書所述，並非其親自觀察之事實。訴願代理人於 109 年 4 月 24 日亦陳述訴願人為斷斷續續使用系爭土地，有金門縣地政局受理返還土地取得所有權登記案訪查紀錄表影本 3 份附卷可稽。按行政程序法第 43 條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」，原處分機關斟酌占有事實上有不明之情況，不符民法第 770 條時效取得規定予以駁回核無違誤。訴願人訴稱：「年代久遠的土地登記查核、陳述本就會有些許落差，…」惟查，訴願人於 107 年 11 月 9 日申請複丈時 A、B、C、D、E、F 點係為申請人實地指界

之位置，經指界後超出私有土地及軍方確認之雷區範圍外土地同意不予測量登記，其指界土地面積數倍於 3000 平方公尺，其後為符合雷區範圍始予以減縮，（如金門縣地政局土地複丈圖及面積試算表）以當時 50-60 年代人力耕作之型態及系爭土地臨海，部分為岸際林地、沙灘等，訴願人以一己之力獨立耕作達 2772 平方公尺之土地，顯與經驗法則有違，復參酌證明人前往指界現場指界了解實際指界範圍四至，嗣再經原處分機關承辦人員告以證明人證明之法律責任後，所為翻異之前證明訴願人耕作事實之陳述，其真實性自較為可信，是以，訴願人顯並不知悉耕作確切範圍，所訴尚不足採信。至原處分機關依審查結果以訴願人檢具之證明書所載「證明事項尚有不實，顯非證明人親自觀察之具體事實」，未合於民法第 770 條規定完成時效占有，依上開離島建設條例第 9 條之 3 第 4 項駁回登記之申請一節，證明書究有何不實之處，原處分未予說明據以認定之理由，殊有欠明確完足之處，惟按行政程序法第 114 條第 1 項及第 2 項前段，原處分機關於 109 年 10 月 15 日送達訴願人之答辯書（109 年 10 月 13 日地籍字第 1090008056 號函附件參照）理由欄中，已詳載原處分機關審查過程及獲得心證之理由，並依行政程序法第 114 條第 1 項及第 2 項前段於訴願程序終結前補正記明理由，而治癒原未依同法第 96 條第 1 項第 2 款規定記明理由欠完整之瑕疵，併此敘明。

三、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

金門縣政府訴願審議委員會

主任委員 黃怡凱

委員 吳佩雯

委員 陳祥麟

委員 陳素鶯

委員 楊士擎

委員 楊延壽

委員 劉香蘭

委員 顏水坤

委員 顏郁芳

中 華 民 國 1 0 9 年 1 1 月 3 0 日

縣 長 楊 鎮 浚

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院（臺北市士林區文林路725號）提起行政訴訟，並抄副本送本府。

中 華 民 國 1 0 9 年 1 2 月 4 日