

調 查 意 見

壹、案由：據訴，臺灣基隆地方法院檢察署偵辦財團法人私立中華商業海事職業學校告訴新北市汐止地政事務所侵占等案件，予不起訴處分，惟該校並未聲請再議，詎該署仍以再議案件辦理；又該地政事務所於該署偵辦過程中，擅將該校所有坐落新北市萬里區多筆土地逕辦理分割，致校地難以妥善管理等情乙案。

貳、調查意見：

關於「據訴，臺灣基隆地方法院檢察署偵辦財團法人私立中華商業海事職業學校告訴新北市汐止地政事務所侵占等案件，予不起訴處分，惟該校並未聲請再議，詎該署仍以再議案件辦理；又該地政事務所於該署偵辦過程中，擅將該校所有坐落新北市萬里區多筆土地逕辦理分割，致校地難以妥善管理等情」乙案。經函請新北市政府及臺灣基隆地方法院檢察署說明，並先後於民國（下同）102年9月18日及10月2日約詢新北市政府及財團法人私立中華商業海事職業學校相關主管人員。

茲已完成調查工作並臚列調查意見於後：

一、依據新北市汐止地政事務所土地登記簿記載，財團法人私立中華商業海事職業學校自64年受贈取得校地後，雖歷經多次地籍（逕為）分割、合併，以及83年地籍圖重測作業，惟該校土地所有權屬並無變動。有關該校校地面積減少及土地產權爭議部分，校方宜循司法途徑解決：

（一）查「財團法人臺灣省臺北縣私立榮恩中學」（下稱私立榮恩中學）於60年代改制為「財團法人臺灣省臺北縣私立中華高級海事職業學校」，再於70年代變更為「財團法人私立中華商船職業學校」，復於80年代名義變更為「財團法人臺灣省臺北縣

私立中華商業海事職業學校」(下稱中華海事學校)。依據新北市汐止地政事務所(下稱汐止所)土地登記簿記載,中華海事學校校地(下稱系爭校地)係64年間由華亞之聲社中華基督教便以利教會贈與私立榮恩中學,計有臺北縣萬里鄉(99年12月25日臺北縣升格為新北市,萬里鄉改制為萬里區)中萬里加投段瑪鍊港口小段(下稱加投段瑪鍊港口小段)27-3、27-5、30-1、33-2、34-7、35、36、37、37-3、37-4、37-5地號等11筆土地,總面積為50,227平方公尺(詳附表二);嗣系爭校地先後於65年、68年及74年間辦理(逕為)分割,故至辦理地籍圖重測前,系爭校地除上開11個地號外,另分割新增加投段瑪鍊港口小段27-6、27-7、36-13、36-14、37-12、37-15、37-22、37-24、37-25、37-26等10個地號,共計21筆土地,然總面積並無變動(21個地號總面積仍為50,227平方公尺)。

- (二)82年至83年間,因臺北縣萬里鄉地籍圖測繪已久,圖籍折損破舊、伸縮誤差致使用困難。為確保地籍完整,並配合當時社會經濟建設需要,臺灣省政府地政處土地測量局依土地法第46條之1、第46條之2、第46條之3、地籍測量實施規則規定及臺灣省政府82年3月10日府地測字第157605號函示,辦理萬里鄉地籍圖重測作業。又於重測期間,系爭校地部分地號由土地所有權人委託指界人員請求辦理合併(依據相關地號地籍調查表變更情形欄登載略以:「……已依法合併使用,由土地所有權人請求合併」),合併後系爭校地筆數變更為16筆,惟總面積不變(仍為50,227平方公尺);嗣系爭校地重測結果於83年4月1日至83年4月30

日辦理公告，並於公告確定後，由汐止所據以辦理土地標示變更登記，原地段名「加投段瑪鍊港口小段」因地籍圖重測標示變更為「北基段」，總面積變為 50,000.83 平方公尺，約計減少 226.17 平方公尺（詳附表三）；83 年 5 月 2 日，系爭校地另由北基段 488 地號（重測前 37-4 地號）逕為分割出 488-1 地號，校地變為 17 筆土地，面積仍為 50,000.83 平方公尺（即重測後面積）；嗣於 100、101 年間，系爭校地數次辦理逕為分割，依據汐止所土地登記簿記載，迄 102 年 10 月 18 日止，中華海事學校校地產權包括北基段 486、487、488、488-1、489、490、491、514、514-1、515、515-1、516、516-1、516-2、516-3、516-4、519、522、523、523-1、524、524-1、525、526、526-1、540 地號等 26 筆土地，面積為 50,000.83 平方公尺（詳附表四）。

- (三) 詢據新北市政府表示略以，有關中華海事學校告訴汐止所故意以分割、合併、逕為分割或訂正地籍圖等手段，侵占該校加投段瑪鍊港口小段 27、27-1、27-2、27-5、27-112、27-113、30、33-1、33-3、34-8、35、36、37-1、37-2、37-4、37-5 地號（重測前）等 16 筆校地乙節，經查其中僅 27-5、35、36、37-4、37-5 等 5 筆土地屬該校所有，其餘 11 筆土地自 35 年總登記迄今之土地所有權未曾為該校所有。……另依據內政部 74 年 9 月 9 日臺(74)內地字第 340883 號函略以：「……二、地籍圖之重測，因其測量技術及使用儀器遠較日據時期精密優良，又數十年來，土地因人為或天然地形變遷，界址與原地籍圖不符，加以複丈時誤差之配賦，乃使重測前後土地面積發生增減，成為必然事實。…

…辦理重測時，由土地所有權人到場指界，並設立界標，地政機關依據所有權人指界範圍，測定各宗土地位置、形狀、大小，其面積實為界址範圍決定之結果，就所有權人言，其財產並未變更……。」地籍圖重測之目的係為期能將人民原有之土地，正確反映於地籍圖上，以釐整地籍、確定土地界址，使相關地籍圖、簿、地實際坐落一致，系爭校地登記面積減少應屬上述原因所致，然實際土地使用權利範圍並未因重測結果而改變，是以，應無所謂損害之情事。……倘該校對地籍圖重測公告確定之經界仍有疑義，可依法向司法機關提起「確認經界」之訴，請求解決等語。

(四)綜上，依據汐止所土地登記簿記載，中華海事學校自 64 年受贈取得系爭校地後，雖歷經多次地籍（逕為）分割、合併，以及 83 年地籍圖重測作業，惟土地所有權屬並無變動。有關該校校地面積減少及土地產權爭議部分，校方宜循司法途徑解決。

二、新北市汐止地政事務所辦理財團法人私立中華商業海事職業學校校地逕為分割，於法尚無不合。惟相關校地都市計畫樁位成果早於 67 年即已公告，該所卻分多次辦理逕為分割且遲至 101 年方始完成全部作業，經核不無怠失。又為解決上開逕為分割造成該校校地管用無法合一問題，新北市政府允宜主動協助校方於都市計畫通盤檢討時，循陳情提案方式辦理變更：

(一)按都市計畫法第 23 條第 3 項：「細部計畫核定發布實施後，應於 1 年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用」、都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條：「都市計畫樁豎立完竣，並經依第 7

條規定公告確定後，直轄市、縣（市）（局）政府工務（建設或都市計畫）單位除應將樁位座標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量」等規定甚明。

(二)經查，為促進萬里地區土地經濟合理利用，並配合55年12月公布之野柳都市計畫，發展觀光產業，政府依照當地土地特質及需要，於64年1月23日發布實施「萬里都市計畫案（萬里村、大鵬村、龜吼村）」，其中系爭校地配合私立榮恩中學保留原有使用部分，劃設為學校用地，其餘部分則配合鄰近分區劃設為住宅區、保護區及人行步道。嗣萬里都市計畫樁位於66年測定、67年公告樁位成果，汐止所爰依都市計畫法、都市計畫樁測定及管理辦法規定程序（即按都市計畫圖，俟該府城鄉發展局豎立都市計畫樁完竣，並完成法定公告程序後，點交予該所據以憑辦），陸續於68年、74年、83年、100年及101年分5次辦理系爭校地地籍逕為分割作業，分割後土地筆數由最初11個地號增加為26個地號（詳附表五）。

(三)詢據新北市政府表示，都市計畫作業係先依據現況擬定都市計畫（即參照現況圖及相關地形、地物擬定，並非針對個別細節擬定，如私人產權關係等），先有都市計畫發布實施，再依都市計畫圖訂立都市計畫樁，地政事務所再依都市計畫樁辦理地籍逕為分割。……依上開程序可悉，都市計畫樁之測定及地籍逕為分割等作業，均係依據都市計畫書圖辦理。……其中，學校用地係依學校使用現況去劃定區界線，尚非表示學校產權一定位於學校用地範圍內。……本案依都市計畫規劃原意，學校用地係以

學校使用現況為劃設依據，查計畫書內容，其劃設範圍並未註明係依學校地籍權屬來劃設。另套繪都市計畫圖、現況圖與地籍圖，系爭校地之產權範圍與都市計畫有不一致之情形，其地籍與使用現況亦有落差(詳附表六、附圖一)。……由於都市計畫學校用地位置與系爭校地產權位置並不一致，如為使學校管用合一，建議於都市計畫通盤檢討時，透過陳情訴求，提列都市計畫變更，俾使系爭校地產權得與都市計畫學校用地分區界線一致等語。

(四)綜上，汐止所辦理系爭校地逕為分割，於法尚無不合。惟相關校地都市計畫樁位成果早於 67 年即已公告，該所卻分多次辦理逕為分割且遲至 101 年方始完成全部作業，經核不無怠失。又為解決上開逕為分割造成該校校地管用無法合一問題，新北市政府允宜主動協助校方於都市計畫通盤檢討時，循陳情提案方式辦理變更。

三、新北市政府應主動了解該市萬里區瑪鍊路穿越財團法人私立中華商業海事職業學校所衍生之問題，並在不影響周邊交通之前提下，與該校共同研商適法、可行、具體之解決對策，以確保該校師生安全並兼顧校園管理機制：

(一)經查，新北市萬里區瑪鍊路(下稱瑪鍊路)進入中華海事學校校門前(有北基段 277、278、279、477-1、479、480、481 等地號，均非屬該校所有)部分，前經改制前臺北縣政府「80 定-萬 01-1065 號」及「81 定-萬 01-1427 號」建築線指定案內，認定為通行達 20 年之「既成巷道」，並依據建築法規定指定建築線在案；至於瑪鍊路進入中華海事學校校園後即屬「學校用地」，至出校園為止均非屬都市計畫法劃設之道路用地，亦非屬該府認定在案之

現有巷道，合先敘明。

- (二)再查，系爭校地內北基段 486、487、488、516、516-2、519、522 地號等 7 筆土地，非屬都市計畫道路，但現為供通往校區使用之「私設道路」；至於北基段 488-1、490 地號等 2 筆土地於 64 年 1 月 23 日發布實施之「萬里都市計畫案(萬里村、大鵬村、龜吼村)」劃設為「人行步道」，計畫書內並未明確指示人行步道用地之劃設依據，由都市計畫圖顯示該等土地可通往北側住宅區囊底路，且亦可連接學校用地內之私設道路，據新北市政府推測其都市計畫規劃應係考量住宅區至學校之通行需求，爰劃設為人行步道。
- (三)詢據新北市政府表示，系爭校地並無「現有巷道」認定事實，惟校地周邊西南側忠一街、忠二街、忠四街、忠六街及大仁街該府以 102 年 1 月 31 日北府城測字第 10129596191 號函公告認定為「現有巷道」。由於瑪鍊路已供人車通行數十年，為避免當地居民出入不便造成誤解及基於學校維護學生、校園安全，建議該校循新北市都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點申辦廢改道公告事宜，並依建築法規定申辦雜項執照設立警衛亭管制哨等，管制人車通行，以符法制等語。
- (四)綜上，新北市政府應主動了解該市萬里區瑪鍊路穿越中華海事學校所衍生之問題，並在不影響周邊交通之前提下，與該校共同研商適法、可行、具體之解決對策，以確保該校師生安全並兼顧校園管理機制。

調查委員：周陽山