

修正條文	原條文	修正理由
<p>第 5 條</p> <p>前條第一項第二款所稱登記原因證明文件，指下列文件之一：</p> <p>一、被政府機關登記為公有前持有之土地所有權狀或契據。</p> <p>二、連江縣地政機關及國有財產管理機關八十二年七月一日成立前，已具備民法時效取得之證明文件。</p> <p>三、<u>在戰地政務 81 年 11 月 7 日解散後開始辦理地</u></p>	<p>第 5 條</p> <p>前條第一項第二款所稱登記原因證明文件，指下列文件之一：</p> <p>一、被政府機關登記為公有前持有之土地所有權狀或契據。</p> <p>二、連江縣地政機關六十二年七月三十一日成立前，已依民法完成時效取得之證明文件。</p> <p>三、其他足以證明取得所有權之有關文件。</p> <p>前項第二款之證</p>	<p>1. 內政部 81 年 2 月 22 日台(內)字第 06932 號函核定「馬祖地區地籍航測計畫」，自 82 年 7 月 1 日起實施地籍整理，依序辦理地籍調查測量及土地登記。連江縣政府始於 82 年 7 月 1 日設立地政機關執行土地登記事務。依<u>民法物權編施行法第三條</u>規定：「(第 1 項)民法物權編所規定之登記，另以法律定之。<u>(第 2 項)物權於未能依前項法律登記前，不適用民法物權編關於登記之規定。</u>」是以，馬祖地區在 82 年 7 月 1 日前尚未設立地政機關就全縣所有土地辦理地籍調查及測量，其物權未能依法律規定登記，且尚未辦理土地總登記(第一次登記)公告，依法應不適用民法物</p>

<p><u>籍整理在公告期間已提出測量申請之文件，或總登記公告、無主土地公告代管期間已提出申請登記，地政機關已製作地籍調查表發給土地複丈成果之證明文件。</u></p> <p>四、其他足以證明取得所有權之有關文件。</p> <p>前項第二款之證明文件，得由聲請人提出一人以上之四鄰證明人或村（里）長出具證明書證明之。<u>證明人須於</u></p>	<p>明文件，得由占有期間一人以上之四鄰證明人或村（里）長出具證明書證明之。該四鄰證明人，於占有人占有期間，需繼續為該占有地附近土地或房屋之所有權人或使用人。出具證明書之四鄰證明人或村（里）長，於被證明之事實發生期間，應設籍於申請返還土地所在或毗鄰之村（里）且具有行為能力。證明書應載明係證明人親自觀察之具體事實，而非推斷之結果，證明人並應親自到場或檢附其印鑑證明</p>	<p>權編關於登記之規定。又依民法物權編施行法第九條規定：「依法得請求登記為所有人者，如第三條第一項所定之登記機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有人。」是以，馬祖地區在八十二年七月一日始成立連江縣地政事務所及國有財產管理機關，<u>在地政機關成立前已完成民法第 769 條或第 770 條時效取得之條件者，於土地總登記(第一次登記)受理期間提出申請者，應得以視為所有人登記為所有人。</u></p> <p>2. 按行政院 82 年 6 月 28 日台八二財字第 21252 號函：「國有財產法於 82 年 7 月 1 日施行於馬祖地區。」是以，馬祖地區在 82 年 7 月 1 日前即非國有財產法的施行區域，人民在總登記的程序中申請土地登記案件，<u>在國有財產</u></p>
--	--	---

<p><u>占有人申請登記時繼續為占有地附近同村或鄰村土地或房屋之所</u> <u>有權人或使用人</u>。證明人於原所有人(或繼承人)申請登記時，<u>應具有完全之行為能力</u>，並依土地登記規則第四十條及第四十一條規定辦理。但證明人如為前條之關係人而無完全之行為能力者，應由其法定代理人出具證明書。</p>	<p>書。證明人證明之占有期間戶籍如有他遷之情事者，申請人得另覓證明人補足之。</p>	<p><u>法施行前已完成民法第769條或第770條占有時效，且國家未經有償徵收或價購者，公產管理機關應非土地權利關係人</u>，不能在土地總登記(第一次登記)的程序中囑託登記或異議。</p> <p>3. 土地總登記乃將已辦地籍調查測量、編定地號、製作地籍調查表、公布地籍圖之土地，公告後登載於土地登記簿之行政行為。<u>申請人申請登記之土地，若在總登記公告期間無人提出異議，公告資料即可成為登記的基礎，進而完成土地權屬的確定。若未在期限內行使，往後就不得再主張異議，具有程序上「排除後訴」的效果。是以，土地總登記強調公告確定性，避免因無憑據的異議而拖延整體確定作業。</u></p> <p>4. 戰地政務時期<u>國家因軍事</u></p>
--	---	---

		<p><u>原因占有土地係基於公法上事由(如徵收未完全、軍事需要)，其性質多屬「事實上管理」或「強制使用」，不屬「以所有意思占有」，並不符合得請求囑託登記為所有人之要件。此類國家以公共目的使用民地，未依法徵收者，其占有不因其使用而推定原權利人喪失占有，消滅原權利人占有權基礎，也不能以與軍方占有競合，作為作為拒絕申請人登記的理由。</u></p> <p>5. 地政機關辦理地籍調查測量經依台灣省政府民政廳36年7月29日頒布之「<u>台灣省土地地目明細表</u>」，<u>編定為建、雜、田、旱、林、墓等地目之土地，即為建築用地或直接生產用地，地政機關不應再以莫須有的理由駁回。</u>所謂「地目」，指土地使用現況的類別，又名「地</p>
--	--	--

		<p>貌」。所謂「等則」，指各種地目的優劣等級，又名「地力」，俗稱土地之好壞。地政機關依地籍調查資料編定地目等則，按土地之好壞作為課徵稅賦的基礎。是以，已編地目之農業用地，地政機關即不得任意增加法律所無之限制，應不得再以單純之「現場勘察地形高低起伏」、或「現為軍事設施」、或「比對歷史航照圖無耕作跡象」、或「占有已中斷」、或「目前沒有占有事實」作為駁回理由之餘地。因為在總登記(第一次登記)的程序中，目的在找回真正的所有人，得以民法物權編施行法第三條第二項，不適用物權關於登記之規定。</p> <p>6. 總登記是一種「全面性」的登記程序，係針對一登記區內所有土地，依地籍調查、測量結果加以公</p>
--	--	--

		<p>告，並在公告期間內受理利害關係人的異議。其目的在於「<u>確立第一次登記</u>」之結果，作為日後土地登記的基礎。是以，土地總登記或第一次登記公告代表國家透過地政機關，公開確認土地的調查及測量結果。<u>在特定登記過程中，地籍調查表與公告程序結合，即可作為輔助性登記依據之一。</u>又總登記公告後，只有在法律規定的特殊情形(如界址爭議裁定確定、測量錯誤確有證據、或辦理分割、合併使用需求)時，才得申請複丈辦理「<u>更正登記</u>」或「<u>變更登記</u>」，<u>不能再以「一般複丈」方式重新受理第三人測量同一筆土地，否則會動搖公告確定的成果，有違「一物一權」與登記確定性的要求。</u></p> <p>7. <u>戰地政務因軍事原因喪失</u></p>
--	--	--

		<p><u>占有土地，應由地政機關查明軍方占用有無辦理徵收、價購，如無徵收、價購等證明文件，應視為占有不中斷。</u></p> <p>8. 公有土地的登記時點，依據 62 年 4 月 3 日行政院台 62 內字第 2860 號函訂定發布之《逾總登記期限無人申請登記土地處理原則》規定，自無主土地公告程序終結，無人申請登記土地，由地政機關辦理收歸國有登記移由公產管理機關管理開始。在總登記的程序中，公產管理機關除徵收、價購取得證明文件之土地得囑託登記外，國家並無法律授權得以時效取得登記土地。</p> <p>況，<u>國家在未辦土地總登記前徵用民地僅有使用權，並無所有權，公產管理機關囑託登記應檢具證明文件，沒有證明文件，地政機關應予駁回登記。</u></p>
--	--	---

		<p>9. 依民法物權編施行法第 9 條規定：「依法得請求登記為所有人者，如第三條第一項所定之登記機關尚未設立，於得請求登記之日，視為所有人。」</p> <p>10. 地方制度法第 77 條規定：「<u>中央與直轄市、縣（市）間，權限遇有爭議時，由立法院院會議決之。</u>」馬祖地區的土地問題，行政院函示得以視為所有人登記，縣政府拒不執行，也不報請立法院院會議決，有抵觸上級機關法規命令之虞。</p>
--	--	---