

《桃園市觀音區12棟合法登記建物遭判決越界建築案》

—信賴保護，財產權保障—

調 查 報 告

壹、案由：據訴，桃園市中壢地政事務所於民國87年2月16日在執行87中地二丈第155號有關觀音區重測前崙坪段337-17地號等土地鑑界案時，因誤植界標而偏移地籍圖5米餘，致陳訴人等依鑑界結果起造並合法登記產權之崙坪段726建號等12棟連棟建物，嗣遭法院判決越界建築並應拆屋還地，而權益受損至鉅。究實情為何？有調查之必要案。

貳、調查意見：

據訴，桃園市中壢地政事務所於民國（下同）87年2月16日在執行87中地二丈第155號有關觀音區重測前崙坪段337-17地號等土地鑑界案時，因誤植界標而偏移地籍圖5米餘，致陳訴人等依鑑界結果起造並合法登記產權之崙坪段726建號等12棟連棟建物，嗣遭法院判決越界建築並應拆屋還地，而權益受損至鉅等情。

案經本院向桃園市政府、內政部及所屬國土測繪中心、財政部國有財產署（下稱國產署）北區分署及臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）函詢並調閱卷證資料¹；於110年8月23日邀集桃園市政府（由李憲明副市長率員出席）、內政部地政司（由王成機司長率員出席）、內政部營建署（由陳繼鳴副署長率員出席）及內政部國土測繪中心（由邱立中課長率員出席）派員會同履勘現場，以及聽取簡報並進行相關事項之詢問；另再於110年10月21日詢問桃園市政府地政局（由黃建華副局長率員出席）、前中壢地政事務所測量員鍾○○（承辦本案土地鑑界及建物測量之測量員，已退休）、陳訴人梁○○及本案建物設計監造建築師事務所業務負責人員楊○○等相關人員，已調查竣事。

經調查發現，桃園市中壢地政事務所於87年間辦理觀音區重測前崙坪段726建號等12棟連棟建物之基地及建物測量作業失諸草率，致陳訴人等按法定程序申請建築並信賴政府之審照及測量確認無越界建築，且合法登記產權之12棟建物，嗣遭法院於96年間判決越界建築，並續經執行拆除或被迫以占用地協議分割買賣等方式解

¹ 內政部110年5月17日台內地字第1100262796號函、桃園地院110年5月17日1100014714號函、內政部國土測繪中心110年5月21日測籍字第1101560203號函、桃園市政府110年5月26日府地測字第1100135748號函與110年12月8日府地測字第1100325964號函、桃園市政府地政局110年10月14日桃地測字第1100055951號函及國產署北區分署110年10月18日台財產北桃二字第11036043070號函參照。

決越界紛爭，致其財產權益嚴重受損並飽受訟累，更於事後率予拒絕賠償，確有違失。另地籍測量程序對於建物越界建築缺乏事前防範及事後釐清責任歸屬之有效機制，且地籍測量法規亦未課予地籍測量機關還原界標樁位以及負舉證責任之義務，除對於土地權利關係人顯失公平之外，亦屢屢引發私人間或人民與政府間之爭議，顯見相關制度亟待通盤檢討因應。茲臚列調查意見於下：

- 一、坐落桃園市觀音區重測前崙坪段337-17地號等土地上之726建號等12棟連棟建物，乃係陳訴人等起造人於取得建造執照並向中壢地政事務所申請於87年2月16日「實地」鑑界複丈據以開工建築，嗣完工並取得使用執照後，遞經該所於87年11月24日「實地」辦理建物第一次測量確認無越界情事，始於同年12月17日辦竣建物所有權第一次登記，然嗣卻遭法院於96年11月20日判決越界建築，並續遭執行拆除或被迫以占用地協議分割買賣等方式解決越界紛爭。經查中壢地政事務所保存之87年2月16日複丈原圖記載本案建築基地南側面臨條狀未登記地為「道」，並以6號及5號木樁為建築基地與南側「道」土地之界址，另查該所87年11月24日實施建物第一次測量之測量原圖，基地前之未登記地仍註記為「道」，且無越界建築之記載，足證測量人員於87年2月16日鑑界測量時即測定現況道路非屬本案基地，陳訴人所陳依指示之界址建築應屬有據；雖內政部國土測繪中心於96年8月17日經法院囑託檢測後，認定本案建築物有越界建築之情事，但越界建築之責任顯難歸屬於陳訴人及後續購屋之善意第三人，從而中壢地政事務所因測量作業草率，造成陳訴人等財產權益嚴重受損，並飽受訟累，確有違失。
 - (一)本案坐落桃園市觀音區重測前（下同）崙坪段337-17、337-16、337-5、337-6、337-7、337-8、337-

9、337-10、337-11、337-12、337-13及337-14地號等12筆土地²（重測前舊地籍圖如圖1所示）上之崙坪段726（簡稱編號1建物）、727（編號2建物）、728（編號3建物）、729（編號4建物）、725（編號5建物）、731（編號6建物）、733（編號7建物）、734（編號8建物）、730（編號9建物）、735（編號10建物）、736（編號11建物）及737建號（編號12建物）等12棟連棟建物，前經起造人即陳訴人梁○○（起造1號建物，基地為337-17地號）、羅○○（起造2號建物，基地為337-16地號）2人，以及○○建設股份有限公司³（起造3至12號建物，基地為337-5至337-14等10筆地號），向原觀音鄉公所申請取得86年12月26日（86）桃觀鄉建造字第143、142、132、133、134、135、136、137、138、139、140及141號等12件建造執照（如圖2建物位置示意圖及圖3建物配置圖所示），並於開工前，先經陳訴人梁○○向中壢地政事務所申請於87年2月16日「實地」辦理上開崙坪段337-17地號等12筆土地鑑界複丈，經該所實地測量並埋設木樁10支後，提出87年中地二丈字第155號土地複丈成果圖（如圖4及圖4-1鑑界複丈原圖所示）。

（二）嗣本案12棟建物完工，經原觀音鄉公所核發87年11月7日觀鄉建使照字第160、159、149、150、151、152、153、154、155、156、157及158號等12件使用執照後，陳訴人等乃向中壢地政事務所申請於87年11月24日「實地」測量並完成建物測量成果圖，確

² 重測前崙坪段337-4地號土地（原面積1,211平方公尺）前於86年10月29日分割登記新增本案337-17、337-16、337-5、337-6、337-7、337-8、337-9、337-10、337-11、337-12、337-13及337-14地號等12筆建築基地以及337-15地號土地（分割後，共14筆土地）。陳訴人梁○○原持有上開分割後14筆土地之1/2權利範圍，嗣於86年12月31日以買賣原因登記取得其餘1/2權利範圍。

³ 代表人：陳訴人梁○○。

認無越界情事(如圖3建物測量成果圖及圖5、圖5-1建物測量原圖所示)，始於同年12月17日辦竣建物所有權第一次登記(以上87年2月16日鑑界複丈及87年11月24日建物第一次測量，均係由測量員鍾○⁴承辦)。



圖1 崙坪段337-17地號等土地重測前舊地籍圖⁵

資料來源：桃園市政府

⁴ 鍾員於80年至93年任中壢地政事務所測量員、技士；93年至97年任臺東縣太麻里地政事務所課長(於課長任內退休)。

⁵ 據桃園市政府表示，崙坪段土地係沿用日據時期測繪之地籍圖，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損，加上天然地形變遷及人為界址變動影響，其圖籍精度已不符合民眾期待，影響公私財產權益甚鉅，因此該府乃辦理該地段地籍圖重測，由中央補助經費並以中壢地政事務所人力自行辦理，辦理時間自96年10月中旬至97年12月，辦理後崙坪段標示變更為大湖段，惟因發生界址爭議，故相關土地多係於100年至101年間完成地籍圖重測之標示變更登記。

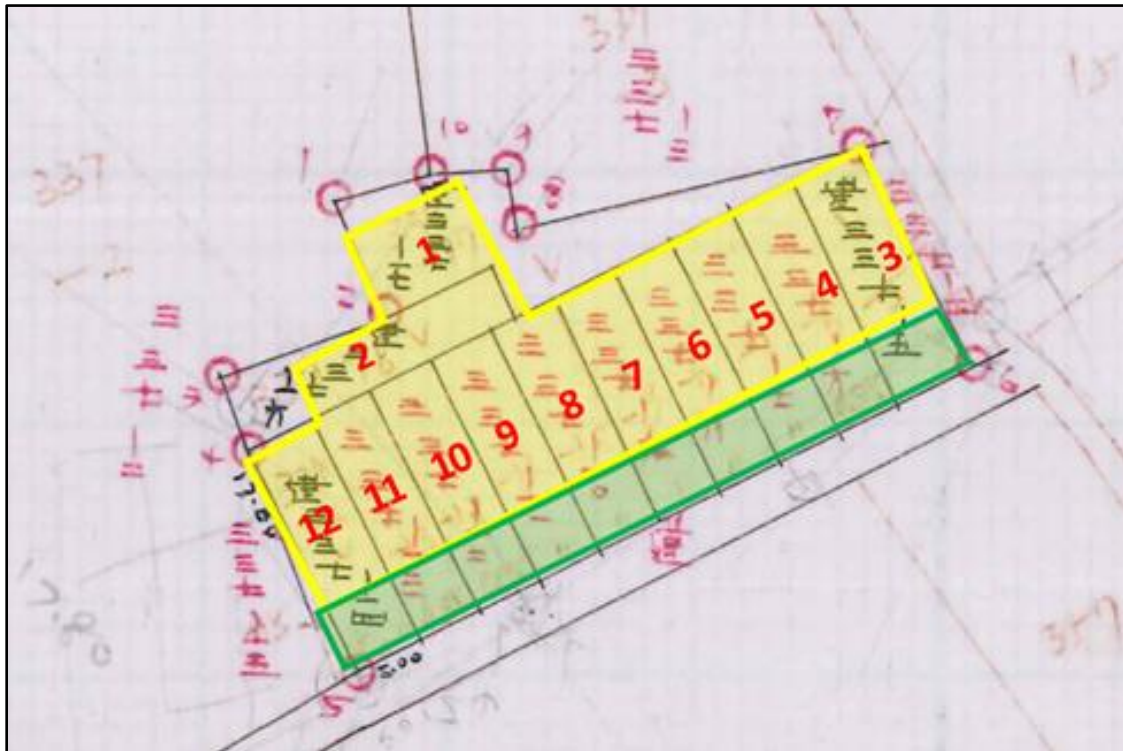
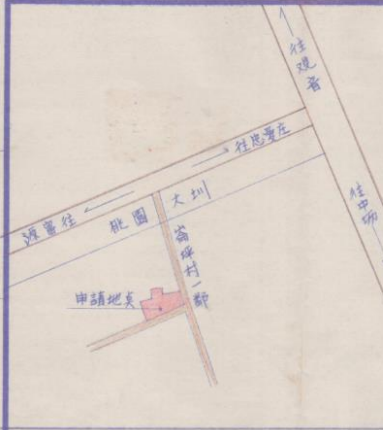

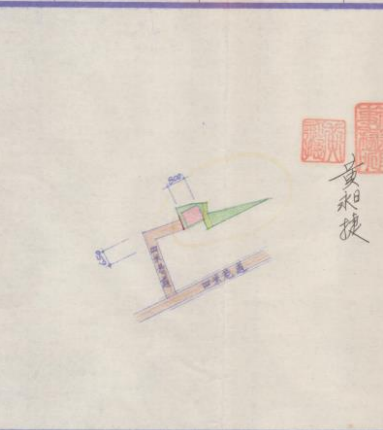

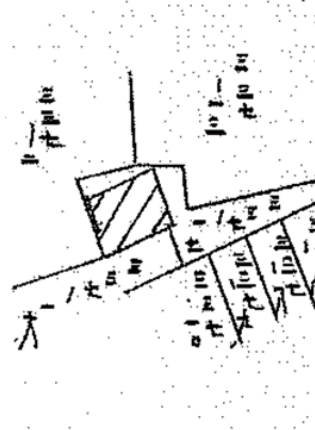


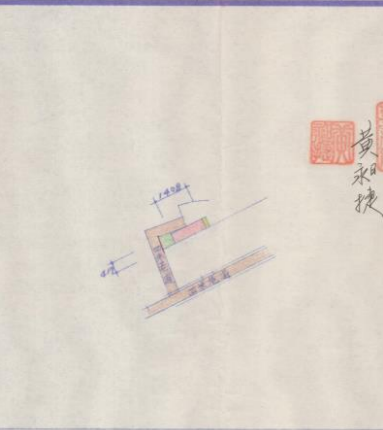
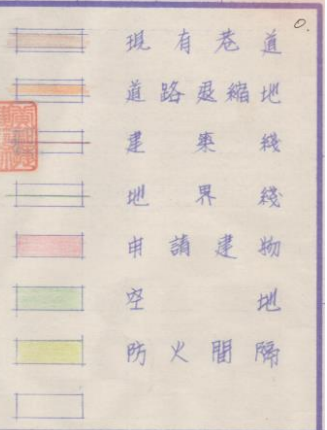
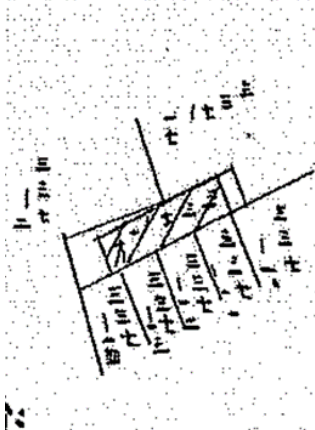


圖2 崙坪段337-17地號等土地請照興建12棟建物位置示意圖
資料來源：桃園市政府（原圖）、監察院（後製示意圖）

建號	建物建築設計配置圖（節錄）				建物測量成果圖 （位置圖）
1號建物 建照:143 使照:160 重測前: 726建號 重測後: 558建號	 <p>位置示意圖</p>	 <p>地籍圖 1/200</p>	 <p>配置圖 1/200</p>	 <p>圖例</p>	
2號建物 建照:142 使照:159 重測前: 727建號 重測後: 559建號	 <p>位置示意圖</p>	 <p>地籍圖 1/200</p>	 <p>配置圖 1/200</p>	 <p>圖例</p>	

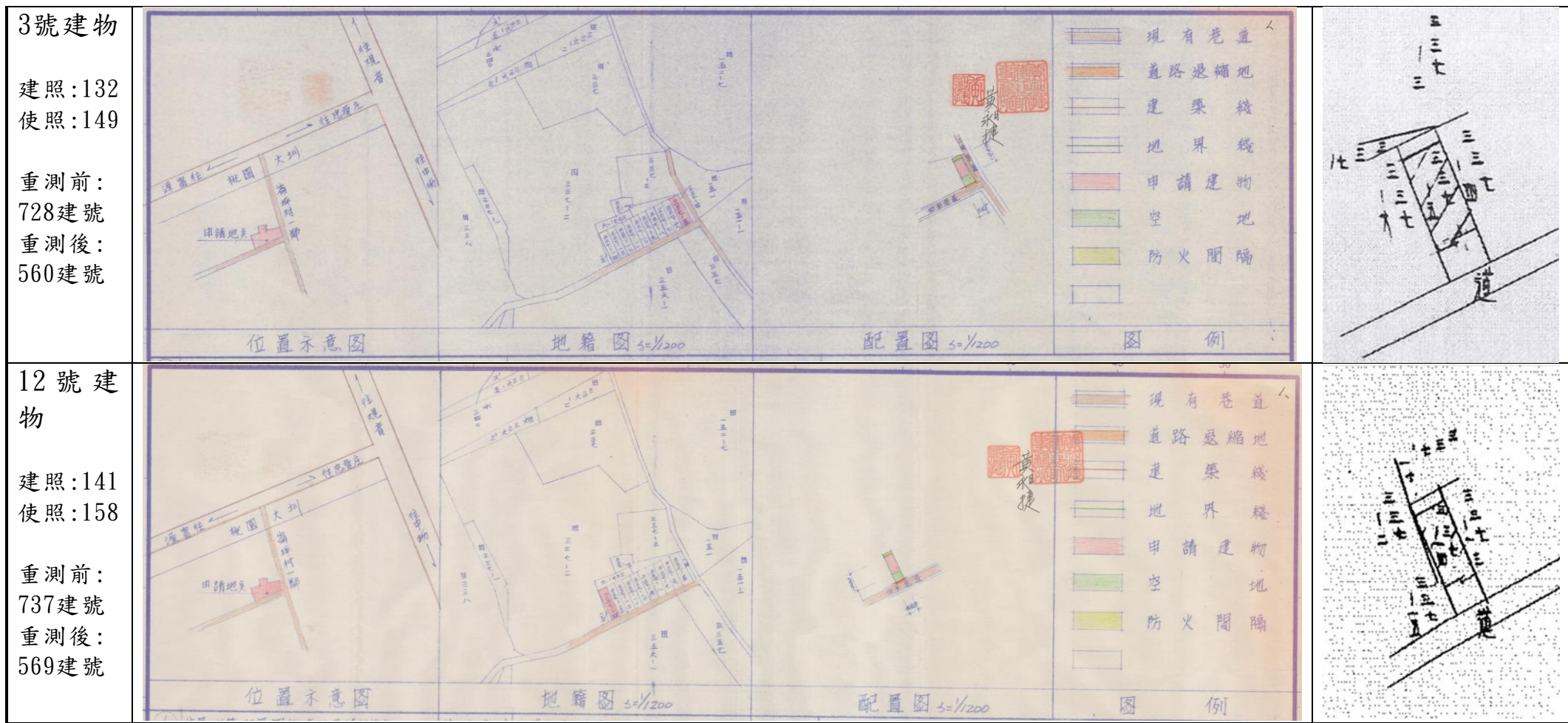


圖3 崙坪段337-17地號等地上建物配置圖(建築執照設計圖)與建物位置圖(建物測量成果圖)
(節錄東、西、北側4棟建物)

資料來源：監察院依據桃園市政府提供資料整理

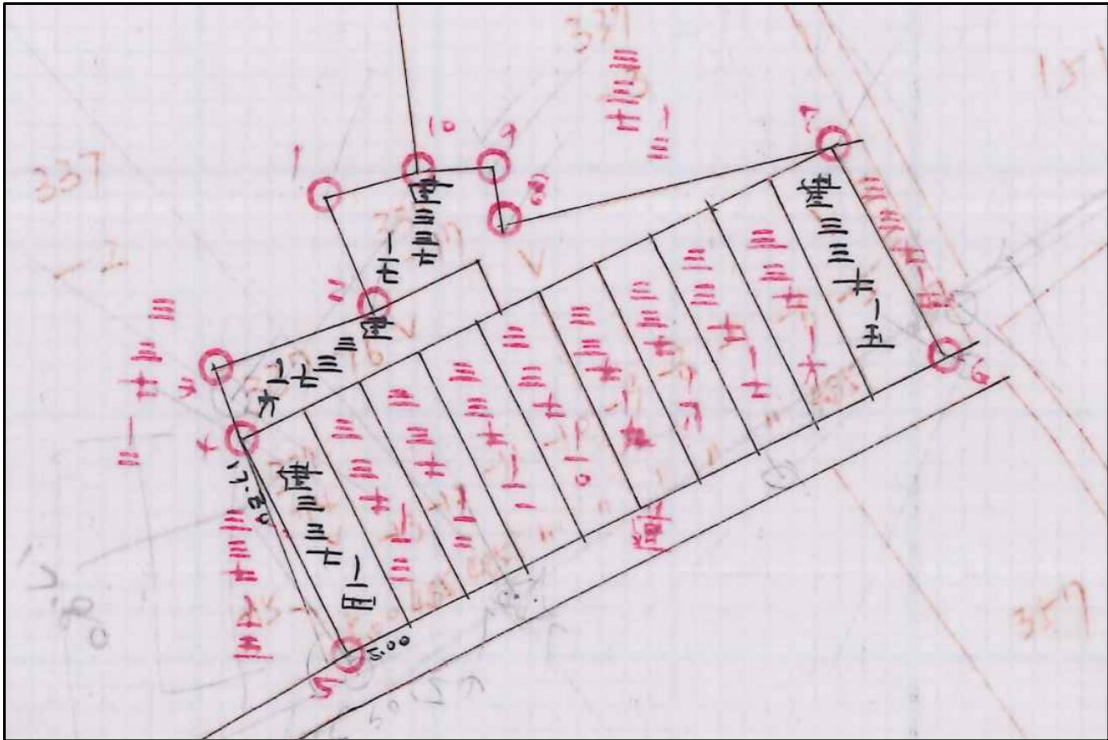


圖4 崙坪段337-17地號等土地87年2月16日鑑界複丈原圖

資料來源：桃園市政府

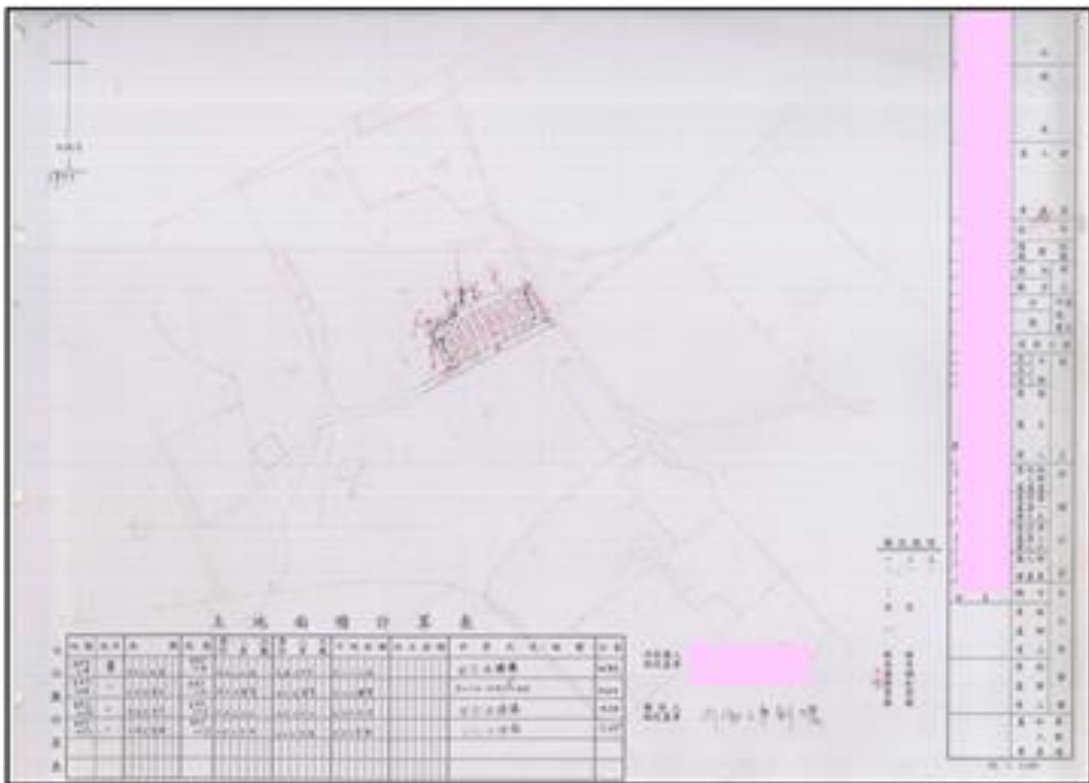


圖4-1 崙坪段337-17等地號土地87年2月16日鑑界複丈圖

資料來源：桃園市政府

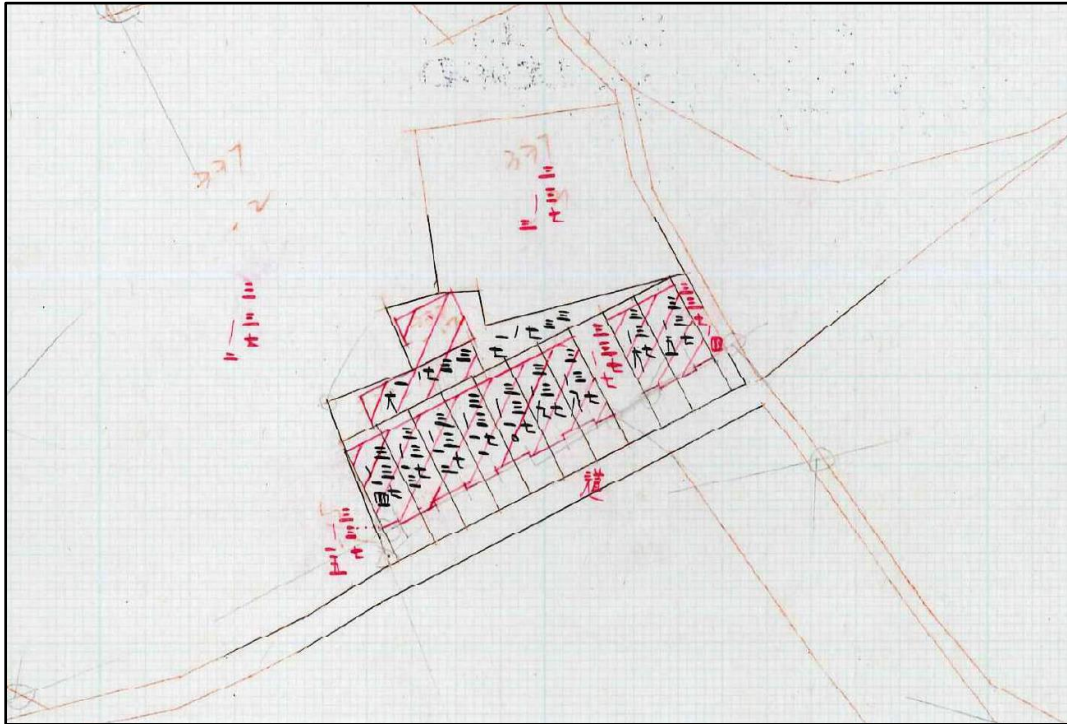


圖5 崙坪段337-17地號等地上建物87年11月24日建物測量原圖
 資料來源：桃園市政府

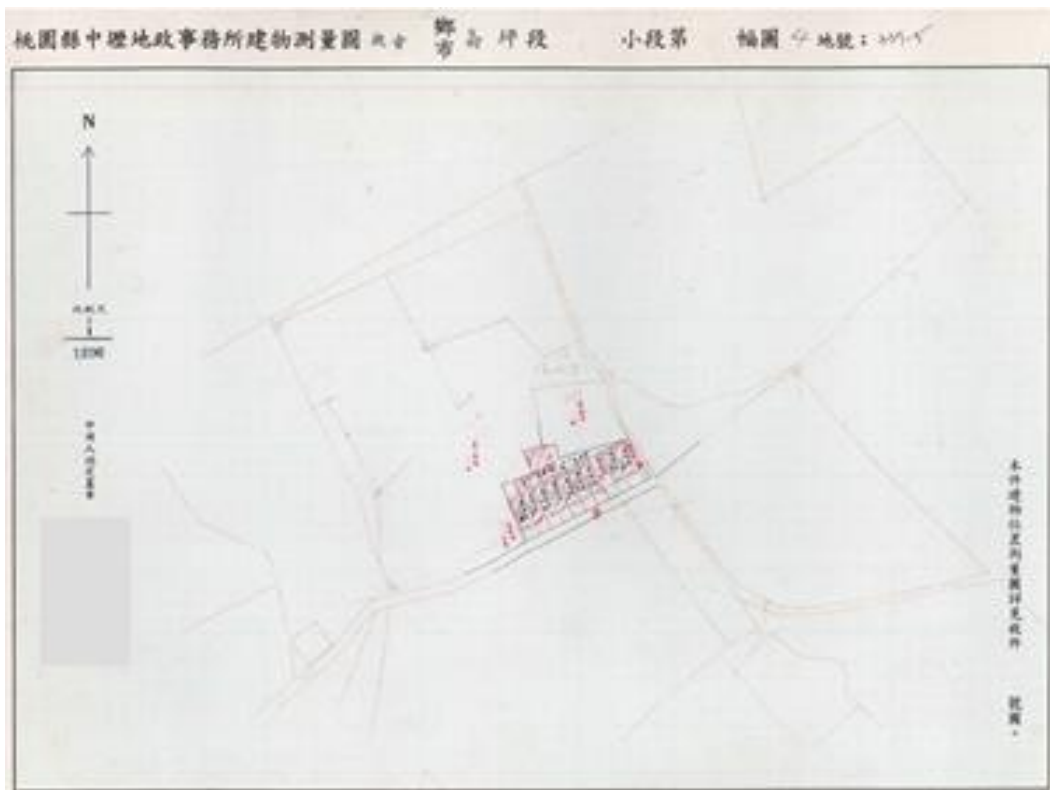


圖5-1 崙坪段337-17等地號上建物測量原圖
 資料來源：桃園市政府

(三)嗣96年間，登記為陳訴人所有之本案崙坪段337-17地號(重測後為大湖段280地號)上之726建號建物(即編號1號建物)遭毗鄰崙坪段337-3地號(重測後為大湖段279地號)土地所有權人訴請桃園地院確認兩筆土地間之界址，案經該院囑託內政部國土測繪中心(改制前為內政部土地測量局)鑑測上開崙坪段337-3、337-17地號等土地界址，經該中心於96年8月17日上午會同法官及兩造當事人實地勘查鑑測後(鑑測原圖如圖6所示)，以該中心96年10月2日測籍字第0960009430號函復鑑定書圖(鑑定圖如圖7所示)。經據該中心鑑測結果，發現本案原應在崙坪段337-17地號範圍內之崙坪段726建號建物(即編號1建物)，竟逾越崙坪段337-3地號土地；另發現當地地籍圖相對於道路等土地使用現況，有向東南側偏移約5公尺之圖地不符情形(如圖8至圖10所示)。案經本院詢據內政部國土測繪中心表示：「(該中心)以系爭土地為中心，施測約150公尺方圓範圍(面積約計10公頃)之現況後，套合地籍圖據以研判系爭經界位置，惟發現系爭崙坪段337-17地號土地上建物有逾越同段337-3地號土地之情事。另因崙坪段337-5地號等建物為中壢地政事務所已登記之合法建物，若假設上開12棟建物均建築於建物登記謄本所載之地號土地上時，重新套合地籍圖後，發現除系爭土地建物面臨之部分道路與地籍圖經界線吻合外，其餘鄰近使用現況均與地籍圖經界線均不相符，故本中心鑑測人員依上開資料推斷，中壢地政事務所疑似以建物面臨之道路為可靠現況，據以辦理鑑界複丈作業，致使建物起造後，產生逾越使用鄰地之情事，故本中心鑑測成果與該所鑑界成果不相符……。」

(四)前揭確認界址之訴，嗣經桃園地院中壢簡易庭引據前揭內政部國土測繪中心鑑測結果，以96年11月20日96年度壠簡字第1001號判決：「確認原告所有坐落桃園縣觀音鄉崙坪段337-3地號土地與被告（即本案陳訴人）所有坐落同段337-17地號土地之界址，為如附圖（即圖7—內政部國土測繪中心鑑定圖）所示D2、D1、F1、L1、S連接實線」（依該界址，重測前崙坪段337-17地號上之崙坪段726建號建物已逾越崙坪段337-3地號土地），判決理由略以：「……本院經原告聲請囑託內政部土地測量局派員會同兩造到場履勘鑑測，就兩造土地經界線勘測，並就被告建物如有占用原告土地測繪面積及範圍，經由該局人員以精密電子測距經緯儀在上開2筆土地附近周圍布設圖根點，施測圖根測量，並經計算檢核閉合後，作為該測區之控制點，然後以各圖根點為基點，分別施測上開2筆土地附近界址點，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（同重測後地籍圖比例尺：1／1200），然後依據中壢地政事務所保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果、歷年複丈圖等，展繪本案有關土地經界線，與前項成果核對後測定於鑑測原圖上，作成鑑定圖。鑑定結果認：鑑定圖示之D2、D1、F1、L1、S連接實線係原告土地與被告土地間地籍圖經界線。另被告所有主體建物占用原告土地位置亦如同圖之紅色連接虛線等語。此有該局96年10月2日測籍字第0960009430號函附之鑑定書、鑑定圖在卷可稽……。」



圖6 崙坪段337-17地號等土地96年8月17日鑑測原圖

資料來源：內政部國土測繪中心

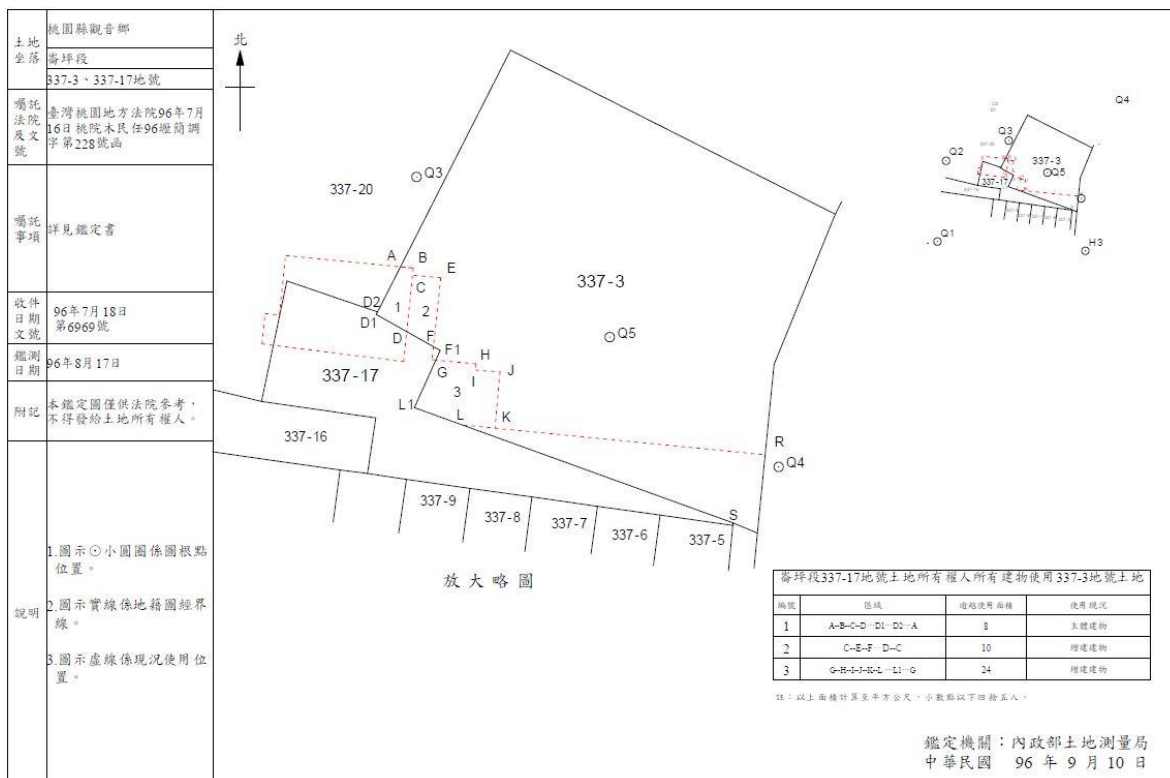
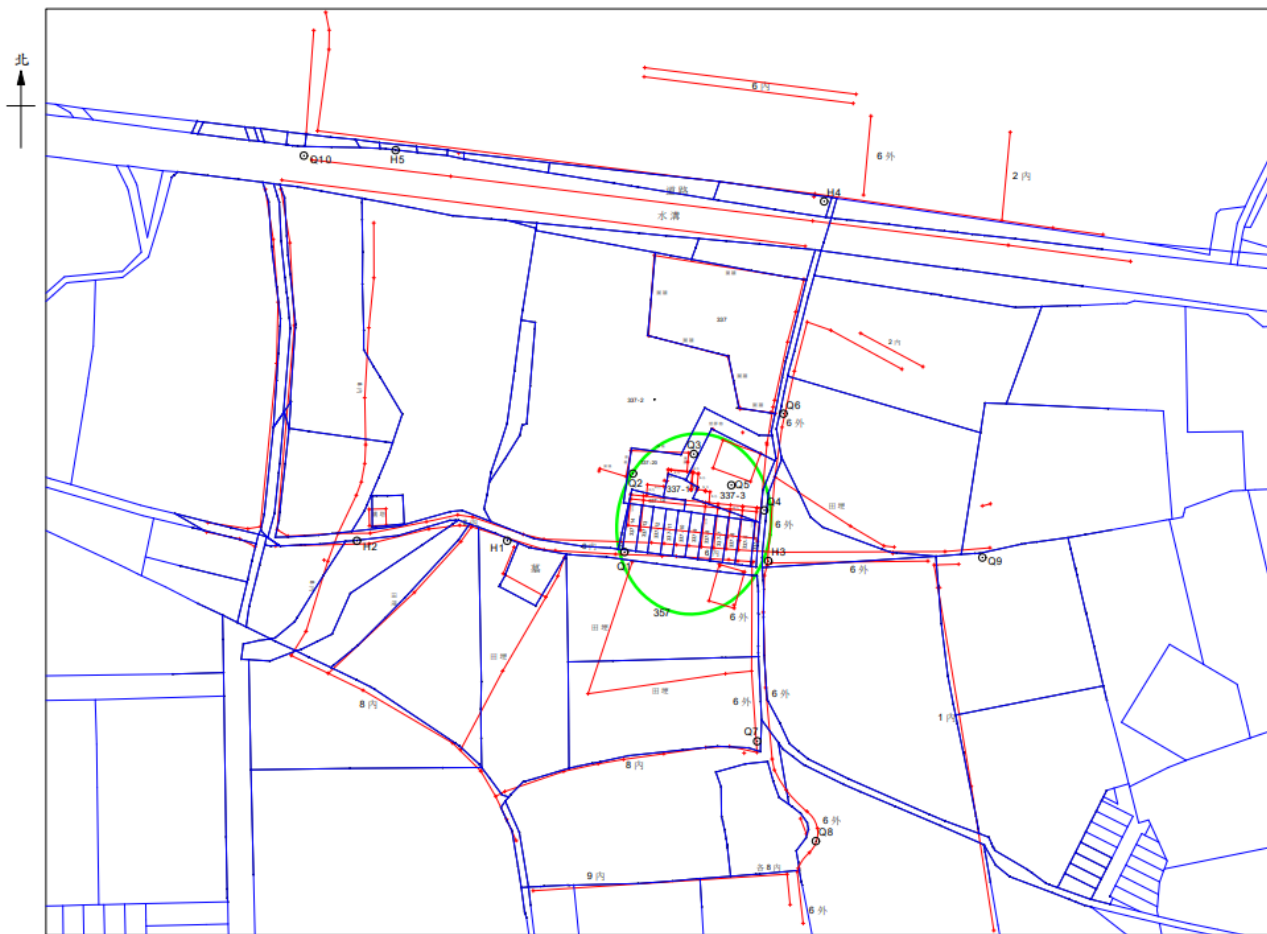


圖7 崙坪段337-17地號等土地96年8月17日鑑定圖

資料來源：內政部國土測繪中心

圖地不符示意圖說

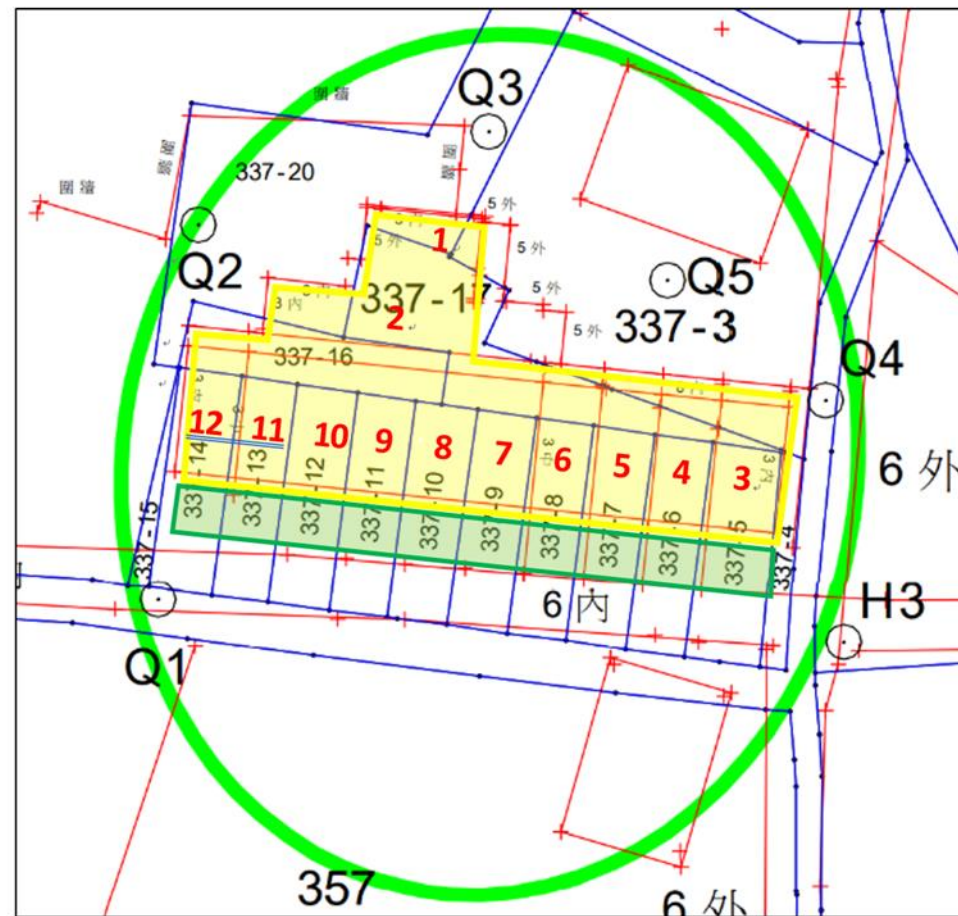
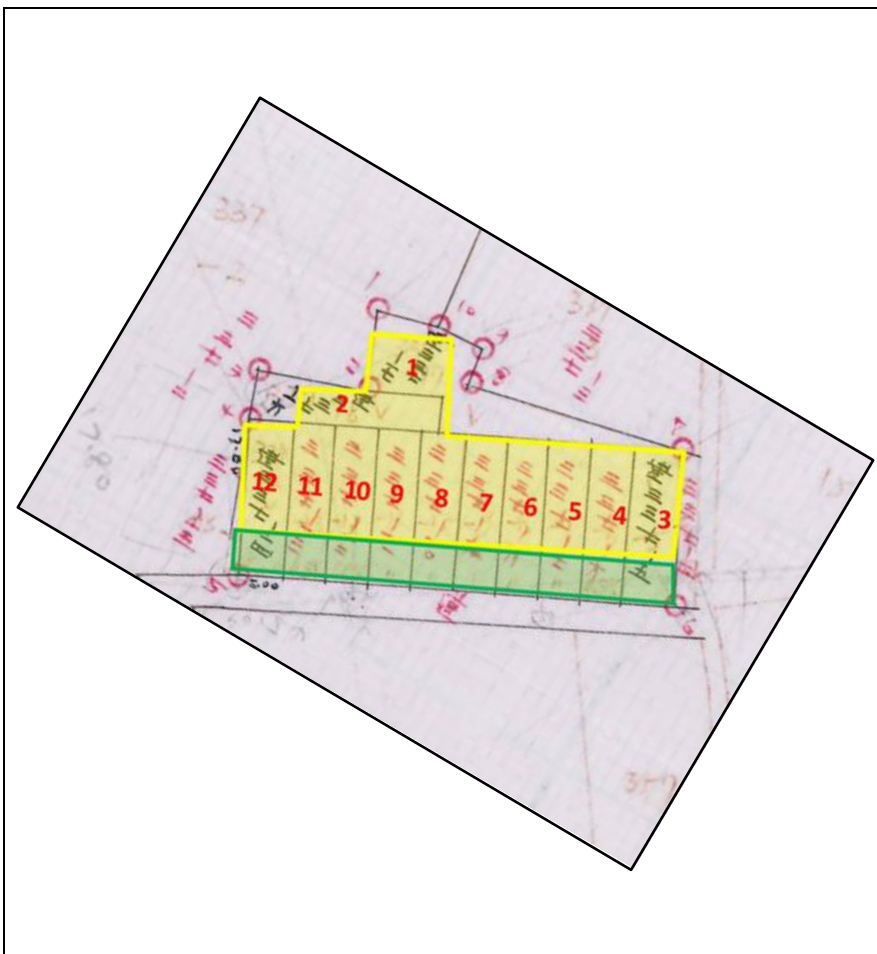
土地坐落：桃園縣觀音鄉崙坪段337-3、337-17地號



- 藍色實線係地籍圖經界線
- 紅色實線係使用現況位置
- 綠色實線所圍範圍係圖地不符區域

圖8 崙坪段337-17地號等土地96年鑑測發現圖地不符示意圖（一）

資料來源：內政部國土測繪中心



陳訴人於86.12.26申領建造執照及87.02.16鑑界
(底圖為鑑界原圖)

陳訴人主張渠係按鑑界界標之地籍經界範圍，於
87.11.07興建完成12棟建物

(黃色塊—建物本體，綠色塊—退縮空地)

內政部國土測繪中心96.08.17鑑測後(底圖為鑑測原圖)，發
現12棟建物相對地籍圖向北位移占用鄰地

(藍線—地籍線，紅線—建物及現況道路實地位置)

前排10棟建物占用337-16、337-17及337-3地號

中間建物(原應全部興建於337-16地號)占用337-17地號

後側建物(原應全部興建於337-17地號)占用337-3等地號

圖9 崙坪段337-17地號等土地96年鑑測發現圖地不符示意圖(二)

資料來源：桃園市政府及內政部國土測繪中心(原圖)、監察院(後製示意圖)

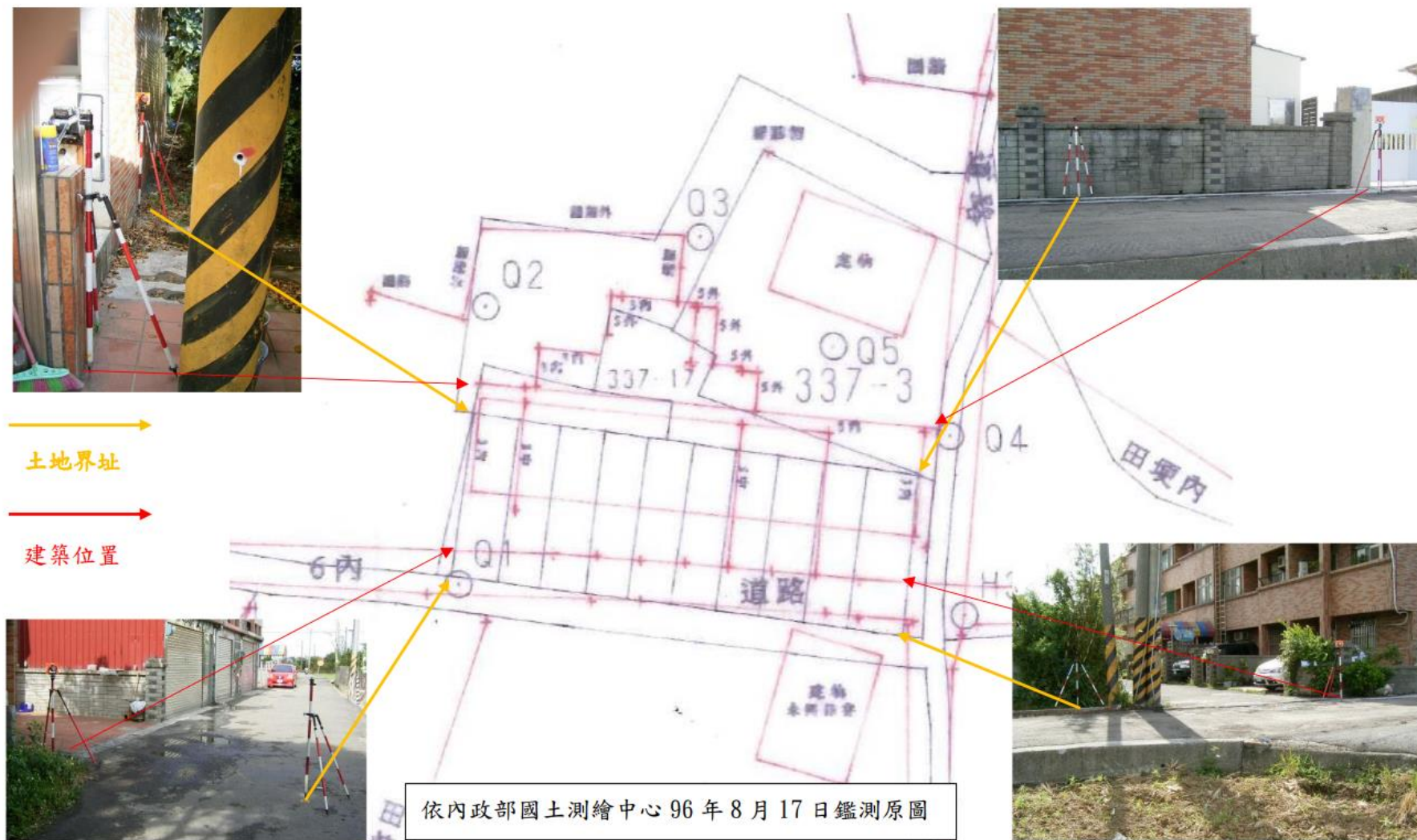


圖10 崙坪段337-17地號等土地96年鑑測發現圖地不符情形並與現況照片之比對圖
 資料來源：桃園市政府、內政部國土測繪中心

(五)嗣崙坪段337-3地號土地所有權人獲前揭勝訴判決後，於97年間訴請編號1、編號3、編號4、編號5及編號6等5棟建物權利人返還土地，經98年4月20日桃園地院97年訴字第1149號民事判決被告(5人)敗訴(如圖11所示)，並應拆除占用鄰地之建物及將土地返還(被告嗣經上訴遭駁回)。其中編號1號建物(即崙坪段726建號建物)部分，嗣再經337-3地號土地(100年重測後為大湖段279地號)後續承購人(101年承購)於101年間訴請拆屋還地，經102年11月25日桃園地院中壢簡易庭101年度壠簡字第189號判決後，遞經106年9月4日桃園地院103年度簡上字第17號判決陳訴人應將占用部分之建物拆除並返還土地(判決書附圖如圖12所示)⁶。上開編號1號建物應拆屋還地部分，嗣於107年11月12日下午經強制執行拆除(桃園地院106年度司執字第81050號強制執行案參照，拆除照片如圖13所示)。至於編號3、4、5、6號建物，占用337-3地號；編號3、4、5、6、7、8號建物，占用崙坪段337-17地號；編號8、9、10、11、12號建物，占用337-16地號，其各占用部分，另經以占用地協議分割並買賣等方式解決越界紛爭(如圖14及圖15所示)。基上，陳訴人等原起造人及後續購屋人之權益實受損至鉅，並飽受訟累。

(六)經查中壢地政事務所前於87年2月16日「實地」辦理本案崙坪段337-17地號等12筆土地鑑界複丈時，竟

⁶ 判決主文：「(第1項)原判決關於駁回上訴人(即梁○○、梁○○)後開第二項之訴，及原判決主文第九項關於被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾萬伍仟陸佰玖拾元，購買上訴人所有坐落於桃園縣觀音鄉崙坪段二七九地號如附圖所示二七九(C)、二七九(D)部分，面積八點一三平方公尺之土地暨訴訟費用之裁判，均廢棄。(第2項)上開廢棄部分，被上訴人梁○○應將坐落桃園縣觀音鄉崙坪段二七九之五地號土地上如附圖所示編號二七九(C)部分，面積一點七一平方公尺之滴水部分及如附圖編號二七九(D)部分，面積六點四二平方公尺之房屋主體拆除，並將土地回復原狀後返還予上訴人。」

疏未發現上開圖地偏移情形；於建物完工後之87年11月24日「實地」辦理建物測量時，更未發現該等土地上之本案崙坪段726建號建物等12棟建物均已越界建築，而繪製出錯誤之建物測量成果圖，亦即於建物測量成果圖將該等已越界之12棟建物仍錯誤測繪於上開12筆土地範圍內(測量成果圖均顯示無越界情事)，以致於陳訴人等起造人及後續購屋人未能即時獲悉建物越界建築情事。詢據桃園市政府及所屬中壢地政事務所相關人員坦承：「當時建物位置圖須實測，當時可能信賴竣工圖而以小範圍施測」、「彼時適用法令為內政部85年1月10日台(85)內地字第8573141號函訂頒『簡化建物第一次測量作業要點』規定，建物平面圖及建物面積得依起造人所附之使用執照及其竣工平面圖等資料辦理轉繪計算，建物位置圖則至實地測繪。中壢地政事務所測量人員辦理本案之建物平面圖繪製與建物面積計算確按規定依原觀音鄉公所核發之使用執照與竣工平面圖轉繪計算，另建物位置圖測繪部分經調閱87年建物測量案所歸檔保存圖資顯示，測量人員確有至實地就本案建物四至現況範圍辦理測繪(測量日期：87年11月24日)，惟並未就地籍與建物關係予以測繪確認而未發現建物坐落位置有誤，致生建物第一次測量成果之位置圖發生錯誤情事。該所分析肇因係該建物第一次測量案件已檢附使用執照及竣工平面圖等資料，承辦測量員信任竣工平面圖內之地籍配置圖所繪製地籍與建物之關係並據以作為建物位置圖之繪製，導致本案建物第一次測量成果發生錯誤情事」、「中壢所87年11月間辦理本案建物第一次測量作業，建物位置圖實測成果確與實地不符。」足見中壢地政事務所辦理本案

地籍測量業務失諸草率。

- (七)再查中壢地政事務所於87年11月24日辦理本案觀音區重測前崙坪段337-17地號等土地上之726建號等12棟建物「實地」測量結果有誤，致未及時發現該等建物越界建築而率予登載於地籍圖簿，其違失情節已臻明確，並經坦承如前述在案。至於中歷地政事務所87年2月16日辦理本案重測前崙坪段337-17地號等土地鑑界複丈是否正確無誤？亦即案內6號界標，是否如同內政部國土測繪中心96年8月17日鑑測結果，係測釘於道路及水溝南側，乃屬本案越界建築責任歸屬之核心事項。
- (八)詢據桃園市政府表示，本案建物越界建築係肇因陳訴人等未按中壢地政事務所87年2月16日鑑界複丈所測釘之正確樁位進行建築所致(該府主張當時鑑界複丈結果與嗣後國土測繪中心96年8月17日之鑑測結果相符，亦即其中編號6號界標係測釘於現況道路及水溝南側)；又稱：「中壢所87年鑑界案所測量之可靠界址點與內政部國土測繪中心測量之可靠界址點部分相同，雖中壢所87年鑑界案所施測範圍小於內政部國土測繪中心施測範圍，然據雙方施測相同之可靠界址點套繪研判(如圖16所示)，中壢所鑑界成果與內政部國土測繪中心鑑定成果相近，故本案中壢所87年2月16日之鑑界成果並無錯誤」(本院按：二機關所測之可靠界址測點縱使相近，仍不足以證明測量結果即相同，況本案土地西側並無相近之參考測點)、「(四)本案既經檢視87年系爭土地鑑界複丈原圖並確認所測取之可靠界址及參考點，並無套繪系爭土地南側現況道路為界情形，則陳訴人陳為中壢所以現況馬路當成界址辦理鑑界云云，顯為其推測之意」；復經本院詢據原承辦測

量員鍾○○表示：「(當時)中壢地政事務所工作量，每日排訂上、下午各一件土地鑑界，土地分割(包括連件)常有幾十至上百件，建物第一次測量案，自行抽空施測，扣除國定假日、休假日，1年承辦約500件案以上，因工作量超負荷，經常需要下班後留在辦公室或工作帶回家加班整理內業……」，並表示本案因實隔久遠，已不記得87年2月16日鑑界複丈及87年11月24日建物測量之實地測量過程等語。

(九)然據陳訴人及本案建物設計監造之建築師事務所人員楊○○⁷堅稱，渠等二人於鑑界時均有到場；當時測量員並未發現道路與地籍圖不符；並將其中之6號樁及5號樁測釘於水溝北側約4至5公尺之鄰路位置(亦即測釘於道路北側)；且「本案均依鑑界結果放樣施工，本人(即楊○○)在放樣時在場」、「本案均按規定申報開工、放樣及勘驗」等語。

(十)經查中壢地政事務所87年2月16日辦理本案重測前崙坪段337-17地號等土地鑑界複丈時，已於複丈圖(如前揭圖4及圖4-1參照)將該等土地南側未登記土地明確登載為「道」(該筆土地係迨至98年4月23日始經第一次登記為崙坪段337-21地號，於100年重測完成前之舊地籍圖上並無地號及「道」等相關記載)，並將6號樁位標示為337-17地號等土地與南側未登記「道」土地間之界址，足證該所當時應係在未發現當地圖地偏移之情況下(地籍圖相對於實地向東南偏移)，誤於實地將6號界標測釘在現況道路北側，並以其為337-17地號等土地之南側界址(按現況道路實際上係穿越本案337-17地號等土地)；況經檢視該所同一承辦測量員於僅隔9個月之

⁷ 楊男當時係本案建物設計監造建築師事務所業務負責人員。

87年11月24日辦理地上12棟完工建物測量時，竟未發現該等建物實際上係自道路北側臨路位置（6號樁位置）起造，因而建物後側已明顯越界情事（所爭執之6號位置相距約5公尺餘，且間隔道路及水溝，其差異明顯可見），實屬矛盾；且87年2月16日鑑界複丈如確將6號樁位正確測釘於道路及水溝南側，則陳訴人等全然不顧越界建築之後果而執意不按該樁位建築，亦有違常情。從而中壢地政事務所堅稱本案87年2月16日土地鑑界複丈正確無誤，係將6號界標測釘於現況道路及水溝南側，並不可採（當時應係測釘在道路北側），縱該錯誤之鑑界結果係因受限於人力、資源等因素而無法擴大測量所致，亦應虛心坦承錯誤，然該所卻一味要求缺乏地籍測量專業技術與資源之陳訴人「應負舉證責任，否則空言主張，自屬無據」，均顯失公平並有不當。

(十一)綜上，坐落桃園市觀音區重測前崙坪段337-17地號等土地上之726建號等12棟連棟建物，乃係陳訴人等起造人依建築管理及建物測量與登記法定程序，先於86年12月26日獲核發建造執照，並向中壢地政事務所申請於87年2月16日「實地」鑑界複丈據以開工建築，嗣完工並取得87年11月7日核發之使用執照後，遞經該所於87年11月24日「實地」辦理建物第一次測量確認無越界情事，始於同年12月17日辦竣建物所有權第一次登記，然該等按法定程序申請建築並信賴政府之審照及測量結果而合法登記產權之建物，嗣卻經法院囑託內政部國土測繪中心於96年8月17日鑑測後旋於同年11月20日判決越界建築，並續遭執行拆除或被迫以占用地協議分割買賣等方式解決越界紛爭。經查中壢地政事務所保存之87年2月16日複丈原圖記載本案建築基地南側

面臨條狀未登記地為「道」，並以6號及5號木樁為建築基地與南側「道」土地之界址，另查該所87年11月24日實施建物第一次測量之測量原圖，基地前之未登記地仍註記為「道」，且無越界建築之記載，足證測量人員於87年2月16日鑑界測量時即測定現況道路非屬本案基地，陳訴人所陳依指示之界址建築應屬有據；雖內政部國土測繪中心於96年8月17日經法院囑託檢測後，認定本案建築物有越界建築之情事，但越界建築之責任顯難歸屬於陳訴人及後續購屋之善意第三人，從而中壢地政事務所因測量作業草率，造成陳訴人等財產權益嚴重受損，並飽受訟累，確有違失。

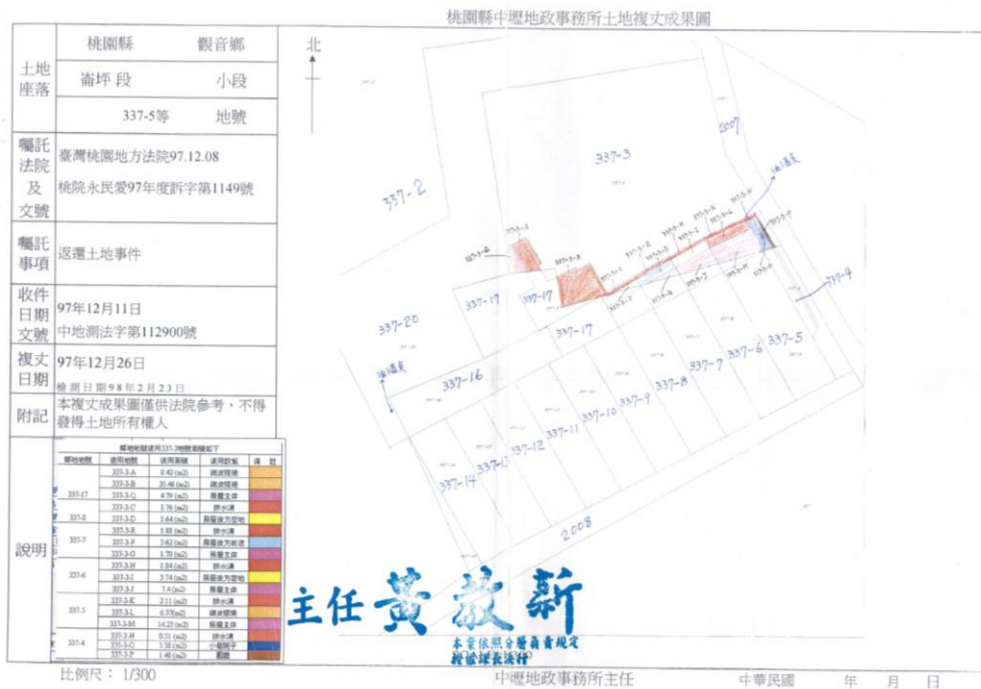


圖11 桃園地院97年度訴字第1149號判決附圖
(中壢地政事務所97年12月26日複丈成果圖)
資料來源：桃園地院

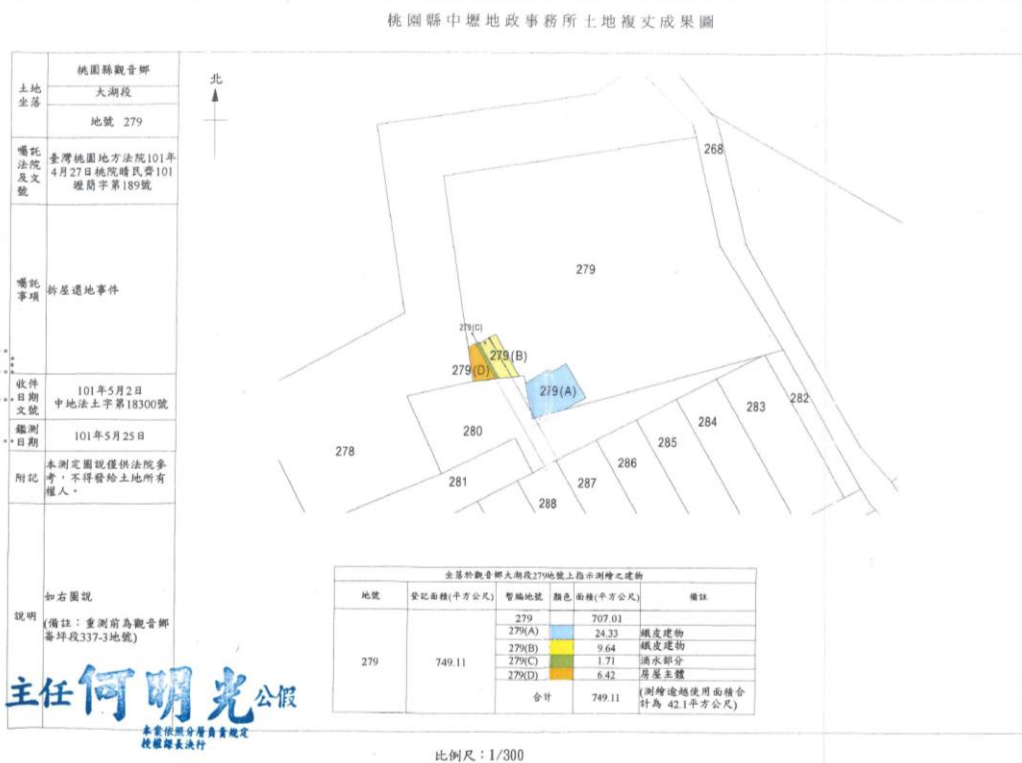


圖12 桃園地院103年度簡上字第17號判決附圖
(中壢地政事務所101年5月25日複丈成果圖)
資料來源：桃園地院

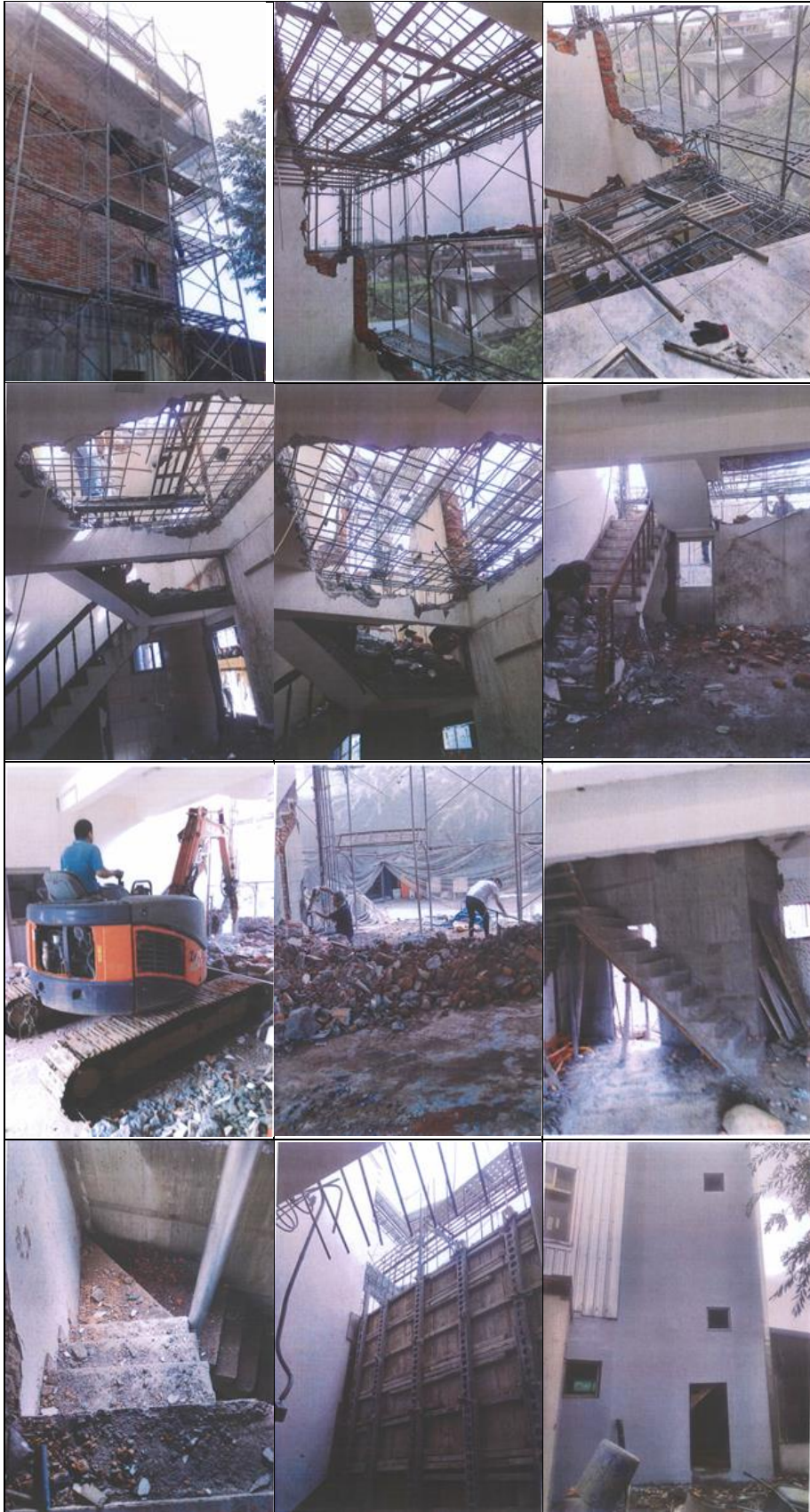


圖13 崙坪段726建號建物越界建築後續拆除照片(資料來源：桃園地院⁸)

⁸ 桃園地院108年度國字第11號民事卷宗第53頁至第77頁。

套繪成果圖

110年4月地籍圖套繪地形圖【106年1月製圖】



圖14 崙坪段337-17地號等土地地籍與地形套繪圖（現況）

資料來源：內政部國土測繪中心

套繪成果圖

110年4月地籍圖套繪正射影像【107年7月航空攝影、108年7月製圖】



比例尺：1/500



套繪機關：內政部國土測繪中心
中華民國 110 年 5 月 20 日

圖15 崙坪段337-17地號等土地地籍與正射影像套繪圖（現況）

資料來源：內政部國土測繪中心

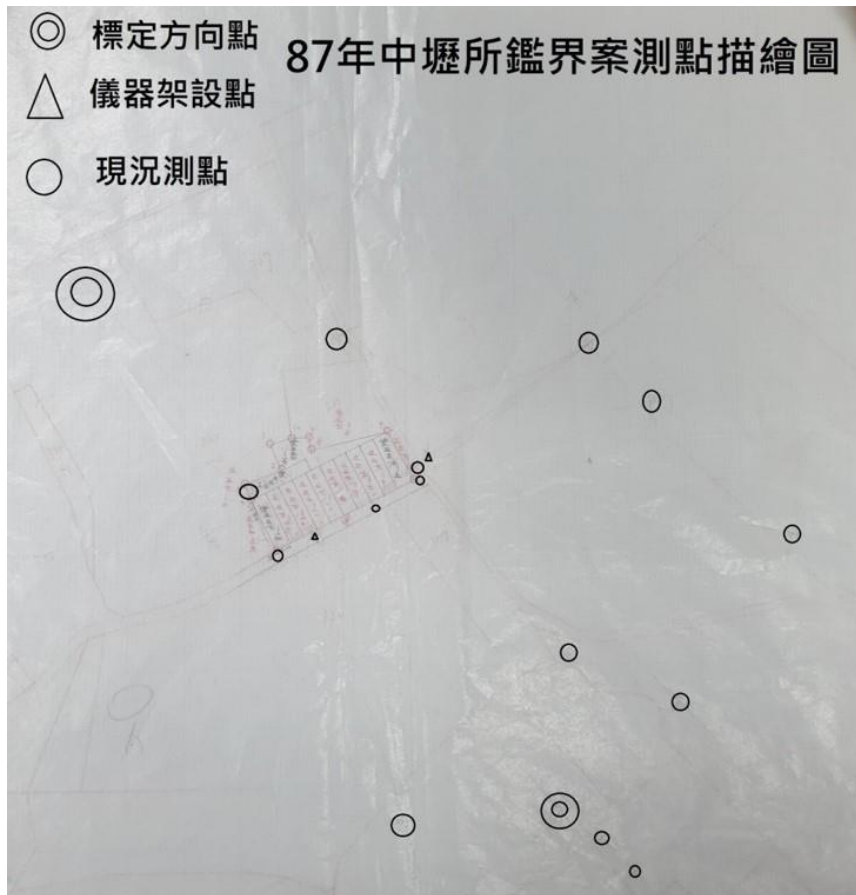


圖16 87年鑑界案測點（中壢地政事務所）與96年鑑測案測點（內政部國土測繪中心）比對圖

資料來源：桃園市政府（後製）

註：據桃園市政府表示，經比對二案之測點尚屬一致（多處測點相同）

二、基層地政機關因早期囿於人力、物力資源等限制，於辦理地籍測量業務原有其侷限性，加以如係在未能及時辦理地籍圖重測區域而以舊地籍圖辦理測量，亦潛藏有測量錯誤或未能適時發現圖地不符之風險，從而如發生地籍測量錯誤情形，除明顯係屬應注意而未注意者之外，固不宜一味苛責測量人員，然鑑於人民所信賴之地籍測量成果，其正確與否攸關人民財產權保障至鉅，則地籍測量錯誤縱係源自上開因素致人民權利受有損害者，地政機關仍應概括承受過失責任，給予被害人民獲得應有賠償之機會。本案中墾地政事務所刻意以本案「鑑定後發給複丈成果圖，無非係鑑定人員表示土地界址所在之專業意見，供為參據而已」、「土地複丈圖及地籍圖地籍線並無變動，鑑界結果不會造成土地所有權受有損失」、「測量人員辦理圖解法地籍圖鑑界之測量結果會因測量人員個人套圖見解不同而異，並無故意或過失」等理由，試圖掩飾其實地鑑釘樁位錯誤之疏失，進而率予拒絕陳訴人所提國家賠償之請求，致其無端承受政府機關錯誤行政行為之後果卻求助無門，財產權益因而嚴重受損，實與憲法第15條及第24條有關人民財產權應予保障，以及人民就其所受損害有權向國家請求賠償之規定意旨未符，核有不當。

(一)按人民之財產權應予保障；公務員違法侵害人民之自由或權利者，被害人民就其所受損害得依法律向國家請求賠償，乃憲法第15條及第24條所明文規定之人民基本權利。次按國家賠償法第2條第2項規定：「公務員於執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負損害賠償責任。公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭受損害者亦同。」另司法院釋字第469號解釋亦揭

示：「法律規定之內容非僅屬授予國家機關推行公共事務之權限，而其目的係為保護人民生命、身體及財產等法益，且法律對主管機關應執行職務行使公權力之事項規定明確，該管機關公務員依此規定對可得特定之人所負作為義務已無不作為之裁量餘地，猶因故意或過失怠於執行職務，致特定人之自由或權利遭受損害，被害人得依國家賠償法第2條第2項後段，向國家請求損害賠償。」、「凡公務員職務上之行為符合：行使公權力、有故意或過失、行為違法、特定人自由或權利所受損害與違法行為間具相當因果關係之要件，而非純屬天然災害或其他不可抗力所致者，被害人即得分就積極作為或消極不作為，依上開法條前段或後段請求國家賠償。」

(二)次按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，係日據時期依據地籍原圖描繪裱裝而成之副圖，此類地籍圖使用迄今已百餘年，折損、破舊、比例尺過小，已不敷實際使用之需；且目前之測量儀器與日治時期亦不可同日而語；復以日據時期土地複丈管理及光復後臺灣省政府訂定之「土地建物複丈規則」(已於71年廢止)規定，於面積計算容許有2%公差，並在公差範圍內可以配賦方式處理，以致於早期地籍測量結果實難謂無測量技問題隱藏其中⁹。因此，在尚未及時辦理地籍圖重測區域而按舊地籍圖辦理之地籍測量，因潛藏有測量錯誤或未能適時發現圖地不符之風險，以致於時有造成後續私人間或政府與人民間爭執之情事，加以地政事務所因屬基層地政機

⁹ 內政部國土測繪中心，「地籍圖重測說帖」(<https://www.nlsc.gov.tw/News.aspx?n=1492&sms=9691>，瀏覽日期：111年2月8日)。

關，囿於人力、物力等資源之限制¹⁰，其辦理地籍測量亦有其侷限性，不若內政部國土測繪中心於受法院囑託辦理鑑測時，因擁有較豐沛人力物力資源而得以擴大檢測，從而基層地政機關辦理地籍測量發生錯誤者，除明顯係屬應注意而未注意者之外，尚不宜一味苛責測量人員。然鑑於人民所信賴之地籍測量成果，其正確與否攸關人民財產權保障至鉅，則地籍測量錯誤縱係源自上開因素致人民權利受有損害者，地政機關仍應概括承受過失責任，給予被害人民獲得應有賠償之機會，否則人民財產權即無法獲得有效保障；倘地政機關憑藉其測量技術與資源，動輒要求缺乏地籍測量專業技術與資源之被害人民負舉證責任，否則即拒絕其所提國家賠償之請求，致使其無端承受錯誤行政行為之後果而求助無門，即與前揭財產權保障及國家賠償等相關規定意旨未符。

- (三)查本案中壩地政事務所於87年2月16日辦理重測前崙坪段337-17地號等土地鑑界複丈及實地埋設木樁，並非正確無誤；嗣陳訴人等於上開土地鑑界複丈、釘樁完成後，續於該等土地上興建726建號等12棟連棟建物，惟該所嗣於87年11月24日「實地」辦理上開建物完工後之建物測量時，竟又未能及時發現越界建築情事，致本案陳訴人等原起造人及後續購屋人等善意第三人之權益受損至鉅，並飽受訟累，均已如前述。然查陳訴人嗣於本案確認界址及拆屋還地之訴敗訴後，因面臨進退無路之無奈窘境，乃以本案建物越界建築係中壩地政事務所87年鑑界錯誤所致為由，依國家賠償法第2條第2項規定

¹⁰ 前揭本案鑑界複丈及建物測量案測量員鍾○○之陳述參照。

於98年10月19日請求中壢地政事務所賠償，惟該所竟未能虛心檢討疏失，率於98年11月12日拒絕賠償，並提出拒絕賠償理由略以：「……查地政機關就人民相互間因土地界址發生糾紛所為之測量性質上為一鑑定行為，其於完成鑑定後發給複丈成果圖，無非（係）鑑定人員表示土地界址所在之專業上意見，供為參據而已，必經採為裁判或行政處分之依據，始生依鑑定內容變動之法律上效果，是鑑定後所為之複丈成果圖本身並未對外直接發生法律效果，僅係事實之說明，並非行政處分（最高行政法院95年度裁字第2720號裁定參照），復按簡化建物第一次測量作業要點第3點規定：『於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物平面圖之繪製，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照竣工平面圖或建照執照設計圖轉繪建物各權利範圍。』、同要點第5點規定：『於實施建築管理地區，依法建造完成之建物，其建物位置圖之繪製，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專業技師為繪製人，依使用執照竣工平面圖之地籍配置圖轉繪建物之。但建物位置涉及越界爭議者，應由申請人依測量法規辦理。』是以，本案地政機關依建管單位核發之使用執照竣工平面圖轉繪建物各權利範圍，並非由於本所公務人員執行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害請求權人所生之損害；亦非本所公務員怠於職務所致之損害¹¹。即請求

¹¹ 依前述調查意見一所敘，本院經詢據桃園市政府及所屬中壢地政事務所相關人員坦承：「彼時適用法令為內政部85年1月10日台(85)內地字第8573141號函訂頒『簡化建物第一次測量作業要點』規定，建物平面圖及建物面積得依起造人所附之使用執照及其竣工平面圖等資料辦理轉繪計算，**建物位置圖則至實地測繪**。中壢地政事務所測量人員辦理本案之建物……建物位置圖測繪部分經調閱87年建物測量案所歸檔保存圖資顯示，**測量人員確有至實地就**

權人主張之損害發生原因，與本所公務員依法執行職務之間，並無相當因果關係」云云。

(四)嗣陳訴人於99年間提起國家賠償之訴，然中壢地政事務所除仍執前詞置辯之外，更主張：「337-17地號與鄰地337-3地號土地界址，並未因上開鑑界結果產生異動，地籍線亦無變動，系爭土地登記與地籍圖面積亦相符合，是其鑑界結果，不會造成原告土地所有權受有損失。又原告於87年2月16日鑑界完後，同年3月5日開始興建房屋，開工時間距鑑界已有半個多月，現場界樁是否遭移動，或原告是否確實依界址施工，均有疑義，且工程距今已逾10餘年，實無法比對現場位置有誤。原告既主張房屋越界建築係其鑑界錯誤所致，依法自應負舉證責任。」¹²、「另系爭土地為日據時期圖解法辦理測量之圖解地籍圖，因年代久遠，且原地籍圖之精度欠佳，故僅能依圖解法施測四周之現況，並以透明紙套繪地籍圖鑑界，故測量結果會依測量員個人套圖見解不同而異，測量人員並無故意或過失等情。」¹²

(五)揆諸上開中壢地政事務所舉拒絕賠償之理由，顯係似是而非之卸責之詞；其刻意強調土地複丈圖及地籍圖地籍線並無變動，無非係試圖掩飾其實地鑑釘樁位錯誤之疏失；又果真地政機關所為土地鑑界等複丈結果僅供參考，則人民向地政機關申請鑑界等複丈測量，所為何來？現行土地測量、登記等地籍管理制度又如何能受人民信賴？凡此均是足以印證該所拒絕賠償缺乏正當之理由。

本案建物四至現況範圍辦理測繪(測量日期：87年11月24日)，惟並未就地籍與建物關係予以測繪確認而未發現建物坐落位置有誤，致生建物第一次測量成果之位置圖發生錯誤情事。」顯見中壢地政事務所於當時所述不實。

¹² 99年11月29日桃園地院99年度國字第24號判決參照。

(六)綜上，基層地政機關因早期囿於人力、物力資源等限制，於辦理地籍測量業務原有其侷限性，加以如係在未能及時辦理地籍圖重測區域而以舊地籍圖辦理測量，亦潛藏有測量錯誤或未能適時發現圖地不符之風險，從而如發生地籍測量錯誤情形，除明顯係屬應注意而未注意者之外，尚不宜一味苛責測量人員，然鑑於人民所信賴之地籍測量成果，其正確與否攸關人民財產權保障至鉅，則地籍測量錯誤縱係源自上開因素致人民權利受有損害者，地政機關仍應概括承受過失責任，給予被害人民獲得應有賠償之機會。本案例中墾地政事務所刻意以本案「鑑定後發給複丈成果圖，無非係鑑定人員表示土地界址所在之專業意見，供為參據而已」、「土地複丈圖及地籍圖地籍線並無變動，鑑界結果不會造成土地所有權受有損失」、「測量人員辦理圖解法地籍圖鑑界之測量結果會因測量人員個人套圖見解不同而異，並無故意或過失」等理由，試圖掩飾其實地鑑釘樁位錯誤之疏失，進而率予拒絕陳訴人所提國家賠償之請求，致其無端承受政府機關錯誤行政行為之後果卻求助無門，財產權益因而嚴重受損，實與憲法第15條及第24條有關人民財產權應予保障，以及人民就其所受損害有權向國家請求賠償之規定意旨未符，核有不當。

三、鑑於建物越界建築時有所聞，然因地籍測量程序缺乏事前防範及事後釐清責任歸屬之有效機制，因而屢屢引發私人間或人民與政府間之爭議，甚至建物於完工多年後突遭認定越界，卻囿因時空變遷而不易回溯追究原因及求償之情事，致人民財產權範圍陷於不確定之險境，而有未符憲法第15條保障人民財產權意旨之虞（特別是尚未以數值法完成地籍圖重測地區，因鑑

界測釘之樁位缺乏座標資訊，而風險尤大)。茲以桃園市政府於近年來已建立頗具參考性之相關防範機制，是以應請內政部就上開課題廣徵各界及桃園市政府等各地方政府實務意見，通盤檢討改進。

(一)由於建物越界建築案件時有所聞，造成民眾蒙受損失、紛爭，以及對政府之不信任，是以如何健全施工前之鑑界程序、界標保存及其樁位資訊保全之輔助機制(例如拍攝點位像片存證、強化界址點與固定地物間關係之「點之記」、賦予樁位座標值……等)，以避免於界標滅失後無法釐清責任歸屬，均為重要之課題。

(二)案經本院從實務面詢據桃園市政府表示，上開課題應思考於建物基地施工前即先行檢核管制，而非建物使用執照核發後再行透過地政機關辦理建物位置檢查，故該府建議：

1、申請建築施工之鑑界案件應改善圖籍品質並加強釘樁檢核機制：

(1)圖解地區地籍圖精度不佳且誤謬嚴重，應儘速辦理數值法地籍圖重測、圖解數化地籍圖整合建置及都市計畫地形圖套疊工作或非都市計畫地區圖解數化地籍圖整合建置以改善圖籍品質。

(2)圖解區鑑界應先至現場施測，經地政事務所套圖小組檢核無誤後，再至現場辦理鑑界釘樁，以避免鑑界錯誤發生。

(3)圖解區鑑界釘樁位置及圖根點應用衛星定位接收儀測取TWD97坐標，並將坐標值註記於鑑界成果圖上，提供建商施工放樣與位置檢核，避免施工位置錯誤爭議，並拍攝點位像片存證。

2、防範建物配置圖說繪製錯誤及驗收檢核建物位

置：

- (1) 核發建造執照前應檢附建築線位置指示圖申請鑑界確認土地位置，尚非俟核發建造執照後開工前始申請鑑界確認地籍圖位置，以避免建築線指示錯誤或施工位置錯誤。
 - (2) 建築物申領使用執照竣工查驗時，應實測建物檢核施工位置是否正確(起造人向地政事務所申請未登記建物位置勘測)供建管單位驗收時參考，以事先防範建物位置錯誤而建管單位仍未發現之錯誤情事。
- 3、桃園市政府近年來亦已進行下列具有實質成效之土地複丈業務精進措施：
- (1) 界標影像資料庫系統：儲存之點位像片可作為歷史案件之參考，除保障土地所有權人之權益，避免樁位遭移動之辨識困擾，亦能證明地所鑑界點位之正確性；儲存之點位像片亦可作案件檢查之參考。
 - (2) 測量案件跨機關稽核作業：可相互瞭解案件缺失，促進缺失改善。
 - (3) 土地鑑界界址點號加註作業(即所謂「點之記」)：讓民眾更清楚辨識現場樁位於土地複丈成果圖上相對應位置及各界址點之關係，並減少現場界址點位置辨識錯誤所產生之爭議。
 - (4) 地籍圖資整合All In One：創新建置地籍測量圖資整合管理系統及掃描該市各地政事務所共約29萬張地籍測量圖資。測量人員可查詢及調閱歷年各類土地複丈圖、逕為分割原圖、地籍調查表、建物測量成果圖等各類土地複丈與地籍測量相關紙本圖資功能，並納入都市計畫圖資、數值地形圖、歷年航拍影像等多樣化圖資，

以供測量人員快速查詢相關圖資作為辦理測量案件之參考及使用，目前系統已全數上線供地政事務所測量人員內部使用，使查詢歷年圖資不再發生疏漏的情形，避免發生複丈成果不一致情事，有效提升測量為民服務品質。

(三)綜上，鑑於建物越界建築時有所聞，然因地籍測量程序缺乏事前防範及事後釐清責任歸屬之有效機制，因而屢屢引發私人間或人民與政府間之爭議，甚至建物於完工多年後突遭認定越界，卻因時空變遷而不易回溯追究原因及求償之情事，致人民財產權範圍陷於不確定之險境，而有未符憲法第15條保障人民財產權意旨之虞（特別是尚未以數值法完成地籍圖重測地區，因鑑界測釘之樁位缺乏座標資訊，而風險尤大），茲以桃園市政府於近年來已建立頗具參考性之相關防範機制，是以應請內政部就上開課題廣徵各界及桃園市政府等各地方政府實務意見，通盤檢討改進。

四、土地權利關係人申請地籍測量，雖有按土地法第47條之2及其授權訂定「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」之規定繳交費用，以及依同法第44條之1規定設立及永久保存界標之義務，然該等相關法規對於實務上本不易保存之界標於滅失後引發經界紛爭或需釐清責任歸屬時，卻未課予地籍測量機關還原界標樁位以及負舉證責任之義務，此對於信賴政府地籍測量制度、技術及資源而繳費申請測量之土地權利關係人而言，明顯有失公平；又上開收費標準對於土地複丈案件並未按土地所在地區之地價及其繁榮程度等性質而作不同設定，於衡平性亦有所不足，均應請地籍測量中央權責機關內政部通盤檢討因應，以保障人民財產權。

- (一)按78年12月29日增訂之土地法第47條之2規定：「土地複丈費及建築改良物測量費標準，由中央地政機關定之。」嗣內政部依該規定訂定「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」。依上開收費標準規定，土地界址鑑定費按每單位以新臺幣（下同）4千元計收、土地分割複丈費按（分割後）每單位以8百元計收……。
- (二)次按78年12月29日增訂之土地法第44條之1規定：「（第1項）地籍測量時，土地所有權人應設立界標，並永久保存之。（第2項）界標管理辦法，由中央地政機關定之。」¹³其立法理由略以：「土地界標乃係於土地周圍界址點位埋設之標樁，作為永久性標誌，可杜絕經界糾紛，亦可推廣數值地籍測量之成效，爰規定地籍測量時，土地所有權人應設立界標，並課以維護之義務。」
- (三)惟查土地權利關係人申請地籍測量，雖有按前揭土地法第47條之2及其授權訂定「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」之規定繳交費用，以及依同法第44條之1規定設立及永久保存界標之義務，然該界標係由地籍測量機關依我國地籍測量法制及測量技術及相關測量資源予以測釘，而具有政府機關認定其財產權範圍之內涵，但實務上卻有不易保存而時有減失情形，惟該法對於具有地籍測量權責、技術、資源，並收取測量費用之地籍測量機關，卻未課予界標減失後還原樁位之責任，對於界標減失後引發之經界糾紛而需釐清責任歸屬，或土地權利關係人要求地籍測量機關賠償時，亦未規定應由

¹³ 土地法第44條之1於90年10月31日修正為現行規定：「（第1項）地籍測量時，土地所有權人應設立界標，並永久保存之。（第2項）界標設立之種類、規格、方式與其銷售及管理等事項之辦法，由中央地政機關定之。」

地籍測量機關負舉證責任，致地籍測量機關屢屢要求測量技術、資源顯不對等之土地權利關係人自負擔證責任，顯失公平。例如本案陳訴人主張本件觀音區重測前崙坪段726建號等12棟連棟建物越界建築係肇因於中壢地政事務所87年2月16日土地鑑界複丈錯誤所致，然桃園市政府及中壢地政事務所既無法還原當時界標樁位，復又要求陳訴人對於其主張中壢地政事務所87年2月16日土地鑑界複丈錯誤應負舉證責任，即有失公平。

(四)另查「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」對於土地界址鑑定費係按每單位以4千元計收、土地分割複丈費按(分割後)每單位以8百元計收……，然查此一收費標準對於土地複丈並未考量土地所在地區之地價及其繁榮程度等性質而作不同設定，於衡平性亦有不足。

(五)綜上，土地權利關係人申請地籍測量，雖有按土地法第47條之2及其授權訂定「土地複丈費及建築改良物測量費收費標準」之規定繳交費用，以及依同法第44條之1規定設立及永久保存界標之義務，然該等相關法規對於實務上本不易保存之界標於滅失後引發經界紛爭或需釐清責任歸屬時，卻未課予地籍測量機關還原界標樁位以及負舉證責任之義務，此對於信賴政府地籍測量制度、技術及資源而繳費申請測量之土地權利關係人而言，明顯有失公平；又上開收費標準對於土地複丈案件並未按土地所在地區之地價及其繁榮程度等性質而作不同設定，於衡平性亦有不足，均應請地籍測量中央權責機關內政部通盤檢討因應，以保障人民財產權。

五、由於本案建物所在地區存有地籍圖相對實地向東南偏移之圖地不符之情形，則國產署北區分署依國有財

產法第42條第1項第2款，以及國有財產法第46條與國有耕地放租實施辦法第6條規定，於收取使用補償金後，同意將本案現況道路南側重測後大湖段1224-1地號之特定農業區「農牧用地」部分範圍出租予現使用人，核係依法令並考量實地現況所為，尚難遽認有違誤；至於本案建物南側所面臨之現況道路，既經觀音區公所於86年間用以指定為該等建物之建築線並據以核發建造執照，且現況已供不特定人通行，則桃園市政府自應從通行權及稅捐減免等面向，研議相關彌補措施，以保障陳訴人等人之權益。

- (一)查本案12棟建物所在地區因當地存有地籍圖相對實地向東南偏移之圖地不符情形，故該等建物南側之現況道路，實際上係多坐落於該等建物之建築基地之地界內，而非位於道路南側之未登記土地上（如前揭圖13及圖14所示）；又該未登記土地係國產署北區分署桃園辦事處於98年3月10日函請中壢地政事務所辦理所有權第一次登記，始經該所於98年4月23日辦竣登記為崙坪段337-21地號國有土地，嗣再經地籍圖重測後於100年8月15日標示變更登記為大湖段1224地號土地。
- (二)據國產署北區分署函復本院表示，本案現況道路南側土地之使用人胡君於100年間向該分署桃園辦事處申購上開大湖段1224地號土地，因該筆土地現況係供交通設施、水利設施及農作使用，惟尚未辦理非都市土地使用編定，乃輾轉經中壢地政事務所先於101年7月12日辦竣分割登記為1224（8.63平方公尺）、1224-1（123.10平方公尺）、1224-2（49.66平方公尺）地號等3筆土地，嗣再於102年3月14日補辦編定為非都市土地特定農業區之「交通用地」、「農牧用地」及「水利用地」。其中1224-1地號「農牧用

地」，嗣經桃園辦事處應胡君之申請，分別以「國有基地」及「國有耕地」之類型出租予胡君，茲分述如下：

1、國有基地出租：

- (1) 按國有財產法第42條第1項第2款規定略以，國有非公用不動產合於82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租。至出租之對象，依國有非公用不動產出租管理辦法第17條規定，於地上有非國有建築改良物時屬已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記簿記載之所有權人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，為該改良物出資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈人。
- (2) 查胡君於101年8月9日檢具79年9月26日崙坪村1鄰崙坪16之8號門牌證明書等相關文件，依上開國有財產法第42條第1項第2款規定向桃園辦事處申請承租分割後大湖段1224-1地號國有土地部分範圍，面積約55平方公尺（嗣於103年間經調整承租面積為51平方公尺），經101年8月16日複勘結果，地上物狀況為崙坪16之8號圍牆內庭院及加強磚造三層房屋，核符出租相關法令規定，爰桃園辦事處於胡君繳清歷年使用補償金後，於101年11月8日與胡君簽訂(101)國基租字第00056號國有基地租賃契約書，出租期間自101年9月1日至108年12月31日，嗣經續租換約，現租期自108年8月1日至116年12月31日。

2、國有耕地出租：

- (1) 按國有財產法第46條規定略以，國有耕地得提供為放租或放領之用。所稱國有耕地，依國有耕地放租實施辦法（下稱耕放辦法）第2條規定，

係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之國有農牧用地。至於出租對象及順序，依行為時耕放辦法第6條規定：一、中華民國82年7月21日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人，並願繳清歷年使用補償金者。二、實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人。三、實際耕作毗鄰耕地之耕地承租人……。

(2) 查胡君俟本案1224-1地號土地102年3月14日辦竣使用地類別編定為農牧用地後，於同年3月29日檢具實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人之證明文件(即本案土地毗鄰同段295地號之土地登記簿謄本)，依上開國有財產法第46條等規定向桃園辦事處申請承租1224-1地號國有土地內部分土地，面積約68.1平方公尺(嗣於103年間經調整承租面積為66平方公尺)，經桃園辦事處102年4月10日勘查結果，地上物狀況為崙坪16之8號旁農作改良物，且經審核後符合放租法令相關規定，並按耕放辦法第8條規定，以102年10月9日台財產北桃二字第10236015870號公告放租該筆土地，其於公告期間並無涉及前面順位相關人提出異議，爰桃園辦事處於胡君繳清歷年使用補償金後，於103年1月6日與胡君簽訂(102)國耕放租字第00004號國有耕地租賃契約書，出租期間自102年4月1日至112年3月31日。

(三) 至於本案建物南側所面臨之現況道路，既經觀音區公所於86年間用以指定為該等建物之建築線並據以核發建造執照，且現況已供不特定人通行，則桃園市政府自應從通行權及稅捐減免等面向，研議相關彌補措施，以保障陳訴人等人之權益。

(四)綜上，由於本案建物所在地區存有地籍圖相對實地向東南偏移之圖地不符之情形，則國產署北區分署依國有財產法第42條第1項第2款，以及國有財產法第46條與國有耕地放租實施辦法第6條規定，於收取使用補償金後，同意將本案現況道路南側重測後大湖段1224-1地號之特定農業區「農牧用地」部分範圍出租予現使用人，核係依法令並考量實地現況所為，尚難遽認有違誤；至於本案建物南側所面臨之現況道路，既經觀音區公所於86年間用以指定為該等建物之建築線並據以核發建造執照，且現況已供不特定人通行，則桃園市政府自應從通行權及稅捐減免等面向，研議相關彌補措施，以保障陳訴人等人之權益。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一及二，提案糾正桃園市中壢地政事務所。
- 二、調查意見三至五，函請內政部督同桃園市政府切實通盤檢討與依法妥處見復(影附調查報告全文)。
- 三、調查意見函復陳訴人梁○○(請其轉知共同陳訴人)。
- 四、調查意見五，函復陳訴人羅○○(請其轉知共同陳訴人)。
- 五、調查報告之案由、調查意見、處理辦法及附表，上網公布(相關人名予以遮隱)。
- 六、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會、財政及經濟委員會聯席會議處理。

調查委員：施 錦 芳

高 涌 誠

趙 永 清

附表：

桃園市觀音區12棟合法登記建物遭判決越界建築案大事紀

時 間	事 件	內 容
82.04.16	本案崙坪段337-4地號分割自母地號	重測前(下同)崙坪段337-2母地號，於82年4月16日分割登記出本案崙坪段337-4地號(1,211m ² ，陳訴人梁○○持分1/2)。
86.12.31	陳訴人取得337-4地號全部所有權	陳訴人梁○○登記取得337-4地號土地其餘持分。
82.11.15	變更編定	337-4地號土地更正編定為甲種建築用地
86.10.29	分割土地	337-4地號土地分割登記，新增337-5至337-17地號等13筆土地。
86.12.26	核發建造執照	1. 陳訴人梁○○(編號1號建物)、相關人羅○○(編號2號建物)、○○建設股份有限公司(代表人:陳訴人梁○○,編號3至12號建物)於86年間以本案崙坪段337-17地號等12筆土地向原觀音鄉公所申請建造執照。 2. 原觀音鄉公所於86年12月26日核發(86)桃觀鄉建造字第143號等本案12棟建物之12件建造執照(如調查意見內文圖2及圖3所示)。
87.02.16	鑑界複丈	1. 中壢地政事務所測量員鍾○○實地辦理337-17地號等土地鑑界複丈，並埋設木樁10支，嗣經該所提出87年中地二字第155號土地複丈成果圖(如內文圖4及圖4-1所示)。 2. 陳訴人主張6號樁當時係測釘於道路北側臨路位置；中壢地政事務所則主張係測釘在道路及水溝南側。二者相距5米餘。
87.03.02	建物開工備查	—
87.11.07	核發使用執照	原觀音鄉公所於87年11月7日核發觀鄉建使照字第150至160號12件使用執照。
87.11.24	建物第一次測量	1. 中壢地政事務所測量員鍾○○「實地」進

		<p>行測量(如內文圖5及圖5-1所示)。</p> <p>2. 測量員未發現本案12棟建物已越界,仍將該等建物錯誤測繪於本案12筆基地範圍內(測量成果圖均顯示無越界情事)。</p> <p>3. 據桃園市政府表示,測量員因信任竣工平面圖內之地籍配置圖所繪製地籍與建物之關係並據以作為建物位置圖之繪製,導致本案建物第一次測量成果發生錯誤情事。</p>
96年間	鄰地所有權人訴請確認界址	本案337-17地號土地(陳訴人梁○○所有)之鄰地337-3地號所有權人訴請確認界址。
96.08.17	內政部國土測繪中心鑑測證實越界建築	<p>1. 法院囑託內政部國土測繪中心於96年8月17日進行鑑測。</p> <p>2. 依鑑測結果,本案337-17地號上之編號1號建物確有越界建築。</p> <p>3. 依鑑測原圖所示,本案建物所在範圍存有地籍圖相對實地向東南偏移之圖地不符之情形;6號樁正確界址在道路及水溝南側(以上如內文圖6至圖10所示)。</p>
96年至101年間	桃園市政府自辦地籍圖重測	桃園市政府(自辦)自96年10月至97年12月間辦理崙坪段地籍圖重測,並將地段名稱變更為大湖段,惟因發生界址爭議,故本案相關土地多係於100年至101年間完成地籍圖重測之標示變更登記。
96.11.20	法院判決越界建築(確認界址之訴)	桃園地院中壢簡易庭依前揭內政部國土測繪中心鑑測結果,以96年11月20日96年度壠簡字第1001號判決337-17地號上之編號1號建物逾越崙坪段337-3地號土地(如內文圖7所示)。
98.04.20	法院判決拆屋還地(針對編號1、3、4、5及6號建物)	<p>1. 鄰地337-3地號土地所有權人梁○○針對編號1、3、4、5及6號建物,於97年間訴請拆屋還地。</p> <p>2. 桃園地院依相關測量結果,以98年4月20日97年訴字第1149號判決:編號1、3、</p>

		4、5及6號建物越界部分應拆屋還地(陳訴人等嗣經上訴及提起再審,先後遭臺灣高等法院於99年8月17日及100年10月26日駁回。如內文圖11所示)。
98.04.23	本案建物南側土地完成第一次登記(崙評段337-21地號)	本案建物所坐落崙坪段337-17地號等14筆土地南側之未登記土地,於98年4月23日完成土地所有權第一次登記(嗣經重測後於100年8月15日完成標示變更登記為大湖段1224地號。重測前之舊地籍圖並無地號及「道」之記載,如內文圖1所示)。
99.11.29	法院判決駁回陳訴人所提第一次國賠之訴	<p>1. 陳訴人於99年間提起國家賠償之訴,嗣經桃園地院以99年11月29日99年度國字第24號判決駁回(陳訴人嗣經上訴後又撤回)。</p> <p>2. 判決理由略以:</p> <p>(1)經比對國土測繪中心96年鑑測圖可知,本案建物並未依87年土地複丈成果圖建築,故其遭遭判決拆屋還地確定,與該87年土地複丈成果圖無涉。</p> <p>(2)本案非必係屬被告及中壢地政事務所於87年間所為之鑑界有重大過失所致。</p> <p>(3)地政機關所為鑑界,常因所依據之地籍圖年代久遠精度欠佳、測量上無可避免之誤差及測量人員對原地籍圖之實施見解等因素,而發生測量結果不一之情形,尚難僅因前後或不同單位所之測量結果不一,即遽認該鑑界結果係出於地政機關所屬公務員之故意或過失所致(越界建築與中壢地政事務所公務員執行土地鑑界職務間無相當因果關係)。</p>
101年至102年間	(國產署出租案外土地)	101年至102年間,國產署北區分署將本案道路南側之重測後大湖段1224-1地號土地,出租予相關人胡君。
103年間	編號1號以外之建物,經以協議分割買賣等	編號3、4、5、6號建物,占用337-3地號;編號3、4、5、6、7、8號建物,占用崙坪

	方式解決越界紛爭	段337-17地號；編號8、9、10、11、12號建物，占用337-16地號，其各占用部分，經以占用地協議分割並買賣等方式解決越界紛爭（如內文圖14及圖15所示）。
106.09.04	編號1號建物再度遭法院判決應拆屋還地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關人梁○○等2人於101年購入崙坪段337-3地號土地後(100年重測後為大湖段279地號)，再於101年間針對編號1號建物訴請拆屋還地。 2. 桃園地院依相關測量結果，以106年9月4日103年度簡上字第17號判決(第2審確定判決):1號建物越界部分應拆屋還地(如內文圖12所示)。
107.11.12	編號1號建物越界部分遭強制執行拆除	(如內文圖13所示)
109.12.23	法院再度判決駁回陳訴人所提第二次國賠之訴	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳訴人再度於108年間提起國家賠償之訴，嗣經桃園地院以108年12月20日108年度國字第11號判決駁回。判決理由略以： <ol style="list-style-type: none"> (1)原告既早於97年1月7日即已知悉正確界址而發見系爭房屋越界建築而應依法拆除重建，顯已知悉受有損害，然距離原告於本案108年間向被告機關請求國家賠償之日，顯然已逾2年短期時效。 (2)縱認本件原告乃係遲於99年8月17日因前案拆屋還地訴訟確定而始受有損害，同樣也已罹於國賠法第8條第1項前段所規定之5年長期時效。 2. 陳訴人嗣經上訴，經109年12月23日臺灣高等法院109年度上國字第9號民事判決駁回。其判決理由略以：本件應受前述99年11月29日桃園地院99年度國字第24號確定判決爭點效之拘束，上訴人不得就此爭點為相反主張，該院亦不得為相異之判斷。
110.03.25	陳訴人向本院陳訴	—

資料來源：監察院整理