

調 查 報 告

壹、案由：據訴，新竹縣政府辦理鳳山溪麻園堤防新建工程案，於 101 年 7 月間就該縣竹北市溝貝段 371-1 至 560-1 等地號土地辦理逕為分割，惟嗣後發現 371、371-2，371-3 及 376 等地號土地經界線似有位移情形，與使用現狀不符，主管機關辦理土地鑑界皆未依法施測，致現任地主權益受損等情案。

貳、調查意見

據訴，新竹縣政府辦理鳳山溪麻園堤防新建工程案，於民國(下同)101 年 7 月間就該縣竹北市溝貝段 371-1 至 560-1 等地號土地辦理逕為分割，惟嗣後發現 371、371-2、371-3 及 376 等地號土地經界線似有位移情形，與使用現狀不符，主管機關辦理土地鑑界皆未依法施測，致現任地主權益受損等情，為釐清事實，經函據新竹縣政府、經濟部水利署第二河川局(下稱二河局)、內政部國土測繪中心(下稱測繪中心)及內政部地政司說明相關疑義，並於 105 年 1 月 22 日詢問新竹縣政府業管人員，業經本院調查竣事，茲將調查意見臚列如后：

一、陳訴人指稱本案土地界址疑似有經界線位移及界址鑑測過程有誤等情，經本院調查相關權責機關執行過程尚難認有未當之處

- (一) 前臺灣省政府建設廳水利局為興建「鳳山溪麻園堤防新建工程」，75 年間奉准徵收坐落新竹縣竹北市溝貝段 371-1 地號等 44 筆土地，其中 371-1 地號係自陳訴人所有 371 地號分割而來，該筆土地(371-1 地號)徵收面積為 3,489 平方公尺。而 371 地號土地之後亦再分割出 371-2、371-3 地號二筆土地。99 年間，因鳳山溪麻園堤防工程用地範圍變動，二河

局洽請新竹縣政府依土地使用現況（堤防測溝）先辦理預為分割，至鳳山溪治理計畫用地範圍線檢討變更，經濟部正式公告部分土地已無保留公用需要後，爰依據分割成果申請東華段 61 地號等 34 筆土地廢止徵收，其中廢止徵收之 371-4 地號土地（面積為 1,023 平方公尺）即分割自 371-1 地號。嗣內政部於 101 年 4 月 18 日以台內地字第 1010166780 號函核准「廢止徵收」，並將相關資料移請新竹縣依法辦理後續事宜後，新竹縣政府即於 101 年 9 月 11 日辦理廢止徵收公告，並於 102 年間辦畢所有權回復登記予原土地所有權人相關作業。

- (二) 惟據二河局函復說明，曾必照(371-3 地號土地所有權人)、曾少霖(371-2 地號土地所有權人)君等 2 人曾於 101 年 11 月 12 日(即新竹縣政府辦理廢止徵收公告後，尚未發還土地或鑑界前)親至該局陳訴有關土地徵收歸還後，與鄰地地號將會產生面積不合情事，商請該局協助查明。該局為釐清土地界址疑義，爰向登記機關申請鑑界，案經新竹縣竹北地政事務所(下稱竹北地政)派員於 101 年 12 月 22 日實地辦理鑑界結果，371-4 地號土地界址與維持徵收之 371-1 地號土地上所施設之水利構造物使用現況並無不合，又當時始知該 371 地號上建物有占用分割前之 371-1 地號情形。陳訴人表示，渠所有 508 建號農舍(坐落 371 地號)申請動工興建時，均依規定向新竹縣政府工務單位申請建造執照（並核准），依設計圖動工興建後，亦依規申請使用執照（並核准），且參照 92 年核發之地籍套繪圖及建物測量成果圖等，均證明該建物係坐落 371 地號內，並無越界建築情事，惟二河局辦理 371-1 地號部分土地廢止徵收後，卻造成其所有 508 建號農舍有越界建築

情事，而陳訴人所認知與毗鄰土地作為原有地界線之舊有駁坎，鑑界測量結果卻位於其 371 地號土地內，疑似產生界址位移及圖、地不符現象。

(三)為釐清 371 地號土地建物逾越鄰地原因及當時鑑界、指界過程，經詢據新竹縣政府表示，依建築法第 26 條規定：「直轄市、縣(市)、(局)主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建物起造人、或設計人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」經查當時該府建築主管機關建造執照核發，係依竹北地政 91 年 11 月 18 日地籍圖為依據，惟查竹北地政所核發之地籍圖謄本已註明其製作依據係依膠片地籍圖複印，界址應依地籍圖鑑界實測成果為準等字樣，而該農舍之建照核可函說明十、第(四)點亦建請申請人應於開工前逕向地政機關申請鑑界。由上可知，申請農舍興建，其用地範圍鑑界並非建管機關審查項目之一，建築物倘未申請鑑界而有侵害他人財產或受保障之權益時，當視其情況由建物起造人、設計人、承造人等負其責任。

(三)本院為確認當時農舍開工前是否依規申請鑑界，函請新竹縣政府提供該農舍建築執照案全卷，經審視當時申請開工報告書、施工計畫書及承包廠商自主檢查審查表等，並未見有任何申請鑑界記載或說明。復依新竹縣政府提供 371、371-2、371-3 地號自 88 年 1 月起迄 99 年 3 月間，其土地所有權人或關係人申請鑑界事由、日期及結果等資料，再核對本案農舍前述開工時間，可確定當時該農舍興建申請人(曾朝陞)並未於 92 年 1 月 29 日開工前申請鑑界，但申請人曾朝陞與毗鄰地所有權人等，為釐清彼此界址爭議，卻早於 89 年

12月間已申請371、371-2、371-3地號等3筆土地鑑界（竹北地政於90年1月11日完成現場實地勘測、核發土地複丈成果圖，彼此間均無異議）；另查申請人曾朝陞於該農舍92年5月28日竣工前，卻先於同年月16日申請與毗鄰371-2地號（曾少霖）界址鑑界，竹北地政完成現場實地勘測並核發土地複丈成果圖後，因曾少霖對鑑界結果存有異議，爰於92年6月3日申請再鑑界，竹北地政於92年7月22日會同申請人（曾少霖）及關係人（曾朝陞）修正界址並共同簽名確認無異議後，始更正釘立塑膠界樁，並核發土地複丈成果圖。惟本案當時堤防道路、溝渠施工均早於508建號農舍，且該農舍竣工前，其所座落之土地亦經再鑑界確認相鄰界址，農舍興建申請人（曾朝陞）及毗鄰地所有權人等，對本案土地彼此間相鄰關係或對建物實際位置（當時已越界建築）應有相當程度之認知，否則無法說明本案371-4地號土地公告廢止徵收，而在尚未發還或進行鑑界情況下，曾必照（371-3地號土地所有權人）、曾少霖（371-2地號土地所有權人）君等2人即向二河局陳訴土地徵收歸還將與鄰地地號產生面積不符原因。

- (四)本案陳訴人曾向法院請求確認界址，當時法院亦囑託測繪中心需派員會同兩造到場履勘鑑測，經詢據測繪中心表示，針對本案土地界址位移爭議，臺灣新竹地方法院竹北簡易庭曾囑託該中心於103年8月19日會同鑑測，但因鑑測過程發現371地號土地之建物有逾越毗鄰土地之情形，為慎重起見，該中心另邀集新竹縣政府及竹北地政召開2次會議研商後，方於103年10月15日將鑑定書圖檢送臺灣新竹地方法院竹北簡易庭審判參考。關於鑑定圖製作方式，測繪中心表示係先以精密電子測距經緯儀在系爭土地附近檢測施測導線測量及布設圖根導線點，經檢核合格後，以各圖

根導線為基點，分別施測系爭土地及附近界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上，然後依據竹北地政保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，才測定於鑑測原圖上，作成比例尺 1/1200 鑑定圖，進而確認相關土地經界位置。測繪中心亦說明在核對本區域農地重劃前後地籍圖後，發現除 373、374、375、376、371-2 地號邊界有些微不同外(不符原因研判是辦理農地重劃時，依實地現況施測結果)，其餘地籍經界線均相符；而 371 地號南側之土地，重劃前後地籍圖經界線亦相符，而實地現況再與重劃前後地籍圖套繪結果，地籍圖經界線大致相符，並無農地重劃結果地籍圖經界有誤及位移情形(圖 1)。

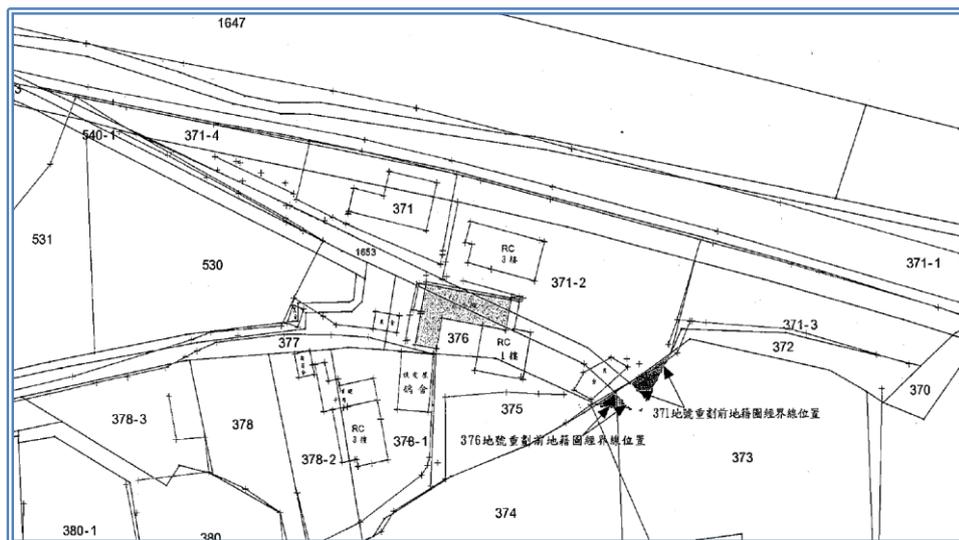


圖 1 竹北市溝貝段 371 地號等土地檢測圖(部分摘錄)

(資料來源:測繪中心)

(五)綜上所述，本案申請農舍興建時，其用地範圍鑑界本非建築管理機關審查項目之一，該農舍興建雖依規定辦理申請各項建築執照，惟檢視其建築執照案全卷資料，從當時申請開工報告書、施工計畫書及承包廠商自主檢查審查表等，並未見有依建管機關建議於開工

前申請鑑界記載或說明；至對界址疑義，508 建號農舍興建申請人(曾朝陞)與毗鄰土地所有權人均經過多次鑑界確認界址在案，更何況當時堤防道路、溝渠均早於 508 建號農舍施工前已完工，可見該農舍興建之前、後，申請人(曾朝陞)及土地相關權利之關係人等對建物實際位置及彼此土地相鄰關係應有相當程度之認知，否則，無法解釋當二河局檢討變更鳳山溪治理計畫用地範圍線，移請新竹縣政府於 101 年正式辦理廢止徵收公告時，於相關土地未經鑑界確認界址情況下，毗鄰地所有人即向二河局陳訴歸還徵收土地將與鄰地地號產生面積不合情事。而還原測繪中心對本案土地鑑定圖說之製作過程，該中心施測方式除採用可靠界址點外，亦擴大原施測範圍，避免選點不足產生誤差或錯誤，進而確認相關土地經界位置，可知該中心就鑑定圖製作尚稱嚴謹。是以，陳訴人指稱本案土地界址疑似有經界線位移及界址鑑測過程有誤等情，經本院調查相關權責機關執行過程尚難認有未當之處。

二、系爭土地南邊駁坎是否為天然地界疑義，現有圖籍並無明確記載或有其它得據以判斷之證明資料，故地籍界址仍以實際測量為準，惟為維護陳訴人權益，本區域未來是否得辦理地籍重測，仍請新竹縣政府竭盡最大努力與陳訴人及相鄰土地所有權人等協調溝通，並依法辦理

(一)按土地法第 46 條之 1 規定：「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。」第 45 條規定：「地籍測量，如由該管直轄市或縣（市）政府辦理，其實施計畫應經中央地政機關之核定。」而土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 1 點亦規定：「重測區範

圍之勘選，應於重測工作開始前半年，依下列原則，實地審慎勘選：（一）地籍圖破損、誤謬嚴重地區。（二）即將快速發展之地區。下列地區不列入重測範圍：（一）已辦理或已列入土地重劃、區段徵收或土地、社區開發且有辦理地籍測量計畫者。（二）都市計畫樁位坐標資料不全者。（三）地籍混亂嚴重，辦理重測確有困難者。」是以，已辦竣地籍測量地區，倘因重大原因需重新實施地籍測量時，當得由轄管直轄市或縣（市）政府報請中央地政機關核定後辦理之。

(二)因陳訴人一再主張系爭 371 地號土地之南邊邊界駁坎係與毗鄰土地天然界線，惟依現有(舊)地籍圖並無明確記載或得判斷該道駁坎為與毗鄰土地為天然界線之明確證明；而目前測量鑑定結果，各筆土地面積並無變動、土地經界(址)亦無位移，況該舊地籍圖亦記載「本地籍藍晒圖僅供參考，不得作為土地鑑界複丈量計土地面積或建築設計等依據。其界址應以實測為準」等字樣，實無法僅就陳訴人之陳訴或以舊地籍圖即認定該駁坎係其與毗鄰土地之天然界線。另新竹縣政府亦說明，重劃前地籍原圖上之石磊標記（即陳訴人所稱駁坎），僅係日據時期所測繪製作，因年代久遠，且歷經農地重劃工程、堤防工程之施作，使用現況恐已改變，倘逕認定現存之駁坎為與鄰地界線之判斷基礎，恐有疑義。

(三)關於本案界址疑義，新竹縣政府表示前除由臺灣新竹地方法院判決確定在案，陳訴人所提抗告亦經最高法院裁定駁回。另外，內政部 95 年 11 月 29 日台內地字第 0950184819 號函亦就此類土地界址爭議案件統一解釋，倘已由法院判決確定，嗣後地政機關辦理重測，相關土地所有權人指界仍不一致時，仍依法院判決確定之界址辦理。本院詢問新竹縣政府表示為主動釋出善意並博取陳訴人信任，該府願意自籌經費，並勘選

適當區域辦理 105 年度地籍圖重測計畫。惟據悉內政部受理審核新竹縣政府函報計畫後，考量系爭土地範圍曾辦竣農地重劃及司法機關已確認界址等因素，因而暫退請該府重新審慎評估辦理該區域地籍圖重測之必要性。

- (四)綜上，系爭土地南邊駁坎是否為天然地界疑義，現有圖籍並無明確記載或有其它得據以判斷之證明資料，故地籍界址仍需以實際測量為準，惟為維護陳訴人權益，本區域未來是否得辦理地籍重測，仍請新竹縣政府竭盡最大努力與陳訴人及相鄰土地所有權人等協調溝通，並依法辦理。

三、二河局追收本案國有土地之占用使用補償金雖於法有據，然該局就本案國有土地之管理維護似亦有可議之處，衡酌本案案情後判斷，陳訴人應無占用國有土地之故意，故是否得請該局酌情考量本案案情特殊，重新審視使用補償金追收期間計算標準，俾減少陳訴人對公務機關之誤解及衝突

- (一)依「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」（以下稱處理原則）第 6 點第 1 項規定：「國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第 179 條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第 129 條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空返還日，並得同意免計息分期付款，期數由管理機關視占用者經濟能力酌情定之。」第 2 項規定：「前項使用補償金，除第 9 點規定情形外，得依下列規定免收、減收或緩收：(一)中央機關占用者，免收。(二)地方機關占用闢建公共設施供不特定人使用且無收益者，免收。(三)訴訟請求排除占用前，占用者於通知之限期內騰空返還國有不動產者，免收；已進入訴訟程序，於一審

判決前，占用者自行騰空返還國有不動產者，得依個案情形酌予減收，……(四)占用者就國有土地申請增劃編為原住民保留地，經行政院核准者，免收……(五)占用者為社會救助法規範之低收入戶，或領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼者，緩收。……」是以，國有土地管理機關依法應向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，惟使用補償金能否免收、減收或緩收，則尚須符合相關要件。

(二)本案係因曾必照、曾少霖君等 2 人主動商請二河局協助釐清土地界址疑義，並於地政機關 101 年 12 月 22 日實地辦理鑑界後，二河局始確認所經管之國有土地遭陳訴人所有 508 建號農舍占用，然該局當時未依國產法相關規定收取使用補償金之原因，係考量其查對 371 地號上之建物測量成果圖後，發現該圖顯示地上物（房屋）並未占用 371-1 地號，且鑑於該建物為一體，似非事後擴建，迄至有私權爭議，經法院囑託測繪中心判定該房屋逾越 371 地號土地經界線後，二河局才據以收取占用期間使用補償金。另據陳訴人所稱，其對相鄰土地界址之認知，係依現存之駁坎為判斷之基礎，且當時該農舍之興建均經依法申請並核准，況從 92 年核發之地籍套繪圖及建物測量成果圖等圖籍資料，均載明該建物係坐落所有之 371 地號範圍內，故造成陳訴人均認為其建物並無越界建築之誤認。

(三)綜上所述，二河局追收本案廢止徵收前國有土地之占用使用補償金雖於法有據，然依本案案情判斷，該局就本案國有土地之管理維護似亦有可議之處，陳訴人應無占用國有土地之故意，本案使用補償金雖無前述處理原則得免收、減收或緩收之適用，是否得請該局酌情考量本案案情特殊，重新審視使用補償金追收期

間計算標準，俾減少陳訴人對公務機關之誤解及衝突。
。

貳、處理辦法：

- 一、調查意見一、二，函復陳訴人結案存查。
- 二、調查意見二，函請新竹縣政府參酌。
- 三、調查意見三，函請經濟部水利署第二河川局參酌。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會議處理。

調查委員：劉德勳