

據訴，彰化縣○○鄉和平段4○○地號土地於69年辦理非都市土地使用編定遭劃為「特定農業區農牧用地」，毗鄰土地卻得列入「鄉村區乙種建築用地」，疑有不公。而該筆土地嗣經彰化縣溪湖地政事務所鑑界，經該所以圖簿不符、超過法定容許誤差為由辦理更正，致該筆土地面積再減少，疑損及權益等情案

調查委員：施錦芳

內政及族群委員會115年3月17日

案情背景 (陳訴重點)

- 一、彰化縣○○鄉和平段4○○地號之地上建築，遭和平段4○○地號(鄰地)所有權人指稱有越界建築一事，疑有測量錯誤。
- 二、使用分區劃定及使用編定疑有錯誤，擬提出相關證明文件後，申請辦理更正編定。

面積：平方公尺

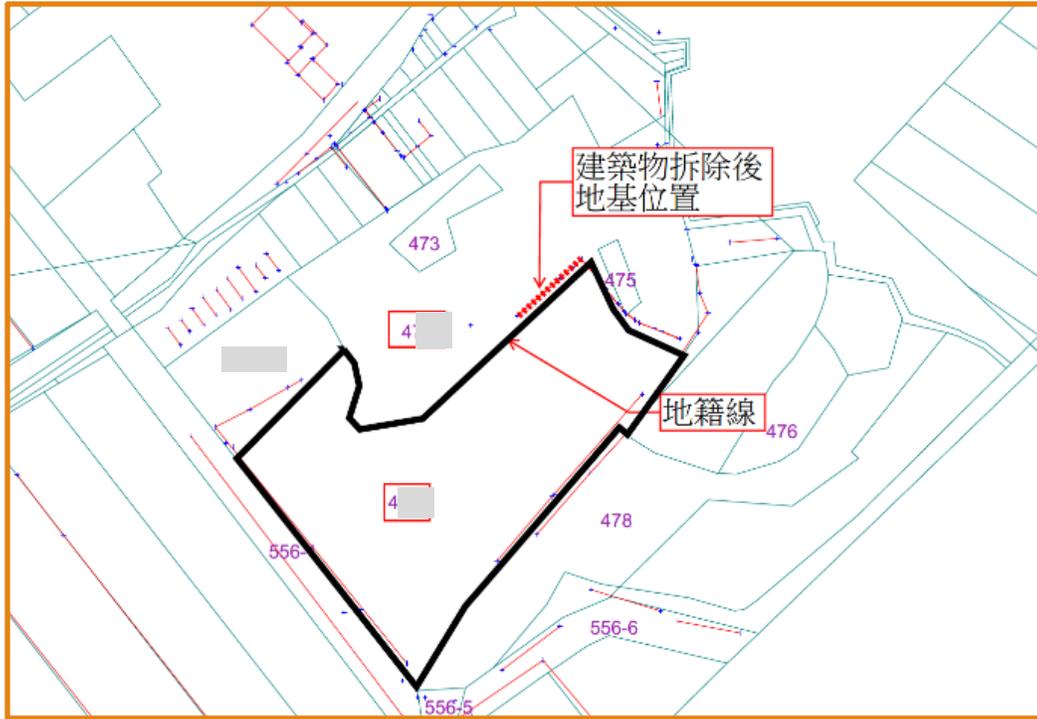
54年10月重劃後標示	地號	登記面積	地籍圖面積	面積差	56年12月分割後地號	登記面積	地籍圖面積	地籍圖與登記面積差	實地測量面積	現場實測與登記面積差
和平段	4'	6,904	6,735	169	4	5,744	5,566	-178*	5,556	-188
					4-1	1,160	1,169	+9	-	-
面積合計					6,904	6,735				



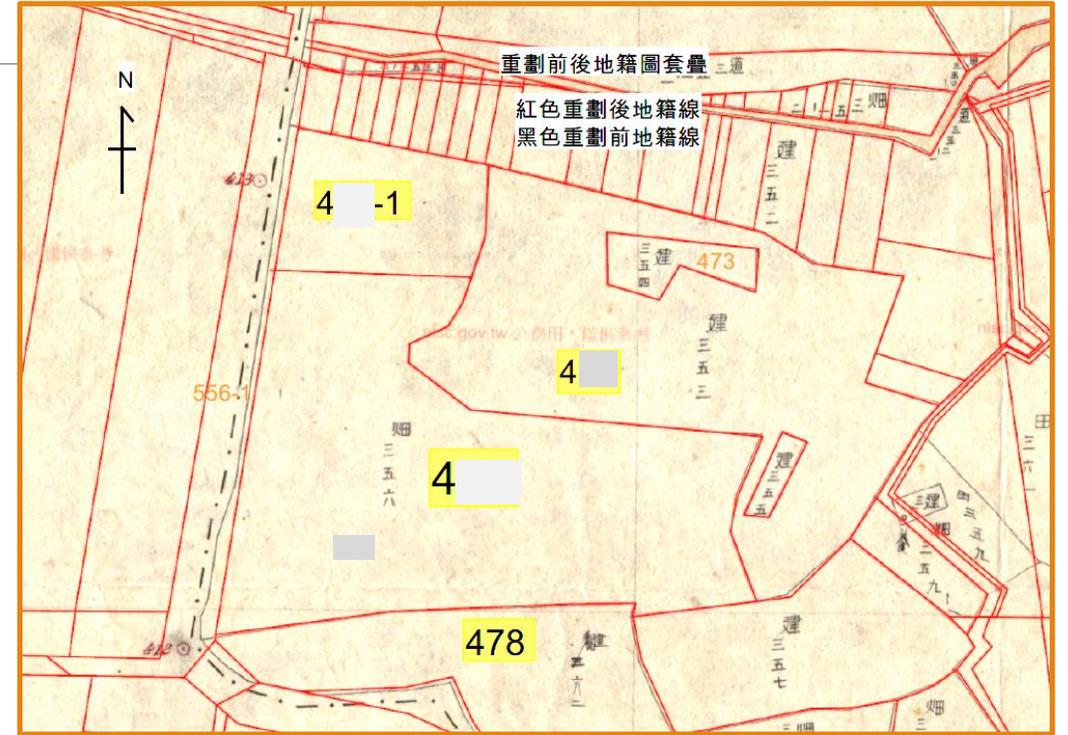
調查作為

- 一、函詢彰縣府、溪湖地政，並請其提供卷證資料;另函內政部（國土管理署）等機關釐清疑義。
- 二、114年10月20日至現場履勘，確認土地使用情形。
- 三、114年12月22日就本案相關議題詢問彰縣府、溪湖地政，並請內政部地政司、國土管理署提供專業建議。
- 四、綜整案情後，再函彰縣府說明相關疑義。

本案土地鑑界成果

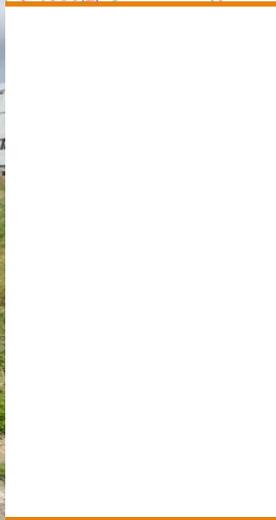
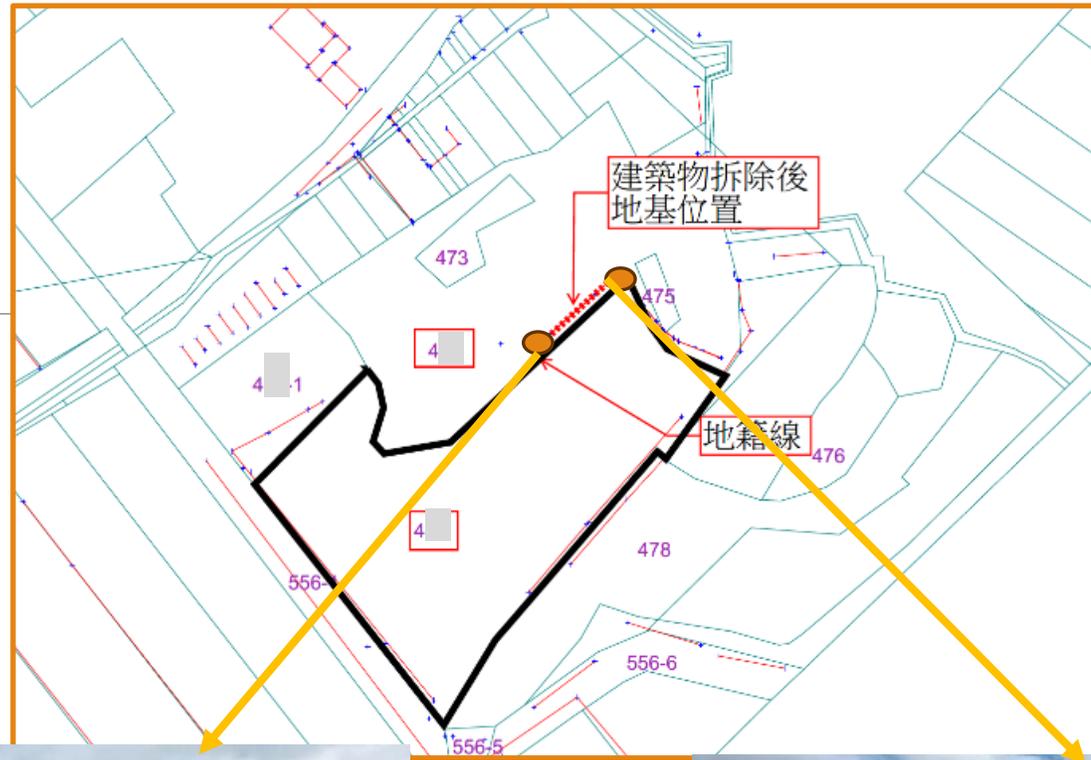


彰縣府表示依鑑界、再鑑界成果，和平段4〇〇、4〇〇地號間東側及東北側建物疑有越界情形（113年-114年）



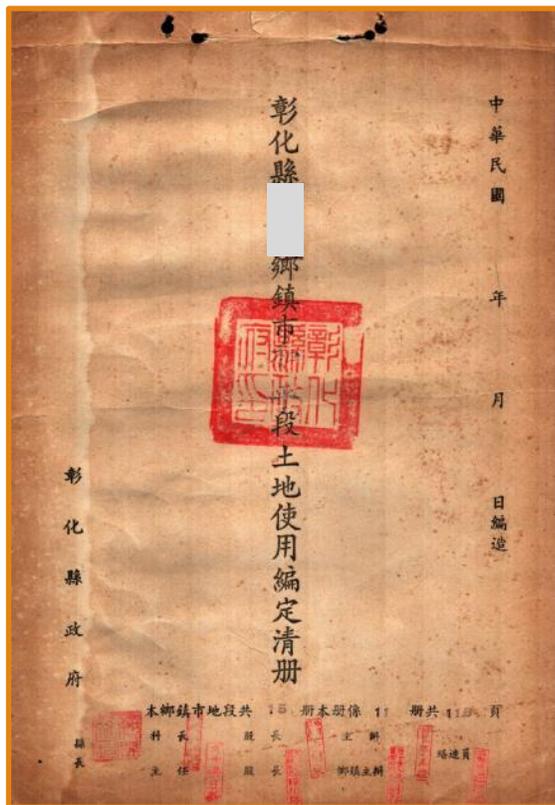
彰縣府表示本案土地重劃後地籍線與日據時期地籍線一致（比例尺 1/1200）

本案土地勘現況



建物拆除後遺留地基位置

本案土地編定過程 (「○○埠農地重劃」範圍)



○○鄉和平段
土地編定清冊

彰化縣				鄉鎮市和平段		小段土地使用編定清冊			025
地號	地目	等則	面積 公頃	土地所有權人		土地使用 分區	編定土地 使用種類	備註	
				姓名	住址				
465	旱	8	0.186			特定農業區	農牧用地		
465	建	74	0.1309			鄉村區	乙種建築用地		
465	旱	8	0.1217			特定農業區	農牧用地		
466	道		0.0016			特定農業區	交通用地		
467			0.0929			特定農業區	交通用地		
468	建	74	0.0377			鄉村區	乙種建築用地		
469	道		0.0007			特定農業區	交通用地		
470	建	77	0.1407			鄉村區	乙種建築用地		
471	道		0.0107			鄉村區	交通用地		
472	旱	8	0.5744			特定農業區	農牧用地	部分建築用地	
473	建	77	0.1160			鄉村區	乙種建築用地		
474			0.0296			鄉村區	乙種建築用地		

陳訴人相關證明 (戶籍資料)

23年5月5日

簿冊冊號	0202	除戶年份	昭和20年	戶長	
浮籤記事編號	00129 - 002	浮籤記事編號	00129 - 001		
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>				日據時期戶籍簿冊浮籤記事專用頁	
浮籤記事項目					
當事人姓名					
本項浮籤記事在本冊第	00129	頁	本項浮籤記事在本冊第	00129	頁
總計	3	頁之第	2	頁	總計
備註			備註		

本戶計		L	
由		事	
籍		籍	
臺中次員林郡 庄瓦礫字西勢湖 番地		昭和三十九年九月三十日 前主死亡付在 相續	
主		戶	
月生日年	姓名	柄之主前	母父
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>			

由		事	
籍		籍	
曾昭和三十九年五月廿二日 長		男	
月生日年	姓名	職業類別	母父
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>			

第0119冊第037頁		本戶計	
戶籍事項		別戶	
事110219312記		址住及劃區政行	
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>		<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
專記照動戶全		變更戶長	
前戶長本人 民國叁伍年拾月壹日設籍為戶長			

日據時期戶籍資料



陳訴人相關證明 (房屋稅籍資料)

彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書

員林分局

列表日期：113年11月15日

稅籍編號	16120724000	納稅義務人統一編號	[Redacted]	年 期	114	
納稅義務人姓名	[Redacted]	持分比率	100000/100000			
通訊地址	[Redacted]					
房屋坐落	[Redacted]					
層 次 序	構 造 別	建 物 類 別	面 積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數
1	AC	土竹造(竹造)	56.40	1,690	05101	00
合計			56.40	1,690		



備註：一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。
二、本證明以核對日房屋稅籍資料為準，該處如有增、改建與原資料不符，另須向本分局(處)申報，應以重行核定現值。
三、本證明未加蓋簽發人員戳章，稅籍證明專用章或全功能戳章者無效。
四、本證明納稅義務人姓名欄如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率推算，此項再次乘以持分。

承辦人員：許永明

代辦機關：彰化縣地方稅務局 (代辦人員：林美惠 代辦時間：113/11/15 16:32:38)

起課年月：51年1月

起課年月：55年1月

彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書

員林分局

列表日期：113年11月15日

稅籍編號	16120694000	納稅義務人統一編號	[Redacted]	年 期	114	
納稅義務人姓名	[Redacted]	持分比率	100000/100000			
通訊地址	[Redacted]					
房屋坐落	[Redacted]					
層 次 序	構 造 別	建 物 類 別	面 積 (平方公尺)	現 值 (元)	起 課 年 月	折 舊 年 數
1	AC	土竹造(竹造)	25.70	490	05501	59
合計			25.70	490		

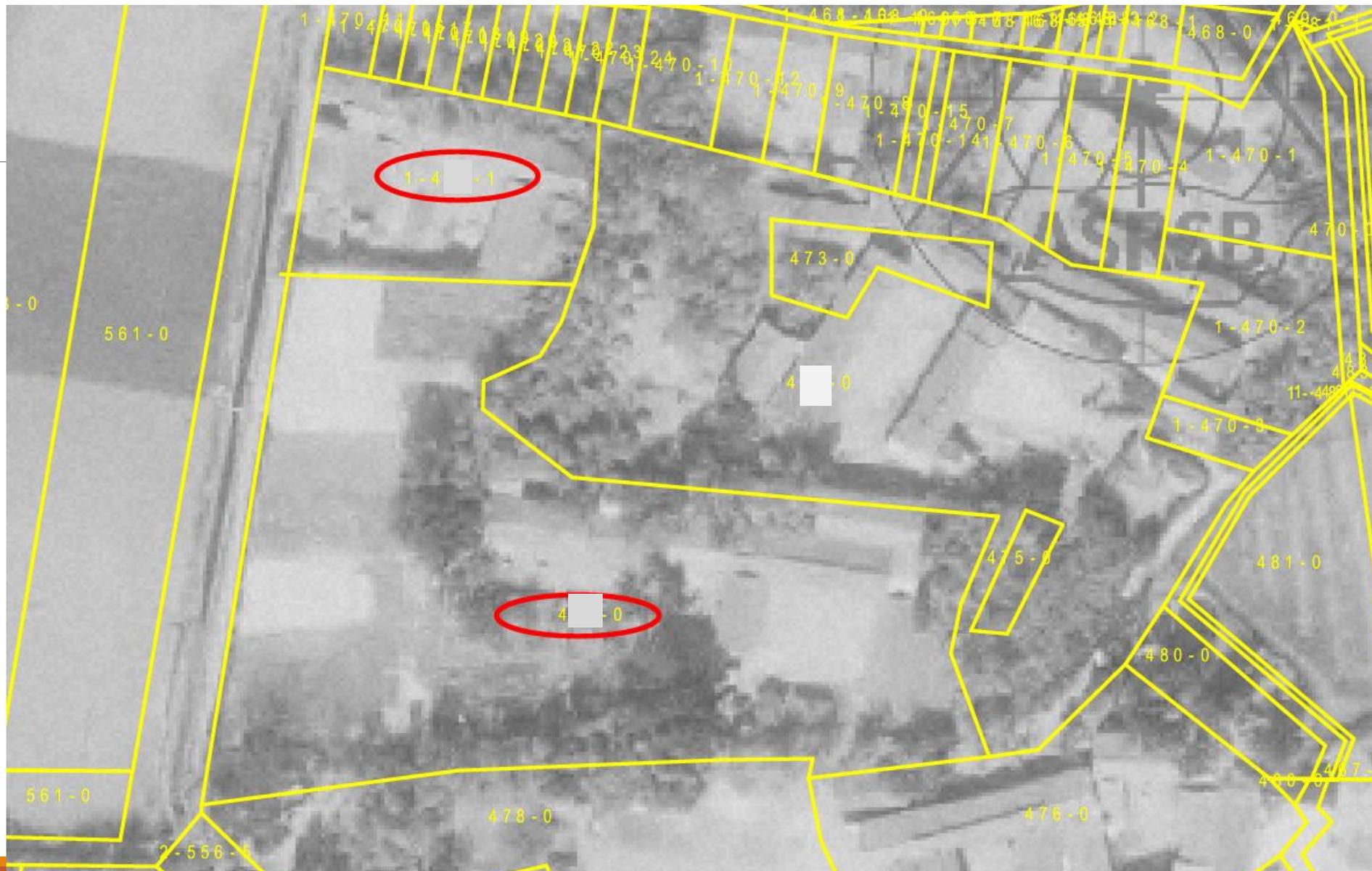


備註：一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列，僅供參考，不作產權及他項權利證明之用。
二、本證明以核對日房屋稅籍資料為準，該處如有增、改建與原資料不符，另須向本分局(處)申報，應以重行核定現值。
三、本證明未加蓋簽發人員戳章，稅籍證明專用章或全功能戳章者無效。
四、本證明納稅義務人姓名欄如有(分管：子稅籍)註記，則該稅籍面積及現值已依持分比率推算，此項再次乘以持分。

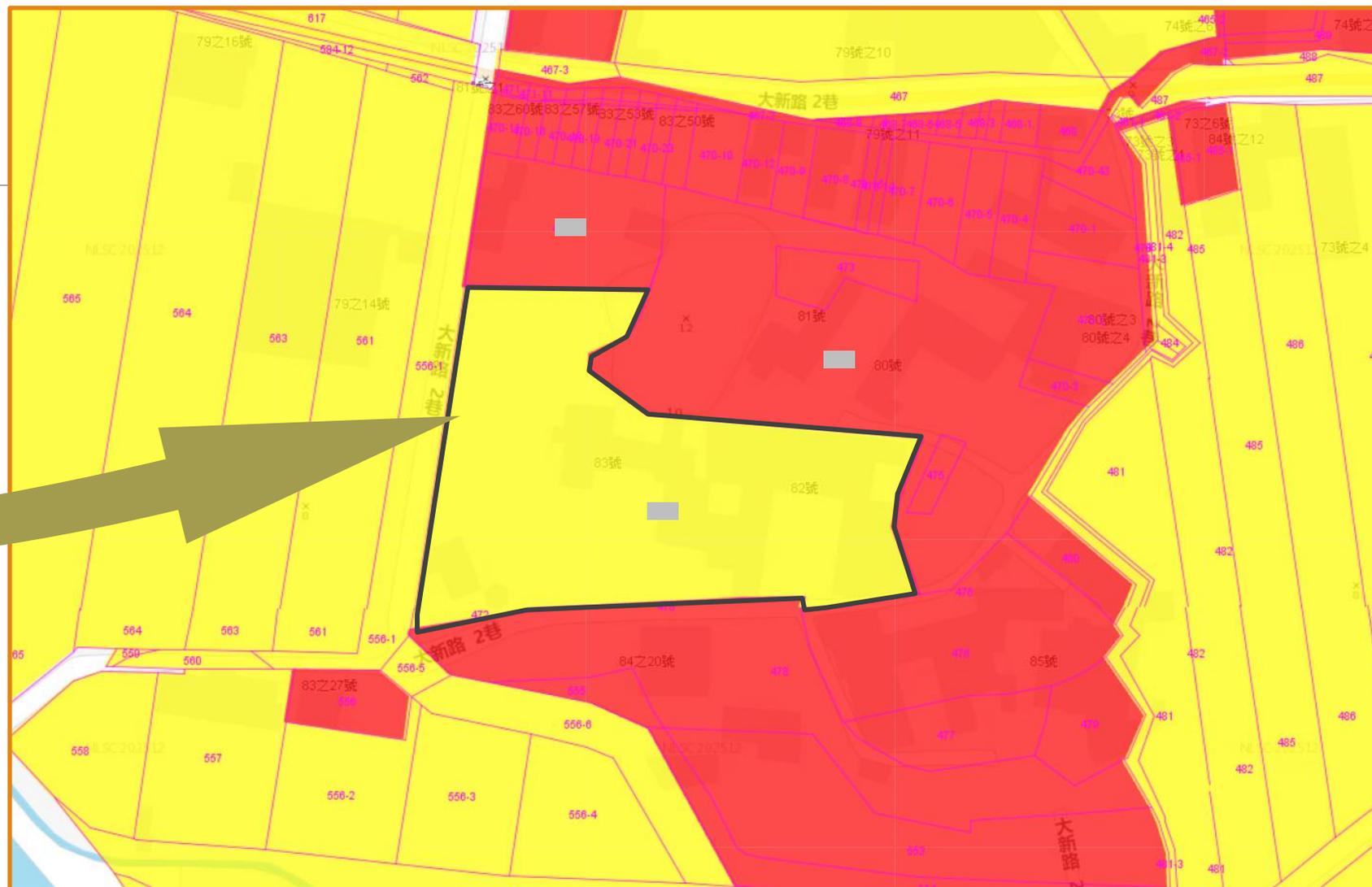
承辦人員：許永明

代辦機關：彰化縣地方稅務局 (代辦人員：林美惠 代辦時間：113/11/15 16:32:38)

陳訴人相關證明 (62年航照資料)



和平段400地號為鄉村區乙種建築用地所包圍



❖ 調查意見一

彰縣府是農地重劃主管機關，相關重劃成果（如計算負擔總計表、重劃前後土地分配清冊、重劃前地籍圖、重劃前後地號圖及重劃前後地價圖等）均須依法核定，本案重劃成果公告迄今已逾50餘年，相關圖表簿冊如有謬誤，彰縣府應本權責依土地法第69條辦理更正，若因此造成關係人權益受損，亦應負起補償責任始為正辦。本案係起因於鄰地鑑界衍生越界、面積減少需更正之疑義，彰縣府對人民陳情事項，不思詳查錯誤叢生之根源，致陳訴無門，允應深切檢討改進。

❖ 調查意見二

彰縣府69年依區域計畫法等相關規定辦理非都市土地使用編定作業，按照鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分圖，編定各種使用地，俾作為實施土地使用管制的依據。惟查系爭土地依戶籍、房屋稅籍資料顯示早於49年間即有居住事實，彰縣府於辦理非都市土地使用編定公告期間，已發現系爭土地有建築使用事實因而暫緩登記，詎71年仍逕登記為特定農業區農牧用地，顯有未盡權責之處；另由全國土地使用分區系統查詢發現，系爭土地為鄉村區乙種建築用地所包圍，40多年來歷經多次通盤檢討，彰縣府均未提出檢討，且國土計畫內部作業更將本案建築使用已逾半世紀之土地劃設為農業發展區第二類土地，彰縣府辦理國土計畫功能分區之草擬昧於事實，淪為紙上作業，顯與法令、事實不符，內政部與彰縣府允應就類此情形全面檢討以符法制。

- 一、調查意見，函復陳訴人。
- 二、調查意見函請彰化縣政府檢討改進見復。
- 三、調查意見二，函請主管機關內政部協助地方政府於國土計畫法施行前，研議制度性妥適解決方案。
- 四、調查意見經委員會討論通過後公布(隱匿個資)。

簡報結束



監察院
REPUBLIC OF
CHINA
(TAIWAN)

THE CONTROL YUAN