

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110022963 號

訴願人：○○○

住 址：台北市建國○○○段 113 巷 19 弄○○○號 2 樓

原處分機關：連江縣地政局

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同)110年12月15日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回

事實

1
2 一、緣訴願人於 108 年 10 月 28 日無主土地公告期間向原處分機關
3 申請本縣北竿鄉○○○段 440-1、440-4 及 440-6 地號(指測暫
4 編 440-1、440-1(1)、440-4、440-4(1)、440-6 及 440-6(1))
5 地號(下稱本案土地)土地第一次登記案，經依法審查後，以依
6 法不應登記及與他申請人間有爭執，遂依土地登記規則第 57
7 條第 1 項第 2 款、第 3 款之規定，以 110 年 12 月 15 日連地登
8 駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記案之申請，駁回理由略
9 以：『一、案附土地四鄰證明書主張「於民國 50 年 10 月起至
10 62 年 7 月止」占有，支配管領內容為做「種地瓜」使用。經
11 查申請範圍全部位於軍方所屬「○○○」內，依據國防部軍備
12 局工程營產中心北部地區○○○函覆說明二(二)「座落連江縣
13 北竿鄉○○○段…440-1、440-4、440-6 地號…位於軍方「○
14 ○○」範圍內，營區建築最早興建時間為民國 52 年間。是以，
15 台端主張占有時間雖在軍方設施興建時間之前，惟占有時效僅
16 有 2 年，與民法第 769、770 條規定之要件不合，且部隊進駐
17 時間應比設施興建更早，申請範圍在營區範圍內，本件主張占
18 有期間核與軍方進駐使用期間重疊競合。二、次查 106 年 4 月
19 19 日連江縣○○○鄉轄區不動產糾紛調處委員會調處結果「(國防部軍
20 備局○○○)異議成立，否准登記」，嗣後經本局業依調處結果 106 年
21 6 月 7 日連地登駁字第○○○號駁回在案。三、另申請範圍涉及私權
22 爭執(與○○○、○○○)，故本案不符民法「時效取得」及占
23 有要件，亦無民法物權篇施行法第 9 條「視為所有人」規定適

1 用，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款依法不應登記，
2 及第 3 款規定申請之權利人間有爭執，予以駁回。』上開駁回
3 通知書於 110 年 12 月 16 日送達收執，訴願人難以甘服遂於
4 111 年 01 月 10 日具狀提起訴願以為救濟。嗣經原處分機關就
5 原處分重新審認並無違法或不當，仍認訴願無理由難謂有據，
6 爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。

7 二、本件訴願意旨為：『(一)本土地本來應由本人母親○○○女士申
8 請，因家母年邁(民國 18 年次)，不敢坐船搭機暈機等健康因
9 素，故由長子○○○本人來申請登記。(二)38 年前國軍尚未來
10 到此地，本人父母親早在此地以耕種地瓜、香瓜等作物生活云
11 云。(三)…當時部隊來時，佔領我們的土地及房屋，尤其將我
12 家占用作為「軍人之友社」，…軍備局還有良心地補償了幾萬
13 元，此事軍備局有案可查云云。(四)…○○○先生為本人叔叔，
14 以前兩家房子和土地原本就相連在一起…至於○○○女士，其
15 土地並沒有和本人家的土地相連，○○○女士登記本人家的家
16 土地，是希望能和我家交換土地，但我們並未答應與其交換云
17 云。(五)之前在測量土地時，原本位在土地上之兩塊大石頭已
18 被移走，大水坑也被填平，而後部隊又在上方建蓋水泥房，本
19 人家的土地也被占用，所以地政事務所測量人員測量時就說將
20 ○○○先生及我家土地往上移，才會出現目前的問題。』

21 三、原處分機關答辯意旨：『(一)本件曾於 106 年 4 月 19 日連江縣
22 ○○○鄉轄區不動產糾紛調處委員會調處結果「(國防部軍備局
23 ○○○)異議成立，否准登記」；(二)本件主張占有時間與軍方
24 進駐時間競合；(三)本件申請土地範圍涉與其他申請人指界重
25 疊糾紛。』

26 理由

27 一、法令依據：

28 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
29 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
30 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
31 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
32 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
33 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
34 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

35 (二) 民法物權編施行法第 9 條(視為所有人)規定：「依法得請求登
36 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

1 請求登記之日，視為所有人。」

2 (三) 民事訴訟法第 277 條規定：「(舉證責任分配之原則) 當事人主張
3 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
4 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

5 (四) 土地登記規則第 57 條規定：「(第 1 項)有下列各款情形之一者，
6 登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、
7 不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權利人、
8 義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
9 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。(第 2 項)申請人不服
10 前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第 3 項)依第 1 項第
11 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決
12 機制處理。

13 (五) 直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條
14 規定：「(第一項)當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二
15 次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關
16 資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。(第 2 項)
17 申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就
18 申請登記案件為準駁之處分。(第 3 項)第一項調處結果，應以書
19 面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，除法律另
20 有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請
21 法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管
22 直轄市、縣(市)政府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，
23 經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣(市)
24 政府，依調處結果辦理。」

25 (六) 國防部軍備局工程營產中心北部地區○○○110年7月26日備北
26 工營字第 1100005620 號函。

27 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「占有，因占有人
28 喪失其對於物之事實上管領力而為消滅」、「占有人自行中止占
29 有，…，其所有權之取得時效中斷」、「以所有之意思，20 年
30 間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
31 人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登記之不
32 動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權
33 人」、「占有人非基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取
34 得時效中斷」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第
35 770 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經
36 土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記」民法第 940 條、第
37 964 條、第 767 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條及土地法
38 第 54 條。另民法物權編施行法第 9 條(視為所有人)規定：「依

1 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
2 未設立，於得請求登記之日，視為所有人。」等分別定有明文。
3 復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
4 訟法第277條規定纂詳。占有人主張依民法第769條或第770條時效
5 完成取得所有權者，就20年或10年間繼續占有他人土地之事實，應
6 負舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占
7 有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以上之一
8 定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物之占有使用現實，
9 始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實可信，始得採為證據。

10 三、查系爭土地，曾於106年4月19日連江縣○○○鄉轄區不動產
11 糾紛調處委員會調處結果「(國防部軍備局○○○)異議成立，
12 否准登記」在案：按「…調處結果，…應於接到通知後15日
13 內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之
14 日起3日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣(市)政府，逾期不
15 起訴或經法院駁回或撤回其訴者…依調處結果辦理。」為直轄
16 市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第19條第
17 3項定有明文。訴願人曾於92年10月28日(連地登總第○○
18 ○號)申請本案土地(59年至92年占有耕種及雜作使用，且戶
19 籍他遷期間由保證人○○○看管)，並於93年公告徵詢異議期
20 間，嗣經陸軍○○○部提起異議，業經本縣○○○鄉轄區不動
21 產糾紛調處委員會106年4月19日調處，調處結果「異議成
22 立，否准登記」，原處分機關業以106年6月7日連地登駁字
23 第240號駁回申請，惟訴願人未對調處結果提請法院審理。今
24 訴願人再就本案土地提出申請應受上開調處結果之拘束，原處
25 分機關依上開調處辦法規定予以駁回，於法並無不合。

26 四、復查本件主張占有時間與軍方進駐時間競合，本案土地位於軍
27 方營區範圍內，經國防部軍備局工程營產中心北部地區○○○
28 函覆說明二(二)：「北竿鄉○○○段440-1、440-4及440-6
29 地號土地，位於軍方「○○○」範圍內，營區建築最早興建時
30 間為民國52年間，而土地四鄰證明書填載「○○○於民國50
31 年10月開始至62年7月止」，於本案土地種地瓜，即因主張
32 占有之期間與軍方進駐時間競合，喪失事實上之管領力，致取
33 得時效中斷。因此，訴願人雖主張於50年便於本案土地種植
34 地瓜，惟軍方於52年進駐使用，其占有時間至多2年，與民
35 法第770條占有須繼續滿10年以上之規定不合。

36 五、末查本件申請土地範圍涉與其他申請人指界重疊糾紛，依規定
37 「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令
38 依據，駁回登記之申請…登記之權利人、義務人或其與申請登

1 記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。…」為土地登記
2 規則第 57 條第 1 項第 3 款所明定。經查本案土地除訴願人申
3 請之外，另有○○○、○○○等 2 人提出申請，訴願人訴願理
4 由四、五亦提及申請登記時三方涉及糾紛，是以本案既對於申
5 請登記之法律關係涉及私權爭執，原處分機關依上開土地登記
6 規則規定駁回，於法尚屬有據。

7 六、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
8 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應
9 予維持。至於訴辯雙方其餘主張，均核與本件決定結果不生影
10 響，爰不另予論述，附此敘明。

11 七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項決
12 定如主文。

13 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

14 委員 楊 松 齡

15 委員 鄭 冠 宇

16 委員 文 鐘 奇

17 委員 曹 依 立

18 委員 陳 麗 君

19 委員 洪 獻 章

20 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

21 縣 長 劉 增 應

22 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

23 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
24 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
25 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110022969 號

訴願人：○○○

住 址：桃園市八德區○○○里 25 鄰○○○段 428 巷 2 弄○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同)107年6月25日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回

1 事實

2 一、緣訴願人於102年2月1日(連地新總字第17420號)向原處分機關申
3 請南竿鄉○○○段77地號(複丈後暫編77(1)、暫編77(2)地號(分割
4 後77-5地號))土地，經依法審查後，以依法不應登記，遂依土地登
5 記規則第57條第1項第2款之規定，以107年6月25日連地登駁字
6 第1103號駁回通知書駁回本登記案之申請，駁回理由略以：『台端所
7 申請南竿鄉○○○段77地號(複丈後暫編77(1)地號，面積：2015.01
8 平方公尺；暫編77(2)地號(分割後77-5地號)，面積：633.92平方
9 公尺)土地總登記案，暫編77(1)地號經現勘結果為地形陡峭，坡度起
10 伏大無舊有耕種痕跡，大部分為雜林且指界面積甚大，亦無全面占有
11 耕作可能，占有人主張占有之標的核與民法物權篇施行法第9條視為
12 所有人之規定，依法不應登記，爰依土地登記規則第57條第1項第2
13 款規定予以駁回。另暫編77(2)地號茲因所指界申請土地與他人申請之
14 土地全部重疊糾紛，且因兩方申請人未達成協議，法律關係尚有私權
15 上之爭執，本案爰依土地登記規則第57條第1項第3款之規定予以駁
16 回。』上開駁回通知書於107年7月23日送達收執，訴願人難以甘服，
17 遂於107年8月8日具狀經由原處分機關向本府提起訴願以為救濟。
18 嗣經原處分機關就原處分重新審認並無違法或不當，仍認訴願無理由
19 要難謂有據，爰依訴願法第58條第3項之規定，依法檢卷答辯。

20 二、本件訴願意旨為：「馬祖本為地形陡峭，坡度起伏大這是眾人周知的
21 事，我們祖先早年辛苦在這塊土地上開墾討生活，以前的馬祖有那麼
22 多樹木雜草嗎？只要不是石頭的地方，都能種上地瓜或可吃的農作
23 物。」

1 三、原處分機關答辯意旨：「(一) 土地位於地形陡峭、坡度起伏極大處，
2 無全面耕種可能；(二) 觀 60 年代地籍原圖，本案土地無劃定地目等
3 則。」

4 理由

5 一、法令依據：

6 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
7 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
8 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
9 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
10 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
11 有人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
12 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

13 (二) 民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法得請求登
14 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
15 請求登記之日，視為所有人。」

16 (三) 民事訴訟法第 277 條規定：「(舉證責任分配之原則) 當事人主張
17 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
18 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

19 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，20 年間
20 和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權人」、「以
21 所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之
22 始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非基於自己
23 之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼續占有之
24 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，
25 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」民法
26 第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本文及土地
27 法第 54 條。另民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法
28 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，
29 於得請求登記之日，視為所有人。」等分別定有明文。復按當事人主
30 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條
31 規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得所有
32 權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責任。
33 再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占有，在客觀上
34 有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，
35 及在事實上確有排斥他人而支配該物之占有使用現實，始足當之，又
36 所謂土地四鄰證明書必須確實可信，始得採為證據。

1 三、查系爭土地，訴願人申請之南竿鄉○○○段 77(1)地號(面積 2015.01
2 平方公尺)，主張自 49 年 1 月起至 62 年 7 月間和平占有，在土地用作
3 「墓地及農作」使用，惟經現勘結果為地形陡峭，坡度起伏大無舊有
4 耕種痕跡，大部分為雜林且指界面積甚大，亦無全面占有耕作可能，
5 乃客觀上表示該土地有不能且無行耕作之事實存在，即事實上並無排
6 斥他人而支配之占有使用事實，再調閱「連江縣南竿鄉無主土地地籍
7 調查表，土地使用狀況為「雜林」，顯見並無占有之事實存在。其四鄰
8 保證書證明事項，無足可採，原處分機關依上開規定駁回，於法尚屬
9 有據。

10 四、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴願。揆諸
11 首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應予維持。至於訴
12 辯雙方其餘主張，均核與本件決定結果不生影響，爰不另予論述，附
13 此敘明。

14 五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項決定如主文。

15 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

16 委員 楊 松 齡

17 委員 鄭 冠 宇

18 委員 文 鐘 奇

19 委員 曹 依 立

20 委員 陳 麗 君

21 委員 洪 獻 章

22 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

23 縣 長 劉 增 應

24 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

25 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
26 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
27 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110022983 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣北竿鄉○○○村○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 111 年 1 月 5 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

- 1
2 一、緣訴願人於 109 年 9 月 16 日(連地登一字第○○○號)向原處分
3 機關申請本案土地，經依法審查後，以依法不應登記，遂依土
4 地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 111 年 1 月 5 日
5 連地登駁字第 4 號駁回通知書駁回本登記案之申請，駁回理由
6 略以：『台端申請北竿鄉○○○段○○○地號(複丈後暫編 417(1)
7 地號，面積：5947.21 平方公尺；暫編 417-1(1)地號，面積：
8 90.21 平方公尺)土地所有權第一次登記案，依台端所附土地
9 四鄰證明書所載占有使用期間『民國 97 年開始至迄今占有上
10 列土地用作「道路、涼亭、廁所、農耕」使用，查 103 年航照
11 圖顯示該地為雜林，無占有之事實，保證內容不足採認，占有
12 時效未符民法第 770 條至少 10 年之規定，依法不應登記，爰
13 依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。』上
14 開駁回通知書於 111 年 1 月 6 日送達收執，訴願人難以甘服遂
15 於 111 年 1 月 14 日、111 年 1 月 24 日具狀提起訴願以為救濟。
16 嗣經原處分機關就原處分重新審認並無違法或不當，仍認訴願
17 無理由難謂有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項規定，依法檢卷
18 答辯。
- 19 二、本件訴願意旨為：『(一) 貴局認知是從 97 年起一開始就有涼
20 亭(資材亭)、廁所(農具間)、農路、種植，所以 103 年航照圖
21 看到沒有這些物件，就判定無占有事實云云。(二) 而我的認
22 知是從 97 年起從事農耕，不斷修正耕種方式與方法，直到 107
23 年土地總登記時的現況地貌開始有涼亭(資材亭)、廁所(農具

1 間)、農路、種植，直到現在仍然修正持續占有…何況四鄰證
2 明壓的日期就是108年及109年的現況，而不是103年，我只
3 能就申請時現況地貌填寫，但無論是農耕或是異動足以說明我
4 在土地上有完全自主管理與掌控支配能力云云。』

5 三、原處分機關答辯意旨：『(一)申請人占有時效未繼續滿10年
6 以上，不合民法所定要件；(二)四鄰證明書所載土地用途與
7 103年航照圖不符；(三)橋仔段已登記所有人為訴願人陳開
8 心之401與417-2地號與本案土地相連，足證為祖遺土地，並
9 無資料可稽，難謂有據。』

10 理由

11 一、法令依據：

12 (一)民法第769條規定：「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續
13 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第770條
14 規定：「以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登
15 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
16 有人。」第740條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
17 人。」第964條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
18 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

19 (二)行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當
20 事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第42
21 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通
22 知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第43條規定：「行
23 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
24 據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽」。

25 (三)土地登記規則第57條規定：「(第1項)有下列各款情形之一者，
26 登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、
27 不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權利人、
28 義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。
29 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。(第2項)申請人不服
30 前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第3項)依第一項第
31 三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決
32 機制處理。

33 (四)最高行政法院77年度判字第893號判決。

34 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
35 20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
36 人」、「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而

1 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非
2 基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼
3 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
4 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
5 記」民法第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本
6 文及土地法第 54 條分別定有明文。依上開條文規定因時效取得不動產
7 所有權者，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達法定期間
8 以上，且必該占有人於提出申請登記，以迄登記完成時仍和平繼續占
9 有其土地，始有適用，若其占有使用之事實已因非基於自己之意思中
10 止使用或其他法定原因不能繼續使用而消滅時，即與登記之要件不符
11 (最高行政法院 77 年度判字第 893 號判決要旨參照)。復按當事人主張
12 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條規
13 定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得
14 所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負
15 舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思
16 而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年
17 限以上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物
18 之占有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實
19 可信，始得採為證據。

20 三、查系爭土地，原處分機關以 103 年之航照圖顯示為雜林。但經
21 原處分機關人員於 110 年 11 月 12 日至現地審查，該土地範圍
22 現況為「開墾有泥土路、部分耕種、自建涼亭、水井、種樹、
23 紅磚屋」。我國行政程序法採實質的真實發現主義，行政機關
24 應自行調查證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘
25 束；且證據之證明力，亦應由行政機關斟酌全部陳述與調查事
26 實及證據之結果，本諸論理及經驗法則判斷之。訴願人所提相
27 片及原處分機關經查現地審查紀錄表中確實有相關占有事
28 實，應就環境事實判斷，如逕依 103 年空照圖予以駁回，以推
29 測之方法，駁回理由，似嫌武斷，由此難認原處分機關已盡行
30 政程序法第 36 條及第 42 條之調查義務。原處分機關仍應斟酌
31 此一事實而為有利於訴願人決定。從而，應將原處分撤銷，由
32 原處分機關於決定書送達之次日起 180 日內另為處分。

33 四、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
34 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為
35 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
36 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處
37 分，以資妥適。至於訴願人陳述意見及原處分機關其餘主張，
38 核與本決定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

1 五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項決
2 定如主文。

3 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

4 委員 楊 松 齡

5 委員 鄭 冠 宇

6 委員 文 鐘 奇

7 委員 曹 依 立

8 委員 陳 麗 君

9 委員 洪 獻 章

10 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

11 縣 長 劉 增 應

12 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

13 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
14 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
15 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110022988 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

代 理 人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 111 年 1 月 6 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回

事實

- 1 事實
- 2 一、緣訴願人於 110 年 1 月 19 日(連地登一字第○○○號)向原處分
- 3 機關申請本縣南竿鄉○○○段 3、3-1 地號(指界後暫編地號
- 4 3(1)、3(2)、3(3)、3-1(1)地號)土地，經依法審查後，以依
- 5 法不應登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，
- 6 以 111 年 1 月 6 日連地登駁字第 16 號駁回通知書駁回本登記
- 7 案之申請，駁回理由略以：『1. 案附土地四鄰證明書主張自
- 8 80 年 7 月 1 日開始至迄今占有，並做為「農作」使用。經本
- 9 局人員赴現地勘查 3 (1)、3 (2)、3 (3) 均為雜草地並無種
- 10 植農作物，另比對 103 年航照圖顯示申請範圍內係堆放雜物及
- 11 雜草地，3-1 (1) 為公眾通行道路，均與四鄰證明書所載用途
- 12 不符，故本案不符民法第 769、770 條「時效取得」及占有相
- 13 關規定。2. 另查申請人戶籍謄本所載，其於 97 年始遷入，而
- 14 保證人兩人分別於 90 年及 94 年始遷入，含訴願人 3 人並未於
- 15 占有之始設籍該處，故本案依土地登記規則第 57 條第 1 項第
- 16 2 款規定依法不應登記，予以駁回。』上開駁回通知書於 111
- 17 年 1 月 11 日送達收執，訴願人難以甘服，遂於 111 年 01 月
- 18 13 日具狀經由原處分機關向本府提起訴願以為救濟。嗣經原
- 19 處分機關就原處分重新審認並無違法或不當，仍認訴願無理由
- 20 難謂有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。
- 21 二、本件訴願意旨為：『本人○○○主張○○○村○○○地號部分土

1 地為本人所擁有，土地位於侄子○○○上方也可由當事人證
2 明，同時證明耕種事實，由父母親傳至於本人。48年種植至
3 今土地貧瘠鄰近海邊，所以種植拔藤類植物(冬瓜、胡瓜、南
4 瓜)，部分土地堆放雜物。本人生病至今無法種植，之後由三
5 子種植草皮及放桌椅提供，部分土地堆放雜物，所有衍伸種植
6 維護費用都由自家人(吳)花費，所以再次申請還地於本人。』
7 三、原處分機關答辯意旨：『(一)證明書所載80年7月1日開始
8 至迄今作農作使用，與現況不符；(二)保證人占有之始未設
9 籍，與現行法令不符。』

10 理由

11 一、法令依據：

12 (一) 民法第769條規定：「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續
13 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第770條
14 規定：「以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登
15 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
16 有人。」第940條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
17 人。」第964條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
18 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

19 (二) 土地登記規則第57條規定：「(第一項)有下列各款情形之一者，
20 登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：
21 一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權
22 利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有
23 爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。(第二項)申請
24 人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第三項)依第
25 一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛
26 爭解決機制處理。

27 (三) 最高行政法院77年度判字第893號判決要旨。

28 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「占有，因占有人喪
29 失其對於物之事實上管領力而為消滅」、「占有人自行中止占有，…，
30 其所有權之取得時效中斷」、「以所有之意思，20年間和平繼續占有
31 他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權人」、「以所有之意思，
32 10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無
33 過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非基於自己之意思而喪失
34 其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼續占有之土地，依民法
35 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
36 內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記」民法第940、964、

1 767、769、770、771 條及土地法第 54 條分別定有明文。依上開條文規
2 定因時效取得不動產所有權者，須具備以所有之意思占有他人未登記
3 之不動產達法定期間以上，且必該占有人於提出申請登記，以迄登記
4 完成時仍和平繼續占有其土地，始有適用，若其占有使用之事實已因
5 非基於自己之意思中止使用或其他法定原因不能繼續使用而消滅時，
6 即與登記之要件不符(最高行政法院 77 年度判字第 893 號判決要旨參
7 照)。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
8 事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770
9 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土
10 地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上
11 有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記
12 之不動產法定年限以上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥
13 他人而支配該物之占有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰
14 證明書必須確實可信，始得採為證據。

15 三、查系爭土地申請時之「連江縣○○○鄉無主土地地籍調查表(收
16 件號：109 連無地丈○○○號，原案代理人○○○蓋章)」，土地
17 使用狀況為「空(草)地」。經原處分機關人員於 110 年 12 月
18 27 日至現地審查，本案土地範圍周遭為雜草地，部分為公眾
19 通行道路，即現況與土地四鄰證明書所載農作用途不一致，顯
20 見並無占有之事實存在。另觀 103 年航照圖顯示本案土地範圍
21 內，係堆放雜物及雜草地且無設置柵欄或圍籬等設施做隔離，
22 客觀上，不具排他性，爰不符民法所定之占有要件。

23 四、復查本案保證人占有之始未設籍，與現行法令不符：按「占有
24 土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼
25 續為該占有地附近土地之使用人、所有權人或房屋居住者，且
26 於占有人占有之始應有行為能力」、「第 1 點、第 2 點、第 4 點
27 至第 7 點、第 10 點及第 11 點之規定，於申請時效取得所有權
28 登記時，準用之」分別為時效取得地上權登記審查要點第 6
29 點第 1 項及第 16 點所明定。證明書所載自 80 年 7 月 1 日開始
30 占有本案土地，惟查保證人戶籍謄本分別於 90 年及 94 年始有
31 遷入之記事，從而，保證人既於占有之始未設籍，則自與上開
32 法令規定不合。原處分機關依上開規定駁回，於法尚屬有據。

33 五、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
34 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應
35 予維持。至於訴辯雙方其餘主張，均核與本件決定結果不生影
36 響，爰不另予論述，附此敘明。

37 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項決
38 定如主文。

1 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

2 委員 楊 松 齡

3 委員 鄭 冠 宇

4 委員 文 鐘 奇

5 委員 曹 依 立

6 委員 陳 麗 君

7 委員 洪 獻 章

8 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

9 縣 長 劉 增 應

10 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

11 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
12 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
13 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110022994 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

代 理 人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 111 年 1 月 6 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回

事實

一、緣訴願人於 109 年 3 月 12 日(連地登一字第○○○號)向原處分機關申請南竿鄉○○○段 3 地號(指界後暫編地號 3(1))登記土地，經依法審查後，以依法不應登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 111 年 1 月 6 日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記案之申請，駁回理由略以：『案附土地四鄰證明書主張自 97 年 7 月 1 日開始至迄今占有，並做為「住宅及農地」使用，經本局人員赴現地審查，申請範圍為草皮並放置桌椅，另比對 103 年航照圖顯示申請範圍內係堆放雜物及雜草地，均與四鄰證明書所載用途不符，故本案不符民法第 769 條、第 770 條「時效取得」及占有相關規定，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定依法不應登記，予以駁回。上開駁回通知書於 111 年 1 月 11 日送達，訴願人不服，遂於 111 年 1 月 13 日具狀提起訴願以為救濟，原處分機關爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。

二、本件訴願意旨為：『本人○○○主張○○○村 3 號地號部分土地為本人所擁有，土地位於侄子○○○上方也可由當事人證明，同時證明耕種事實，由父母親傳至於本人。48 年種植至今土地貧瘠鄰近海邊，所以種植拔藤類植物(冬瓜、胡瓜、南瓜)，部分土地堆放雜物。本人生病至今無法種植，之後由三子種植草皮及放桌椅提供，部分土地堆放雜物，所有衍伸種植維護費

1 用都由自家人(吳)花費，所以再次申請還地於本人。』

2 三、原處分機關答辯意旨：『(一)證明書所載97年7月1日開始
3 至迄今作住宅及農地使用，與現況不符；(二)放置桌椅且未設
4 置圍籬，不符民法占有(排他性)規定；(三)僅種植草皮，不
5 符現行農業法令所定農地使用。』

6 理由

7 一、法令依據：

8 (一)民法第769條規定：「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續
9 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第770條
10 規定：「以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登
11 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
12 有人。」第940條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
13 人。」第964條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
14 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

15 (二)最高法院98年度台上字第1776號民事判決、最高法院53年台
16 上字第861號判例。

17 (三)農業發展條例(62年制定89年修正公布全文)第3條、行政院農
18 業委員會94年4月27日農企字第0940120497號、99年12月2
19 日農企字第0990172733號函。

20 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
21 20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為
22 所有權人」、「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登
23 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
24 所有權人」、「占有人非基於自己之意思而喪失其占有，其所有
25 權之取得時效中斷」、「和平繼續占有之土地，依民法第769條
26 或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限
27 內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記」民法第940
28 條、第769條、第770條、第771條第1項第4款本文及土地
29 法第54條分別定有明文。復按當事人主張有利於己之事實
30 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條規定纂詳。
31 占有人主張依民法第769條或第770條時效完成取得所有權
32 者，就20年或10年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責
33 任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占
34 有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以
35 上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物之占
36 有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實可

1 信，始得採為證據。

2 三、查系爭土地申請時之「連江縣南竿鄉無主土地地籍調查表(收
3 件號：108連無地丈○○○號，原案代理人○○○蓋章)」，土地
4 使用狀況為「草地」。經原處分機關人員於110年12月27日
5 至現地審查，本案土地範圍為草皮，其上放置桌椅，即現況與
6 土地四鄰證明書所載作住宅及農地用途不一致，顯見並無占有
7 之事實存在。另觀103年航照圖顯示本案土地範圍內，係堆放
8 雜物及雜草地且無設置柵欄或圍籬等設施做隔離，不具排他
9 性。於其上放置桌椅且未設置圍籬，不符民法占有(排他性)
10 規定：民法第770條所謂之「和平繼續占有他人未登記之不動
11 產」，必以該提出申請登記為所有權人之占有人，迄於登記完
12 成時仍和平繼續占用不動產者，始有適用，若其占有使用之事
13 實已因自己之中止使用或其他法定原因不能繼續使用而消滅
14 時，即與得請求登記為所有人之要件不符(最高法院98年度台
15 上字第1776號民事判決參照)，訴願人主張本案土地係作住宅
16 及農地使用，惟不論103年航照圖顯示堆放雜物及雜草地，或
17 110年原處分機關人員至現地審查為草皮、放置桌椅，客觀上
18 屬任何人得以自由進出之開放空間，即無占有之排他性，且與
19 現行時效取得法令(占有至少滿10年以上)與司法實務(占有
20 之始至申請登記時繼續不中斷占有)均屬不符。

21 四、復查現況土地僅種植草皮，不符現行農業法令所定農地使用，
22 按最高法院53年台上字第861號判例：「苟對於物無事實上管
23 領力者，縱令放置於一定處所，並標示為何人占有，亦不能認
24 其有占有之事實。」又查農業發展條例(62年制定89年修正
25 公布全文)第3條第12款所定「農業使用：指農業用地依法實
26 際供農作…」係以農業生產面及資源保育面界定農業使用之定
27 義，而非以庭園景觀造景之型態呈現。因此，農業用地如係種
28 植花卉、盆栽、草皮等之生產…如僅作庭園景觀栽植，零星點
29 綴栽植花木造景，並不符合前開農業使用之定義。農業用地上
30 如種植牧草以飼養禽畜或種植草皮販賣供園藝使用，仍屬畜牧
31 或農作使用之範疇；惟如閒置不用致雜草叢生，則不符合前開
32 農業使用之定義(參照行政院農業委員會94年4月27日農企
33 字第0940120497號、99年12月2日農企字第0990172733號
34 函)。是以，訴願理由所述「本人生病至今無法種植，之後由
35 三子種植草皮及放桌椅提供，部分土地堆放雜物」云云，依上
36 開函示意旨，「草皮」至多屬景觀綠美化用途，與從事農地使用
37 有間，訴願人辯稱草地屬農地使用範疇之詞，無足可採，原
38 處分機關依上開規定駁回，於法尚屬有據。

1 五、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
2 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應
3 予維持。至於訴辯雙方其餘主張，均核與本件決定結果不生影
4 響，爰不另予論述，附此敘明。

5 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項決
6 定如主文。

7 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

8 委員 楊 松 齡

9 委員 鄭 冠 宇

10 委員 文 鐘 奇

11 委員 曹 依 立

12 委員 陳 麗 君

13 委員 洪 獻 章

14 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

15 縣 長 劉 增 應

16 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

17 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
18 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
19 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023033 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

代 理 人：○○○

住 址：臺北市大安區○○○段 116 巷○○○號一樓

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 110 年 12 月 29 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

- 1 事實
- 2 一、緣訴願人於 108 年 10 月 1 日向原處分機關申請南竿鄉○○○
- 3 段 231 地號土地第一次登記土地，經依法審查後，以依法不應
- 4 登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以以
- 5 110 年 12 月 29 日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記案
- 6 之申請，駁回理由略以：『台端申請南竿鄉○○○段 231 地號(指界
- 7 後暫編地號：231(1)面積 124.94 平方公尺)地號土地所有權第一次登
- 8 記案，查申請人指界範圍地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之
- 9 痕跡，無四鄰證明書證明之種地瓜情事，占有人主張占有之標的時效
- 10 核與民法第 769、770、940 條不符(同原處分機關 107 年 5 月 23 日連
- 11 地登駁字第○○○號駁回通知書)，依法不應登記，爰依土地登記規則
- 12 第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。』上開駁回通知書於 111
- 13 年 1 月 5 日送達，訴願人不服，遂於 111 年 1 月 22 日具狀提
- 14 起訴願以為救濟，嗣經原處分機關就原處分合法性暨合目的性
- 15 複以審查，仍認訴願無足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第
- 16 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。
- 17 二、本件訴願意旨為：本人申請之地號為連江縣南竿鄉○○○段
- 18 231 地號土地(指界後暫編地號：231(1)面積 124.94 平方公
- 19 尺，原處分機關以本人指界範圍地形陡峭且坡度起伏大、無舊
- 20 有耕作梯田之痕跡為由駁回本人之申請，於事實不符，系爭土
- 21 地為本人父母親曾經筆路藍縷開墾過，走過的土地上，也因從

1 小就跟著父母親，在這些土地上耕種過，挑過化肥澆過水，至
2 今都還記得那些情景，而馬祖地形以丘陵為主，幾無平地，在
3 民國 62 年以前時期，山頭上樹木尚未成林的年代，山上都是
4 梯田鄉親在耕作的景象，是 30-60 年代出生的馬祖人的深刻景
5 象云云。

6 三、原處分機關答辯意旨：『(一) 訴願案申請之南竿鄉○○○段
7 231(1)地號(面積124.94平方公尺)，經查訴願人曾於102年3
8 月29日申請前揭土地且指界範圍及面積均為相同，主張自52
9 年起至62年止，和平占有作耕種使用，經本局107年5月4日現
10 勘該地地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡，無四
11 鄰證明書證明之耕種使用之情事，並經審核後於107年5月23
12 日駁回在案，且駁回後並未提起行政救濟程序。；(二) 查該
13 地「地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡」，乃客
14 觀上表示該土地有不能且無行耕作之事實存在，即事實上並無
15 排斥他人而支配之占有使用事實；(三) 幼時於系爭土地上耕
16 作云云，因卷附照片所攝地點與本案無關，且本案土地經現勘
17 並無舊有耕田痕跡。

18 理由

19 一、法令依據：

20 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
21 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
22 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
23 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
24 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
25 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
26 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

27 (二) 民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法得請求登
28 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
29 請求登記之日，視為所有人。」民法第 940 條、第 964 條、第 771
30 條、第 769 條、第 770 條、土地法第 54 條及民法物權編施行法
31 第 9 條等分別定有明文。

32 (三) 民事訴訟法第 277 條規定：「(舉證責任分配之原則) 當事人主張
33 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
34 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

35 (四) 行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當
36 事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第 42

1 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通
2 知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第 43 條規定：「行
3 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
4 據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」

5 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
6 20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
7 人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而
8 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非
9 基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼
10 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
11 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
12 記」民法第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本
13 文及土地法第 54 條分別定有明文。復按當事人主張有利於己之事實
14 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人
15 主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得所有權者，就
16 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責任。再
17 因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占有，在客
18 觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以上之一
19 定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物之占有使用
20 現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實可信，始得
21 採為證據。

22 三、查系爭土地訴願人主張自 52 年 1 月起至 62 年 7 月間和平占
23 有，在土地用作種地瓜使用。民法物權編施行法第 9 條（視為
24 所有人）規定：「依法得請求登記為所有人者，如第 3 條第 1
25 項所定之登記機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有
26 人。」民法第 940 條、第 964 條、第 771 條、第 769 條、第
27 770 條、土地法第 54 條及民法物權編施行法第 9 條等分別定
28 有明文。依內政部 101 年 2 月 20 日函送「解決馬祖地區土地
29 問題」專案小組第 4 次會議結論決議：馬祖地區未完成登記之
30 土地，於連江縣地政機關（單位）成立前已具備民法第 769 條
31 或第 770 條規定之條件者，依民法物權編施行法第 9 條規定，
32 自時效完成得請求登記之日起視為所有人；地政機關對該視為
33 所有人之人申請所有權登記時，勿須審查其自得請求登記之日
34 起以迄登記完成時有否和平繼續占有之事實，於經審查無誤後
35 逕依土地法規定進行公告，公告期滿無人異議即予產權登記。

36 四、行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受
37 當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第
38 42 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗

1 時應通知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第43條
2 規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與
3 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。」
4 原處分機關以地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡
5 為由駁回訴願人之申請。依行政程序法相關規定，原處分機關
6 是否考量本縣時空環境背景，早期在山坡地以梯田或較平緩地
7 區種植情形所在多有，不可一概而論，對照原處分機關所提地
8 形圖，系爭地有部分陡坡但亦有緩坡可能耕種之部分，原處分
9 機關仍應據實審查，不應率斷以地形陡峭為理由駁回。就此難
10 認原處分機關已盡行政程序法第36條及第42條之調查義務，
11 其未盡前揭所述之實質調查義務，難認原處分機關為有理由。

12 五、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
13 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為
14 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
15 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於180日內另為適法之處
16 分，以資妥適。至於訴願人、陳述意見及原處分機關其餘主張，
17 核與本決定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

18 六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條第2項決
19 定如主文。

20 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

21 委員 楊 松 齡

22 委員 鄭 冠 宇

23 委員 文 鐘 奇

24 委員 曹 依 立

25 委員 陳 麗 君

26 委員 洪 獻 章

27 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

28 縣 長 劉 增 應

29 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

30 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
31 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。（地址：11158 臺北市士林區福國路
32 101 號）

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023010 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

代理人：○○○

住 址：臺北市大安區○○○段 116 巷○○○號一樓

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 110 年 12 月 29 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

- 1 緣訴願人於 108 年 10 月 1 日向原處分機關申請南竿鄉○○○
2 段 776-2 地號土地第一次登記土地，經依法審查後，以依法不
3 應登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以
4 110 年 12 月 29 日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記案
5 之申請，駁回理由略以：『台端申請南竿鄉四維段 776-2 地號(指界
6 後暫編地號：776-2(1)面積 134.82 平方公尺)地號土地所有權第一次
7 登記案，查申請人指界範圍地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田
8 之痕跡，無四鄰證明書證明之種地瓜情事，占有人主張占有之標的時
9 效核與民法第 769 條、第 770 條、第 940 條不符(同原處分機關 107 年
10 5 月 23 日連地登駁字第○○○號駁回通知書)，依法不應登記，爰依土
11 地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。』上開駁回通知
12 書於 111 年 1 月 5 日送達，訴願人不服，遂於 111 年 1 月 22
13 日具狀提起訴願以為救濟，嗣經原處分機關就原處分合法性暨
14 合目的性複以審查，仍認訴願無足憑採，要難謂為有據，爰依
15 訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。
16
- 17 二、本件訴願意旨為：『本人申請之地號為連江縣南竿鄉○○○段
18 231 地號土地(指界後暫編地號：776-2(1)面積 134.82 平方公
19 尺，原處分機關以本人指界範圍地形陡峭且坡度起伏大、無舊
20 有耕作梯田之痕跡為由駁回本人之申請，於事實不符，系爭土
21 地為本人父母親曾經筆路藍縷開墾過，走過的土地上，也因從

1 小就跟著父母親，在這些土地上耕種過，挑過化肥澆過水，至
2 今都還記得那些情景，而馬祖地形以丘陵為主，幾無平地，在
3 民國 62 年以前時期，山頭上樹木尚未成林的年代，山上都是
4 梯田鄉親在耕作的景象，是 30-60 年代出生的馬祖人的深刻景
5 象云云。』

6 三、原處分機關答辯意旨：『(一) 訴願案申請之南竿鄉○○○段
7 776-2(1)地號(面積 134.82 平方公尺)，經查訴願人曾於 102
8 年 3 月 29 日申請前揭土地且指界範圍及面積均為相同，主張
9 自 52 年起至 62 年止，和平占有作耕種使用，經本局 107 年 5
10 月 4 日現勘該地地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕
11 跡，無四鄰證明書證明之耕種使用之情事，並經審核後於 107
12 年 5 月 23 日駁回在案，且駁回後並未提起行政救濟程序；(二)
13 查該地「地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡」，
14 乃客觀上表示該土地有不能且無行耕作之事實存在，即事實上
15 並無排斥他人而支配之占有使用事實；(三) 幼時於系爭土地
16 上耕作云云，因卷附照片所攝地點與本案無關，且本案土地經
17 現勘並無舊有耕田痕跡。』

18 理由

19 一、法令依據：

20 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
21 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
22 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
23 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
24 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
25 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
26 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

27 (二) 民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法得請求登
28 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
29 請求登記之日，視為所有人。」民法第 940 條、第 964 條、第 771
30 條、第 769 條、第 770 條、土地法第 54 條及民法物權編施行法
31 第 9 條等分別定有明文。

32 (三) 民事訴訟法第 277 條規定：「(舉證責任分配之原則) 當事人主張
33 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
34 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

35 (四) 行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當
36 事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第 42

1 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通
2 知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第43條規定：「行
3 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
4 據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」

5 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
6 20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
7 人」、「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而
8 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非
9 基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼
10 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
11 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
12 記」民法第940條、第769條、第770條、第771條第1項第4款本
13 文及土地法第54條分別定有明文。復按當事人主張有利於己之事實
14 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條規定纂詳。占有人
15 主張依民法第769條或第770條時效完成取得所有權者，就
16 20年或10年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責任。再
17 因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占有，在客
18 觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以上之一
19 定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物之占有使用
20 現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實可信，始得
21 採為證據。

22 三、查系爭土地訴願人主張自52年1月起至62年7月間和平占
23 有，在土地用作種地瓜使用。民法物權編施行法第9條（視為
24 所有人）規定：「依法得請求登記為所有人者，如第3條第1
25 項所定之登記機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有
26 人。」民法第940條、第964條、第771條、第769條、第
27 770條、土地法第54條及民法物權編施行法第9條等分別定
28 有明文。依內政部101年2月20日函送「解決馬祖地區土地
29 問題」專案小組第4次會議結論決議：馬祖地區未完成登記之
30 土地，於連江縣地政機關（單位）成立前已具備民法第769條
31 或第770條規定之條件者，依民法物權編施行法第9條規定，
32 自時效完成得請求登記之日起視為所有人；地政機關對該視為
33 所有人之人申請所有權登記時，勿須審查其自得請求登記之日
34 起以迄登記完成時有否和平繼續占有之事實，於經審查無誤後
35 逕依土地法規定進行公告，公告期滿無人異議即予產權登記。

36 四、行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受
37 當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第
38 42條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗

1 時應通知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第43條
2 規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與
3 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。」
4 原處分機關以地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡
5 為由駁回訴願人之申請。依行政程序法相關規定，原處分機關
6 是否考量本縣時空環境背景，早期在山坡地以梯田或較平緩地
7 區種植情形所在多有，不可一概而論，對照原處分機關所提地
8 形圖，系爭地有部分陡坡但亦有緩坡可能耕種之部分，原處分
9 機關仍應據實審查，不應率斷以地形陡峭為理由駁回。就此難
10 認原處分機關已盡行政程序法第36條及第42條之調查義務，
11 其未盡前揭所述之實質調查義務，難認原處分機關為有理由。

12 五、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
13 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為
14 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
15 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於180日內另為適法之處
16 分，以資妥適。至於訴願人、陳述意見及原處分機關其餘主張，
17 核與本決定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

18 六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條第2項決
19 定如主文。

20 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

21 委員 楊 松 齡

22 委員 鄭 冠 宇

23 委員 文 鐘 奇

24 委員 曹 依 立

25 委員 陳 麗 君

26 委員 洪 獻 章

27 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

28 縣 長 劉 增 應

29 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

30 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
31 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。（地址：11158 臺北市士林區福國路
32 101 號）

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023024 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣南竿鄉○○○村○○○號

代 理 人：○○○

住 址：臺北市大安區○○○段 116 巷○○○號一樓

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 110 年 12 月 29 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

- 1 事實
- 2 一、緣訴願人於 108 年 10 月 1 日向原處分機關申請南竿鄉○○○
- 3 段 784 地號土地第一次登記土地，經依法審查後，以依法不應
- 4 登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以以
- 5 110 年 12 月 29 日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記案
- 6 之申請，駁回理由略以：『台端申請南竿鄉四維段 784 地號(指界後
- 7 暫編地號：784(1)面積 844.44 平方公尺)地號土地所有權第一次登記
- 8 案，查申請人指界範圍地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕
- 9 跡，無四鄰證明書證明之種地瓜情事，占有人主張占有之標的時效核
- 10 與民法第 769、770、940 條不符(同原處分機關 107 年 5 月 23 日連地
- 11 登駁字第 000935 號駁回通知書)，依法不應登記，爰依土地登記規則
- 12 第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。』上開駁回通知書於 111
- 13 年 1 月 5 日送達，訴願人不服，遂於 111 年 1 月 22 日具狀提
- 14 起訴願以為救濟，嗣經原處分機關就原處分合法性暨合目的性
- 15 複以審查，仍認訴願無足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第
- 16 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。
- 17 二、本件訴願意旨為：本人申請之地號為連江縣南竿鄉○○○段
- 18 784 地號土地(指界後暫編地號：784(1)面積 844.44 平方公
- 19 尺，原處分機關以本人指界範圍地形陡峭且坡度起伏大、無舊
- 20 有耕作梯田之痕跡為由駁回本人之申請，於事實不符，系爭土
- 21 地為本人父母親曾經筆路藍縷開墾過，走過的土地上，也因從

1 小就跟著父母親，在這些土地上耕種過，挑過化肥澆過水，至
2 今都還記得那些情景，而馬祖地形以丘陵為主，幾無平地，在
3 民國 62 年以前時期，山頭上樹木尚未成林的年代，山上都是
4 梯田鄉親在耕作的景象，是 30-60 年代出生的馬祖人的深刻景
5 象云云。

6 三、原處分機關答辯意旨：『(一) 訴願案申請之南竿鄉○○○段
7 784(1)地號(面積 844.44 平方公尺)，經查訴願人曾於 102 年
8 3 月 29 日申請前揭土地且指界範圍及面積均為相同，主張自
9 52 年起至 62 年止，和平占有作耕種使用，經本局 107 年 5 月
10 4 日現勘該地地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕
11 跡，無四鄰證明書證明之耕種使用之情事，並經審核後於 107
12 年 5 月 23 日駁回在案，且駁回後並未提起行政救濟程序。;(二)
13 查該地「地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡」，
14 乃客觀上表示該土地有不能且無行耕作之事實存在，即事實上
15 並無排斥他人而支配之占有使用事實；(三) 幼時於系爭土地
16 上耕作云云，因卷附照片所攝地點與本案無關，且本案土地經
17 現勘並無舊有耕田痕跡。

18 理由

19 一、法令依據：

20 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
21 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
22 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
23 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
24 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
25 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
26 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

27 (二) 民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法得請求登
28 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
29 請求登記之日，視為所有人。」民法第 940 條、第 964 條、第 771
30 條、第 769 條、第 770 條、土地法第 54 條及民法物權編施行法
31 第 9 條等分別定有明文。

32 (三) 民事訴訟法第 277 條規定：「(舉證責任分配之原則) 當事人主張
33 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
34 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

35 (四) 行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當
36 事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第 42

1 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通
2 知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第 43 條規定：「行
3 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
4 據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」

5 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
6 20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
7 人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而
8 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非
9 基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼
10 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
11 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
12 記」民法第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本
13 文及土地法第 54 條分別定有明文。復按當事人主張有利於己之事實
14 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人
15 主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得所有權者，就
16 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責任。再
17 因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占有，在客
18 觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以上之一
19 定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物之占有使用
20 現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實可信，始得
21 採為證據。

22 三、查系爭土地訴願人主張自 52 年 1 月起至 62 年 7 月間和平占
23 有，在土地用作種地瓜使用。民法物權編施行法第 9 條（視為
24 所有人）規定：「依法得請求登記為所有人者，如第 3 條第 1
25 項所定之登記機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有
26 人。」民法第 940 條、第 964 條、第 771 條、第 769 條、第
27 770 條、土地法第 54 條及民法物權編施行法第 9 條等分別定
28 有明文。依內政部 101 年 2 月 20 日函送「解決馬祖地區土地
29 問題」專案小組第 4 次會議結論決議：馬祖地區未完成登記之
30 土地，於連江縣地政機關（單位）成立前已具備民法第 769 條
31 或第 770 條規定之條件者，依民法物權編施行法第 9 條規定，
32 自時效完成得請求登記之日起視為所有人；地政機關對該視為
33 所有人之人申請所有權登記時，勿須審查其自得請求登記之日
34 起以迄登記完成時有否和平繼續占有之事實，於經審查無誤後
35 逕依土地法規定進行公告，公告期滿無人異議即予產權登記。

36 四、行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受
37 當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第
38 42 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗

1 時應通知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第43條
2 規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與
3 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。」
4 原處分機關以地形陡峭且坡度起伏大，無舊有耕作梯田之痕跡
5 為由駁回訴願人之申請。依行政程序法相關規定，原處分機關
6 是否考量本縣時空環境背景，早期在山坡地以梯田或較平緩地
7 區種植情形所在多有，不可一概而論，對照原處分機關所提地
8 形圖，系爭地有部分陡坡但亦有緩坡可能耕種之部分，原處分
9 機關仍應據實審查，不應率斷以地形陡峭為理由駁回。就此難
10 認原處分機關已盡行政程序法第36條及第42條之調查義務，
11 其未盡前揭所述之實質調查義務，難認原處分機關為有理由。

12 五、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
13 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為
14 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
15 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於180日內另為適法之處
16 分，以資妥適。至於訴願人、陳述意見及原處分機關其餘主張，
17 核與本決定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

18 六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條第2項決
19 定如主文。

20
21 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

22
23 委員 楊 松 齡

24 委員 鄭 冠 宇

25 委員 文 鐘 奇

26 委員 曹 依 立

27 委員 陳 麗 君

28 委員 洪 獻 章

29 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

30 縣 長 劉 增 應

31 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

32 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
33 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。（地址：11158 臺北市士林區福國路
34 101 號）

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023035 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣北竿鄉○○○村 6 鄰○○○號

代理人：○○○

住 址：連江縣北竿鄉○○○村 4 鄰○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 111 年 2 月 15 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

1 事實
2 一、緣訴願人於 109 年 10 月 12 日(連地登一字第○○○號) 向原
3 處分機關申請北竿鄉○○○段 840-4、841【暫編 840-4(1)面
4 積：0.82 平方公尺；841(1)、841(2)、841(3)、841(4)、
5 841(5)，面積：1228.57 平方公尺】地號土地，經依法審查後，
6 以依法不應登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之
7 規定，以 111 年 2 月 15 日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁
8 回本登記案之申請，駁回理由略以：『台端申請北竿鄉○○○
9 段 840-4、841(暫編 840-4(1)面積：0.82 平方公尺；841(1)、
10 841(2)、841(3)、841(4)、841(5)，面積：1228.57 平方
11 公尺)土地所有權第一次登記案，依台端所附土地四鄰證明書
12 所載占有使用期間「民國 86 年 2 月 20 開始至迄今」占有上列
13 土地用作「工程建材、養羊」使用，查 103 年航照圖顯示該地
14 為雜林，無占有之事實，保證內容不足採認，占有時效未符民
15 法 770 條至少 10 年之規定，依法不應登記，爰依土地登記規
16 則第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。』上開駁回通知書
17 於 111 年 2 月 16 日送達收執，訴願人難以甘服遂於 111 年 3
18 月 11 日具狀提起訴願以為救濟。嗣經原處分機關就原處分重
19 新審認並無違法或不當，仍認訴願無理由難謂有據，爰依訴願
20 法第 58 條第 3 項規定，依法檢卷答辯。

1 二、本件訴願意旨為：『(一)原處分機關以查103年航照圖顯示該
2 地為雜林，無占有之事實，保證內容不足採認，占有時效未符
3 民法第770條至少10年之規定，而而駁回本人申請案件。(二)
4 原處分機關應本於職權調查主義就訴願人有利之事實應於考
5 量，所作之處分顯然與事實不符，原處分機關僅依103年航照
6 圖顯示，既妄自判斷，未能前往現勘或根據查核結果作適當處
7 分，實已違背相關法令規定，建請撤銷原處分，於認事用法俱
8 有違。』

9 三、原處分機關答辯意旨：『(一)申請人占有時效未繼續滿10年以
10 上，不合民法所有權取得時效所定要件；(二)四鄰證明書所載
11 土地用途、現況與民法占有須對於物有現實支配有之規定不
12 符。』

13 理由

14 一、法令依據：

15 (一)民法第769條規定：「以所有之意思，20年間和平、公然、繼續
16 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第770條
17 規定：「以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登
18 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
19 有人。」第940條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
20 人。」第964條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
21 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

22 (二)民事訴訟法第277條規定：「(舉證責任分配之原則)當事人主張
23 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
24 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

25 (三)行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當
26 事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第42
27 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通
28 知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第43條規定：「行
29 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
30 據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」

31 (四)最高行政法院77年度判字第893號判決要旨。

32 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
33 20年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
34 人」、「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而
35 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非
36 基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼

1 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
2 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
3 記」民法第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本
4 文及土地法第 54 條分別定有明文。依上開條文規定因時效取得不動產
5 所有權者，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達法定期間
6 以上，且必該占有人於提出申請登記，以迄登記完成時仍和平繼續占
7 有其土地，始有適用，若其占有使用之事實已因非基於自己之意思中
8 止使用或其他法定原因不能繼續使用而消滅時，即與登記之要件不符
9 (最高行政法院 77 年度判字第 893 號判決要旨參照)。復按當事人主張
10 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條規
11 定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得
12 所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負
13 舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思
14 而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年
15 限以上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物
16 之占有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實
17 可信，始得採為證據。

18 三、查系爭土地，訴願人主張自民國 86 年 6 月開始至迄今占有上
19 列土地用作「工程建材、養羊」使用，但原處分機關以查 103
20 年航照圖顯示該地為雜林，無占有之事實，保證內容不足採
21 認，而駁回本案申請。民法 940 條對於物有事實上管領之力者
22 為占有人，按占有係對於標的物有事實上之管領力，包括人與
23 物在空間場所之結合、相當時間之結合或某種法律關係之結合
24 (最高法院 98 年台上 1601 號判決意旨參照)。且我國行政程序
25 法採實質的真實發現主義，行政機關應自行調查證據，以為事
26 實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束；且證據之證明力，亦
27 應由行政機關斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，本諸論
28 理及經驗法則判斷之。經查本案原處分機關土地地籍調查表使
29 用狀況為「料廠、石堆、狗屋」，並由保證人○○○及○○○
30 109 年 3 月 6 日出具之土地四鄰證明書所載用途為「工程建材、
31 養羊」，建材存放如未有管領使用之事實，如何防範被他人所
32 竊取，原處分機關謂無具支配排他性，依一般社會觀念，難認
33 本件土地已屬訴願人實力支配下之客觀關係，至養羊，經現地
34 勘查並無跡證，更臻原處分機關認事用法顯非無疑，況原處分
35 機關於該所掌管之土地地籍調查表使用狀況即明確記載使用
36 狀況為「料廠、石堆、狗屋」確實有相關事實存在，所主張占
37 有時效起自 86 年起，應就事實環境判斷，原處分機關仍應斟
38 酌此一事實而為有利於訴願人決定。從而，應將原處分撤銷，

1 由原處分機關於決定書送達之次日起 180 日內另為處分。
2 四、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
3 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為
4 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
5 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處
6 分，以資妥適。至於訴願人及原處分機關其餘主張，核與本決
7 定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。
8 五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項決
9 定如主文。

10 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

11 委員 楊 松 齡

12 委員 鄭 冠 宇

13 委員 文 鐘 奇

14 委員 曹 依 立

15 委員 陳 麗 君

16 委員 洪 獻 章

17 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

18 縣 長 劉 增 應

19 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

20 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
21 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
22 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023039 號

訴願人：○○○

住 址：連江縣北竿鄉○○○村 4 鄰○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 111 年 2 月 15 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

- 1 原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

2 事實

- 3 一、緣訴願人於 109 年 7 月 2 日(連地登一字第 3640 號)向原處分
4 機關申請北竿鄉○○○段 841【暫編 841(1)面積：461.55 平方
5 公尺及 547.67 平方公尺】地號、835【暫編 835(1)面積：524.37
6 平方公尺】地號土地，經依法審查後，以依法不應登記，遂依
7 土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 111 年 2 月 15
8 日連地登駁字第 20 號駁回通知書駁回本登記案之申請，駁回
9 理由略以：『台端申請北竿鄉塘岐段 841 地號(複丈後暫編 841
10 (1)面積：461.55 平方公尺及 547.67 平方公尺)、835 地號
11 (複丈後暫編 835(1)面積 524.37 平方公尺)土地所有權第
12 一次登記案，依台端所附土地四鄰證明書所載占有使用期間
13 「民國 80 年 6 月開始至民國 109 年 3 月」占有上列土地用作
14 「養鴨、養羊、建材存放」使用，查 103 年航照圖顯示該地為
15 雜林，無占有之事實，保證內容不足採認，占有時效未符民法
16 770 條至少 10 年之規定，依法不應登記，爰依土地登記規則
17 第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。』上開駁回通知書於
18 111 年 2 月 16 日送達收執，訴願人難以甘服遂於 111 年 3 月
19 11 日具狀提起訴願以為救濟。嗣經原處分機關就原處分重新
20 審認並無違法或不當，仍認訴願無理由難謂有據，爰依訴願法
21 第 58 條第 3 項規定，依法檢卷答辯。
- 22 二、本件訴願意旨為：『(一)原處分機關以查 103 年航照圖顯示
23 該地為雜林，無占有之事實，保證內容不足採認，占有時效未
24 符民法第 770 條至少 10 年之規定，而而駁回本人申請案件。(二)

1 原處分機關應本於職權調查主義就訴願人有利之事實應於考
2 量，所作之處分顯然與事實不符，原處分機關僅依 103 年航照
3 圖顯示，既妄自判斷，未能前往現勘或根據查核結果作適當處
4 分，實已違背相關法令規定，建請撤銷原處分，於認事用法俱
5 有違。』

6 三、原處分機關答辯意旨：『(一)申請人占有時效未繼續滿 10 年以
7 上，不合民法所有權取得時效所定要件；(二)四鄰證明書所載
8 土地用途、現況與民法占有須對於物有現實支配有之規定不
9 符。』

10 理由

11 一、法令依據：

12 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
13 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
14 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
15 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
16 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
17 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
18 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」

19 (二) 民事訴訟法第 277 條規定：「(舉證責任分配之原則)當事人主張
20 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，
21 或依其情形顯失公平者，不在此限。」

22 (三) 行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當
23 事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」第 42
24 條規定：「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通
25 知當事人到場。但不能通知者，不在此限。」第 43 條規定：「行
26 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
27 據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽。」

28 (四) 最高行政法院 77 年度判字第 893 號判決要旨。

29 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，
30 20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權
31 人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而
32 其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非
33 基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼
34 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
35 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
36 記」民法第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本

1 文及土地法第 54 條分別定有明文。依上開條文規定因時效取得不動產
2 所有權者，須具備以所有之意思占有他人未登記之不動產達法定期間
3 以上，且必該占有人於提出申請登記，以迄登記完成時仍和平繼續占
4 有其土地，始有適用，若其占有使用之事實已因非基於自己之意思中
5 止使用或其他法定原因不能繼續使用而消滅時，即與登記之要件不符
6 (最高行政法院 77 年度判字第 893 號判決要旨參照)。復按當事人主張
7 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條規
8 定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得
9 所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負
10 舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思
11 而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年
12 限以上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物
13 之占有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實
14 可信，始得採為證據。

15 三、查系爭土地，訴願人主張自民國 80 年 6 月開始至迄今占有上
16 列土地用作「養鴨、養羊、建材存放」使用，但原處分機關以
17 查 103 年航照圖顯示該地為雜林，無占有之事實，保證內容不
18 足採認，而駁回本案申請。民法 940 條對於物有事實上管領之
19 力者為占有人，按占有係對於標的物有事實上之管領力，包括
20 人與物在空間場所之結合、相當時間之結合或某種法律關係之
21 結合(最高法院 98 年台上 1601 號判決意旨參照)。且我國行政
22 程序法採實質的真實發現主義，行政機關應自行調查證據，以
23 為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束；且證據之證明
24 力，亦應由行政機關斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，
25 本諸論理及經驗法則判斷之。經查本案原處分機關土地地籍調
26 查表使用狀況為「養雞、鴨、堆置土方」，並由保證人○○○、
27 ○○○君 109 年出具之土地四鄰證明書所載用途為「養鴨、養
28 羊、建材存放」，建材存放如未有管領使用之事實，如何防範
29 被他人所竊取，原處分機關謂無具支配排他性，依一般社會觀
30 念，難認本件土地已屬訴願人實力支配下之客觀關係，更臻原
31 處分機關認事用法顯非無疑，況原處分機關於該所掌管之土地
32 地籍調查表使用狀況即明確記載使用狀況為「養雞、鴨、堆置
33 土方」確實有相關事實存在，惟如何判斷訴願人所主張占有時
34 效起自 80 年，應就事實環境判斷，原處分機關仍應斟酌此一
35 事實而為有利於訴願人決定。從而，應將原處分撤銷，由原處
36 分機關於決定書送達之次日起 180 日內另為處分。

37 四、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
38 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為

1 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
2 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於180日內另為適法之處
3 分，以資妥適。至於訴願人及原處分機關其餘主張，核與本決
4 定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

5 五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第81條第2項決
6 定如主文。

7 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

8 委員 楊 松 齡

9 委員 鄭 冠 宇

10 委員 文 鐘 奇

11 委員 曹 依 立

12 委員 陳 麗 君

13 委員 洪 獻 章

14 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

15 縣 長 劉 增 應

16 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

17 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
18 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。（地址：11158 臺北市士林區福國路
19 101 號）

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023088 號

訴願人：○○○

住 址：桃園市中壢區○○○路 38 巷○○○號四樓

代理人：○○○

住 址：桃園市中壢區○○○路 38 巷○○○號四樓

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同) 110 年 12 月 08 日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

- 1
2 一、緣訴願人前於 108 年 06 月 19 日向原處分機關送件申請本縣北
3 竿鄉○○○段 235《複丈後暫編 235(1)》地號土地所有權第一
4 次登記，經原處分機關以 108 年 11 月 12 日收件連地登一字第
5 4050 號登記申請書收件依法審查，嗣經審為依法不應登記，
6 遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 110 年 12
7 月 08 日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記案之申
8 請，理由略以：「…經調閱 60 年塘岐村地籍原圖，該地號土地
9 並未劃為空地使用，且為村內公共通行舊有巷道，供公眾共同
10 使用空間(現為公共道路)，自無占有使用之可能…。上開駁
11 回通知書於 110 年 12 月 16 日送達收執，訴願人難以甘服，遂
12 於 111 年 01 月 21 日具狀經由原處分機關向本府提起訴願以為
13 救濟。嗣經原處分機關就原處分重新審認並無違法或不當，仍
14 認訴願無理由難謂有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，
15 依法檢卷答辯。
- 16 二、本件訴願意旨為：『(一)案附土地四鄰證明已佐證訴願人係以
17 所有之意思為占有，本件登記申請人所指界之土地為祖遺土
18 地，且佔有時均為農田無道路，道路是新建北竿社福大樓時才
19 開闢。(二)依法務部書函所述，道路尚未開闢(既有道路)前已
20 有占有事實者，不妨礙原土地所有人的登記。』
- 21 三、原處分機關答辯意旨：『(一)參閱民國 57 年俯瞰馬祖圖及 60
22 年原圖足資證明訴願人並未占有指界土地；(二)訴願人主張

1 占有時效不足 10 年，不符合民法物權編施行法第 9 條之規定。」

2
3 理由

4 一、 法令依據：

- 5 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
6 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
7 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
8 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
9 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
10 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
11 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」
- 12 (二) 民法物權編施行法第 9 條規定：「(視為所有人) 依法得請求登記
13 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
14 求登記之日，視為所有人。」
- 15 (三) 土地法第 54 條規定：「(時效取得土地之所有權登記) 和平繼續
16 占有之土地，依民法第 767 條或第 770 條之規定，得請求登記為
17 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
18 權之登記。」
- 19 (四) 民事訴訟法第 277 條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就
20 其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平
21 者，不在此限。」
- 22 (五) 行政程序法第 36 條(行政機關應依職權調查證據) 規定：「行政
23 機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利
24 及不利事項一律注意。」第 42 條(行政機關得實施勘驗) 規定：
25 「行政機關為瞭解事實真相，得實施勘驗。勘驗時應通知當事人
26 到場。但不能通知者，不在此限。」第 43 條(行政機關採證之
27 法則) 規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳
28 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
29 偽，並將其決定及理由告知當事人。」
- 30 (六) 土地登記規則第 56 條(補正)第 1 項規定：「有下列各款情形之一
31 者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到
32 通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人
33 之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不
34 符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，
35 與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未
36 依規定繳納登記規費。」第 57 條規定：「(第一項)有下列各款情
37 形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之

1 申請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登
2 記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係
3 人間有爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。(第二
4 項)申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第三
5 項)依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以
6 訴訟外紛爭解決機制處理。

7 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「占有，因占有人喪
8 失其對於物之事實上管領力而為消滅」、「占有人自行中止占有，…，
9 其所有權之取得時效中斷」、「以所有之意思，20年間和平繼續占有
10 他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權人」、「以所有之意思，
11 10年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無
12 過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非基於自己之意思而喪失
13 其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼續占有之土地，依民法
14 第769、770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經
15 土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記」。民法第940條、第769條、
16 第770條、第771條、第964條、第767條及土地法第54條分別定有
17 明文。

18 三、次按依法得請求登記為所有人者，如第3條第1項所定之登記
19 機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有人。民法第940
20 條、第964條、第771條、第769條、第770條、土地法第
21 54條及民法物權編施行法第9條等分別定有明文。復按時效
22 制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重該
23 事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動產
24 事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。而
25 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
26 訴訟法第277條規定纂詳。占有人主張依民法第769條或第
27 770條時效完成取得所有權者，就20年或10年間繼續占有他人
28 土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須其「主
29 觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占有他人
30 未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事實上確
31 有排斥他人而支配該物之占有使用現實，始足當之。另土地登
32 記規則第56條第1項規定：「有下列各款情形之一者，登記機
33 關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之
34 日起15日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理
35 權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或
36 欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與
37 登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未
38 依規定繳納登記規費。」經查本案依土地四鄰證明書所載主張

1 民法物權編施行法第 9 條依法得請求登記為所有人者，如第 3
2 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
3 所有人。訴願人土地登記申請書中並未填寫占有該地作何使
4 用，原處分機關斷然認為該地號土地並未劃為空地使用，且為
5 村內公共通行舊有巷道，供公眾共同使用空間，自無占有使用
6 之可能，未對訴願人訴願書所述指界之土地為祖遺土地，且佔
7 有時均為農田無道路之有利訴願人情事查核，而單據舊地籍圖
8 判斷訴願人之主張是否有理由，難認原處分機關已盡行政程序
9 法第 36 條及第 42 條之調查義務。原處分機關仍應斟酌此一事實
10 實而為有利於訴願人決定。從而，應將原處分撤銷，由原處分
11 機關於決定書送達之次日起 180 日內另為處分。

12 四、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
13 願。揆諸首揭法令及事實，原處分機關仍應斟酌此一事實而為
14 有利於訴願人決定，故為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
15 益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處
16 分，以資妥適。至於訴願人及原處分機關其餘主張，核與本決
17 定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

18 五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項決
19 定如主文。

20 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

21 委員 楊 松 齡

22 委員 鄭 冠 宇

23 委員 文 鐘 奇

24 委員 曹 依 立

25 委員 陳 麗 君

26 委員 洪 獻 章

27 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

28 縣 長 劉 增 應

29 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

30 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
31 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。（地址：11158 臺北市士林區福國路
32 101 號）

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023044 號

訴願人：○○○

住 址：新北市三重區○○○街 331 號○○○樓

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同)111年2月16日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回

事實

1
2 一、緣訴願人於 109 年 2 月 25 日無主土地公告期間向原處分機關
3 申請北竿鄉○○○段 78-1、78-3、82、83、83-4、232 及 232-2
4 地號【暫編 78-1(1)、78-3、82(1)、83、83-4(1)、232(1)及
5 232-2(1)地號】(下稱本案土地)土地所有權第一次登記案，經
6 依法審查後，以依法不應登記，遂依土地登記規則第 57 條第
7 1 項第 2 款之規定，以 111 年 2 月 16 日連地登駁字第○○○號
8 駁回通知書駁回本登記案之申請，駁回理由略以：『一、申請
9 人之父○○○(被繼承人○○○之長男)曾就 83-4 地號提出申
10 請登記，嗣經福建連江地方法院 107 年度簡字第○○○號民事
11 判決主文：「確認被告○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、
12 ○○○(均為○○○之繼承人)就坐落如附表所示土地(連江縣○
13 ○○鄉○○○段 83-4 面積 141.32 平方公尺權利範圍全部)之所
14 有權登記請求權不存在。二、又本案其餘土地均毗鄰 83-4 地
15 號，位於午沙港口，提供船舶停靠及人口進出，並有軍方管制，
16 具不可分性，依照上開判決意旨，既無法證明申請範圍為○○
17 ○之祖遺土地，由○○○繼承取得，同理亦無可能為被繼承人
18 ○○○所有，則其繼承人自亦不可能因繼承而取得登記請求
19 權，故依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，依法不應
20 登記，予以駁回。』上開駁回通知書於 111 年 2 月 24 日送達
21 收執，訴願人難以甘服，遂於 111 年 3 月 18 日具狀經由原處
22 分機關向本府提起訴願以為救濟。嗣經原處分機關就原處分重
23 新審認並無違法或不當，仍認訴願無理由難謂有據，爰依訴願

1 法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。

- 2 二、本件訴願意旨為：『(一)法院之推理邏輯顯有錯誤，其判決品
3 質顯有瑕疵：判決書所載證詞，係證人○○○就軍方徵用前與
4 軍方徵用後之兩段期間，分別口述下列不同期間之使用情形，
5 但法官未探求證人之真意，反而將民國 44 年軍方徵用前、後
6 期間之不同使用情形予以混淆、曲解。(二)不應由老百姓承
7 受「舉證之所在，敗訴之所在」之後果：依實施戰地政務規定，
8 「凡徵用民地因軍事設施遷移無須再用時，應發還原業主」，
9 但軍方無軍事使用需要時，非但未主動履行發還原業主之義
10 務，且在土地總登記期間與原業主爭地，增加原業主申請土地
11 登記作業之困難度，以致曠日費時，難以舉證。…連江縣政府
12 行政怠惰，於民國 101 年才開始辦理土地總登記，且未積極輔
13 導原土地所有權人辦理土地登記，致可為土地四鄰證明之資格
14 者多已凋零或年事已高，原土地所有權人舉證困難，要老百姓
15 如何有負舉證責任之能力。…地政機關不問個案有無軍方徵
16 用，其輔導縣民填寫土地四鄰證明書之占有期間均按同一範本
17 填寫，造成地政及司法機關於後續審查時發現土地四鄰證明書
18 所填占有期間內已有軍方營區、港口等軍事設施，致土地四鄰
19 證明書所填供耕種等用途，與事實不符而被駁回及被判敗訴。』
- 20 三、原處分機關答辯意旨：『(一)系爭土地經司法確定判決重要爭
21 點及相關事證業經法院確認在案，應受既判力拘束。(二)四
22 鄰證明書所載占有人前後不一，且空地上曬漁網、曬地瓜絲等
23 用途，與民法占有須對於物有現實支配之規定不符。』

24 理由

25 一、法令依據：

- 26 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
27 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
28 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
29 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
30 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
31 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
32 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」
- 33 (二) 民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法得請求登
34 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
35 請求登記之日，視為所有人。」
- 36 (三) 土地登記規則第 57 條規定：「(第 1 項)有下列各款情形之一者，

1 登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：

2 一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權
3 利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有
4 爭執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。(第2項)申請
5 人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第3項)依第
6 一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛
7 爭解決機制處理。

8 (四) 福建連江地方法院 107 年度簡字第○○○號民事判決。

9 二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「占有，因占有人喪
10 失其對於物之事實上管領力而為消滅」、「占有人自行中止占有，…，
11 其所有權之取得時效中斷」、「以所有之意思，20 年間和平繼續占有
12 他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權人」、「以所有之意思，
13 10 年間和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無
14 過失者，得請求登記為所有權人」、「占有人非基於自己之意思而喪失
15 其占有，其所有權之取得時效中斷」、「和平繼續占有之土地，依民法
16 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
17 內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記」民法第 940、964、
18 767、769、770、771 條及土地法第 54 條及民法物權編施行法第 9 條規
19 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
20 未設立，於得請求登記之日，視為所有人。」分別定有明文。復按當
21 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
22 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770 條時效完
23 成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事
24 實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所
25 有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動
26 產法定年限以上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而
27 支配該物之占有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書
28 必須確實可信，始得採為證據。

29 三、查我國行政程序法採實質的真實發現主義，行政機關應自行調
30 查證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束；且證
31 據之證明力，亦應由行政機關斟酌全部陳述與調查事實及證據
32 之結果，本諸論理及經驗法則判斷之。系爭土地「除別有規定
33 外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力」為民事
34 訴訟法第 400 條所明定，福建連江地方法院 107 年度簡字第○
35 ○○○號民事判決略以：「參、不爭執之事實：…系爭土地後方
36 為軍營，○○○自 44 年以後，因土地被軍方占有而未繼續使
37 用…肆、得心證之理由三(二)…然於本院 107 年 11 月 26 日現
38 場履勘後訊證人時又證稱(法官問：「證人是否有看過○○○

1 的父親在系爭土地上放置漁網、漁具？○○○的父親並沒有在
2 系爭土地上曬漁網、漁具，曬漁網、漁具應該是在外面的沙地
3 上，而且那沙地是大家都可以曬，曬乾後會放回自己的漁船
4 上) … (三) 既無法證明系爭土地為○○○之祖遺土地，由○
5 ○○繼承取得，其繼承人即被告，自亦不可能因繼承而取得登
6 記請求權」。承上，本案土地應受上開判決拘束之理由有二：
7 其一，法院判決之對照○○○，其父為○○○，其子○○○為其
8 繼承人之一；其二，前後二案之證明人均為○○○，其於106
9 年證明自49年6月至62年7月止，○○○作堆放漁網漁具、
10 耕種使用，經法院判決請求權不存在。經判決敗訴後，再於本
11 件109年，又證明○○○自33年1月至50年12月期間，作耕
12 種地瓜、搭建漁寮堆放漁具、曬漁網、曬地瓜等使用。土地四
13 鄰證明人出具之保證書，係供地政機關審酌申請人是否合於時
14 效取得土地上權利之證據方法，其關於占有期間之起始為重要
15 之審查依據，苟無其他直接或間接證據，足資證明該項證明書
16 有誤算、誤寫或其他類此之顯然錯誤者，自不容任意變更，受
17 理之地政機關准駁始屬有據。(臺北高等行政法院90年度訴字
18 第6717號判決參照)。另109年馬祖地區土地所有權第一次登
19 記推動小組決議：「今再就同一標地提起土地登記申請，為規
20 避前案駁回理由而變更占有期間之起始者，其四鄰保證書內容
21 為原申請人覓原保證人者，駁回登記案件」亦同此理。依此本
22 案保證人任意變更四鄰證明書占有期間，保證書之證明力即有
23 所存疑，原處分機關駁回其申請，於法尚屬有據。

24 四、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
25 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應
26 予維持。至於訴辯雙方其餘主張，均核與本件決定結果不生影
27 響，爰不另予論述，附此敘明。

28 五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項決
29 定如主文。
30

31 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

32 委員 楊 松 齡
33 委員 鄭 冠 宇
34 委員 文 鐘 奇
35 委員 曹 依 立
36 委員 陳 麗 君
37 委員 洪 獻 章

1 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日
2 縣 長 劉 增 應
3 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行
4 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
5 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。（地址：11158 臺北市士林區福國路
6 101 號）

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023050 號

訴願人：○○○

住 址：新北市中和區○○○路 116 巷○○○號 5 樓

代理人：○○○

住 址：新北市永和區○○○路四段 152 號○○○樓

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同)111年2月24日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

訴願駁回

事實

1
2 一、緣訴願人於108年11月25日無主土地公告期間向原處分機關
3 申請本案土地所有權第一次登記案，經依法審查後，以依法不
4 應登記，遂依土地登記規則第57條第1項第2款之規定，以
5 111年2月24日連地登駁字第○○○號駁回通知書駁回本登記
6 案之申請，駁回理由略以：『台端申請莒光鄉○○○段3地號(複
7 丈後暫編地號:3(1)面積477.24平方公尺)土地所有權第一次登記
8 案。主張自「51年6月開始至62年7月止」占有並作「種地瓜、種菜」
9 使用。一、經查60年代地籍原圖指界範圍週邊多數地目為「建、
10 雜」，少許旱地均未與指界範圍鄰接且距離過遠，但指界範圍
11 並無地目編定，與週遭已有編定地目相比，土地四鄰保證書所
12 載耕種之真實性容有疑慮。二、案附戶籍謄本顯示台端於53
13 年始遷住大坪村並結婚，次查台端配偶(○○○)曾就相同指
14 界範圍(93年連地登一1830號)提出申請。其主張自「55年至
15 91年占有種地瓜、種菜」，經審認不符規定遭駁回繼而提起訴願、訴訟，
16 經最高行政法院100年判字第1761號判決駁回在案。三、上開判決
17 略以：「六、本院按…斟酌83年間拍攝繪製之地形圖，系爭土
18 地上並無呈現有種植作物之藍色輪廓線…認連江縣○○○於
19 90年12月間在系爭土地上建造○○○之前，系爭土地已處於
20 無人管理占有之狀態」。是以，指界範圍難認台端有實質占有
21 可能，爰依土地登記規則第57條第1項第2款之規定，依法

1 不應登記予以駁回。』上開駁回通知書於 111 年 3 月 2 日送達收執，
2 訴願人難以甘服，遂於 111 年 3 月 28 日具狀經由原處分機關向本府提
3 起訴願以為救濟。嗣經原處分機關就原處分重新審認並無違法或不
4 當，仍認訴願無理由要難謂有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，
5 依法檢卷答辯。

6 二、本件訴願意旨為：「訴願人配偶○○○之祖遺土地，座落於莒光鄉○○
7 ○段 3 地號(原面積 1328.14 平方公尺)，後被分割成 3(1)、3-1、3-2、
8 3-3、3-5 地號，早期被軍方強佔成營區，後又遭連江縣○○○藉行政
9 高權，強佔建造廠房用地迄今。次按 93 年間地政機關辦理第一次土地
10 總登記，…地政機關於進行審查階段，未注意到連江縣○○○於
11 91.01.08 所開具之「土地使用權證明書」及該廠 94.05.13 函覆訴願人
12 配偶○○○，自承 91 年間興建該○○○房管理大樓，未經依法辦理徵
13 收、價購程序，係占用○○○系爭土地所有人之土地「馬祖本為地形
14 陡峭，坡度起伏大這是眾人周知的事，我們祖先早年辛苦在這塊土地
15 上開墾討生活，以前的馬祖有那麼多樹木雜草嗎？只要不是石頭的地
16 方，都能種上地瓜或可吃的農作物。」

17 三、原處分機關答辯意旨：「(一)依訴願法相關規定，○○○不符訴願
18 代理人資格；(二)系爭土地經司法確定判決在案，應受既判力拘束；
19 (三)訴願人占有時效未繼續滿 10 年以上，不合民法所定要件；(四)
20 莒光鄉○○○段 3-1、3-2 地號已登記為訴願人配偶之孀孀○○○所有
21 並與本案土地相連，依論法理及法律一致性標準，不該遭致駁回云云，
22 難謂有據。」

23 理由

24 一、法令依據：

- 25 (一) 民法第 769 條規定：「以所有之意思，20 年間和平、公然、繼續
26 占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」第 770 條
27 規定：「以所有之意思，10 年間和平、公然、繼續占有他人未登
28 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
29 有人。」第 940 條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有
30 人。」第 964 條規定：「占有，因占有人喪失其對於物之事實上
31 管領力而消滅。但其管領力僅一時不能實行者，不在此限。」
32 (二) 民法物權編施行法第 9 條（視為所有人）規定：「依法得請求登
33 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
34 請求登記之日，視為所有人。」
35 (三) 民事訴訟法第 277 條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就
36 其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平

者，不在此限。」

(四) 臺北高等行政法院 98 年度訴更一字地 163 號判決、最高行政法院 100 年判字第 1761 號判決。

二、按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平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，得請求登記為所有權人」、「占有人非基於自己之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「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」民法第 940 條、第 769 條、第 770 條、第 771 條第 1 項第 4 款本文及土地法第 54 條及民法物權編施行法第 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。」分別定有明文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，需其主觀上有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，及在事實上確有排斥他人而支配該物之占有使用現實，始足當之，又所謂土地四鄰證明書必須確實可信，始得採為證據。

三、查系爭土地，訴願人之訴願書主張為配偶之祖遺土地，並曾就本案土地座落於莒光鄉○○○段 3 地號（複丈後暫編地號：3（1）面積 477.24 平方公尺）土地所有權第一次登記案。經最高行政法院 100 年判字第 1761 號判決在案，判決書載明：「上列當事人間有關土地登記事務事件，上訴人（○○○）對於中華民國 99 年 10 月 21 日臺北高等行政法院 98 年度訴更一字地 163 號判決，提起上訴，本院判決如下：主文上訴駁回。判決理由略以：「六、本院按…第 770 條：「以所有之意思，10 年間和平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。」所謂「和平繼續占有」係指占有人對於土地有事實上之管領力而言…斟酌 83 年間拍攝繪製之地形圖，系爭土地上並無呈現有種植作物之色輪廓線…認連江縣自來水廠於 90 年 12 月間在系爭土地上建造○○○之前，系爭土地已處於無人管理占有之狀態」。本案前土地申請人○○○主張自 55 年至 91 年，占有種植地瓜、種菜，既經法院就相關爭點與具體事證詳為審理後判決 90 年 12 月以前，已處於「無人管理占有」之狀態。則本案土地 55 年至 91 年期間，訴願人曹君無法繼承其占有管領之事實，復對照 60 年代地籍原圖顯示，本案土地並未編定任何田、旱地目，勘認系爭土地並無占有之事

1 證，從而，今訴願人又主張 51 年至 62 年間占有作種植地瓜、種菜要
2 無實據，按土地四鄰證明人出具之保證書，係供地政機關審酌申請人
3 是否合於時效取得土地上權利之證據方法，其關於占有期間之起始為
4 重要之審查依據，苟無其他直接或間接證據，足資證明該項證明書有
5 誤算、誤寫或其他類此之顯然錯誤者，自不容任意變更，受理之地政
6 機關准駁始屬有據。(臺北高等行政法院 90 年度訴字第 6717 號判決參
7 照)。

8 四、次查「馬祖地區未完成登記之土地，於連江縣地政機關(單位)成立
9 前已具備民法第 769 條或第 770 條規定之條件者，依民法物權編施行
10 法第 9 條規定，自時效完成得請求登記之日起視為所有人(○○○辦理
11 馬祖地區尚未完成登記土地處理要點第 1 點參照)」，故以視為所有人
12 規定申請土地登記，需在本縣地政機關 62 年 7 月 31 日成立前，即符
13 合民法第 769 條或第 770 條之要件，始有適用。本案土地四鄰證明書
14 所載訴願人主張自「51 年 6 月開始至 62 年 7 月止」占有本案土地，惟
15 案附其戶籍謄本所示，訴願人為民國 36 年生，民國 51 年時年僅 15 歲，
16 占有之始設籍福正村 98 號，且尚未與○○○結為夫妻，衡情應無自己
17 獨立耕作之能力，自非基於所有之意思而占有，顯不合時效取得所有
18 權之要件。嗣於 53 年因與○○○結為夫妻，方才設籍大坪村 18 號，
19 採最有利曹君方式計算，自 53 年起至 55 年，亦僅 2 年占有時效，55
20 年以後本案土地經判決無人管理之狀態。是以，訴願人主張占有本案
21 土地，不符民法時效取得須連續不中斷占有達 10 年以上之規定，駁回
22 其申請尚屬適法。其四鄰保證書證明事項，無足可採，原處分機關依
23 上開規定駁回，於法尚屬有據。

24 五、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴願。揆諸
25 首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應予維持。至於訴
26 辯雙方其餘主張，均核與本件決定結果不生影響，爰不另予論述，附
27 此敘明。

28 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項決定如主文。

29 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

30 委員 楊 松 齡

31 委員 鄭 冠 宇

32 委員 文 鐘 奇

33 委員 曹 依 立

34 委員 陳 麗 君

35 委員 洪 獻 章

36 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

37 縣 長 劉 增 應

- 1 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行
- 2 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政
- 3 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路
- 4 101 號)

連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1110023091 號

訴願人：○○○

住 址：桃園市八德區瑞德里 9 鄰○○○街○○○號

代理人：○○○

住 址：桃園市龍潭區中興村○○○街 5 巷○○○號

原處分機關：連江縣○○○

法定代理人：○○○

訴願人因申請土地登記事件，不服連江縣○○○(下稱原處分機關)民國(下同)111年1月12日連地登駁字第○○○號駁回通知書所為之處分，依法提起訴願，本府依法決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法之處分。

事實

- 1 事實
- 2 一、緣訴願人前於 102 年 03 月 28 日向原處分機關送件申請南竿鄉
- 3 ○○○段 881 地號「(指測後暫編：750(2)、750(3)、755、
- 4 755(1)、755(2)、755(3)、881(1)地號)」土地所有權總登記
- 5 申請，原處分機關以 102 年 03 月 28 日連地新總字第 31530 號
- 6 登記申請書收件依法審查，因訴願人未於規定期間內補正，遂
- 7 依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款之規定，以 111 年 01 月
- 8 12 日連地登駁字第 000014 號駁回通知書駁回本登記案之申
- 9 請，理由略以：「…業經本局 110 年 04 月 23 日連地登補字第
- 10 000124 號補正通知單通知補正，台端未於接到通知書 15 日內
- 11 補正…。」上開駁回通知書於 111 年 1 月 24 日送達收執，訴
- 12 願人難以甘服，遂於 111 年 3 月 16 日具狀經由原處分機關向
- 13 本府提起訴願以為救濟。嗣經原處分機關就原處分重新審認並
- 14 無違法或不當，仍認訴願無理由難謂有據，爰依訴願法第 58
- 15 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。
- 16 二、本件訴願意旨為：『(一)對於 110 年 4 月 23 日連地登補字第
- 17 000124 號補正通知，由於未接獲通知單，故未能及時回應，
- 18 造成疏漏...云云。(二)指界土地有重疊糾紛，經多方協商目
- 19 前皆已解決，為維護自身權益，於 111 年 2 月 21 日專此向○
- 20 ○○遞送陳情書，期待釐清誤解及補正相關手續，並於 111 年
- 21 2 月 25 日委請代理人赴○○○作明，請求准予補登機會...云

1 云。

2 三、原處分機關答辯意旨：『(一) 本案110年4月23日連地登補字第
3 124號補正通知書於110年4月30日寄存送達訴願人戶籍地，直
4 至本年1月12日才以連地登駁字第14號以依土地登記規則第57
5 條第1項第4款規定駁回通知書駁回訴願人申請，期間遠超十五
6 日之法定期間，駁回登記申請案，於法尚無不合。(二) 訴願人
7 於111年2月21日向本局遞交陳情書，內容提出糾紛已經多方協
8 商，先遞交陳情書後再於111年2月25日至本局進行補正。(二)
9 依土地登記規則第57條第1項第4款規定駁回之登記案件，是否
10 因事後完成補正並遞送陳情書而使該處分無效。』

11 理由

12 一、法令依據：

13 (一) 土地登記規則第56條第1項規定：「有下列各款情形之一者，登
14 記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書
15 之日起15日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理
16 權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠
17 缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記
18 簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未依規定
19 繳納登記規費。」

20 (二) 土地登記規則第57條第1項規定：「有下列各款情形之一者，登
21 記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、
22 不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權利人、
23 義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭
24 執。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。(第二項)申請人
25 不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第三項)依第一
26 項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭
27 解決機制處理。」

28 (三) 行政程序法第72條第1項規定：「送達，於應受送達人之住居所、
29 事務所或營業所為之。但在行政機關辦公處所或他處會晤應受送
30 達人時，得於會晤處所為之。」

31 二、按土地法第54條規定：「和平繼續占有之土地，依民法第769
32 條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限
33 內，經土第四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」又土地登
34 記規則係依土地法第37條第2項授權訂定，該規則第53條第
35 1項規定：「辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規
36 費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異

1 動整理。八、歸檔。」第 57 條規定：「(第 1 項)有下列各款情
2 形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記
3 之申請：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。……」
4 「(第 2 項)申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴
5 願。」因此，地政機關對於土地登記之申請，應對於登記內容
6 為實質之審查。次按土地登記規則第 56 條規定：「有下列各款
7 情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申
8 請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不
9 符或其代理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或
10 應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於
11 登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其
12 不符之原因。四、未依規定繳納登記規費。」因此，本案既經
13 原處分機關審認訴願人尚有前述待補正事項，於 110 年 4 月
14 23 日開立補正通知書，通知訴願人於接到通知書之日起十五
15 日內補正。但原處分機關並未依照訴願人於土地登記申請書中
16 所填載之申請人○○○君住所桃園市八德區瑞德里 9 鄰○○○
17 街○○○號或其代理人○○○君桃園市龍潭區中興村○○○街 5
18 巷○○○號，而是寄送連江縣南竿鄉○○○村○○○號，訴願人
19 等均已常年居住台灣，近來更由於疫情影響，且年事已高，未
20 能常往返台馬兩地，致無法接獲該函件。經查行政程序法第
21 72 條第 1 項規定：「送達，於應受送達人之住居所、事務所或
22 營業所為之。但在行政機關辦公處所或他處會晤應受送達人
23 時，得於會晤處所為之。」本案原處分機關並未合法送達前揭
24 補正通知書，該函寄送訴願人戶籍地址所為之送達，難謂已生
25 合法送達之效。從而，為求原處分之適法妥切及維護訴願人權
26 益，應將系爭駁回處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適
27 法之處理，以資妥適。

28 三、綜上，訴願人對系爭土地登記案件駁回通知書向本府提起訴
29 願。揆諸首揭法令及事實，為求原處分之適法妥切及維護訴願
30 人權益，爰將原處分撤銷，由原處分機關於 180 日內另為適法
31 之處分，以資妥適。至於訴願人陳述意見及原處分機關其餘主
32 張，核與本決定結果不生影響，爰不另予論述，併予敘明。

33 四、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 2 項決
34 定如主文。

35 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

36 委員 楊 松 齡

37 委員 鄭 冠 宇

1 委員 文 鐘 奇

2 委員 曹 依 立

3 委員 陳 麗 君

4 委員 洪 獻 章

5 中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 1 3 日

6 縣 長 劉 增 應

7 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行

8 訴願人如不服本決定，得於本決定書送達之次日起二個月內向臺北高等行政

9 法院提起行政訴訟，並將副本抄送本府。(地址：11158 臺北市士林區福國路

10 101 號)