

壹、案由：據訴，76年間原臺灣省地政處測量總隊辦理臺中縣豐原市大湳段地籍圖重測時，疑率採以舊地籍圖套繪取代實地施測作業，致渠共有坐落重測後豐洲段7○1-3、7○3、7○4地號等土地界址偏移，造成原應屬7○1-3地號土地範圍之水溝遭毗鄰同段7○5、8○4地號土地所有權人覆土，損及權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，民國(下同)76年間原臺灣省地政處測量總隊(已改制為內政部國土測繪中心，下稱國測中心)辦理臺中縣豐原市(99年12月25日臺中縣市合併升格為直轄市，為利案情說明，以下均稱臺中市豐原區)大湳段地籍圖重測時，疑率採以舊地籍圖套繪取代實地施測作業，致渠共有坐落重測後豐洲段7○1-3、7○3、7○4等地號土地界址偏移，造成原應屬7○1-3地號土地之水溝遭毗鄰同段7○5、8○4地號土地所有權人覆土，損及權益等情案。本院為瞭解土地界址爭議，於112年10月19日邀集陳訴人及內政部地政司、國測中心、臺中市政府地政局、豐原地政事務所(下稱豐原地所)、財政部國有財產署中區分署等機關人員前往現地履勘並聽取簡報，嗣再就相關疑義，分別於113年2月1日、113年5月27日詢問相關機關人員，業調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、76年國測中心辦理豐原區豐洲段7○4地號土地重測地籍調查時，7○4地號土地西側毗鄰未登記國有水利地，國測中心按行為時地籍圖重測作業手冊及內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，予以逕行施測，固非無據，然於辦理地籍調查時，卻疏未查證坐落於7○4地號土地之重測前大湳段1○0建號建物，業經豐原地所於57年間辦理建物總登記時已進行實地測量，依據建物位置圖，建物左上角緊鄰7○4地號土地重測前之大湳段5○8-44地號土地與未登記國有水利地之經界線，但未越界建築，且建物平面圖亦無註記建物有越界建築情事，詎料重測成為豐洲段6○8建號建物後，建物左上角卻越界占用未登記國有水利地重測後之豐洲段7○1(占用部分於81年8月24日分割為7○1-3)地號土地，顯見國測中心未善盡地籍調查之責參考建物測量之可靠資料，將土地關係位置正確

反映於重測地籍圖，核有違失；至於建物西側之圍牆應屬已越界興建於7○1(即目前之7○1-3)地號土地無誤，陳訴人認7○4地號土地西側界址為圍牆或水溝，容有誤解。

- (一)按行為時地籍圖重測作業手冊第三章地籍圖重測之作業方法-第四節地籍測量-四、協助指界-(一)概述規定：「1、地籍圖重測，本應由土地所有權人自行指認界址，惟因部分土地所有權人不明實地界址所在，而要求參照舊地籍圖施測，為使土地所有權人瞭解其土地界址位置，確保重測成果精度及防杜界址糾紛，依內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，應予協助指界。2、凡以參照舊地籍圖施測辦理重測之土地，除界址在道路、水溝、池沼或建築物內，無法埋設界標，及相同土地所有權人之相連土地間確無明顯界址應在地籍調查表內註明者外，均應辦理協助指界埋設界標。……」次按內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定：「乙、私有土地與未登記土地相毗鄰者，應依左列規定施測：一、私有土地所有人所指認之界址，未占用未登記土地者，以其指認之界址施測。二、未登記之道路、水路或廢溝、廢路用地，顯為相鄰之土地所有人占用，地政機關應參照舊地籍圖或其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地指定界址，逕行施測。未登記之土地，應另編地號，予以測量後辦理總登記，並另案處理。……」。

- (二)關於陳訴人指訴，國測中心於76年辦理臺中市豐原區豐洲段7○4(重測前大湳段5○8-44)地號土地重測地籍調查時，7○4地號土地西側有圍牆且緊鄰水溝，為何地籍調查表記載西側之A-B、B-C經界物名稱均為「13.參照舊地籍圖」，備註：「因界址鄰接水

利地無法指界參照舊地籍圖逕行施測」？無論7○4地號土地西側界址在圍牆或水溝，要指界都不難，為何不讓土地所有權人指界等情。

(三)經查：

- 1、臺中市豐原區豐洲段7○4(重測前大湳段5○8-44)地號土地上之豐洲段6○8建號建物，係57年1月17日建築完成，當時之建物所有權人張○為辦理建物總登記向豐原地所申請建物測量，經該所實地測量建物坐落位置及建物形狀後於57年6月10日繪製建物平面圖，並於57年10月2日辦竣建物總登記，登記建物為重測前大湳段1○0建號。依據豐原地所實地測量所繪製建物平面圖中之建物「位置圖」顯示，該建物左上角緊鄰重測前大湳段5○8-44地號土地與未登記國有地(76年重測後為豐洲段7○1地號土地)間之經界線，但未越界建築毗鄰之未登記國有地，且建物平面圖亦無註記建物有越界建築情事。
- 2、76年8月19日國測中心辦理臺中市豐原區豐洲段7○4(重測前大湳段5○8-44)地號土地重測地籍調查，依據地籍調查表，7○4地號土地由土地所有權人即陳訴人之父親張○○(因買賣於63年2月18日取得土地所有權)到場指界認章，土地西側毗鄰未登記之國有水利地，經界A-B、B-C指界為「13參照舊地籍圖」，備註：「因界址鄰接水利地無法指界參照舊地籍圖逕行施測」。按行為時地籍圖重測作業手冊規定，因經界A-B、B-C依地籍調查表所載為參照舊地籍圖，且界址位於水利地，無法埋設界標，係屬協助指界之除外情事，故予以逕行施測；然依據內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，私有土地與未登記土地

相毗鄰者，如未登記水路顯為相鄰之土地所有人占用，地政機關應參照舊地籍圖或其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地指定界址，逕行施測。爰此，國測中心於辦理7○4地號土地地籍調查時，除舊地籍圖外尚有重測前大湳段1○0建號建物之實地測量平面圖為可靠資料，就土地關係位置逕行施測，惟國測中心卻疏未詳實辦理地籍調查及測量，致重測前經豐原地所實地測量未占用毗鄰未登記國有水利地之1○0建號建物，於重測成為豐洲段6○8建號建物後，建物左上角卻占用未登記國有水利地重測後之豐洲段7○1(即目前之7○1-3)地號土地；至於該建物西側之圍牆應屬已越界興建於7○1(即目前之7○1-3)地號土地無誤。

- (四)綜上，76年國測中心辦理豐原區豐洲段7○4地號土地重測地籍調查時，7○4地號土地西側毗鄰未登記國有水利地，國測中心按行為時地籍圖重測作業手冊及內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，予以逕行施測，固非無據，然於辦理地籍調查時，卻疏未查證坐落於7○4地號土地之重測前大湳段1○0建號建物，業經豐原地所於57年間辦理建物總登記時已進行實地測量，依據建物位置圖，建物左上角緊鄰7○4地號土地重測前之大湳段5○8-44地號土地與未登記國有水利地之經界線，但未越界建築，且建物平面圖亦無註記建物有越界建築情事，詎料重測成為豐洲段6○8建號建物後，建物左上角卻越界占用未登記國有水利地重測後之豐洲段7○1(占用部分於81年8月24日分割為7○1-3)地號土地，顯見國測中心未善盡地籍調查之責參考建物測量之可靠資料，將土地關係位置正確反映於重

測地籍圖，核有違失；至於建物西側之圍牆應屬已越界興建於7○1(即目前之7○1-3)地號土地無誤，陳訴人認7○4地號土地西側界址為圍牆或水溝，容有誤解。

二、76年國測中心辦理豐原區豐洲段7○3地號土地重測地籍調查時，7○3地號土地東側毗鄰豐原國中宿舍使用之豐洲段7○1地號土地，因界址點位於屋內，國測中心依據行為時地籍圖重測作業手冊及內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，以重測土地界址位於建築物內，實地無法設立界標予以逕行施測，尚屬有據；而國測中心於76年8月19日辦理7○3地號土地地籍調查，及土地所有權人於77年3月24日再予重新指界補正之結果，7○3地號與東側7○1地號土地之經界未曾變動，均位於豐原國中宿舍內，且業由土地所有權人認章，故陳訴人認因界址補正造成豐原國中宿舍部分坐落於7○3地號土地，容有誤解；又本案於76年辦理重測，當時編造地籍調查表之略圖係以鉛筆手繪，約略表現地籍圖形狀，重測成果之實際圖形，仍應以地籍調查記載界址點及經界，測量套繪所展繪圖形為準，而現今略圖已採電腦繪圖儀繪製，不致產生與實際圖形明顯差距情事。

(一)按行為時地籍圖重測作業手冊第三章地籍圖重測之作業方法-第四節地籍測量-四、協助指界-(一)概述規定：「1、地籍圖重測，本應由土地所有權人自行指認界址，惟因部分土地所有權人不明實地界址所在，而要求參照舊地籍圖施測，為使土地所有權人瞭解其土地界址位置，確保重測成果精度及防杜界址糾紛，依內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，應予協助指界。2、凡以參照舊地籍圖施測辦理重測之土地，除界址在道路、水溝、

池沼或建築物內，無法埋設界標，及相同土地所有權人之相連土地間確無明顯界址應在地籍調查表內註明者外，均應辦理協助指界埋設界標。……」次按內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定：「甲、私有土地所有權人與已登記之鄰地（包括私有土地、公地或公共設施用地）之界址，無法指認時，依左列方式處理：……二、土地所有權人未到場指界、或雖到場而不指界，亦不接受地籍調查及測量人員協助指界之結果時，應依土地法第46條之2第1項各款之規定逕行施測。其依第3款參照舊地籍圖逕行施測者，該管地政機關應參照舊地籍圖或其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地指定界址，設立界標予以測量。其地形特殊，實地無法設立界標者，應於地籍調查表記明其事由。……」

(二)關於陳訴人指訴，國測中心於76年辦理豐洲段7○3(重測前大湳段5○8-77)地號土地重測地籍調查時，7○3地號土地地籍調查表原略圖為符合現況之長方形，然而補正處理記載表略圖，7○3地號土地東側經界線卻往東位移成斜線，造成臺中市立豐原國民中學(下稱豐原國中)經管原應坐落於豐洲段7○1(重測前大湳段5○8-47)地號土地之宿舍部分坐落於7○3地號土地等情。

(三)經查：

1、76年8月19日國測中心辦理豐洲段7○3(重測前大湳段5○8-77)地號土地重測地籍調查，依據地籍調查表，7○3地號土地由土地所有權人即陳訴人之父親張○○到場指界認章，7○3地號與東側豐洲段7○1(重測前大湳段5○8-47)地號土地(豐原國中宿舍使用之土地)經界C-D指界為「13

參照舊地籍圖」，備註：「因界址位於屋內實地無法設立界標依照內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定逕行施測」。依行為時地籍圖重測作業手冊之規定，因經界C-D依地籍調查表所載為參照舊地籍圖，且界址位於屋內，無法埋設界標，係屬協助指界之除外情事，依規定逕行施測；續依內政部65年1月8日台內地字第657840號函甲、二規定：「其依第3款參照舊地籍圖逕行施測者……其地形特殊，無法設立界標者，應於地籍調查表記名其事由。」調查人員爰於地籍調查表該經界備註欄敘明因界址位於屋內，實地無法埋設界標，依規定逕行施測；嗣張○○於77年3月24日對於7○3地號與北側7○2(重測前大湳段5○8-34)地號土地之經界E-A指界為「1內」(籬笆內)及經界D-E指界為「12延長線」(籬笆內延長線)再重新指界認章，經界D-E-A補正為經界D-A，指界為「1內」(籬笆內)。然而C-D經界並未補正，仍指界為「13參照舊地籍圖」，備註：「因界址位於屋內實地無法設立界標依照內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定逕行施測」。是以國測中心於76年8月19日辦理地籍調查及張○○於77年3月24日再予重新指界補正之結果，7○3地號與東側7○1地號土地之經界C-D未曾變動，C-D經界均位於屋內，亦即位於豐原國中宿舍內。

- 2、又本案係76年辦理重測，當時編造地籍調查表之略圖，係由調查人員於調查表略圖欄以鉛筆手繪，約略表現地籍圖形狀，而重測成果之實際圖形，仍應以地籍調查記載界址點及經界，測量套繪所展繪圖形為準。7○3地號與東側7○1地號土地(豐原國中宿舍使用之土地)經界C-D位於屋

內，於地籍調查與張○○重新指界補正相關經界前後均未變動，故非因補正造成豐原國中經管宿舍部分坐落於7○3地號土地。另關於重測地籍調查略圖，現今已採電腦繪圖儀繪製，不致產生略圖與實際圖形明顯差距情事。

(四)綜上，76年國測中心辦理豐原區豐洲段7○3地號土地重測地籍調查時，7○3地號土地東側毗鄰豐原國中宿舍使用之豐洲段7○1地號土地，因界址點位於屋內，國測中心依據行為時地籍圖重測作業手冊及內政部65年1月8日台內地字第657840號函規定，以重測土地界址位於建築物內，實地無法設立界標予以逕行施測，尚屬有據；而國測中心於76年8月19日辦理7○3地號土地地籍調查，及土地所有權人於77年3月24日再予重新指界補正之結果，7○3地號與東側7○1地號土地之經界未曾變動，均位於豐原國中宿舍內，且業由土地所有權人認章，故陳訴人認因界址補正造成豐原國中宿舍部分坐落於7○3地號土地，容有誤解；又本案於76年辦理重測，當時編造地籍調查表之略圖係以鉛筆手繪，約略表現地籍圖形狀，重測成果之實際圖形，仍應以地籍調查記載界址點及經界，測量套繪所展繪圖形為準，而現今略圖已採電腦繪圖儀繪製，不致產生與實際圖形明顯差距情事。

三、本案相關土地範圍經豐原地所依據地上物現況加以測繪，並與重測時地籍調查表所載界址及重測前地籍資料進行比對，辦理擴大檢測，現場固定經界物位置與地籍圖重測成果相符，尚無陳訴人所稱界址位移情事。

(一)關於陳訴人指訴，國測中心於76年辦理臺中市豐原區大湳段地籍圖重測時，疑率採以舊地籍圖套繪取

代實地施測作業，致渠共有坐落重測後豐洲段7○1-3、7○3、7○4地號等土地界址偏移，使原應屬7○1-3地號土地之水溝成為7○5、8○4地號土地所有權人所有並遭覆土等情。

(二)本院為瞭解本案相關土地範圍內土地重測是否產生界址位移情事，於113年2月1日詢問時請豐原地所擴大檢測案關土地範圍，依據地上物現況加以測繪，並與重測時地籍調查表所載界址及重測前地籍資料進行比對，經該所擴大檢測，現場固定經界物位置與地籍圖重測成果相符，並無陳訴人所稱界址位移等情，如下：

- 1、豐洲段856、7○3、7○4、8○5、8○7地號土地間實地籬笆、圍牆位置，8○5地號與8○6、8○7地號土地間圍牆，經擴大檢測後，地籍線與實地位置及地籍調查表所載界址一致。
- 2、豐洲段7○2、7○3、7○4地號土地間籬笆位置經擴大檢測後，地籍線與實地位置及地籍調查表所載界址一致。
- 3、豐洲段7○1、7○2地號土地間牆壁、各自圍牆位置經擴大檢測後，地籍線與實地位置及地籍調查表所載界址一致。
- 4、大昌街、圓環北路一段2○6巷及圓環北路一段2○6巷○○弄計畫道路位置經擴大檢測後其兩旁建物滴水線(即所謂建築線)，相關位置及地籍調查表所載界址一致。
- 5、7○4地號至7○6地號土地間、7○2地號至7○8地號土地間、7○5地號與7○8地號土地、7○6地號與7○9地號至7○6地號土地間界址及實地房屋位置經擴大檢測後，房屋位置與地籍調查表所載界址一致。

(三)綜上，本案相關土地範圍經豐原地所依據地上物現況加以測繪，並與重測時地籍調查表所載界址及重測前地籍資料進行比對，辦理擴大檢測，現場固定經界物位置與地籍圖重測成果相符，尚無陳訴人所稱界址位移情事。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請內政部轉飭所屬檢討妥處見復。
- 二、調查意見，函復陳訴人。
- 三、調查報告之案由、調查意見(不含附件)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

案名：臺中市豐原區豐洲段地籍圖重測界址爭議案

關鍵字：地籍圖重測、豐洲段、大湳段、重測、界址