

## 調 查 意 見

壹、案由：為坐落臺東縣成功鎮沙泥灣段846地號原屬阿美族宜灣部落土地上之臺灣基督長老教會宜灣教會，自民國（下同）40年起皆由教友興建及重建，惟當時土地管理機關臺灣省政府民政廳地政局疑未詳查上開土地實際使用情況，於50年間將旨揭土地登記為國有，並於54年間以公地放領方式放領予未實際使用之吳姓民眾，後續亦多次輾轉出售予他人。究旨揭土地登記為國有、辦理公地放領之始末經過為何？是否適法？該公有地歷次辦理所有權移轉登記是否符合相關法令規定？等疑義，實有深入瞭解必要

貳、調查意見：

本案經函據內政部、原住民族委員會（下稱原民會）、財政部國有財產署（下稱國產署）、臺東縣政府等釐清相關疑義，於107年7月30日現場履勘，並於當日假臺東縣成功鎮公所會議室辦理座談，茲根據相關函復說明及部落耆老陳述之事實，綜合調查意見如下：

一、成功鎮沙泥灣段846地號土地移轉登記取得私有與現況未盡相符之原因，是否因早年辦理公有耕地放租、放領過程中，未善盡土地現況調查及落實臺灣省公有耕地放租辦法及其施行細則等相關規定而涉有違失，均因年代久遠無案可稽，尚難遽為論斷

（一）內政部表示，臺灣光復後，政府為改善農民生活，於35年舉辦承耕公地農戶登記，以發掘親自耕種公有土地之農民，並經臺灣省行政長官公署分別於35年及36年訂定「臺灣省公有耕地放租辦法」及其施行細則，以為辦理放租之依據；繼為積極推行土地改

革，放領國、省有耕地，扶植自耕農，臺灣省政府於 40 年間訂定「臺灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法」，作為早期公有耕地放領之依據。另外，關於公有耕地放租、放領之實務程序，參考臺灣省文獻委員會編印之臺灣土地改革紀實第二章第五節內容所載，公有耕地放租程序，大致可分為實地調整分配、受配土地公示、編造放租清冊、訂立租賃契約等；至早期公有耕地放領之程序，依前述「臺灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法」第 14 條規定為：一、查定放領公地。二、公告申請承領。三、審核申請人。四、收取第一期地價發給承領證書。五、收清地價後承領證書換發所有權狀。

(二)查成功鎮沙泥灣段 846 地號土地，登記面積為 926.13 平方公尺，使用分區及使用編定為風景區、農牧用地，重測前為大濱段宜灣小段 284 地號，該筆土地係於 50 年間辦理所有權第一次登記為國有，管理機關為「臺灣省地政局」。該地號土地新登記時，登記資料上並無註記土地現況為耕作使用或已有建物，或由宜灣部落族人使用等相關記載，且於完成國有登記後，同年辦理公地放領，54 年間繳清地價後，辦理移轉登記予吳漢洲（承領人），60 年間由吳杜○月等 5 人繼承，68 年間買賣移轉予劉○江，至 83 年間拍賣移轉予黃○指，99 年再買賣移轉予林○君。臺東縣政府說明該地號土地於 50 年間辦理新登記時，土地登記簿尚未有使用編定註記，迄於 73 年 12 月 22 日始按「製定非都市土地使用分區圖及編定各使用地作業須知」規定調查編定（臺東縣辦理編定公告日期為 74 年 11 月 16 日），據當時土地使用編定資料卡所載，土地使用分區為風景區、編定土地使用種類為農牧用地，而備註欄則有使用

現狀為「檳榔（部分為宜灣教堂約 40 平方公尺之記載）」，因此，該筆土地使用情形最早紀錄僅限於 74 年間使用編定卡所載之檳榔及教堂使用，且因該筆地號土地從未註記為原住民保留地，爰移轉對象無需原住民轉身分之限制。

(三) 為釐清本案臺灣基督長老教會宜灣教會（下稱宜灣教會）土地使用現況及早年移轉過程，本院實地履勘宜灣教會現場，並辦理座談聽取部落多位耆老說明，獲悉宜灣教會建築所坐落之成功鎮沙泥灣段 844 地號及 846 地號土地，係早年長老賴○蘭女士家族所奉獻。其家族世代居住在宜灣地區，於日治時代，阿嬤賴○美已由原住民先祖分得現臺東縣成功鎮沙泥灣段 759、839、840、841、842、843、844、845、846 等地號範圍之土地，做居住、菜圃、養雞、養牛使用。約於 41 年間，族人合力用茅草、竹子於現址建立教堂，並於 41 年 7 月 20 日落成並舉行獻堂典禮，此後宜灣長老教會就一直佇立在此，46 年、63 年雖有重建，均於原位置重建，而座談會場多位部落耆老亦一致說明教堂位置從未變動；復以部落耆老提供歷年照片對比教堂現況前方壘石堆相對位置未變動之事實觀之，應可確信宜灣教會位置（含改建）尚無變動幅度過大之可能，且由歷年照片內人物所顯示位置，亦間接證明教堂前並無耕（農）作之可能。

(四) 依當地部落土地使用習慣、耆老事實陳述及所提供歷年照片資料等分析後，可得而知宜灣教會坐落範圍及周遭土地使用權利，早年除由阿嬤賴○美取得並無償提供部落族人使用外，依照片內容景物相對位置判斷，教堂縱有重建，亦應係侷限於現有建築範圍內。宜灣教會坐落之沙泥灣段 844 地號國有土

地，據目前土地登記申請資料所示，國產署迄至77年7月19日始向地政機關申請第一次登記，然沙泥灣段846地號私有土地（依臺東縣政府103年1月17日勘測成果圖所示，教堂建物本體占用面積有28平方公尺），卻早於50年間即由臺灣省政府先辦理總登記，並於54年間由公有耕地承領人吳漢洲繳清地價後，依規定移轉登記為私有，換言之，成功鎮沙泥灣段846地號當時能取得私有原因，係因有耕作之事實，然此登記原因卻與部落族人記憶、共同認知及歷史相片內容不盡相符。因此，該筆土地當年繳清地價款移轉登記私有時，是否踐行放耕、放領實務上應進行實地調整分配或查定程序不無疑義，為還原當時放耕、放領公示或公告等事實，經向國產署及臺東縣政府等相關機關調卷後均表示，當時相關土地使用情形及調查表等相關檔案，已因年代久遠，無案可稽。

(五)綜上所述，成功鎮沙泥灣段846地號土地登記取得私有緣由與現況未盡相符之原因，是否因早年辦理公有耕地放租、放領過程中，未善盡土地現況調查及落實臺灣省公有耕地放租辦法及其施行細則等相關規定而涉有違失，均因年代久遠無案可稽之故，尚難遽為論斷。

二、關於本案成功鎮沙泥灣段846地號土地登記疑義，基於信賴登記，無得對該善意第三者（目前土地所權利人），訴請塗銷其所有權移轉登記；惟宜灣教會既由臺東縣政府登錄為歷史建築，當有文化資產上保護之價值及需要。為弭平私權爭議，保障土地所有權人及原住民宗教信仰雙方權益，主管機關原民會及臺東縣政府，允宜積極協同雙方共同研商妥適解決方案

(一)本案成功鎮沙泥灣段846地號土地登記私有疑義，

是否因早年辦理公有耕地放租、放領過程中，未善盡土地現況調查及落實臺灣省公有耕地放租辦法及其施行細則等相關規定而涉有違失，均因年代久遠已無案可稽，臺東縣政府雖曾於 103 年 5 月 1 日召開「成功鎮宜灣教會使用坐落本縣成功鎮大濱段宜灣小段 284 地號土地糾紛協調會」，依會議結論略以：「一、……二、承上，沙泥灣段 846 地號土地為林○君小姐私有地，前揭地號遭教堂占用部分提供教會使用同意書，現有通行道路及教堂前空地部分林君同意提供作大眾通行地。三、教會坐落土地請公所協助申請辦理增劃編原保地取得土地。」惟嗣後仍因教會與地主雙方意見不一致而使調解不成立，從 100 年發生爭執迄今已逾 7 年，雖歷經多位縣議員、立法委員、鎮長、律師等出面協調，仍然苦無解決方案。

(二)內政部說明依行政院 65 年 1 月 5 日台 65 內字第 24 號函示：「……人民冒領公地申請登記，其權利雖屬虛偽，但既經依法登記完畢，即具有土地法第 43 條規定之登記效力，政府機關不得以行政命令將其塗銷，應依司法院院字第 1919 號解釋之規定，在第三人信賴登記而取得權利登記之前，向司法機關提起塗銷登記之訴，俟判決確定後，再為該土地權利之塗銷登記。……。」本案成功鎮沙泥灣段 846 地號土地尚歷經買賣、繼承、拍賣等多次移轉登記第三人，爰此原則下，基於信賴登記，尚無得對該善意第三者（目前土地所有權利人），訴請塗銷其所有權移轉登記，更何況並無本案土地當時放耕、放領實地調整分配、公示或公告等資料可稽前提下，當應保障土地所有人應有之權益。

(三)另依文化資產保存法第 3 條內容規定，所謂歷史建築

係指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。宜灣教會前經臺東縣政府92年12月31日公告登錄為歷史建築，查該府當時評定基準及登錄理由，係因該教會具有歷史文化價值，且為東部海岸聚落中深具特色之長老教堂，故因而登錄公告加強維護管理責任。

- (四)綜上所述，關於成功鎮沙泥灣段846地號土地登記疑義，基於信賴登記，尚無得對該善意第三者（目前土地所權利人），訴請塗銷其所有權移轉登記。惟宜灣教會既由臺東縣政府登錄為歷史建築，當有文化資產上保護之價值及需要，為弭平私權爭議，保障土地所有權人及原住民宗教信仰雙方權益，主管機關原民會及臺東縣政府，允宜積極協同雙方共同研商妥適解決方案。

### **三、成功鎮沙泥灣段844地號國有土地，請臺東縣政府督同成功鎮公所協助宜灣教會完成申請增編原住民保留地，取得土地合法使用**

- (一)關於宜灣教會坐落之另外一筆沙泥灣段844地號國有土地，原民會亦於103年5月19日召開「臺東縣成功鎮宜灣教會增劃編原住民保留地作業時程協調會」，依會議結論略以：「一、……三、本案沙泥灣段844地號增劃編為原住民保留地之使用範圍，及與鄰地(沙泥灣段843地號)界址之複丈測量部分，請成功鎮公所協助教會辦理；另有關複丈測量經費部分，請臺東縣政府協助。四、請臺東縣政府督同公所協助宜灣教會依『公有土地增劃編原住民保留地審查作業規範』及『公有土地增劃編原住民保留地處理原則』等相關規定申請增編原住民保留地，並依下列作業期程辦理：(一)請臺東縣政府督同公

所於103年5月31日前協助宜灣教會完成申請。(二)請成功鎮公所於7月31日前由邀集相關單位現地會勘及完成審查作業，將初審結果通知申請人，並編造審查清冊函送縣府。(三)請臺東縣政府於8月15日前初審同意清冊及相關書件等送公產機關表示意見，副本抄送原民會。(四)請國產署接獲臺東縣政府公文後，協助儘速辦理增劃編原住民保留地之審查作業，將結果函復原民會。」

- (二)惟查該地號迄今尚未完成辦理增編原住民保留地程序，據107年7月30日現場座談會成功鎮公所表示，本案844地號國有土地原住民保留地增編作業進度，目前已完成辦理分割，待辦理管理機關變更登記後，即可由宜灣教會申請使用。因此，為避免教會土地使用長期陷於不確定狀況，成功鎮沙泥灣段844地號國有土地既已完成分割，請臺東縣政府督同成功鎮公所協助宜灣教會完成申請增編原住民保留地相關程序，取得土地合法使用。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一至三，函復陳訴人。
- 二、調查意見二、三，函請原住民族委員會、臺東縣政府參酌。
- 三、調查意見函請總統府原住民族歷史正義與轉型正義委員會參考。

調查委員：瓦歷斯·貝

林