

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：屏東縣屏東地政事務所。

貳、案由：屏東地政事務所於七十四年間受台灣屏東地方法院囑託辦理實際坐落屏東市海豐段五五三之二四及之二五地號上之該市海豐街九五之九號建築物測量業務，未能謹慎行事，誤將該建築物測繪於毗鄰同地段五五三之一七地號，致陳訴人標得上開建築物與五五三之一七地號土地後，遭上開五五三之二四地號等土地所有權人提起排除侵害訴訟，嚴重影響權益；嗣於七十五年間再度將同地段五五三之四及之二五地號上之未辦保存登記建築物錯誤測繪於上開五五三之二四地號土地，均有疏失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

- 一、按「查封未經登記之房屋，仍應通知地政機關依有關法令之規定辦理查封登記」；「建築物及其基地同屬債務人所有者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣」，行為時辦理強制執行事件應行注意事項第三十九條第一款及第六款分別定有明文。次按行為時土地登記規則第一百二十六條及內政部七十一年八月十二日發布之建物測量辦法第十六條規定：「法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時：由法院派員定期會同登記機關人員勘測完畢後，應由法院指定人員於測量原圖上簽名或蓋章。：登記機關勘測建物完畢後，應即編列建號，編造建

物登記簿，於『所有權部』辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。並將該建物登記簿及平面圖與位置圖之影本函送法院」；「司法機關囑託地政事務所，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記之建物測量時，應由司法機關派員定期會同地政事務所人員辦理，並於測量後由司法機關指定人員在測量圖上簽名或蓋章」。查坐落屏東市海豐段五五三之一七地號土地原為案外人郭連金所有，六十八年間經分割出五五三之二四及之二五地號。七十四年間，本案五五三之一七地號土地（面積一、九四三平方公尺，下稱本案土地）經抵押權人周榮輝等向台灣屏東地方法院（下稱屏東地院）聲請拍賣。案經該院指派民事執行處書記官楊景謀（現為該院少年法庭少年調查官）於同年七月十一日會同債權人周君至現場指封，並於查封物品清單載明：「一、坐落屏東市海豐段五五三之一七號（，）建（，）面積〇・一九四三公頃全部。二、全右筆土地上地上建物鐵架石綿瓦倉庫，貳大間（；）及水泥柱竹架鐵皮房屋壹大間及磚造平房廚房廁所各壹間（；）及磚造石綿瓦房屋貳間（。）稅籍號碼：三〇〇八四（。）門牌：屏東市海豐街九五—九號（下稱本案建築物）。附註：（一）右地上建物未辦保存登記，應鑑測。（二）右建物現由債務人開設東威木器廠。右查封物品經債權人代理人指封，如有錯誤，指封人願負一切賠償責任。指封債權人代理人：周榮輝（簽名）：」，嗣於同年七月十二日以屏院仰民執丙三〇五五字第八二三九號函囑託屏東地政事務所辦理本案土地及建築物之查封登記及鑑測（本案土地部分於同年七月十五日完成查封登記）。七十四年七月二十二日，屏東地院民

事執行處書記官楊景謀會同屏東地政事務所測量員蔡燈膜（現為屏東縣里港地政事務所課長）、債權人周榮輝及債務人郭連金等人至現場勘測，並於該院「執行（勘測）筆錄」載明：「一、債權人（代理人）導至現場，債務人在場。二、屏東縣屏東地政事務所測量人員到場。三、債權人（代理人）當場指明查封房屋四周界址，會同測量。四、當場告知測量人員於測量後，依照本院前請測量函辦理查封登記，並將測量結果於七日內送院。右筆錄經當場交閱，並朗讀承認無訛（上開人員簽名於後）。」又依屏東地政事務所檢附之土地複丈圖及建物測量成果圖影本所示，本案建築物確經該所測量員蔡燈膜測繪於本案海豐段五五三之一七地號土地上，並據以製作建物測量成果圖後，由該所於七十四年八月十七日將本案建築物測量結果登記於該所建築改良物登記簿標示部，暫編（相較於建物第一次登記之正式建號編號而言）建號為海豐段五五二建號，並於所有權部完成查封登記後，以同年八月十九日七四屏所地一字第九五七五號函復屏東地院略以：「坐落屏東市海豐段五五三之一七號地上建物即屏東市海豐街九五之九號，惟查該建物權利人迄未辦理建物總登記，經本所派員會同貴院派員前往實地勘測定竣，（依）土地登記規則第一二六條（規）定於七十四年八月十七日辦理查封登記完畢。檢送前項建物登記簿平面圖位置圖影本各一份。」嗣本案建築物經債權人周榮輝等於同年十月十二日撤回查封，惟遞遭台閩地區勞工保險局於同年八月二十二日再度聲請查封，並經該局主張引用前揭測量結果併該強制執行案件辦理拍賣。案經屏東地院囑託屏東地政事務所於同年十月二十一日完成查封登記在案。

二、次查七十四年十二月四日，本案土地及建築物經屏東地院依據前揭測量結果以屏院仰民執丙三〇五五字第二七〇九九號公告合併拍賣，經本案陳訴人於同年十二月二十四日得標後，嗣經渠於七十五年一月十日向該院聲明：「不用點交」，並向屏東地政事務所申請於同年一月十三日完成本案土地所有權移轉登記（本案建築物因係未辦保存登記建物，故未辦理所有權移轉登記）。詎九十一年間，本案土地毗鄰之海豐段五五三之二四及之二五地號土地所有權人林泓村以本案建築物占用其所有之上開地號土地，爰向屏東地院提起排除侵害之訴。據屏東地政事務所指稱，該所依屏東地院囑託乃派員於九十一年七月十八日實地測量，並再經多次檢測結果，本案建築物確坐落於上開五五三之二四及之二五地號，該所前於七十四年將本案建築物測繪於本案五五三之一七地號上，確屬錯誤。從而本案陳訴人標得本案互為分離之土地及建築物，進而遭該建築物基地所有權人提起訴排除侵害之訴，權益確受影響至鉅。

三、惟按「辦理土地複丈，除應測量申請複丈土地之全部經界外，並應同時測量其毗鄰土地之界址，必要時，應擴充其施測範圍」；「複丈應以圖根點或界址點作為依據」；「建物測量圖之調製應依左列規定：一、依據地籍圖調製建物測量圖時，應將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及圖根點，精密移繪於圖紙上，移繪時並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面折縐破損等情形繪明之。二、建物測量圖調製後，應核對地籍圖、原有測量圖後，始得辦理測量：」；「測繪建物位置圖及平面圖，應以平板儀或經緯儀實地測繪之：」，內政部七十一年八月十二日發布之土地複丈辦法第十七條、第三

十一條前段及同日發布之建物測量辦法第十七條、第十八條分別定有明文。查坐落屏東市海豐段五五三之二四及之二五地號之本案海豐街九五之九號建築物遭錯誤測繪於本案海豐段五五三之一七地號，固有本案債權人指封錯誤，以及該地區土地所有權人間相互占用之遠因（本案五五三之一七地號土地現況亦遭其北側一二五八地號土地共有人占用），惟測量人員如能本於職責謹慎行事，自能即時發現真實。查本案土地所在地區因尚未辦理重測而難以尋覓圖根點據以為引測，故實測時大部分係以可靠界址點來參考，雖有屏東縣政府地政局及內政部土地測量局相關人員到院說明在案。惟有關本案建築物何以錯誤測繪至五五三之一七地號？原測量人員蔡燈膜雖辯稱其係依土地複丈辦法第十七條及建物測量辦法第十八條規定參照本案五五三之一七地號鄰近界址點以平板儀實地測繪等語，且測量圖上亦註有相關測點，惟經本院詢問屏東地政事務所相關主管人員指稱：「推測原因有二：一、五五三之一七地號早被北邊一二五八地號共有人占用，可能蔡課長（按即原測量員蔡燈膜）誤認錯誤占用情形之界址，致生錯誤，當時應有實地取界址點，惟點太少。二、有可能是蔡課長只將建物長寬測出後，即逕將其套於測量圖上，致生錯誤。」再詢據屏東縣政府地政局及內政部土地測量局相關主管人員均推測本案錯誤係肇因自測量人員選取參考界址點點位不足及施測範圍過小所致等。綜上所述，本案測量人員既未尋得圖根點據以為測量依據，復未確實依上開規定擴充施測範圍，並審慎選取正確可靠之參考界址點，以力求測量之精確，厥為本案建築物遭錯誤測繪於五五三之一七地號之主因。又測量人員於調製本案建物

測量成果圖時，誤將測量成果圖南北倒置（即未朝北繪製），亦有不當。又查本案五五三之一七地號毗鄰五五三之二四地號土地亦於七十五年間遭相關人向屏東地院聲請查封，惟屏東地政事務所嗣後受該院囑託鑑測過程，非但未發現前揭錯誤情節，更將實際坐落於該筆土地毗鄰之同地段五五三之四及之二五地號上之未辦保存登記建築物（無門牌）再次錯誤測繪於上開五五三之二四地號土地（屏東地政事務所測量後暫編為六八九建號）。綜上所述，屏東地政事務所辦理土地、建築物測量之重要職掌事項，疏於督導並管制所屬確實辦理，致損害地籍資料之公信力，嚴重影響本案陳訴人之權益，顯有疏失。

綜上所述，屏東地政事務所於七十四年間受台灣屏東地方法院囑託辦理實際坐落屏東市海豐段五五三之二四及之二五地號上之該市海豐街九五之九號建築物測量業務，未能謹慎行事，誤將該建築物測繪於毗鄰同地段五五三之一七地號，致陳訴人標得上開建築物與五五三之一七地號土地後，遭上開五五三之二四地號等土地所有權人提起排除侵害訴訟，嚴重影響權益；嗣於七十五年間再度將同地段五五三之四及之二五地號上之未辦保存登記建築物錯誤測繪於上開五五三之二四地號土地，均有疏失，爰依監察法第二十四條規定提案糾正，送請內政部轉飭屏東縣政府確實檢討改善見復。

提案委員： 柯明謀

中 華 民 國 九 十 一 年 十 二 月 三 十 一 日

謝 慶 輝