

壹、案

由：據訴，新竹縣竹北地政事務所102年間辦理竹北市貓兒錠段○○小段556-3、556-5地號土地鑑界複丈，相關函文疑未送達鄰地所有權人陳君，且未慮及其現場指界結果，逕以原鑑界設立界標有誤為由加以更正，致前開2筆地號上圍牆越界至陳君所有同段556-4地號土地，損及權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，新竹縣竹北地政事務所102年間辦理竹北市貓兒錠段○○小段556-3、556-4、556-5地號土地（下稱系爭土地）鑑界複丈，相關函文疑未送達鄰地所有權人陳君（即陳訴人），且未慮及其現場指界結果，逕以原鑑界設立界標有誤為由加以更正，致前開2筆地號上圍牆越界至陳君所有同段556-4地號土地，損及權益等情案。本案經函詢新竹縣政府（下稱縣府）及新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政）、內政部等機關並請提供案關卷證資料，另於民國（下同）115年2月23日至現場履勘，嗣115年4月13日約詢新竹縣政府、竹北地政及內政部等機關釐清相關疑義後，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、系爭土地於58年新竹縣政府辦理貓兒錠農地重劃時製圖並以「農地重劃區劃餘地及零星集中土地公開標售」方式出售之土地，製圖登記非屬日據時期之圖資，農地重劃後556-1地號登記面積1,275平方公尺，然地籍圖面積僅有1,196平方公尺，面積誤差達-79平方公尺（約-6%）遠遠超出法定公差-26平方公尺（約-2%）；另鄰地556地號登記面積為1,542平方公尺，而地籍圖面積卻達1,649平方公尺，面積誤差達+107平方公尺（約+7%）均超出法定公差+31平方公尺（+2%），顯見這兩筆土地於58年地籍作業即有錯誤，此固然囿於60年代測量人力設備因素成果恐有疏漏，然至69年辦理556-1地號土地分割時既已發現圖簿不符，縣府卻未能及時了解重劃點交之土地究竟現地是否與地籍圖或登記簿相符，逕依地籍圖辦理面積更正登記，而鄰地556地號於73年為雙方交換土地辦理分割時（實際以買賣為登

記移轉原因)，亦發現圖簿不符（面積增加）情事，此種毗鄰土地面積互有大幅度增減情況顯有疑義，竹北地政卻未警覺查明處理，更於112年間因應子地號556-3、556-5地號之所有權人申辦面積更正登記，而針對陳訴人陳情，縣府卻未能本諸主管機關立場詳予了解公正處理，致系爭土地是否有越界使用之界址糾紛爭議長達十數年。前開錯誤既源自縣府農地重劃製作書圖有誤，而縣府卻始終未能及時釐清圖、地、簿關係，造成土地交易瑕疵，此因地籍圖與現況明顯不符衍生之糾紛，縣府作為顯有不當，如有相關人等因早期錯誤之重劃售地、複丈、分割、鑑界等違失而權利受損，新竹縣政府應依土地法負賠償責任，不容推諉卸責

- (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……。」依前述規定本案相關土地58年重劃完成後，69年間貓兒錠段○○小段556-1地號(下稱556-1地號)即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，新竹縣政府雖查明圖簿不符係因計算面積錯誤，於完成通知共有人等相關程序¹後，依據規定辦理土地面積更正登記，

¹ 依據竹縣府69年8月7日府地劃字第10299號函。

但後續貓兒錠段○○小段556地號（下稱556地號）辦理地籍分割過程雖亦發現圖簿不符，卻未能及時警覺本案相關區域範圍土地恐均存有面積登記錯誤普遍事實，卻僅依分割當時地籍圖測量結果進行面積配賦，致使該圖簿不符之負擔隨土地移轉由現所有權人承受，且現今所有權人因非原分割指界人，亦導致無法確認原界址是否有誤而難以辦理更正。

(二)本案相關土地面積更正、鑑界歷程：

1、556-1地號69年辦理更正原因

(1) 竹北地政於69年受理陳○瑞等3人申請556-1地號土地分割案時，發現地籍圖面積(1,196平方公尺)與登記簿面積(1,275平方公尺)不符，面積誤差達-79平方公尺(-6%)遠遠超出法定公差-26平方公尺(-2%)，故竹北地政69年6月18日北地所二銘字第3778號函請新竹縣政府查核。新竹縣政府查核發現係因面積計算錯誤，故依陳○瑞等3人69年7月23日陳情書，以69年8月7日府地劃字第10299號函請竹北地政辦理556-1地號土地面積更正，並於69年9月19日辦竣面積更正登記，最終更正面積為1,202平方公尺。因此，可發現本案相關土地已存在圖、地、簿均不符合之情形。

(2) 至於當時地價有無找補，新竹縣政府表示曾於70年4月21日以府地劃字第5361號函請臺灣土地銀行新竹分行發放556-1地號土地短少73平方公尺之差額地價新臺幣（下同）1,861.5元，並副知陳○瑞等4人逕向臺灣土地銀行新竹分行洽領。

2、556地號101年發現界址爭議鑑界歷程

- (1) 曾○銘君於101年12月19日申請同小段556-3地號鑑界時，因認為鑑界結果與分割位置不符，故於102年1月18日陳情要求竹北地政查明；同年同小段556-5地號所有權人鍾○英君亦申請鑑界（目前由鄭○桂君102年買賣取得），嗣經竹北地政102年2月5日擴大檢測發現原鑑界結果有誤，故於102年3月13日會同相關土地所有權人說明後，完成更正界標及鑑界完竣。
- (2) 然556-1地號共有人陳君（陳訴人）不同意前述檢測後更正結果，故於102年3月21日申請556-4、556-1號土地再鑑界，竹北地政爰報請新竹縣政府派員辦理，而陳訴人於102年4月15日申請撤銷，卻於104年5月13日再申請556-4、556-1地號土地鑑界複丈，竹北地政辦理完竣後，陳訴人仍拒於土地複丈圖上簽章。
- (3) 陳訴人再於112年4月26日申請前述土地鑑界複丈，惟陳訴人仍拒於土地複丈圖上簽章，故竹北地政另函檢送土地複丈成果圖。鄰地556-3地號所有權人曾○銘君於112年12月15日再次申請土地鑑界複丈，鑑界辦理當日（113年1月8日）陳訴人並未到場，之後對鑑界成果亦存疑義，陳訴人另於113年9月20日申請再鑑界，縱使竹北地政擴大檢測、製作成果圖後，陳訴人亦拒絕簽章。而鄰地556-3地號所有權人曾○銘君另於113年10月23日、114年3月4日申請鑑界複丈，陳訴人同樣未到場或未簽章，對鑑界成果亦未予承認或同意。

(4) 新竹縣政府說明，由於陳訴人多次陳情要求竹北地政就556地號等多筆土地，辦理更正556-4地號與556-3及556-5地號間之地籍線，然該府係查復556-1與556-4地號土地間地籍線為原重劃地籍經界線並非分割線，再與重劃原圖檢核比對及擴大檢測鄰近界址結果，前揭相關地號之地籍經界線並無不符之處，且因556-3、556-4、556-5地號土地現所有權人均非原分割指界人，已無法確認原分割界址是否有誤而據以更正，地政機關實無法據以辦理。

(三)次查前述556-1地號於69年間受理土地分割案時，即發現面積短少79平方公尺(約-6%)，雖查明面積短少原因係面積計算錯誤所致，卻僅單純依據規定辦理該筆土地面積更正登記(最後面積更正減少73平方公尺)，未能警覺面積減少超過公差原因是否影響毗鄰相近土地間面積之增減。嗣後毗鄰556地號等土地因101年間鑑界過程雖亦發現面積不符或界址爭議，亦未能及時檢討原因，從而導致陳訴人等長年、多次為相互界址問題爭議不休，經本院調查後，地政機關詳細追查該等土地面積或界址爭議來源，始發現自58年重劃後，556地號地籍圖面積與登記面積當時之公差即高達+107平方公尺(約+7%)均超出法定公差+31平方公尺(約+2%)，地政機關73年辦理第1次分割時並未察覺及時更正(但556-1地號於69年因發現圖簿不符已先辦理更正)，至75年辦理第2次分割時，雖發現有圖簿不符現象，卻仍僅依實施規則第232條、第243條等相關規定，以面積配賦方式完成分割作業，直至81年辦理第3次分

割複丈時辦理方式亦比照辦理，遲至101年間本案土地發現面積及界址爭議時，亦無法將本案相關土地區域範圍可能存在圖簿不符問題查明釐清，造成556-3地號及556-5地號二筆土地於112年間雖依所有權人申請，個別完成更正登記，然原有556地號及556-4地號卻仍未依規定完成面積更正作業，增加本案土地複雜性。新竹縣政府亦檢討表示本案於73年辦理556地號土地分割當時倘能先辦理面積更正，再續辦分割事宜，即不會造成目前地籍圖與登記面積不符情事。而當時卻僅依地籍測量實施規則第243條等相關規定，將面積誤差逕行配賦，因鄰地556-1地號前於69年已因面積減少問題辦理更正登記，其後556號又歷經多次分割、移轉登記，均未能及時警覺個別土地圖簿不符或界址爭議，區域範圍土地或許應辦理檢測清查釐正，甚至發生個別土地更正後，分割前原土地仍有錯誤之情事，亦造成陳訴人多年誤解、陳情，徒然虛耗行政資源遞延至今，新竹縣政府及相關機關對此區域之地籍管理機制失靈，難辭其咎。

- (四) 綜上所述，系爭土地於58年新竹縣政府辦理貓兒錠農地重劃時製圖並以「農地重劃區劃餘地及零星集中土地公開標售」方式出售之土地，製圖登記非屬日據時期之圖資，農地重劃後556-1地號登記面積1,275平方公尺，然地籍圖面積僅有1,196平方公尺，面積誤差達-79平方公尺(約-6%)遠遠超出法定公差-26平方公尺(約-2%);另鄰地556地號登記面積為1,542平方公尺，而地籍圖面積卻達1,649平方公尺，面積誤差達+107平方公尺(約+7%)均超出法定公差

+31平方公尺(約+2%)，顯見這兩筆土地於58年地籍作業即有錯誤，固然囿於60年代測量人力設備因素致成果恐有疏漏，然69年辦理556-1地號分割時既已發現圖簿不符，縣府卻未能及時了解重劃點交之土地究竟現地是否與地籍圖或登記簿相符，仍逕依地籍圖辦理面積更正登記，而鄰地556地號於73年為雙方交換土地辦理分割時(實際以買賣為登記移轉原因)，亦發現圖簿不符(面積增加)情事，此種毗鄰土地面積互有大幅度增減情況顯有疑義，竹北地政卻未警覺查明處理，更於112年間因應子地號556-3、556-5地號之所有權人申辦面積更正登記。而針對陳訴人陳情，縣府卻未能本諸主管機關立場詳予了解公正處理，致系爭土地是否有越界使用之界址糾紛爭議長達十數年，前開錯誤既源自縣府農地重劃製作書圖有誤，而縣府卻始終未能及時釐清圖、地、簿關係，造成土地交易瑕疵，此因地籍圖與現況明顯不符衍生之糾紛，縣府作為顯有不當，如有相關人等因早期錯誤之重劃售地、複丈、分割、鑑界等違失而權利受損，新竹縣政府應依土地法負賠償責任，不容推諉卸責。

二、陳訴人主張以「圍牆」界線作為早年地籍分割界址線一節，因農地重劃圖籍資料恐已失真，主管機關新竹縣政府有義務依職權將所涉農地重劃範圍重要圖籍簿冊及地籍資料釐正說明外，並應落實實地調查，以化解民怨，保障民眾財產權益

(一)陳訴人歷年陳情要求竹北地政就556地號等土地辦理地籍線更正等相關事宜，起因係認為556-4與556-3及556-5地號間之地籍分割線應與現在圍牆位置界

線相符，惟新竹縣政府表示，經竹北地政多次擴大檢測鄰近土地可靠界址點及現況參考點，如以555-1地號兩側界址(其矮牆及田埂自58年重劃當時地籍線至今未變動)及556-3及556-5地號界址(建物牆壁中心及屋簷)並套合重劃後地籍圖，得據以研判556-4地號與毗鄰同段556-3及556-5地號土地間經界線位置，應非為陳訴人所指圍牆。而若以陳訴人所指圍牆為界，恐又造成556地號與555-1地號、555-1地號與555地號、556-3地號與555-1地號及556-3地號與556-5地號土地間界址糾紛疑慮。

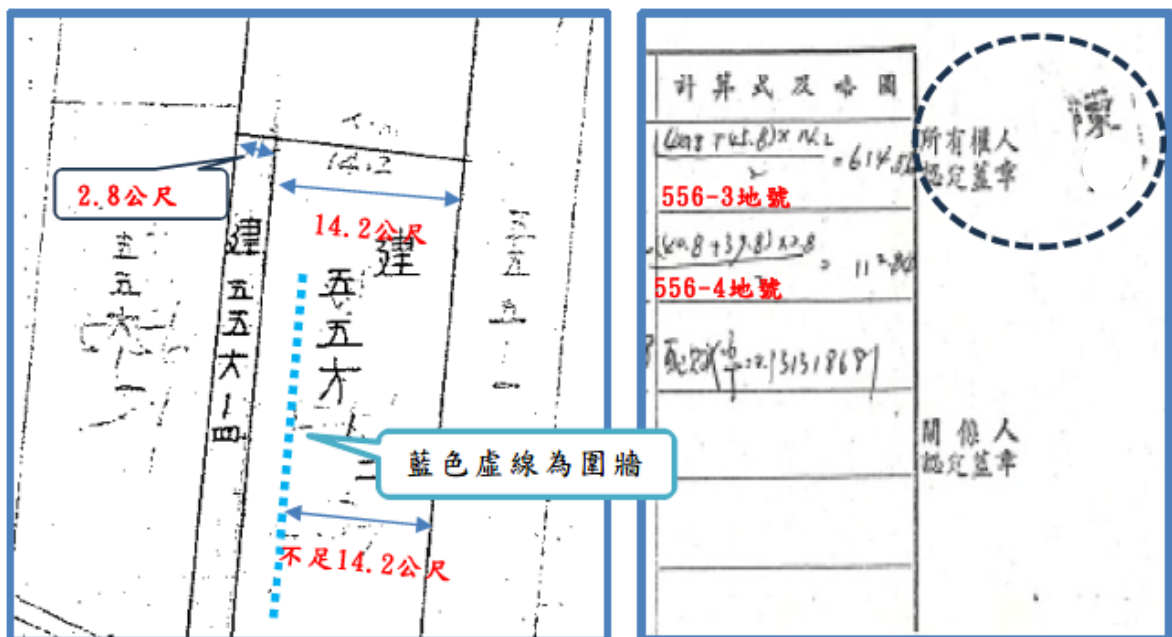


圖1 75年土地分割複丈圖(截圖)

(二)新竹縣政府另指出，依據556-3地號土地75年土地分割複丈圖所示，556-3地號毗鄰上半部556地號間註記有14.2公尺之實際距離；且從土地面積計算表內，556-3地號面積「計算式及略圖」欄位記載為 $(40.8 + 45.8) \times 14.2 / 2 = 614.86$ ；556-4地號面積「計算式及略圖」欄位繕寫 $(40.8 + 39.8) \times 2.8 / 2 =$

112.84，故經前述計算方式配賦分割後之556-3地號面積為573平方公尺；556-4地號面積為105平方公尺，並由當時申請人陳○認定並蓋章在案。因此新竹縣政府認定證明75年分割當時係以面積作為分割條件，縣府再佐證以毗鄰555地號及555-1地號地籍線為參考基準點後，量測出75年分割複丈圖14.2公尺位置並無錯誤，現場若以圍牆作為分割條件，寬度則不足14.2公尺；縣府再說明，土地分割複丈作業實務上，倘若申請人有於分割複丈之分割點實地自行埋設界標或指出分割位置(如建物或圍牆等固定物)，測量人員會將界標或指出分割位置及施測附近土地可靠界址點及現況點繪製於土地複丈圖上，本案土地複丈圖並未繪製界標或分割位置及附近土地可靠界址點，亦可證明75年分割係以面積作為分割條件，並非以圍牆作為分割條件。換言之，若以陳訴人所指圍牆為界做分割條件，其所有556-4地號面積會增加31平方公尺(即556-3地號土地面積減少7平方公尺及556-5地號土地減少24平方公尺)等不合理面積之情事，更可間接說明早年分割係以面積進行分割，並非以圍牆作為分割條件。

(三)然新竹縣政府雖以75年分割複丈圖面上未繪製圍牆或其它可靠參考界址點為由，據以確認分割位置無誤，亦以當時分割申請人陳○已認定並蓋章等，研判當年確實係以面積為分割條件。惟本案農地重劃區土地面積確實有計算錯誤事實，再因該區域土地相鄰關係複雜緊密，從98年間相關土地所權人申請瓦斯管線架設(4戶)時，瓦斯管線均以圍牆為施作架設點，可以推測當時土地相鄰關係應共同默認

以該圍牆為界，並無疑義。陳訴人主張之圍牆界址是否當年分割行為時（75年間）即已存在之現況，並無相關資料足供認定，建議新竹縣政府或可先從釐清圍牆所有權屬，藉以還原土地分割變動背景後，再續行處理。

（四）綜上，陳訴人主張以「圍牆」界線作為早年地籍分割界址線一節，因農地重劃圖籍資料恐已失真，主管機關新竹縣政府有義務依職權將所涉農地重劃範圍重要圖籍簿冊及地籍資料釐正說明外，並應落實實地調查，以化解民怨，保障民眾財產權益。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一提案糾正新竹縣政府。
- 二、調查意見函請內政部參處。
- 三、調查意見函復陳訴人。
- 四、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：王幼玲、施錦

芳