

調 查 報 告

- 壹、調查緣起：本案係委員自動調查。
- 貳、調查對象：屏東縣縣恆春鎮公所。
- 參、案 由：據林金源君陳訴：渠建請屏東縣恆春鎮公所儘速處理其於民國 59 年至 61 年間價購之土地辦理移轉登記，據該府及恆春鎮公所函復略以：相關證明文件無法提供，部分土地難以處理等情，涉有違失一案。

調查意見

- 一、恆春鎮公所價購系爭綠地後怠於請求原土地所有權人辦理產權移轉登記，導致系爭綠地現仍登記為私人所有，恆春鎮公所實難辭疏失之咎。

按當時（53年9月1日修正）都市計畫法第42條第1項第1款規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場……」及同法第48條規定：「依本法指定之公共設施保留地得依法徵收；……」查屏東縣恆春鎮公所為發展地方觀光事業需要，提具「屏東縣恆春鎮第四、五號綠地整建工程用地徵收計畫書」層報奉前台灣省政府60年1月5日府民地丁字第117964號函准予照案徵收坐落該鎮恆春段170-15地號等27筆土地，面積計0.1336公頃，及一併徵收土地改良物，並經屏東縣政府60年3月2日屏府地權字第10786號公告30日（自60年3月5日至60年4月3日止），並分別通知土地所有權人。徵收公告期間，被徵收土地所有權人韓田等21人於60年3月24日向恆春鎮公所陳情：「請求體恤民困，賜准解除本案徵收，願意依照原協議結果加成發放土地地價及房屋補償費，並切結自願將都市計畫南門綠地用地內之所有牴觸房屋，於領到土地及房屋補償費之日起90天內，自行拆除房屋及遷讓用地，並提交土地移轉登記所需一切文件」等情。經恆春鎮公所同意以原協議價格辦理收購，擬請准予撤銷徵收，並經屏東縣政府以60年5月13日屏府地權字第31687號函報經內政部60年11月23日台內地字第444091號函准予「撤銷徵收」。恆春鎮公所旋於61年間與各該土地所有權人成立買賣契約，復於61年2月11日至64年1月31日間給付收購補償金完畢，此有恆春

鎮南門綠地用地收購補償費印領清冊可稽。核與首揭規定尚無不合。

另按當時（64年7月24日修正）土地法第73條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。……前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。……」查本案系爭土地所有權人本應依切結於領到土地及房屋補償費後，提交土地移轉登記所需一切文件予恆春鎮公所辦理土地權利變更登記，或因原土地所有權人未依切結及上開規定辦理，然恆春鎮公所既已價購系爭土地，並給付土地補償價款，自應請求原土地所有權人會同向所轄地政事務所辦理產權移轉登記，惟該公所卻怠於請求，及至92年11月21日該公所就本案召開調解會，要求原土地所有權人辦理產權移轉登記時，原土地所有權人均表示時效已逾15年，而行使抗辯權，並要求該公所以當時公告土地現值加4成重新價購，致調解不成立。該公所復於93年7月22日針對部分土地所有權人，向臺灣屏東地方法院提起請求土地所有權移轉登記等事件之訴，案經該院93年11月10日93年度訴字第333號民事判決：「原告之訴駁回。」其判決事實及理由略以：「……原告之買賣契約請求權迄今顯逾15年，已罹於時效消滅，被告等人自得拒絕給付。……時效抗辯乃民法明文賦與債務人之權利，……是被告依據時效抗辯拒絕為所有權之移轉登記，即屬權利之正當行使，尚難認有何違反誠實信用原則，從而，被告上開抗辯應屬可採，原告主張之買賣契約請求權既已罹於時效消滅，請求為無理由，應予駁回。」嗣該公所未再上訴，導致系爭已價購之綠地現仍登記為原土地所有權人及其繼承人或第三人所有，恆春鎮公所實難辭疏失之咎。

二、恆春鎮公所雖屬有權占用系爭綠地，惟綠地屬公共設施用地，不宜任令長期登記為私人所有，增加處理上之困難，應儘速協調解決。

按最高法院 85 年台上字第 389 號判例要旨：「按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還。」本案綠地雖經恆春鎮公所價購有案，依前開最高法院判例要旨，該公所固屬有權占用，原土地所有權人及其繼承人不得認係無權占有而請求返還，惟「綠地」屬公共設施用地，不宜任令長期登記為私人所有。期間，如若原土地所有權人或其繼承人有償轉讓第三人，更發生善意第三人權益保護問題。本案綠地價購迄今已逾 38 年，按土地登記謄本所載，系爭 47 筆土地中，目前已有 5 筆土地之全部或持分買賣移轉予第三人，另有 7 筆土地之部分持分由原土地所有權人之繼承人以買賣方式取得；且尚有 5 筆土地之登記所有權人至今仍持續繳納地價稅（詳如附表：恆春鎮公所於 59 年至 61 年間為實施都市計畫第 4、5 號綠地整建工程價購之土地權屬狀態及稅賦情形表一覽表），為免系爭土地產權移轉情形持續擴大，增加處理上之困難，恆春鎮公所應儘速協調解決。

三、恆春鎮公所 98 年 2 月 12 日會商結論所稱：「本區為古蹟保存區，……須由主管機關文建會出面取得土地，本所……非權責單位。」一節，容有誤解。

按文化資產保存法第 33 條第 1 項規定：「為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關

擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。」查本案古蹟保存區係「變更恆春鎮都市計畫（第二次通盤檢討）」時所變更劃定，計畫面積 4.76 公頃，為都市計畫土地使用分區之一種，藉以管制使用，促進土地合理利用及維護都市生活環境品質。至於「綠地」則係依都市計畫法劃設之公共設施用地，依同法第 48 條「依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。」之規定，本案系爭綠地之取得，為恆春鎮公所之權責，故該公所於 98 年 2 月 12 日就本案會商獲致之結論（三）所稱：「本區為古蹟保存區，只能價購，不能徵收，須由主管機關文建會出面取得土地，本所只針對是否違反古蹟保存使用加以管理，非權責單位。」一節，容有誤解。

肆、處理辦法：

- 一、調查意見一至三，函請屏東縣恆春鎮公所確實檢討改進見復。
- 二、調查意見一至三，函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族、教育及文化委員會聯席會議處理。