

壹、案

由：據訴，宜蘭縣政府93年間已與社團法人中國青年救國團達成協議，將救國團54年買賣取得坐落該縣礁溪鄉永興段41地號等13筆土地，所有權人由宜蘭縣更正登記為救國團，惟該府率以107年5月8日函，認定上開土地為縣有財產，並撤銷93年該府與救國團達成之所有權更正登記協議，及函該縣宜蘭地政事務所辦理塗銷登記，回復為54年買賣移轉登記之狀態，即所有權人為宜蘭縣，管理機關為救國團宜蘭團委會。究宜蘭縣政府93年6月7日函請宜蘭地政事務所依會議結論辦理所有權更正登記，及107年5月8日函宜蘭地政事務所撤銷更正登記之行政作為是否適法？另該府逕予囑託宜蘭地政事務所辦理所有權塗銷登記，回復為54年買賣時登記狀態，涉及權利主體變更，有無違反相關規定？該府對於縣有財產管理有無涉及違失？等疑義，均有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見

本案經調閱宜蘭縣政府及所轄宜蘭地政事務所（下稱宜蘭地政事務所）調查案卷證資料，並請內政部提出主管機關意見，嗣於民國（下同）108年2月21、23日分別召開諮詢會議，同年4月15詢問內政部（地政司）、宜蘭縣政府，業經調查完竣。茲臚列調查意見如下：

一、宜蘭地政事務所於54年9月間以「買賣」為登記原因辦理該縣礁溪鄉永興段41地號等13筆土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記，依舊（人工）土地登記簿記載，其登記事項與現存之買賣契約書所載內容相符；另系爭土地原登記之「縣有」，應是指「宜蘭縣」，該地政事務所依內政部55年4月2日函釋，於85、86年間辦理系爭土地所有權人名稱更正登記，從「縣有」更正為「宜蘭縣」，尚難謂有違誤之情事。

（一）依土地登記規則（35年10月2日訂頒）第1條規定：「各省市辦理土地登記，除依土地法、土地法施行法規規定外，依本規則辦理之。」第4條規定：「凡已辦登記之區域，關於土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅，非經登記，不生效力。」第26條第1項規定：「聲請登記，應提出左列文件：一、聲請書。二、證明登記原因文件。三、土地所有權狀或土地他項權利證明書。四、依法應提出之書據圖式。」

（二）據宜蘭縣政府提供之舊（人工）土地登記簿記載，系爭土地係於54年9月間以「買賣」為原因辦理所有權移轉登記，登載所有權人：「縣有」、管理機關：「中國青年反共救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會（下稱「救國團宜蘭團委會」）」。85、86年間，系爭土地所有權人由「縣有」更正為「宜蘭縣」、管理機關仍維持「救國團宜蘭團委會」不變。另據該府查報結果，系爭土地於54年間買賣登記檔

存原件因逾公文保存期限(15年)，業已銷毀，故本案無原案文件可稽，惟據該府提供救國團宜蘭團委出示之系爭土地原始買賣契約書影本，其所載之買主為「縣有，管理機關：救國團宜蘭團委會」與登記簿並無不符。

(三)另宜蘭縣政府表示，內政部55年4月2日台內地字第199949號函規定，公有土地之登記，土地法第52條所稱應為國有、省有、市縣有或鄉鎮有，即指公有土地應以具備法人地位之「國」、「省」、「市」、「縣」、「鄉」、「鎮」為所有權人，故土地登記簿所有權人欄內應分別註以如「中華民國」、「臺灣省」、「臺北市」、「臺北縣」、「中和鄉」、「永和鎮」等名義，自應照辦。此後公有土地登記一律照該項規定辦理，過去已登記而與此項規定不符者，應通知其土地管理機關辦理更正登記。宜蘭地政事務所係依該部上開55年4月2日函辦理更正登記為「宜蘭縣」等語。內政部表示：早期土地登記簿所有權人，時有以「國有」、「省有」、「縣有」、「市有」、「鄉有」、「鎮有」之情形，為符法制，公有土地之所有權人，應以公法人名義辦理登記，該部前以上開55年4月2日函釋示有案。是以，宜蘭地政事務所依該函所為之更正登記，該部無意見等語。

(四)綜上所述，救國團宜蘭團委會出示之系爭土地原始買賣契約書影本，係現有僅存之土地登記原因證明文件，在一般正常狀況下，可推定當時申請登記所附之公契應依此契約記載作成。因此，宜蘭地政事務所於54年9月間依土地登記規則相關規定，就系爭土地登記原因證明文件審查無誤後辦理登記，依舊（人工）土地登記簿記載，其登記事項與現存之買賣契約書所載內容相符；另行為時土地法第4條

規定：「本法所稱公有土地，為國有土地，省有土地，市縣有土地或鄉鎮有之土地。」而此規定所稱「公有」，於登記時，自應冠以得為權利主體之公法人名稱，始為正確，系爭土地原登記之「縣有」，應是指「宜蘭縣」，宜蘭縣為地方自治團體，具有公法人身分，宜蘭地政事務所依內政部55年4月2日函釋，於85、86年間辦理系爭土地更正登記，將所有權人名稱更正為「宜蘭縣」，於更正前原登記內容，並無法律關係之改變，符合更正登記之要求，尚難謂有違誤之情事。

二、宜蘭縣政府於93年依職權查證結果，認為系爭土地應係由救國團宜蘭團委會出資購買，故所有權人應是救國團，爰囑宜蘭地政事務所於同年6月以「更正登記」方式，將系爭土地所有權人由「宜蘭縣」更正為「救國團宜蘭團委會」，惟當時更正原因並非登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，故以「更正登記」方式辦理，與土地登記規則第13條要旨似有未合，且因該登記已涉權利主體之變動，允應以「所有權移轉登記」方式辦理，始為妥洽；又「救國團宜蘭團委會」不具法人資格，將其登記為土地所有權人之記載方式，亦有未當。

(一)土地法(35年4月29日修正)第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」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。」第13條規定：「土地法第68條第1項及第69條所稱登

記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」

- (二)更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司法機關審判，以資解決。」
- (三)據宜蘭縣政府提供之舊（人工）土地登記簿記載，系爭土地於93年6月間以「更正」為登記原因，所有權人由「宜蘭縣」更正為「救國團宜蘭團委會」；救國團並於同年8月16日向宜蘭地政事務所申請更名登記為「社團法人中國青年救國團」。宜蘭縣政府表示，該府長期管有之系爭土地，其登記簿記載之管理機關為「救國團宜蘭團委會」。為釐清事實，遂請該委員會提出合法使用土地證明。案經該委員會函復系爭土地係54年8月20日由其出資購買並檢附買賣契約書影本佐證，同時請該府更正所有權人登記。該府邀集主計室等相關單位，於同年5月27日召開系爭土地登記產權問題會議，作成結論略以：「中國青年救國團直屬臺灣省宜蘭縣團務指導委員會非政府機關組織並參酌相關出資情形及買賣契約書無鈐蓋所有權人(該縣)印信職名章等事證，判斷當時宜蘭地政事務所審查疏失，造成登記錯誤」，爰依土地法及土地登記規則之規定查明核准後，於93年6月7日函囑宜蘭地政事務所依土地法第69條及土地登記規則第13條規定辦理更正登記；該府另表示，該府並未編列預算價購系爭土地，而該府前揭93年6

月7日函係行使上級機關對下級機關行政事項有適法、適當監督之權等語。

(四)另內政部表示，本案無原案文件可稽情形下，該府依據93年5月27日會議決議，令宜蘭地政事務所依土地登記規則第13條規定辦理更正登記，顯與該條要旨未合；次按更正登記法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」故系爭土地所有權人由「宜蘭縣」，逕行更正為「救國團宜蘭縣團委會」，有違更正登記同一性；系爭土地所有權爭執，彼時倘經宜蘭縣政府依職權查證確非屬該縣所有，宜以所有權移轉方式為之，方屬妥適等語。

(五)按宜蘭地政事務所54年9月對於系爭土地之所有權登記，並無登記錯誤情事，已如前述。復依宜蘭縣政府上開93年5月27日會議結論(二)「依所附買賣契約書所鈐蓋之印信及法定代理人均為該委會之印信及主任委員私章，並無本府印信及縣長職名章，若無其他事證，系爭土地應認定為該委員會出資購買。」、(三)「另主計室表示經調閱本縣53、54年及55年之預決算書，並無當時本府有編列預算價購土地之情事。」，顯然該府依職權查證結果，認為系爭土地應係由救國團宜蘭團委會出資購買，並非該府，故所有權人應是救國團，而非宜蘭縣，爰將系爭土地之所有權人由「宜蘭縣」逕為更正為「救國團宜蘭團委會」，又因救國團業於78年間向內政部及臺北地方法院申請、登記設立「社團法人」¹，乃再

¹ 救國團原名稱「中國青年反共救國團」，經內政部78年8月28日內社字第727544號函設立許可，78年11月21日臺灣臺北地方法院辦竣社團法人設立登記。89年10月16日申請更名為「中國青年救國團」，內政部89年10月25日內社字第8929805號同意備查，91年完成社團法人變

申請更名登記為「社團法人中國青年救國團」。

(六)綜上，宜蘭縣政府於93年依職權查證結果，認為系爭土地應係由救國團宜蘭團委會出資購買，故所有權人應是救國團，爰囑宜蘭地政事務所於同年6月以「更正登記」方式，將系爭土地所有權人由「宜蘭縣」更正為「救國團宜蘭團委會」，惟當時更正原因並非登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符，故以「更正登記」方式辦理，與土地登記規則第13條要旨似有未合，且因該登記已涉權利主體之變動，允應以「所有權移轉登記」方式辦理，始為妥洽；又「救國團宜蘭團委會」不具法人資格，將其登記為土地所有權人之記載方式，亦有未當。

三、宜蘭縣政府於107年間，依行政程序法第117條、第119條第2款規定，撤銷該府93年5月27日之會議結論，宜蘭地政事務所即以系爭土地93年間更正登記原因證明文件既經主管機關撤銷，該更正登記已失所附麗為由，據以辦理塗銷該項登記，使系爭土地之所有權人由「救國團」回復為「宜蘭縣」，該登記之處分不僅涉及權利主體之變更且存有重大爭議，該府及地政事務所在未經法院判決確定權屬之前，逕以行政權認定財產權的歸屬並做成行政處分直接剝奪私人財產權，顯有未當。

(一)行政程序法第117條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：……二、受益人無第119條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益

者。」第118條規定：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。……」第119條前段規定：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：……二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。……」

- (二) 民法第759條之1第1項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」司法院釋字第600號解釋理由謂：「不動產物權登記為不動產物權變動或處分之要件。土地法及其授權訂定之法令乃設有登記制度，以為辦理不動產物權登記之準據。依土地法令所設程序辦理上開不動產物權登記，足生不動產物權登記之公示力與公信力（土地法第43條、本院院字第1956號解釋參照），為確保個人自由使用、收益及處分不動產物權之重要制度，故登記須遵守嚴謹之程序，一經登記，其登記內容更須正確真實，俾與不動產上之真實權利關係完全一致，以保障人民之財產權及維護交易之安全。」土地登記規則第114條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」
- (三) 已按土地登記之權利標的為私權者，登記雖屬私權得喪變更之公示，惟係行政機關之所為，並無確定私權之效力。已登記之私權內容與實際不符者，登記機關除因登記錯誤或遺漏，得依土地法第69條規

定更正外，依土地登記規則第7條明定，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。而同規則第144條有關由登記機關報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之規定，係登記機關之職權及義務，縱使系爭土地當初總登記時有誤，第三人之請求亦僅係促請主管機關依土地登記規則第144條辦理而已，並無任何請求塗銷登記之權利(最高行政法院104年度裁字第1447號裁定意旨參照)。

(四)又土地登記規則規定登記之土地權利，限於不涉及私權爭執，或登記證明文件經主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記之情形，縱該項登記存有應予塗銷之事由，亦應經法院判決塗銷確定，登記機關始得予塗銷；易言之，此規定係為解決無法依土地登記規則第7條規定經由民事法院確定裁判予以塗銷之錯誤登記情形而設，則縱屬登記機關疏失而錯誤之登記，如其應否塗銷涉及私權爭執應經民事法院裁判予以確定者，則應不許逕由登記機關依土地登記規則第144條第1項規定予以塗銷其登記(最高行政法院106年度判字第256號判決意旨參照)揆諸上開最高行政法院判決意旨，縱為登記機關疏失而錯誤之登記，如其應否塗銷涉及私權爭執，仍應由普通法院實體審查認定，而非地政機關可依職權或依申請辦理「塗銷」登記。

(五)宜蘭縣政府於107年間，參照救國團官網及臺灣高等法院就財政部國有財產署(下稱國產署)請求返還救國團總部「志清大樓」事件之判決²理由，認救國團自41年至58年為政府機關，救國團宜蘭團委會54年間買賣取得之系爭土地仍屬公有財產，該府爰依

² 臺灣高等法院103年度重上字第38號判決，該案嗣經最高法院106年台上字第326號判決確定在案。

行政程序法第117條、第119條第2款規定，以107年5月8日函囑宜蘭地政事務所，撤銷該府93年5月27日因行政資訊不全作成之具有瑕疵會議結論，宜蘭地政事務所同日以系爭土地93年間更正登記原因證明文件既經主管機關宜蘭縣政府撤銷，該更正登記已失所附麗為由，據以塗銷系爭土地93年間所有權更正登記，回復為54年買賣移轉登記之狀態，即所有權人為「宜蘭縣」，管理機關為「救國團宜蘭團委會」。救國團不服上開塗銷登記處分，向宜蘭縣政府提起訴願，案經該府於107年8月7日訴願決定駁回，救國團不服訴願決定，於同年9月20日向臺北高等行政法院提起行政訴訟，現正由該法院審理中。

- (六)宜蘭縣政府表示，上開臺灣高等法院判決理由五(一)2略以：「……被上訴人(即救國團)自41年10月31日起隸屬國防部總政治部，迄58年12月23日經解除與該部之隸屬關係以前，係屬政府機構，……可見被上訴人所稱之自籌經費，包括業務所得或接受捐贈，依前揭(58年1月27日制定公布)國有財產法之規定，被上訴人為政府機構時，其自籌經費或接受捐贈所價購之原址房地，自屬中華民國所有，並非其私有財產……」。揆諸上開判決理由，系爭土地既係救國團宜蘭團委會於54年9月買賣取得，自屬公有，要非其私有財產，該府前於93年所作成之結論，係行政資訊不公開之時空背景下誤判，自應重行檢討等語。
- (七)該府另表示，該府以107年5月8日函敘明「因93年間資訊不周全，結論有誤」撤銷原於93年作成之會議結論，囑轄管登記機關塗銷該更正登記，回復為54年買賣移轉登記之狀態：所有權人「宜蘭縣」、管理機關「救國團宜蘭團委會」，依法應無不當；93

年係以更正登記囑託宜蘭地政事務所，將系爭土地所有權人「宜蘭縣」更正登記為「救國團宜蘭團委會」，該更正登記並非因法律行為而生之物權變更效果，自不屬登記公信力保護範疇，故該府發現系爭土地所有權更正登記有誤，撤銷該府 93 年 6 月 7 日會議紀錄，宜蘭地政事務所依土地登記規則第 143 條第 1 項規定據以辦理塗銷，回復為 54 年買賣時登記狀態，尚無同規則第 7 條後段「……非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」之適用等語。

(八)內政部則表示，行政程序法第 117 條規定之立法意旨，係因基於依法行政之原則，行政機關本應依職權撤銷違法之行政處分，即使該處分已發生形式上之確定力，亦然；惟於行政處分發生形式確定力後，違法行政處分是否撤銷，原則上仍應委諸行政機關之裁量(法務部 89 年 9 月 20 日 (89) 法律字第 032577 號函參照)。有關本案宜蘭縣政府 107 年 5 月 8 日函作成撤銷 93 年 5 月 27 日會議結論，係經該府依職權調查審認後，認為上開會議結論具有瑕疵，且無受讓善意第三人情形下，本於法定職權所作決定，對此予以尊重等語。

(九)該部另表示，土地登記規則第 7 條規定之立法意旨，係基於土地權利經登記完畢即發生效力，受法律保障，登記如有無效或得撤銷之原因，在未經第三人信賴登記而取得該權利並為新登記前，真正權利人經訴請法院判決塗銷確定後，回復其權利，司法院院字第 1919 號釋有明文；爰本條乃限制登記機關不得任意塗銷，並提示真正權利人應訴請法院判決確定後，辦理塗銷登記，回復其權利，以落實保護土地法登記之公信力(69 年修正土地登記規則第 7 條修

正理由參照)。本案宜蘭地政事務所93年6月所為更正登記，並非因法律行為而生之物權變更效果，尚不屬登記公信力保護範疇，故無該條後段之適用；宜蘭地政事務所以93年6月所據辦理系爭土地更正登記之原因證明文件(即宜蘭縣政府93年5月27日會議結論)已被撤銷，而於107年5月8日辦理塗銷登記，應屬依行政程序法第117條規定所為，並以「撤銷」登記原因辦理塗銷登記。另查土地登記規則第143條第1項規定，撤銷權之行使，係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律行為而為撤銷之意思表示，即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷(84年修正土地登記規則第7條修正理由參照)，與行政程序法撤銷處分規定有別，本案宜蘭縣政府107年10月2日函援引該條規定作為塗銷登記之依據一節，容有誤解等語。

(十)嗣宜蘭縣政府於本院詢問時書面表示，救國團於「41年到58年間，係隸屬國防部轄下之政府機構，具有機關之地位」，故認為救國團所取得之財產，自屬公有財產；其58年12月23日解除隸屬關係、脫離政府機構後，自應將原取得之公有財產列冊移交，而非納為私有。宜蘭地政事務所以93年更正登記之登記原因證明文件經該府撤銷，乃依行政程序法第117條及內政部97年3月12日函示，以「撤銷」為登記原因辦理塗銷登記、回復系爭土地於54年9月間買賣登記之狀態等語。內政部則表示，宜蘭地政事務所以宜蘭縣政府已撤銷93年間辦理更正登記之原因證明文件為由，依行政程序法第117條規定，以「撤銷」登記原因辦理塗銷登記，該部無意見等語。

(十一)救國團宜蘭團委會出示之系爭土地買賣契約書影本，係現有僅存之土地登記原因證明文件，該契

約書記載之買主為「縣有，管理機關：救國團宜蘭團委會」，若依該契約書認定當時之買主應為「宜蘭縣」，惟依宜蘭縣政府93年5月27日會議結論（二）（三）觀之，顯然當時該府並未出資購買系爭土地。因此，依契約書及經驗法則判斷，54年購買系爭土地時，可能係由救國團宜蘭團委會出資向地主購買，惟因當時救國團係隸屬國防部，不具法人資格，只能以機關之地位為所屬法人為法律行為，並使法人承受權利負擔義務，而非以救國團自己地位為之。換言之，縱使救國團有實際出資之事實，亦無法為自己締約以及承受所有權，爰以借名登記方式，登記所有權人為「縣有」（嗣後更正為「宜蘭縣」），管理機關「救國團宜蘭團委會」。嗣救國團於58年12月脫離國防部之隸屬關係，並於78年間獨自登記為法人後，遂請求將系爭土地所有權移轉登記予該法人，案經宜蘭縣政府上開93年5月27日會議確認後，由宜蘭地政事務所以更正登記方式，變更所有權人為「救國團宜蘭團委會」，嗣後救國團再辦理更名登記為「社團法人中國青年救國團」。

（十二）由上可知，系爭土地真正所有權人為本案主要爭執之所在，而認定方式則應以58年12月救國團解除國防部之隸屬關係時，當時法令（或依契約）對其原經管之土地分配歸屬之內容決定之（宜蘭縣或中華民國所有，抑或改為人民團體性質之救國團所有），惟無論何者，系爭土地經宜蘭地政事務所93年辦理更正登記所有權人為「救國團宜蘭團委會」時，縱有如上（調查意見二）所述登記方式之瑕疵問題，惟事實上業已發生民法第

759條之1第1項規定登記之推定力³，以及司法院釋字第600號解釋理由所揭櫫之公示力與公信力。因此，在未有確切事證得以否定、推翻救國團為系爭土地所有權人之情況下，基於登記之推定力，應不得任意依土地登記規則第144條規定，塗銷上開93年辦理更正登記(及嗣後更名登記)之行政處分。

(十三)此外，上開臺灣高等法院判決理由，係認為救國團所舉事證，尚不足以推翻該登記所有權人(即中華民國)之權利推定⁴，而非認定原救國團取得之不動產均屬中華民國所有。況該訴訟案僅係一個案判決，與本案案情(標的、權利人、交易方式)並不相同，尤以本案仍留有系爭土地當時的買賣契約書，且載明所有權人為「縣有」，而宜蘭縣政府於93年業已清查並未編列購買系爭土地之預算，若無其他證據或權利人主張，自應推定為救國團所有；另外，國防部於58年間與救國團解除隸屬關係時，並未清理與救國團之間財產關係，若該部當時亦未編列購買預算⁵，自不能直接推論系爭土地即為國有財產，縱為國有財產，亦應由國有財產之管理機關透過司法程序確認

³ 按所謂登記之推定力，係指依法登記之不動產物權，推定登記權利人適法有此權利。參閱溫豐文『土地法』(自版、106年版)183頁。又，關於登記推定力之規定，雖是98年1月23日始明定於民法第759條之1第1項；惟因土地法第43條關於土地登記有絕對效力(公信力)規定，是以登記之推定力為前提，故我國之土地登記本即存在推定力，乃是當然解釋。

⁴ 最高法院106年台上字第326號判決理由略以：「『按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利』民法第759條之1第1項定有明文。查原址房地為訴外人臺灣省瑠公農田水利會等人出賣或贈與中華民國，並移轉登記為國有，志清大樓現登記為國有部分，其興建經費部分以原址房地作價、部分由教育部編列預算撥款等情，為原審確定之事實，且原審亦認上訴人所舉事證，尚不足以推翻該登記所有權人之權利推定，依上說明，原審認定系爭房屋屬被上訴人所有，並非上訴人借名登記一節，自無不合。」

⁵ 依不當黨產委員會提供本院有關國防部106年3月1日國政文心字第1060001832號函復該會說明三：「另查本部民國40年至80年間就預算、決算無核撥與中國青年反共救國團之相關資料。」

所有權歸屬後，再由地政機關據以辦理登記。宜蘭縣政府於107年間，參照救國團官網及上開臺灣高等法院判決理由，遽認系爭土地仍屬公有財產，依行政程序法第117條規定撤銷該府93年5月27日會議結論，尚難以此做為推翻93年更正登記推定力之確切事證。

(十四)再按上開內政部說明及最高行政法院判決意旨，系爭土地93年之更正（更名）登記，實非土地登記規則第143條規定「撤銷權之行使」或第144條第1項第2款規定「純屬登記機關之疏失而錯誤之登記」，而得辦理塗銷登記之對象。更何況土地登記規則並沒有規定行政機關可以用行政權認定財產權的歸屬，宜蘭縣政府對於93年登記為救國團之系爭土地所有權歸屬如有疑義（爭執），允應函請相關公有財產之管理機關，依土地登記規則第7條規定訴請法院判決確定權屬後，再由地政機關據以辦理塗銷登記，而非逕依行政程序法第117條規定，以「撤銷」登記原因辦理塗銷登記，直接剝奪私人財產權。

(十五)綜上所述，宜蘭縣政府於107年間，依行政程序法第117條、第119條第2款規定，撤銷該府93年5月27日之會議結論，宜蘭地政事務所即以系爭土地93年間更正登記原因證明文件既經主管機關撤銷，該更正登記已失所附麗為由，據以辦理塗銷該項登記，使系爭土地之所有權人由「救國團」回復為「宜蘭縣」，該登記之處分不僅涉及權利主體之變更且存有重大爭議，該府及地政事務所未經法院判決確定權屬之前，逕以行政權認定財產權的歸屬並做成行政處分直接剝奪私人財產權，顯有未當。

參、處理辦法：

- 一、調查意見，函復陳訴人。
- 二、調查意見二、三，函請宜蘭縣政府檢討改進。
- 三、調查報告附件公布。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會處理。

調查委員：仇桂美

附表一、本案大事記要

項	日期	事項	備註
---	----	----	----

次			
1	54.9.25	登記原因：「買賣」；所有權人「縣有」管理機關「中國青年反共救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會」	54 年宜字第 4628、4629、4630、4631 號登記案，因逾公文保管(15)年限已銷毀。
2	85.11.26 (86.12.11)	登記原因：「更正」；所有權人「宜蘭縣」管理機關「中國青年反共救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會」	內政部 55.4.25 台內地字第 199949 號函辦理。85 年 22927 號、86 年 24286 號登記案，因逾公文保管(15)年限已銷毀。
3	93.6.25	登記原因：「更正」；所有權人：「中國青年反共救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會」	宜蘭縣政府 93.6.7 府財產字第 0930069568 號函及會議紀錄辦理
4	93.9.16	登記原因：「更名」；所有權人「社團法人中國青年救國團」	宜蘭地政事務所宜登字第 173290 號登記案
5	107.5.8	登記原因：「撤銷」(回復 54 年登記狀態)：所有權人「宜蘭縣(縣有)」管理機關「中國青年反共救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會」	1. 宜蘭縣政府 107.5.8 府財產字第 1070074262 號函辦理 2. 內政部 97.3.12 內授中辦字第 0970042629 號函辦理
6	107.6.8	社團法人中國青年救國團提起訴願	
7	107.8.7	訴願駁回	宜蘭縣政府 107.8.7 府訴字第 1070094896 號訴願決定書(如附件 1)
8	107.9.20	社團法人中國青年救國團提起行政訴訟	臺北高等行政法院 107 年訴字第 01167 號
9	107.11.21	(第 1 次)準備程序庭	
10	108.2.13	(第 2 次)準備程序庭	

資料來源：宜蘭縣政府

附表二、宜蘭縣政府函復系爭土地於下列各次登記之適法(宜)性問題

項次	查復事項	法令依據	適法性	適當性	備註
1	宜蘭地政事務所於 54 年 9 月 20 日以「買賣」為原因，辦理系爭土地所有權移轉登記，所有權人登記為「縣有」，管理機關為「中國青年反共救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會(下稱救國團宜蘭團委會)」。	(35.10.2 發布)土地登記規則:第 4 條:「凡已辦登記之區域,關於土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅,非經登記,不生效力。」。第 17 條前段:「登記,應由權利人及義務人共同聲請之,…」。第 26 條第 1 項:「聲請登記,應提出左列文件:一、聲請書。二、證明登記原因文件。三、土地所有權狀或土地他項權利證明書。四、依法應提出之書據圖式。」。第 28 條第 1 項:「聲請書應由聲請人或其代理人及證明人簽名蓋章。」	依當時土地登記規則規定之法定程序辦竣登記,其登記事項與系爭土地買賣契約書之內容相符。	本案係依土地登記規則之規定辦理登記。	54 年宜字第 4628、4629、4630、4631 號登記案,因逾公文保管(15)年限已銷毀。
2	85、86 年間宜蘭地政	內政部 55 年 4 月 25 日台	本案更正登記,係	本案原登記土	85 年 22927

	<p>事務所以「更正」為原因，將系爭土地辦理所有權人登記為「宜蘭縣」。</p>	<p>內地字第 199949 號函(意旨):【查公有土地之登記，土地法第 52 條所稱應為國有、省有、市縣有或鄉鎮有，即指公有土地應以具備法人地位之「國」「省」「市」「縣」「鄉」「鎮」為所有權人，故土地登記簿所有權人欄內應分別註以如「中華民國」「臺灣省」「臺北市」「臺北縣」「中和鄉」「永和鎮」等名義，自應照辦。此後公有土地登記一律照該項規定辦理，過去已登記而與此項規定不符者，應通知其土地管理機關辦理更正登記。】</p>	<p>依內政部函示辦理。</p>	<p>地所有權人「縣有」，非屬法定公法人名稱，爰更正登記為「宜蘭縣」。</p>	<p>號、86 年 24286 號登記案，因逾公文保管(15)年限已銷毀。</p>
3	<p>93 年 3 月 17 日貴府函請救國團宜蘭團委會提出系爭土地合法使用證明，該團委會於同年 4 月 7 日提出系爭土地買賣契約書</p>	<p>(88.2.3 公布)行政程序法第 92 條：「本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律</p>	<p>本案肇因於本府清理公產時發現長期以來由宜蘭縣立體育館經營之 13 筆土地，其管理機關卻登載「中國青年救</p>	<p>系爭土地產權疑義既經本府 93 年 5 月 27 日召開之「中國青年救國團直屬台灣省宜蘭縣</p>	

<p>影本(4張),請貴府同意該團委會辦理所有權人更正登記。上開契約書「買主」欄登載:「縣有,管理機關:救國團宜蘭團委會」。貴府於同年5月27日召開系爭土地登記產權問題會議,作成結論略以:「……(二)依所附買賣契約書所鈐蓋之印信及法定代理人均為該委員會之印信及主任委員私章,並無本府印信及縣長職名章,若無其他事證,系爭土地應認定為該委員會出資購買。(三)另主計室表示經調閱本縣53、54年及55年之預決算書,並無當時本府有編列預算價購土地之情事。</p>	<p>效果之單方行政行為。」(35.4.29修正)土地法第69條:「登記人員或利害關係人,於登記完畢後,發見登記錯誤或遺漏時,非以書面聲請該管上級機關查明核准後,不得更正。」。(90.9.14修正)土地登記規則13條:「土地法第68條第1項及第69條所稱登記錯誤,係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者;所稱遺漏,係指應登記事項而漏未登記者。」。</p>	<p>國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會,為釐清該13筆縣有土地當時為何將管理機關登記為私法人,乃於93年3月18日以府財產字第0930033003號函請該委員會提出合法使用土地證明,經該委員會93年4月7日以93青宜行字第010號函復係民國54年8月20日由其出資購買並檢附買賣契約書影本佐證,請本府更正所有權人登記。本府基於公產主管機關之權責主動以會議形式邀集主計室、秘書處(法制科)、地政局、宜蘭</p>	<p>團務指導委員會(以下稱委員會)經管坐落礁溪鄉永興段161等13筆縣有土地產權問題會議」決議認為……委員會非政府機關組織且系爭土地為該委員會出資購買,非本府編列預算價購。基於上級機關對下級機關行政事項有適法、適當監督之權,乃於93年6月7日以府財產字第0930069568號函請宜蘭地政事務所辦理所有權更正登記。</p>	
---	---	---	--	--

	<p>(四)綜合以上三點判斷分析，應是當時宜蘭地政事務所審查疏失，造成登記錯誤，請宜蘭地政事務所於收到本會議紀錄時，即依土地登記規則第13條規定辦理更正登記。」並於93年6月7日函檢送會議紀錄予宜蘭地政事務所，請該所依上開會議結論(四)辦理所有權更正登記，登記為「救國團宜蘭團委會」，宜蘭地政事務所於同年6月間依上開結論，以「更正」為原因辦理所有權人更正登記。</p>		<p>地政事務所及財政局、教育局等相關單位研商本案產權事宜。 會議結論略以：「中國青年救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會非政府機關組織並參酌相關出資情形及買賣契約書無鈐蓋所有權人(本縣)印信職名章等事證，判斷當時宜蘭地政事務所審查疏失，造成登記錯誤」，爰依土地法及土地登記規則之規定查明核准後，以93年6月7日府財產字第0930069568號函宜蘭地政事務所辦理更正登記。</p>		
4	貴府於107年間，參照	(88.2.3公布)行政程序	參照臺灣高等法院	查救國團宜蘭團	

<p>救國團官網及臺灣高等法院103年度重上字第38號判決理由，認救國團自41年至58年為政府機關，救國團宜蘭團委會54年間買賣取得之系爭土地仍屬公(縣)有財產，該府依行政程序法第117條、第119條第2款規定，於107年5月8日函宜蘭地所，撤銷93年5月27日因行政資訊不全作成之具有瑕疵會議結論，宜蘭地所同日以系爭土地93年間更正登記原因證明文件既經主管機關宜蘭縣政府撤銷，該更正登記已失所附麗為由，以「撤銷」為原因塗銷系爭土地93年間所有權更正登記，回復為54年買賣移轉登記之狀態，即所有權人為「宜蘭縣」，管</p>	<p>法： 第117條：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：... 二、受益人無第119條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」。 第118條前段：「違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力。...」。 第119條：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護：... 二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者。...」。</p>	<p>103年度重上字第38號民事判決理由(最高法院106年度台上字第326號判決確定)，及「社團法人中國青年救國團」106年9月14日於官網刊載「答客問」確認救國團之行政地位，於「41年到58年間，係隸屬國防部轄下之政府機構，具有機關之地位」。準此，本府乃於107年重新檢視「中國青年救國團取得龍潭游泳池土地及建物案」所有權及管理機關登記事宜，研議結論如下：「一、民國54年9月25日以買賣取得系爭土地，登記為縣有，管理者為中國青年反共救國團直屬臺灣省宜蘭縣</p>	<p>委會於41年到58年間，係隸屬國防部轄下之政府機構，具有機關之地位，則其所取得之財產，自屬公有財產；其58年12月23日解除隸屬關係、脫離政府機構後，自應將原取得之公有財產列冊移交，而非納為私有。其於93年向本府不為完全陳述，且表明係其出資購買等情，致誤導本府於93年5月27日作成更正登記之會議結論。本府爰於107年5月8日以府財產字第1070074262</p>	
---	---	--	--	--

	<p>理機關為「救國團宜蘭團委會」。</p>	<p>內政部97年3月12日內授中辦字第0970042629號函(意旨):</p> <p>【按「法院拍賣移轉土地，在未經第三人取得，並經拍定人同意撤銷拍賣准予受理。」本部76年9月25日台(76)內地字第537461號函示有案，另「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；...」亦為行政程序法第117條所明定，本案登記原因證明文件既經主管機關予以撤銷，登記機關自應以「撤銷」為登記原因辦理塗銷登記。...】(如附件2)。</p>	<p>團務指導委員會，其登記事項與登記原因證明文件並無不符。二、該救國團於民國41年10月31日起隸屬國防部總政治部，至民國58年12月23日解除隸屬關係，該期間係屬政府機構，如其主張54年以買賣取得，該財產仍屬公產。三、民國93年因資訊揭露不周全，致本府作成同意更正為社團法人中國青年救國團直屬台灣省宜蘭縣團務指導委員會所有之結論，顯有錯誤，應由本府撤銷」。</p> <p>爰依行政程序法第117條規定，於107年5月8日以府財產字第1070074262號</p>	<p>號函知宜蘭地政事務所，撤銷上開93年5月27日會議結論；該所以登記原因證明文件經主管機關(本府)撤銷，依內政部函示以「撤銷」為登記原因辦理塗銷登記、回復系爭土地於54年9月間以「買賣」登記之狀態。</p>	
--	------------------------	---	---	---	--

			函撤銷93年5月27日之會議結論。 宜蘭地政事務所參照內政部97年3月12日內授中辦字第0970042629號函示，以「撤銷」為登記原因塗銷系爭土地93年間所有權更正登記。		
--	--	--	---	--	--

資料來源：宜蘭縣政府