

金門縣政府決定書

110 年度府訴決字第 002 號

訴願人 林○

代理人：方○○

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 12 月 11 日地籍字第 1090010566 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 規定於 107 年 12 月 7 日以雷返測字第 2100 號檢附土地四鄰二人證明等文件申請返還本縣烈嶼鄉○○○○段○○○○-1 地號部分土地範圍，主張自 50 年 1 月 1 日開始至 60 年 4 月 30 日止計 10 年，於占有期間種地瓜、花生等作物為占有事實，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，完成占有時效請求返還登記為所有權人。108 年 2 月 25 日經會同訴願人及四鄰證明人到場指界測量，依指界範圍測繪後編列為烈嶼鄉○○○○段○○○○-8 地號（下稱系爭土地），面積為 7219.45 平方公尺。測量完竣後，訴願人於 109 年 1 月 8 日檢具四鄰證明書等文件，以雷返字第 30 號申請土地返還登記，案經審查訴願人所主張占有要件核與民法第 770 條規定未合，且被證明耕種占有土地查核有不實，

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、事實：1、訴願人依離島建設條例第 9 條之規定申請金門縣烈嶼鄉○○○○段○○○○-8(暫編地號)雷區範圍土地返還登記案，遭貴局以無耕作占有事實為由，予以駁回所請。2、該地號在未劃為雷區之前，確實為訴願人種植地瓜、花生等作物，並有先人之墓葬於此地為證；經四鄰證明人作證，證實該地確實為訴願人所有，確有種植地瓜、花生等作物之事實。二、理由：1、貴局以四鄰證明人未親自觀察之具體事實為由，駁回所請，有違事實；證明人已經具體描述該地號確為訴願人所有、確有種植地瓜·花生等作物之事實，何來未親自觀察之具體事實之由予以駁回。國軍來金門之前，訴願人及祖先們即在所請地號之土地耕作，該地係靠海之荒地未開，早期因民智未開，地籍沒有明確表示，故依據民法第 770 條「以所有之意思，十年間和平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。」才藉雷區土地取得方式申請。3、依金門縣傳統，存在有將先人之墓葬於自己土地上之習俗，該地號葬有訴願人三位先人之墓(地號：金門縣烈嶼鄉○○○○段○○○○-5、○○○○-6、○○○○-7)，更證明該地確為訴願人所有之具體事實。(附送證件：3 墓地地籍謄本影本)4、年代久遠之土地登記查核，陳述時本就會有所落差，但該地號係訴願人所有之事實，為不爭之事實。懇請金門縣政

府訴願審議委員會、地政局本著為民服務，協助訴願人取得早年祖先墾荒耕作之土地云云。

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、8

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，合先敘明。二、訴願人於 109 年 1 月 8 日檢具四鄰證明書等文件，以雷返字第 30 號申請系爭土地返還登記，經指界測量面積為 7219.45 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、面積並陳明沒有在耕種占有使用，於 38 年軍隊來整個海岸圍起來不可以進入，且查證鄰近土地關係人表示早年沒見過訴願人有在該土地種植占有使用，且在小金門也沒有人種植那麼大面積的土地。經本局實地測量勘查，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。另訴願人於訴願書內認為○○○○段○○○○-5 地號等 3 筆土地葬有其祖墓，證明所請之地為訴願人所有，經查 3 筆土地係未登記土地於 89 年依安輔條例時效取得所有權登記，其四鄰證明書內主張自 37 年 2 月 1 日至 47 年 2 月 1 日止以種植地瓜等，顯然上開 3 筆土地與本申請案無關。另查 43 年本縣土地總登記，地籍圖記載，系爭土地為軍用之未登錄土地，坐落在農田以外之海岸線範圍，可證斯時應無人耕作使用。三、綜上，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，並證諸證明人陳述，系爭土地早年尚無占有使用，

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荒地長滿雜樹、雜草叢生，訴願人沒有在該土地內種植占有使用，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。」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。…」是訴願人依離島建設條例第 9 條之 3 申請返還土地，須於申請期限內，提出足以證明土地為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證明文件，如提出四鄰證明書，證明係民法第 770 條規定時效取得之占有人者，證明書內容應載明土地面積及確能證明有占有之事實。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六九六號判決參照。）

二、查訴願人於 109 年 1 月 8 日檢具四鄰證明書等文件，以雷返字第 100 號申請系爭土地返還登記。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 7 月 9 日訪談四鄰證明人方○○時稱：「早年申請人於民國三十幾年由申請人之公公在種植，軍隊於 37 年來就圍起來無法進入，那時候就沒有耕種，所種面積我不清楚，所種植面積很小，約有兩仟栽，沒有像現在指界的那麼大，我也不知道申請人申請那麼大面積。…所申請的面積我不知道，今天受訪談才得知面積那麼大，我們這裡的面積沒有那麼大的…證明書內所載土地面積有 1 萬平方公尺，是不確實…」等語，顯然證明人證明書所述，並非其親自觀察之事實。另四鄰證明人方○○於同日訪談時亦陳稱：「申請人於什麼時間有在種植我不知道，只知道申請人在

濱海大道靠近海這邊有一筆土地，面積多少我不知道…申請人自 50-60 年就沒有在該土地內種，因那時軍隊已圍起來了。證明書內容我也不知道，所請的面積我也不知道。」此外，土地關係人於 109 年 7 月 9 日亦陳述沒看過訴願人有在系爭土地上耕種使用，只聽過早年申請人有土地在該土地內，沒有那麼大面積。另一土地關係人於 109 年 7 月 9 日則陳述沒有人在該土地耕種，以前這土地是海岸，軍隊來再植樹，且小金門沒有種植那麼大面積，最多一千多栽。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 4 份附卷可稽，互核四人陳述大致相符。而一千多栽至兩千栽依前揭換算標準約合 1 千平方公尺，與指界測量 7219.45 平方公尺差距甚大。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。」，原處分機關斟酌訴願人無法舉證證明在系爭土地上有耕作、占有之事實，不符民法第 770 條時效取得規定予以駁回核無違誤。訴願人訴稱國軍來金門之前，訴願人及祖先們即在所請地號之土地耕作並有祖先墳墓，至多僅能證明系爭土地附近確有墳墓存在。再參酌證明人前往指界現場了解實際指界範圍四至及面積大小，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，訴願人顯無法舉證證明在系爭面積 7219.45 平方公尺之土地上有耕作、占有完成時效取得之事實，所訴尚不足採信。

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 翁正義

委員 陳素鶯

委員 楊延壽

委員 劉香蘭

委員 顏郁芳

中 華 民 國 1 1 0 年 3 月 2 5 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 1 0 年 3 月 3 0 日