

調查意見

據陳 00 君陳訴：臺中縣清水地政事務所涉將土地測量錯誤，致原坐落臺中縣大肚鄉大肚段 000-0 地號土地，與測量後為福利段 399 地號土地之面積嚴重不符；又迄未公告重測結果，損及權益等情一案，經函據臺中縣政府 98 年 10 月 29 日府地測字第 0980337147 號函及臺中縣清水地政事務所 99 年 1 月 18 日清地測字第 0990001160 號函查復到院，並經於 99 年 1 月 22 日下午 14 時 30 分詢問內政部國土測繪中心主任、臺中縣政府地政處科長及清水地政事務所主任等相關業務主管及承辦人員，爰經調查竣事。茲將調查意見列述如下：

- 一、內政部國土測繪中心及臺中縣清水地政事務所辦理 85 年度大肚鄉地籍圖重測，核與土地法第 46 條之 2 及「土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點」相關規定，尚難認有違誤；至陳訴人所有系爭大肚段 000-0 地號土地因位於該重測區地籍誤謬區，其與鄰地所有權人間之界址尚未確定，故迄未辦理重測成果公告，尚不發生重測前、後面積嚴重不符問題。
 - (一)按土地法第 46 條之 2 規定：「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之期限內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第 59 條第 2 項規定處理之。」同法第 59 條第 2 項規定：「因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」另按「土地法第 46 條之 1 至第 46 條

之 3 執行要點」第 4 點規定：「重測地籍調查時，土地所有權人均到場而不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖或其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：（一）土地所有權人均同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。（二）土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者，應依土地法第 46 條之 2 第 1 項規定予以逕行施測。（三）土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，應依土地法第 46 條之 2 第 2 項規定予以調處。」合先敘明。

(二)查內政部土地測量局（現已改制為內政部國土測繪中心）於 85 年間辦理臺中縣大肚鄉地籍圖重測時，系爭大肚段 000-0 地號土地所有權人為陳 00、陳 00、陳 00 等 3 人，按地籍調查表（頁次 660）所載，陳 00 本人到場指界，陳 00 委託吳 00 指界，陳 00 則委託謝 00 指界。次查大肚段 000-00 地號土地所有權人為何趙 00，按地籍調查表（頁次 658）所載，何趙 00 本人到場指界。而鄰地所有權人之指界情形則分別記載於其所有地號土地地籍調查表上。依前揭 658 頁及 660 頁地籍調查表之「處理意見」欄記載：「本宗土地係位於圖、地嚴重不符處，擬一併與其他地號移送請調處，俟調處後再據以測量。」案經臺中縣清水地政事務所分別於 86 年 4 月 22 日、87 年 6 月 12 日及 91 年 8 月 8 日邀集相關土地所有權人予以調處，均無法達成共識，此有「八十五年度大肚地籍圖重測區土地界址糾紛協調會調處筆錄」（案別：未決 3）影本附卷可稽。

(三)嗣大肚段 000-00 地號土地所有權人何趙 00 向臺灣臺中地方法院提起確定界址之訴，經該法院 94 年 5 月 10 日 92 年度簡上字第 358 號民事判決主文：「……確定上訴人（何趙 00）所有坐落台中縣大肚鄉

大肚段 000-00 地號土地，與被上訴人（陳 00 等）所共有坐落同段 000-0 地號土地之界址，如附圖（內政部土地測量局 93 年 3 月 10 日鑑定圖）E-F 點連接線所示。」其事實與理由略以：「六、……本院於 92 年 11 月 13 日到場履勘，並委由內政部土地測量局依舊地籍圖測量系爭二筆土地之界址，……然後依據臺中縣清水地政事務所保管之地籍圖、地籍調查表、宗地資料等，按照地籍圖實際上換算出來，而騰展繪系爭土地有關土地地籍圖經界線。核與上開所述之施測方法相符，自屬可採。七、按不動產經界之訴訟，與分割共有物之性質相同，均為形式上的形成訴訟，具有非訟事件之性質，無論由相鄰土地兩方之何造起訴，只要本於所有權對鄰地所有人主張確定相鄰土地經界線即可，至其經界線何在，當事人之一方雖得向法院提供資料，但法院亦不得以原告主張之經界不正確為理由，駁回原告之訴。綜上所述，內政部土地測量局協助指界方案既屬可採，則兩造所有之系爭二筆土地之界址，應如附圖所示之 E-F 連接線所示。……」。

- (四)大肚段 000-00 地號土地所有權人何趙 00 旋於 96 年 3 月 11 日檢附臺灣臺中地方法院 92 年度簡上字第 358 號民事判決確定證明書，清水地政事務所提出辦理大肚段 000-00 地號土地重測結果標示變更登記，惟因鄰地大肚段 199-57、199-8 等地號土地，於 85 年大肚地籍圖重測期間與同段 188-18 地號土地合併，今既撤銷重測成果回復重測前成果。案經清水地政事務所依土地法第 46 條之 2 等相關規定，補辦大肚段 000-00、199-2、188-18、199-57 地號等 4 筆土地地籍圖重測，於 96 年 4 月 25 日上午 10 時至現場重新辦理地籍調查後，以 96 年 7 月 11 日清地測字第 0960013296 號函將地籍圖重測結果

清冊送請臺中縣政府辦理公告事宜，嗣經該府 96 年 7 月 18 日府地測字第 09601945701 號函復該所：同意備查。並以同日同字第 09601945702 號公告「地籍圖重測結果（土地標示變更）清冊」，公告期間自 96 年 7 月 23 日起至 96 年 8 月 22 日。至與大肚段 000-00 地號土地相鄰之大肚段 000-0、199-7、199-6、199-5、199、188-113、188-114、188-115 地號土地所有權人另已向臺灣臺中地方法院提起確認界址之訴，刻由該院審理中，俟有結果後再續予辦理重測，故尚未辦理重測成果公告。

(五) 綜上，內政部國土測繪中心及臺中縣清水地政事務所辦理 85 年度大肚鄉地籍圖重測，核與首揭規定尚難認有違誤；至陳訴人所有系爭大肚段 000-0 地號土地因位於該重測區地籍誤謬區，其與鄰地所有權人間之界址尚未確定，故迄未辦理重測成果公告，尚不發生重測前、後面積嚴重不符問題。

二、內政部、臺中縣政府及清水地政事務所應本諸權責，依相關法令規定積極研商解決本案各該土地所有權人之現使用建物位置與對應之土地坐落之權屬位置不符問題。

(一) 按民法第 758 條規定：「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。」另按土地法第 39 條規定：「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。」地籍測量實施規則第 2 條規定：「本規則所稱主管機關：在中央為內政部；……縣（市）為縣（市）政府。」又按行為時臺灣省政府地政處土地測量局 84 年 6 月 30 日 84 地測一字第 13408 號函頒「臺灣省政府地政處土地測量局參照舊地籍圖套圖及面積分析注意事項」壹之 18 款規定：「地籍誤謬或

有疑義地區，致無法套繪時應繪製圖說，函送地政事務所訂期研商，謀求解決方案。」，合先敘明。

(二)查內政部土地測量局及臺中縣清水地政事務所於84、85年度辦理大肚鄉地籍圖重測區內各該地號地籍調查時，按地籍調查表記載，大肚鄉大肚段188-107、188-108、188-109、188-110、188-111、188-112、188-113(與199合併)、188-114(199-5合併入)、188-115(199-6合併入)、199-7、000-0、000-00等地號土地，彼此相鄰經界線其指界並無不一致，惟內政部土地測量局於重測期間發現各該地號土地圖、地嚴重不符，爰將其納入地籍誤謬區，列入糾紛待調處案件。經查本案圖、地不符狀況，係各該土地所有權人之現使用建物位置與對應之土地坐落之權屬位置不符，而產生實地錯置約一棟建物之情形，如下表：

85年度大肚鄉地籍圖重測區相關地號土地現場使用位置與地籍圖位置檢測圖說					
地號	登記簿面積m ²	舊地籍圖面積m ²	土地所有權人	建物使用人	現場建物門牌
188-107	100	100	趙00	趙00	大新街14號
188-108	100	100	陳00	趙00	大新街16號
188-109	100	100	陳謝00	陳00	大新街18號
188-110	100	100	張00	陳謝00	大新街20號
188-111	133	133	曾00	張00	大新街22號
188-112	135	133	趙00	曾00	大新街24號
199	135	133	趙陳00	趙00	大新街26號
188-114	179	177	王00	趙陳00	大新街28號
188-115	199	193	陳00	王00	大新街30號
199-7	195	203	范00	陳00	大新街32號
000-0	213	214	陳00等3人	范00	大新街34號
000-00	334	328	何趙00	陳00等3人	大新街36號
199-57	116	113	大肚鄉公所	何趙00	大新街38號
備註：一、188-113地號合併於199地號。 二、199-5地號合併於188-114地號。 三、199-6地號合併於188-115地號。 四、199-59地號合併於000-00地號，已重測為福利段398地號，面積395.34m ² 。					

以陳 00 君等 3 人而言，渠等共有之土地為大肚段 000-0 地號土地，惟其所有建物卻坐落於何趙 00 君所有大肚段 000-00 地號土地上；至 000-0 地號土地上之建物則係鄰地 199-7 地號土地所有權人范聖任君所有。以致 000-0 地號土地共有人之一陳 00 君向臺灣臺中地方法院提起確定界址之訴，確認其所有大肚段 000-0 地號土地與臨地 199-7 地號土地間之界址，刻由該院審理中。

(三)次查，大肚段 188-55、198-3、198-4 等地號土地於 60 年間辦理合併、分割，並分割出同段 188-107 至 188-115、188-122 等地號土地；而同段 199 地號土地於 50 年間分割出 199-5 至 199-8 地號土地後，199-7 地號土地又於 51 年間分割出 000-0 地號土地。另按臺中縣地方稅務局房屋稅籍證明書（98 年 6 月 8 日列印）所載，本案相關建物房屋稅之起課年月，除大肚鄉大新街 20 號、22 號為 78 年 10 月，及大新街 36 號為 68 年 7 月外，其餘建物之房屋稅之起課年月大都在 49 年、50 年、55 年或 59 年間，顯見該等建物於前述各該地號土地分割、合併時，均已完成建築。

(四)至於何以發生本案圖、地不符疑義，據臺中縣政府查復稱：「……查其分割複丈圖並未記載係依建物位置或依面積、平行等條件圖面分割，尚不得以圖、地不符，即認其為分割錯誤所致。……查大肚段 188-55 地號等相關土地，經查閱歷年合併分割複丈圖及土地登記簿等相關資料，並無分割錯誤或登記錯誤之情形，經推論當時應為圖面分割，非依現況建物位置辦理分割，致有圖、地不符之情形，惟因年代久遠，尚無明確資料佐證。」而臺中縣清水地政事務所 99 年 1 月 18 日清地測字第 0990001160 號函亦查稱：「……經查本所保留原始分割圖，並

未註記為現場測量分割，且分割圖成果經相關土地權利人認章竣事，實難認定為原始分割有所錯誤…」。

(五)按土地測量、登記關係人民財產權益至鉅，內政部、臺中縣政府及清水地政事務所身為地籍測量之中央、縣(市)主管機關及土地測量及登記機關，無論本案圖、地不符之成因為何？均應本諸權責，依相關法令規定積極研商解決本案各該土地所有權人之現使用建物位置與對應之土地坐落之權屬位置不符問題，俾免各該土地所有權人分別訴請司法機關為確認界址之裁判，並平民怨。