臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭
114年度訴字第956號
115年5月7日辯論終結

原　　告　林以壽

訴訟代理人　劉昌崙律師
　　林聖彬律師
被　　告　連江縣地政局
代　表　人　陳奕誠
訴訟代理人　黃進能
　　程婷雯

上列當事人間所有權登記事件，原告不服連江縣政府民國114年7月14日府行法字第1140034099號訴願決定（原處分：連江縣地政局113年5月27日連地登駁字第106號駁回通知），提起行政訴訟，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告於民國109年4月21日無主土地公告期間，向被告申請坐落連江縣南竿鄉馬祖段113之3、734地號土地所有權第一次登記（110年5月8日連地登一字第2080號）；嗣被告審查後，認前開土地位在「南竿科蹄澳白馬文武大王廟」範圍內，為傳統閩東式封火山牆之建築，相傳於清光緒7年（西元1881年）間起造小廟，迨於30年經村民出資整修，與原告所附土地四鄰證明所載自43年7月至62年7月間占有耕作使用，時間競合，且土地地目編定為「祠」，亦與原告主張之事實不符，遂依土地登記規則第57條第1項第2款規定，於113年5月27日以連地登駁字第106號駁回通知，駁回登記申請

（下稱原處分）。然原告不服原處分，提起訴願，經連江縣政府於114年7月14日以府行法字第1140034099號訴願決定，訴願駁回；但原告猶不服訴願決定，乃向本院提起行政訴訟。

二、原告主張：

原告父祖輩即在前開土地從事農務耕作，因林氏宗親篤信道教，故撥出部分土地蓋建「祖祠」，面積僅約10、20平方公尺，其餘100餘平方公尺土地仍為耕種及飼養家畜，多年後才由宗親成員籌資擴建祠堂，南竿科蹄澳白馬文武大王廟甫造之初，係林氏家族所有。況前開土地由原告父祖輩以所有之意思長期使用中，故家族私人祠堂之存在，並不影響以所有之意思持續占有與使用結果；又毗鄰之113之1地號土地，被告已核准登記為原告堂兄弟林以福及林承澤所有，縱南竿科蹄澳白馬文武大王廟非原告所有，亦不影響其坐落之土地所有權應登記予原告。則原告自52年7月開始至62年7月止，以所有意思和平繼續公然占有前開土地，此有土地四鄰證明及相關證人證詞為憑，被告應依內政部101年2月20日函送「解決馬祖地區土地問題」專案小組第4次會議結論決議之意旨，逕依土地法之規定進行公告，公告期滿無人異議，即予產權登記，無庸考量原告於62年7月以後是否仍占有前開地。是被告以原處分否准原告申請，顯有違誤，應予撤銷，並作成准予所有權第一次登記之行政處分等語。併為聲明：訴願決定及原處分均撤銷；被告應依原告109年4月21日之申請，作成准予將連江縣南竿鄉馬祖段113之3、734地號土地（所有權第一次）登記予原告之行政處分。

三、被告則以：

據文化部國家記憶庫記載，南竿科蹄澳白馬文武大王廟坐落前開土地範圍內，相傳清光緒7年（西元1881年）間起造小廟，30年村民出資整修，67年再度集資商請部隊兵工協助重建鋼筋水泥廟體，始具今日規模，亦即30年起至今即有廟宇持續未間斷占有坐落其上；且依57年衛星解密影像、60年代

地籍原圖，前開土地明顯係為廟宇，並無耕種痕跡，而110年無主土地地籍調查表所示，土地使用狀況為「廟、雜林、階梯」，足證原告所稱有耕種顯非事實。又原告為00年出生，於其主張43年7月占有之始年僅7歲，尚屬孩童階段，衡情應無自己獨立耕作之能力，自非基於所有之意思而自主占有；另其所舉四鄰證明即證人吳美玉等人，未到場指界，在地形地貌發生巨大改變之情況下，實難想像如何判斷原告實際占有之位置與範圍，甚至不知四鄰證明之地號與原告申請之地號不同，足見原告所持四鄰證明主張43年7月至62年7月間作耕作使用，與事實不符，不合於民法第769條、第770條規定，被告據予原處分駁回所請，核無違誤等語置辯。併為聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；以所有之意思，10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；對於物有事實上管領之力者，為占有人；受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第769條、第770條、第940條、第942條定有明文。再依土地法第54條規定：和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。另有依法不應登記情形者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：復為土地登記規則第57條第1項第2款所明訂。是取得時效之效力，在不動產，原則上占有人僅得請求登記為所有人，即取得所有權登記請求權，非當然取得其所有權；惟如登記機關尚未設立，依民法物權編施行法第3條第1項規定：「民法物權編所規定之登記，另以法律定之。」，第9條規定：「依法得請求登記為所有人者，如第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。」，則例外以時效完成得請求登記之日，視為取得所有權。

㈡又依連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點第9點規定：登記原因證明文件係指能證明確係於本縣地政機關成立（62年7月31日）前已具備民法規定完成時效之證明文件，例如戶籍謄本、村長證明（占有當時之村長）、原始契據、權利證書、遺囑等得推定占有期間繼續占有之證明文件，所提文件不能證明有所有權利者，應另取具占有期間土地四鄰1人以上之保證書，保證人於被保證之事實發生時，應具有行為能力，且於占有人開始占有時以迄完成時效時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住；保證人戶籍如有他遷情事，其因他遷造成保證中斷不足之時效，申請人應另覓保證人補足之。是登記機關對於依民法物權編施行法第9條因時效完成視為所有人，申請所有權第一次登記者，非徒以已提出土地四鄰證明之形式證明為已足，尚須審查是否具備民法第769條或第770條規定，以所有意思占有他人未登記土地達法定期間以上，始足當之；亦即，原告就連江縣地政機關62年7月31日成立前，已依民法完成時效取得之證明文件，仍須為實質之審查；該證明文件固得由占有期間1人以上之四鄰證明人或村（里）長出具證明書證明之，惟證據之證明力，尚待法院調查審認，不得僅因有四鄰證明之提出，即認申請人已符合時效取得而為視為所有人之要件。

㈢查原告於109年4月21日無主土地公告期間，向被告申請坐落連江縣南竿鄉馬祖段113之3、734地號土地所有權第一次登記（110年5月8日連地登一字第2080號），嗣經被告審查後，認前開土地位在「南竿科蹄澳白馬文武大王廟」範圍內，且土地地目編定為「祠」，與原告主張之事實不符，遂依土地登記規則第57條第1項第2款規定，於113年5月27日以原處分，駁回登記申請等情，有土地登記申請書、土地四鄰證明、土地複丈結果通知、地籍參考圖、現地測量照片、57

年衛星解密影像、60年代地籍原圖、103年航照圖、無主土地地籍調查表，及原處分等在卷可參（見本院卷第51頁至第61頁、第73頁至第82頁），足以信實。則原告主張其在被告機關成立前，即已依民法時效取得規定，依民法物權編施行法第9條視為所有人，仍須為實質之審查，尚不得僅因有四鄰證明之提出，即認其已符合時效取得而為視為所有人之要件。然勾稽原告申請時檢附之事證，其誤載土地坐落為連江縣南竿鄉馬祖段136地號，與現場指界實際位置之113之3、734地號不符，已有瑕疵（見本院卷第51頁至第60頁）；又原告為36年出生，而吳美玉出具之土地四鄰證明，敘明其自43年7月開始至62年7月占有136地號土地（見本院卷第55頁），不僅與實際位置不同，且該時原告僅7歲，要如何能管領土地？究吳美玉是否知悉原告占有土地之經過，可否作為有利原告之事證，容有疑問。復觀諸證人吳美玉於本院審理時證稱：伊在原告很小時候，有見過原告父親和原告在南竿科蹄澳白馬文武大王廟周遭耕作，大約40年至50年間，至於所出具之土地四鄰證明，實際土地面積不知道，沒有到現場指界，只知該處為原告先祖種田，地號不清楚，但在廟宇擴建後，就沒有看到渠等在該處耕作等語（見本院卷第271頁至第275頁）；由此可見，證人吳美玉僅於原告年幼時，見其父子在南竿科蹄澳白馬文武大王廟周遭耕作，惟不確定實際耕作土地坐落位置，自無從認原告對113之3、734地號土地有事實上管領之力，至多亦僅屬原告父親之占有輔助人，要與時效取得之占有事實有別，自不具備民法第769條或第770條規定，以所有意思占有他人未登記土地達法定期間以上要件。

㈣雖原告另舉證人陳仁全、林金官、林以福、林從忠，及陳仁全於102年1月23日出具之土地四鄰證明為據（見訴願卷第77頁），主張其於52年7月至62年7月間，在前開土地和平、公然、繼續占有，應符合時效取得而為視為所有人。但從證人陳仁全、林金官、林以福、林從忠於本院審理時證述可知，

渠等充其量僅知原告於年幼時曾陪同父親在南竿科蹄澳白馬文武大王廟周遭耕作，實際地號並不清楚（見本院卷第276頁至第283頁）；顯然，渠等證人只知原告於年幼時曾陪同父親耕作之事實，不論其實際耕作土地坐落何處，原告至多僅屬其父親占有輔助人，尚難謂係因己意而占有前開土地，無從計算時效取得之占有期間。況依證人即原告胞弟林從忠證稱：伊於66年離開馬祖地區，原告先行離開，何時離開沒有印象，或許已有10年等語可知（見本院卷第281頁至第283頁），原告有可能於56年間離去馬祖地區，已無對前開土地有事實上管領之力，此與其主張52年7月至62年7月間之占有事實亦不相符，自難為有利原告之事實認定。另據被告所述，113之3、734地號土地現存有南竿科蹄澳白馬文武大王廟，依文化部國家記憶庫記載，相傳清光緒7年（西元1881年）間起造小廟，30年村民出資整修，67年再度集資商請部隊兵工協助重建鋼筋水泥廟體，始具今日規模，此有文化部國家記憶庫資料、、7年衛星解密影像、60年代地籍原圖、103年航照圖等為證（見本院卷第69頁至第77頁）；姑不論該廟宇興建年代及沿革如何，抑或曾有為原告家族宗祠情事，但本件既無法證明原告有以己意占有前開土地，有事實上管領之力，已如前述，當不符合時效取得之要件，被告乃以有依法不應登記情形，而於113年5月27日以原處分，駁回登記申請，並無違誤。

㈤是原告於109年4月21日無主土地公告期間，向被告申請113之3、734地號土地所有權第一次登記（110年5月8日連地登一字第2080號），主張於43年7月（嗣於本院改稱為自52年7月起）至62年7月間，因時效取得視為所有人；惟原告係00年出生，該時尚且年幼，難謂對前開土地有事實上管領之力，且依相關證人所述，當時原告係陪同父親至南竿科蹄澳白馬文武大王廟周遭耕作，不僅無法確知坐落土地地號為何，充其量原告亦僅為占有輔助人，俱不符合時效取得之要件。故被告經審查後，認有依法不應登記情形，遂依土地登

記規則第57條第1項第2款規定，於113年5月27日以原處分，駁回其登記申請，自無違誤；至原告所述各節，均屬無據，不足採信。

五、綜上所述，原告於109年4月21日無主土地公告期間，向被告申請坐落連江縣南竿鄉馬祖段113之3、734地號土地所有權第一次登記（110年5月8日連地登一字第2080號），嗣經被告審查後，認有依法不應登記情形，遂依土地登記規則第57條第1項第2款規定，於113年5月27日以原處分，駁回登記申請，核無違誤。從而，原告訴請撤銷原處分及訴願決定，另依其109年4月21日之申請，作成准予將連江縣南竿鄉馬祖段113之3、734地號土地（所有權第一次）登記予原告之行政處分，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　11　　日

審判長法　官　楊得君

法　官　高維駿

法　官　黃翊哲

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　陳玟卉