

調 查 報 告

壹、案由：據訴，苗栗縣銅鑼地政事務所辦理苗栗縣三義鄉西湖段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號等土地地籍圖重測作業疑涉有違誤，未察覺6號界址點遭非法移動，致重測後，○○○地號土地界址偏移，衍生越界建築爭議等情案。

貳、調查意見：

據訴，苗栗縣銅鑼地政事務所(下稱銅鑼地所)於民國(下同)106年辦理苗栗縣三義鄉西湖段(重測前為拐子湖段)○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號土地地籍圖重測作業疑涉有違誤等情，本院為釐清事實，就相關事項函請苗栗縣政府以112年8月25日函¹查復到院，嗣為瞭解土地界址爭議，爰於112年10月2日邀集陳訴人及內政部地政司、內政部國土測繪中心、苗栗縣政府地政處及該所等人員前往現地履勘並聽取簡報；再就相關疑義，於113年1月26日詢問前揭機關人員，並經該所於113年1月29日查復補充資料到院，業調查竣事，茲彙整調查意見如下：

- 一、三義鄉西湖段○○○、○○○地號土地分別於94、100年由農林公司依土地使用現況分割出售，陳訴人於106年銅鑼地所辦理地籍圖重測公告確定後，始自李○○移轉登記取得該等土地所有權，並於109年11月19日向該所申請土地鑑界後，發現重測成果與土地現況界址有多處爭議。陳訴人指訴，鄰地○○○地號土地所有權人徐○○(已於111年死亡)表示，該所104年6月3日土丈字第44700號重測前拐子湖段○○○-○

¹ 苗栗縣政府112年8月25日府地測字第1120○○○5058號函

○○、○○○-○○○、○○○-○○○地號土地(重測後為西湖段○○○、○○○、○○○地號)之複丈成果圖(下稱系爭複丈成果圖)編號6號界址點於重測時遭往西移動約2公尺，造成○○○地號土地於重測後位移等情，惟該所僅以原土地所有權人於協助指界未到場，予以逕行施測為由，重測成果業依程序公告及辦竣標示變更登記確定，惟嗣後卻因再予重新檢測而撤銷及更正部分重測成果，致陳訴人對於該所辦理地籍圖重測作業產生疑慮，有礙政府之公信力，應予檢討改進。

- (一)按行政程序法第111條規定：「行政處分有下列各款情形之一者，無效：……七、其他具有重大明顯之瑕疵者。」次按「地籍測量實施規則」第201條之3規定：「(第1項)地籍圖重測結果辦理土地標示變更登記完竣後，發現原重測成果錯誤，依第232條辦理重測成果更正，並於辦竣土地標示更正登記後，以書面通知土地所有權人及他項權利人更正結果者，免依土地法第46條之3規定辦理。(第2項)前項土地所有權人或他項權利人如對更正結果有異議，除依本規則申請複丈外，得訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」同規則第232條規定：「(第1項)已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，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。二、抄錄錯誤。(第2項)前項第一款所稱原測量錯誤純係技術引起，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……」次按「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第20點規定：「土地標示變更登記完竣後，發現原測

量錯誤者，依地籍測量實施規則第232條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人……」。

- (二)三義鄉西湖段○○○地號土地重測前為拐子湖段○○○-○○○地號土地，○○○-○○○地號土地係87年10月29日分割自台灣農林股份有限公司(下稱農林公司)所有之○○○-○○○地號(重測後為西湖段○○○地號)土地，○○○-○○○地號土地之後又陸續分割出○○○-○○○、○○○-○○○、○○○-○○○、○○○-○○○地號土地；西湖段○○○地號土地重測前為拐子湖段○○○-○○○地號土地，○○○-○○○地號土地係○○○-○○○地號土地分割出之○○○-○○○地號土地所分割來而；西湖段○○○地號土地重測前為拐子湖段○○○-○○○地號土地，○○○-○○○地號土地係94年11月4日分割自農林公司所有之○○○-○○○地號土地，103年3月11日李○○因買賣取得○○○-○○○地號土地所有權；103年5月30日李○○將○○○-○○○地號土地與其於101年2月24日取得於100年5月10日分割自○○○-○○○地號土地之○○○-○○○地號土地²合併為○○○-○○○地號土地；103年5月30日○○○-○○○地號土地再分割出○○○-○○○、○○○-○○○地號土地，其中○○○-○○○地號土地於重測後為西湖段○○○地號土地。該所於113年1月29日查復本院表示，依分割地籍調查表顯示，該等地號土地最初分割時，係按當時使用現況及自行設立界標位置進行分割等語。

² 102年9月10日拐子湖段○○○-○○○地號合併同段○○○-○○○地號土地。

- (三)銅鑼地所於106年辦理西湖段地籍圖重測時，通知西湖段○○○、○○○地號土地所有權人李○○、○○○地號土地所有權人徐○○於106年2月23日辦理地籍調查，另通知○○○地號土地所有權人農林公司於106年4月12日辦理地籍調查，前揭土地所有權人於地籍調查時皆到場但未能指界；嗣經該所參照該等地號土地分割後地籍圖及其他可靠資料測設界樁後，通知徐○○於106年7月12日及農林公司於106年8月18日至現場實施測定界址及協助土地所有權人指界，徐○○及農林公司皆到場同意協助指界成果，並在地籍調查補正表認章在案；惟○○○、○○○地號土地所有權人李○○經該所雙掛號附回執郵寄送達通知於106年7月12日辦理協助指界（依據協助指界送達證書回執，係於106年6月7日13時01分送達），卻未到場，該所予以逕行施測。
- (四)嗣陳訴人因買賣於106年11月13日登記取得李○○所有西湖段○○○、○○○地號土地所有權，案經陳訴人於109年11月19日向銅鑼地所申請○○○地號土地鑑界後，發現土地有多處界址爭議，爰向該所提出重測前○○○、○○○地號(重測前為拐子湖段○○○-○○○、○○○-○○○地號)土地間之經界線原本為直線，重測後卻成為折線；該所系爭複丈成果圖編號6號界址點於重測時遭往西移動約2公尺，致重測後，連帶使○○○地號土地界址向西偏移，造成○○○地號土地與○○○地號土地未依現況駁坎及溝渠為經界線，及坐落於○○○地號土地之土地公廟部分建物位移至○○○地號土地等與現況土地界址不符之情事。針對陳訴人當時提出界址爭議，該所表示，陳訴人非地籍圖重測時之土地所有權人，重測作業依規定通知原土地所有權

人李○○協助指界未到場，該所予以逕行施測，並據以辦理重測公告事宜，李○○於地籍圖重測作業及公告期間對於土地界址並未提出異議，地籍圖重測結果於公告期滿(106年10月1日至106年10月31日)後確定，該所爰於106年11月7日辦理標示變更登記云云。惟嗣後經該所再予檢測重測結果，確有○○○、○○○地號土地相鄰經界線，參照舊地籍圖應為直線，重測後卻成為折線而撤銷重測成果，及○○○、○○○地號土地原協助指界有誤，致重測後土地公廟越界至○○○地號土地而辦理更正重測成果情事。

(五)綜上，三義鄉西湖段○○○、○○○地號土地分別於94、100年由農林公司依土地使用現況分割出售，陳訴人於106年銅鑼地所辦理地籍圖重測公告確定後，始自李○○移轉登記取得該等土地所有權，並於109年11月19日向該所申請土地鑑界後，發現重測成果與土地現況界址有多處爭議。陳訴人指訴，鄰地○○○地號土地所有權人徐○○(已於111年死亡)表示，該所104年6月3日土丈字第44700號重測前拐子湖段○○○-○○○、○○○-○○○、○○○-○○○地號土地(重測後為西湖段○○○、○○○、○○○地號)之複丈成果圖(下稱系爭複丈成果圖)編號6號界址點於重測時遭往西移動約2公尺，造成○○○地號土地於重測後位移等情，惟該所僅以原土地所有權人於協助指界未到場，予以逕行施測為由，重測成果業依程序公告及辦竣標示變更登記確定，惟嗣後卻因再予重新檢測而撤銷及更正部分重測成果，致陳訴人對於該所辦理地籍圖重測作業產生疑慮，有礙政府之公信力，應予檢討改進。

二、陳訴人於109年11月19日向銅鑼地所申請三義鄉西湖段○○○地號土地鑑界，發現同段○○○、○○○地號土地相鄰經界線，參照舊地籍圖應為直線，重測後卻成為折線，經該所查明確實重測前後圖形不一致，爰撤銷部分重測成果，重新補辦地籍圖重測，雙方土地所有權人對於土地指界不一致，經苗栗縣政府不動產糾紛調處委員會調處仍無法達成協議，因雙方對於調處結果未提起確認經界之訴，故該部分之經界線業已確定。

(一)按土地法第46條之2第2項規定：「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。」同法第59條第2項規定：「因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」次按「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第17點規定略以，重測結果公告期滿無異議，即屬確定。

(二)陳訴人於109年11月19日向銅鑼地所申請三義鄉西湖段○○○地號土地鑑界後，發現該所於106年辦理○○○、○○○地號土地地籍圖重測，未參照舊地籍圖，擅自更改兩地號土地間之經界線由原本直線變成折線等情，爰於110年3月25日向本院提出陳訴，經本院以110年4月1日函³請苗栗縣政府轉請該所查明，該所以110年9月3日函⁴報該府，○○○、○○○及○○○地號土地地籍圖重測成果未參照舊地籍圖，致使圖形前後不一致，顯有地籍圖重測作

³ 監察院110年4月1日院台業貳字第1100161530號函

⁴ 苗栗縣銅鑼地政事務所110年9月3日銅地二字第1100003613號函

業瑕疵之虞，建請該府准予撤銷該等地號土地相鄰界址部分地籍圖重測成果，補辦重測事宜。嗣該府重新檢視地籍圖重測成果及地籍調查表所載地籍圖發現未參照舊地籍圖，致使圖形前後不一致有重測作業瑕疵之虞，遂以110年9月15日函⁵撤銷該等地號土地106年重測部分成果，並請該所函知土地所有權人重新補辦地籍圖重測事宜。

(三)銅鑼地所爰以110年12月8日函⁶通知西湖段○○○地號土地所有權人農林公司、○○○地號土地所有權人徐○○及○○○地號土地所有權人陳訴人，於110年12月16日於該等地號土地現場補辦地籍調查及協助指界作業，○○○與○○○地號土地間界址依陳訴人與農林公司指界一致之經界線補辦重測成果，惟○○○及○○○地號土地間界址因陳訴人與徐○○雙方指界不一致，該所爰以○○○年3月9日函⁷請苗栗縣政府不動產糾紛調處委員會調處，經該會於○○○年6月2日召開會議，因雙方土地所有權人對於土地界址仍無法達成協議，該會予以裁處略以：「雙方界址爭議部分，以『參照舊地籍圖』結果為界，如附圖D、G連線。」經苗栗縣政府以○○○年6月7日函⁸檢送調處紀錄予雙方土地所有權人，因雙方土地所有權人未於收到前開調處紀錄15日內向司法機關提請確認經界之訴，該所遂依調處結果補辦地籍圖重測公告（公告期間為○○○年8月9日至○○○年9月8日），公告期滿無人異議，爰於○○○年9月28日辦理標示變更登記⁹。

⁵ 苗栗縣政府110年9月15日府地測字第1100178077號函

⁶ 苗栗縣銅鑼地政事務所110年12月8日銅地二字第100005073號函

⁷ 苗栗縣銅鑼地政事務所111年3月9日銅第二字第1110000972號函

⁸ 苗栗縣政府111年6月7日府地測字第1110106448號函

⁹ 補辦重測後，西湖段○○○地號土地面積210.11平方公尺，增加4.11平方公尺；陳訴人所

(四)綜上，陳訴人於109年11月19日向銅鑼地所申請三義鄉西湖段○○○地號土地鑑界，發現同段○○○、○○○地號土地相鄰經界線，參照舊地籍圖應為直線，重測後卻成為折線，經該所查明確實重測前後圖形不一致，爰撤銷部分重測成果，重新補辦地籍圖重測，雙方土地所有權人對於土地指界不一致，經苗栗縣政府不動產糾紛調處委員會調處仍無法達成協議，因雙方對於調處結果未提起確認經界之訴，故該部分之經界線業已確定。

三、陳訴人指陳鄰地三義鄉西湖段○○○地號土地前地主徐○○表示，系爭複丈成果圖編號6號界址點於重測時遭往西移動約2公尺等情，銅鑼地所未予核實查證，然因徐君已死亡，無證可稽；至於○○○與○○○地號土地應否以現況駁坎及溝渠為經界線之爭議，事涉鄰地○○○地號土地所有權人權益，陳訴人如有疑義，尚可依司法途徑提起確認經界之訴。

(一)按土地法第46條之2第1項規定：「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。」次按「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第4點規定：「重測地籍調查時，到場之土地所有權人不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，……」；同要點第5點規定：「土地所有權人未到場指界，或雖到場而不指界者，應依土地法第46條之2第1項各款之規定逕行施測。」

有○○○地號土地面積450.04平方公尺，增加13.04平方公尺。

(二)陳訴人向本院指訴，三義鄉西湖段○○○地號土地前地主徐○○(已於111年死亡)生前表示，系爭複丈成果圖編號6號界址點於地籍圖重測時遭往西移動約2公尺，致重測後，連帶使○○○地號土地界址向西偏移，造成○○○與○○○地號土地原應以駁坎及溝渠為經界線也往西平移，與使用現況不符等情。銅鑼地所於本院113年1月26日詢問時表示，系爭複丈成果圖編號6號界址點位置，係○○○、○○○、○○○地號土地之共同界址點，該界址點及其他○○○與○○○地號土地相鄰經界線，該所係參照舊地籍圖及其他可靠資料測設界樁，因通知○○○、○○○地號土地所有權人李○○於106年7月12日實地協助指界未到場，爰經○○○地號土地所有權人徐○○確認同意協助指界結果為重測後成果，系爭複丈成果圖編號6號界址點位置，經檢測為現場駁坎旁之塑膠樁無誤等語。另關於陳訴人指稱○○○與○○○地號土地應以現況駁坎及溝渠為經界線，本院於112年10月2日至現地履勘，因陳訴人向該所申請於109年11月19日辦理○○○地號土地鑑界後，已越界沿溝渠進行屯土並施設駁坎，現場已未見重測及鑑界複丈時所埋設之界樁。

(三)綜上，陳訴人指陳鄰地三義鄉西湖段○○○地號土地前地主徐○○表示，系爭複丈成果圖編號6號界址點於重測時遭往西移動約2公尺等情，銅鑼地所未予核實查證，然因徐君已死亡，無證可稽；至於○○○與○○○地號土地應否以現況駁坎及溝渠為經界線之爭議，事涉鄰地○○○地號土地所有權人權益，陳訴人如有疑義，尚可依司法途徑提起確認經界之訴。

四、銅鑼地所辦理三義鄉西湖段○○○、○○○地號土地

地籍圖重測，經檢測後發現原協助指界之成果有誤，致重測後土地公廟越界至○○○地號土地情事，經該所審酌瑕疵樣態，於有原始資料可稽及雙方土地所有權人同意之情形下，更正重測成果，尚屬有據。

- (一)按「地籍測量實施規則」第201條之3規定：「(第1項)地籍圖重測結果辦理土地標示變更登記完竣後，發現原重測成果錯誤，依第232條辦理重測成果更正，並於辦竣土地標示更正登記後，以書面通知土地所有權人及他項權利人更正結果者，免依土地法第46條之3規定辦理。(第2項)前項土地所有權人或他項權利人如對更正結果有異議，除依本規則申請複丈外，得訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」同規則第232條規定：「(第1項)已辦地籍測量之地區，發現錯誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，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。二、抄錄錯誤。(第2項)前項第一款所稱原測量錯誤純係技術引起，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……」次按「土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點」第20點規定：「土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第232條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人……」；另參酌「地籍測量實施規則」第201條之3修正說明略以：「……地籍圖重測作業工作已依第185條規定程序辦理完竣，爾後倘發現原重測成果有錯誤，經地政機關審酌個案態樣，於不妨害原登記同一性原則下，依第232條辦理個案重測成果更正……」及內政部90年3月7日台內地

字第9003870號函釋略以：「……原處分機關自應審酌行政處分之瑕疵等級、瑕疵態樣及其法律效果等因素，依據行政程序法有關規定，對原行政處分為撤銷、補正、更正、轉換或其他適法之處置……」。

(二)陳訴人向本院指訴，三義鄉西湖段○○○地號土地界址向西偏移之結果，導致坐落於農林公司所有○○○地號土地之土地公廟部分建物位移至○○○地號土地等情。

(三)經查：

1、銅鑼地所於106年辦理三義鄉西湖段地籍圖重測時，關於西湖段○○○與○○○地號土地間之界址點，因通知○○○地號土地所有權人李○○於106年7月12日辦理協助指界未到場，爰經○○○地號土地所有權人農林公司確認同意協助指界結果為重測後成果。○○○地號土地上之土地公廟，係當地居民共同出資於日據時期所興建，為地方精神信仰。陳訴人於109年11月19日向銅鑼地所申請○○○地號土地鑑界，發現土地公廟部分建物坐落於○○○地號土地，其認為係因重測後○○○地號土地界址向西偏移所致。本院於112年10月2日前往現地履勘時，針對日據時期所建，本應坐落於○○○地號土地之土地公廟重測後卻部分建物坐落於○○○地號土地情事，請該所查明原因妥為處理。

2、嗣銅鑼地所派員實地檢測及調閱100年1月17日土字第2800號分割複丈案件¹⁰原卷相關資料，當時測繪資料套繪分割複丈原圖後研判發現，分割線應無導致現地土地公廟逾越西湖段○○○地

¹⁰ 拐子湖段○○○-○○○地號土地分割出○○○-○○○地號土地之土地分割複丈案件。

號土地情事，係於106年辦理地籍圖重測時，應依調查表所載參照舊地籍圖及其他可靠資料製作重測成果，而其成果顯與原分割成果不符，造成現地土地公廟侵占○○○地號土地情事，屬重測作業之瑕疵，爰依「地籍測量實施規則」第201條之3及第232條規定辦理○○○地號及○○○地號土地圖形更正事宜。該所於113年1月12日召開「三義鄉西湖段○○○及○○○地號土地地籍圖重測疑義說明會」，依陳訴人指界及農林公司表示面積維持更正前後不變之原則下，以現場土地公廟旁塑膠界樁A、水塔旁界樁B及鐵條C延伸至○○○地號土地地籍線，並沿線段A'B調整地籍線，辦理○○○及○○○地號土地地籍圖更正作業完竣。

- (四)綜上，銅鑼地所辦理三義鄉西湖段○○○、○○○地號土地地籍圖重測，經檢測後發現原協助指界之成果有誤，致重測後土地公廟越界至○○○地號土地情事，經該所審酌瑕疵樣態，於有原始資料可稽及雙方土地所有權人同意之情形下，更正重測成果，尚屬有據。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請苗栗縣政府轉飭苗栗縣銅鑼地政事務所檢討改進，本案結案存查。
- 二、調查意見，函復陳訴人。
- 三、調查報告之案由、調查意見全文(不含附圖)及處理辦法，於個資隱匿後，上網公布。

調查委員：施錦芳

林盛豐