

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033687 號

訴願人：○○

住址：連江縣南竿鄉○○村○○號

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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112年3月13日連地登駁字第000023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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於無主土地公告期間，向連江縣地政局(下稱原處  
6 分機關)送件申請本縣○○段871、871-3、1886地號等3筆土地所  
7 有權第一次登記案，原處分機關依法審查，認依法不應登記，遂依  
8 土地登記規則第57條第1項第2款之規定，以112年3月13日  
9 連地登駁字第000023號駁回通知書駁回本登記案之申請，理由略  
10 以：「1.查南竿鄉○○段(暫編地號871(1)、871(2)、871-3(1)，面  
11 積合計為：8719.18 m<sup>2</sup>)，據國防部軍備局工程營產中心北部地區工  
12 程營產處112年1月31日備北工營字第1120000865號函表示，  
13 台端指界範圍位於陸軍『○○營區』範圍內，該營區最早進駐於60  
14 年間，與台端所提出之土地四鄰證明書所載占有期間自『民國52  
15 年5月開始至62年7月止』恰有競合，時效中斷，與民法770條  
16 規定不相符，故依規定不應登記。2.次查1886地號指界面積為全  
17 筆面積為2982.97 m<sup>2</sup>，本案主張以視為所有人主張占有使用，惟台  
18 端占有之始(民國52年5月)年僅7歲，尚屬幼年階段，依早期居  
19 民無現代化機械農具輔助情況下，除欠缺經濟能力外，勞動能力亦

20 不足，難認客觀上能自己獨力耕作之可能，另對照美國地質調查局  
21 俯瞰馬祖 1968(即民國 57 年)衛星解密影像及 60 年代地籍原圖顯  
22 示並無耕作痕跡且尚未編定，顯與台端主張之事實不符，依法不應  
23 登記。3.復查本案證明人與台端係屬二親等旁系姻親之關係，證明  
24 人資格不適格，併予敘明」。上開駁回通知書於 112 年 3 月 16 日送  
25 達收執，訴願人不服，遂於 112 年 3 月 31 日具狀提起訴願以為救  
26 濟，原處分機關就原處分合法性暨合目的性複以審查，仍認訴願無  
27 足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法  
28 檢卷答辯。

## 30 理由

### 31 一、 法令依據：

- 33 (一) 民法
- 34 (二) 行政程序法
- 35 (三) 民事訴訟法
- 36 (四) 土地登記規則

37 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，  
38 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  
39 所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登  
40 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  
41 所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第 770  
42 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
43 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第 940 條、第  
44 769 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時  
45 效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重  
46 該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動  
47 產事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。  
48 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
49 事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或  
50 第 770 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占  
51 有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須  
52 其「主觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占  
53 有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事  
54 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

- 55 所謂土地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。
- 56 三、依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查  
57 證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束，且證據  
58 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之  
59 結果，本諸論理及經驗法則判斷之。
- 60 四、查本案訴願人指界面積達 11702.15 m<sup>2</sup>之廣，依該地地形、地  
61 勢、地質及早期馬祖農耕須依靠人力，占有之始年僅 7 歲，尚  
62 屬年幼階段，除欠缺經濟能力外，勞動力亦不足，在無現代化  
63 機械農具輔助情況下，難以想像訴願人如何憑一人之力耕種如  
64 此大面積，顯與經驗法則相違。再依「107 年 12 月 22 日馬  
65 祖地區土地總登記推動小組」第 5 次會議決議，訴願人並未提  
66 出四鄰證明書以外之占有證明以供佐證，至於所稱要養一家老  
67 小，對於年僅 7 歲之孩童，實屬不妥；又柴埕之地，則無占有  
68 之事實，均無法採對其有利之審認，核與占有之規定不符。再  
69 經訴願人之指界範圍比對 1968 年衛星解密影像並未有耕種痕  
70 跡，60 年代地籍原圖亦未編定地目，顯無訴願人所稱之耕種  
71 事實，不符民法占有規定。
- 72 五、次查原處分機關經函獲國防部軍備局工程營產中心北部地區  
73 工程營產處 112 年 01 月 31 日備北工營字第 1120000865 號  
74 函復，本案土地位於陸軍「光武營區」範圍，該營區最早進駐  
75 於 60 年間。以有利訴願人善意取得方式計算也僅占有 8 年，  
76 明顯時效中斷，不符民法第 770 條規定，故原處分機關將申  
77 請案駁回，尚無不合。
- 78 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  
79 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
80 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
81 爰不另予論述，附此敘明。
- 82 七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
83 1 款決定如主文。

84  
85 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

86  
87 委員 楊 松 齡  
88 委員 鄭 冠 宇(請假)  
89 委員 文 鐘 奇  
90 委員 曹 依 立

91 委員 陳麗君(請假)

92 委員 陳坤榮

93

中華民國 112 年 7 月 13 日

94 縣長 王忠銘

95 訴願審議委員會 主任委員 張龍德 決行

96 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

97 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

98 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033688 號

訴願人：○○

住址：連江縣南竿鄉○○村 5 鄰○○號

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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 3 月 25 日連地登駁字第 000032 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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於 108 年 11 月 25 日無主土地公告期間，向連江  
6 縣地政局(下稱原處分機關)送件申請本案土地所有權第一次登記  
7 案，經依法審查，認依法不應登記，遂依土地登記規則第 57 條第 1  
8 項第 2 款之規定，以 112 年 3 月 25 日連地登駁字第 000032 號駁  
9 回通知書駁回本登記案之申請，理由略以：「1.「權利之行使，不得  
10 違反公共利益或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應  
11 依誠實及信用之方法。」民法第 148 條定有明文，先予敘明。2.查  
12 本案所指界之範圍前經台端於 101 年總登記期間曾申請「相同之範  
13 圍」，而當時台端證明書係主張 49 年 1 月至 62 年 7 月占有農地耕  
14 作使用，經查得相關資料於民國 46 年 3 月連江縣政府已遷址於此  
15 且已有發電組及廣場，本局因占有時間競合做成駁回之處分；今再  
16 次以相同範圍主張 33 年 11 月 1 日至 44 年 12 月 30 日占有仍作農  
17 作耕地使用，占有期間與 101 年提出證明書不同，顯有違誠實信用  
18 原則及土地法第 57 條立法原意，該證明書證據證明力薄弱，無從  
19 採認，台端 101 年原主張之占有期間，既經審查不符合時效取得之

20 規定而駁回在案，又豈容更改占有時間後再行重新提出申請，故本  
21 案不應登記。3.次查中研院提供 44 年航照圖、俯瞰馬租 1968 (57  
22 年) 衛星解密影像及 60 年代地籍原圖顯示，並無耕種痕跡且指界  
23 範圍無編定田、旱地目。」上開駁回通知書於 112 年 3 月 29 日送  
24 達收執，訴願人不服，遂於 112 年 4 月 27 日具狀提起訴願以為救  
25 濟，原處分機關就原處分合法性暨合目的性複以審查，仍認訴願無  
26 足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法  
27 檢卷答辯。

## 28 29 理由

### 30 一、 法令依據：

31  
32 (一) 民法

33 (二) 行政程序法

34 (三) 民事訴訟法

35 (四) 土地登記規則

36 (五) 最高行政法院民國 93 年 12 月 23 日年判字第 1691 號

37 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，  
38 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  
39 所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登  
40 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  
41 所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第 770  
42 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
43 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第 940 條、第  
44 769 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時  
45 效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重  
46 該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動  
47 產事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。  
48 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
49 事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或  
50 第 770 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占  
51 有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須  
52 其「主觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占  
53 有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事  
54 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

55 所謂土地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。  
56 三、依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查  
57 證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束，且證據  
58 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之  
59 結果，本諸論理及經驗法則判斷之。  
60 四、查本案訴願人同一人申請相同之土地範圍，四鄰證明書主張占  
61 有之期間，任意變更，前後不一，其證明事項欠缺證明力。按  
62 無主土地之公告知其法律性質並非另一個土地總登記程序，本  
63 案訴願人前於 101 年 10 月間申請土地總登記已提出申請，該  
64 前案出具證明人○○君證明訴願人自 49 年 1 月開始至 62 年 7  
65 月止，占有本案土地，經審查後因 46 年 3 月連江縣政府已遷  
66 址於本案土地，占有時間與連江縣政府競合而遭駁回在案且無  
67 提起行政救濟而告確定。詎其後於民國 108 年無主土地公告  
68 受理期間再度申請同一範圍土地，證明人朱金官出具證明書證  
69 明訴願人於民國 33 年 11 月 1 日開始至 44 年 12 月 30 日占  
70 有本案土地，按最高行政法院民國 93 年 12 月 23 日年判字第  
71 1691 號判決意旨：「其所謂保證書，係供地政機關審酌申請  
72 人是否合於時效取得土地權利之證據方法，其關於占有期間之  
73 起始為重要之審查依據，苟無其他直接或間接證據，足資證明  
74 該項證明書有誤算、誤寫或其他類此之顯然錯誤者，自不容任  
75 意變更，受理之地政機關准駁始屬有據」，本案修改占有期間，  
76 有違誠實信用原則，其證明書所載事項缺乏證據憑信性。  
77 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  
78 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
79 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
80 爰不另予論述，附此敘明。  
81 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
82 1 款決定如主文。

83  
84 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

85  
86 委員 楊 松 齡  
87 委員 鄭 冠 宇(請假)  
88 委員 文 鐘 奇  
89 委員 曹 依 立  
90 委員 陳 麗 君(請假)

91 委員 陳 坤 榮

92

中華民國 112 年 7 月 13 日

93 縣 長 王 忠 銘

94 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行

95 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

96 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

97 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033693 號

訴願人：○○

住址：連江縣南竿鄉○○村○○號

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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112年3月13日連地登駁字第000020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，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

2

### 3 事實

4

5 緣訴願人前於 108 年 5 月 8 日無主土地公告期間，以視為所  
6 有人方式向連江縣地政局(下稱原處分機關)送件申請本縣南竿鄉○  
7 ○段 594 地號土地所有權登記申請，經原處分機關以 108 年 6 月 3  
8 日收件連地登一字第 720 號登記申請書收件依法審查後認為依法  
9 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 112  
10 年 3 月 13 日連地登駁字第 000020 號駁回通知書駁回本登記案之  
11 申請，理由略以：「…1.該地號土地座落陸軍「○○茶室」範圍內，  
12 該營區於民國 46 年 10 月 3 日即有營區設置，與台端所附土地四鄰  
13 證明書所載占有使用期間「民國 40 年 2 月開始至民國 62 年 7 月止」  
14 時間競合，時效中斷，不符民法第 770 條所定要件。2.…申請人占  
15 有之始年僅 4 歲，係屬民法第 13 條所定無行為能力人，亦未具意  
16 思表示能力；…」。上開駁回通知書於 112 年 03 月 16 日送達收執，  
17 訴願人不服，遂於 112 年 04 月 17 日具狀提起訴願以為救濟，原  
18 處分機關就原處分合法性暨合目的性複以審查，仍認訴願無足憑  
19 採，要難謂為有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷

20 答辯。

21

22 理由

23 一、 法令依據：

24

25 (一) 民法

26 (二) 民事訴訟法

27 (三) 行政程序法

28 (四) 土地登記規則

29 (五) 國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 112 年  
30 2 月 18 日備北工營字第 1120001509 號函

31 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「占有，因占有人  
32 喪失其對於物之事實上管領力而為消滅」、「占有人非基於自己  
33 之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「以所有之  
34 意思，20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求  
35 登記為所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他  
36 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  
37 登記為所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條  
38 或第 770 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限  
39 內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第  
40 940 條、第 964 條本文、第 771 條第 1 項第 4 款本文、第 769  
41 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時效制  
42 度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重該事  
43 實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動產事  
44 實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。而當  
45 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  
46 訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770  
47 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人  
48 土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須其「主  
49 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  
50 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  
51 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  
52 地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。

53 三、 依我國行政程序法第 36 條、第 43 條規定，採實質的真實發  
54 現主義，行政機關應自行調查證據，以為事實之判斷，不受當

55 事人聲明證據之拘束；且證據之證明力，亦應由行政機關斟酌  
56 全部陳述與調查事實及證據之結果，本諸論理及經驗法則判斷  
57 之。

58 四、查本案土地依據國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營  
59 產處 112 年 02 月 18 日備北工營字第 1120001509 號函覆：  
60 「南竿鄉○○段 594 地號等 1 筆土地：位於原陸軍列管「○○  
61 茶室」範圍內，該營區於 46 年 10 月 3 日設置」，按常理可知  
62 訴願人於早期軍管時期在營區範圍內且軍方重要建物旁占有  
63 本案土地進行耕作，顯無可能，而所謂「占有」要對物有確定  
64 及繼續之支配關係，或立於得排除他人干涉之狀態，始符合民  
65 法第 940 條所定要件，且訴願人於四鄰證明書主張之占有時  
66 效既因軍方進駐而中斷，縱以有利方式計算占有時間僅 6 年，  
67 故本案主張占有核與民法第 769、770 條規定不符，依法不應  
68 登記。

69 五、次查有關本縣官方馬祖日報新聞資料中「○○茶室」(軍官俱樂部  
70 部)興建完成日是 52 年，且參考梅石村全景老照片顯示「○○  
71 茶室」位置無任何建物，是一片耕作地。故訴願人無法認同原  
72 處分機關僅憑藉軍備局一紙回函就引用民法第 769 條及第  
73 770 條，所載占有使用期間恰有競合及「占有時效已中斷且未  
74 滿十年」駁回申請。本案軍方公文書與訴願人所提具體證明資  
75 料相異頗大，原處分機關應依行政程序法相關條文規定，針對  
76 訴願人提供馬祖日報報導與軍方函覆有關軍官特約茶室興建  
77 及啟用時間不一致部分有再予確認之必要。軍方來函所指梅石  
78 營區究係軍官特約茶室興建日期，抑或該營區於特約茶室興建  
79 之前即已存在，亦有釐清之必要。應就職權調查系爭土地可得  
80 申請之實質範圍與軍方公文所述營區範圍是否重疊。原處分機  
81 關單憑 1 紙文書而駁回訴願人之行政處分難認已符行政程序  
82 法第 36 條及第 43 條之義務，未確實調查即駁回訴願人登記  
83 申請，於法不合。原處分機關仍應斟酌此一事實而為有利於訴  
84 願人之決定。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書  
85 送達之次日起 90 日內另為處分。

86 六、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項第  
87 1 款決定如主文。

88  
89 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

90

91 委員 楊 松 齡  
92 委員 鄭 冠 宇(請假)  
93 委員 文 鐘 奇  
94 委員 曹 依 立  
95 委員 陳 麗 君(請假)  
96 委員 陳 坤 榮

中華民國 112 年 7 月 13 日

97  
98 縣 長 王 忠 銘

99 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行

100 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  
101 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  
102 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033695 號

訴願人：○○○ 訴願代理人：○○○

住址：連江縣南竿鄉○○村 174 號

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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 4 月 20 日連地登駁字第 000058 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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於無主土地公告期間，向連江縣地政局(下稱原處  
6 分機關)送件申請本縣○○段 871、1165 地號等 2 筆土地所有權第  
7 一次登記案，原處分機關依法審查，認依法不應登記，遂依土地登  
8 記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 112 年 4 月 20 日連地登  
9 駁字第 000058 號駁回通知書駁回本登記案之申請，理由略以：「…  
10 1.經查台端歷年以個人名義已取得土地面積共計 4,462.11 平方公  
11 尺，倘加計本件土地申請面積 12,536.33 平方公尺及他案尚在申請  
12 中面積 1,356.26 平方公尺，三者合計高達 18,354.7 平方公尺，以  
13 馬祖地區當時農耕習性及經驗法則判斷，在民國 52 年至 62 年無現  
14 代化機械設備情況下，顯無可能依靠人力耕種如此大面積之土地。  
15 2.次查本案土地位於馬祖高中宿舍後方山坡地，其指界範圍皆為雜  
16 林及雜草且土壤貧脊，為靠海岸線向北迎風面，在無明顯之水源且  
17 等高線地勢陡峭均不利耕種，另查 60 年代地籍原圖，台端所指界  
18 範圍亦未有旱地目編定…」。上開駁回通知書於 112 年 4 月 26 日送  
19 達收執，訴願人不服，遂於 112 年 5 月 19 日具狀提起訴願以為救

20 濟，原處分機關就原處分合法性暨合目的性複以審查，仍認訴願無  
21 足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法  
22 檢卷答辯。

## 24 理由

### 25 一、 法令依據：

- 27 (一) 民法
- 28 (二) 行政程序法
- 29 (三) 民事訴訟法
- 30 (四) 土地登記規則

31 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，  
32 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  
33 所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登  
34 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  
35 所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第 770  
36 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
37 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第 940 條、第  
38 769 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時  
39 效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重  
40 該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動  
41 產事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。  
42 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
43 事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或  
44 第 770 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占  
45 有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須  
46 其「主觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占  
47 有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事  
48 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  
49 所謂土地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。

50 三、 依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查  
51 證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束，且證據  
52 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之  
53 結果，本諸論理及經驗法則判斷之。

54 四、 查本案訴願人歷年以個人名義取得土地面積共計 4,462.11 平

55 方公尺，加計本案土地面積 12,536.33 平方公尺及他案尚在申  
56 請中面積 1,356.26 平方公尺，三者合計高達 18,354.7 平方公  
57 尺，以馬祖地區當時農耕習性及經驗法則判斷，在民國 52 年  
58 至 62 年無現代化機械設備情況下，顯無可能依靠 1 人之力耕  
59 種如此大面積之土地，且土地位於馬祖高中宿舍後方山坡地  
60 處，為靠海岸線迎風面處，經現地審查其土地皆為雜林及雜草  
61 且土地貧瘠，附近並無明顯水源區，參照 60 年代地籍原圖指  
62 界範圍並未有田、旱地目等編定但週遭卻有大範圍編定旱，參  
63 照等高線地形圖顯示地形多為地勢陡峭之山塹，最高低落差約  
64 35 公尺，依經驗法則判斷於客觀條件上無實際全面占有耕作  
65 之可能。既無訴願人所稱之耕種事實，則不符民法占有規定。

66 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  
67 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
68 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
69 爰不另予論述，附此敘明。

70 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
71 1 款決定如主文。

72  
73 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

74  
75 委員 楊 松 齡  
76 委員 鄭 冠 宇(請假)  
77 委員 文 鐘 奇  
78 委員 曹 依 立  
79 委員 陳 麗 君(請假)  
80 委員 陳 坤 榮

81 中華民國 112 年 7 月 13 日

82 縣 長 王 忠 銘

83 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

84 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  
85 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  
86 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033696 號

訴願人：○○ ○○(被繼承人) ○○等四人(繼承人承受訴願)

住址：連江縣南竿鄉○○村 32 號○○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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 3 月 22 日連地登駁字第 000028、29 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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於無主土地公告期間，向連江縣地政局(下稱原處  
6 分機關)送件申請本縣○○段 1052、1052-2 地號等 2 筆土地所有權  
7 第一次登記案，原處分機關依法審查，認依法不應登記，遂依土地  
8 登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 112 年 3 月 22 日連地  
9 登駁字第 000028、29 號駁回通知書駁回本登記案之申請，理由略  
10 以：「…據國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 97 年  
11 06 月 25 日備工北管字第 0970003928 號函表示，該地號土地約於  
12 59 年 7 月時部隊進駐使用，於 94 年 3 月 21 日奉准交由連江縣政  
13 府代為拆除，與台端所附土地四鄰證明書所載占有使用期間「52  
14 年 7 月開始至 62 年 7 月止」有間，保證期間有競合，占有時效中  
15 斷，核與民法物權編施行法第 9 條視為所有人規定之要件不相符」，  
16 本案爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定予以駁回。上  
17 開駁回通知書於 112 年 3 月 28 日送達收執，訴願人不服，遂於 112  
18 年 4 月 23 日具狀提起訴願以為救濟，原處分機關就原處分合法性  
19 暨合目的性複以審查，仍認訴願無足憑採，要難謂為有據，爰依訴  
20 願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。

21

22

## 理由

23

### 一、 法令依據：

24

25

(一) 民法

26

(二) 行政程序法

27

(三) 民事訴訟法

28

(四) 土地登記規則

29

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」、「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 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動產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，須其「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，即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。

48

三、 依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查證據，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實及證據之結果，本諸論理及經驗法則判斷之。

52

四、 查本案訴願人案附土地四鄰證明書所載占有期間自「52 年 7 月開始至 62 年 7 月止」，占有做耕作使用。經查國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 97 年 6 月 25 日備工北管字第 0970003928 號函說明二略以：「上開 3 筆土地(清水段 431、1052、1052-2 地號)約於 59 年 7 月時進駐使用，於 94

53

54

55

56

57 年 3 月 21 日奉准交由連江縣政府代為拆除。」，顯見訴願人  
58 對本案土地於 59 年 7 月起，即已喪失占有之事實上管領力，  
59 不符民法占有要件。縱以有利訴願人條件計算，自 52 年 7 月  
60 至 59 年 7 月止，占有期間僅 7 年 1 個月，亦與民法 769、770  
61 條時效取得至少須達 10 年或 20 年之規定未合。

62 五、次查訴願人所提連江縣政府於 97 年已查證本案土地是其所  
63 有，容有誤解，觀該證明書略以：「○○段 1052、1052-2 地  
64 號土地，原係縣民○○、○○、○○、○○等四人占有，於民國  
65 97 年 5 月起提供南竿鄉清水村社區興建親子活動廣場使用，  
66 雙方並約定俟提供人取得所有權狀後，再行辦理後續協議價  
67 購…。」依此，足見連江縣政府並未判斷、也無法判斷本案土  
68 地之所有權人究竟係何人，該府只是為了完成清水村社區興建  
69 親子活動廣場案，自地政機關查得曾經主張就本案土地有所有  
70 權之人後，便將上開主張權利之人定位為本案土地之潛在地  
71 主，先行洽請其出具土地使用同意書，同意連江縣政府先行使  
72 用，嗣待確定取得所有權後，再行辦理土地協議價購事宜。因  
73 此，縱使訴願人自居本案土地所有人而出具土地使用同意書予  
74 連江縣政府，且連江縣政府亦出具前開證明書，然均無法由此  
75 即認定訴願人為本案土地之所有權人。倘若本案土地真為該證  
76 明書所載 97 年為訴願人等 4 人實際占有使用，至多僅能證明  
77 97 年當時其 4 人占有使用，無從據此證明 52 年至 62 年間訴  
78 願人即有實際占有本案土地。再者，按該證明書有權利申請本  
79 案土地除訴願人外，尚有○○、○○等人，何由訴願人得申請  
80 登記本案全部土地？是以，其辯解之詞，爰無可採。明顯時效  
81 中斷，不符民法第 770 條規定，故原處分機關將申請案駁回，  
82 尚無不合。

83 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  
84 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
85 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
86 爰不另予論述，附此敘明。

87 七、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
88 1 款決定如主文。

89  
90 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

91  
92 委員 楊 松 齡

93 委員 鄭 冠 宇(請假)

94 委員 文 鐘 奇

95 委員 曹 依 立

96 委員 陳 麗 君(請假)

97 委員 陳 坤 榮

98

中華民國 112 年 7 月 13 日

99 縣 長 王 忠 銘

100 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行

101 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

102 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

103 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033701 號

訴願人：○○ 訴願代理人：○○  
住址：連江縣南竿鄉○○村 5 鄰○○號  
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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 4 月 19 日連地登駁字第 000052 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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於無主土地公告期間，向連江縣地政局(下稱原處  
6 分機關)送件申請本縣○○段 1063-5 地號土地所有權第一次登記  
7 案，原處分機關依法審查，認依法不應登記，遂依土地登記規則第  
8 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 112 年 4 月 19 日連地登駁字第  
9 000052 號駁回通知書駁回本登記案之申請，理由略以：「…主張自  
10 「民國 44 年 4 月 1 日開始至 62 年 7 月 30 日止占有作「農作」使  
11 用。1.依據國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 112 年  
12 1 月 10 日備北工營字第 1120000010 號函表示，該土地位於陸軍  
13 「○○東營區」範圍內，依陸軍馬祖防衛指揮部查明結果，該營區  
14 沿革史由國軍 50 軍第 4 科進駐，進駐時間為民國 38 年，歷經各項  
15 整編於 54 年編成馬祖後勤支援指揮部，是以，軍方既於 38 年進駐  
16 本案土地，本件難認有四鄰證明主張占有期間之占有事實。2.經查  
17 台端指界 1063-5 地號土地範圍面積廣達 4052.8 (含他案 927.35)  
18 平方公尺之譜，依當時馬祖地區農作皆以人力為主，在無現代化農  
19 耕機具輔助，且占有之始年僅 7 歲，應無全面耕作之可能。」上開

20 駁回通知書於 112 年 4 月 20 日送達收執，訴願人不服，遂於 112  
21 年 5 月 9 日具狀提起訴願以為救濟，原處分機關就原處分合法性暨  
22 合目的性複以審查，仍認訴願無足憑採，要難謂為有據，爰依訴願  
23 法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷答辯。

## 24 25 理由

### 26 一、 法令依據：

27  
28 (一) 民法

29 (二) 行政程序法

30 (三) 民事訴訟法

31 (四) 土地登記規則

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  
34 所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登  
35 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  
36 所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第 770  
37 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
38 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第 940 條、第  
39 769 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時  
40 效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重  
41 該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動  
42 產事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。  
43 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
44 事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或  
45 第 770 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占  
46 有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須  
47 其「主觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占  
48 有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事  
49 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  
50 所謂土地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。

51 三、 依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查  
52 證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束，且證據  
53 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之  
54 結果，本諸論理及經驗法則判斷之。

55 四、查本案訴願人案附土地四鄰證明書載明○○自民國 44 年 4 月  
56 1 日開始至 62 年 7 月 30 日止，占有本案土地作為「農作」使  
57 用，然依據國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處  
58 112 年 01 月 10 日備北工營字第 1120000010 號函覆：「南竿  
59 鄉○○段 1063-5 地號位於「○○東營區」範圍內，單位沿革中  
60 由國軍原 50 軍第 4 科進駐，歷經各整編於 54 年編成馬祖後  
61 勤支援指揮，部經精實案於 88 年改隸馬祖防衛司令部（詳證  
62 物四），而所謂「占有」要對物有確定及繼續之支配關係，或  
63 立於得排除他人干涉之狀態，始符合民法第 940 條所定要件，  
64 故本案土地軍方進駐在前，主張占有核與民法第 769、770 條  
65 規定不符，依法不應登記，且訴願人○○以占有之始年僅 7 歲  
66 （限制行為能力）主張耕作 3,124.45 平方公尺，依經驗法則判斷  
67 應無耕作之可能，再依據「107 年馬祖地區土地總登記推動小  
68 組」第 5 次會議議題 2 決議，且訴願人又未提出四鄰證明書以  
69 外之占有證明以供佐證，且參閱訴願書中所述本案申請之範圍  
70 僅有「農作之規劃」而並未提及有關耕作管領之事實證明文  
71 件，至於訴願人提出之同意函，無法判斷即為本案標的，且未  
72 明確於何時開工，何時完成，是以均無法採對其有利之審認，  
73 核與民法占有之規定不符，原處分機關將申請案駁回，尚無不  
74 合。

75 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  
76 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
77 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
78 爰不另予論述，附此敘明。

79 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
80 1 款決定如主文。

81  
82 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

83  
84 委員 楊 松 齡  
85 委員 鄭 冠 宇(請假)  
86 委員 文 鐘 奇  
87 委員 曹 依 立  
88 委員 陳 麗 君(請假)  
89 委員 陳 坤 榮

90 中華民國 112 年 7 月 13 日

91 縣 長 王 忠 銘  
92 訴願審議委員會 主任委員 張 龍 德 決行  
93 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  
94 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  
95 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033713 號

訴願人：○○(歿) 繼承人兼訴願人：○○

住址：連江縣南竿鄉○○村○○號 3 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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 4 月 12 日連地登駁字第 000040 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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於 109 年 4 月 21 日無主土地公告期間，向連江縣  
6 地政局(下稱原處分機關)送件申請本縣○○段 868 地號等 9 筆土地  
7 所有權第一次登記案，經原處分機關以 111 年 5 月 20 日收件連地  
8 登一字第 1280 號登記申請書收件依法審查，嗣經審為依法不應登  
9 記，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 112 年 4  
10 月 12 日連地登駁字第 000040 號駁回通知書駁回本登記案之申  
11 請，理由略以：「1.經查台端及其家屬歷年同以繼承方式(被繼承人  
12 ○○)取得面積共計 8280.89 m<sup>2</sup>，倘加計本次申請面 422.67 m<sup>2</sup>，  
13 高達 8713.56 m<sup>2</sup>，依據經驗法則判斷早期馬祖耕種習性及無現代化  
14 機械設備，僅憑人力並無耕種大面能力及可能性。2.參照 1968 年  
15 (民國 57 年)航照圖及 60 年代地籍圖顯示，本案土地無「耕種、  
16 地瓜、玉米」痕跡且未編定「田、旱」地目，顯與台端主張之事實  
17 不符，依法不應登記。3、復查本案證明人與台端系屬二親等旁系  
18 姻親之關係，證明人資格不適格，併予敘明。4、本件經綜合判斷，  
19 有上開不應登記之理由，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款

20 規定，駁回本登記案之申請。」上開駁回通知書於 112 年 4 月 17  
21 日送達收執，訴願人不服，遂於 112 年 5 月 12 日具狀提起訴願以  
22 為救濟，原處分機關就原處分合法性暨合目的性複以審查，仍認訴  
23 願無足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，  
24 依法檢卷答辯。

## 25 理由

### 26 一、 法令依據：

- 27 (一) 民法
- 28 (二) 行政程序法
- 29 (三) 民事訴訟法
- 30 (四) 土地登記規則

31 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，  
32 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  
33 所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他人未登  
34 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  
35 所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條或第 770  
36 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
37 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第 940 條、第  
38 769 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時  
39 效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重  
40 該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動  
41 產事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。  
42 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
43 事訴訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或  
44 第 770 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占  
45 有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須  
46 其「主觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占  
47 有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事  
48 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  
49 所謂土地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。

50 三、 依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查  
51 證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束，且證據  
52 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之  
53  
54

55 結果，本諸論理及經驗法則判斷之。

56 四、查本案訴願人陳述被繼承人早期於馬祖地區耕種，尚有其子  
57 女、幫農、僱工、佃農等協助耕種，地政機關以經驗法則判斷  
58 早期馬祖耕種習產及無現代化機械設備，並無耕種大面積能力  
59 及可能性，作成駁回之行政處分，於法無據，地政機關應提出  
60 證明文件或法律依據。訴願人因繼承（被繼承人曹典淡）之法  
61 律關係申請 38 年至 49 年間農地耕種事實，依法提起土地登  
62 記，地政機關不應以 57 年航照圖及 60 年代地籍圖來否定 38  
63 年至 49 年期間現況，馬祖地區早期土地並未有編定田、旱地  
64 目，且耕地必有收割期及休耕期，航照圖僅顯示當下那幾張圖  
65 像，而無法記錄每季或每年耕種現況，審查標準顯然過於主  
66 觀，於法無據，不足作為無耕種之判斷。證明人與申請人系屬  
67 二親等旁系姻親之關係，證明人資格不適格，並無法律依據，  
68 保證人資格不符，理應通知申請人依限補正，地政機關直接駁  
69 回，有違行政程序法第 114 條及土地登記規則第 56 條規定。

70 五、次查原處分機關按民法第 769、第 770 條之規定，占有人須以  
71 所有意思，對物有確定及繼續之支配關係，或立於得排除他人  
72 干涉之狀態，即對於物有事實上管理力之要件，始符合民法所  
73 定要件。本案訴願人已自承並非由其父○○一人「自主占有」，  
74 而有訴願人本人以外之眷屬、幫農、僱工等人「協助」，核與  
75 上開民法自主占有要件不符，不能作為占有理由。再視案附四  
76 鄰證明書所載占有期間為民國 38 年 1 月 1 日至 49 年 12 月  
77 31 日，僅有長子○○(42 年次)、長女○○(31 年次)，及次女○  
78 ○妹(35 年次)已出生，惟占有之始均未滿七歲，甚至尚未出  
79 生，核與占有人占有之始，須有意思能力之規範意旨不符，再  
80 者期間三人尚處幼齡時期，若能協助幫忙所提供之能力及體力  
81 負荷亦有限制，難認有積極證據可加以佐證。訴願人及其家屬  
82 歷年以繼承自○○名下已取得 8,280.89 m<sup>2</sup>，倘加計本次申請  
83 土地面積 422.67 m<sup>2</sup>，高達 8,713.56 m<sup>2</sup>，依昔日農耕作業情形  
84 論，需依靠人力或輔以獸力，而在無現代化機械農具輔助條件  
85 下，被繼承人○○如何憑一人之力耕種如此大面積？實與常理  
86 及經驗法則相違。

87 六、複查民國 49 年中研院航照圖、1968 年(即民國 57 年)衛星解  
88 密影像、60 年代地籍原圖、107 年現勘記錄及 111 年地籍調  
89 查表等客觀資料顯示並無耕種痕跡且尚未編定，主張耕作與事  
90 實不符，被繼承人○○於 49 年前洵無可能再自主占有之意思  
91 占有本案土地。退萬步，若採認訴願書由子女協助等內容，以  
92 訴願人等人年齡條件加以推測占有期間為 5、60 年間，再經

93 比對 49 年中研院航照圖、1968 年(57 年)衛星解密影像、60  
94 年代地籍原圖，依長達十年圖資及 107 年現勘記錄、111 年地  
95 籍調查表所示，土地使用狀況為雜林，可證明訴願人所稱有耕  
96 種顯非事實，既不符民法占有規定應否准登記，爰無再通知更  
97 換年齡更年長或年幼之證明人必要。

98 七、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  
99 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
100 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
101 爰不另予論述，附此敘明。

102 八、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
103 1 款決定如主文。

104  
105 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

106  
107 委員 楊 松 齡  
108 委員 鄭 冠 宇(請假)  
109 委員 文 鐘 奇  
110 委員 曹 依 立  
111 委員 陳 麗 君(請假)  
112 委員 陳 坤 榮

113 中華民國 112 年 7 月 13 日

114 縣 長 王 忠 銘

115 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

116 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  
117 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  
118 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033714 號

訴願人：○○ 訴願代理人：○○  
住址：連江縣南竿鄉○○村 1 鄰○○號  
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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 4 月 19 日連地登駁字第 000053 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 本件訴願駁回

2

3 事實

4

5 緣訴願人前於 108 年 12 月 18 日無主土地公告期間，向連江  
6 縣地政局(下稱原處分機關)送件申請本案土地所有權第一次登記  
7 案，經本局以 110 年 05 月 08 日收件連地登一字第 2190 號登記申  
8 請書(詳證物一)收件依法審查，嗣經審為依法不應登記，遂依土地  
9 登記規則第 57 條第 1 項第 2 款之規定，以 112 年 04 月 19 日連地  
10 登駁字第 000053 號駁回通知書駁回本登記案之申請，理由略以：  
11 「…主張自「民國 47 年 2 月開始至 60 年 8 月止」占有本案土地作  
12 「種蕃薯」使用。1.依當時農會認定及徵用補償金公定為 1 平方公  
13 尺可耕種 5 顆地瓜，本案約可種 13,357 顆地瓜，已明顯超出 1 人  
14 耕種之常理，另依據 111 年 11 月 23 日○○之子○○訴願書主張鄰  
15 地土地係由父母及八位兄弟姐妹共同操持，經查○○之夫李君已取  
16 得 5,347.70 平方公尺、○○之子林君已取得 1,740.16 平方公尺(合  
17 計 7,087.86 平方公尺，約 2,145 坪相當於 16.87 個籃球場)加上  
18 本案共計 9,759.26 平方公尺，約可種出 48,796 顆地瓜，且附近並  
19 無豐沛之水源，以早期皆以人力在無農機輔助耕作時期已超出一般

20 家庭之能力範圍，況占有之始八位兄弟姊妹還僅有四位出生，年滿  
21 7歲僅有2位小孩。2.查閱美國地質調查局俯瞰馬祖1968(57)年  
22 衛星解密影像，上開土地並無明顯耕種之痕跡，且60年代地籍原  
23 圖亦無地目編定，但週遭卻有編定零星旱地及建地，證明書所載種  
24 蕃薯顯有疑慮。綜上，本案不符民法占有要件依法不應登記，爰依  
25 土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回。」上開駁回通知書  
26 於112年4月21日送達收執，訴願人不服，遂於112年5月18  
27 日具狀提起訴願以為救濟，原處分機關就原處分合法性暨合目的性  
28 複以審查，仍認訴願無足憑採，要難謂為有據，爰依訴願法第58  
29 條第3項之規定，依法檢卷答辯。

## 31 理由

### 32 一、 法令依據：

- 34 (一) 民法
- 35 (二) 行政程序法
- 36 (三) 民事訴訟法
- 37 (四) 土地登記規則

38 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「以所有之意思，  
39 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  
40 所有權人」、「以所有之意思，10年間和平繼續占有他人未登  
41 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  
42 所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770  
43 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內，經土地  
44 四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第940條、第  
45 769條、第770條及土地法第54條等分別定有明文。復按時  
46 效制度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重  
47 該事實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動  
48 產事實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。  
49 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
50 事訴訟法第277條規定纂詳。占有人主張依民法第769條或  
51 第770條時效完成取得所有權者，就20年或10年間繼續占  
52 有他人土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須  
53 其「主觀上」有以所有之意思而占有，在客觀上有和平繼續占  
54 有他人未登記之不動產法定年限以上之一定事實狀態，即在事

55 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  
56 所謂土地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。

57 三、依行政程序法第 36 條、第 43 條規定，行政機關應自行調查  
58 證據，以為事實之判斷，不受當事人聲明證據之拘束，且證據  
59 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之  
60 結果，本諸論理及經驗法則判斷之。

61 四、查本案土地經原處分機關參照等高線地形圖及現地勘查，明顯  
62 屬於不利於耕作之地形，訴願人謂所申請土地範圍週遭有耕種  
63 痕跡，惟本案土地係全黑或全白之影像顯無耕作跡象，且 60  
64 年代地籍原圖亦無地目編定，兩相對照得佐證本案土地在 50  
65 至 60 年間無全面占有耕作可能，訴願人主張耕種，容有疑義。  
66 經查本局 110 年 3 月 22 日無主土地籍調查表及現場照片，與  
67 訴願人主張本件之占有期間 47 年 2 月至 60 年 8 月，已經相  
68 距 60 年以上，現該梯田狀可能係 60 年之後始存在，是否真  
69 為耕作痕跡？且即便是，並無實際資料可證，究竟曾為何人占  
70 有耕作所遺留？均無法證實為被繼承人○○曾占有使用，所述  
71 情事難以與本件待證事實產生合理關聯。依經驗法則判斷於客  
72 觀條件上無耕作之可能。

73 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  
74 願。揆諸首揭法令，即非法之所許，原處分機關並無違誤，應  
75 予維持。其餘訴辯雙方主張，均核與本件決定結果不生影響，  
76 爰不另予論述，附此敘明。

77 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項第  
78 1 款決定如主文。

80 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

81  
82 委員 楊 松 齡  
83 委員 鄭 冠 宇(請假)  
84 委員 文 鐘 奇  
85 委員 曹 依 立  
86 委員 陳 麗 君(請假)  
87 委員 陳 坤 榮

88 中華民國 112 年 7 月 13 日

89 縣 長 王 忠 銘

90 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

91 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  
92 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  
93 路 101 號)

## 連江縣政府訴願決定書

決定書字號：府行法字第 1120033715 號

訴願人：○○ 訴願代理人：○○  
住址：連江縣南竿鄉○○村 12 鄰○○號  
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，不服連江縣地政局(下稱原處分機關)民國(下同)112 年 5 月 8 日連地登駁字第 000081 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，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

2

### 3 事實

4

5 緣訴願人前於 110 年 12 月 30 日無主土地公告期間，以視為  
6 所有人方式向連江縣地政局(下稱原處分機關)送件申請本縣南竿鄉  
7 ○○段 177-23、211、212-5、212-6 等 4 筆地號(下稱本案土地)第  
8 一次登記土地所有權申請，經原處分機關收件依法審查後認為依法  
9 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 112  
10 年 5 月 12 日連地登駁字第 000081 號駁回通知書駁回本登記案之  
11 申請，理由略以：「另有民眾○○以「一般時效」方式申請相同標的，  
12 兩人指界範圍重疊，惟主張占有方式不同。經原處分機關 112 年 3  
13 月 17 日會同○○(○○之子)至系爭土地現地審查，該土地有耕種之  
14 占有現況，經審無誤，原處分機關依 112 年 5 月 9 日地籍字第  
15 1120001390 號公告文公告予○○。訴願人雖於民國 42 年 3 月至民  
16 國 62 年 7 月主張占有作農地使用，然依據 107 年 11 月 9 日馬祖  
17 地區土地推動小組第 4 次會議臨時動議第 4 點決議，其中略以：「…  
18 申請人以『視為所有人』提出申請，應不得與『時效取得所有權人』  
19 對抗，俾利土地利用及維護現使用人之安定性」，經查台端係以「視

20 為所有人」方式申請，與○○君以「時效取得所有權」方式申請顯  
21 有不符決議，本案爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁  
22 回本件登記申請案。」上開駁回通知書於 112 年 5 月 12 日送達收  
23 執，訴願人不服，遂於 112 年 6 月 7 日具狀提起訴願以為救濟，原  
24 處分機關就原處分合法性暨合目的性複以審查，仍認訴願無足憑  
25 採，要難謂為有據，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定，依法檢卷  
26 答辯。

## 27 理由

### 28 一、 法令依據：

29

- 30 (一) 民法
- 31 (二) 民事訴訟法
- 32 (三) 行政程序法
- 33 (四) 土地登記規則

34 二、 按「對於物有事實上管領之力，為占有人」、「占有，因占有人  
35 喪失其對於物之事實上管領力而為消滅」、「占有人非基於自己  
36 之意思而喪失其占有，其所有權之取得時效中斷」、「以所有之  
37 意思，20 年間和平繼續占有他人未登記之不動產者，得請求  
38 登記為所有權人」、「以所有之意思，10 年間和平繼續占有他  
39 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  
40 登記為所有權人」、「和平繼續占有之土地，依民法第 769 條  
41 或第 770 條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限  
42 內，經土地四鄰證明，聲請為土地所有權之登記。」民法第  
43 940 條、第 964 條本文、第 771 條第 1 項第 4 款本文、第 769  
44 條、第 770 條及土地法第 54 條等分別定有明文。復按時效制  
45 度，乃一定之事實狀態，繼續達一定期間，法律上乃尊重該事  
46 實狀態，準此，不動產之取得時效者，長期占有他人不動產事  
47 實所衍生之法律現有狀況，遂為其完成時效與否之關鍵。而當  
48 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  
49 訟法第 277 條規定纂詳。占有人主張依民法第 769 條或第 770  
50 條時效完成取得所有權者，就 20 年或 10 年間繼續占有他人  
51 土地之事實，應負舉證責任。再因時效取得所有權，須其「主  
52 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  
53 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  
54 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

55 地四鄰證明書，必須確實可信，始得採為證據。  
56 三、依我國行政程序法第 36 條、第 43 條規定，採實質的真實發  
57 現主義，行政機關應自行調查證據，以為事實之判斷，不受當  
58 事人聲明證據之拘束；且證據之證明力，亦應由行政機關斟酌  
59 全部陳述與調查事實及證據之結果，本諸論理及經驗法則判斷  
60 之。  
61 四、查本案土地訴願人已對○○取得土地所有權登記公告一案，依  
62 土地法第 54 條規定，於公告期滿前檢附證明文件，以書面提  
63 出異議，此等主張仍需待調處等程序而決定，本案究屬應登記  
64 為何人所有，仍待爾後之程序確認，故本案於公告案尚未確認  
65 前，似不應駁回訴願人申請案，如此方可保訴願人之權益。從  
66 而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起  
67 90 日內另為處分。  
68 五、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條第 1 項第  
69 1 款決定如主文。  
70

71 訴願審議委員會主任委員 張 龍 德

72

73 委員 楊 松 齡  
74 委員 鄭 冠 宇(請假)  
75 委員 文 鐘 奇  
76 委員 曹 依 立  
77 委員 陳 麗 君(請假)  
78 委員 陳 坤 榮

79

中華民國 112 年 7 月 13 日

80

縣 長 王 忠 銘

81

訴願審議委員會主任委員 張 龍 德 決行

82

82 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  
83 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  
84 路 101 號)