

# 調 查 報 告

壹、案由：據訴，渠前向臺南市政府陳情反映，該市佳里地政事務所辦理○○區○○段17○○-1地號土地之地籍圖重測事宜疑涉有不當，肇致渠共有土地面積由616平方公尺減少為523平方公尺，並衍生界址爭議等情案。

## 貳、調查意見：

據訴，臺南市佳里地政事務所（下稱佳里地政）辦理○○區○○段17○○-1地號土地（下稱系爭土地，而相關土地段名於重測前為○○段，重測後為○○段，為避免混淆，均以重測前地段、地號表示）之地籍圖重測事宜疑涉有不當，肇致陳訴人共有土地面積減少，並衍生界址爭議等情案。本案經函詢調閱臺南市政府（下稱南市府）及佳里地政、內政部等機關卷證資料，並於民國（下同）113年4月26日現場履勘、113年10月4日約詢南市府及內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）相關機關釐清相關疑義後，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、查本案○○段17○○-1、17○○-2、17○○-3、17○○-4地號土地曾於64年間經前臺南縣政府以圖解法辦理地籍圖重測，依地籍調查表內容所載，其四至界址除由全體土地所有人共同指界蓋章確認外，與毗鄰地號土地所有人指界結果亦一致，且與臺南市政府112年地籍圖重測成果相符，陳訴人指摘有界址認定不實情事，核與事實不符；另112年臺南市○○區數值化地籍圖重測業務辦理期間陳訴人均未依規定自行設立界標或到場指界，致無法於公告期間申請（異議）複丈，臺南市政府依共有人指界結果及地籍測量實施規則規定完成法定重測程序，並無違誤

(一)按地籍測量實施規則(下稱實施規則)第221條規定：  
「(第1項)鑑界複丈，應依下列規定辦理：一、複丈人員實地測定所需鑑定之界址點位置後，應協助申請人埋設界標，並於土地複丈圖上註明界標名稱、編列界址號數及註明關係位置。二、申請人對於鑑界結果有異議時，得再填具土地複丈申請書敘明理由，向登記機關繳納土地複丈費申請再鑑界，原登記機關應即送請直轄市或縣(市)主管機關派員辦理後，將再鑑界結果送交原登記機關，通知申請人及關係人。三、申請人對於再鑑界結果仍有異議者，應訴請法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理，登記機關不得受理其第三次鑑界之申請。」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1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；第2款所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」第238條規定：「(第1項)登記機關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對一次，並將核對結果，作成紀錄，存案備查，其如有不符者，應詳細查明原因，分別依法訂正整理之。(第2項)前項不符如涉及更正登記，於循序辦理更正前，相關資訊有註記必要者，應將註記內容報請直轄市、縣(市)主管機關同意後，於標示部其他登記事項欄註記之；辦竣更正登記後，應逕為塗銷註記。」第243條規定：「分割土地面積之計算，依下列規定辦理：一、一宗土地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積

之總和，須與原土地面積相符。如有差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在下列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在下列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後依第232條規定辦理……。」本案土地依前述規定因發現有地籍圖計算之面積與登記面積不符情形，且超過實施規則第243條規定面積誤差範圍，南市府在查明圖、簿不符係因整理原圖(64年度重測公告地籍圖)及計算面積錯誤所致，並於通知全體共有人、召開說明會等相關程序後，依據實施規則第232條規定辦理土地面積更正登記。

(二)查61年6月27日訂定之「臺灣省地籍圖重測實施程序」(下稱實施程序)第6點第4項規定：「辦理地籍調查時……先以書面通知土地所有權人或其管理人到場樹立界標或指界外……應攜帶地籍調查表及地籍藍圖，歷年土地分割、界址鑑定測量原圖、面積計算表等有關資料，實地逐筆調查，……並於地籍調查表上查註界址、標示情形及繪具位置圖，由土地所有權人或其管理人認定蓋章。」臺南地區於63年至64年間辦理地籍圖重測，重測作業係由前臺灣省地政局測量總隊(現國土測繪中心)以「圖解法」地籍圖重測方式辦理，依「實施程序」內相關規定，於辦理地籍調查前，當以書面先予通知土地所有權人到場樹立界標或指界。檢視本案地籍調查表記載內容，系爭土地係由全體共有人即謝星○、謝長○、謝玉○、謝神○、謝仙○及謝國○到場，經重測人員依實施程序附錄(一)填載規定，於調查表上記載土地四至實地調查情形後，由到場全體共有人(6位)認定蓋章，因此，系爭土地之面積(權利範圍)亦因全體土地所有權人指界一致而確定，惟地籍調查表內容所載面積(616平方公尺)，並非實

地測量結果，僅係重測人員將土地標示、他項權利等狀況由登記簿轉載其上備供參考，其後尚須由重測人員據以測量位置、逐筆驗算檢查面積、繪製重測成果，並辦竣地籍圖成果公告無異議後，方完成標示變更登記。

(三)經檢視○○段17○○-1地號64年地籍圖重測時四邊界址記載情況，其中北側○○段17○○-1地號、南側○○段17○○-5地號及東側○○段17○○-4地號共3筆土地均屬陳訴人持分共有土地，界址並無疑義；而西側毗鄰之○○段17○○地號，地籍調查表記載所有權人為楊○○，其東側界線略圖載明為「5東中11東外」，並由○○段17○○地號土地所有權人指界蓋章，再對比○○段17○○-1地號西側界線略圖記載為「5西中11西內」，亦由到場之謝星○等6位共有人指界蓋章，依2筆地號之地籍調查表記載內容，可確知雙方就界址位置及圍牆權屬共識一致並無爭議，況迄今系爭土地亦未曾申請分割、合併等界址線變動情事，故本案○○段17○○-1地號土地權利範圍（面積）界址位置除需前述全體土地所有權人共同蓋章外，其四至界址與鄰地關係，亦要當時參與地籍重測毗鄰地所有權人取得一致之共識。

(四)關於陳訴人指摘地政機關未妥適處理其持分共有之○○段17○○-4地號東側與鄰地毗鄰圍牆有界址認定不實疑義等情，再檢視陳訴人持分共有之○○段17○○-4、17○○-4、17○○-3、17○○-2地號（由北至南排列）64年地籍調查表記載東側與鄰地界址記載內容，確認東側全部邊界界址圍牆均屬鄰地所有，舉例說明陳訴人持分共有之○○段17○○-4地號東側與鄰地17○○-5地號、16○○地號及16○○-5地號之界址填載情形，地籍調查表均明確記載該地號土地東側與鄰地係以「圍牆（代表

號2)」為界，圍牆權屬亦為鄰地所有，故依「實施程序」規定記載為「2東外」，其文字意思表示「○○段17○○-4地號東側係以代號2之圍牆與鄰地為界，虛線之圍牆因屬鄰地號所有，故填『外』」；然為確認記載方式是否一致，另再檢視○○段16○○地號地籍調查表界址記載情形，查該表略圖記載西側與17○○-4地號界址為「2西內」，即表示○○段16○○地號西側係以代號2之圍牆與鄰地（即○○段17○○-4地號）為界，虛線之圍牆則屬本地號所有故填「內」，而前述界址記載方式，均獲雙方土地所有人等蓋章同意，故陳訴人對圍牆權屬認知主張應屬誤解，即早年圍牆除係作為與陳訴人持分共有土地界址外，其權屬亦為鄰地所有應無爭議。

(五)而佳里地政依據南市府地政局104年訂頒「南市府地政局所屬地政事務所辦理圖解法地籍圖數值化成果圖簿面積不符清查及更正作業計畫」清查○○段17○○-1地號有圖簿不符情事時，本應查明圖簿不符原因，並確認其所根據之事實，若客觀上明白足以確認者，當可逕行更正並通知所有權人，然佳里地政當時未能即時查明原因，僅於系爭土地登記簿先予註記圖簿不符字樣，以避免善意第三人信賴登記取得後產生紛爭，直至111年土地共有人申請鑑界，始查明釐清確認圖簿不符之原因係64年地籍重測面積計算錯誤所致，並有重測當時地籍調查表、重測後地籍圖及土地登記簿等文件資料可稽，亦因此啟動更正登記程序，卻又恰逢南市府辦理112年度臺南市○○區數值化地籍圖重測業務，加深陳訴人誤解，南市府相關作為確有檢討之處。

(六)另依土地法第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。」同法第46條之3規定：「(第1項)重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為30日。(第2項)土地所有權人認為前項測量結果有錯誤，除未依前條之規定設立界標或到場指界者外，得於公告期間內，向該管地政機關繳納複丈費，聲請複丈。經複丈者，不得再聲請複丈。(第3項)逾公告期間未經聲請複丈，或複丈結果無誤或經更正者，地政機關應即據以辦理土地標示變更登記。」實施規則第85條第1項規定：「共有土地之界址，得由部分共有人到場指界；到場指界之共有人未能共同認定而發生指界不一致者，應由到場之共有人自行協議後於7日內認定之。其未能於期限內協議者，依土地法第46條之2第1項各款之規定逕行施測。」南市府辦理112年度○○區地籍圖重測作業過程，因陳訴人所持分共有之○○段17○○-1、17○○-2、17○○-3、17○○-4、17○○-5、17○○-1、17○○-2、17○○-4及17○○-2地號等9筆土地，本係112年度臺南市○○區數值化地籍圖重測範圍內土地。佳里地政依規定以雙掛號寄送地籍調查通知書，然陳訴人於地籍調查期間未到場，亦未依實施規則第84條規定，出具委託書委託代理人會同辦理，因到場之共有人不能清楚指界，佳里地政則依實施規則第83條第2項規定寄送協助指界、實地測定界址通知書，並訂於112年7月12日辦理協助指界作業。惟陳訴人受通知實地協助指界時亦未到場認定，佳里地政爰依土地法第46條之2第1項規定逕行施測、完成地籍調查重測程序，由南市府依土地法第46條之3規定辦理重測結果公告，公告期滿後辦理土地標示變更登記，核其程序尚無違誤。

(七)綜上所述，查本案○○段17○○-1、17○○-2、17○○-3、17○○-4地號土地曾於64年間經前臺南

縣政府以圖解法辦理地籍圖重測，依地籍調查表內容所載，其四至界址除由全體土地所有人共同指界蓋章確認外，與毗鄰地號土地所有人指界結果亦一致，且與臺南市政府112年地籍圖重測成果相符，陳訴人指摘有界址認定不實情事，核與事實不符；另112年臺南市○○區數值化地籍圖重測業務辦理期間陳訴人均未依規定自行設立界標或到場指界，致無法於公告期間申請(異議)複丈，臺南市政府依共有人指界結果及地籍測量實施規則規定完成法定重測程序，並無違誤。

二、本案○○段17○○-1地號因佳里地政於112年5月26日辦理更正登記，面積減少達93平方公尺超過原登記面積616平方公尺一成五以上，顯已超過實施規則第243條規定容許之誤差，因時值辦理地籍圖重測期間，造成陳訴人誤解係因地籍圖重測作業有誤所致，經查國土測繪中心存檔之64年「重測地籍計算表」，應屬當時地籍整理計算面積錯誤之故，因面積更正與地籍圖重測辦理期間相近又未及時說明，致陳訴人誤解，臺南市政府允應確實檢討改進，以維政府施政之公信力

(一)按「實施程序」第8點規定「成果檢查及異動整理應注意事項如左：1.測量總隊於測量原圖整理及計算面積完畢後，應分別實施檢查，檢查時應將測量原圖上位置、形狀、面積、地號、地目逐號與原地籍圖、土地登記總簿、調查表、面積計算表互為核對，如有不符，應及查明糾正。2.位置檢查依左列規定……3.形狀檢查應……4.面積檢查依左列規定：(1)重測前後面積是否相等，如不相等而其增減面積超過公差時，應將原地籍圖及測量原圖各複算一次……(2)相鄰土地重測後一號面積減少一號面積增加……應審查相鄰土地之界址，有無誤認界址或測量錯誤。……。」承此，前臺灣省地政局測量總隊64年間辦理本案重測作業於整理重測公告地籍

圖及計算面積時，除應逐筆辦理每一筆地號之土地成果檢查，檢查過程不僅需注意重測前後面積是否相等，如不相等而其增減面積超過公差時，應將原地籍圖及測量原圖各複算一次，檢查有無計算錯誤，再依每筆土地於測量原圖上位置、形狀等，與登記總簿、調查表及面積計算表交叉核對，避免錯漏情事產生，並即時訂正錯誤。

(二)經檢核發現，本案○○段17○○-1地號分割前原登記面積為638平方公尺，57年分割後為616平方公尺，分割出○○段17○○-5地號登記面積為22平方公尺，重測辦理機關依照「實施程序」進行重測成果檢查及異動整理過程中，查驗出○○段17○○-5地號實際面積應為42平方公尺（即增加20平方公尺），並非登記簿原登載之22平方公尺，故依前述實施程序相關規定辦理「地積訂正」，將前述地號面積更正為42平方公尺，但○○段17○○-5地號面積增加數值大於原登記面積90%以上，重測前後面積差異值甚大，重測辦理機關理應依「實施程序」前述步驟逐一、逐項檢查，即相鄰土地（即○○段17○○-1地號）面積是否有減少而應修正之可能，否則會產生2筆地號面積合計（即 $616+42=658$ 平方公尺）已超出分割前原面積（638平方公尺）之不合理現象，重測辦理機關當時為何未於整理原圖及計算面積時發現錯誤，已無法釐清。

(三)另再核對該區域土地64年「重測地籍計算表」內容，發現該計算表相關欄位對於重測區域地號面積之檢驗，本需經過二次複算及一次平均計算而確定，且相關欄位備註有計算式俾供檢驗。經整理確認陳訴人9筆持分共有土地於64年重測過程曾辦理「地積訂正」者，有○○段17○○-3地號（減少10平方公尺）、○○段17○○-4地號（減少23平方公尺）、○○段17○○-5地號（增加20平方公尺）、○○段

17○○-2地號（減少37平方公尺）等4筆土地，「重測地籍計算表」欄位亦有對應計算式可供參考檢驗無異，唯獨○○段17○○-1地號於二次複算及一次平均計算面積均為618平方公尺，但該計算表內所保留面積計算式相關數字，均無法與前述複算、平均計算面積數值產生關連，最後於「改正面積」欄位仍填列616平方公尺，惟據國土測繪中心表示目前亦已無其它資料可稽，無法推論計算表內塗改痕跡之原因，僅可認定○○段17○○-1地號於「重測地籍計算表」面積計算過程確有疑義。

- (四) 陳訴人對系爭土地所爭執者，係自57年辦理公共使用預定地分割以來，均維持登記面積為616平方公尺，卻於111年間共有人申請鑑界複丈後，始發現有圖簿不符之情事，並由地政機關主導辦理更正登記，但因適逢與辦理112年數值化地籍圖重測業務時程重疊，面積所減少之93平方公尺遠超過原登記面積616平方公尺之比例有一成五以上，誤認為其財產權益因辦理地籍重測而受有嚴重損害。惟前述已說明，佳里地政於受理○○段17○○-1地號土地共有人申請鑑界複丈，於複丈外業前準備案件資料時，即檢查發現該地號土地登記簿註記有地籍圖計算之面積與登記面積不符字樣，於查對64年公告地籍圖、當時地籍調查表及登記資料，並前往實地測量後，確定該地實地面積與登記簿上面積不符達93平方公尺，且超過實施規則第243條第1項第2款規定容許之誤差值7.43平方公尺，故依規定啟動辦理更正登記，惟辦理更正登記程序之過程，佳里地政均以平信寄發說明會通知、會議紀錄及完成更正登記通知等，土地全體共有人是否完成送達程序無法確定（逕行更正後於112年7月18日以雙掛號送達通知並載明救濟條款），復因時值該區辦理地籍圖數值化重測期間，導致陳情人誤解，雖查明面積不符

係因64年重測辦理機關整理原圖及計算面積錯誤所致，但並未詳細說明錯誤原因，佳里地政作為核有檢討改進之處。

- (五) 綜上，本案○○段17○○-1地號因佳里地政於112年5月26日辦理更正登記，面積減少達93平方公尺超過原登記面積616平方公尺一成五以上，顯已超過實施規則第243條規定容許之誤差，因時值辦理地籍圖重測期間，造成陳訴人誤解係因地籍圖重測作業有誤所致，經查國土測繪中心存檔之64年「重測地籍計算表」，應屬當時地籍整理計算面積錯誤之故，因面積更正與地籍圖重測辦理期間相近又未及時說明，致陳訴人誤解，臺南市政府允應確實檢討改進，以維政府施政之公信力。

**參、處理辦法：**

- 一、調查意見函復陳訴人。
- 二、調查意見函請臺南市政府檢討改進見復。
- 三、調查意見函請內政部參酌，並請該部轉知各縣市政府辦理地籍重測業務或民眾重測異議案件處理時，應將案情查證過程詳細說明。
- 四、調查意見函復立法委員陳亭妃國會辦公室及立法委員林俊憲國會辦公室。
- 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。

調查委員：施錦芳