

調查報告

壹、案由：據訴，渠父85年依現況向財政部國有財產署北區分署承租坐落新北市平溪區石底段石筍尖小段61-7地號土地，嗣於93年申購土地時，發現承租土地部分已被分割為道路用地且建物占用同小段61-36地號土地，另99年新北市平溪區農會申購61-36地號土地時，該署疑明知渠父所有建物與61-36地號土地有越界問題，卻未告知並積極協調處理，致渠父與該會涉訟經年，嚴重影響權益等情。究實情為何，有調查之必要案。

貳、調查意見：

據訴，渠父郭君於民國(下同)50年起即在臺北縣平溪鄉¹石底段石筍尖小段○○-○地號土地²(下稱○○-○地號土地)興建公園街○○號建物並落籍，85年以前均係向臺灣省政府農林廳林務局文山林區管理處³(下稱林務局文山處)承租土地作為建物基地使用，85年以後基地改由財政部國有財產局(102年1月1日改制為財政部國有財產署，為利案情說明，以下均稱國產署)接管，郭君遂與財政部國有財產局臺灣北區辦事處(以下均稱國產署北區分署)承租○○-○地號土地，面積137平方公尺，嗣臺北縣瑞芳地政事務所⁴(下稱瑞芳地所)於89年辦理○○-○地號土地逕為分割出同小段○○-○○地號土地(下稱○○-○○地號土地)，○○-○、○○-○○

¹ 99年12月25日臺北縣升格為直轄市，平溪鄉改制為平溪區。

² 當時仍為未登錄地。

³ 78年7月1日臺灣省政府農林廳林務局文山林區管理處與蘭陽林區管理處合併改制為羅東林區管理處。

⁴ 99年12月25日臺北縣升格為直轄市，臺北縣瑞芳地政事務所改制為新北市瑞芳地政事務所。

地號土地面積分別為120、17平方公尺，93年郭君遂向該署申購○○-○、○○-○○地號土地。嗣臺北縣平溪鄉農會⁵(下稱平溪農會)於99年向該署申購同小段○○-○○地號土地時，該署疑明知郭君所有公園街○○號建物占用○○-○○地號土地，卻未積極協調處理占用事宜反而讓售土地，致郭君與該會因占用土地問題涉訟經年；又新北市政府於104年辦理平溪區重新實施地籍測量時，郭君始知其向該署價購之○○-○○地號為人行步道用地，郭君所有之建物基地使用範圍及面積均未曾改變，東邊以公園街○○號建物為界、西邊則以水泥空地與水溝內為界、南邊與公園街○○切齊、北邊以水溝內為界，大多有天然之地界，故郭君當時向該署承租○○-○○地號土地面積既然為137平方公尺，該府於辦理地籍圖重測時，應調整○○-○地號土地界址，將界址往同小段○○-○○地號土地⁶方向南移1公尺至地上之塑膠樁位，恢復原○○-○地號土地面積為137平方公尺，並將○○-○○地號土地面積17平方公尺之道路用地還給該署管理等情。

本院為查明事實，經國產署於111年9月21日⁷就相關疑義事項函復到院，嗣為瞭解土地現況，邀集該署及該署北區分署等機關主管人員於111年10月13日前往現地履勘，並於111年12月5日詢問內政部地政司、國土測繪中心(下稱國測中心)、新北市政府地政局、城鄉發展局及瑞芳地所等機關主管人員後，再邀集該分署、該府地政局及瑞芳地所等機關主管人員於112年1月9日前往現

⁵ 99年12月25日臺北縣升格為直轄市，100年4月1日臺北縣平溪鄉農會改制為新北市平溪區農會。

⁶ 平溪農會取得石底段石笋尖小段○○-○○後，自該地號分割出同小段○○-○○地號土地係。

⁷ 國產署111年9月21日台財產署管字第11100295780號函

地履勘；本案並分別經該署於111年10月27日⁸、111年12月29日⁹、112年1月17日¹⁰、該分署於112年2月10日¹¹、該府於111年11月24日¹²、111年12月30日¹³、112年2月9日¹⁴、瑞芳地所於112年1月13日¹⁵及行政院農業委員會林務局(下稱林務局)於112年2月6日¹⁶查復案關資料到院，業調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、財政部設國產署，承辦國有財產之取得、保管、使用、收益及處分事務，此觀國有財產法第1、9條定有明文，因此相關人員對土地圖籍及都市計畫應有基本之認知。惟本案郭君向國產署北區分署申購○○-○、○○-○○地號土地時，雖平溪區公所核發之土地使用分區證明書，將○○-○○地號「人行步道用地」記載為「住宅區」，然申購案該分署核辦之過程，相關人員均未發現○○-○○地號記載為「住宅區」有誤繕之虞而未予重行查對，致將不應出售之道路用地移轉給郭君，核有違失。

- (一)按國有財產法第1條規定：「國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。」同法第9條規定：「財政部承行政院之命，綜理國有財產事務。財政部設國有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。」次按都市計畫法第52條規定略以，公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄

⁸ 國產署111年10月27日台財產署管字第11100347100號函

⁹ 國產署111年12月29日台財產署管字第11100425060號函

¹⁰ 國產署112年1月17日台財產署管字第11200016460號函

¹¹ 國產署北區分署112年2月10日台財產北處字第11200026250號函

¹² 新北市政府111年11月24日新北府農輔字第1112280740號函

¹³ 新北市政府111年12月30日新北府地測字第1112478851號函

¹⁴ 新北市政府112年2月9日新北府農輔字第1120235548號函

¹⁵ 瑞芳地所112年1月13日新北瑞地測字第1125940453號函

¹⁶ 林務局112年2月6日林政字第1121602636號函

市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。再按「國有非公用不動產讓售作業程序」第35點規定：「國有非公用不動產出售案件，買受人要求解除買賣契約退還原繳價款者，依下列方式辦理：（一）解除買賣契約事由不可歸責雙方者：得協議解除買賣契約無息退還原繳價款。倘買受人要求加計利息時，應協議先退還原繳價款，另就加計利息部分，請其循訴訟途徑請求。（二）解除買賣契約事由可歸責出售機關者：協議約定退還原繳價款。如買受人要求加計利息，利率按申請當期中央銀行公告之五大銀行平均存款一年期利率單利計算，但最高不得逾法定利率。（三）退還之土地價款，由出售機關辦理庫退，加計之利息，由出售機關國有財產業務相關經費項下勻應，不足部分循預算程序辦理。」另所謂「土地逕為分割」，係指政府推行土地政策或國防、交通等需要，為簡政便民及兼顧公權力之行使，在法律授權下，免經土地所有權人之同意即直接辦理土地分割。

（二）郭君自71年12月1日起原就分割前臺北縣平溪鄉石底段石笋尖小段○○-○地號土地（當時為未登錄地，78年9月26日始辦理第一次登記，下稱○○-○地號土地）與林務局文山處訂有「臺灣省國有林地暫准使用租賃契約書」，租賃期間至85年6月30日止，租用面積132平方公尺，地上物為建物及庭院。78年林務局文山處因改制業務由林務局羅東林區管理處（下稱林務局羅東處）承接，經林務局羅東處於85年5月間調查郭君承租○○-○號土地非屬保安林範圍，管理機關已登記為國產署，故於85年5月

30日函¹⁷檢附租約移請國產署北區分署接管。

- (三)嗣85年6月30日郭君與林務局文山處訂定之「臺灣省國有林地暫准使用租賃契約書」到期後，郭君於85年9月9日檢證向國產署北區分署申請換訂租約，該分署於85年9月12日至現場勘查，郭君使用地上物狀況為「公園街○○號磚造平房、木造車庫及種菜使用」，使用面積137平方公尺，該分署遂於85年9月18日向瑞芳地所就郭君使用○○-○地號土地之範圍申請分割出○○-○地號土地，並經審查郭君申請承租○○-○地號土地及面積137平方公尺符合出租規定，爰簽訂85年12月27日(85)國基租字第112號「國有基地租賃契約書」，租賃期間自85年10月1日至90年12月31日，嗣於90年12月25日續約，租賃期間自91年1月1日至100年12月31日止。
- (四)茲因瑞芳地所於89年4月6日依據平溪都市計畫樁位公告成果，辦理○○-○地號土地逕為分割出○○-○○地號土地，分割後○○-○地號土地面積120平方公尺為「住宅區」、○○-○○地號土地面積17平方公尺為「人行步道用地」。嗣93年4月6日郭君向國產署北區分署申購其所承租之○○-○、○○-○○地號土地時，雖經該分署前向臺北縣平溪鄉公所(99年12月25日臺北縣升格為直轄市，為利案情說明，以下均稱平溪區公所)申請核發之92年7月23日北縣平建字第0920006294號都市計畫土地使用分區證明書，誤繕○○-○○地號土地之使用分區為「住宅區」，然而土地逕為分割必有公共使用之目的，申購案自該分署受理核辦之過程，相關人員均未發現○○-○○地號記載為「住宅區」有誤繕之

¹⁷ 林務局羅東處85年5月30日85羅政字第04713號函

虞，○○-○○地號土地為都市計畫公共設施用地，屬不得出售之土地，該分署卻仍於93年6月10日同意將○○-○○地號土地讓售郭君，郭君繳清價款後於93年9月2日辦竣所有權移轉登記。嗣○○-○○地號土地經新北市政府於104年辦理地籍圖重測後為石底一段○○○地號土地，土地使用分區為「部分住宅區部分人行步道用地」，復經瑞芳地所再逕為分割出同段○○○-○號土地，分割後○○○地號為「住宅區」，○○○-○地號為「人行步道用地」。

(五)綜上，財政部設國產署，承辦國有財產之取得、保管、使用、收益及處分事務，此觀國有財產法第1、9條定有明文，因此相關人員對土地圖籍及都市計畫應有基本之認知。惟本案郭君向國產署北區分署申購○○-○、○○-○○地號土地時，雖平溪區公所核發之土地使用分區證明書，將○○-○○地號「人行步道用地」記載為「住宅區」，然申購案該分署核辦之過程，相關人員均未發現○○-○○地號記載為「住宅區」有誤繕之虞而未予重行查對，致將不應出售之道路用地移轉給郭君，核有違失。

二、平溪農會因規劃興建農業推廣大樓，爰向國產署北區分署申請購買該會毗鄰之○○-○○，並於會勘後表示擬申購○○-○○地號土地範圍東至水溝邊，面積約116平方公尺。然國產署以分割出售將影響剩餘國有地之管理利用，卻未考量○○-○○地號土地已因水溝隔離實質無法整筆使用，且剩餘土地尚有其他占用人使用，該署怠於管理仍要求該分署研議以整筆土地出售，並以新北市政府函復認定土地有整筆提供該會使用之必要，及該會切結取得產權後自行處理地上物後，出售○○-○○地號整筆土地面積301平方公

尺，嗣該會取得土地所有權後，旋對建物占用○○-○○地號土地之郭君，提起拆屋還地訴訟，使郭君涉訟經年後建物遭拆除，是該署於讓售國有土地時，未通盤考量承購者意願及土地遭占用情形，並避免出售土地後之爭訟事件，引發民怨，核有缺失；另該會承購之○○-○○地號土地尚有部分早有他人占用，顯與該府100年認定有違，應請國產署洽新北市政府研議改進。

- (一)按國有財產法第52條之1第1項規定：「非公用財產類之不動產，有左列各款情形之一者，得專案報經財政部核准讓售：一、使用他人土地之國有房屋。二、原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地。三、共有不動產之國有持分。四、獲准整體開發範圍內之國有不動產。五、非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地。六、其他不屬前五款情況，而其使用情形或位置情形確屬特殊者。」同法施行細則第55條之1第1項規定：「依本法第52條之1第1項辦理讓售，其讓售對象如下：一、他人土地上之國有房屋，為該土地所有權人。二、原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地，為該房屋現所有人。三、共有不動產之國有持分，為他共有人。四、獲准整體開發範圍內之國有不動產，為開發人。五、非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地，為該墳墓之墓主。六、其他使用情形或位置情形確屬特殊者，為實際需用人。」第3項規定：「本法第52條之1第1項第6款所稱之使用情形或位置情形確屬特殊，係指下列情形之一：一、已被私有合法建築物使用之土地，收回有困難者。二、與私有土地交雜，無法單獨利用者。三、經目的事業主管機關認定為興辦公用事業需要者。四、經相關主管機關認定有

提供使用必要者。五、經財政部就事實狀況認定情形特殊者。」次按「國有非公用不動產被占用處理要點」第6點規定略以：「被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。」

(二)本案平溪農會規劃於該會所有坐落平溪鄉石底段石笋尖小段○○-○、○○-○○地號土地(地籍圖重測後為石底一段○○○、○○○地號土地)興建農業推廣大樓，周邊設置農民市集，為提高土地利用價值，於99年8月13日函¹⁸國產署北區分署表示，欲購買毗鄰之○○-○○地號土地；臺北縣政府(99年12月25日臺北縣升格為直轄市，為利案情說明，以下均稱新北市政府)並於99年8月20日函¹⁹知該分署，該會申購○○-○○地號土地確有必要，請協助辦理讓售事宜。該分署爰於99年10月15日會同該會至現地勘查，該會表示擬申購○○-○○地號土地範圍東至水溝邊，其餘三邊至地界線，該範圍面積約116平方公尺。可見該會於勘查後僅欲購買○○-○○地號土地內以水溝為界之左邊地形方正土地，至於水溝為界右邊土地，因業遭郭君等人占用且畸零不整，不利使用，該會並無購買意願。

(三)嗣經國產署北區分署於99年12月20日函²⁰報國產署，擬專案讓售○○-○○地號土地內面積116平方公尺予該會，惟該署100年1月31日函²¹核復，應釐清新北市政府99年8月20日函認定有提供該會使用○

¹⁸ 平溪農會99年8月13日北縣平農推字第0990000351號函

¹⁹ 新北市政府99年8月20日北府農輔字第0990794334號函

²⁰ 國產署北區分署99年12月20日台財產北處字第0994002346號函

²¹ 國產署100年1月31日台財產局管字第1004000245號函

○-○○地號土地必要之範圍為整筆(面積301平方公尺)或部分土地，倘為部分土地，則土地使用分區為住宅區，如分割出售是否影響剩餘國有地及毗鄰同小段87-7地號國有地之管理利用，並請研議以整筆土地提供使用等語。案經國產署北區分署於100年2月24日函²²請新北市政府查明認有提供平溪農會使用○○-○○地號土地之必要範圍，經該府100年3月14日函²³復，該會規劃○○-○○地號土地作為農民市集用地，為增進農業產業發展有使用之必要，有關該會申請承購土地範圍，經該會100年3月7日函²⁴復該府為○○-○○地號土地全部。國產署復以100年5月16日函²⁵再請該府查告有提供該會使用○○-○○地號土地之必要範圍，經該府於100年6月13日函²⁶復該署，因該會推廣大樓可用空間較狹小，無法滿足農友需求，對擴大農業推廣服務有所侷限，擬併同周遭土地規劃農民市集，故○○-○○地號土地確有全部提供該會使用之必要。嗣該署報奉財政部100年6月22日函²⁷同意專案讓售○○-○○地號土地整筆面積301平方公尺予該會，並經該會於100年12月15日辦理土地所有權移轉登記。以上可知，該會原僅欲購買○○-○○地號土地內以水溝為界左邊方正之116平方公尺土地，因該署認以分割出售恐影響剩餘國有地之管理利用，故要求該分署研議以整筆土地提供使用，復經該府100年6月13日函復認定○○-○○地號土地整筆有提供該

²² 北區分署100年2月24日台財產北處字第1000002961號函

²³ 新北市政府100年3月14日北府農輔字第1000231458號函

²⁴ 平溪農會100年3月7日北縣平農會字第1000000108號函

²⁵ 國產署100年5月16日台財產局管字第1000013423號函。

²⁶ 新北市政府100年6月13日北府農輔字第1000566455號函

²⁷ 財政部100年6月22日台財產管字第10000181350號函

會使用必要，而關於水溝為界右邊土地遭郭君等人占用，該署則請該會附具切結書切結取得產權後自行處理地上物，從而該會於取得○○-○○地號土地所有權後，爰於103年對郭君提起拆屋還地事件之訴訟，致郭君所有占用○○-○○地號土地之建物遭拆除；另查該會於105年11月間興建完工之農業推廣大樓，實際上並未使用原向該署價購取得○○-○○地號土地分割出之○○-○○地號畸零不整之土地作為農民市集用地。

- (四)綜上，平溪農會因規劃興建農業推廣大樓，爰向國產署北區分署申請購買該會毗鄰之○○-○○地號土地，並於會勘後表示擬申購○○-○○地號土地範圍東至水溝邊，面積約116平方公尺。然國產署以分割出售將影響剩餘國有地之管理利用，卻未考量○○-○○地號土地已因水溝隔離實質無法整筆使用，且剩餘土地尚有其他占用人使用，該署怠於管理仍要求該分署研議以整筆土地出售，並以新北市政府函復認定土地有整筆提供該會使用之必要，及該會切結取得產權後自行處理地上物後，出售○○-○○地號整筆土地面積301平方公尺，嗣該會取得土地所有權後，旋對建物占用○○-○○地號土地之郭君，提起拆屋還地訴訟，使郭君涉訟經年後建物遭拆除，是該署於讓售國有土地時，未通盤考量承購者意願及土地遭占用情形，並避免出售土地後之爭訟事件，引發民怨，核有缺失。另該會承購之○○-○○地號土地尚有部分早有他人占用，顯與該府100年認定有違，應請國產署洽新北市政府研議改進。

三、平溪都市計畫中心樁釘樁成果業已於65年7月9日公告，瑞芳地所於78年9月26日完成○○-○地號土地所

有權第一次登記後，竟遲至89年4月6日始辦理○○-○○地號土地逕為分割出○○-○○地號「人行步道用地」，導致郭君於85年向國產署北區分署承租○○-○○地號「住宅區」內有部分土地為「人行步道用地」，該所延宕地籍分割測量之辦理，核有怠失；另平溪區公所於92年7月間核發該分署之○○-○○地號土地使用分區證明書，竟誤繕為「住宅區」，肇致該分署將○○-○○地號公共設施用地出售，亦有疏失；又新北市政府辦理本案地籍分割測量，雖稱重測前後樁位並無異動，然呈現於土地所有權人的地籍圖，卻顯示土地屢遭政府逕為分割，故該府對於辦理地籍圖重測時，地籍座標與中心樁位偏差之研討，也應妥謀處理，以建公信。

- (一)按行為時「都市計畫樁位測定及管理辦法」第5條規定：「直轄市、縣市政府、鄉、鎮、縣轄市公所，應於都市計畫樁位測釘完竣後30天內，將樁位、樁號標明於都市計畫圖上，公告30天，並將公告地點及日期登報周知。」同辦法第29條規定：「都市計畫樁位豎立完竣，並經依照第5條規定公告確定後，工務（建設）單位應將樁位座標表、樁位圖及有關資料送地政單位，據以辦理地籍分割測量。」另按行為時都市計畫法第23條規定略以，細部計畫擬定後，除首都、直轄市應報由內政部核定實施外，其餘一律由該管省政府核定實施，並應於核定發布實施後1年內豎立樁誌計算座標，辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。
- (二)查新北市政府於63年8月28日發布實施平溪都市計畫案，該都市計畫係主要計畫兼具細部計畫性質，關於都市計畫樁位之埋設，該府於65年7月9日公告

「平溪都市計畫中心樁釘樁成果簿」，因本案人行步道用地於都市計畫中心樁釘樁成果公告時，尚未辦理土地所有權第一次登記，故當時瑞芳地所未能辦理地籍分割測量，嗣於78年9月26日完成○○-○地號土地第一次登記時，該所並未即辦理人行步道用地地籍分割測量，而後國產署北區分署因郭君申請換訂租約，向該所申請於85年9月18日就郭君使用○○-○地號土地之範圍分割出○○-○地號土地，該所仍未辦理地籍分割測量，迨至89年4月6日始依據平溪都市計畫樁位公告成果，辦理○○-○地號「住宅區」逕為分割出○○-○○地號「人行步道用地」。此外，○○-○○地號雖係「人行步道用地」，然因郭君申請承購土地，該分署前向平溪區公所申請所核發之92年7月23日北縣平建字第0920006294號都市計畫土地使用分區證明書，竟誤繕○○-○○地號土地使用分區為「住宅區」，肇致該分署將○○-○○地號公共設施用地辦理出售事宜。

- (三)茲因郭君所有○○-○、○○-○○地號土地於新北市政府辦理平溪區地籍圖重測時，與鄰地發生界址爭議，經新北市平溪區區域性不動產糾紛調處委員會調處後，郭君不服調處結果，向法院提起確認經界訴訟，經法院於108年11月20日判決確定，瑞芳地所遂依判決結果補辦地籍圖重測程序，○○-○○地號「人行步道用地」重測後為石底一段○○○地號「部分住宅區部分人行步道用地」，該所再於109年11月18日辦理○○○地號土地逕為分割出同段○○○-○地號土地，分割後○○○地號為「住宅區」，○○○-○地號為「人行步道用地」。該府雖稱配合104年度平溪區地籍圖重測作業，於104年9月

21日公告都市計畫樁測量成果，辦理樁位清理補建，重測前後樁位並無異動，然呈現於土地所有權人之地籍，卻顯示屢遭政府逕為分割「人行步道用地」之情事。

- (四)綜上，平溪都市計畫中心樁釘樁成果業已於65年7月9日公告，瑞芳地所於78年9月26日完成○○-○地號土地所有權第一次登記後，竟遲至89年4月6日始辦理○○-○地號土地逕為分割出○○-○○地號「人行步道用地」，導致郭君於85年向國產署北區分署承租○○-○地號「住宅區」內有部分土地為「人行步道用地」，該所延宕地籍分割測量之辦理，核有怠失；另平溪區公所於92年7月間核發該分署之○○-○○地號土地使用分區證明書，竟誤繕為「住宅區」，肇致該分署將○○-○○地號公共設施用地出售，亦有疏失；又新北市政府辦理本案地籍分割測量，雖稱重測前後樁位並無異動，然呈現於土地所有權人的地籍圖，卻顯示土地屢遭政府逕為分割，故該府對於辦理地籍圖重測時，地籍座標與中心樁位偏差之研討，也應妥謀處理，以建公信。

四、新北市政府對於郭君所有土地與鄰地之重測界址爭議，業已考量原土地分割原意，並實測建物比對分割複丈圖上註記尺寸後，辦理善意協調及現場說明，惟郭君認為應依自行指界結果，該府爰依法辦理調處，郭君因不同意調處結果而提起確認經界之訴，嗣經法院判決及瑞芳地所補辦重測作業完竣，土地界址業已確定。

- (一)按土地法第46條之2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。」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16點第2項規定：「界址爭議經法院判決確定後，應即據以施測，並將施測結果公告。」

(二)新北市政府辦理104年度平溪區重新實施地籍測量，郭君所有○○-○○、○○-○地號土地重測後為石底一段○○○、○○○地號土地，經該府委託測量單位通知郭君於104年7月18日辦理地籍調查，郭君到場自行指界結果，○○-○○地號土地四至界址分別為北側「水溝內(包含水溝)」，東側為「平移法，61-5地號牆壁外緣向本地號平移18公分」，南側為「連接線」，西側為「○○-○地號西側經界延長」；而○○-○地號土地四至界址分別為北側「連接線」，東側為「61-5地號牆壁外緣向本地號平移18公分」，南側為「本地號屋簷內向○○-○○移1公尺」，西側為「水溝外及延長線」，茲因○○-○○、○○-○地號土地分別與鄰地平溪農會所有石底段石筍尖小段○○-○○、○○-○○地號土地²⁸，及國產署經管同小段61-13、87-7地號土地²⁹指界結果(平溪農會及國產署均同意參照舊地籍圖協助指界)不一

²⁸ 重測後為平溪區石底一段503、506地號土地

²⁹ 重測後為平溪區石底一段137、502地號土地

致發生界址爭議。其中郭君所有○○-○地號土地與該會所有○○-○○、○○-○○地號土地之界址爭議，經測量單位調閱土地複丈圖相關資料，發現該段經界於85年間○○-○地號土地從○○-○地號土地分割出時，地籍調查表已有記載該段經界(○○-○地號土地之西側及南側)係以建物牆壁外緣為界，係該段經界分割原意，並實測現場建物比對分割複丈圖上註記尺寸等資訊，判斷○○-○地號土地與○○-○○地號土地毗鄰經界與原始分割記載位置建物後方陽臺牆外緣約略相符，爰通知郭君與該會辦理善意協調，經現場說明後，該會同意○○-○○地號土地與○○-○地號土地毗鄰經界以建物後方陽臺牆壁外緣為界，惟郭君堅持○○-○地號土地依自行指界之結果即「本地號屋簷內向○○-○○地號平移1公尺」，因無法達成協議，該府爰依土地法第46條之2第2項及第59條規定移送新北市平溪區區域性不動產糾紛調處委員會依法調處。

(三)案經新北市平溪區區域性不動產糾紛調處委員會於104年10月1日辦理第1次調處，因部分土地所有權人未到場，無法達成協議，爰再通知於104年10月20日辦理第2次調處，因無法達成一致協議，該調處委員會爰依「直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」第19條規定予以裁處，並做成調處紀錄³⁰，惟郭君不服調處結果向臺灣基隆地方法院(下稱基隆地院)提起確認北側、西側及南側之經

³⁰ 調處紀錄之調處結果：出席委員一致決議，依平溪農會、國產署指界位置(協助指界)，辦理地籍圖重測。依平溪農會、國產署指界位置(協助指界)，○○-○地號土地面積125.87平方公尺、61-17地號土地面積17.66平方公尺，合計143.53平方公尺；另依郭君指界位置，○○-○地號土地面積181.11平方公尺、61-17地號土地面積14.55平方公尺，合計195.66平方公尺。

界訴訟。經105年9月26日基隆地院105年訴字第18號民事判決，郭君所有○○-○○地號土地（重測後為○○○地號土地）與其相鄰土地之經界線位置如鑑定圖所示A、B、C、D、H黑色連接點之連接線；郭君所有○○-○地號土地（重測後為○○○地號土地）與其相鄰土地之經界線位置如鑑定圖所示H、D、V、W黑色連接點之連接線。關於基隆地院判決認定土地界址之理由略以：

- 1、基隆地院囑託國測中心派員於105年4月27日會同兩造至現場指界進行測量鑑定，由該中心測量人員用精密電子測距經緯儀，在案爭土地附近檢測104年度新北市平溪區地籍圖重測時測設之圖根點，經檢測無誤後，以各圖根點為基點，分別施測當事人指界位置（郭君現場噴黃漆指界位置、國產署及平溪農會指界主張依地政重測結果之位置）及附近各界址點，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，然後依據瑞芳地所保管之重測前後地籍圖、重測前圖解地籍圖數值化成果、地籍調查表等資料，展繪有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成1/500比例尺之鑑定圖。鑑定結果摘要如下：(1)圖示黑色實線為新北市平溪區重測後石底一段地籍圖經界線；圖示黑色連接點線係重測前地籍圖經界線位置。(2)圖示H--I--O--J--K--N、N--K--P--L--M紅色連接虛線係郭君實地指界之位置，H、I、J、K、L、M點實地為噴漆。(3)圖示A...B...C...D...Q--R、Q...E--G連接線係平溪農會及國產署指界主張位置，其中Q--R、E--G藍色連接虛線係為104年度新北市平溪區區域性不動產

糾紛調處委員會裁處位置。平溪農會及國產署指界主張位置除Q--R、E--G藍色連接虛線與重測前地籍圖經界線位置不符外，其餘指界主張位置均與重測前地籍圖經界線位置相符。

- 2、按國測中心之測量人員為測量方面之技術專家，本其專業知識，再佐以精密電子儀器施測導線點，復依據當事人到場所各自指認之界址點及附近土地固定之界址點，各施測計算成數值坐標輸入電腦，經自動繪圖儀展繪所施測界址點，再依瑞芳地所保管之重測前後地籍圖、重測前圖解地籍圖數值化成果、地籍調查表等資料，繪出鑑定圖所示之經界線，所為之鑑定圖所示之上揭界址，自屬客觀而精確，而可肯認其正確性，自得以為之為判斷基礎等語。

(四)郭君不服105年9月26日基隆地院105年訴字第18號民事判決，提起上訴，經106年6月14日臺灣高等法院105年上字第1592號民事判決，上訴駁回；郭君不服再提上訴，再經108年11月20日最高法院108年度台上字第1840號民事裁定，上訴駁回並經確定。瑞芳地所依規定補辦重測作業，並由該府於109年7月3日至109年8月2日辦理重測成果公告30日(法院判決重測成果，石底一段○○○地號土地面積11.76平方公尺、○○○地號土地面積124.42平方公尺，合計136.18平方公尺。)，公告期滿無人異議後，該所業於109年8月14日辦竣土地標示變更登記。

(五)關於陳訴人指稱，郭君認為原向國產署承租○○-○地號土地面積為137平方公尺，故新北市政府於辦理地籍圖重測時，應調整○○-○地號土地之界址，將界址往○○-○○地號土地方向南移1公尺至地上之塑膠樁位，恢復原○○-○地號土地面積為137

平方公尺，並將○○-○○地號土地面積17平方公尺之道路用地還給該署管理云云。經查○○-○地號土地在尚未分割出○○-○○地號土地前，其面積為137平方公尺，於89年○○-○地號土地分割出○○-○○地號土地後，前者面積為120平方公尺，後者面積為17平方公尺，雖逕為分割出之○○-○○地號土地使用分區為「人行步道用地」，然而土地使用現況並無法改變土地界址應有之位置，且每筆土地之面積係依據地籍圖之界址而確定，並非先確定每筆土地之面積再據以移動土地界址，郭君認為可藉由地籍圖重測調整○○-○地號土地界址，係對於重測作業之誤解，從而不服新北市平溪區區域性不動產糾紛調處委員會對其有利之調處結果，提起確認經界之訴，致判決確定之界址，建物後方陽臺有部分占用平溪農會所有○○-○○地號土地（重測後石底一段○○○地號土地）。

- (六)綜上，新北市政府對於郭君所有土地與鄰地之重測界址爭議，業已考量原土地分割原意，並實測建物比對分割複丈圖上註記尺寸後，辦理善意協調及現場說明，惟郭君認為應依自行指界結果，該府爰依法辦理調處，郭君因不同意調處結果而提起確認經界之訴，嗣經法院判決及瑞芳地所補辦重測作業完竣，土地界址業已確定。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見一、二，函請財政部國有財產署檢討改進見復。
- 二、抄調查意見二、三，函請新北市政府檢討改進見復。
- 三、抄調查意見，函復陳訴人。
- 四、調查報告之案由、調查意見及處理辦法遮蔽個資後上網公布(附件不公布)。

調查委員：施錦芳

浦忠成

中 華 民 國 1 1 2 年 5 月 3 日

案名：平溪區石底一段土地重測案

關鍵字：平溪農會、石笋尖段、土地重測、占用