

福建高等法院金門分院民事判決

112年度上易字第4號

上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 張翠芳

複代理人 吳靜琪

被上訴人 吳木金

劉用國

劉用春

兼上三人

訴訟代理人 劉敏芬

上列當事人間請求確認土地所有權登記請求權不存在事件，上訴人對於中華民國112年3月3日福建連江地方法院111年度訴字第11號第一審判決，提起上訴，本院於112年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人於原審請求擇一為確認被上訴人對坐落連江縣○○鄉○○段00000地號、面積563.72平方公尺土地(下稱系爭土地)之所有權不存在或所有權登記請求權不存在之判決，提起上訴時，原僅就請求確認被上訴人對系爭土地所有權登記請求權不存在部分為一部上訴(本院卷第25頁)，嗣擴張上訴聲明為請求確認被上訴人對系爭土地之所有權及所有權登記請求權均不存在(同上卷第78、102頁)，程序上並無不合，先予說明。

二、上訴人主張：系爭土地為未登記土地，被上訴人之被繼承人

01 即訴外人劉在存主張自民國50年1月起至62年7月止，以所有  
02 之意思和平、繼續占有系爭土地作為耕地使用，且占有之始  
03 為善意並無過失，依民法第770條、民法物權編施行法第9條  
04 規定，於97年4月22日向連江縣地政事務所（已改制為連江  
05 縣地政局，下稱連江地政）申請所有權第1次登記，其後劉在  
06 存於99年5月30日死亡，由被上訴人共同繼承。嗣經連江地  
07 政審查後於110年9月13日准予公告。惟劉在存並無實際占有  
08 系爭土地，且該土地位於連江縣南竿鄉后沃水庫（下稱后沃  
09 水庫）蓄水範圍內，屬公共需用之水源地，依土地法第14條  
10 第1項第8款規定不得為私有。但伊於公告期間提出異議，連  
11 江縣南竿鄉轄區不動產糾紛調處委員會（下稱連江調委會）調  
12 處，竟准被上訴人登記，伊不服該調處結果，爰依土地法第  
13 59條第2項規定提起本件訴訟等情，求為確認被上訴人對系  
14 爭土地之所有權及所有權登記請求權均不存在之判決。

15 三、被上訴人則以：被繼承人劉在存自50年1月起在系爭土地上  
16 種植地瓜、五穀雜糧及放牧之用途，直至63年才將戶籍遷至  
17 台北市。然劉在存自50年1月起至62年7月止，以所有之意思  
18 和平繼續占有系爭土地逾10年，已符合民法第770條規定時  
19 效取得之要件。因斯時連江縣尚未設立登記機關，依民法物  
20 權編施行法第9條之規定，劉在存於得請求登記為所有人之  
21 日，即視為所有人，而劉在存死亡後則由伊共同繼承。劉在  
22 存占有系爭土地耕種時，該土地前方為沙灘，並無溪流經  
23 過，即非屬公共需用之水源地，且與現在的后沃水庫有相當  
24 距離。劉在存取得時效完成視為所有人後，經濟部始於97年  
25 間公告后沃水庫之範圍，本件並無土地法第14條第1項規定  
26 適用等語，資為抗辯。

27 四、兩造不爭執事項（本院卷第101-102頁）

28 （一）坐落連江縣○○鄉○○段00000地號土地為未登記土地，經  
29 劉在存檢具陳美金之四鄰證明書等件為憑，主張其自50年1  
30 月起至62年7月止，以和平繼續占有，且占有之始為善意並  
31 無過失，已因時效取得上開土地之所有權登記請求權，而於

01 97年4月22日向連江地政申請辦理所有權第1次登記。

02 (二)劉在存於99年5月30日死亡，被上訴人為其全部繼承人，連  
03 江地政依劉在存指界範圍，自前項土地分割出435-7地號土  
04 地（即系爭土地），並於110年9月13日公告。上訴人於法定  
05 期間提出異議，經連江調委會調處後認異議不成立，准予登  
06 記。上訴人不服，於法定期間內提起本件訴訟。

## 07 五、爭執事項及其判斷

08 (一)被上訴人就系爭土地之所有權及所有權登記請求權是否不存  
09 在？

10 1.按以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登記之不動  
11 產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有  
12 人，98年7月23日修正施行前民法第770條定有明文。又民法  
13 物權編施行法第9條（96年修正前為第8條）規定，依法得請  
14 求登記為所有人者，如同法第3條第1項之登記機關尚未設  
15 立，於得請求登記之日，視為所有人，即應取得所有權。馬  
16 祖地區辦理土地登記之機關係於62年7月31日成立，倘占有  
17 馬祖地區未登記之不動產，於同月30日前合於民法第770條  
18 規定時效完成要件，而得請求登記為所有人者，依民法物權  
19 編施行法第9條規定，於得請求登記之日，視為所有人。

20 2.上訴人主張被上訴人就系爭土地不合時效取得規定，其所有  
21 權及所有權登記請求權不存在，係以被上訴人無法證明被繼  
22 承人劉在存就系爭土地符合時效取得要件而得請求登記為所  
23 有人，陳美金出具之四鄰證明書虛偽不實，證人陳美金、翁  
24 碧蓮及劉用斌之證言均不足採等語，為其論據。經查：

25 (1)證人陳美金於109年11月6日出具土地四鄰證明書，其內容略  
26 以：「一、茲證明南竿鄉馬祖村劉在存君，於50年1月開始  
27 至62年7月止，以所有之意思和平占有未登記土地，坐落馬  
28 祖段435-6(1)、435-6(2)地號土地，而其占有之始為善意並  
29 無過失，申請所有權登記，如有虛偽不實，證明人願負法律  
30 上一切責任。二、被繼承人劉在存確實在上列土地用作耕作  
31 使用。三、特此證明屬實。中華民國109年11月6日」等語

(原審卷一第23頁)。並於原審具結證稱：伊雖不識字，但前開四鄰證明書上內容都是確實的，並由伊親自蓋章；系爭土地為劉在存所有，伊於16歲（即41年）嫁到馬祖村時，就看到劉在存在那邊種地瓜、芥菜及蠶豆，劉在存的老婆吳木金也有幫忙耕種，他們的小孩小時候也會帶到田邊，等到小孩可以幫忙的時候，有幫忙拔雜草；系爭土地在伊所有的土地旁邊，伊當時也在系爭土地旁邊種地瓜，大概在伊50幾歲（即約75年）的時候，劉在存去台灣，就沒有看到他耕作等詞(同上卷第387-391頁)。查證人陳美金為25年生，其證述自16歲起至50歲左右看到劉在存與被上訴人在系爭土地上耕作，種植地瓜、芥菜等作物，應係41年起至75年之期間，涵蓋被上訴人申請時效取得系爭土地主張之占有期間；且證人陳美金於90年至108年間，陸續申請土地總登記，經地政機關審查通過而取得坐落連江縣南竿鄉馬祖段28、30、31-3、147、182-1、182-2、182-3、231-15、238、517、626-14、626-15、626-16、626-18、643-2、709-2、710-1、710-2、711-2、712-1、727-1、797地號等土地，有連江地政111年12月15日函暨檢附之陳美金申請土地所有權登記相關資料及土地登記謄本在卷可稽（原審卷二第5-403頁）。查上開土地均位於連江縣南竿鄉馬祖段，且均為系爭土地周遭之土地，顯示陳美金確實自早期即在該地段生活，其四鄰證明書記載劉在存於50年1月至62年7月止在系爭土地上耕種及前揭證言，並無瑕疵，應屬可信。上訴人主張該四鄰證明書虛偽不實云云，難以採取。

(2)證人翁碧蓮於原審亦具結證稱：伊於46年在馬祖出生，為土生土長馬祖人，系爭土地下方的同地段403-5地號（應為同段403-3地號之誤稱）土地是伊家族所有，距離系爭土地約2、300公尺，現已被劃分為水庫使用區；伊小時候約6、7歲（即約52年）就跟在伊父親身邊工作，幫忙家裡耕種、務農、畜牧，例如挑水與餵豬等事項，因為每天上學前、中午午休、放學後都要餵豬及挑水燒菜，每天都會經過系爭土

地，直到伊61年離開馬祖到台灣念書這段期間，都有看到劉在存及被上訴人吳木金、劉用國等人在系爭土地上務農、種地瓜及蔬菜，偶爾也會看到劉用春在上面玩，馬祖早期土地都是自己耕作，又是同村莊的，所以知道系爭土地是被上訴人家所有等情（原審卷一第292-297頁）。查證人翁碧蓮之兄長即訴外人翁常強，出具遺產分割協議書等證明，以繼承方式申請土地時效取得所有權，主張其父親翁奕磨自40年11月起至61年10月止、45年起至61年10月止占有連江縣○○鄉○○段00000○00000地號土地，已完成時效取得要件，而得請求上開土地之所有權登記，翁奕磨死亡後，由翁常強一人繼承等情，陸續登記為該2筆之所有人，有連江地政111年12月22日函暨檢附之翁常強申請土地所有權登記相關資料可參（原審卷二第411-590頁）。而該403-3地號土地確實鄰近系爭土地（位於系爭土地之北方偏東，參原審卷一第87頁地籍圖謄本），證人翁碧蓮證述其於61年離開馬祖以前，親見劉在存及被上訴人在系爭土地耕作，與陳美金證述情節相符，亦堪採憑。

(3)又證人劉用斌於原審具結證稱：伊不清楚被上訴人所有土地的詳細地號，但從伊讀馬祖國小（當時為清疇國小）2年級時，就在連江縣○○鄉○○段000地號土地上幫忙做家務收地瓜葉、養豬等等，當時一放學就要做養豬、處理廚餘等工作，收農作物時常看到伊伯母即被上訴人吳木金在耕種，偶爾也看到被上訴人劉用春在幫忙；前開445地號土地現由伊及兄弟姊妹共同繼承，伊是吳木金的姪子、劉敏芬等人的堂哥，因小時候都要幫忙種田，所以對家裡土地很瞭解，大概位置都知道；被上訴人家的土地位在上開445地號土地的下方，那時都是農地，還沒劃分為水庫用地，伊都去那邊沙堆玩耍，打彈珠、射橡皮筋之類的，現在蓋水庫後土地地貌已經完全改變，連自己耕作的地都找了很久；在伊記憶中，從小學開始到62年國中畢業後離開馬祖去台灣求學間，劉在存及被上訴人均占有系爭土地；伊也認識證人陳美金與翁碧

蓮，陳美金從伊出生到國中畢業離開馬祖時都住在馬港；翁碧蓮是伊國小及國中的學姐，當時是馬港的鄰居，小時候她也是要幫忙農作等詞（原審卷三第15-17頁）。查證人劉用斌為46年生，其於105年7月12日以繼承為登記原因，取得連江縣○○鄉○○段000地號土地所有權、應有部分1/4，該筆土地確實鄰近系爭土地（位於系爭土地南方偏西），有土地登記謄本、地籍圖謄本可參（同上卷三第31-35頁）。證人劉用斌證稱其自小在家族所有的土地生活與耕種，並於62年國中畢業以前，均有見劉在存及被上訴人在系爭土地上耕作乙節，亦足採取。

(4)原審會同兩造、證人陳美金、翁碧蓮及連江地政派員至現場勘測，當場由被上訴人劉敏芬、陳美金及翁碧蓮分別指出系爭土地之範圍並經測量結果，雖與系爭土地不盡相同，有連江地政111年11月11日土地複丈成果圖可參（原審卷一第393-397頁）。惟渠等所指界範圍與系爭土地共同重疊部分面積為409.19平方公尺〔即複丈成果圖上之435-7(7)部分〕，已達系爭土地面積約73%（計算式：409.19平方公尺/563.72平方公尺），參以彼等所指界之位置、方位、形狀、走向大致相符，衡酌多年來地形地貌已有不同，即難僅憑其指界範圍有部分落差，即逕認陳美金、翁碧蓮之證言為不可採。

(5)至被上訴人申請登記系爭土地之初雖有界址糾紛爭議，部分放棄申請、部分尚有糾紛等情形。惟馬祖地區遲至62年間始設置登記機關，又實施戰地政務長達數十年，土地多有權屬不明、尚未完成土地總登記之情形，後經地政機關陸續公告得就無主土地申請登記，申請人多以當年記憶指界申請登記，衡情即有可能因多年來地形地貌變更、記憶上之落差等因素致生指界範圍不精確或與他人指界範圍重疊情形。劉在存於96年指界申請登記之土地範圍，當時經暫編為連江縣○○段00000000地號土地（面積505.65平方公尺）、435-6(2)地號土地（58.07平方公尺），連江地政雖函覆435-6(2)地號土地有與他人指界範圍重疊糾紛，該局得依土地登記規則

第57條第1項第3款規定駁回登記申請等語。惟該暫編435-6(2)地號土地，係因被上訴人吳木金(劉在存之配偶)亦曾至現場指界、申請土地登記，兩人均同時指界相同範圍土地之故，才會出現指界範圍重疊情事，嗣吳木金出具土地(指界糾紛)放棄同意書，全部放棄土地申請案，全部由劉在存申請登記，連江地政即未依前開規定駁回劉在存之申請。嗣後該暫編435-6(1)地號、435-6(2)地號經合併，並於110年9月3日逕分割出系爭土地等事實，有連江地政107年11月28日測量字第1070006181號函暨所檢附96年連無地丈字第159900號土地複丈結果通知書、吳木金107年12月28日出具之土地(指界糾紛)放棄同意書、連江地政110年連地丈字第039400號土地複丈結果通知書等可證(原審卷一第55-66頁)。上訴人主張被上訴人就系爭土地與他人有界址糾紛，應無占有事實，自不可取。

3.綜上事證，被上訴人抗辯被繼承人劉在存自50年1月起至62年7月止，以所有之意思和平、繼續占有長達10餘年，已合於民法第770條規定時效取得要件，依民法物權編施行法第9條規定，自得請求登記之日視為所有人，劉在存死亡後，其權利由伊共同繼承之，堪以採取。上訴人以被上訴人無法證明於前揭期間占有系爭土地，請求確認被上訴人就系爭土地之所有權及所有權之登記請求權不存在，即非正當。

(二)系爭土地是否為土地法第14條規定之公共需用水源地而不得登記為被上訴人私有？

1.按土地法第14條第1項第8款及第2項分別規定：公共需用之水源地，不得為私有；已成為私有者，得依法徵收之。是若在成為公共需用之水源地前，已成為私有者，僅係政府得依本條第2項規定，依法徵收之，使歸諸公有(最高法院84年度台上字第1376號判決意旨參照)。

2.上訴人雖主張系爭土地屬公共需用之水源地，依土地法第14條規定不得登記為私有，縱劉在存於62年7月間合於時效取得要件，亦僅取得所有權登記之請求權，在未辦理所有權第

一次登記前，系爭土地已成為不得為私有之土地，仍無法辦理所有權登記等語。經查：

- (1)水利法所稱水庫，指水資源利用或防洪關係重大之堰、壩、人工湖與其附屬設施及蓄水範圍，並經中央主管機關公告者，107年11月12日修正前水利法施行細則第5條定有明文。而水庫蓄水範圍，指水庫滿水位與其迴水所及蓄水域、蓄水相關重要設施之土地與蓄水域周邊必要之保護範圍（水庫蓄水範圍使用管理辦法第3條第1項）。經濟部於97年1月21日公告后沃水庫為水庫，以經濟部為主管機關，其管理機關為連江縣政府；並於同年5月9日訂定發布后沃水庫運用要點，其第1點、第2點、第6點明訂該水庫以供應馬祖南竿地區家用及公共給水等目標使用，由連江縣自來水廠負責操作維護及管理運用；復於102年12月25日公告后沃水庫管理機關、蓄水範圍及其管理事項等事實，有各該公告、后沃水庫運用要點、后沃水庫蓄水範圍圖可按（原審卷一第235-246頁）。其中經濟部102年12月25日公告之第2項明訂后沃水庫蓄水範圍，為設計最高洪水位標高16公尺以下與其迴水所及蓄水域、水庫相關重要設施（大壩及取水工等）之土地與水面，其範圍之行政轄區屬南竿鄉，面積5.46公頃，詳如該公告之附圖。本件系爭土地位於后沃水庫蓄水範圍內，有連江縣政府110年10月4日府授水字第1100040618號函影本（原審卷一第119頁）為證；連江縣自來水廠111年12月26日連水政字第1110004613號函亦載明：「二、中央水庫主管機關經濟部102年12月25日經授水字第10220211776號函，業已發布公告后沃水庫管理機關、蓄水範圍及其管理事項。三、經查，前揭地號土地（即系爭土地）確係位於后沃水庫蓄水範圍。」等語，並檢送經濟部102年12月25日公告、后沃水庫蓄水範圍圖及地籍位置圖各1份為憑（原審卷二第591-595頁）。原審現場勘驗結果，系爭土地範圍確位於后沃水庫旁邊，地勢較周遭土地低，水庫滿水位時將會淹沒系爭土地，且欲進入系爭土地範圍內時，須通過連江縣自來水廠警示之鐵門等情，復

01 有勘驗筆錄及照片可參(原審卷一第373-383頁)。綜此事  
02 證，后沃水庫為政府興辦，中央主管機關經濟部並已依水利  
03 法施行細則規定公告為水庫，以供應南竿地區家用及公共給  
04 水等目標使用，系爭土地位於該水庫蓄水範圍，核屬公共需  
05 用之水源地，固堪以認定。

06 (2)惟經濟部係於97年1月21日公告后沃水庫為水庫，並於同年5  
07 月9日訂定發布后沃水庫運用要點。經原審函詢結果，連江  
08 縣政府112年1月4日函亦復稱：后沃水庫(預定地)係90年4  
09 月12日發布實施「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫  
10 (第一次通盤檢討)」案，變更編號：人民陳情第34案，變  
11 更近岸遊憩區、風景區為水庫用地等詞，並檢附90年2月變  
12 更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)  
13 說明書、90年4月11日90連建工字第06178號公告影本供參  
14 (原審卷三第5-9頁)。該說明書載明，為解決用水問題及  
15 充分應用水資源，連江縣政府將興建一座具有相當庫容之后  
16 沃水庫，以解決南竿地區遠程之需求，並將后沃水庫預定地  
17 自近岸遊憩區風景區變更為水庫用地等情。據此可見，后沃  
18 水庫係90年間規劃，並於97年間始興建完成。系爭土地列入  
19 后沃水庫之蓄水範圍，成為公共需用之水源地，顯係在劉在  
20 存於62年7月間連江縣設立登記機關前，依民法物權編施行  
21 法第9條規定，視為系爭土地所有人，取得該土地所有權之  
22 後。茲系爭土地在成為公共需用水源地前，已成為私有地，  
23 依上開說明，僅屬是否得依土地法第14條第2項規定徵收之  
24 問題，非謂其視為所有人或繼承人，不得申請時效取得之  
25 所有權登記。上訴人此部分主張，自非可採。

26 六、綜上所述，被上訴人抗辯其被繼承人劉在存自50年1月起至  
27 62年7月間止，以所有之意思，和平繼續占有系爭土地，依  
28 民法第770條及民法物權編施行法第9條規定視為系爭土地所  
29 有人，劉在存死亡後，其權利由渠等共同繼承，應為可採。  
30 上訴人請求確認被上訴人就系爭土地之所有權及所有權登記  
31 請求權均不存在，於法不合，應不予准許。原審為上訴人敗

01 訴之判決，經核洵無違誤。上訴意旨，指摘原判決不當，請  
02 求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

03 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  
04 於判決之結果不生影響，不予贅詞論列。

05 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第  
06 78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

08 民事庭審判長法官 李文賢

09 法官 許志龍

10 法官 陳瑞水

11 正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

14 書記官 李麗鳳