

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺中市太平地政事務所前經臺灣臺中地方法院囑託勘測93年度訴字第2111號分割共有物事件，疑未依現況測量，致重測後造成渠所有坐落該市太平區黃竹段○○○地號土地面積短少等情案。

貳、調查意見：

據訴，臺中市太平地政事務所(下稱太平地所)前經臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)囑託辦理陳訴人持分所有坐落臺中縣太平市<sup>1</sup>車籠埔段黃竹坑小段○○-○○地號土地(下稱系爭土地)，分割共有物事件之土地複丈，該院於民國(下同)93年11月24日至現場勘測，土地現況係由各共有人分管種植果樹，以明顯地形、地物、地貌，山溝就是山溝，高地就是高地為經界線，惟該所卻提供非實地測繪之複丈成果圖予該院，經該院判決共有物分割後，陳訴人取得同小段○○-○○○○地號土地，該地於108年經地籍圖重測後為黃竹段○○○地號土地，然經界線卻往西北方位移，致與陳訴人實地種植果樹範圍不符，造成該地與鄰地間互有占用及面積短少等情。本院為釐清事實，於112年10月19日邀請陳訴人及內政部地政司、內政部國土測繪中心(下稱測繪中心)、臺中市政府地政局及該所等人員前往現地履勘並聽取簡報；嗣再就相關疑義事項，於113年2月23日詢問前揭機關及司法院民事廳等人員，業調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、系爭土地為共有人分管使用種植果樹，共有人檢附分割圖向臺中地院訴請分割共有物，並聲明如登記面積與現地不符，超過公差的問題由地政人員依現地面積

---

<sup>1</sup> 99年12月25日臺中縣市合併改制為臺中市，太平市改制為太平區。

參酌分割圖予以調整，案經臺中地院於93年11月24日現場勘測並囑託太平地所測繪分割方案，嗣於93年12月15日函送複丈成果圖，並註明系爭土地圖面實際面積為24.1008公頃與登記面積24.5240公頃不符，應辦理面積更正。臺中地院於94年3月24日判決共有人得待本件判決確定後，持向地政機關聲請一併為更正及分割登記。查共有人申請共有物分割，自是希望消滅共有關係達成土地管用合一之目的，然太平地所僅依法院囑託核算面積，未提示土地所有權人應指示實地使用界址據以測量，卻採用測量參數轉換模式，將所附分割圖套繪於地籍圖，造成該所於108年辦理太平區地籍圖重測協助指界，本區域土地發生界址爭議情事，核有不當。

- (一)按「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」第2點第5項第1款規定：「地政機關辦理鑑測時，應會同法官及當事人實地勘查，並將法官現場囑託事項記錄於『法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表』內，據以施測，未經法官囑託之事項，測量人員不得增加鑑測項目。」同項第2款規定：「測量人員如認為囑託案件無法辦理鑑測時，應當場向法官陳述理由，返回後並函復法院。」有關法院受理民事事件涉及分割共有物者，需借重土地測量專業人員協助，於此類事件多囑託地政機關或測繪中心協助測量鑑定，測量人員如認為囑託案件無法辦理鑑測時，應當場向法官陳述理由，返回後並函復法院。
- (二)系爭土地原為陳訴人持分所有，因土地共有人向臺中地院聲請分割共有物事件，經該院以93年10月25日中院清民乙93訴2111字第83666號函囑託太平地所辦理土地分割複丈，並請該所於93年11月24日會

同該院與共有人赴系爭土地現場勘測，依據該院勘驗筆錄所載：「勘驗結果：系爭土地現為各共有人分管使用種植龍眼、荔枝、香蕉等果樹。原告訴代：請求依起訴狀附圖附件三分割圖為分割，登記面積與現地不符，超過公差的問題由地政人員依現地面積參酌附件三之分割圖予以調整。被告訴代：同意原告所述之方法為分割。○、○、○、○：同意原告所述之方法為分割。法官：對勘驗結果有何意見？兩造及訴代均無意見。法官諭知地政人員測繪分割方案，將分割圖送院參辦。」

(三)案經太平地所製作土地複丈成果圖後，於93年12月15日以平地測字第0930010681號函送臺中地院，該所於複丈成果圖說明：「本案圖面實際面積為24.1008公頃與登記面積24.5240公頃不符，應依地籍測量實施規則第232條規定辦理面積更正」。該院依據該複丈成果圖為94年3月24日93年度訴字第2111號民事判決，嗣系爭土地共有人向該所申請土地判決分割及登記，該所先就圖簿面積不符部分於94年5月25日辦竣面積更正登記，原登記面積245,240平方公尺更正為241,008平方公尺，並於94年8月5日辦竣判決共有物分割登記，陳訴人依該院判決主文取得編號D所示面積43,914平方公尺，土地標示登記為太平區車籠埔段黃竹坑小段○○-○○○○地號土地。

(四)嗣太平地所辦理108年度太平區地籍圖重測時，陳訴人所有土地位於重測區範圍內，重測後為黃竹段○○○○地號土地，該地重測前相鄰土地為車籠埔段黃竹坑小段○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○。

○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○地號等13筆土地，該所辦理地籍調查時，陳訴人指界結果與前開13筆土地所有權人指界結果不一致產生界址爭議。該所辦理先行協調，陳訴人於108年8月21日、108年9月12日與西北方鄰地○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○地號等6筆土地所有權人(含代理人)協調同意依實際種植果樹範圍重新指界，惟與○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○、○○-○○○○地號等7筆土地所有權人(含代理人)未能達成依實際種植果樹範圍重新指界之協議，經報請臺中市政府(區域性)不動產糾紛調處委員會調處，陳訴人不服該會依協助指界為調處結果，爰向法院提起確認經界之訴，經法院判決確定，陳訴人所有重測後黃竹段○○○地號土地面積40,476.22平方公尺，相較於重測前面積43,914平方公尺，減少3,437.78平方公尺。

- (五)93年土地共有人向臺中地院聲請分割共有物事件時，該院囑託太平地所辦理土地分割複丈，並請該所於93年11月24日會同法官與共有人赴系爭土地現場勘測，法官將共有人提出之分割圖交付該所繪製分割方案圖，該分割圖比例尺1/3600，並非實地測量圖，該所將該分割圖與地籍圖套繪結果為「無法套合」，爰採用測量參數轉換模式將該分割圖套繪於地籍圖，辦理分割點連線並計算面積，製作比例尺1/5000之複丈成果圖，故該所檢送該院之複丈成果圖，非採現況測量，並無展繪相關實地現況。該所於本院詢問時表示，本案該院現場勘測時，訴

訟相關利害人向法官表示意見，法官囑託該所應辦事項為「法官諭知地政人員測繪分割方案，將分割圖送院參辦。」其囑託事項未指示實地測量，亦無指示訴訟相關利害人就各共有人使用範圍予以指界供該所施測，是以，該所無法辦理實地測量之作業云云。

(六) 經查共有土地分割之目的，在於解除共有分管之法律關係，以實際分管使用範圍辦理土地分割，成為土地持有人單獨所有，使能管理自己的土地，提高土地利用效率。本案系爭土地共有人向臺中地院聲請分割共有物事件，係由法官會同太平地所及共有人至土地現場，由該所依法官囑託事項辦理測繪，提出分割方案作為判決參考資料，因法官及共有人未具測量專業，故需借重該所專業協助，然而該所至系爭土地現場勘測，應明瞭土地係由共有人分管種植龍眼、荔枝、香蕉等果樹，故對於法官未明確諭知實地測量情事，該所基於共有土地分割之目的及分管現況，未本於測量之專業服務，向法官提出應依各共有人分管土地之範圍進行實際測量之方式，仍以無法與地籍圖套合之分割圖，採參數轉換模式套繪製作複丈成果圖，造成分割成果與土地所有權人實際使用範圍不符，衍生後續地籍圖重測發生界址爭議情事。

(七) 綜上，系爭土地為共有人分管使用種植果樹，共有人檢附分割圖向臺中地院訴請分割共有物，並聲明如登記面積與現地不符，超過公差的問題由地政人員依現地面積參酌分割圖予以調整，案經臺中地院於93年11月24日現場勘測並囑託太平地所測繪分割方案，嗣於93年12月15日函送複丈成果圖，並註明系爭土地圖面實際面積為24.1008公頃與登記面

積24.5240公頃不符，應辦理面積更正。臺中地院於94年3月24日判決共有人得待本件判決確定後，持向地政機關聲請一併為更正及分割登記。查共有人申請共有物分割，自是希望消滅共有關係達成土地管用合一之目的，然太平地所僅依法院囑託核算面積，未提示土地所有權人應指示實地使用界址據以測量，卻採用測量參數轉換模式，將所附分割圖套繪於地籍圖，造成該所於108年辦理太平區地籍圖重測協助指界，本區域土地發生界址爭議情事，核有不當。

二、法院受理民事事件涉及分割共有物者，需借重土地測量專業人員協助，於此類事件多囑託地政機關或內政部國土測繪中心協助測量鑑定。內政部應督導地政機關或內政部國土測繪中心於接受法院囑託辦理測量鑑定時，如法官囑託事項不明確或使用現況恐有圖地簿不符之情事者，應本於測量之專業服務，向法官陳述理由，為妥適之囑託事項。

(一)按「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式」第2點第5項第1規定：「地政機關辦理鑑測時，應會同法官及當事人實地勘查，並將法官現場囑託事項記錄於『法院囑託鑑測案件法官現場囑託事項紀錄表』內，據以施測，未經法官囑託之事項，測量人員不得增加鑑測項目。」同項第2款規定：「測量人員如認為囑託案件無法辦理鑑測時，應當場向法官陳述理由，返回後並函復法院。」有關法院受理民事事件涉及分割共有物者，需借重土地測量專業人員協助，於此類事件多囑託地政機關或測繪中心協助測量鑑定，測量人員如認為囑託案件無法辦理鑑測時，應當場向法官陳述理由，返回後並函復法院。

(二)查共有土地分割之目的，在於解除共有分管之法律關係，以實際分管使用範圍辦理土地分割，成為土地持有人單獨所有，使能管理自己的土地，提高土地利用效率。本案系爭土地共有人向臺中地院聲請分割共有物事件，該院囑託太平地所辦理土地分割複丈，經法官會同該所及共有人至土地現場，由該所依法官囑託事項辦理測繪，提出分割方案作為判決參考資料，因法官及共有人未具測量專業，故需借重該所專業協助，然而該所至系爭土地現場勘測，應明瞭土地係由共有人分管種植龍眼、荔枝、香蕉等果樹，故對於法官未明確諭知實地測量情事，該所基於共有土地分割之目的及分管現況，未本於測量之專業服務，向法官提出應依各共有人分管土地之範圍進行實際測量之方式，仍以無法與地籍圖套合之分割圖，採參數轉換模式套繪製作複丈成果圖，造成分割成果與土地所有權人實際使用範圍不符，衍生後續地籍圖重測發生界址爭議情事。司法院民事廳於本院113年2月17日詢問時表示：個案地政機關應以實地測繪或圖面套繪之方式繪製土地複丈成果圖，事涉地政機關辦理土地測量之職權，尊重該管職權卓處等語。

(三)綜上，法院受理民事事件涉及分割共有物者，需借重土地測量專業人員協助，於此類事件多囑託地政機關或內政部國土測繪中心協助測量鑑定。內政部應督導地政機關或內政部國土測繪中心於接受法院囑託辦理測量鑑定時，如法官囑託事項不明確或使用現況恐有圖地簿不符之情事者，應本於測量之專業服務，向法官陳述理由，為妥適之囑託事項。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請臺中市政府轉飭臺中市太平地政事務所檢討改進見復。
- 二、調查意見二，函請內政部妥處見復。
- 三、調查意見，函請司法院民事廳參處。
- 四、調查意見，函復陳訴人。
- 五、調查報告之案由、調查意見、處理辦法及簡報檔，於個資隱匿後，上網公布（不含附件）。

調查委員：施錦芳

林盛豐