

## 調 查 報 告

案 由：據訴，臺北市政府未妥處坐落該市大安區仁愛段三小段○○○地號土地於57年及62年徵收後之囑託登記事宜，致嗣後該土地遭多次買賣移轉，衍生渠於95年間購買該土地部分所有權權利範圍後，卻無法行使土地權利情事，損及權益等情案。

## 壹、調查意見：

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（由地政局潘玉女代副局長及工務局新建工程處池蘭生副處長率員到院）及內政部（由地政司陳杰宗專門委員率員到院）等機關人員，已調查竣事。經調查發現，臺北市政府所屬相關機關涉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，茲臚列調查意見如下：

- 一、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被徵收前原土地所有權

---

<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。

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職責，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：

（一）延宕辦理土地徵收囑託登記近20年：

1、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。

---

<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。」

- 2、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267-12地號分割出）及267-12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。
- 3、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

---

<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。

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：

- 1、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。
- 2、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。

- 3、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：

- 1、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：

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

- 2、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686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：

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

- 3、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被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，

---

<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。

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。

二、陳訴人於95年間，投資購入已開闢為道路之本案仁愛段三小段○○○地號所有權部分權利範圍，如係基於善意第三人之身分所為，自應受土地法第43條所定：「依本法所為之登記，有絕對效力」之保障，茲以臺北市政府已決定循司法途徑處理，則該府允應儘速依法處理，並定期將處理情形知會陳訴人；至於該府於本案土地參考資訊檔登錄「已經臺北市政府公告徵收補償完竣，非屬公共設施保留地」等語，既不影響土地移轉、設定等權利之行使，且係為保障交易安全，避免其他第三人捲入該等土地之買賣，致引發公私間及私人間權利糾紛所為，立意尚屬良善，陳訴人如因此無法以本案土地申請容積移轉，亦可提出有利事證，另循司法途徑處理：

(一)按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所稱「登記有絕對效力」，依司法院院字第1919號解釋：「……係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪……。」又最高法院41年台上字第323號民事判例：「土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦與絕對真實之公信力，故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求……。」另民法第759條之1亦規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之

不實而受影響。」是以善意第三人因信賴土地登記而取得之土地權利，有關機關自應予以尊重及保障，先予敘明。

(二)查本案陳訴人於95年間以新臺幣(下同)○元<sup>9</sup>(約為以95年度公告土地現值計算總地價7,998,070元之○%<sup>10</sup>)投資購入已開闢為道路之本案重測後仁愛段三小段○○○地號(整筆面積為2,465m<sup>2</sup>)所有權權利範圍○/2093600(換算應有面積即2,465m<sup>2</sup>\*○/2093600=○m<sup>2</sup>=○坪)，並於同年7月19日以「買賣」原因完成移轉登記。該權利範圍之所有權乃係源自前揭已被徵收之重測前坡心段○○○-42及-12地號，並經多次輾轉移轉後，由陳訴人登記取得。

(三)次查陳訴人為將其持有之本案仁愛段三小段○○○地號所有權權利範圍申請容積移轉，前經申請並經前臺北市地政處於98年10月9日將上開土地「容積移轉—地政機關查詢表單」函復該府都市發展局，因該表單載有「土地徵收補償費業已領訖，嗣經本案申請人輾轉買受取得，屬曾辦理公告徵收，但已移轉第三人之情形」等語，致陳訴人申辦容積移轉受阻<sup>11</sup>。案經本院詢據臺北市政府相關人員表示，類似本案經徵收卻因未辦理囑託移轉登記而經第三人取得所有權之土地，該府基於交易安全之考量，乃於104年1月21日函請內政部同意將此類土地相關資訊，於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記「臺北市政府有土地使用權，現作○○○使用」，

<sup>9</sup> 陳訴人檢送本院之本案土地「公共設施保留地投資報告書」參照。

<sup>10</sup> 以95年度公告土地現值計算總地價，即：455,471元/m<sup>2</sup>\*○m<sup>2</sup>=○元。

若以105年度公告土地現值計算總地價，即：940,258元/m<sup>2</sup>\*○m<sup>2</sup>=○元。

<sup>11</sup> 按都市計畫容積移轉實施辦法第6條、已廢止之臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件(103年7月2日廢止)第3點及臺北市容積移轉審查許可自治條例(103年6月30日制定公布)第3點規定，公共設施保留地欲申請容積移轉(移出)，須為「私有未徵收之公共設施保留地」。

惟經該部以104年2月5日內授中辦地字第1040402511號函示略以：「……按土地徵收相關法令並無使用權註記之相關規定，復參酌本部前開97年12月22日函釋，使用權未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿，惟是類土地既經政府徵收興闢供公共設施使用，依本部上開102年6月20日函釋<sup>12</sup>已非屬公共設施保留地，為免影響交易安全，損及買受人權益，倘將相關資訊建立於土地資訊參考檔，供民眾參閱，應屬可行。」故該府地政局經於104年5月20日內部簽准依上開函釋就徵收已移轉第三人土地，於土地參考資訊檔登錄「已經臺北市政府公告徵收補償完竣，非屬公共設施保留地……」等語。基此，上開土地資訊參考檔加註之行為，既係為保障交易安全，避免其他第三人捲入該等土地之買賣，致引發公私間及私人間權利糾紛所為，立意良善，尚屬可行。但陳訴人如因此無法以本案土地申請容積移轉，致權益受損，則可提出其為善意第三人之有利事證，另循司法途徑處理。

(四)末查本案土地先經徵收而由臺北市政府原始取得，並開闢為道路使用，復因遲未辦理囑託登記，嗣由陳訴人依土地登記程序以「買賣」原因移轉登記取得所有權，揆其權利之取得，各有其依據，致生爭端。臺北市政府雖以104年9月14日北市地用字第10432356200號函復陳訴人略以：「……未取得法院判決確定塗銷該移轉登記，登記機關自無從辦理塗銷登記，臺端（指本案陳訴人）得以所有權人之地

---

<sup>12</sup> 內政部102年6月20日台內營字第1020806660號函示略以：「……經政府徵收補償費發放完竣之土地，雖未辦理所有權移轉登記，政府有合法使用權，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，依本部87年6月30日台內營字第8772176號函釋，尚難認定為公共設施保留地……。」

位使用、收益、處分本案土地，該土地之移轉、設定權利並不受限制。」然此並未能有效解除陳訴人之疑慮。案經詢據臺北市政府相關人員表示，該府目前已依據內政部97年12月22日內授中辦地字第09707249851號函示，擬循訴訟途徑向法院訴請塗銷登記，並建議陳訴人參照後續法院判決結果，向該府請求損害賠償等語，則該府自應依法儘速處理，並定期將處理情形知會陳訴人；另針對訴訟可能之結果，亦應妥為推演及綢繆因應措施，以保障土地所有權人之權益，並避免本案久懸。

調查委員：林雅鋒

尹祚芊