

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴，揚昇育樂事業股份有限公司為因應其所成立「揚昇高爾夫鄉村俱樂部」用地之需，前於85年間向財政部國有財產署申購坐落桃園市楊梅區重測前老坑段○○○-○地號等4筆國有土地，並經繳交應付產價（略）元後於86年2月17日完成所有權移轉登記在案，惟嗣經比對該球場於101年間之地籍圖重測結果，發現上開位於老坑段邊緣之○○○-○地號土地，實係楊梅地政事務所於81年間辦理土地所有權第一次登記時，錯誤自原屬該球場範圍土地所虛編而來，亦即該公司於85年間竟係承購原屬其所有之土地，致權益受損至鉅，實有深入查明之必要等情案。

### 貳、調查意見：

據訴，揚昇育樂事業股份有限公司（下稱揚昇育樂公司）為因應其所成立「揚昇高爾夫鄉村俱樂部」（下稱揚昇高爾夫球場）用地之需，前於民國（下同）85年間向財政部國有財產署（下稱國產署）申購坐落桃園市楊梅區重測前老坑段○○○-○地號等4筆國有土地，並經繳交應付產價新臺幣（略）元後於86年2月17日完成所有權移轉登記在案，然嗣經比對該球場位於老坑段範圍土地於101年辦理地籍圖重測後合計減少之 $3,887.69\text{m}^2$ （桃園市政府指正為 $3,289.70\text{m}^2$ ），竟與上開位於老坑段邊緣之○○○-○地號土地面積 $3,854\text{m}^2$ 相差無幾，故強烈質疑該○○○-○地號土地實地原非屬未登記土地，而係原本屬揚昇高爾夫球場範圍，乃因楊梅地政事務所於81間辦理土地所有權第一次登記時，未經實地勘測而僅於地籍圖圖面測量，乃錯誤將實地本屬該球場範圍之土地虛

編出老坑段○○○-○地號所致，亦即該公司85年間係被迫向國產署承購原即屬該公司所有之虛編地號土地，因此承購後之球場實地範圍並未增加，僅於其老坑段土地帳面總面積虛漲3,854m<sup>2</sup>，此於該球場老坑段土地在101年間地籍圖重測後面積修減3,887.69m<sup>2</sup>(桃園市政府指正為3,289.70m<sup>2</sup>)即可印證，從而揚昇育樂公司85年間竟係被迫承購虛編之老坑段○○○-○地號土地，致權益受損至鉅。

案經本院向桃園市政府及國產署北區分署(原財政部國有財產局臺灣北區辦事處)函詢及調閱卷證資料<sup>1</sup>；110年9月6日會同桃園市政府(由地政局柯俊宏主任秘書率員出席)、國產署北區分署(由郭曉蓉分署長率員出席)、內政部(由地政司王成機司長率員出席)履勘現場，並聽取簡報及進行相關事項之詢問；同年10月29日諮詢專家學者(由桃園市政府地政局柯俊宏主任秘書率員列席)；同年12月27日邀請陳訴人到院補充陳述意見(由桃園市政府地政局柯俊宏主任秘書率員列席)，已調查竣事，茲臚列調查意見於下：

- 一、鑑於日治時期地籍圖之地段間多以地形或天然界為界，致常存有以不同著色標示之未登記土地情事(如藍色為河川、橘色為道路)，則桃園市政府以本案楊梅區揚昇高爾夫球場所橫跨重測前老坑段與楊梅段之地籍圖段界間繪有橘色線型土地，再經以兩圖幅相同圖根點套核檢核，並輔以55年間衛星影像圖所示地貌佐證，另提出81年間辦理老坑段○○○-○地號土地所有權第一次登記之土地複丈圖，據以指明兩地段間存有原未登記之老坑段○○○-○地號土地，應非無

---

<sup>1</sup> 國產署北區分署110年7月7日台財產北桃二字第11036028050號函及桃園市政府110年9月3日府地測字第1100214678號函、同年9月13日府地測字第1100234166號函及同年12月20日府地測字第1100337305號函參照。

據；且經本院諮詢專家學者亦表示上開地段間存有未登記土地當屬實情；況該老坑段○○○-○地號土地於81年間辦理所有權第一次登記，嗣於85年間經揚昇育樂公司申購，以及101間辦理地籍圖重測之過程，亦未見該公司提出異議，從而陳訴人指稱揚昇育樂公司被迫於85年間向國產署申購虛編自本即屬揚昇高爾夫球場範圍之老坑段○○○-○地號土地，應屬誤解。

- (一)按土地法第10條第1項規定：「中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。」又同法第53條、第55條第1項及第58條第1項並規定：「無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣（市）地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。」、「直轄市或縣（市）地政機關接受聲請或囑託登記之件，經審查證明無誤，應即公告之，其依第53條逕為登記者亦同。」、「依第55條所為公告，不得少於15日。」另國有財產法第2條第2項及第19條亦規定：「凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。」、「尚未完成登記應屬國有之土地，除公用財產依前條規定辦理外，得由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理國有登記；必要時得分期、分區辦理。」
- (二)查揚昇高爾夫球場原係揚昇育樂公司申請並獲教育部於77年7月28日核准設立，嗣經該部於84年6月22日同意擴大球場面積為99.4597公頃後，遞經內政部於85年3月18日同意該公司所提「揚昇高爾夫球場變更面積開發計畫書」，變更後之開發總面積計96.7607公頃（主要位於楊梅區老坑段及楊梅段，少部分位於新竹縣新埔鎮汶水坑段，如圖1至圖3所

示)。由於表廣之揚昇高爾夫球場範圍所屬地籍圖，係於日治時期大正9年(民國9年)所繪製並於臺灣光復之初辦理土地總登記後持續沿用，內含道路、水路等邊緣地，嗣國產署北區分署因認揚昇高爾夫球場開發範圍內夾查未登記土地，乃於81年6月26日申辦重測前(下同)老坑段○○○-○、○○○-○、○○○-○、○○○-○地號等5筆原未登記土地之第一次登記測量。據桃園市政府表示，該案係經楊梅地政事務所於同年8月4日派員辦理土地複丈(楊梅地政事務所81年楊字三丈字第1094號申請書參照)，由於本案○○○-○地號土地形狀狹長，實地測量作業係以多個測站進行測量作業，惟該筆土地跨多張複丈圖，是以測量人員必須以大範圍施測之成果套合複丈圖，據以測定新登記土地之界址，而實地測量結果亦有土地複丈原圖(如圖4所示)及地籍調查表可稽，並經國產署北區分署承辦人員認定蓋章，再以電子求積儀量測計算面積，嗣經楊梅地政事務所依據當時土地法第55條等規定，以81年8月12日楊地一字第773號公告「土地第一次所有權登記」徵詢異議(公告期間：自81年8月12日起至81年8月27日止)，經公告期滿後於同年8月28日辦理土地登記完竣(其中○○○-○地號土地登記面積為5,915<sup>m</sup><sup>2</sup>)。迨85年3月間，揚昇育樂公司向國產署申購上開老坑段○○○-○(600<sup>m</sup><sup>2</sup>)、○○○-○(10,624<sup>m</sup><sup>2</sup>)、○○○-○(329<sup>m</sup><sup>2</sup>)地號全筆及○○○-○地號內部分土地(申購○○○-○地號5,915<sup>m</sup><sup>2</sup>中之4,307<sup>m</sup><sup>2</sup>，其餘未申購部分則分割出○○○-○及○○○-○地號)<sup>2</sup>，遞經該署

---

<sup>2</sup> ○○○-○地號土地嗣因發現位於球場範圍外，故揚昇育樂公司後續並未申購該筆土地。

層報經行政院以85年10月1日院台財產二字第85022140號函核准辦理專案讓售，嗣經完成計價、繳款等程序後，於86年2月17日辦理土地所有權移轉登記完竣。

- (三)有關陳訴人指陳揚昇育樂公司承購之上開老坑段○○○-○地號原非屬未登記土地，乃楊梅地政事務所81間未經實地勘測且僅於地籍圖圖面測量，而錯誤虛編自實地原屬該球場範圍之土地一節，查楊梅地政事務所辦理上開○○○-○地號土地所有權第一次登記之前置測量作業，已如前述，並有土地複丈圖可稽。至於上開○○○-○地號土地實地是否原屬未登記土地，經詢據桃園市政府表示，日治時期地籍圖之段與段間多以地形或天然界為界，多有未登記土地之情事，並以不同著色區分（如藍色為河川、橘色為道路，如圖5-1至圖5-3所示），而日治時期地籍圖老坑段西側段界及楊梅段東側段界皆繪有橘色區域，顯示兩段段界間存有未登記土地（如圖5-1所示，○○○-○地號土地位置上已著橘色）；又日治時期地籍原圖兩地段段界周邊已標示有圖根點，再將兩地段不同圖幅相同圖根點相互套合檢核，發現2地段段界間確實有間隙存有未登記土地範圍（如圖6所示）；復以55年衛星影像圖套合地籍圖，亦可辨識老坑段與楊梅段間未登記土地位置與依附山稜線之保甲路相近（如圖7所示），且當時保甲路形狀與楊梅段、老坑段日治原圖相同控制點點位套疊成果相符（如圖8所示），故兩地段間確有未登記土地存在等語。案經本院諮詢專家者亦表示，根據日治時期舊地籍圖，本案老坑段○○○-○地號所在處之未登記土地確實存在，故楊梅地政事務所將該土地辦理逕為登記為國有土地，應非無

據。

(四)另查上開土地於81年間辦理所有權第一次登記前之公告期間(自81年8月12日起至81年8月27日止)，以及後續於101年間辦理地籍圖重測之地籍調查、協助指界及重測結果公告期間(自101年9月26日至101年10月26日止)，並未見該公司提出異議，併予指明。

(五)綜上，鑑於日治時期地籍圖之地段間多以地形或天然界為界，致常存有以不同著色標示之未登記土地情事(如藍色為河川、橘色為道路)，則桃園市政府以本案楊梅區揚昇高爾夫球場所橫跨重測前老坑段與楊梅段之地籍圖段界間繪有橘色線型土地，再經以兩圖幅相同圖根點套核檢核，並輔以55年間衛星影像圖所示地貌佐證，另提出81年間辦理老坑段○○○-○地號土地所有權第一次登記之土地複丈圖，據以指明兩地段間存有原未登記之老坑段○○○-○地號土地，應非無據；且經本院諮詢專家學者亦表示上開地段間存有未登記土地當屬實情；況該老坑段○○○-○地號土地於81年間辦理所有權第一次登記，嗣於85年間經揚昇育樂公司申購，以及101間辦理地籍圖重測之過程，亦未見該公司提出異議，從而陳訴人指稱楊昇育樂公司被迫於85年間向國產署申購虛編自本即屬揚昇高爾夫球場範圍之老坑段○○○-○地號土地，應屬誤解。



圖1 揚昇高爾夫球場衛星影像地籍套繪圖（一）

資料來源：桃園市政府

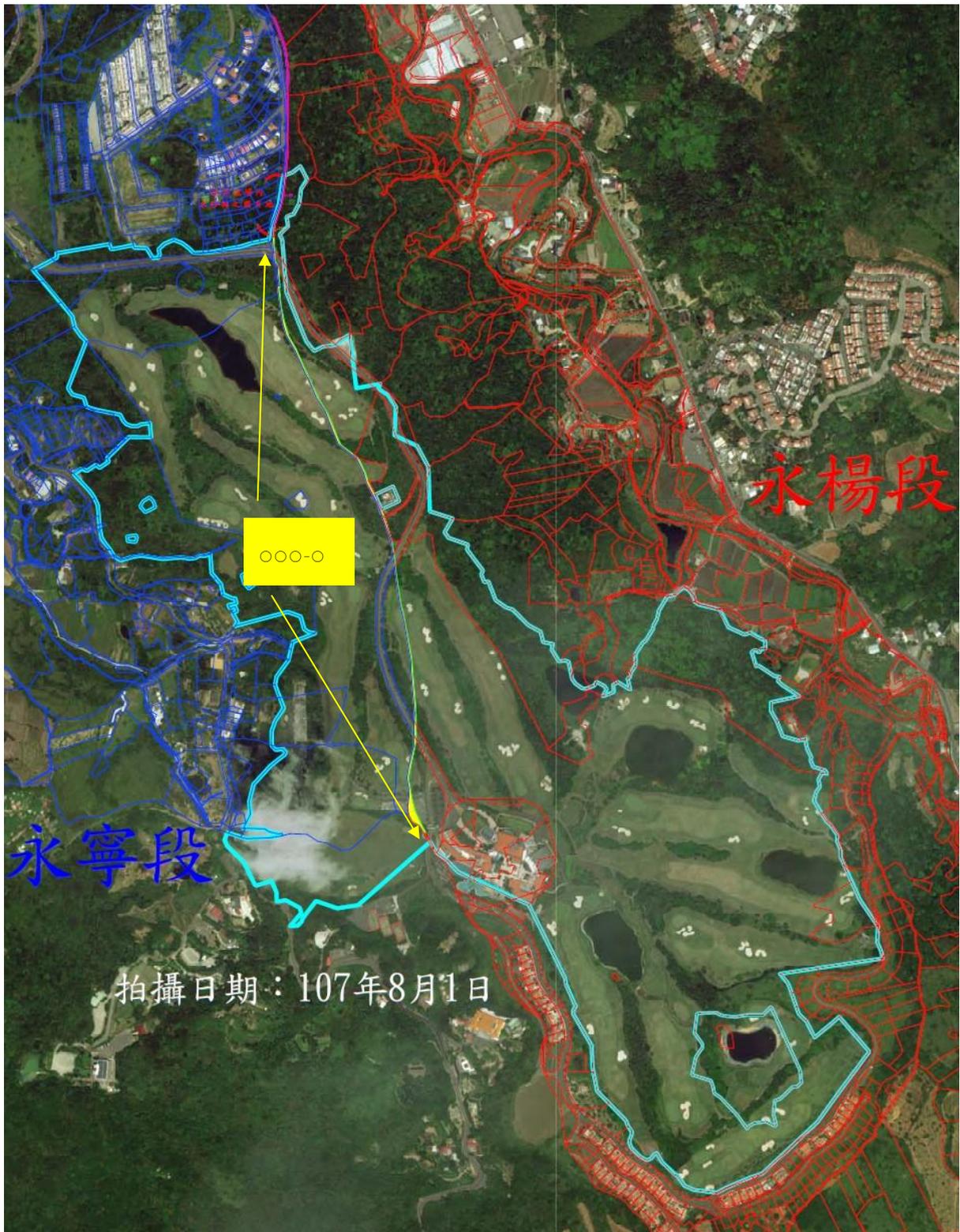


圖2 揚昇高爾夫球場衛星影像地籍套繪圖（二）

資料來源：桃園市政府

註：本圖為地籍圖套繪航照圖(107年8月1日拍攝)與85年分割後之老坑段○○○-○地號土地範圍之套繪圖，藍線為永寧段(重測前楊梅段)地籍線，紅線為永楊段(重測前老坑段)地籍線，水藍色粗線所圍區域為揚昇高爾夫球場計畫範圍，綠線所圍黃色區域為85年分割後之老坑段○○○-○地號土地範圍。

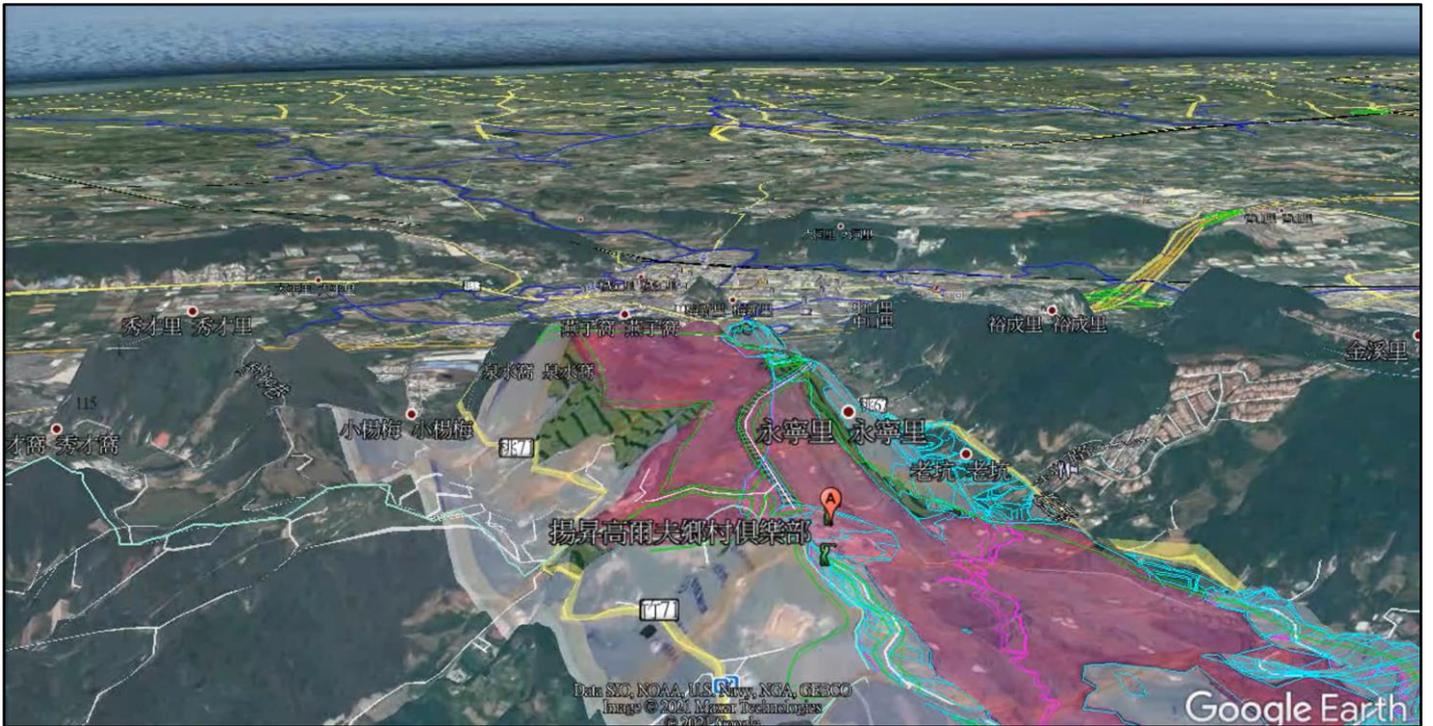


圖3 揚昇高爾夫球場衛星影像地籍套繪圖（三）

資料來源：桃園市政府

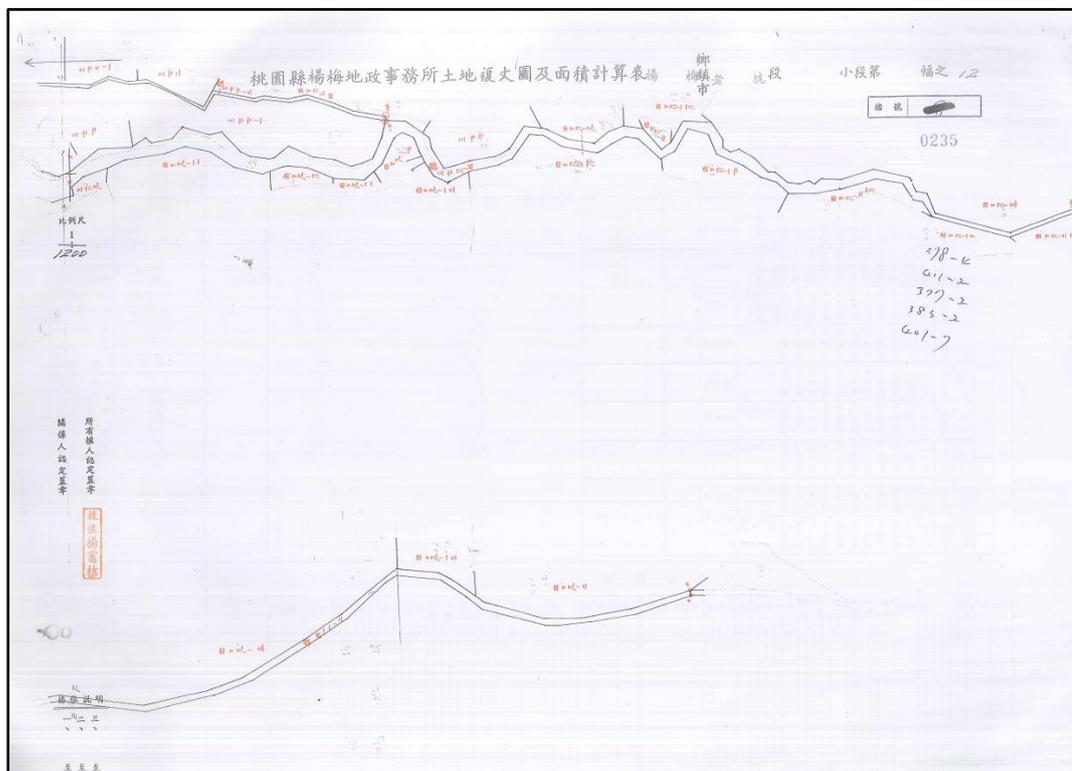


圖4 老坑段○○○-○地號土地複丈圖（局部）

資料來源：桃園市政府

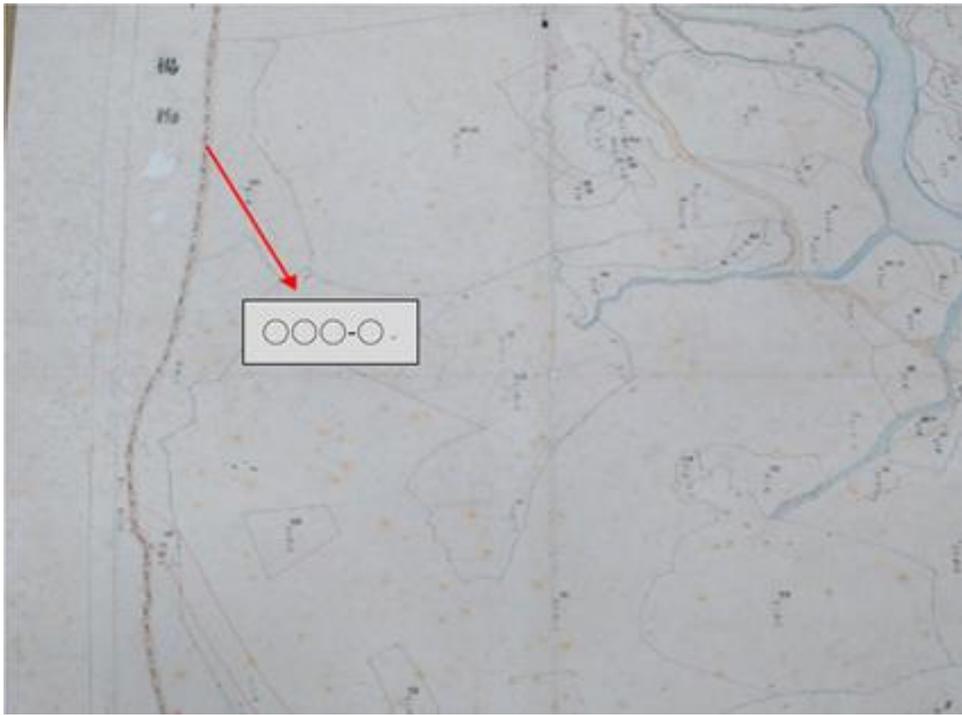


圖5-1 老坑段日治時期地籍圖未登記土地著色情形(一)  
資料來源：桃園市政府



圖5-2 老坑段日治時期地籍圖未登記土地著色情形(二)  
資料來源：桃園市政府



圖5-3 老坑段日治時期地籍圖未登記土地著色情形(三)  
資料來源：桃園市政府

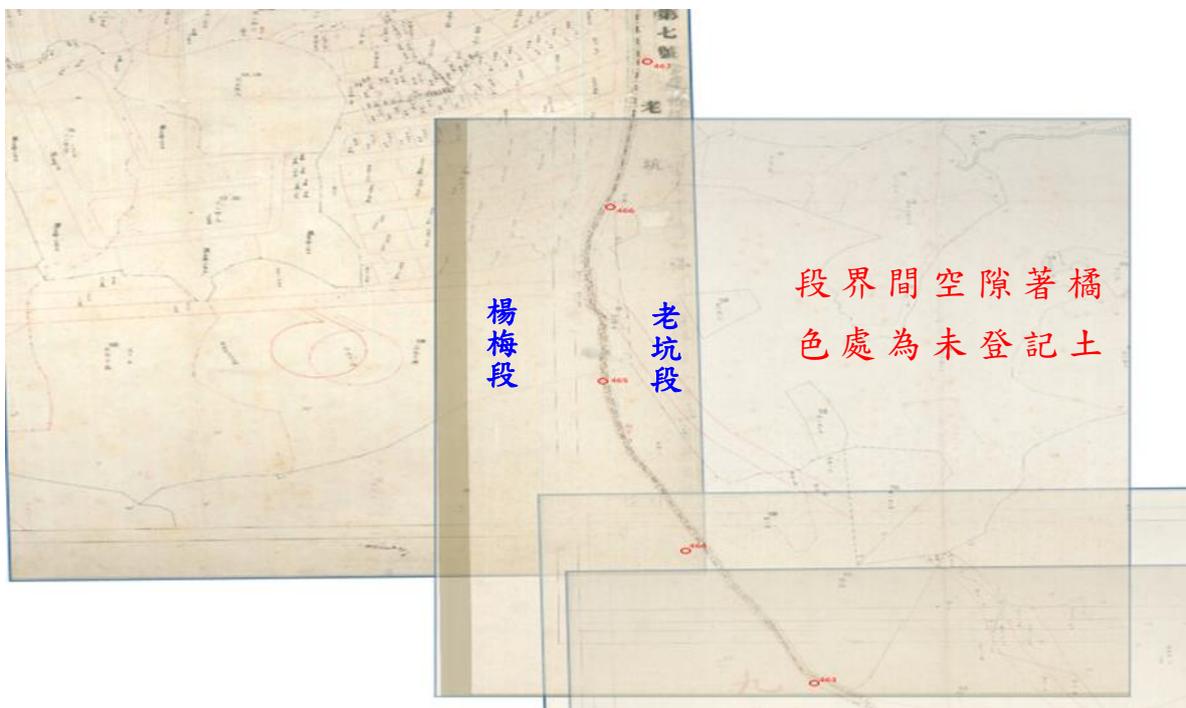


圖6 楊梅段、老坑段日治原圖相同控制點點位套疊圖  
資料來源：桃園市政府

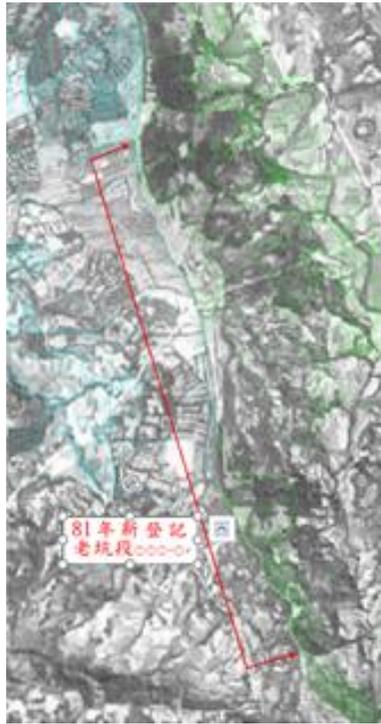


圖7 老坑段○○○○-○地號55年衛星影像圖套合地籍圖  
資料來源：桃園市政府

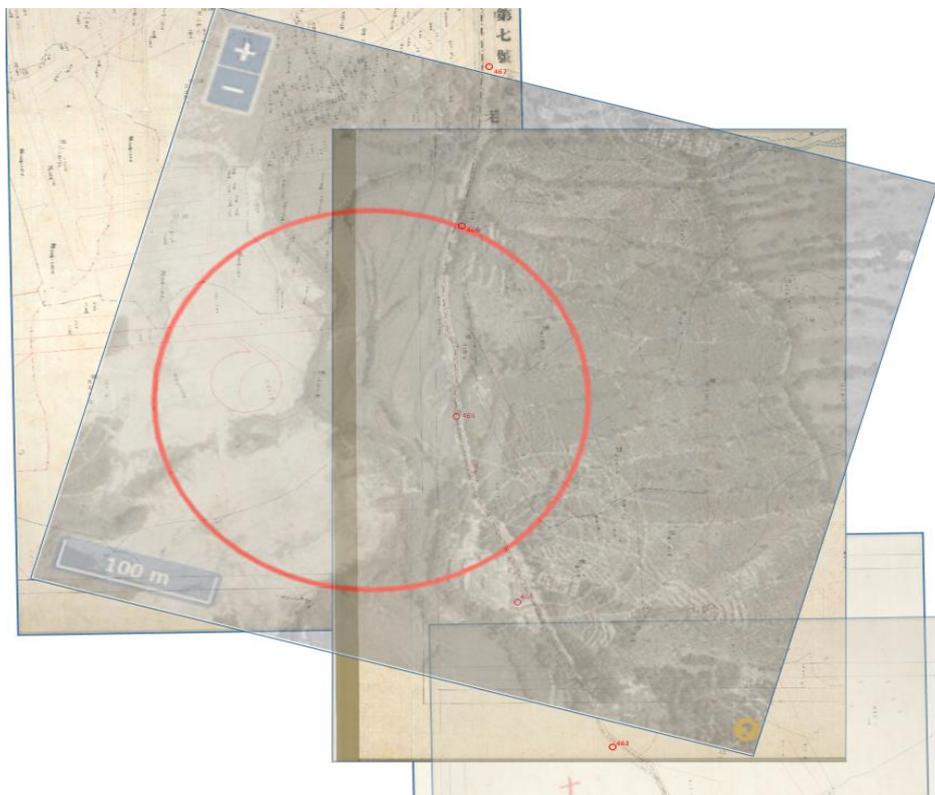


圖8 衛星影像圖套合地籍圖及圖根點檢核圖  
資料來源：桃園市政府

二、無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤並公告15日後，逕為登記為國有，雖於土地法第53條、第55條及第58條定有明文，然其前置測量作業所依據之地籍測量實施規則，因缺乏通知鄰地土地權利關係人到場對界址表示意見之程序規定，除易衍生後續公私間地界紛爭之外，對於人民財產權之保障亦有所不足，內政部允應妥為研處因應。

（一）按無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤並公告15日後，逕為登記為國有，土地法第53條、第55條及第58條定有明文，已如前述。

（二）次按行為時（79年6月27日修正發布）地籍測量實施規則第252條規定：「測量登記完竣地區內之未登記土地，其於辦理土地第一次登記前，應測繪於各該地段之地籍圖內，並編定地號。其有新增圖幅時，應與原地籍圖幅連接編號，並用紅色線拼接於地籍接合圖及一覽圖內。」（按該條嗣經條號變更為現行地籍測量實施規則第237條）；同規則第254條規定：「土地複丈圖之調製，應依左列規定辦理：一、依地籍圖調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週之適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪於圖紙上；謄繪時並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面折縐破損等情形繪明之……。」（按現行現行地籍測量實施規則第239條規定：「土地複丈圖之調製，應依下列規定辦理：一、依地籍圖或圖解地籍圖數值化成果調製土地複丈圖時，應將其鄰接四週適當範圍內之經界線及附近圖根點，精密移繪或繪製於圖紙上，並應將界線之彎曲、鄰接圖廓線及圖面折縐破損等情形繪明之……。」）。

(三)經查無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，經該管直轄市或縣(市)地政機關審查證明無誤並公告15日後，逕為登記為國有，雖於土地法第53條、第55條及第58條定有明文，然其前置測量作業所依據之地籍測量實施規則(第237條及第239條規定參照)，因缺乏通知鄰地土地權利關係人到場對界址表示意見之程序規定，除易衍生後續公私間地界紛爭之外，對人民財產權之保障有亦所不足。例如本案楊梅地政事務所於81年受理國產署申請老坑段○○○-○地號原未登記土地逕為登記為國有土地之過程，雖於同年8月4日派員辦理土地複丈，實地測量成果並經國產署北區分署承辦人員認定蓋章在案，然卻未通知毗鄰揚昇高爾夫球場土地所有權人即揚昇育樂公司派員到場，致該公司於當時喪失對界址表示意見之機會，因而引發陳訴人前述誤解，其來有自，內政部允應妥為研處因應。

三、楊梅地政事務所於91年間辦理揚昇育樂公司申請將重測前老坑段○○○-○地號分割為9筆土地之過程，誤將分割後之○○○-○地號土地錯置，並按錯置之位置範圍登記面積為528m<sup>2</sup>，迨該所於99年間整理圖籍資料始發現並更正地籍圖，惟其登記面積卻又漏未同步更正，而遲至揚昇育樂公司反映後終於同年9月28日更正登記面積為75m<sup>2</sup>，核其辦理地籍測量及登記業務失諸草率，除影響揚昇育樂公司之權益外，亦加深陳訴人質疑揚昇育樂公司前於85年間申購之○○○-○地號土地係虛編地號之誤解，確應檢討改進。

(一)查揚昇育樂公司為辦理揚昇高爾夫球場開發範圍土地變更編定，前就本案老坑段○○○-○地號部分，於90年11月12日提出土地複丈申請書及揚昇高爾

夫球場土地使用地變更編定相關資料，申辦該○○○-○地號土地預為分割，俾依預為分割成果申請核准變更編定，嗣該變更編定計畫經原桃園縣政府以91年4月15日府地用字第0910078471號函同意辦理後，楊梅地政事務所續依揚昇育樂公司91年5月9日土地複丈申請書及90年預為分割成果，正式將老坑段○○○-○地號分割為○○○-○及○○○-○○至○○○-○○地號等9筆土地，並於實地測量埋設102支制式界標，分割成果經揚昇育樂公司及其他相關人認定蓋章，並以電子求積儀量測計算面積，據以辦理土地標示變更，嗣於91年6月5日辦理分割登記完竣，其中○○○-○地號土地分割後登記面積為528m<sup>2</sup>。

- (二)然據桃園市政府表示，99年間楊梅地政事務所整理圖籍資料時，經查對81年老坑段○○○-○地號土地第一次登記複丈原圖及85年分割原圖，發現91年間由○○○-○地號土地分割出之○○○-○及○○○-○○至○○○-○○地號等9筆土地，其中分割後之○○○-○地號土地位置與範圍皆有錯誤，嗣於同年3月17日更正老坑段○○○-○地號地籍圖，更正後之地籍圖計算面積為75m<sup>2</sup>，然卻又漏未一併辦理登記面積之更正登記，案經揚昇育樂公司於99年9月20日以電話陳情○○○-○地號土地存有圖簿面積不符疑義，楊梅地政事務所始於同年9月28日將○○○-○地號土地登記面積更正為75m<sup>2</sup>（如表1及圖9所示）。
- (三)基上，楊梅地政事務所辦理地籍測量及登記業務失諸草率，除影響揚昇育樂公司之權益外，亦加深陳訴人質疑揚昇育樂公司前於85年間申購之○○○-○地號土地係虛編地號之誤解，確應檢討改進。

表1 桃園市楊梅區老坑段○○○-○地號土地標示異動歷程一覽表(面積單位：m<sup>2</sup>)

81年 第一次登記		85.09.02 分割		86.02.17 揚昇購入○○○-○地 號土地		91.05 ○○○-○ 地號分割為 9筆		99年 更正 面積	101年 重測		備註1	備註2	
地號 (老坑段)	面積	地號 (老坑段)	面積	地號 (老坑段)	面積	地號 (老坑段)	面積	面積	地號 (永楊段)	面積			
○○○ -○	5915	○○○-○	-									1. 揚昇於86.02.17購入○○○-○地號土地，售價(略)元(4,800元/m <sup>2</sup> ) 2. 91年5月分割後之○○○-○地號原面積為528m <sup>2</sup> ，嗣99年間因發現圖地不符而經更正為75m <sup>2</sup> ，並經國產署北區分署於100.01.05退回面積更正後之溢繳售價款(略)元。	
		○○○-○	-										
		○○○-○	4307	○○○-○	4307	○○○-○	528	75	238*	77.04	已合併入236地號		
							411-29	51		239	51.16		已有241地號土地併入
							411-30	1535		265*	1458.16		已合併入264地號
							411-31	75		371*	89		已合併入266地號
							411-32	191		372	190.81		已有373地號土地併入
							411-33	58		375*	42.13		已合併入266地號
							411-34	767		376	681.92		已有377地號等數十筆土地併入
							411-35	98		384	113.29		已有387地號等數筆土地併入
							411-36	1004		388*	979.14		已合併入385地號
							更正前面積合計4,307 更正後面積合計3,854		面積合計 3,682.65				

資料來源：監察院製表(原始資料來源：桃園市政府)

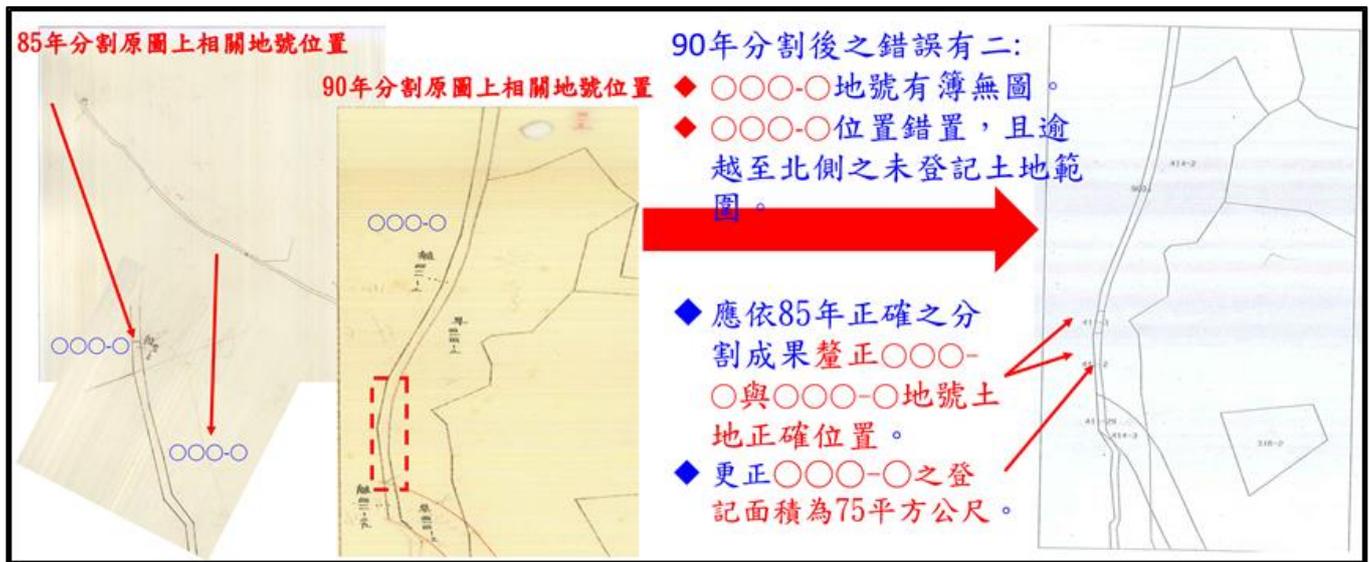


圖9 老坑段○○○-○地號土地於99年間更正地籍圖示意圖

資料來源：桃園市政府

四、地籍圖重測乃係地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，以釐正地籍，並不以增減人民私權為目的，是以土地法第46條之2、第46條之3等相關法令及司法院釋字第374號解釋即揭示土地所有權人有到場指界、對公告重測結果提出異議，乃至訴請民事法院解決爭議之權。本案揚昇育樂公司前於揚昇高爾夫球場101年重測期間，業經派員指界並於地籍調查表認章確認，嗣於重測結果公告時亦未提出異議，故於當時應已認可重測結果在案；至於該公司迨至110年始質疑揚昇高爾夫球場於老坑段範圍（重測前面積為 $587,572\text{m}^2$ ）之重測後土地面積減少 $3,887.69\text{m}^2$ 一節（按應為 $3,289.69\text{m}^2$ ，減少率為 $0.56\%$ ），經據桃園市政府再赴現地測量後表示，其部分原因乃重測當時係按已向西偏離球場舊地籍圖原經界線之揚昇路現況道路為界址進行施測所致（如向東還原按原地籍圖經界線施

測，則重測後面積將僅減少 $1,585.5\text{m}^2$ ，減少率為 $0.27\%$ 。從而上開因配合揚昇路現況重測而減少之面積 $(3,289.69-1,585.5=1,704.19\text{m}^2)$ ，如確有影響揚昇育樂公司權益，則應請桃園市政府邀集該公司等相關土地權利關係人協商並依法妥處。

- (一)臺灣地區之地籍原圖於第二次世界大戰時炸毀，目前各地政事務所使用之地籍圖，係日治時期依據地籍原圖描繪裱裝而成之副圖，因臺灣光復之初，限於人力、物力及財力不足，未能重新實施地籍測量，仍以日治時期測量成果，辦理土地總登記。由於此類地籍圖使用迄今已百餘年，折損、破舊、比例尺過小，不敷實際使用，因此，有賴辦理地籍圖重測，重新建立地籍測量成果，才能確實保障民眾權益，是以土地法第46條之1即明定：「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（即一搬所稱地籍圖重測）。」
- (二)至於地籍圖重測之辦理方式以及異議程序，依土地法第46條之2、第46條之3規定：「(第1項)重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，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。(第2項)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。」、「(第1項)重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為30日。(第2項)土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再

聲請複丈。(第3項)逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。」又地籍測量實施規則第199條及第201條第1項亦規定：「(第1項)地籍圖重測結果公告時，直轄市或縣(市)主管機關應將前條所列清冊、地籍公告圖及地籍調查表，以展覽方式公告30日，並以書面通知土地所有權人。(第2項)前項公告期滿，土地所有權人無異議者，直轄市或縣(市)主管機關，應據以辦理土地標示變更登記，並將登記結果，以書面通知土地所有權人限期申請換發書狀。」、「土地所有權人認為重測結果有錯誤，除未依土地法第46條之2之規定設立界標或到場指界外，得於公告期間內，以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出異議，並申請複丈。複丈結果無誤者，依重測結果辦理土地標示變更登記；其有錯誤者，應更正有關簿冊圖卡後，辦理土地標示變更登記。」

(三)另按司法院釋字第374號解釋揭示：「依土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。故縱令相鄰土地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共同指定之界址重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內即令土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更登記。惟有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決，法院應就兩造之爭執，依調查證據之結果予以認定，不得以原

先指界有誤，訴請另定界址為顯無理由，為其敗訴之判決……。」

- (四)查本案楊梅區老坑段土地係改制前桃園縣政府依行政院98年3月16日核定「地籍圖重測計畫第二期計畫」，於101年9月12日公告辦理之地籍圖重測區<sup>3</sup>，重測結果並經該府於101年9月12日公告在案。本案揚昇高爾夫球場所坐落於老坑段<sup>4</sup>之196筆土地，原總面積為587,572m<sup>2</sup><sup>5</sup>，經辦竣地籍圖重測後之總面積為584,282.31m<sup>2</sup>，面積共減少3,289.69m<sup>2</sup>（陳訴人原誤指為3,887.69m<sup>2</sup>）<sup>6</sup>，減少率為0.56%（如表2所示）。然陳訴人以上開老坑段重測後減少3,289.70m<sup>2</sup>，竟與揚昇育樂公司前揭承購之○○○-○地號土地之面積3,854m<sup>2</sup>相差無幾，乃據以進一步指稱○○○-○地號係錯誤虛編自實地原屬該球場範圍之土地，迨經101年間地籍圖重測始釐清並修減回原面積（即重測後面積584,282.31m<sup>2</sup>）等語。
- (五)查揚昇育樂公司85年間向國產署申購之老坑段○○○-○地號土地，並非虛編自揚昇高爾夫球場之土地，已如前述。至於揚昇高爾夫球場所坐落於老坑段之土地於地籍圖重測後面積共減少3,289.70m<sup>2</sup>（減少率為0.56%）之原因，據桃園市政府表示，地籍圖重測係依據相鄰土地雙方所有權人指界一

<sup>3</sup> 另毗鄰之楊梅段土地，則係改制前桃園縣政府前依行政院90年8月29日核定「臺灣省地籍圖重測後續計畫第四期四年計畫」、「臺灣省地籍圖重測後續計畫第三期執行情形檢討評估報告」辦理地籍圖重測。

<sup>4</sup> 據桃園市政府表示，揚昇高爾夫球場位於桃園市楊梅區老坑段（重測後為永楊段）及楊梅段（重測後為永寧段）轄區土地計241筆，重測前總面積94,3259m<sup>2</sup>，重測後總面積94,0133.78m<sup>2</sup>，重測後總面積計減少3,125.22m<sup>2</sup>。

<sup>5</sup> 陳訴人原指稱588,170m<sup>2</sup>，經桃園市政府指正如內文所示面積。

<sup>6</sup> 陳訴人原指稱3,887.69m<sup>2</sup>，然據桃園市政府表示，揚昇陳訴書附件所載401-54、405、405-3、405-4、405-5、405-6地號等6筆土地面積有誤繕情形，該公司所有老坑段196筆土地重測後面積減少3887.69m<sup>2</sup>有誤，應依登記簿所載正確面積計算，重測後面積減少為內文所敘之3289.70m<sup>2</sup>，方為正確。

致之結果施測，並依舊地籍圖及其他可靠資料還原土地界址位置，其面積實為界址範圍所決定之結果。本案老坑段地籍圖重測當時係依大範圍現況測量成果進行大範圍套圖作業，大多數經界物與舊地籍圖相符，惟揚昇高爾夫球場範圍內揚昇路較地籍線位置偏西，考量揚昇高爾夫球場前於91年核准辦理變更編定在案，故揚昇高爾夫球場範圍改採區域性套圖，亦即地籍分割線向西套合揚昇路現況位置，俾於地籍圖重測後達到圖、地、簿一致，因此導致揚昇育樂公司球場範圍內老坑段土地面積減少（惟揚昇育樂公司相關人於球場周邊老坑段土地之面積則增加）；案經桃園市政府嗣再指揮楊梅地政事務所進行實地測量後回復本院表示，若重測當時未考量揚昇路現況位置而係仍以重測前地籍圖經界線為準，則其面積將僅減少 $1,585.5\text{m}^2$ （減少率 $0.27\%$ ，如表2及圖10、圖11所示）；另該府參照地籍測量實施規則第243條規定<sup>7</sup>，逐筆計算揚昇高爾夫球場坐落於老坑段土地面積之容許誤差合計可達 $6,943.4\text{m}^2$ ，是以上開重測後面積減少情形，尚稱合理等語。

（六）另據桃園市政府補充說明略以，上開101年間辦理地籍圖重測作業過程，揚昇育樂公司於地籍調查、協助指界時，均委託周○○到場指界，並於調查表上認章確認，重測成果亦經原桃園縣政府以101年9月12日府地測字第10102274951號公告在案（公告期間：自101年9月26日至101年10月26日止），公告前

---

<sup>7</sup> 地籍測量實施規則第243條規定：「分割土地面積之計算，依下列規定辦理：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，其增減在下列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在下列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後依第二百三十二條規定辦理（以下計算公式，略）。」

均以雙掛號送達重測標示變更結果通知書，惟重測公告期間揚昇育樂公司並無提出異議，嗣經公告完成後辦理土地標示變更登記並完成重測換狀在案。

- (七)綜上，地籍圖重測乃係地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，以釐正地籍，並不以增減人民私權為目的，是以土地法第46條之2、第46條之3等相關法令及司法院釋字第374號解釋即揭示土地所有權人有到場指界、對公告重測結果提出異議，乃至訴請民事法院解決爭議之權。本案揚昇育樂公司前於揚昇高爾夫球場101年重測期間，業經派員指界並於地籍調查表認章確認，嗣於重測結果公告時亦未提出異議，故於當時應已認可重測結果在案；至於該公司迨至110年始質疑揚昇高爾夫球場於老坑段範圍（重測前面積為 $587,572\text{m}^2$ ）之重測後土地面積減少 $3,887.69\text{m}^2$ 一節（按應為 $3,289.69\text{m}^2$ ，減少率為 $0.56\%$ ），經據桃園市政府再赴現地測量後表示，其部分原因乃重測當時係按已向西偏離球場舊地籍圖原經界線之揚昇路現況道路為界址進行施測所致（如向東還原按原地籍圖經界線施測，則重測後面積將僅減少 $1,585.5\text{m}^2$ ，減少率為 $0.27\%$ ）。從而上開因配合揚昇路現況重測而減少之面積（ $3,289.69-1,585.5=1,704.19\text{m}^2$ ），如確有影響揚昇育樂公司權益，則應請桃園市政府邀集該公司等相關土地權利關係人協商並依法妥處。

表2 揚昇高爾夫球場土地重測前後面積增減情形統計表

土地標的	地段	筆數	原重測結果 (依揚昇路現況套圖)			東北側依重測前地籍圖套圖方案		
			重測前面積 m <sup>2</sup>	重測後面積 m <sup>2</sup>	重測後面積增減 m <sup>2</sup>	重測前面積 m <sup>2</sup>	重測後面積 m <sup>2</sup>	重測後面積增減 m <sup>2</sup>
揚昇育樂公司於球場範圍內土地 <sup>註1</sup>	老坑段	196	(老坑段) 587572	(永揚段) 584282.31	-3289.69	(老坑段) 587572	(永揚段) 585986.5	-1,585.50
	楊梅段	45	(楊梅段) 355687	(永寧段) 355851.47	+164.47	(楊梅段) 355687	(永寧段) 355851.47	+164.47
	合計	241	943,259	940,133.78	-3,125.22	943,259	941,837.97	-1,421.03
揚昇育樂公司相關人球場周邊土地 <sup>註2</sup>	老坑段	262	(老坑段) 379211	(永揚段) 382565.14	+3354.14	(老坑段) 379211	(永揚段) 380860.95	+1,649.95
	楊梅段	22	(楊梅段) 126591	(永寧段) 126810.51	+219.51	(楊梅段) 126591	(永寧段) 126810.51	+219.51
	合計	284	505,802	509,375.65	+3,573.65	505,802	507,671.46	+1,869.46
以上合計		525	1,449,061	1,449,509.43	+448.43	1,449,061	1,449,509.43	+448.43
全地段	老坑段	—	2025310	2029762.47	+4452.47	2025310	2029762.47	+4452.47
	楊梅段	—	1688642	1688056.09	-585.91	1688642	1688056.09	-585.91

資料來源：監察院製表(原始數據來源：桃園市政府)

註1：土地所有權人為揚昇育樂公司，該241筆土地位於揚昇高爾夫球場範圍內。

註2：土地所有權人為揚昇育樂公司相關人，包含○○有限公司(負責人：許○○)、○○建設股份有限公司(負責人：許○○)、許○○、許○○、許○○、許○○、許○○○、徐○○等(皆為揚昇育樂公司董事)，該284筆土地位於揚昇高爾夫球場範圍外。

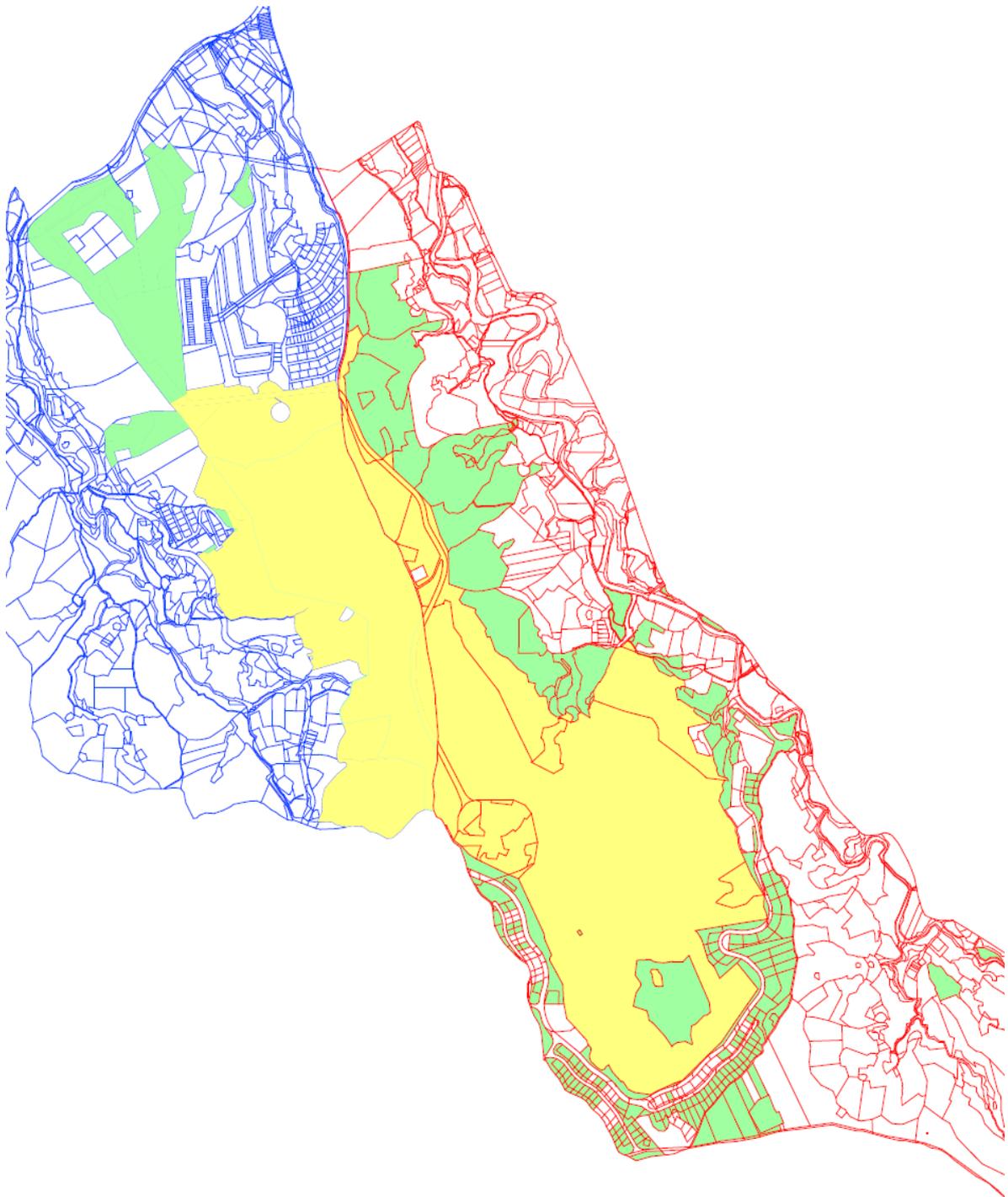


圖10 揚昇高爾夫球場範圍與地籍圖套繪圖

資料來源：桃園市政府

黃色塊為揚昇育樂公司於球場範圍內土地

綠色塊為揚昇育樂公司相關人於球場周邊土地

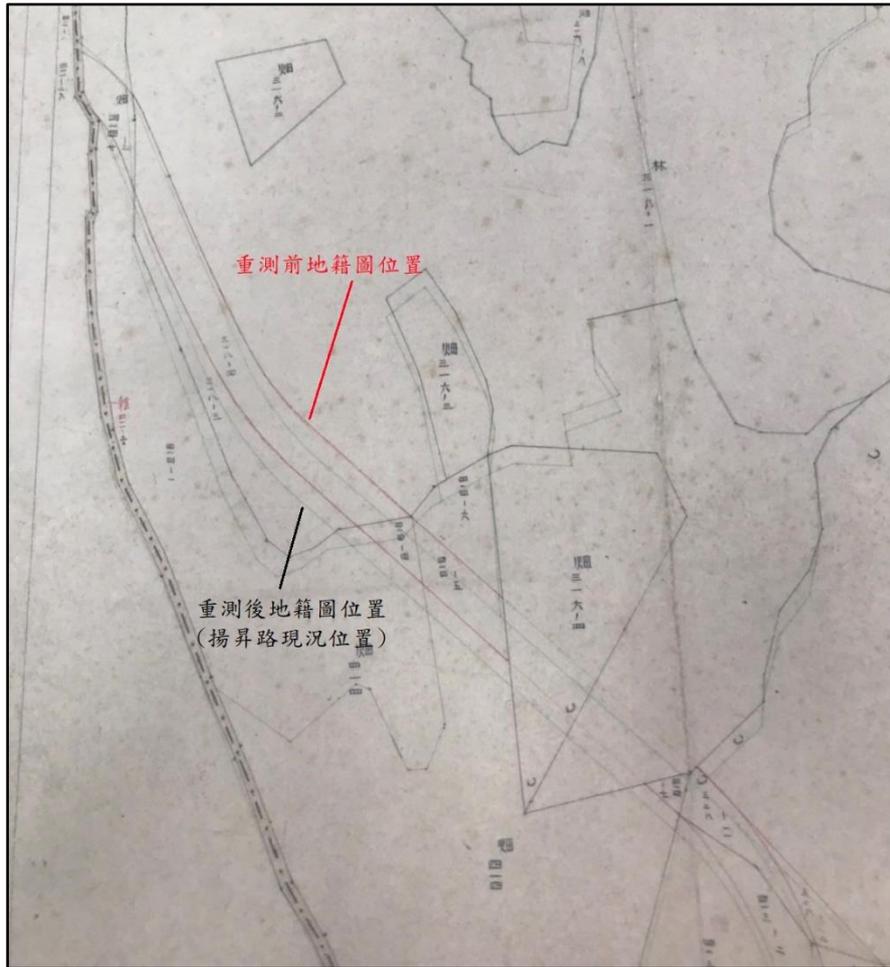


圖11 揚昇高爾夫球場東北側揚昇路附近土地重測示意圖

資料來源：桃園市政府

參、處理辦法：

- 一、調查意見二，函請內政部研處見復。
- 二、調查意見三及四，函請桃園市政府督同楊梅地政事務所檢討改進及依法妥處見復。
- 三、調查意見函復陳訴人。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：范 巽 綠

施 錦 芳

中 華 民 國 110 年 1 月 日