福建高等法院金門分院民事判決

112年度上字第3號

上　訴　人　財政部國有財產署北區分署

000000000000000000

法定代理人　郭曉蓉

訴訟代理人　張智傑

複 代理 人　吳靜琪

被 上訴 人　林家菊

輔　佐　人　朱榮忠

上列當事人間請求請求確認土地所有權登記請求權不存在等事件，上訴人對於中華民國112年4月28日福建連江地方法院111年度訴字第17號第一審判決，提起上訴，本院於113年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

確認被上訴人就坐落連江縣○○鄉○○段000地號、面積697.17平方公尺土地之所有權權利範圍2/3不存在，被上訴人並應將該土地於民國109年2月13日所為權利範圍2/3之所有權登記予以塗銷。

確認被上訴人就前項土地其餘權利範圍1/3之所有權登記請求權不存在。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人於原審就請求被上訴人塗銷所有權登記部分，並未表明其訴訟標的之法律關係，其於本院敘明該部分係依民法第767條第1項規定為請求，乃不變更訴訟標的，而補充法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先予說明。

二、上訴人主張：坐落連江縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地，面積697.17平方公尺），為未登記土地，被上訴人於民國108年11月21日以其自45年6月起至62年6月止，以

所有之意思和平繼續占有該土地應有部分2/3，依時效取得規定申請土地所有權總登記，於109年2月13日登記完畢。嗣被上訴人再以其自47年9月1日起至59年6月30日止，以所有之意思繼續占有系爭土地其餘應有部分1/3作為耕地使用，於109年8月27日申請所有權登記，經連江縣地政局(下稱連江地政)審查准予公告。伊於公告期間，提出異議，連江縣莒光鄉不動產糾紛調處委員會(下稱莒光調委會)調處認異議不成立，准予登記。惟被上訴人就系爭土地申請所有權登記提出之土地四鄰證明書，其內容虛偽不實，被上訴人為36年出生，於前揭期間並無占有系爭土地之意思能力及事實，不合民法時效取得及民法物權編施行法第9條規定，無土地所有權及登記請求權存在，爰提起確認之訴及依民法第767條第1項規定訴請塗銷登記等情，求為：⑴確認被上訴人就系爭土地之所有權權利範圍2/3不存在；被上訴人應將前項土地於109年2月13日所為權利範圍2/3之所有權登記塗銷；⑵確認被上訴人就系爭土地其餘權利範圍1/3之所有權登記請求權不存在之判決。

三、被上訴人則以：伊自45年6月至62年6月占有系爭土地，作為耕作等使用，而時效取得並非法律行為，伊當時已有意思能力，自得主張時效取得。伊父親林仁俤38年因大陸淪陷，無法返回馬祖，在兩岸交流後得知其業於大陸淪陷後1、2年即過世，伊母親王其妹（55年歿）與繼父王美登（71年歿）均協助於系爭土地耕作，伊不主張合併父母或繼父王美登之占有，伊自己占有系爭土地，在馬祖地區62年7月31日地政機關設立前，已合於民法第769條或第770條規定之時效取得期間，為民法物權編施行法第9條規定之視為所有人，得申請所有權登記。連江地政審查後就權利範圍2/3准予登記、權利範圍1/3准予公告，於法均無不合。連江縣自來水廠於89年11月12日亦與伊簽署使用土地同意書，承認系爭土地為伊所有，伊同意自來水廠暫時使用，並待嗣後按公告現值加4成價購，顯見23年前，官方政府機構即認定系爭土地屬伊家

族所有等語，資為抗辯。

四、兩造不爭執事項（本院卷第252-253頁）

㈠連江縣○○鄉○○段0地號土地（面積724.35平方公尺，下稱4地號土地）為未登記之無主土地。被上訴人於101年11月8日向連江地政申請土地所有權總登記，主張其自45年6月起至62年6月止，以所有之意思占有該土地作晒什魚、耕地等使用，並檢具訴外人劉清官出具之四鄰證明書，連江地政以大坪村土地公廟管理委員會主張該土地為其所有，屬於廟產供當地居民共用等情，於108年11月15日駁回申請。

㈡被上訴人嗣於108年11月21日就4地號土地重新申請所有權登記登記（收件字號：108年連地新總字第140號），全部資料沿用101年登記案，連江地政審查認符合視為所有人之規定准予公告，期間自108年11月22日至109年1月21日止，期滿無人提出異議，被上訴人因此於109年2月13日登記取得4地號土地所有權、應有部分2/3，其餘應有部分1/3為無主土地。嗣連江地政以連江縣警察局105年11月15日連警民字第1050011309號函略以：「經查…防空洞坐落於大坪村圓環附近緊鄰『吾愛吾鄉』精神標語旁，目前為本局列管防空避難設備，…為所在地鄉公所管理權責」等語，認4地號土地上存有防空洞，原案土地四鄰證明書所載使用現況與事實不符，致原應登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，依土地法第69條規定辦理更正，於排除防空洞後辦理面積更正，被上訴人亦就防空洞所占部分出具土地放棄同意書，並於110年10月6日逕分割出系爭土地，被上訴人取得其所有權、應有部分2/3，其餘應有部分1/3為無主土地。

㈢被上訴人另於109年1月6日向連江地政申請複丈，並於同年8月27日檢具訴外人劉清官出具之四鄰證明書，主張其自47年9月1日至59年6月30日止，以所有之意思和平繼續占有系爭土地作耕地使用，且占有之始為善意並無過失，已因時效取得系爭土地其餘應有部分1/3，就該部分申請所有權登記，連江地政審查後於110年10月20日准予公告。上訴人及訴外

人連江縣自來水廠於公告期間提出異議，南竿調委會調處後認異議不成立，准予登記。上訴人不服，於法定期間提起本件訴訟。

五、本院判斷

㈠上訴人主張被上訴人於45年6月至00年0月間，無占有系爭土地之意識能力及占有之事實，不符民法第769條或第770條時效完成要件，非合於民法物權編第9條規定之視為所有人，對系爭土地並無所有權及登記請求權，其申請所有權登記之文件內容不實。被上訴人則抗辯其於上開期間自己占有系爭土地作為耕地等使用，在馬祖地區62年7月31日地政機關設立前，已完成時效取得要件，為合於民法物權編第9條規定之視為所有人，並經地政機關審查准為登記等詞。

㈡按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。土地登記雖具有推定權利歸屬之效力，登記名義人除不得援引對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。惟此所謂推定並無擬制效力，自得由法律上利害關係人提出反證以推翻之。土地法第10條第1項規定：中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地（憲法第143條第1項關於土地政策亦有相同規定）。國有財產法第2條第2項亦規定：凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。第30條第1項規定：國有不動產經他人以虛偽之方法，為權利之登記者，經主管機關或管理機關查明確實後，應依民事訴訟法之規定，提起塗銷之訴；並得於起訴後囑託該管直轄市、縣（市）地政機關，為異議登記。據此，可知中國民國領域內之土地，除經人民依法取得所有權之私有土地或地方所有者或法律另有規定外，均應視為國有財產；國有財產之主管機關或管理機關，就國有不動產經他人以虛偽方法為權利之登記，於查明確實後，應依民事訴訟法規定提起塗銷之訴。本件上訴人為財政部國有財產署應轄區業務需要，為辦理國有財產業務而特設之機

關，就被上訴人是否依法取得系爭土地所有權，屬法律上之利害關係人，自得以前開事由，據以主張被上訴人並非因時效取得系爭土地之視為所有人，提起本件確認之訴及塗銷之訴。被上訴人抗辯上訴人於人民辦理土地總登記時，為國家提起訴訟，有違憲法第15條保障人民的財產權及第23條法律保留之原則，委無可採。

㈢被上訴人於原審抗辯系爭土地為其父林仁俤所有，由其母王其妹及繼父王美登在其上繼續作為耕地使用，伊繼承系爭土地，得與林仁俤、王其妹及王美登之占有時間合併計算等語（原審卷第508頁），並提出林仁俤、王其妹之繼承系統表為證（同上卷第515、517頁）。嗣於本院已表明其自45年6月至00年0月間係自己單獨占有系爭土地，不主張合併父母或繼父王美登之占有(本院卷第146-147、255頁)。被上訴人既不再主張合併父母或繼父之占有，故以下審酌被上訴人上開期間有無占有系爭土地之事實，自應以被上訴人是否自己單獨占有該土地及期間為準，而不得合併計算其父林仁俤、母王其妹或繼父王美登之占有及期間。

㈣被上訴人抗辯其占有系爭土地供耕作等使用，為合於民法物權編施行法第9條規定之視為所有人，係以證人劉清官出具之土地四鄰證明書及其證言為據。經查：

1.民法物權編施行法第9條（96年修正前為第8條）規定，依法得請求登記為所有人者，如同法第3條第1項所定之登記機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有人。馬祖地區辦理土地登記之機關係於62年7月31日成立，須占有馬祖地區未登記之土地，於同年月30日前合於民法第769條或第770條規定時效完成要件，得請求登記為所有人者，於得請求登記之日，始視為所有人。又占有係對於物得為支配，排除他人干涉，而具有一定法律效力之社會事實，其成立須對物具有事實上之管領力。輔助占有則指基於特定從屬關係，受他人（占有人）之指示，而對於物為事實上之管領；非受他人指示之占有，即不存在占有輔助關係。

2.被上訴人申請系爭土地為所有權登記，先後提出劉清官101年11月7日及000年0月0日出具之土地四鄰證明書，各載明：被上訴人於45年6月開始至62年6月，或47年9月1日開始至59年6月30日，以所有之意思和平繼續占有未登記土地，坐落大坪段4地號（分割出系爭土地前）或4-2地號土地，而其占有之始為善意並無過失；被上訴人在上開土地用作晒什魚、耕地等使用等情(原審卷第346、16頁)。劉清官並於原審到庭證稱：該土地四鄰證明書是伊本人填寫及簽名，伊與被上訴人是鄰居，其內容都確實，被上訴人之土地在東莒自來水廠旁一帶，在35年左右，伊看到被上訴人父母親在系爭土地種地瓜、南瓜等瓜類，被上訴人父親於30幾年時去中國大陸後就沒有再回來，後來看到被上訴人母親及繼父在該土地上耕作，被上訴人當時還小，但都跟著他母親；自從被上訴人母親往生後，被上訴人就開始自己占有，直到系爭土地被自來水廠徵收後才沒有看到被上訴人在耕作，但被上訴人還是住在系爭土地附近，被上訴人以前耕作的時候沒有防空洞，現在也沒有看過有防空洞等詞；於上訴人詢問被上訴人父親何時去中國大陸？何時看到被上訴人母親帶被上訴人在系爭土地耕作時，則證稱：被上訴人父親大概35年左右去大陸；伊大概是30幾年看到被上訴人母親帶著被上訴人在系爭土地耕作，後來大概37、38年由被上訴人叔叔（即繼父）及母親繼續耕作；被上訴人母親往生後由被上訴人及其繼父繼續耕作等語（同上卷第626-630頁）。

3.惟，❶證人劉清官為27年次(原審卷第27頁)，在長達70幾年之後，能否記憶35至38年，其年僅8至11歲時之事，已非無疑。❷4地號土地割出系爭土地以前，其上位於大坪村圓環附近緊鄰「吾愛吾鄉」精神標語旁，有連江縣警察局列管之防空避難設備（防空洞），在被上訴人獲准所有權登記後，連江地政於110年10月6日始將該防空洞割出〔不爭執事項㈡，面積27.18平方公尺（原審卷第402頁）〕，證人劉清官證稱從未見過系爭土地附近有防空洞，其對系爭土地實際使

用現況，是否確實明瞭，也有疑問。❸被上訴人主張占有系爭土地之期間為45年6月至62年6月，其占有之始年約9歲左右，年幼力薄，無謀生技能，猶待保護教養，難認對於系爭土地具有得為支配，並排除他人干涉之事實上管領力。況其家中有母親王其妹及繼父王美登健在，倘系爭土地確自被上訴人之父母開始占有，衡情亦不可能移轉給年幼的被上訴人單獨自己占有耕作。此由劉清官證稱：系爭土地原先由被上訴人母親帶著被上訴人耕作；於37、38年左右由被上訴人母親與繼父王美登繼續耕作；被上訴人母親死後，由繼父王美登與被上訴人耕作等詞，亦見被上訴人母王其妹帶著被上訴人耕作，係因被上訴人年幼須母親照顧，並非系爭土地由被上訴人自己單獨占有，而其母王其妹則為受被上訴人之指示而輔助占有；被上訴人母王其妹與繼父王美登繼續耕作，王其妹死後，由王美登與被上訴人耕作，則更足認被上訴人並非自己單獨占有系爭土地，充其量係其母王其妹死後，由被上訴人與繼父王美登兩人因繼承而共同占有(公同關係)而已。被上訴人抗辯自45年6月至62年6月單獨占有系爭土地，暨劉清官前開證明書為相同內容之記載，與常情有違，難認與事實相符，劉清官證明書及其證言，不能為有利於被上訴人之認定。

4.連江縣自來水廠為興建淨水廠管理大樓需使用4地號(分割前)土地，及於系爭土地設置清水池1座及抽水機房1間，曾由所屬東莒供水站技工李加庚出面協調土地取得事宜，因被上訴人與訴外人鄭文祺等2人出面聲稱該未登記無主土地為其所有，但無法提供土地所有權狀或其他相關證明文件，經商議該土地同意先行提供該廠興建大樓使用，俟其取得該地號土地所有權狀後，將依公告現值加4成徵收價購等情，固有連江縣自來水廠96年7月6日連水政字第0960001457號函及96年5月14日證明書、89年11月12日連江縣自來水廠興建東莒淨水廠使用土地同意書、該自來水廠112年1月4日函可參(原審卷第461-463頁、第36-37、45頁、第501-505頁)。惟

連江縣自來水廠因被上訴人與鄭文祺出面聲稱4地號(分割前)為其2人所有，為免發生糾紛而與被上訴人簽立使用土地同意書，僅於簽訂雙方間發生效力，並無確定系爭土地所有權由被上訴人取得之法律效果，上訴人亦不受其拘束，無從憑以認定被上訴人即為系爭土地之視為所有人。

5.據此，上訴人主張被上訴人並無於45年6月至62年6月期間占用系爭土地之事實，不符民法第769條或第770條時效取得要件，非合於民法物權編施行法第9條規定之視為所有人，其就系爭土地申請所有權登記不實，堪以採信。

6.另本件訴訟係確認被上訴人就系爭土地之所有權及所有權登記請求權是否存在，與馬祖地區於戰地政務時期因軍事原因喪失占有土地等情無關。被上訴人抗辯本件應優先適用軍事徵用法等相關規定，與本件訴訟無涉，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人就系爭土地並非合於民法物權編施行法第9條規定之視為所有人，依法即不得請求登記為所有權人，縱使就權利範圍2/3已為所有權總登記，亦不生依法取得所有權之效力，該土地即仍為國家所有。上訴人為財政部國有財產署為辦理國有財產業務而設立之機關，其請求確認被上訴人就系爭土地權利範圍2/3之所有權，及其餘權利範圍1/3之所有權登記請求權均不存在，並依民法第767條第1項規定，請求被上訴人將系爭土地於109年2月13日所為權利範圍2/3之所有權登記予以塗銷，於法即屬正當，均應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨，指摘原判決不當，請求廢棄改判，為有理由。爰將原判決廢棄並改判如主文第2、3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　7　　日

民事庭審判長法　官　李文賢

法　官　許志龍

法　官　陳瑞水

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　李麗鳳