

調 查 報 告

壹、調查緣起：本案係委員自動調查。

貳、調查對象：高雄市政府及所屬田寮區公所。

參、案由：據訴，高雄市政府田寮區公所(原高雄縣政府田寮鄉公所)辦理崗山頭地區市場用地購地案，疑有違法不當情事，認有深入瞭解之必要乙案。

肆、調查意見：

日治時期台日合資「大崗山殖產株式會社」原有名下坐落高雄市田寮區(民國 99 年 12 月 25 日縣市合併改制前為高雄縣田寮鄉)崗山頭地區 144 餘公頃土地，前於民國(下同)70 年至 73 年間以「名義更正登記」方式登記為該會社代表人朱○○君所有，嗣再經朱君繼承人申辦繼承登記取得所有權，迄今除已出賣他人或經徵收者之外，其餘之部分土地，據悉業經田寮區崗山頭地區數十戶民眾使用數十年，而未曾聞有異議。詎該等民眾近年來驟遭朱君之繼承人索地未果後斷然提起拆屋還地之訴而爭議不斷，致處境堪憐。該等民眾除慷慨力陳渠等父祖輩確曾向朱君購買上開土地之外，另對上開龐大土地由原「大崗山殖產株式會社」名下更正登記為朱君所有之過程，認非無可置疑。案經本院立案調查，並向高雄市政府、田寮區公所、田寮區農會、財政部國有財產局及高雄地方法院調閱卷證資料，嗣於 101 年 8 月 31 日赴田寮區履勘現場，並詢問高雄市政府及所屬地政局、路竹地政事務所、財政局、稅捐稽徵處、工務局，以及田寮區農會、財政部高雄市國稅局、台灣電力公司高雄區營業處、台灣自來水公司第七區管理處相關人員及陳訴人等，爰經調查竣事，茲將調查意見列敘於下：

一、前高雄縣政府於民國 70 年至 73 年間不當准予原「大

崗山殖產株式會社」名下 144 餘公頃土地辦理「名義更正登記」予該會社代表人個人所有，經本院於 76 年間糾正後，該府既未積極於核課期間及時補徵應課之契稅及教育捐，造成政府稅收之損失，復對案內疏失人員竟延宕至 85 年間始移付懲戒，致公務員懲戒委員會以該案違失行為業逾 10 年而為免議之議決，顯有不當：

(一)查「大崗山殖產株式會社」係日治時期昭和 9 年（民國 23 年）5 月 16 日依日本法令所設立並經當時台南地方法院登記成立之法人，股東於設立之初計有國人朱○○、柯○○及日人宮良長方、松永周次郎、松田常次郎等 5 人（依 35 年 4 月填製之“大崗山殖產（株式會社）股東名簿所載”，該會社股東於台灣光復前又增加國人柯○○、朱○○等累計達 14 人，日人增加至 7 人；又該會社股份部分，日股計 628 股，台股計 1,872 股，其中朱○○部分計 923 股）。台灣光復後，該會社之財產清算及核定台日股份比例，經前台灣省公產管理處於 40 年 3 月間辦竣後以肆拾寅篠管四字第 2914 號公告（日人股份比例經核定為 25.12%），其中日股部分，由政府依法接收後公開標售，經該會社國人代表朱○○君得標承購，嗣由當時台灣土地銀行公產代管部發給 45 年 5 月 16 日代會企字第 3249 號讓受日股證明書；台股部分，依“日治時期大崗山殖產株式會社股權出讓人（或繼承人）現住址一覽表及股權讓售承認書”之記載，似亦係經朱○○君予以承受（改制前行政法院 70 年度判字 1332 號判決及財政部國有財產局 101 年 5 月 4 日台財產局接字第 1010012349 號函參照）。

(二)次據高雄市政府相關人員檢附土地登記簿謄本等

資料指稱，該會社前於昭和 11 年（即民國 25 年）自日人宮良長方購入坐落高雄市田寮區牛稠埔 5-5、6-1、7-1、7-2、25-1、29-3、35-2、37-2、37-3、37-4、37-5 及 55-12 地號等 12 筆土地（面積合計 144.9797 公頃，下稱本案土地），嗣於台灣光復後，由該會社代表人朱○○君代理辦理土地憑證繳驗申報，經主管機關公告後，於 36 年 5 月 16 日完成土地總登記並換發土地所有權狀。

(三)迨至 67 年 7 月 3 日，「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君以渠已取得該會社全部股權為由，乃援引內政部 66 年 6 月 4 日訂頒之「日據時期會社土地清理要點」（業於 93 年 9 月 22 日廢止）第 5 點規定，申請將該會社名下土地以「名義更正登記」為其個人所有（按朱君於該案申請期間之 68 年 6 月 22 日死亡），嗣再歷經下列數次「名義更正登記」始將全部持分（即應有部分）登記為朱君所有（扣除前於 65 年間遭徵收之 0.0243 公頃外，上開辦竣「名義更正登記」土地面積共 144.9554 公頃）：

- 1、第 1 次更正登記：前高雄縣政府於 67 年 9 月 26 日、同年 11 月 2 日、同年 12 月 4 日及 68 年 2 月 7 日函報台灣省政府並再補充說明，經該府會商相關單位後於 68 年 5 月 17 日函報內政部，經該部以同年 6 月 18 日台內地字第 19902 號函復：「朱○○先生所承購之原『大崗山殖產株式會社』所有財產國人股部分，是否包括其代表該會社所購之日股權利部分，應請向各出售人或其繼承人查對屬實後，依照有關規定辦理。」據高雄市查復函稱，該案經前高雄縣政府於 68 年 12 月 21 日召開「大崗山殖產株式會社」股權出售人查對座談會，嗣經造具土

地登記清冊暨股權出售清冊，以該府69年1月24日府地籍字第6933號函公告3個月徵求異議，除其中因調處未成立或訴訟、訴願中者外，其經公告期滿無人異議或經前高雄縣政府調處並認調處成立者，准予「名義更正登記」為朱○○所有（持分為10,000分之6,424），並於70年7月22日登記完竣（即第1次更正登記）。

- 2、第2次更正登記：即國人柯○○股權經法院判決確定部分（持分10,000分之1,169），於72年12月20日登記完竣。
- 3、第3次更正登記：即國人柯○○股權經法院判決確定部分（持分10,000分之804），於72年12月20日登記完竣。
- 4、第4次更正登記：即國人朱○○股權經法院判決確定部分（持分10,000分之1,603），於73年6月21日登記完竣（至此，土地持分全部登記為朱○○君所有）。

(四)上開土地以持分方式分4次辦理「名義更正登記」後，嗣分別於70年9月8日、73年5月17日及73年10月2日再由朱○○君之繼承人朱○○君繼承登記取得所有權。

(五)按「會社土地已以會社名義辦竣總登記者，依左列程序辦理：(一)會社土地經國有財產局清理審查確定並通知申請人後，其經審查確定之原權利人部分或全體，得檢附審定及有關文件，申請更正登記。(二)地政機關受理前項更正登記申請案件，經審查無誤後，即予公告3個月，期滿無人提出異議者，依公告結果辦理更正登記；如有異議者，比照土地法第59條第2項規定處理。(三)申請人依第1款申請更正登記時，並應加具切結書，載明『權利人

如有遺漏或錯誤，由申請人負責損害賠償及有關法律責任』字樣。」為內政部 66 年 6 月 4 日訂頒之日據時期會社土地清理要點（93 年 9 月 22 日廢止）第 5 點所明定。所稱「原權利人」，應係指：1、於完成登記時仍然健在並未亡故且為股東，而於 34 年 10 月 25 日台灣光復前亦仍為該會社股東，或其全體法定繼承人；以及 2、日股部分因接收而原始取得亦即代表國家原始取得日股部分之財政部國有財產局而言。至於台灣光復後新取得之股份，不問其取得人是否亦屬上開「原權利人」，其新取得股份既非於日治時期取得，縱令其於台灣光復後因受讓關係亦成為該會社股東或其股份因此有所增加，其既非上開規定所稱「原權利人」，自不適用上述「名義更正登記」之規定，而應依有關法規先登記為原權利人或其繼承人共同共有換發權利書狀後，再行依法為變更登記。

- (六) 本案「大崗山殖產株式會社」股權嗣經朱○○君完全收購而成惟一股東，縱令屬實，惟依上述，該會社土地如欲辦理「名義更正登記」，仍應以台灣光復前亦仍為該會社股東或其全體法定繼承人，以及日股部分因接收而原始取得亦即代表國家原始取得日股部分之財政部國有財產局，為原權利人，經完成「名義更正登記」後，始得再由朱○○君或其繼承人辦理變更登記為所有權人。惟查前高雄縣政府竟准予將本案會社土地直接更正登記為朱○○君所有，而省略應行辦理之「中間登記」；又朱○○於申辦期間已死亡，該案將土地更正登記為已死亡之人所有，與民法第 6 條：「人之權利能力，始於出生，終於死亡」之規定亦尚有未符。顯見前高雄縣政府擅准該會社國人股代表人朱○○君辦理

該會社名下土地更正登記，確有疏失，此舉引發該會社其他國人股東繼承人多次陳情，案經本院調查後以 76 年 6 月 9 日（76）監台院機字第 1568 號公告糾正前高雄縣政府在案。

- (七) 上開「大崗山殖產株式會社」名下土地「名義更正登記」案經本院糾正後，雖經行政院 77 年 1 月 8 日台七十七內字第 595 號函、78 年 8 月 9 日台七十八內 21488 號函及 79 年 10 月 2 日台七十九內 28352 號函復略以：一、本案已移轉第三人之地，依土地法第 43 條規定，該項登記有絕對效力，該第三人因信賴登記而取得之土地權利，不因登記原因之無效或撤銷而被剝奪，是以該等土地仍宜由當事人訴由司法機關審判，在未依土地登記規則第 7 條規定，經法院判決塗銷登記者，登記機關不得為塗銷登記。二、按「土地登記完畢後，利害關係人發現登記錯誤時，固得依土地法第 69 條之規定，以書面聲請該管上級機關，查明准予更正，但此種登記錯誤之更正，應以不妨害登記之同一性者為限，若登記人以外之人，對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，殊非可依上述規定，聲請更正登記，以變更原登記所示之法律關係。」行政法院 48 年判字第 72 號著有判例。本案已登記為朱○○君名義而尚未移轉予第三人之地，登記人以外之人對登記所示法律關係有所爭執而主張為私法上之真正權利人時，應循司法途徑解決。
- (八) 惟揆諸前高雄縣政府於民國 70 年至 73 年間不當准予原「大崗山殖產株式會社」名下 144 餘公頃土地辦理「名義更正登記」予該會社代表人個人所有乙案，經本院於 76 年間糾正後，該府既未積極於核

課期間及時補徵應課之契稅及教育捐，造成政府稅收之損失（按該登記案嗣後經核算，造成應納契稅 1,650,469 元、教育捐 495,120 元，合計 2,145,589 元漏未課徵。前高雄縣政府 84 年 11 月 1 日八四府地籍字第 207220 函及該縣稅捐稽徵處岡山分處 84 年 10 月 16 日八四岡稅分二字第 040228 號函參照），復對案內疏失人員竟延宕至 85 年 6 月 26 日始以八五府人二字第 120598 號移送書移付懲戒，致公務員懲戒委員會以該案違失行為業逾 10 年而為免議之議決，顯有不當（該會 85 年度鑑字第 8151 號議決書及公務員懲戒法第 25 條參照）。

二、有關陳訴人主張本案前「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君於民國 48 年間曾無償提供土地供建屋興市及興建前田寮鄉公所辦公廳舍乙節，揆諸田寮區發展文獻及朱君身分背景暨現存朱君署名之承諾書所載，尚非無所依據，惟基於該無償提供土地之性質似屬使用借貸關係，與土地之贈與尚屬有別，其後續既未進一步辦理所有權移轉登記，則前田寮鄉公所嗣為改建辦公大樓而於 85 年間循土地徵收程序登記取得該基地所有權，尚難遽認有未洽：

（一）查改制前田寮鄉於日治時期原隸屬崗山郡，43 年鄉公所由外安遷至崗山頭（田寮鄉誌第 37 頁參照），為繁榮該地區，經該所出面募款建屋興市，由鄉民認購，每一戶為新台幣伍佰元（前高雄縣政府於 86 年 4 月出版之《高雄縣聚落發展史》第 257 頁至 259 頁參照）。據相關陳訴人指稱，該建屋興市所需土地則係由朱○○君提供（朱○○48 年 12 月 5 日署名之承諾書參照）。案經本院赴田寮區公所調閱該所現存之承諾書，確載有如下約定：「承諾書鄙人為圖本鄉繁榮及各種政治易於推行起見特將

鄉公所建築基地壹分貳厘六毛七系如附圖並公有市場使用地貳分九厘五毛（加註：『店舖用地除外』6字）」衛生所建築基地五厘四系如附圖以無料提供鄉公所長期使用永不收租口恐無憑特立承諾書乙紙附執為据 但附圖（1）市場（鄉公所自建）無償提供（2）市場內私有店舖基地租金由朱○○自行收租（3）衛生所基地無償提供（4）店舖建築予（預）定地須要二階以上其基地租金亦與（2）同樣由朱○○自行收租（5）未移轉登記以前公有使用地租公課互相由雙方協議之 田寮鄉公所收執 承諾人大崗山殖產株式會社 代表人 朱○○（加蓋私章） 住址 高雄縣田寮鄉南安村一二五號 中華民國四十八年十二月五日」（詢據田寮區公所相關人員指稱，該所目前查無上開承諾書所載之附圖）」。

- （二）揆諸本案前「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君畢業於日治時期總督府國語學校公學師範部，返鄉任田寮公學校訓導主任、分校主任。後轉任高雄州田寮庄長達 20 年。戰後，任田寮鄉長（朱君於民國 15 年至 35 年任日治田寮庄庄長及光復後田寮鄉鄉長）、田寮鄉農會理事長、高雄縣農會常務理事、高雄縣議會參議員、高雄縣議會第一、二屆議員、臺灣臨時省議會第二、三屆議員、臺灣省議會第二、三、四屆議員（任內曾建議建設岡山頭水泥大橋及設立岡山農業職業學校等），又任台灣省農會理事長、常務監事 14 年，以及台灣土地銀行監察人、合作金庫常務理事 12 年，後以農民代表身分當選國民大會代表。據台灣省諮議會網站「議員簡介」所載：「（朱君）從基層政治做起，縱橫政壇數十載，一生功名顯赫，才識兼備。朱議員係高

雄縣政壇之常青樹，除擔任縣議員外，並當選五屆省議員。在長達近 20 年之省議會服務期間，對於農業發展問題特別關心，積極反映農村建設需求，不但力請改善農民生活，且主持省農民團體多年，功在農村。」（《國史館現藏民國人物傳記史料彙編第 13 輯》（1995 年第 303 頁至第 304 頁）及台灣省諮議會網站「議員簡介」參照），足見朱君當係田寮區地方碩望及熱心公益人士，則陳訴人所言朱君捐地建屋興市之歷史，揆諸上開文獻與承諾書記載，以及朱君之身分背景，尚非無所依據。

（三）查前揭承諾書雖有「鄉公所建築基地」無償提供使用之記載，惟所載之使用範圍並不明確，且其性質似屬使用借貸關係，與土地贈與尚屬有別，其後續既未進一步辦理所有權移轉登記，則前田寮鄉公所嗣為改建辦公大樓申請建築許可之需，於 85 年間循土地徵收程序登記取得牛稠埔段 6-170（84 年分割自牛稠埔段 6-28 地號，98 年重測後為崇西段 1580 地號）、6-28（98 年重測後為崇西段 1584 地號）、7-26（98 年重測後為崇西段 1585 地號）等地號基地所有權，尚難遽認有未洽。

三、有關田寮區崗北路舊「公有零售市場」毗鄰「店舖」所有人及田寮區農會分別陳訴該等「店舖」及崗安路田寮區農會辦公廳舍、倉庫等建物之基地確係於數十年前購自前「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君乙節，查渠等使用該等基地歷數十年固不容忽視，惟其對該基地所有權之主張，究屬私權爭執，仍待渠等進一步提出客觀事證循司法途徑解決；至該會社名下土地經於民國 70 年至 73 年間以「名義更正登記」方式登記為朱君所有之違失，揆其所涉為該會社股東間相關權利歸屬及土地登記程序事宜，與陳訴人等對上

開基地所有權之主張，尚屬有別：

- (一)查田寮區舊「公有零售市場」原坐落該區崗北路南側之崇西段 1383 地號（98 年重測前為牛稠埔段 7-57 地號，該地號於 81 年分割自牛稠埔段 7-3 地號，82 年分割出 7-99 地號，84 年分割出 7-169 地號），其南側再毗鄰 12 戶「店舖」（崗北路 59 至 81 號奇數號房屋）。據陳訴人（該「店舖」住戶之一）指稱，該等「店舖」連同舊「公有零售市場」最早於民國 43 年即已興建於朱○○君所捐土地，其中「店舖」之建物部分係由渠等父祖輩向前田寮鄉公所購買，經該所以「崗山頭新建市場附設店舖希望保證金」（新台幣伍百元整）名義收款（陳訴人另提出前田寮鄉鄉長朱○○及該鄉公所建設課長黃○○於 43 年 4 月 9 日署名之收據影本供參），嗣歷經修建為目前 2 至 3 層建物；至基地部分，則係渠等父祖輩向朱○○君購買，惟因當時缺乏法律知識，且該基地因仍登記為「大崗山殖產株式會社」所有，致無法辦理所有權移轉登記，此觀諸朱○○君及其繼承人數十年來均未表示任何異議即可證明等語。
- (二)案經本院詢據高雄市政府財政局及所屬稅捐稽徵處、台灣電力公司高雄區營業處及台灣自來水公司第七區管理處相關人員指稱，該等「店舖」使用人最早於 44 年間及 50 年間即已申接電力及自來水，且最早於 57 年間即經課徵房屋稅有案，足見渠等已使用該等基地數十年，當非無據，如前「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君及其繼承人長期來均默許渠等使用該等基地而確未提出異議，則渠等於數十年後之今日驟遭要求拆屋還地，其情何以堪？惟查渠等陳訴人主張擁有上開基地所有權乙節

，所涉究屬私權爭執，仍有待提出渠等父祖輩購買該等基地之書面契約、交付買賣價金證明或其他客觀事證循司法途徑解決。

- (三)至有關田寮區農會（該會於民國 18 年創設，原名「田寮信用購買販賣利用組合」。32 年改稱「田寮庄農會」，38 年改組為「田寮鄉農會」，100 年 4 月 25 日更名前為田寮區農會）主張該會辦公廳舍及倉庫基地確係購自朱○○君乙節，查該辦公廳舍及倉庫位於田寮區崗安路 82 號，所坐落之崇西段 1521、1533、1534、1544、1552 及 1553 地號土地，原亦係「大崗山殖產株式會社」所有，經前述「名義更正登記」及繼承登記輾轉登記為朱○○君之繼承人朱○○君所有。詢據該會相關人員指稱，上開辦公廳舍應係 45、46 年間興建（嗣歷經數次增建），所坐落土地係向朱○○君購買，惟朱君繼承人竟於數十年後之提起拆屋還地之訴，致權益受損。揆其所提出之 46 年 9 月 24 日第 3 屆第 10 次理事會議紀錄及 46 年 11 月 30 日第 3 屆第 12 次理事會議紀錄固載有：「現在辦公廳原係朱○○先生私有房屋，為 44 年度新建倉庫時受其承諾將辦公廳基地變為倉庫基地，辦公廳遷為現地址。今為朱○○先生意欲將該房屋出賣與本會，其價格台幣壹萬伍仟元之程度，請各位發表意見……。議決：委任理事長、常務監事、總幹事、王理事○等 4 人接洽決定價款收買後，次回理事會提出報告」、「本會向朱○○先生租借之辦公廳房屋由出租人願意出賣本會，以前次理事會議決，指派本人、常務監事、王理事○、總幹事等四人前往接洽結果，以新台幣壹萬捌仟元之價款出賣本會，買賣成立請追認。議決：照原案通過。」惟該會僅憑該等會議記錄，

而未能提出書面契約、交付買賣價金證明或其他客觀事證供法院審酌，從而法院難以研判雙方有無買賣之事實，致為該會敗訴之判決，尚難遽認其判決涉有不當。

(四) 綜上，有關田寮區崗北路舊「公有零售市場」毗鄰「店舖」所有人及田寮區農會分別陳訴該等「店舖」及崗安路田寮區農會辦公廳舍、倉庫等建物之基地確係於數十年前購自前「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君乙節，查渠等使用該等基地歷數十年固不容忽視，惟其對該基地所有權之主張，究屬私權爭執，仍待渠等進一步提出客觀事證循司法途徑解決；至該會社名下土地經於民國70年至73年間以「名義更正登記」方式登記為朱君所有之違失，業於前述論述綦詳，核其所涉為該會社股東間相關權利歸屬及土地登記程序事宜，與陳訴人等對上開基地所有權之主張，尚屬有別。

(五) 另按遺產中之農業用地由繼承人或受遺贈人繼續經營農業生產（或繼續自耕）者，行為時遺產及贈與稅法第17條定有遺產稅減免之相關規定。有關陳訴人等質疑本案所涉「店舖」基地自40年代即建築使用，究該等基地於70年間至73年間辦理繼承登記時，是否曾依上開規定不實申報該等基地係繼續經營農業生產或耕地繼續自耕，而違法獲減徵遺產稅乙節，經詢據高雄市政府（稅捐稽徵處、田寮區公所）及財政部高雄市國稅局等單位相關人員指稱，該等遺產稅申報案係原田寮鄉公所受理、開單及保存檔卷（財政部南區國稅局成立後並未接收檔卷），惟該等檔卷經研判業經銷毀，致無從調閱檔卷據以清查等語，併予指明。

(六) 末查有關台灣光復後朱○○君代表「大崗山殖產株

式會社」申辦該會社土地總登記之詳細過程為何？相關民眾於公告期間曾否提出異議？以及該會社於民國 25 年所購入土地之前手（原權利人）即日人宮良長方，其究係如何於日治時期取得本案田寮區崗山頭土地？因時隔久遠，且土地登記原始文件已因逾保存期限而經銷毀，依目前僅存土地登記簿之記載，尚無從查考。相關人如主張擁有本案土地權利，尚須提出具體事證循司法途徑處理，附此敘明。

四、本案原登記為前「大崗山殖產株式會社」所有之部分土地，業經陳訴人等使用數十年，詎該會社代表人朱○○君之繼承人於近年來斷然提起拆屋還地之訴，致爭議不斷，為消弭此一歷史爭議，高雄市政府允宜依法積極協調處理妥予解決：

查前「大崗山殖產株式會社」代表人朱○○君歷任日治時期田寮庄長、光復後田寮鄉長、田寮鄉農會理事主席、台灣省農會理事長及地方、中央民意代表，當為地方碩望之士，其於民國 48 年以代表人身分署名出具承諾書無償提供「大崗山殖產株式會社」名下部分土地，供前田寮鄉公所遷建於崗山頭地區及興市建屋使用之義舉，足堪傳為美談。而本案原「大崗山殖產株式會社」名下 144 餘公頃土地，前於 70 年至 73 年間分 4 次以「名義更正登記」方式登記為該會社代表人朱○○君所有，嗣再經其繼承人以繼承登記取得所有權，20 餘年來除已出賣他人或經徵收者之外，其餘之部分土地，長期來由田寮區崗山頭地區之數十戶民眾已使用數十年，渠等民眾無不慷慨力陳該等土地確經其父祖輩向朱○○君購得，僅因當時對朱君乃地方公益人士及政治領袖身分之信賴，以及當時欲辦理會社名下土地之移轉登記尚非法所允許之故，致長

久來未辦理移轉登記迄今。姑不論渠等能否就該主張提出進一步有力事證，惟渠等數十年來使用土地之歷史事實，厥不容忽視。詎料該等民眾在使用土地數十年從未聞異議下，卻驟遭朱君之繼承人斷然提起拆屋還地之訴，其情何以堪，而此一訴訟索地似亦有違朱○○君於崗山頭地區捐地興市建屋之初衷；況據陳訴人指陳，捐地義舉除促成崗山頭地區之興盛外，亦帶動周遭朱君其他土地地價上漲，致朱君及其繼承人享有可觀之增值利益。基此，為消弭此一歷史爭議，縣市合併後之高雄市政府允宜依法積極協調處理妥予解決。

調查委員：錢林慧君