

調查意見：

有關據訴：渠夫所有坐落臺中市新社區（原臺中縣新社鄉）大南段大南小段 585-51 地號等土地，疑因臺中市東勢地政事務所（行為時為臺中縣東勢地政事務所，嗣經臺中縣、市合併升格，改制為臺中市東勢地政事務所，下稱東勢地所）偏袒鄰地地主，致系爭土地測量面積減少，損及權益，涉有違失等情乙案，案經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、東勢地所於民國 89 年間受理大南段大南小段 585-52 及 581-6 地號土地複丈案時，未能主動查註鄰地地號，於現場複丈作業時，又逕予釘定與未受通知到場之 585-51 地號土地毗鄰之界址，與行為時地籍測量實施規則第 211 條規定尚有未合，洵有疏失。

（一）按東勢地所係分於民國（下同）89 年 9 月及 90 年 7 月間受理大南段大南小段 585-52、585-6 地號土地及同地段 585-51 地號土地所有權人申請之鑑界複丈案。依上開行為時（非現行規定）之地籍測量實施規則第 204 條、第 211 條及第 221 條分別規定略以：「土地有下列情形之一者，得申請土地複丈（以下簡稱複丈）：一、因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併、鑑界（鑑定界址或經界不明）或變更者。…」、「（第一項）地政事務所受理複丈申請案件，應予收件，經審查准予複丈者，隨即排定複丈日期、時間及會同地點，填發土地複丈定期通知書，交付申請人或代理人並通知關係人。原定複丈日期，因風雨或其他事故，致不能實施複丈時，登記機關應分別通知申請人及關係人改期複丈。…（第三項）第一項所稱關係人，係指界址鑑定土地之鄰地所有權人。（第四項）關係人屆時不到場者，得逕行複丈。」及「鑑界之複丈，

應依下列規定辦理：一、鑑定界址時，複丈人員應先實地測定所需鑑定之界址點位置後，協助申請人埋設界標，並應於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置，其鑑定界址結果，地政事務所應核發土地複丈成果圖。二、申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向地政事務所繳納土地複丈費申請再鑑界，原地政事務所應即送請直轄市或縣（市）主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原地政事務所，通知申請人及關係人。三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應向司法機關訴請處理，地政事務所不得受理其第三次鑑界之申請。」¹

(二)查東勢地所前於 89 年 9 月 8 日受理大南段大南小段 585-52 及 581-6 地號土地所有權人林○○（陳訴人渠夫吳○○之鄰地所有權人）申請土地鑑界複丈案（該所收件 2694 號），並於 89 年 10 月 5 日至現場實施複丈，複丈結果釘定編號 1 號鐵釘及編號 2 號紅色油漆，並經林君及關係人劉○○於土地複丈圖認定簽章在案。

(三)東勢地所再於 90 年 7 月 23 日受理陳訴人渠夫吳○○申請所有坐落大南段大南小段 585-51 地號土地鑑界複丈案（該所收件 143500 號），嗣於 90 年 10 月 29 日至現場實施複丈，複丈時發現現場有二支界樁與該所上開施測結果相符，該所即以 90 年 12 月 12 日中東地測字第 14716 號函報當時臺中縣政府（現已改制為

¹ 地籍測量實施規則迄本調查報告提出時已歷經多次修正，上開條文並非現行規定。與現行條文相較，第 204 條及第 211 條係作部分文字修正，條次未變，至於第 211 條則於 95 年 11 月 24 日修正部分文字並新增第 2、3 項規定：「(第二項)前項鑑界、再鑑界測定之界址點應由申請人及到場之關係人當場認定，並在土地複丈圖上簽名或蓋章。申請人或關係人不簽名或蓋章時，複丈人員應在土地複丈圖及土地複丈成果圖載明其事由。(第三項)關係人對於第一項之鑑界或再鑑界結果有異議時，得以其所有土地申請鑑界，其鑑界之辦理程序及異議之處理，準用第一項第二款及第三款之規定。」

臺中市政府)派員辦理再鑑界，嗣經該府分於 90 年 12 月 19 日及 91 年 2 月 20 日退回補正。東勢地所復於 91 年 4 月 24 日及 91 年 5 月 29 日到場勘測及擴大檢測，其結果均與該所 89 年 10 月 5 日受理同地段 585-52、581-6 地號鑑界案派員實地測量所釘界樁相符。惟申請人仍有異議，東勢地所爰請其依地籍測量實施規則第 221 條第 2 款規定申請再鑑界。

(四)嗣經前臺中縣政府受理再鑑界後，分於 91 年 12 月 25 日及 92 年 3 月 14 日派員實地測量，經其現況套合地籍圖結果，上開 1、2 號複測界址與東勢地所 89 年間第一次鑑界所釘界樁相符。前臺中縣政府並分於 92 年 2 月 24 日及 92 年 12 月 11 日召開界址疑義說明會，惟陳訴人仍有異議並認為地籍圖有經變造之嫌。東勢地所及前臺中縣政府爰多次函請陳訴人將所持有之多張地籍圖謄本檢送該所憑辦，以便釐清疑點，惟渠遲未配合提供，該府及東勢地所爰分別於 94 年 5 月 10 日及 95 年 2 月 17 日函復陳訴人，並囑其如對於再鑑界結果仍有異議，應依地籍測量實施規則第 221 條第 1 項第 3 款規定，向司法機關訴請處理，並不再受理其第三次鑑界之申請。

(五)按最高行政法院(89 年 7 月 1 日改制前為行政法院)51 年判字第 89 號判例：「按人民相互間因土地界址發生糾紛，乃不動產所有權之爭執，係屬民事訴訟範圍，應由普通法院受理審判，非行政官署所能處理。」且東勢地所及前臺中縣政府既分別於 89 年 10 月 5 日、90 年 10 月 29 日、91 年 4 月 24 日、91 年 5 月 29 日及 92 年 3 月 14 日辦理鑑界、擴大檢測及再鑑界，其實地測量結果亦均一致，惟陳訴人及渠夫對於再鑑界結果仍有異議，該所及該府爰函復渠等如對於再鑑界結果仍有異議，請檢具相關事證向司法機關訴請裁

判，確定實地界址，揆諸上開行為時地籍測量實施規則第 221 條規定，尚非屬無據。

(六)惟查，東勢地所前於 89 年 10 月 5 日至大南段大南小段 585-52 及 581-6 地號土地現場實施複丈時，僅由該土地所有權人林君及關係人劉君於土地複丈圖認定簽章，並無同屬毗鄰土地之 585-51 地號土地所有權人認章字樣。至於為何未有其認章資料？據臺中市政府查復稱，當時係依申請人填載之土地複丈申請書內關係地號欄通知鄰地關係人，該欄僅填列 581 地號，是未通知 585-51 地號土地所有權人。再詢據東勢地所表示，是日或因地主臨時起意，或有其他因素考量，爰有通知 581 地號土地所有權人，反而釘定另外一側與 585-51 地號土地毗鄰界址之情事。為杜爭議並減少現行實務作業之困擾，未來擬建議中央修法為俟測量成果確定後，再通知四鄰地主等語。然行政機關依法行政事屬當然，東勢地所未能依據行為時地籍測量實施規則第 211 條規定，主動查註鄰地地號，通知雙方會同領界，於現場複丈作業時，又逕予釘定另一側與未通知到場之 585-51 地號土地毗鄰之界址，洵有疏失。

(七)綜上所述，土地界址糾紛，乃不動產所有權之爭執，係屬民事訴訟範圍，且東勢地所及前臺中縣政府既已辦理鑑界、擴大檢測及再鑑界，惟陳訴人及渠夫對於再鑑界結果仍有異議，該所及該府爰函復渠等如對於再鑑界結果仍有異議，請檢具相關事證向司法機關訴請裁判，揆諸行為時地籍測量實施規則第 221 條規定，尚非屬無據；惟東勢地所前於 89 年間受理 585-52 及 581-6 地號土地複丈案時，未能主動查註鄰地地號，通知雙方會同領界，於現場複丈作業時，又逕予釘定與未受通知到場之 585-51 地號土地毗鄰之界址，與行為時地籍測量實施規則第 211 條規定尚有未合，洵

有疏失。

二、東勢地所於 79 年間辦理原大南段大南小段 585-45 地號土地分割案時，未察其分割後數宗土地面積之總和，與原土地面積並不相符，且其差數已超出法定規範，仍將該差數按分割後各地號土地面積比例配賦，據以登記，洵有違失；又其分割後各宗土地亦有圖簿面積不符之情事，為維土地所有權人權益並保障交易安全，臺中市政府及東勢地所允應積極研商妥適解決方案，以澈底解決圖簿面積不符之疑義。

(一)按內政部 71 年 8 月 12 日發布實施之土地複丈辦法第 23、34 條規定：「(第一項)複丈如發現原測量或抄錄錯誤時，應經權利關係人同意後，依法更正有關地籍圖冊。(第二項)前項測量錯誤經查明純係技術引起者，地政事務所得依法逕行更正。」、「分割土地面積之計算，依左列規定：一、一宗土地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，須與原土地面積相符。如有差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在左列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在左列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後，依第二十三條規定辦理。…」。

(二)次按現行地籍測量實施規則第 232 條規定：「(第一項)複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。(第二項)前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記

載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」，該規定於 95 年 11 月 24 日修正前則為：「（第一項）複丈如發現原測量或抄錄錯誤時，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後，始得更正有關地籍圖冊。（第二項）前項所稱原測量錯誤，係指原測量成果與實地有不一致情形，且權利關係人對土地界址並無爭議者而言；所稱抄錄錯誤係指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對者而言。（第三項）第一項原測量錯誤純係技術引起者或抄錄錯誤者，直轄市或縣（市）主管機關得授權地政事務所逕行更正。（第四項）前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，係指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽者而言。」

（三）查大南段大南小段 585-51 地號土地係於 79 年 4 月 16 日分割自同地段 585-45 地號（登記原因：分割，原因發生日期：79 年 3 月 30 日）。而上開 585-45 地號土地於 79 年 4 月 16 日係分割出 585-50、585-51、585-52 及 585-53 地號等 4 筆土地。據當時土地複丈圖及面積計算表記載，585-45 地號土地原登記面積為 306 平方公尺，分割為 585-45、585-50、585-51、585-52 及 585-53 地號後，依圖面計算結果，第一、二次計算數及平均面積均為 81、7、82、109、15 平方公尺，合計為 294 平方公尺。惟兩者面積之差數 12 平方公尺，實已超出上開行為時土地複丈辦法第 34 條所規範之計算值，東勢地所未依同辦法第 23 條辦理地籍圖冊之更正，逕將兩者較差 12 平方公尺，依面積配賦為改正面積分別為 84、7、86、113 及 16 平方公尺，並據此辦理土地登記，洵有違失。

（四）又前臺中縣政府於 92 年 2 月 24 日召開 585-51 土地再鑑界研商會議時，已發現其圖上計算平均面積（294

m²) 與原登記面積 (306 m²) 之較差 (12 m²)，超出法定容許誤差範圍 (約 9 m²)，卻未辦理面積更正，且原分割複丈圖上 585-51 地號土地記載之面積計算式，與地籍圖上量取之長寬尺寸似顯不足，經其以電子求積儀計算，該地號面積約為 78 平方公尺，圖簿面積亦有不符，爰結論其土地面積短少部分，應依地籍測量實施規則第 232 條規定，辦理更正面積為宜。

(五) 據臺中市政府查復略以，上開土地實地面積 (即為地籍圖圖上面積) 與登記簿面積有差異，其誤差原因為當時圖解區圖籍計算土地面積係由人工方式計算而得，精度較低。次因土地權利關係人對土地界址尚有爭議，故與 95 年 11 月 24 日修正前地籍測量實施規則第 232 條規定得更正面積之要件不符。該規定雖於 95 年 11 月 24 日修正，又因土地所有權人對於再鑑界成果仍有異議，依規定得向司法機關訴請處理，前開程序完成後，若樁位尚需更正則實地面積即有異動，考量土地所有權人權益及避免造成二次更正等事宜，仍宜俟上開程序完成後，再據以辦理面積更正，以茲妥適等語。再詢據臺中市政府及東勢地所表示，為根本解決問題，允宜爭取中央補助辦理地籍圖重測等語。

(六) 按土地法所為之登記，為保護第三人起見，爰將登記事項賦予絕對真實之公信力 (參照土地法第 43 條及最高法院 50 年台上字第 929 號民事判例)。又一般社會大眾並無土地測量之專業與能力，即便持憑地籍圖於實地現場亦難以知悉其土地坐落與面積大小，端賴土地界址與登記之面積，因此地籍圖、土地實地與登記面積三者即應一致，以確保登記之公信力與交易安全。上開地號土地實地面積與登記面積之差異，雖據臺中市政府及東勢地所考量土地所有權人權益及避免造成二次更正等事宜，認為不宜逕予辦理面積更正，惟

為維土地所有權人權益並保障交易安全，仍應積極研商妥適解決方案（例如地籍圖重測），以澈底解決圖簿面積不符之爭議。

- (七)綜上所述，東勢地所於 79 年間辦理原大南段大南小段 585-45 地號土地分割案時，未察其分割後數宗土地面積之總和，與原土地面積並不相符，且其差數已超出法定規範，仍將該差數按分割後各地號土地面積比例配賦，洵有違失；又其分割後各宗土地亦有圖簿面積不符之情事，為維土地所有權人權益並保障交易安全，臺中市政府及東勢地所允應積極研商妥適解決方案，以澈底解決圖簿面積不符之疑義。

調查委員：劉玉山