

## 調 查 意 見

壹、案 由：據訴，渠等前向連江縣政府申辦坐落連江縣南竿鄉介壽段 260 地號土地總登記及取得土地所有權權屬等事宜，惟該府疑未依規定審理，率予駁回，損及權益等情案。

一、馬祖地區歷史背景特殊，於國民政府遷臺前，未曾辦理地籍測量及土地總登記，而國民政府遷臺後，旋因軍事原因實施戰地政務，加上許多民眾遠渡他鄉謀生，無法注意或保障自身權利，造成當地土地問題複雜，後續申辦土地登記案件屢因舉證不易，滋生糾紛。政府多年來雖透過立法程序，希冀還地於民，惟實務執行上迭遇爭議，截至 113 年 1 月底止，仍有 470.32 公頃土地尚未完成登記，約占全境土地之 15.7%。探究其未完成登記之主要態樣，多涉及申請時間認定及適用法令等疑義。為維護馬祖地區民眾財產權益，連江縣政府及內政部允應通力合作，釐清當地歷史緣故與土地權屬脈絡，進行舊有慣例、習俗之調查、蒐整與研究，俾供登記機關審查作業之參據，並衡諸立法目的，在不違反法令之前提下，以同理心之態度因地制宜，積極研商解決對策，突破現階段問題癥結，早日完成全縣無主土地與公地返還登記案件，落實還地於民政策，俾利後續推動馬祖地區土地利用及活化發展。

(一)相較臺灣本島於日據時期已建立地籍資料、開辦土地登記工作，馬祖地區因軍事原因長年施行戰地政務<sup>1</sup>，其間，遲至 61 年後才在兵馬倥傯、資料闕如

---

<sup>1</sup> 39 年金門古寧頭砲戰後，臺海兩岸情勢緊張，因金門、馬祖地區位處戰地前線，為適應戰時需要，統一戰地軍政指揮，使金門、馬祖兩地成為支援野地作戰的據點，國防部參考美軍 2 次世界大戰中在戰地設置軍政府的經驗，研擬金門、馬祖地區實施戰地政務辦法(草案)。

的情況下由連江縣政府民政科開辦地政業務<sup>2</sup>。茲綜整馬祖地區土地登記概況如下：

- 1、62年起，馬祖地區首先針對轄內十分之一範圍土地辦理第1次測量。65年3月9日，連江縣政府以連地字第0686號公告該縣南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉辦理土地總登記，登記期限1個月(自3月10日起至4月9日止)。因上開登記期限未符土地法第49條<sup>3</sup>規定，爰俟連江縣地政事務所於82年成立後，陸續依土地法第48條<sup>4</sup>規定補辦土地總登記。83年起，內政部訂定「馬祖地區地籍航測計畫」並補助經費，依土地法第36條及38條<sup>5</sup>、土地法第46條之1至第46條之3執行要點，由連江縣政府及連江縣地政事務所參與執行「未登記土地地籍整理」及「已登記土地地籍圖重測」。據連江縣政府查復稱：65年當時僅辦理全縣十分之一土地總登記，戰地政務終止後(戰地政務期間：自45年6月23日起至81年11月7日止)，復於82年7月1日起依內政部「馬祖地

---

45年6月23日，行政院以臺內字第3417號令頒布施行金門、馬祖地區戰地政務實驗辦法，同年7月16日成立金門、馬祖防衛司令部政務委員會，開始實施戰地政務。嗣臺灣地區於76年解嚴，惟金門、馬祖地區仍維持戰地政務狀態。爾後，隨著民主普及，金馬地區民眾開始醞釀社會運動，逐步爭取應有權利。81年8月7日，金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例制定公布，並自該條例公布日後3個月(即81年11月7日)施行，戰地政務委員會於同日解散，金門、馬祖地區戰地政務因此終止。

<sup>2</sup> 連江縣政府於61年由民政科辦理地政作業，係開辦該縣土地作業之濫觴。嗣先後於62年7月31日成立連江縣政府民政科地政股、81年成立連江縣政府民政局地政課、82年7月1日成立連江縣地政事務所專責辦理地政業務。而後考量該縣地政業務日趨繁重，於106年1月1日改制為連江縣政府地政局，轄區為南竿、北竿、莒光、東引4鄉，以應業務推展之需。

<sup>3</sup> 土地法第49條規定：「每一登記區接受登記聲請之期限，不得少於2個月。」

<sup>4</sup> 土地法第48條規定：「土地總登記，依左列次序辦理。一、調查地籍。二、公布登記區及登記期限。三、接收文件。四、審查并公告。五、登記發給書狀并造冊。」

<sup>5</sup> 土地法第36條規定：「(第1項)地籍除已依法律整理者外，應依本法之規定整理之。(第2項)地籍整理之程序，為地籍測量及土地登記。」土地法第38條規定：「(第1項)辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記。(第2項)前項土地總登記，謂於一定期間內就直轄市或縣(市)土地之全部為土地登記。」

區地籍航測計畫」辦理其餘十分之九未登記土地測量及登記。

- 2、由於馬祖地區長時期實施戰地政務，民眾原占有使用之土地遭政府或軍方登記為公有，或因軍事原因喪失占有之情形，時有所聞，然此類情形究有多少，因乏正式調查，目前尚無確切統計數據。81年11月7日馬祖地區終止戰地政務，結束長達36年之軍管時期，民眾對土地權益日漸重視，政府為維護原土地所有權人或占有人之權益，乃於83年5月11日修正公布金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例(下稱金馬安輔條例)第14條之1第1項規定：「本條例適用地區之土地，於實施戰地政務期間，非因有償徵收登記為公有者，原土地所有人或合於民法規定時效完成取得請求登記所有權之人或其繼承人，得於本條例修正施行之日起3年內，檢具有關權利證明文件，向土地所在地管轄地政機關申請歸還或取得所有權；其經審查無誤後，公告6個月，期滿無人提出異議者，由該管地政機關逕為辦理土地所有權移轉登記，如有異議，依照土地法第59條規定處理。」同條第2項規定：「本條例適用地區之未登記土地，因軍事原因喪失占有者，原土地所有權人或合於民法規定時效完成取得請求登記所有權之人或其繼承人，得檢具權利證明文件或經土地四鄰證明，申請為土地所有權之登記。」
- 3、為執行上開條文規定，行政院復於83年11月30日令訂定發布「金門馬祖東沙南沙地區未登記土地總登記委員會組織規程」；內政部亦於83年12月21日令訂定發布「金門馬祖東沙南沙地區土地歸還或取得所有權登記審查辦法」(下稱登記

審查辦法)。自 83 年 5 月 11 日修正公布金馬安輔條例第 14 條之 1 後，連江縣地政事務所乃依該條例規定，受理馬祖地區民眾所有土地非因有償徵收登記為公有及因軍事原因喪失占有之未登記土地登記案件。金馬安輔條例施行期間自 83 年 5 月 13 日起至 86 年 5 月 13 日止，施行前連江縣地政事務所至 4 鄉 5 島召開說明會，廣為宣導周知，使民眾得於期間內，知曉應檢附之證明文件，依金馬安輔條例申辦測量及登記。辦理期間，受理民眾申請未登記土地測量，受理後委託中華民國地籍測量學會辦理地籍調查及地籍測量作業，嗣後再將測量成果，依土地法規定之土地總登記程序辦理登記審查作業。

- 4、嗣考量馬祖地區土地問題特殊複雜，為維護原土地所有人或合於民法物權編施行法第 9 條規定之視為所有人或其繼承人之申請返還土地權益，協助解決當地土地問題，落實還地於民政策，103 年 1 月 8 日修正公布離島建設條例第 9 條第 1 項及第 6 項明定：「本條例適用之地區，於實施戰地政務終止前，或實施戰地政務期間被占用於終止後，因徵收、價購或徵購後登記為公有之土地，土地管理機關已無使用或事實已廢棄使用者，最遲應於本條例中華民國 102 年 12 月 20 日修正施行之日起 2 年內全數公告；原土地所有人或其繼承人並得於公告之日起 5 年內，向該管土地管理機關申請按收件日當年度公告地價計算之地價購回其土地。但徵收、價購或徵購之價額超出該計算所得之地價時，應照原徵收、價購或徵購之價額購回。」、「馬祖地區之土地，自民國 38 年起，非經有償徵收或價購等程序登記為公有，致

原土地所有人或合於民法物權編施行法第 9 條規定之視為所有人或其繼承人喪失其所有權，土地管理機關已無使用土地之必要者，應自本條例中華民國 103 年 12 月 20 日修正施行之日起 5 年內，依原土地所有人、視為所有人或其繼承人之申請返還土地；土地管理機關有繼續使用土地之必要者，應依法向原土地所有人、視為所有人或其繼承人辦理徵收、價購或租用。其已依金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例提出請求經駁回者，得再依本條例之規定提出申請。」

5、馬祖地區歷次辦理土地總登記情形如下：

- (1) 65 年總登記(全縣十分之一土地)，辦理期間：65 年 3 月 10 日至 65 年 4 月 9 日。
- (2) 86 年總登記(全縣十分之九土地)，辦理期間：86 年 7 月 8 日至 97 年 6 月 10 日(4 鄉分別公告期間)。
- (3) 88 年補辦 65 年總登記，辦理期間：88 年 7 月 1 日至 89 年 12 月 17 日。
- (4) 91 年無主登記，辦理期間：91 年 3 月 15 日至 92 年 6 月 20 日。
- (5) 101 年重新辦理總登記，辦理期間：101 年 8 月 1 日至 102 年 3 月 31 日<sup>6</sup>。
- (6) 107-109 年無主登記，辦理期間：107 年 9 月 19 日至 109 年 4 月 21 日<sup>7</sup>。

(二)然查，政府雖於 83 年 5 月 11 日修訂金馬安輔條例，增訂第 14 條之 1，使土地真正權利人得以取回原有

---

<sup>6</sup> 統計至 112 年 11 月 30 日止，重新申請總登記案件共計 9,891 件，權狀核發 2,581 件，駁回 3,395 件，民眾撤回 3,890 件，訴願及重新審查 25 件。

<sup>7</sup> 統計至 112 年 11 月 30 日止，無主土地登記申請案件共計 2,572 件，權狀核發 765 件，駁回 234 件，民眾撤回 556 件，公告中 95 件。

土地權利，並賦予因軍事原因喪失占有前，長時間使用土地者，得以請求登記之權利，然該條例已於 87 年 6 月 24 日廢止，而馬祖地區於戰地政務期間被登記公有及喪失占有之土地爭議問題，仍未解決。故內政部為瞭解連江縣政府否准民眾以時效完成方式取得馬祖地區土地所有權之原因，函請該府統計分析土地總登記相關辦理數據，據該府 98 年 7 月 7 日連民地字第 0980022020 號函復統計資料顯示，多數係因無法證明有繼續占有之事實而遭駁回。嗣時任立法委員曹爾忠於 98 年 10 月 9 日立法院第 7 屆第 4 會期第 4 次會議施政報告時，就馬祖地區土地問題提出質詢，經時任行政院院長吳敦義承諾，由時任行政院政務委員薛承泰組成跨部會專案小組，內政部負責幕僚作業，邀集法務部、國防部、財政部國有財產局(現為財政部國有財產署，下稱國產署)及連江縣政府等機關開會研商，期能徹底解決馬祖地區土地問題。過程如下：

- 1、分別於 98 年 11 月 6 日(第 1 次)及 99 年 1 月 11 日(第 2 次)召開 2 次專案小組會議研商，並作成金馬安輔條例第 14 條之 1 公布施行前已提出土地總登記測量申請，而於金馬安輔條例廢止後(於 87 年 6 月 24 日廢止)登記處理程序尚未終結之案件，仍應有該條例適用之結論。根據連江縣政府 112 年 12 月 12 日府授地字第 1120055401 號函查復本院：
  - (1) 該府為因應上開內政部會議結論，於 99 年 4 月 22 日召集會議研商，會議結論略以：「已駁回案件再通知申請人依規定辦理審查」。

- (2) 地政事務所依前開縣府會議紀錄，清理應重新審查案件，建立清冊及控管一覽表，並於 99 年 9 月 9 日陳請連江縣政府鑒核。
  - (3) 連江縣政府 99 年 9 月 21 日函核復，請本於權責自行決定。
  - (4) 地政事務所於 99 年 10 月 14 日檢送土地登記通知書，函請符合適格者計 55 位，控管表總計 1,950 筆(含軍事原因 184 筆、非軍事原因 1,766 筆)，重新送件。
- 2、因連江縣政府認為上開結論對於該縣無主土地公告期間提出申請之案件，仍無法獲得解決，爰參考最高行政法院 98 年判字第 370 號判決關於「法院依民法物權編施行法第 8 條，認定當事人是否『於得請求登記之日，視為所有人』時，只須審酌當事人是否於登記機關設立前，即已具備民法規定時效取得所有權之條件，毋庸考量嗣後當事人於登記機關設立開辦土地總登記，提出申請登記為所有權人時，其是否仍和平繼續占有該土地」之見解，期爰引民法物權編施行法第 3 條及第 9 條規定，以「視為所有人」之資格辦理登記。惟法務部針對上開連江縣政府意見，仍認須迄登記完成時，和平繼續占有土地始有適用。爰是時連江縣縣長楊綏生於總統 100 年 9 月 4 日訪視該縣時，上書陳請責成法務部及內政部針對馬祖地區土地特殊性，研擬可解決問題之函釋。
- 3、內政部遂分別於 100 年 10 月 11 日(第 3 次)及 101 年 2 月 9 日(第 4 次)再度召開會議研商，經綜合考量馬祖地區之實施戰地政務等之歷史緣故、民法條文法意解釋、司法實務見解、對真正權利人權益保障之機制及後續影響等因素，於第

4 次會議作成決議略以：「一、馬祖地區未完成登記之土地，於連江縣地政機關成立前已具備民法第 769 條或第 770 條規定之條件者，依民法物權篇施行法第 9 條規定，自時效完成得請求登記之日起，應得視為所有人，且地政機關勿須審查其自地政機關成立後以迄登記完成時，有否和平繼續占有之事實，並於經審查無誤後逕依土地法規定進行公告，公告期滿無人異議即予產權登記；如有權利爭執之異議，則依土地法第 59 條第 2 項規定處理。二、上開決議之見解不適用於已完成登記之土地，以維護登記之安定性，但個案如經法院判決應予塗銷登記者，尊重該判決結果。」上開第 4 次會議紀錄由內政部以 101 年 2 月 17 日內授中辦地字第 1016650259 號函送予各與會機關，並囑依會議決議辦理。

4、又連江縣政府為受理依上開內政部第 4 次會議決議事項申請之土地總登記案件，暨簡化其行政作業程序，訂定「連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點」，據以審查此類案件。根據連江縣政府 112 年 12 月 12 日府授地字第 1120055401 號函查復本院：

(1) 該府責成連江縣地政事務所擬妥「連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理原則」(草案)，於縣內「土地問題專案小組」會議前，先行送時任議會法制主任張龍德、消保官陳奕誠、法制室課長楊遠鵬、委員鄭睿傑、朱榮忠等專家學者審閱，並於會中進行逐條討論，而後公開徵詢民間意見。經彙整各方意見後，擬訂處理要點，該要點於同年 5 月 3 日陳報內政部核備，於 5 月 21 日回函同意，5 月 30 日公告實



施。連江縣地政機關遂依「連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點」辦理相關土地事宜。

(2) 有關「連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點」規定地政機關成立時間之目的、效果與研討過程：

- 〈1〉明確規定地政機關成立時間之目的，旨在使該縣地政機關成立前已具備民法第 769 條或第 770 條規定之條件者，得依民法物權編施行第 9 條規定，進而主張自時效完成得請求登記之日起，視為所有人。即可以證明在 62 年 7 月 31 日前，就已經完成民法第 769 條或第 770 條之占有，可以用時效取得的規定申請土地總登記，而無須審查其自得請求登記之日起以迄登記完成時有否繼續占有之事實。
- 〈2〉要點中明訂地政機關成立時間之效果，具有明確化、客觀性之效果，除方便民眾主張視為所有人之時間起點外，亦可使審查時有明確依據，以免標準不一，致生弊端。
- 〈3〉地政機關成立時間之處理過程：該縣登記機關設立時間點，於「連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點」(草案)研議階段邀請具地政、法制等專門學識經驗人士及含本案陳情人等地方公正人士進行逐條討論，會議中已考量當時組織章程及轄區內地政業務實際運作時間，並以 62 年 7 月 31 日為上開條文要件之時間點，爰明定於「連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點」(草案)於 101 年 5 月 3 日函送內政部

核備。內政部於同月 21 日函復辦理土地登記等土地行政管理事項為地方自治事項，請該府依職權處理。

(三)嗣行政院於 101 年 10 月 24 日召開「行政院離島建設指導委員會」第 12 次會議決議略以：「……(三)有關辦理金馬土地返還於民所遇困難，請內政部儘速釐清問題癥結後，提請政務委員協商提出解決方案。(四)為有效解決金門、馬祖因特殊歷史因素所造成之土地問題，中央應多傾聽地方意見，依從寬原則作相關法令解釋。」內政部爰依上開決議洽詢財政部、國防部、金門縣政府、連江縣政府等表示意見後，撰擬「馬祖地區土地問題之處理情形及其問題態樣書面資料」報院；經行政院秘書長函復：「有關辦理金馬地區土地返還於民，倘有任何待議事項，請即提『研商解決馬祖地區土地相關問題專案小組』討論，俾提供金馬地區必要之協助。」行政院復於 105 年 11 月 1 日由時任政務委員林美珠召開研商會議決議略以：「目前有關金馬土地登記爭議處理之相關法令，於適用上並無疑義，法律面應無需再作修正；為落實還地於民政策初衷，應可同意地政機關暫緩受理國防部軍備局及財政部國產署之馬祖地區權屬未定土地登記申請案；並請連江縣政府儘速完成土地總登記作業；另指示國防部及財政部配合連江縣政府成立之馬祖土地總登記推動小組，以訴外方式協議，尋求解決方案，並配合連江縣政府辦理」。自 106 年起，連江縣「馬祖地區土地總登記推動小組」針對受理個案疑義，迭次邀集專家、學者、國防部軍備局、國產署及內政部地政司等單位，遴派代表共同研商解決對策，迄今已召開共 19 次會議。

(四)根據連江縣政府統計，截至 113 年 1 月底止，馬祖地區已登記土地面積 2,530.83 公頃(約占全縣面積 84.3%)，未登記土地面積 470.32 公頃(約占全縣面積 15.7%)；已登記土地筆數 33,780 筆(約占全縣土地筆數 90.8%)，未登記土地筆數：3,438 筆(約占全縣土地筆數 9.2%)，其中：

1、無主土地業務：無主登記案件累計收件 2,693 件，已結案完成件數為 1,675 件(駁回件數：241 件)，尚有 1,018 件刻正辦理中(其中含補正中件數：51 件)：

(1) 東引鄉完成率 100%，收 62 件，112 年 6 月完成全區土地總登記。

(2) 莒光鄉完成率 98%，收 195 件，尚有 4 件辦理中。

(3) 北竿鄉完成率 88.5%，收 776 件，尚有 89 件辦理中。

(4) 南竿鄉完成率 44.2%。收 1,660 件，尚有 925 件辦理中。

2、公地返還業務：完成率達 99.07%，公地返還登記案件計收 969 件，已結案完成 959 件(其中 1 件刻正訴訟中)，尚有 10 件因案件複雜性高，尚待申請人補正，刻正審查中。

3、不動產糾紛調處業務：不動產糾紛調處案件，自 106 年起至 112 年底，調處案件計 1,270 件。前開期間辦理 40 餘場次糾紛調處會議。調處結果：准登案件計 1,073 件，否登案件計 77 件，准登件數為否登件數近 14 倍。

4、行政救濟業務：

(1) 訴願案件：自 106 年至 112 年底，受理訴願案件共計 200 餘件。

(2) 行政訴訟案件：自 106 年至 112 年底，高等行政法院審理 70 餘件。

(五) 又本院為進一步釐清馬祖地區現階段土地登記面臨之困境，以協助連江縣政府突破問題癥結，經進行文獻蒐集、研閱及調閱政府機關卷證資料，並於 112 年 10 月 25 日至 26 日，前往馬祖地區實地履勘及座談，113 年 1 月 31 日約詢內政部常務次長吳堂安、連江縣政府地政局局長陳奕誠等相關業務主管人員到院說明，發現：由近期馬祖人民田產協會陳情土地相關議題中，主要問題態樣多涉及申請時間認定及適用法令之疑義，其中又以「占有事實之認定」爭議為大宗，可能原因<sup>8</sup>包括：

- 1、申請人現地指界複丈常有相互重疊情形，糾紛調解不易達成，致使案件拖延未決。
- 2、馬祖地區大多為祖遺土地，然現行法令規定申請土地總登記之權利人有年齡、戶籍限制，如申請人主張之占有期間，其當時尚未成年，即無法認定為直接占有人。
- 3、占有中斷：如戶口遷移或舉家遷台或被他人占用，或協議先提供作為公共設施使用，而無法認定為占有。
- 4、四鄰保證書所載之情形與勘驗現況不符。
- 5、四鄰保證書之保證人為未成年或無完全的行為能力。
- 6、土地上仍存有政府或軍方之建築物或物品，導致無法認定人民有占有之事實。
- 7、民眾不易證明占有土地之始為無過失，而適用 10 年之取得時效。

---

<sup>8</sup> 「馬祖地區戰地政務時期被登記公有及喪失占有之土地爭議案件研究」參照。

(六)綜上，馬祖地區歷史背景特殊，於國民政府遷臺前，未曾辦理地籍測量及土地總登記，而國民政府遷臺後，旋因軍事原因實施戰地政務，加上許多民眾遠渡他鄉謀生，無法注意或保障自身權利，造成當地土地問題複雜，後續申辦土地登記案件屢因舉證不易，滋生糾紛。政府多年來雖透過立法程序，希冀還地於民，惟實務執行上迭遇爭議，截至 113 年 1 月底止，仍有 470.32 公頃土地尚未完成登記，約占全境土地之 15.7%。探究其未完成登記之主要態樣，多涉及申請時間認定及適用法令等疑義。為維護馬祖地區民眾財產權益，連江縣政府及內政部允應通力合作，釐清當地歷史緣故與土地權屬脈絡，進行舊有慣例、習俗之調查、蒐整與研究，俾供登記機關審查作業之參據，並衡諸立法目的，在不違反法令之前提下，以同理心之態度因地制宜，積極研商解決對策，突破現階段問題癥結，早日完成全縣無主土地與公地返還登記案件，落實還地於民政策，俾利後續推動馬祖地區土地利用及活化發展。

二、有關陳訴人所訴，渠等前向連江縣政府申辦系爭土地總登記及取得土地所有權權屬案，該府疑未依規定審理，率予駁回，損及權益等情，其中涉及法令適用疑義部分，業經本院函請內政部基於中央主管機關立場表示意見在案。至於陳訴人向連江縣政府提出之 111 年連地登一字第 2720 號申請案，經查目前仍在土地登記審查階段，且有部分已進入司法程序，允宜靜候地方土地登記機關及法院審理結果。

(一)連江縣南竿鄉介壽段(下同)260 地號土地坐落於南竿鄉市區，位處連江縣政府正後方，原始面積 1,616.5 平方公尺。為進一步了解現況，本院於 112 年 10 月 25 日至 26 日前往現地履勘，聽取連江縣

政府、內政部地政司相關業務主管人員簡報並進行座談，過程發現該土地目前分割為 260、260-2、260-3、260-4 地號等 4 筆土地(加上 260-1 地號，統稱系爭土地)，相關情形如下表、圖：

表1、系爭土地基本資料

地 號	面積(平方公尺)	使用分區	分 割 情 形	公告土地現值/ 公告地價(新臺 幣元/平方公尺)
260	430.77	機關用地、住宅區	1.97.1.25 分割出 260-2 地號。 2.112.4.17 分割出 260-3 及 260-4 地號。	8,826/ 3,355
260-1	194.75	保護區	該地號係 95 年地籍整理時單獨建立迄今。	560/ 190
260-2	1,044.49	保護區、住宅區、機關用地	97.1.25 分割自 260 地號。	4,690/ 1,669
260-3	101.86	住宅區、保護區、機關用地	112.4.17 逕為分割自 260 地號。	7,147/ 1,993
260-4	39.38	機關用地、住宅區	112.4.17 逕為分割自 260 地號。	8,203/ 2,642

資料來源：連江縣政府。



圖1、系爭土地地籍圖與空照圖

資料來源：連江縣政府。

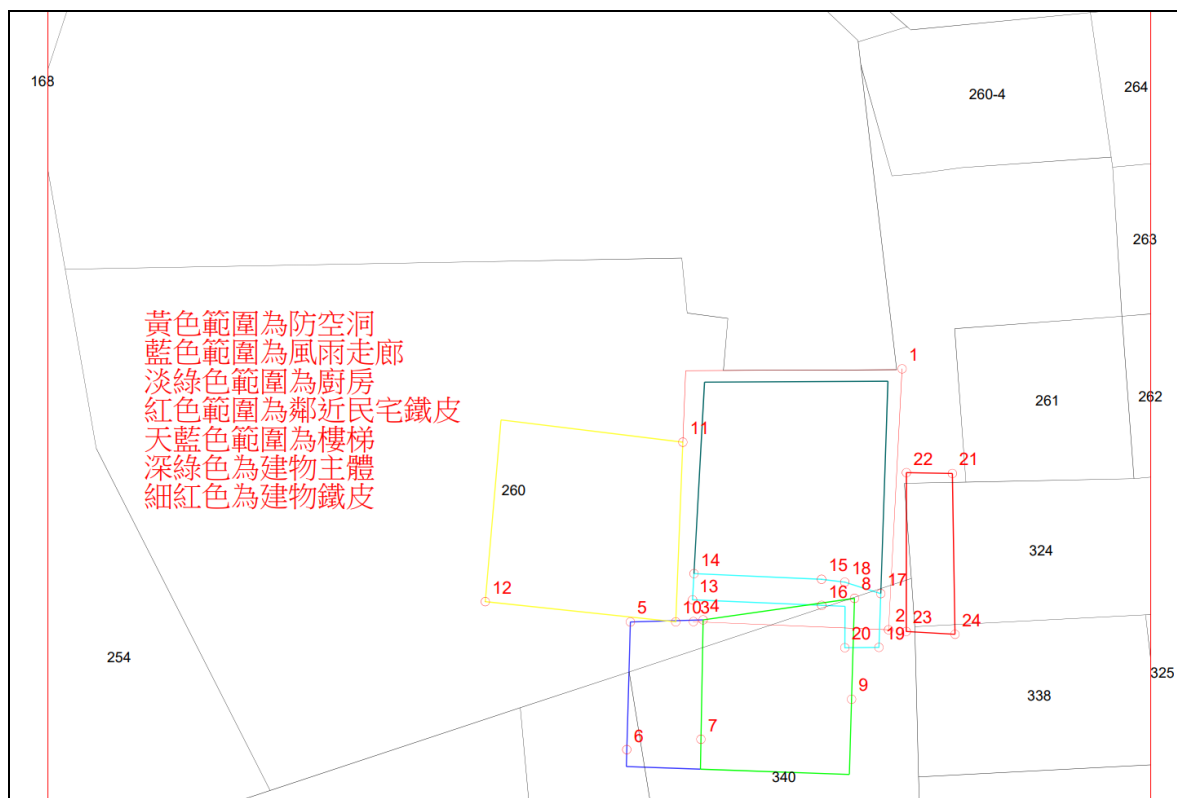


圖2、系爭土地建築情形示意圖

資料來源：連江縣政府。

(二)查曹○○(陳訴人之父)前以「時效取得所有權」方式申請系爭土地登記，經連江縣地政事務所審查後符合民法第 769 條、第 770 條規定，依據土地法第 54 條、第 55 條、土地登記規則第 73 條、連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點第 11 點辦理公告，並於 95 年 10 月間准予登記 260-1 地號土地(面積 194.75 平方公尺)為曹○○(申請案號：095 年連地登總字第 001890 號)、陳○○(申請案號：095 年連地登總字第 001630 號)共有，於 97 年 1 月 25 日准予登記 260-2 地號(面積 1,044.49 平方公尺，申請案號：095 年連地登總字第 1880 號)為曹○○單獨所有。上開 2 筆地號土地合計面積 1,239.24 平方公尺，約占原 260 地號土地面積之

68%，所餘 572.01 平方公尺未登記部分，係因 95、96 年間訴願及調處結果認應排除所致<sup>9</sup>。

(三)102 年連地新總字第 4070 號申請案辦理情形：

- 1、102 年間陳訴人之一以自己名義，於連江縣重新土地總登記期間就 260 地號土地提出申請 564.82 平方公尺(即曹○○95 年申請案排除之「綠線範圍」，包括 95 年間訴願結果排除之房建物部分土地，以及 96 年間調處結果排除之雜林部分土地)，主張其於 52 年 7 月至 62 年 7 月占有該範圍土地。
- 2、嗣連江縣地政事務所以其主張依民法物權編施行法第 9 條「視為所有人」<sup>10</sup>方式審查，依據連江縣政府辦理馬祖地區尚未完成登記土地處理要點規定，應於連江縣地政機關成立前已具備民法第 769 條或第 770 條規定完成時效之占有，始得請求登記為所有人，認有「查該申請範圍為鄉公所且於 58 年業已存在，該筆土地所有權為連江縣政府，目前現地為連江縣政府後方原舊有員工休息室，占有期間該處已成立，時效中斷」等為由，與民法第 769 條、第 770 條暨民法物權編施行法第 9 條規定不符，遂於 107 年 3 月 27 日依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回登記申請案。

---

<sup>9</sup> 曹○○95 年以「一般時效」方式指界申請 260 土地範圍，面積共計 1,616.50 平方公尺，並經連江縣地政事務所審查後於 95 年 9 月 5 日駁回申請，曹○○提起訴願救濟，經訴願審議委員會 95 年 12 月 15 日裁定「原處分撤銷，並應於 3 個月內另為適法之處分」，連江縣地政事務所遂於重新收件後函請曹○○就「他人占用建築物及縣府廚房用地範圍」予以排除並就耕地、祖墳範圍進行重測。重測後連江縣地政事務所於 96 年 4 月 18 日辦理公告，公告期間國產署提出異議，本案進入調處程序，後於 96 年 10 月 17 日辦理調處時決議「除雜林範圍，其餘准登」，本案遂再次進行測量並排除雜林。

<sup>10</sup> 為解決馬祖地區土地問題，依行政院指示籌組跨部會專案小組，自 98 年 11 月 6 日、99 年 1 月 11 日、100 年 10 月 11 日、101 年 2 月 9 日召開 4 次專案小組會議研商，並於第 4 次會議獲致適用民法物權編施行法第 9 條規定「視為所有人」之方式受理所有權登記之決議。



3、因申請人並未提出行政救濟程序，該總登記申請案遂告駁回確定終結。

(四)111年連地登一字第2720號申請案辦理情形：

- 1、108至109年連江縣無主土地公告代管期間，陳訴人以被繼承人曹○○名義，再度就260地號土地全筆(即前項總登記期間已被駁回無行政救濟之「綠線範圍」土地，面積共計572.01平方公尺)主張依民法物權編施行法第9條「視為所有人」提出總登記申請。
- 2、惟此無主土地公告代管期間，該筆土地範圍另有其他3位申請人陳○○(依民法769條占有時效完成申請取得所有權，面積39.38平方公尺)、孫○○(以「視為所有人」提出總登記申請，面積37.29平方公尺)、劉○○(以「視為所有人」提出總登記申請，面積23.85平方公尺)，即形成陳訴人等與上開陳、孫、劉3人間有申請指界重疊糾紛；其中，260地號部分範圍因陳○○以「一般時效」取得所有權提出申請，遂於112年4月間因逕為分割增加同段260-4及260-3地號土地(申請範圍為260-4地號部分，致260地號與260-3地號土地不相連)，公告期間因陳訴人提出異議，由該府辦理調處事宜。
- 3、因多數申請人(陳訴人、陳○○、孫○○、劉○○)間存在爭議、糾紛等原因，陳訴人申辦案件尚處連江縣政府地政局審查階段中，並未做成准駁處分(260-4地號有糾紛的部分目前在法院審理中)。

- (五)至於陳訴人所訴爭議事項，業經連江縣地政局 112 年 9 月 14 日地籍字第 1120002767 號函及內政部 112 年 9 月 26 日電子郵件查復說明在案。
- (六)綜上，有關陳訴人所訴，渠等前向連江縣政府申辦系爭土地總登記及取得土地所有權權屬案，該府疑未依規定審理，率予駁回，損及權益等情，其中涉及法令適用疑義部分，業經本院函請內政部基於中央主管機關立場表示意見在案。至於陳訴人向連江縣政府提出之 111 年連地登一字第 2720 號申請案，經查目前仍在土地登記審查階段，且有部分已進入司法程序，允宜靜候地方土地登記機關及法院審理結果。

**貳、處理辦法：**

- 一、調查意見一，函請行政院督同內政部、連江縣政府積極研處。
- 二、抄調查意見，函復陳訴人。
- 三、調查報告審議通過後之案由、調查意見及處理辦法於個資隱匿後，上網公布。

。

**調查委員：施錦芳**