

壹、案由：據訴：渠所有坐落臺北市萬華區華中段4小段○○○地號（重測前為西園段○○○、○○○-○○○、○○○-○○○地號）之土地建物（位於環河南路3段○○○號），疑因土地界址爭議，臺北市政府認其占用部分市有土地，並提起返還不當得利之訴，致權益受損等情乙案。

## 貳、調查意見：

本案係據訴：渠所有坐落臺北市萬華區華中段四小段○○○地號（重測前為西園段○○○、○○○-○○、○○○-○○地號）之土地建物（門牌號為環河南路3段○○○號），疑因土地界址爭議，臺北市政府認其占用同地段○○○-○地號市有土地，並提起返還不當得利之訴，致權益受損等情乙案，案經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、臺北市萬華區環河南路3段○○○號建物越界建築部分，業經臺灣臺北地方法院判決確認占用市有土地屬實，依現存卷證資料，尚乏積極事證證明其可歸責於臺北市政府；惟臺北市建成地政事務所於59年間辦理建物第1次測量，測繪建物位置圖時，未能發現該建物南側部分跨越存在於鄰地土地上，要難謂無疏失之責。

（一）查系爭臺北市萬華區環河南路3段○○○號建物（下稱系爭建物）原由起造人李○○申請於重測前西園段○○○地號等6筆土地新建使用性質為店舖及住宅，構造種類為加強磚造之建物4層、5座，並領有55線字第691號及57線字第051號建築線指示圖，以及57建（拾）（東園）字第89號建築執照在案。復經李○○等14人於58年3月3日申請變更建築執照，經臺北市政府工務局以58年4月21日北市工建字第53699號函准予變更，其變更事項包括變更起造人為李○○等14名、展延工期2個月（自58年3月3日至58年5月3日），以及變更基地號為重測前西園段○○○地號等4筆土地，據該申請書記載，變更地號係因○○○-○及○○○-○地號等2筆土地為計畫道路。

- (二)上開○○○至○○○號等 5 棟建物嗣於 58 年 5 月 2 日竣工，58 年 5 月 28 日領得 58 使字第 809 號使用執照，該使用執照並有加註事項略以：…騎樓標高因前面道路尚未拓寬，故附有切結書將來配合前面道路自行負責改善在卷。復查該切結書略以：…細部計劃（畫）尚未完成法定程序層奉上峯核定實施…，倘今後計劃（畫）經核定變更時，自願無償即行拆除或退讓以符規定，否則願受強制執行絕無異議並放棄上訴辯論權…。
- (三)上開○○○至○○○號等 5 棟建物領得 58 使字第 809 號使用執照後，嗣於 58 及 59 年間就位於重測前西園段○○○、○○○、○○○地號內之建物範圍辦理分割，分割後系爭建物坐落基地為西園段○○○、○○○-○○○、○○○-○○○地號等土地，並於 59 年 11 月 30 日辦理建物所有權第一次登記。該 3 筆土地嗣於 66 年間配合地籍圖重測，經當時土地所有權人同意西園段○○○、○○○-○○○及○○○-○○○地號合併至同地段○○○地號（合併後面積 96 平方公尺），並指認四至界址，除南側與同地段○○○-○、○○○-○地號間係參照舊地籍圖移繪外，其餘東西二側以牆壁中心、北側以現有巷（武成街 25 巷 11 弄）為界，經施行重測後改編為華中段四小段○○○地號，重測後面積 81 平方公尺。
- (四)至於陳訴人持有之房地位於系爭建物 2 樓，土地持分為 1/4，前於 88 年 3 月 22 日買賣取得，嗣於 91 年 12 月 18 日賣出，復於 93 年 12 月 22 日再予買回。
- (五)惟臺北市政府財政局前於 85 年間勘查原經管當時華中段四小段○○○、○○○及○○○地號土地時

，發現有私有建物占用情形，經向臺北市建成地政事務所申請鑑界複丈，依該地政事務所核發之土地複丈成果圖顯示，環河南路3段○○○號至○○○號等7棟4樓房屋均有占用上開市有土地之情事。其中系爭建物實際坐落基地為華中段四小段○○○、○○○及○○○地號等3筆土地。臺北市政府財政局嗣於97年間針對○○○地號被占用部分逕為分割為○○○-○地號，土地面積為2平方公尺，陳訴人占用土地持分面積為0.5平方公尺。

(六)嗣因陳訴人及部分占建所有權人未有申購占建土地之意願，且未繳納無權占用使用補償金，臺北市政府財政局爰於98年11月間提起返還不當得利之訴，業經臺灣臺北地方法院99年10月19日99年度北小字第390號小額民事判決及臺灣臺北地方法院99年12月31日99年度小上字第162號民事裁定，確認上開建物占用市有土地屬實。

(七)按「查領有建築執照之起造人是否依照核定圖樣及建築法規實施建築，事屬主管建築機關之權責，至於越界建築不論其侵佔之土地為公、私所有，均屬於民事範圍，宜由當事人循司法途徑解決。」為內政部50年8月12日台內地字第64458號代電所明釋。針對臺北市政府受理系爭建物指示建築線及申請建築執照過程，有無發現越界建築之情，據臺北市政府表示，系爭建物依上開規定申請發給55線字第691號及57線字第051號建築線指示圖，惟該指示圖皆已佚失，參照毗鄰○○○、○○○號建物當時申請核發之57年1月19日57線字第063號建築線指示圖，上開建物之建築線係依據當時都市計畫（56年8月25日府工字第39448號本市（按指臺北市）第38號細部計畫案）圖資測算所得

，並依 2 根木樁之指定建築線為準。至於當時木樁之測量控制點由何處引測，迭經 40 多年目前已不可考；系爭建物於 58 年 5 月 28 日領得 58 使字第 809 號使用執照，使用執照核准加註：…騎樓標高因前面道路尚未拓寬，故附有切結書將來配合前面道路自行負責改善在卷，餘無越界施工或建築線與地界線爭議事項登載紀錄等語。又參照 57 線字第 051 號建築線指示圖，該建築線似以 53 年 7 月地籍分割線為基地地界線，惟起造人起造前是否申請鑑界、指定建築線定樁後是否曾申請勘驗等情，均因年代久遠，查無確切事證。

- (八)復查臺灣省政府 46 年 1 月 9 日（肆陸）府民地甲字第 108 號令略以：「關於建物權利人申請建物所有權登記提出之建物平面圖，應照規定附繪建物位置圖，此項建物位置圖照地籍圖謄繪，並註記地號地目，基地坐落地號應全部繪註，不得遺漏，登記人員審查時必須核對地籍圖及土地登記總簿，新建或改建之建物辦理登記時，應囑申請人依照土地複丈規則之規定申請測繪建物平面圖，以免錯誤，發生糾紛。」以及臺灣省政府 46 年 5 月 3 日（肆陸）府民地甲字第 1780 號令發布「統一規定建物平面圖測繪辦法」第 7 條規定略以：「建物位置圖以地籍圖同一比例尺謄繪於建物平面圖左上角，繪明宗地界線，並註以地號，及鄰近之路名市鎮及建物密集區…。」針對臺北市建成地政事務所受理系爭建物保存登記過程乙節，臺北市政府自承，因重測前地籍圖比例尺 1/1200 過小，與現地之間又無相對應之圖根點，建成地政事務所於 59 年辦理建物第 1 次測量時，似未能發現該建物南側部分跨越存在於鄰地土地上，重測後依 1/500 地籍圖勘測，始

發現系爭建物實際坐落基地為同地段○○○、○○○、○○○-○（自○○○地號分割出）地號等土地等語。

(九)綜上所述，系爭建物越界建築部分，業經臺灣臺北地方法院判決確認占用市有土地屬實，依現存卷證資料，尚乏積極事證證明其可歸責於臺北市政府；惟臺北市建成地政事務所於 59 年間辦理建物第 1 次測量，測繪建物位置圖時，未能發現該建物南側部分跨越存在於鄰地土地上，要難謂無疏失之責。

二、臺北市政府於 63 年間辦理地籍逕為分割及 66 年間辦理地籍圖重測時，尚應不至於無法察覺系爭建物有越界建築於毗鄰土地之情事，惟當時未能及時處理，錯失即早因應解決之時機，要難謂無疏失之責。

(一)本案系爭建物目前實際坐落基地為臺北市萬華區華中段四小段○○○、○○○及○○○-○地號等 3 筆土地，各該土地前經分割及地籍圖重測辦理情形如下：

1、華中段四小段○○○地號土地部分：

(1)華中段四小段○○○地號土地於 66 年重測前為西園段○○○、○○○-○○、○○○-○○地號等 3 筆土地，其分別分割自同地段○○○、○○○及○○○地號等土地。

(2)上開重測前西園段○○○、○○○及○○○地號土地前於 53 年 7 月間因實施都市土地平均地權逕為分割出同地段○○○-○、○○○-○及○○○-○地號等土地。

(3)嗣後西園段○○○、○○○、○○○及○○○-○地號等土地於 57 年間申請建築 5 棟建物（4 層店舖及住宅），領得 58 使字第 809 號使用

執照，○○○、○○○、○○○地號等土地於 58 及 59 年間配合各地號內存在之建物範圍辦理分割，並於 59 年間辦竣建物所有權第一次登記，當時系爭建物坐落基地登記為重測前西園段○○○、○○○-○及○○○-○○地號等土地。

(4)嗣於 66 年間實施地籍圖重測，經當時西園段○○○、○○○-○○及○○○-○○地號等土地所有權人同意將上開土地合併至同地段○○○地號（合併後面積 96 平方公尺），並指認四至界址，除南側與同地段○○○-○、○○○-○地號間雙方同意以參照舊地籍圖移繪外，其餘東西二側以牆壁中心、北側以現有巷（武成街 25 巷 11 弄）為界，經施行重測後改編為華中段四小段○○○地號，重測後面積 81 平方公尺。

## 2、華中段四小段○○○地號土地部分：

(1)○○○地號土地重測前為西園段○○○-○及○○○-○○地號等 2 筆土地。西園段○○○-○地號係於 53 年 7 月間因實施都市土地平均地權逕為分割自同地段○○○地號；西園段○○○-○○地號則係於 59 年 3 月 29 日分割自同地段○○○-○地號。

(2)西園段○○○-○及○○○-○○地號土地再於 63 年 4 月 11 日因實施都市土地平均地權分別逕為分割出○○○-○○及○○○-○○地號等土地。

(3)嗣於 66 年間實施地籍圖重測，經當時西園段○○○-○及○○○-○○地號土地所有權人同意該 2 筆土地合併至西園段○○○-○地號

(合併後面積 19 平方公尺)，並指認四至界址，除南側與○○○-○○、○○○-○○地號間以道路為界外，其餘皆參照舊地籍圖移繪，經施行重測後改編為華中段四小段○○○地號，重測後面積為 23 平方公尺。

3、華中段四小段○○○-○地號土地部分：

(1) 華中段四小段○○○-○地號係於 97 年間分割自同地段○○○地號。分割前之○○○地號土地重測前為西園段○○○-○地號。西園段○○○-○地號則係於 53 年 7 月間因實施都市土地平均地權逕為分割自同地段 624 地號。

(2) 西園段○○○-○地號土地再於 63 年 4 月 11 日因實施都市土地平均地權逕為分割增○○○-○○地號土地。

(3) 嗣於 66 年間實施地籍圖重測，經當時西園段○○○-○地號土地所有權人指認四至界址，除南側與同地段○○○-○○地號間以道路為界外，其餘皆參照舊地籍圖移繪，經施行重測後改編為華中段四小段○○○地號，重測前面積為 18 平方公尺，重測後面積為 17 平方公尺。

4、又上開 66 年間地籍圖重測成果前經臺北市政府地政處以 66 年 4 月 21 日北市地一字第 8900 號結果通知書通知當時華中段四小段○○○、○○○及○○○地號土地所有權人，並經臺北市政府以 66 年 4 月 29 日 (66) 府地一字第 18238 號公告 30 日，公告期滿無人提出異議確定。

(二) 復查上開重測前西園段○○○-○、○○○-○○及○○○-○地號等土地所以分別於 63 年 4 月 11 日逕為分割出○○○-○○、○○○-○○及○○○-

○○地號等土地，其緣由係因臺北市政府為興築雙園堤防（舊土堤）前奉行政院 50 年 12 月 29 日台 50 內字第 7682 號令准予徵收其工程用地暨特許先行使用，嗣經該府以 51 年 1 月 8 日北市地用字第 642 號函辦理公告徵收，並於 52 年 1 月 23 日辦理地籍分割登記，惟於 62 年間經當時臺北市政府地政處測量大隊派員依堤防坐標資料檢測結果，發現與 52 年辦理堤防用地逕為分割地籍線不符，報經當時臺北市政府地政處以 63 年 1 月 28 日北市地一字第 01116 號函附會議結論，決議應依前該府工務局勘測大隊測設之固定中心樁重新辦理西園段雙園堤防及道路地籍逕為分割，爰於 63 年 4 月 11 日再次辦理地籍逕為分割。

(三)是以華中段四小段○○○、○○○及○○○-○地號間之重測前界址係於 53 年 7 月間因實施都市平均地權分割形成，至於華中段四小段○○○、○○○-○與同地段○○○、○○○地號間之重測前界址則係於 63 年 4 月間亦因實施都市平均地權分割形成。復據臺北市政府表示，53 年 7 月間之逕為分割資料已查無當時土地分割複丈原圖等實測資料可稽，至於 63 年 4 月間之逕為分割，前測量大隊係依派員檢測成果分割，至於其他有關地籍分割是否有誤、係圖面分割或現場施測、地上物有無占用等情，查無相關檔卷資料可資確認等語。

(四)按「凡土地因新張、坍塌、分割、合併界址鑑定及其他經界變更事項，均得依本規則之規定申請複丈。」、「申請複丈案件經審查認為應行複丈者，應填發複丈通知書（載明複丈日期）通知申請人及利害關係人準時到地領丈……」及「依都市計劃編為道路、溝渠或其他供公共使用及經都市計劃編定分

區使用暨綠帶之土地，應由主管建設機關就都市計劃釘立固定中心樁或界樁，並計算座標，再由主管地政機關據以測量分割登記。」分別為行為時臺灣省土地複丈規則（41年9月25日）第1條、第6條及實施都市平均地權條例臺灣省施行細則（57年4月25日）第8條所明文規定。查系爭建物早於58年間即已建築完成並占用毗鄰之西園段○○○-○、○○○-○及○○○-○○地號等土地，惟前臺北市政府測量大隊於63年間僅依固定中心樁及派員檢測成果即重新辦理西園段雙園堤防及道路地籍逕為分割，似未現場勘查或施測，致未發現西園段○○○-○、○○○-○及○○○-○○地號土地有占用之情事，錯失即早因應解決之時機。又即便系爭建物未越界建築，或有未能發現系爭建物越界建築之情事，惟當時研議時，均未見考量依原測設固定中心樁逕為分割後，將造成系爭建物與面前土地均屬住宅區，然其所有權人不一致，系爭建物將來或有無法面臨道路用地之情形，該研商結論未能通盤考量並預見於先，未盡周延，亦有未洽。

- (五)復查行為時地籍測量實施規則（64年5月26日修正發布）第200條、第99條、第103條第1項、第206條第1項、第216條、第217條分別規定略以：「重新實施地籍測量，應依左列程序辦理：一、劃定重測地區。二、地籍調查。三、地籍測量。……」、「地籍調查，係就土地座落、界址、地目、原有面積使用狀況、及其所有權人，他項權利人與使用人之姓名、住址等事項，查註於地籍調查表內。前項土地所有權界址，應於地籍調查表內繪製圖說，作為戶地界址測量之依據。」、「土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點

、彎曲點或其他必要之點，會同鄰地所有權人共同認定，自行設立界標。其未到場指界，亦未設立界標者，得依鄰地界址，現使用人之指界或地方習慣暫定之。其經土地所有權人同意者，視為認定。」、「戶地測量應按地籍調查表所載認定之界址，逐宗施測。」、「建築改良物之基地標示，因實施重測而變更者，該管市縣地政機關得查明逕為辦理建物基地標示變更登記，並依前條規定通知換註書狀。」、「重測結果土地標示變更之土地及建物，有關簿冊圖卡，應依據變更登記結果訂正之。」是以，地籍圖重測係依據土地所有權人指界一致之結果施測，且地籍測量前尚須進行地籍調查，使用狀況即為調查項目之一，又實施地籍圖重測致土地標示變更者，應即限期依地籍測量實施規則第 216 條及第 217 條規定辦理基地標示變更登記，通知換註書狀，訂正有關簿冊圖卡，俾地籍資料完整一致，便利政府施政及民眾行使其權利義務。按該地區前於 66 年間實施地籍圖重測，上開地號土地所有權人均到場指界，惟華中段四小段○○○、○○○及○○○-○地號間之重測後界址係以參照舊地籍圖移繪，至於華中段四小段○○○、○○○-○與同地段○○○、○○○地號間之重測後界址則係以道路為界，地籍圖重測當時如有確實依照地籍調查表所載認定之界址，亦即土地所有權人現場認定之界址，現地逐宗施測，尚應不至於無法察覺系爭建物有越界建築於毗鄰土地之情事，惟當時未能及時處理，又未能落實變更建築改良物之坐落基地，進而衍生後續爭議，要難謂無疏失之責。

(六)至於陳訴人陳情重測後土地面積減少 15 平方公尺乙節，按司法院大法官釋字第 374 號解釋略以：「

…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，利用地籍調查及地籍測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。…」復查華中段四小段○○○地號土地係於 66 年間實施地籍圖重測，既經當時重測前西園段○○○、○○○-○○○及○○○-○○○地號等土地所有權人同意將上開土地合併至同地段○○○地號（合併後面積 96 平方公尺），並指認四至界址，嗣經施行重測後改編為華中段四小段○○○地號，重測後面積為 81 平方公尺。該重測成果並經臺北市政府地政處以 66 年 4 月 21 日北市地一字第 8900 號結果通知書通知當時華中段四小段○○○地號土地所有權人，並經臺北市政府以 66 年 4 月 29 日(66)府地一字第 18238 號公告 30 日，因公告期滿無人提出異議確定在案，尚難謂台北市政府有何違誤之處。

(七)綜上所述，臺北市政府於 63 年間辦理地籍逕為分割及 66 年間辦理地籍圖重測時，尚應不至於無法察覺系爭建物有越界建築於毗鄰土地之情事，惟當時未能及時處理，錯失即早因應解決之時機，要難謂無疏失之責。

三、臺北市政府於 67 年間受理該市萬華區華中段四小段○○○地號等 7 筆土地申請一併徵收時，未查上開土地已有既存建物而為相當之使用，與土地法第 217 條規定不符，依法不得核准徵收，惟竟予核准，肇致一併徵收成為市有土地即有被占用情事，進而衍生後續公有土地處分爭議，難辭疏失之責。

(一)按「征收土地之殘餘部份面積過小，或形勢不整，致不能為相當之使用時，所有權人得要求一併征收之。」為行為時土地法（64 年 7 月 24 日）第 217

條所明文規定。查臺北市政府為興辦 67 年度光復橋及接線引道工程，前以 66 年 10 月 1 日府地四字第 42987 號公告徵收該市雙園區雙園段一小段 47 地號等 71 筆私有土地，嗣經徐○○等人主張其所有土地經徵收後殘餘之華中段四小段○○○地號等土地形成畸零地，爰以 67 年 1 月 6 日申請書向臺北市政府申請一併徵收，案經報奉行政院 67 年 5 月 24 日台內地字第 78898 號函准予一併徵收華中段四小段○○○等 7 筆土地，合計面積 0.0170 公頃，臺北市政府地政處嗣以 67 年 6 月 2 日北市地四字第 22925 號函公告徵收。當時華中段四小段○○○地號土地所有權人徐○○並於 67 年 7 月 4 日領取該徵收地價補償費，再於 67 年 8 月 7 日辦竣徵收所有權移轉登記為臺北市所有

(二)據臺北市政府表示，67 年間辦理一併徵收時，法尚無明文規定相關審查程序、認定標準及作業規範，故當時由土地所有權人向臺北市政府提出申請，經需地機關該府工務局新建工程處查復屬畸零地無疑後，爰依當時土地法第 217 條規定報奉行政院核准一併徵收；另 67 年間一併徵收相關文件，皆未提及上開土地存有地上建物之情事，又因年代久遠，業查無上開土地當時現場會勘認定之相關資料等語。

(三)嗣於 85 年間臺北市議會轉徐○○(68 年 7 月 27 日歿)之繼承人徐○○等 5 人陳情書，申請撤銷一併徵收上開華中段四小段○○○、○○○、○○○地號等土地。經臺北市議會邀集相關單位辦理現場會勘，確認系爭建物於 57 年建築完成，其後無再行增建、改建之情形，且依臺北市府都市發展局 86 年 5 月 14 日北市都二字第 8620624600 號函查告上

開土地都市計畫使用分區為「第三之二種住宅區」，顯示上開土地有既存建物，則原一併徵收之申請核與土地法第 217 條規定「不能為相當之使用」之要件不符。全案嗣經簽准由土地所有權人同意繳回原領地價補償費及歷年臺北市政府財政局代繳之各項稅款，再函報內政部准予撤銷一併徵收後，發還其原有土地。該府地政處爰以 86 年 8 月 15 日北市地四字第 8620171770 號函詢徐○○（副知徐○○）是否同意撤銷一併徵收並願繳回應繳之金額。嗣經徐○○之繼承人徐○○等 9 人於 86 年 8 月 26 日出具同意書，同意撤銷原一併徵收之華中段四小段○○○地號土地並願繳回應繳之金額。

(四) 臺北市政府爰以 86 年 9 月 20 日府地四字第 8606740810 號函報奉內政部 86 年 10 月 2 日台(86)內地字第 8609616 號函准予撤銷一併徵收，並由徐○○等人於 86 年 10 月 21 日繳回原領補償地價及歷年該府代繳各項稅款，該府地政處隨即函請建成地政事務所於 86 年 10 月 30 日回復所有權登記予原土地所有權人徐○○。嗣後又陸續因分割繼承、夫妻贈與及買賣等原因所有權移轉登記予目前之土地所有權人。

(五) 據臺北市政府表示，徐○○之繼承人徐○○等人原於 85 年間申請撤銷一併徵收華中段四小段○○○、○○○、○○○地號等土地。惟徐君等人非○○○、○○○地號之原土地所有權人或其繼承人，申請撤銷該 2 筆土地一併徵收尚不適當，況按徐君等人 86 年同意書，亦僅列明願繳回○○○地號土地相關補償價款，是當時僅就徐○○所有之○○○地號土地報奉內政部准予撤銷一併徵收；至於其餘同案一併徵收之華中段四小段○○○地號等 6 筆土地

，查檔存案卷，未獲通知一併辦理撤銷徵收之相關資料，惟當時亦尚無應通知其他原土地所有權人一併辦理撤銷徵收之法令規定；又一併徵收為土地法第 217 條特別賦予原土地所有權人之徵收請求權，與國家因公益事業需用私有土地而強制徵收之性質不同，且該一併徵收之土地並非屬其應辦事業所必需，故徵收後是否有應辦理撤銷之情事，仍應由各土地所有權人或其繼承人自行主張並提出申請等語。惟臺北市政府亦自承，67 年間同案一併徵收之華中段四小段○○○地號等 6 筆土地，均有既存建物之情事。

(六)綜上所述，華中段四小段○○○地號土地前於 67 年間由當時土地所有權人申請一併徵收，並於報奉行政院核准後，經當時臺北市政府地政處公告徵收，惟於 85 年間，原土地所有權人之繼承人陳情該筆土地一併徵收有誤，經相關機關會勘確認後，當時臺北市政府地政處徵得渠等同意繳回原徵收價額及代繳稅款後，報奉內政部准予撤銷一併徵收，是以，嗣經原土地所有權人之繼承人繳清應繳回之價款後，臺北市政府地政處將華中段四小段○○○地號土地發還予原土地所有權人，尚難認定有疏失之處；惟臺北市政府於 67 年間受理華中段四小段○○○地號等 7 筆土地申請一併徵收時，未查上開土地已有既存建物而為相當之使用，與土地法第 217 條規定不符，依法不得核准徵收，惟竟予核准，肇致一併徵收成為市有土地即有被占用情事，進而衍生後續公有土地處分爭議，自難辭疏失之責。

四、臺北市政府於 85 年間即發現系爭建物有占用市有土地之情事，惟迨至 94 年間始訂定「私有建物越界建

築使用財政局經管非屬公共設施保留地之市有非公用土地處理方式」予以處理，嗣於 97 年間針對有意承購者完成讓售處分，98 年間針對無申購意願且未繳納無權占用使用補償金者提起返還不當得利之訴，期間系爭建物及其坐落基地業多次買賣移轉，衍生交易糾紛，難辭管理失當之責。

- (一) 針對臺北市政府發現市有土地遭占用之後續處理情形乙節，據臺北市政府表示：臺北市政府財政局原經管萬華區華中段四小段○○○、○○○（分割前）及○○○地號土地，於 85 年勘查發現有私有建物占用情形，經向臺北市建成地政事務所申請鑑界複丈，依該地政事務所 85 年 6 月 3 日核發之土地複丈成果圖顯示，環河南路 3 段 347 號至 359 號等 7 棟 1 至 4 樓房屋使用上開市有土地，爰依民法第 179 條及臺北市市有財產管理自治條例（原臺北市市有財產管理規則）規定，請占用人繳納占用期間積欠之使用補償金。嗣後徐○○之繼承人徐○○等陳情撤銷一併徵收上開○○○地號土地。為免相接連之○○○、○○○地號土地亦涉及應撤銷徵收之虞，暫未對占用上開 2 筆市有土地之占用人追討無權占用使用補償金。嗣因該 2 筆市有土地原土地所有權人或其繼承人並未提出申請撤銷徵收情事，而環河南路 3 段 347 號至○○○號等 5 棟 1 至 4 樓建物仍持續使用市有土地，該府財政局遂多次函請建物所有人繳納占用期間使用補償金，渠等仍因占用尚有疑義而未果。經臺北市政府財政局考量上開私有建物係合法取得使用執照並登記產權之建物，惟依複丈結果確實使用市有土地，與一般市有土地被占用情形明顯不同，爰於 94 年間訂定「私有建物越界建築使用財政局經管非屬公共設施保

留地之市有非公用土地處理方式」予以處理。嗣於 96 年間再邀集臺北市政府相關單位現場勘查，經釐清上開 20 戶建物並無增改建情形，其越界建築使用華中段四小段○○○、○○○地號等市有土地符合上開處理方式，爰依上開處理方式辦理追收使用補償金及徵詢建物所有權人有無承購占用市有土地意願，土地處分案並報經行政院 97 年 9 月 5 日院授內中地字第 0970049086 號函核准。嗣後為利辦理出售事宜，將上開○○○、○○○地號分割為○○○等 6 筆土地。其中系爭建物占用部分為○○○-○地號，土地面積為 2 平方公尺，陳訴人土地持分面積為 0.5 平方公尺。又上開 20 戶房屋已有 18 戶完成申購事宜，其餘 2 戶未申購市有土地部分，則以繳納使用補償金方式列管。嗣因系爭建物所有權人無申購占建土地之意願，且未繳納無權占用使用補償金，臺北市政府財政局爰於 98 年 11 月間提起返還最近 5 年之不當得利訴訟，經臺灣臺北地方法院 99 年 10 月 19 日 99 年度北小字第 390 號小額民事判決：陳訴人應給付新臺幣 4,842 元，以及按年息百分之五計算之利息，陳訴人不服，提起上訴，再經臺灣臺北地方法院 99 年 12 月 31 日 99 年度小上字第 162 號民事裁定：上訴駁回，並於 99 年 12 月 31 日判決確定，惟占用人目前尚未繳納，臺北市政府將再予通知，請其依法院判決事項履行云云。

- (二)又臺北市政府發現市有土地遭占用後是否採取相關公示作為，以避免交易糾紛乙節，據臺北市政府表示，市有土地遭占用情事，因非屬土地登記規則規定之應於登記簿其他登記事項欄內註記之事項，且依內政部 86 年 3 月 20 日台(86)內地字第

8602765 號函釋略以：「……，在實施土地登記電腦作業之地區，有關未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿，……」，爰本案遭占用情形非物權之公示性土地資料，故無法辦理相關註記等語。

- (三)惟以系爭建物為例，其於 59 年 11 月完成建物所有權第一次登記，嗣於 61 年 4 月買賣移轉、84 年 6 月繼承登記，其後更經 84 年 8 月、87 年 8 月、88 年 3 月、91 年 3 月及 93 年 12 月等多次買賣移轉。是以，類此占用市有土地之情事，如發現後僅消極內部列管，未能即時迅行處理，又未能積極採取相關更正或公示作為，無異放任及漠視後續交易糾紛發生之可能，實非今日公務主管機關應有之態度。
- (四)綜上所述，臺北市政府因市有土地遭系爭建物占用，依法提起返還不當得利之訴，並函請陳訴人繳納使用補償金，尚非屬無據，惟臺北市政府於 85 年間即發現系爭建物有占用市有土地之情事，迨至 94 年間始訂定「私有建物越界建築使用財政局經管非屬公共設施保留地之市有非公用土地處理方式」予以處理，嗣於 97 年間針對有意承購者完成讓售處分，98 年間針對無申購意願且未繳納無權占用使用補償金者提起返還不當得利之訴，期間系爭建物及其坐落基地業多次買賣移轉，衍生交易糾紛，難辭管理失當之責。

調查委員：洪德旋

