

調查意見

據訴，桃園市復興區公所69年5月10日、78年8月31日分別受理該區○○○段○○○地號原住民保留地所有權及繼承登記，惟桃園市政府未依權責審認其效力，並撤銷登記，是否涉有違反原住民保留地開發管理辦法等法令規定？有調查釐清之必要案。經函請桃園市政府、桃園市復興區公所、桃園市大溪地政事務所說明。並邀同原住民族委員會、桃園市政府、桃園市復興區公所、桃園市大溪地政事務所派員前往現場會勘及開會。全案已調查完畢，茲臚述調查意見如下：

- 一、陳訴人持憑106年9月27日臺灣高等法院106年度原上易字第2號民事判決，向桃園市復興區公所陳請撤銷就桃園市復興區○○○段○○○地號原住民保留地於69年5月10日之所有權登記及78年8月31日之繼承所有權登記，詢據桃園市政府表示略以：該案業經司法實體判決，行政機關則應尊重實體判決之既判力，不宜再由行政機關依職權撤銷致破壞實體判決之既判力；且依民法第759條之1、土地法第43條、土地登記規則第7條規定，關於本案土地之繼承及分割繼承

及買賣移轉，均經土地登記機關審核無誤辦畢登記，尚難逕行塗銷原登記等語，經核尚屬實情。

(一)桃園市復興區○○○段○○○地號原住民保留地(下稱系爭土地)於56年9月20日辦竣總登記，面積1,420平方公尺，地目：田，編定使用種類：農業用地，所有權人：中華民國，管理機關：臺灣省政府民政廳。

(二)57年2月15日原桃園縣大溪地政事務所依臺灣省政府55年1月5日府民四字第89609號令頒修正臺灣省山地保留地管理辦法16條，受囑託辦理登記林○梅為系爭土地之耕作權人。系爭土地所有權於69年5月10日以法定取得之原因，由中華民國(管理機關：臺灣省政府民政廳)移轉予林○梅。系爭土地所有權於78年8月31日以繼承之原因，由林○梅移轉予林○昌。系爭土地所有權於107年5月29日以分割繼承之原因，由林○昌移轉予林○辰。復於108年2月13日以買賣之原因，由林○辰移轉予林○。合先敘明。

(三)系爭土地於57年間辦理耕作權登記，其法令依據係

臺灣省山地保留地管理辦法(行政院54年12月7日台54內字第8905號令核准公布施行)第16條略以：「山地保留地耕作權、地上權之登記及林地牧地之租用，由使用土地之山地人民提出聲請(格式一、二、三)，經鄉公所提交鄉土地權利審查委員會審查屬實後，分別轉送該管地政事務所依法辦理登記或呈報縣政府核准訂約……。」，於69年間辦理所有權登記，其法令依據係臺灣省山地保留地管理辦法(63年10月9日修正)第7條略以：「山地人民對其所使用之山地保留地，應按左列規定取得土地權利：一、農地登記耕作權，於登記後繼續耕作滿十年時，無償取得土地所有權。……」，於78年間辦理所有權繼承登記，其法令依據係民法之相關規定。上開登記案件原案，依土地登記規則第19條規定：「收件簿、登記申請書及其附件，除土地所有權第一次登記案件應永久保存外，應自登記完畢之日起保存十五年。」已逾法定保管年限，業已銷毀。

(四)嗣林○昌(原告)與陳訴人(被告)間請求拆屋還地等事件，經105年12月28日臺灣桃園地方法院105

年度原訴字第6號民事判決陳訴人敗訴。陳訴人對於該第一審判決不服，提起上訴，經106年9月27日臺灣高等法院106年度原上易字第2號民事判決略以原判決廢棄，不得上訴，判決主文：「原判決關於：(一)主文第一項命上訴人應將坐落桃園市復興區○○○段○○○地號土地上如附圖所示之編號六三一A地上建物（面積一百八十五平方公尺）、編號六三一B地上建物（面積二百四十一平方公尺）、編號六三一C銅鐘（面積八平方公尺）、編號六三一D圓形磚造物（面積四平方公尺）、編號六三一E爐（面積一平方公尺）拆除，將土地騰空返還被上訴人；(二)主文第二項命上訴人應給付被上訴人新臺幣伍仟壹佰參拾陸元及自民國一百零五年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(三)主文第三項命上訴人應自民國一百零五年五月十五日起至返還第一項土地之日止，按月給付被上訴人新臺幣捌拾陸元部分，及各該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之

訴及假執行之聲請均駁回。廢棄改判部分之第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。」

(五)上開二審判決之事實及理由四，敘述略以：「……上訴人抗辯：林○梅於54年間將系爭土地出售與楊○影單獨耕作使用，嗣系爭土地於56年9月20日登記為國有，楊○影與林○梅約定由林○梅向主管機關申請登記為系爭土地耕作權人，迨林○梅耕作權期間屆滿，依當時有效之臺灣省山地保留地管理辦法（嗣於80年4月10日廢止）第7條第1項第1款規定無償取得系爭土地所有權後，再將之移轉登記與楊○影，林○梅乃於57年2月15日登記為系爭土地之耕作權人。其後楊○影於58年間將系爭土地出售與林○財，伊經林○財同意，於73年間在系爭土地上搭建門牌桃園縣復興鄉○○村○○○號建物並設籍居住，嗣該建物於93年5月間發生火災而燒燬，伊乃另行建造系爭地上物使用迄今等情，業據其提出戶籍謄本、火災證明書、桃園市復興區公所（下稱復興區公所）於106年4月28日就系爭土地之爭議進行調處之說明會紀錄為憑，及聲請傳喚證人即楊

○影之子楊○隆做證。依前開戶籍謄本記載上訴人於73年6月11日將戶籍遷移至系爭土地上之桃園縣復興鄉○○○號，該火災證明書則記載：『查本縣復興鄉○○村○○鄰○○○號於93年5月23日10時56分發生火災，特此證明』，另佐以證人楊○隆證稱：林○梅與伊母親楊○影是好朋友，都在一起工作，後來林○梅叫伊母親購買系爭土地，伊母親需要這片土地插秧，所以就向林○梅購買，後來伊母親於58年間以3,000元將系爭土地出售與林○財，之後都是由林○財在使用系爭土地，伊沒有看過被上訴人在系爭土地上耕作等語，被上訴人復自承其從未在系爭土地上耕作，是上訴人抗辯：林○財自58年間起即占有使用系爭土地，其後伊經林○財同意，於73年間在系爭土地上搭建門牌桃園縣復興鄉○○村○○○號建物並設籍居住，嗣該建物於93年5月間發生火災而燒燬，伊乃另行建造系爭地上物使用迄今等情，應屬信而有徵，堪以採信，足認林○財自58年間起即有占有使用系爭土地之事實。

(三)次查，參以前揭調處說明會紀錄記載：『……

四、本公所查證系爭土地之權屬資料：……(二)原住民保留地土地管理資訊系統：1. 林○昌君於78年8月31日辦竣土地所有權繼承登記。2. 84年調查現況使用情形—林○財君為現況使用人，權源類別為轉讓』，另復興區公所函覆本院略以：『……三、本公所受理民眾申辦權利回復事件，依作業須知（即原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知）規定要釐清土地有無現況使用人糾紛情事，除現地勘查外，原則係以原住民保留地網際網路土地管理資訊系統（以下稱土管系統）所建置之土地現況使用人為調查對象。……五、另土管系統登載現況使用人之資料係80年代所調查，於當時得謂一事實情況，實務上本公所受理申請案排定現勘時須依規查明申請人與土地現況使用人是否符合，有無糾紛情事，以避免行政瑕疵而滋生爭議……』，有該所106年7月17日復區農經字第1060018491號函可參，足見土管系統所登載『林○財為系爭土地之現況使用人，權源類別為轉讓』等情，乃復興區公所於84年就系爭土地進行現地勘查

後登載之資料，被上訴人既已於78年8月31日登記為系爭土地之所有權人，則復興區公所於84年勘查系爭土地時，自無未通知被上訴人表示意見之理，被上訴人對於復興區公所現地勘查後所為之前開認定結果，既未表示異議，且任由上訴人繼續占有使用系爭土地，迄105年2月23日始提起本件訴訟請求上訴人拆屋還地，足認證人楊○隆證稱：林○梅於54年間將系爭土地出售與楊○影，楊○影嗣於58年間將系爭土地出售與林○財等情，應堪以採信。至被上訴人雖主張：林○梅於57年間始辦理耕作權登記，69年間始因耕作權期間屆滿而登記取得系爭土地所有權，自無於54年間與楊○影就系爭土地訂立買賣契約之可能等語，惟臺灣省政府於49年4月12日以49府民四字第12109號令發布臺灣省山地保留地管理辦法，其中第7條第1項第1款規定：『山地人民對其所使用之山地保留地，應按左列規定取得土地權利：一、農地登記耕作權，於登記後繼續耕作滿十年時，無償取得土地所有權』，則林○梅與楊○影於54年間訂立買賣契約時，均可預期林○

梅辦理耕作權登記後，於耕作權期間屆滿10年時，即可依前開規定無償取得系爭土地所有權，是林○梅、楊○影買賣之標的除系爭土地之使用權外，本可包含將來預為出售系爭土地之耕作權及所有權，尚難因林○梅於57年間始辦理耕作權登記，69年間始因耕作權期間屆滿而登記取得系爭土地所有權，即謂其無於54年間與楊○影就系爭土地訂立買賣契約之可能。被上訴人是項主張，尚非可取。(四)依上所陳，林○梅於54年間將系爭土地出售與楊○影，及楊○影於58年間將系爭土地出售與林○財時，雖未移轉系爭土地之所有權，而僅將系爭土地交付占有，惟揆諸前開說明，楊○影本得基於其與林○梅間之買賣關係，向林○梅主張有占有之合法權源，楊○影其後將系爭土地出售並將其直接占有移轉與林○財，林○財亦得本於其所受讓之占有，對系爭土地所有人主張其有占有之權利。林○梅、林○財死亡後，分別由被上訴人、上訴人繼承前開權利義務關係，是上訴人抗辯其有占有使用系爭土地之合法權源等情，即屬有據。……。」

(六)陳訴人於108年2月20日持憑上開106年9月27日臺灣高等法院106年度原上易字第2號民事判決，向桃園市復興區公所陳請撤銷就系爭土地，於69年5月10日以法定取得之原因為林○梅之所有權登記及78年8月31日以繼承之原因為林○昌之所有權登記。經該公所函請桃園市政府辦理相關事宜，桃園市政府以108年5月3日府原產字第1080099643函復該公所略以：該案業經司法實體判決，行政機關則應尊重實體判決之既判力，不宜再由行政機關依職權撤銷致破壞實體判決之既判力（最高行政法院98年度裁字第3303號裁定、法務部97年2月4日法律字第0960043161號函參照）。並經桃園市復興區公所108年5月13日復區農經字第1080012857號函復陳訴人在案。

(七)此外，詢據桃園市復興區公所函復略以，按民法第1148條第1項規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。故繼承人自繼承開始時，除法律另有規定外，

承受被繼承人非專屬性之財產上權利義務。」，林○昌之土地所有權取得原因係繼承而來等語。又詢據桃園市政府表示略以：該地號因屬原住民保留地，其土地所有權人僅需具有原住民身分已足，本案原登記名義人既已死亡，繼承人依法自得申請繼承登記等語。另詢據原住民族委員會表示略以，林○昌君係依民法相關規定繼承該土地所有權，爰無適法與否之問題。又詢據桃園市政府說明略以：據得知本案登記名義人林○昌於106年11月29日死亡，其繼承人林○岑於107年5月29日辦理分割繼承登記為所有權人，又於108年2月13日辦理買賣登記移轉所有權，是以復興區○○○段○○○地號現行登記資料記載，土地所有權人為林○。依民法第759條之1規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響」。又查，土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，另查土地登記規則第7條規定「依本規則登

記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」，是以關於本案土地之繼承及分割繼承及買賣移轉，均經土地登記機關審核無誤辦畢登記，尚難逕行塗銷原登記等語。

(八)綜上，陳訴人持憑106年9月27日臺灣高等法院106年度原上易字第2號民事判決，向桃園市復興區公所陳請撤銷就系爭土地，於69年5月10日之所有權登記及78年8月31日之繼承所有權登記。詢據桃園市政府表示略以：該案業經司法實體判決，行政機關則應尊重實體判決之既判力，不宜再由行政機關依職權撤銷致破壞實體判決之既判力；且據得知本案登記名義人林○昌於106年11月29日死亡，其繼承人林○岑於107年5月29日辦理分割繼承登記為所有權人，又於108年2月13日辦理買賣登記移轉所有權予林○。依民法第759條之1規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之

不實而受影響。」，又查土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」另查土地登記規則第7條規定「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」，是以關於本案土地之繼承及分割繼承及買賣移轉，均經土地登記機關審核無誤辦畢登記，尚難逕行塗銷原登記等語，經核尚屬實情。

二、參照臺灣高等法院106年度原上易字第2號判決之事實及理由所敘，林○梅於57年2月15日取得系爭土地耕作權及69年5月10日取得所有權是否適法，仍待查明，原住民族委員會允應督同桃園市政府查明後為適當之處置。

(一)依臺灣高等法院106年度原上易字第2號判決之事實及理由所敘略以，「林○梅於54年間將系爭土地出售與楊○影，楊○影嗣於58年間將系爭土地出售與林○財等情，應堪以採信。……則林○梅與楊○影於54年間訂立買賣契約時，均可預期林○梅辦理耕作權登記後，於耕作權期間屆滿10年時，即可依

前開規定無償取得系爭土地所有權，是林○梅、楊○影買賣之標的除系爭土地之使用權外，本可包含將來預為出售系爭土地之耕作權及所有權……林○梅於54年間將系爭土地出售與楊○影，及楊○影於58年間將系爭土地出售與林○財……楊○影本得基於其與林○梅間之買賣關係，向林○梅主張有占有之合法權源，楊○影其後將系爭土地出售並將其直接占有移轉與林○財，林○財亦得本於其所受讓之占有，對系爭土地所有人主張其有占有之權利。林○梅、林○財死亡後，分別由被上訴人、上訴人繼承前開權利義務關係，是上訴人抗辯其有占有使用系爭土地之合法權源等情，即屬有據。是被上訴人以上訴人無權占有系爭土地為由，請求上訴人拆屋還地，及返還相當於租金之不當得利，即無理由。」

(二)依臺灣省政府55年1月5日修正之臺灣省山地保留地管理辦法第7條規定略以：「山地人民對其所使用之山地保留地，應按左列規定取得土地權利：一、農地登記耕作權，於登記後繼續耕作滿十年時，

無償取得土地所有權」、同辦法第16條規定略以：
「山地保留地耕作權、地上權之登記及林地牧地之租用，由使用土地之山地人民提出聲請，經鄉公所提交鄉土地權利審查委員會審查屬實後，分別轉送該管地政事務所依法辦理登記或呈報縣政府核准訂約租用。」、同辦法第18條規定，「山地人民聲請登記耕作權之農地，以合於左列各款規定之一者為限：一、自力開墾者。二、經政府獎勵指導共同開墾後配與者。三、經政府出資開墾或購置配與者。四、基於繼承或其他正當原因使用者。」、同辦法第19條規定略以：「山地人民聲請登記耕作權，以自耕農戶為限。其自耕係指自任耕作而言。」詢據原住民族委員會表示，申請登記耕作權之原住民，如不符前揭「臺灣省山地保留地管理辦法」第18條、第19條等規定，申請人登記為耕作權人即非適法；依同辦法第16條規定，審查及核定原住民申請耕作權登記案件係屬公所權責，因涉個案事實認定，仍應由復興區公所查明釐清等語。

(三)依臺灣省政府63年10月9日修正之臺灣省山

地保留地管理辦法第 7 條規定略以：「山地人民對其所使用之山地保留地，應按左列規定取得土地權利：一 農地登記耕作權，於登記後繼續耕作滿十年時，無償取得土地所有權。」、同辦法第8條第1項本文規定：「山地人民依前條規定取得或使用之土地及權利暨基地、林地之土地改良物，除合法繼承或贈與得為繼承人及原受配戶內山地人民及旁系三親等血親及旁系二親等姻親外，不得讓與轉租或設定負擔，並不得在取得耕作權、地上權期間內預期轉讓所有權。」、同辦法第 65 條規定：「山地人民違反第8條第1項之規定將其取得及使用之土地及其權利暨基地、林地上之土地改良物非法讓與、轉租、交換或設定其他負擔或在取得耕作權、地上權期間內預期轉讓所有權者，終止其租賃或使用契約或訴請法院判決確定後撤銷其耕作權或地上權，並在可享受土地面積內計算不准申請不足之土地。山地人民假冒取得耕作權或地上權或租用林地、牧地或無償使用之雜、溜、池等土地者，並將其已登記地上權或租用或無償使用之山地保

留地土地改良物非法讓與、轉租、交換或設定其他負擔者，依照前項規定處理。」、臺灣省政府65年7月6日函頒之山地保留地所有權移轉登記工作要點第6點規定略以：「移轉原則：(一)符合下列條件者應予移轉：1. 農地已設定耕作權登記繼續自任耕作滿10年且已取得水土保持合格證明(其餘略) (二)有下列情形之一者，不予移轉或延後移轉：1. 非法讓與、轉租或設定其他負擔或預期轉讓所有權(其餘略)」

(四)詢據原住民族委員會表示，臺灣省政府63年10月9日修正之臺灣省山地保留地管理辦法第7條及第8條規定略以；「山地人民對其所使用之山地保留地，應按左列規定取得土地權利：一、農地登記耕作權，於登記後繼續耕作滿十年時，無償取得土地所有權」、「山地人民依前條規定取得或使用之土地及權利暨基地、林地上之土地改良物，除合法繼承或贈與得為繼承人及原受配戶內山地人民及旁系三親等血親及旁系二親等姻親外，不得讓與轉租或設定負擔，並不得在取得耕作權、地上權期間內預

期轉讓所有權」。爰耕作權人林○梅似於54年間(耕作權設定登記前)將案地出售予楊○影使用，雙方約定由林○梅申請登記為耕作權人，待耕作權期間屆滿，取得土地所有權後，再移轉登記予楊○影(按判決書林○昌陳述內容)。故如耕作權人於設定耕作權已非適法，抑或預期轉讓所有權，即未符前揭臺灣省山地保留地管理辦法第7條、第8條規定，則臺灣省政府民政廳核定系爭土地所有權移轉即非適法。本案當時核定所有權移轉之核定機關為臺灣省政府，惟依臺灣省政府65年7月6日函頒之山地保留地所有權移轉登記工作要點第3點規定，「辦理機關：由本府民政廳策劃督導，各有關縣政府督同有關地政事務所、鄉公所負責執行」，爰桃園市政府及復興區公所亦為相關權責單位等語。

(五)綜上，57年2月15日登記林○梅為系爭土地之耕作權人，系爭土地所有權於69年5月10日以法定取得之原因，由中華民國(管理機關：臺灣省政府民政廳)移轉予林○梅。但參照臺灣高等法院106年度原上易字第2號判決之事實及理由所敘，林○梅申

請登記系爭土地耕作權，是否符合臺灣省政府55年1月5日修正之臺灣省山地保留地管理辦法第18條、第19條等規定，又其申請登記系爭土地所有權，是否符合臺灣省政府63年10月9日修正之臺灣省山地保留地管理辦法第7條及第8條等規定，仍待查明，故林○梅於57年2月15日取得系爭土地耕作權及69年5月10日取得所有權是否適法，原住民族委員會允應督同桃園市政府查明後為適當之處置。

調查委員：