

## 糾 正 案 文

壹、被糾正機關：臺北市政府。

貳、案 由：臺北市政府於民國57年及62年間徵收重測前該市大安區坡心段○○○-42及-12地號土地後，延宕至77年及72年間始完成囑託登記為該市所有；復於79年間將該等已登記為該市所有之土地，錯誤更正回復登記為被徵收前原所有權人所有；又數十年來亦未善盡公產管理職責，致上開已被徵收並開闢為道路之土地，自91年起遭數十民眾及仲介者競逐投資（機）並輾轉移轉達約60次，核有損害公產權益及破壞土地登記公信力之違失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

據訴，陳訴人於民國（下同）95年間購入坐落臺北市大安區仁愛段三小段○○○地號道路用地之所有權部分權利範圍，並已完成所有權移轉登記，嗣為申辦容積移轉而向臺北市政府申請核發該土地未曾辦理公告徵收之證明，詎該府竟稱上開土地業於57年及62年間陸續公告徵收並發放補償費在案，而拒絕發給證明，惟查該府既已徵收本案土地，何以仍於91年補發所有權狀給予原土地所有權人，供其將土地出售他人並輾轉由陳訴人購入，致損及渠權益？陳訴人經多次向該府陳情，卻未獲妥適處理，乃向本院陳訴。案經本院向臺北市政府函詢並調閱卷證資料<sup>1</sup>，嗣於105年8月3日詢問該府及內政部等機關人員，經調查發現，臺北市政府所屬相關機關涉

---

<sup>1</sup> 臺北市政府104年12月24日府地用字第10415772700號函、105年1月20日府地用字第10510506200號函、105年3月8日府地用字第10510542800號函、105年4月12日府地用字第10511405500號函參照。

有徵收土地延宕辦理囑託登記、地籍圖重測所有權權利範圍登記錯誤、土地更正登記錯誤，以及未善盡公產管理職責，致損害公產權益與破壞土地登記公信力等違失，應予糾正促其注意改善。茲臚列事實與理由如下：

#### 一、延宕辦理土地徵收囑託登記近20年：

(一)按土地徵收乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要，基於國家對土地之最高主權，依法定程序，對特定私有土地給予相當補償，強制取得之一種處分行為。以徵收方式取得土地所有權，雖屬原始取得，並不以登記為生效要件（登記僅為處分其物權之要件<sup>2</sup>），然因我國土地登記制度既採強制登記主義及登記公信主義，故民法第758條即明定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之<sup>3</sup>。」土地法第43條及第72條亦規定：「依本法所為之登記，有絕對效力<sup>4</sup>。」「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記<sup>5</sup>。」則土地徵收執行機關於完成徵收程序後，自應依上開規定所定並已行之數十年之制度，儘速囑託登記機關完成所有權移轉登記，以利地籍正確性及公產管理有效性，並避免善意第三人因信任土地登記之公示性，而登記取得已被徵收之土地權利，致衍生爭端。

(二)查本案坐落臺北市大安區仁愛段三小段○○○地號土地（面積2,465m<sup>2</sup>）位於安和路一段鄰接信義路四

---

<sup>2</sup> 民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

<sup>3</sup> 18年公布之民法第758條原條文：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」

<sup>4</sup> 19年公布之土地法原列為第36條。

<sup>5</sup> 64年修正前土地法第72條原條文：「土地總登記後，土地權利有移轉分割合併增減或消滅時，應為變更登記。」

段路口，其與93年分割出之○○○-2、-3地號，以及94年分割出之○○○-4、-5、-6、-7地號，原同屬68年1月10日合併重測前之坡心段○○○-12、-42地號等15筆土地之範圍。該重測前坡心段○○○-42地號（面積670m<sup>2</sup>，59年5月16日自○○○-12地號分割出）及○○○-12地號（面積16m<sup>2</sup>。上述2筆土地，以下簡稱本案土地），嗣因臺北市政府為辦理信義路四段道路工程，分別於57年11月11日及62年6月28日公告徵收，並由原土地所有權人於58年及62年間領訖補償地價，而完成徵收程序，業據臺北市政府相關人員檢附有關資料到院說明在案，然前臺北市政府地政處（下稱前臺北市地政處，現已改制為臺北市政府地政局）竟延宕至77年8月26日及72年10月3日始函經該市建成地政事務所<sup>6</sup>於77年8月31日及72年11月8日辦竣囑託登記為臺北市有（管理機關為前臺北市工務局養護工程處<sup>7</sup>，下稱前臺北市養護工程處），顯與前揭規定意旨未符。

（三）次查有關徵收土地後之辦理囑託登記事宜，行政院亦再於61年10月14日以台內字第9954號函補充釋示：「徵收土地公告期滿補償完畢，應於1個月內囑託地政事務所為所有權移轉之登記。」並敘明：「……惟公用徵收取得土地權利，係基於法律賦予國家之強制權力，屬於原始取得，不以登記為生效要件，致政府機關或地方自治機關對私有土地依法徵收完畢，每有怠於聲請或囑託所有權移轉登記情事，影響地籍之管理甚大，且極易滋糾紛。為適應

---

<sup>6</sup> 本案土地登記之管轄機關經多次變更如下：古亭地政事務所→建成地政事務所→大安地政事務所。

<sup>7</sup> 該處嗣經改制為臺北市政府工務局水利工程處，並於95年間將道路之興建、維護與管理等業務移由目前臺北市政府工務局新建工程處辦理。

實際需要，嗣後凡政府機關依法徵收土地公告期滿，補償完畢，該管市、縣地政機關應於1個月內將被徵收土地列冊連同原土地所有權狀，令由該管地政事所依職權逕為所有權移轉之登記……。」嗣內政部並於69年1月增訂土地登記規則第78條（現為第99條）規定：「因徵收或照價收買取得土地權利者，直轄市、縣（市）地政機關應於補償完竣後1個月內，檢附土地清冊及已收受之權利書狀，囑託登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。」然前臺北市地政處並未遵照辦理，亦未回溯檢視漏未辦登記之案件並進行補辦事宜，顯有怠失。

## 二、未藉由道路開闢及地籍圖重測之機會，完成本案土地囑託登記，復於土地登記簿誤載重測後所有權權利範圍：

- (一) 本案重測前坡心段○○○-42及-12地號土地經徵收後，最晚於62年間已開闢成道路，此有臺北市政府檢送到院之航測影像圖可稽，然需地機關、徵收後土地管理機關及道路工程主辦機關，即前臺北市養護工程處，於道路開闢前並未查明本案土地尚未囑託登記為臺北市有，並為必要之處置，已有未洽。
- (二) 嗣本案土地於68年1月10日與同地段○○○-30等13筆土地（共15筆），合併重測為仁愛段三小段○○○地號（即先將15筆土地合併為○○○-30地號再進行重測，重測前總面積9,581m<sup>2</sup>，重測後面積10,468m<sup>2</sup>），惟前臺北市地政處及所屬測量大隊（下稱前臺北市測量大隊，現已整併為臺北市政府地政局土地開發總隊）及當時土地登記管轄機關古亭地政事務所，亦未藉由辦理重測之機會，積極協助完成本案土地囑託登記為臺北市有，甚至於辦理重測地籍調查

時，仍通知本案早已於57年間及62年被徵收土地之原所有權人到場指界，亦有不當。

- (三)由於本案重測前坡心段○○○-42、-12地號土地於57年及62年間徵收後，遲未完成囑託登記，本即增添後續68年間辦理重測之複雜性，嗣前臺北市測量大隊完成重測並於68年1月3日將重測成果函送古亭地政事務所辦理標示變更登記後（合併重測後標示變更為仁愛段三小段○○○地號），該所亦未審慎處理，竟將本案土地重測後原所有權人之所有權權利範圍「686/10468」（為配合後續土地登記實務作業之登記模式，以下改稱「6860/104680」），誤於土地登記簿記載為「686/104680」，此一嚴重之土地登記疏失，埋下日後新管轄機關大安地政事務所於79年間誤辦更正登記之遠因（詳後述）。

### 三、79年間，將已被徵收之土地，錯誤更正回復登記為原所有權人所有：

- (一)本案重測前坡心段○○○-42及-12地號經68年間合併重測為仁愛段三小段○○○地號後，原土地所有權人於登記簿所載所有權權利範圍誤載為「686/104680」（正確所有權權利範圍應為6860/104680，如前述），嗣因補辦○○○-12地號之囑託登記為臺北市有，而於72年11月8日移轉登記出176/104680所有權權利範圍（如土地登記簿所有權部主登記次序11所示。正確之移出所有權權利範圍應為1760/104680），再因補辦○○○-42地號囑託登記，而於77年8月31日移轉登記出510/104680之所有權權利範圍（如土地登記簿所有權部主登記次序12所示。正確之移出所有權權利範圍應為5100/104680），至此原所有權人已無殘餘所有權權利範圍，即：

$$686/104680-176/104680-510/104680=0$$

[ 正確計算式應為：

$$6860/104680-1760/104680-5100/104680=0 ]。$$

- (二)嗣大安地政事務所於79年間依「臺北市全面推廣地籍資料電子處理系統實施計畫」清查地籍資料時，因發現○○○地號土地所有權權利範圍合計不等於1（即104680分之98506），乃以79年10月27日大安字第36975號更正登記申請書進行更正，案經該所相關人員審核後，於同年10月29日完成登簿程序（更正登記之其他原始文件已銷毀），惟該所僅更正上開主登記次序3所誤載資料，卻漏未同步更正依原誤載資料登載之主登記次序11、12，亦即僅更正回復原所有權權利範圍為6860/104680，嗣率以扣除未同步更正之被徵收所有權權利範圍176/104680及510/104680，致本案被徵收土地所有權人權利範圍由”0”遭錯誤回復登記為6174/104680，亦即：

$$6860/104680-176/104680-510/104680=6174/104680$$

[ 然正確所有權權利範圍仍應為”0”，亦即：

$$6860/104680-1760/104680-5100/104680=0 ]$$

- (三)由於大安地政事務所前揭嚴重違失，致已被徵收之本案重測前坡心段○○○-42及-12地號土地原所權人（即重測後仁愛段三小段○○○地號土地共有人），得輕易於91年9月3日向大安地政事務所申請，並獲該所於同年9月2日補發91北大字第011011號所有權狀後（土地標示：仁愛段三小段○○○地號，所有權權利範圍載為：6174/104680），再於同年9月4日將該土地所有權權利範圍轉售並移轉登記予他人，自此揭開後續10餘年來，數十民眾及仲介者於本案已開闢道路之公共設施土地上競逐投資（機），並輾

轉移轉登記達約60次之序幕<sup>8</sup>。

#### 四、數十年來未善盡公產管理之責：

本案土地於57年間及62年間徵收，並最晚於62年間已開闢道路，惟該土地之徵收需地機關、徵收後土地管理機關及道路工程主辦機關，即前臺北市養護工程處，數十年來未善盡職責，對前揭延宕囑託登記、重測登記錯誤、更正登記錯誤，乃至於後續遭移轉登記為第三人所有，均毫無所悉，違失情形至為明確。

綜上所述，臺北市政府於57年及62年間徵收重測前該市大安區坡心段○○○-42及-12地號土地，卻延宕至77年及72年間始完成囑託登記為該市所有；且該等土地於68年間與其他土地合併重測後，其應分配之所有權權利範圍先遭臺北市古亭地政事務所誤載，嗣於補辦囑託登記為臺北市所有後，竟又遭新管轄機關大安地政事務所於79年間，錯誤更正回復登記為徵收前原土地所有權人所有；而土地管理機關前工務局養護工程處，長期以來亦未善盡公產管理之責，致該已被徵收並開闢為道路之公共設施土地，自91年起，遭數十民眾及仲介者競逐投資（機）並輾轉移轉約60次，迄今仍登記為22位私人共有，此等連串錯誤，非但損害公產權益，更破壞土地登記之公信力，臺北市政府核有違失，爰依監察法第24條規定提案糾正，移送行政院轉飭該府確實檢討改善見復。

提案委員：林雅鋒

尹祚芊

---

<sup>8</sup> 經統計，本案遭錯誤回復登記予被徵收土地原所有權人之所有權權利範圍，嗣經輾轉移轉登記達60次，除部分所有權權利範圍已經捐贈予臺北市之外（研判係捐地抵稅之行為），目前仍登記為私人共有之人數仍有22人。

