



竹北地政鑑界爭議與圖簿不符調查報告



調查委員：王幼玲、施錦芳

- 一、函詢竹縣府、竹北地政，並請其提供卷證資料；另函內政部等機關釐清疑義。
- 二、115年2月23日至現場履勘，確認土地使用情形。
- 三、115年4月23日就本案相關議題詢問竹縣府、竹北地政，並請內政部地政司、國土管理署提供專業建議。
- 四、115年5月4日函請竹縣府及新竹瓦斯股份有限公司再釐清相關疑義。
- 五、綜整案情後，再函彰縣府說明相關疑義。

歷史根源：58年農地重劃圖籍作業即有錯誤

製圖錯誤：

系爭土地為58年新竹縣政府辦理○○○農地重劃並公開標售之土地。

誤差數據：

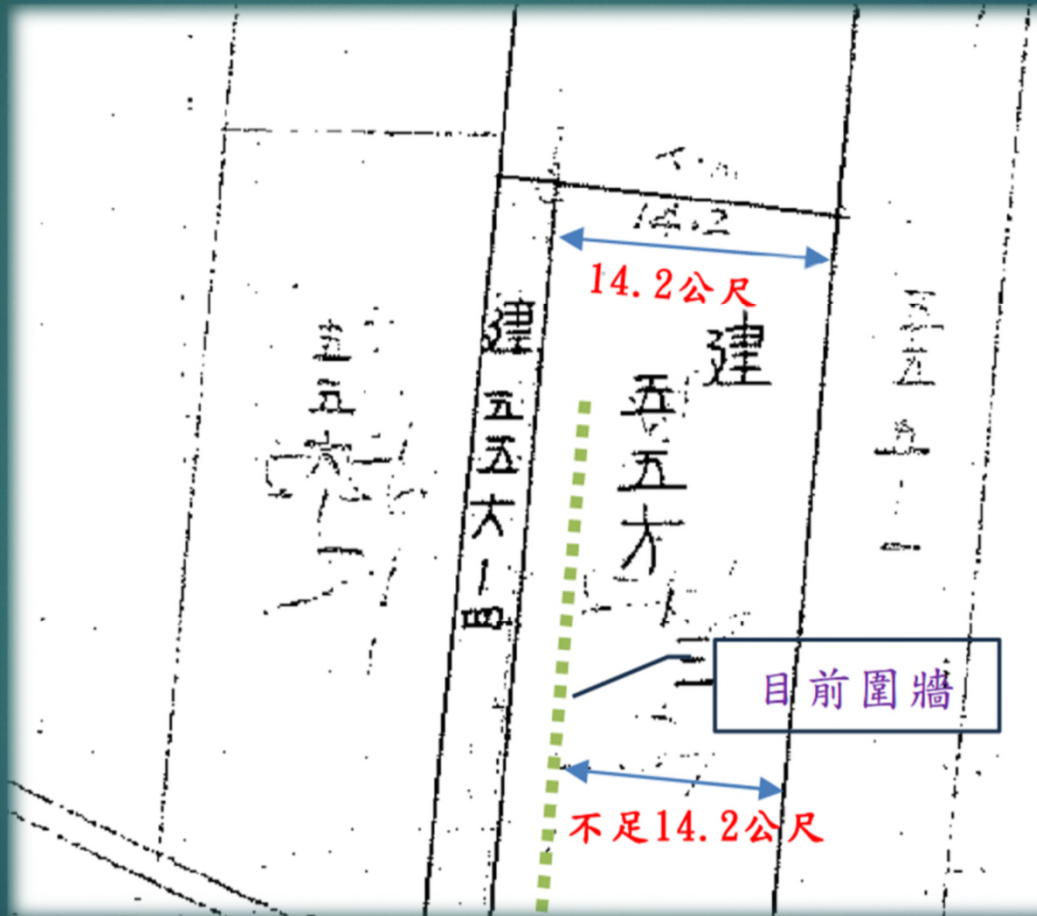
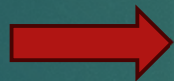
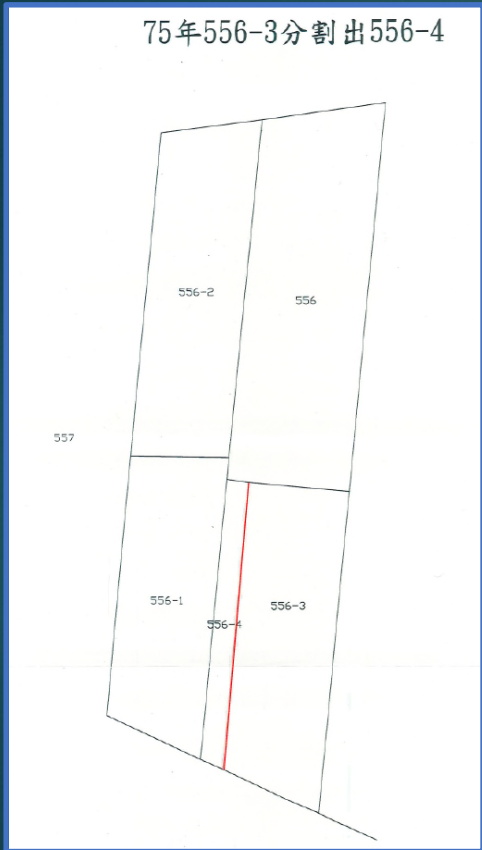
556-1地號：登記1,275m² 地籍圖僅1,196m²（減少79m² 誤差-6%，遠超法定公差 -2%）。

556地號：登記1,542m² 地籍圖卻有1,649m²（增加107 m² 誤差+7%，遠超法定公差+2%）。



58年○○○農地重劃地籍圖

○○○段○○小段556-3地號75年土地分割複丈圖（截圖）



計算式及略圖

$(22.8 + 45.8) \times 14.2$	$= 614.50$	所有權 認定蓋
556-3地號		
$(40.8 + 39.8) \times 2.8$	$= 112.80$	
556-4地號		
0.93131868		關係 認定蓋

○○○段○○小段556地號土地等相鄰現況



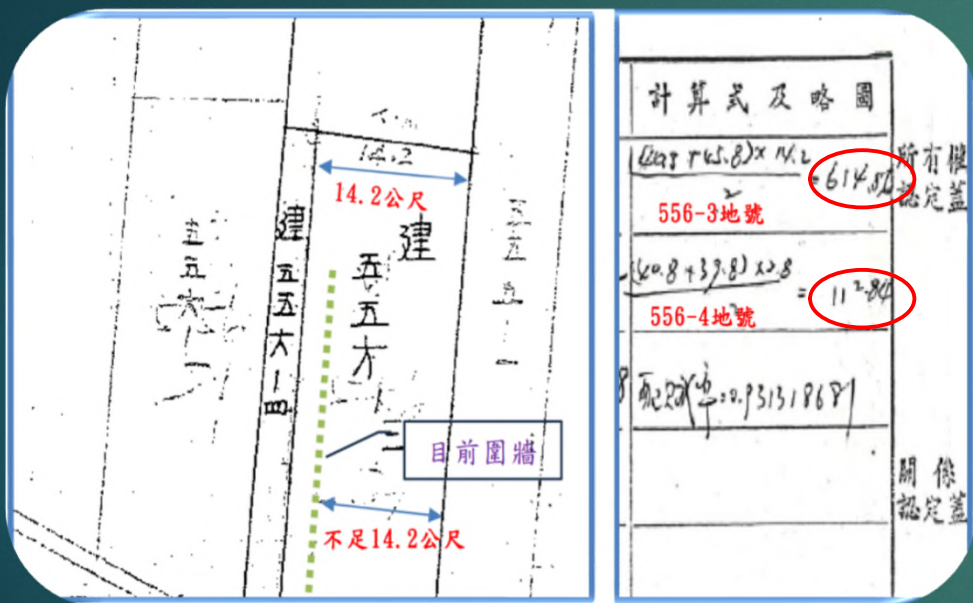
錯失契機1→556-1地號(69年更正登記時)面積減少79m²，應警覺周邊土地是否連動增減。

錯失契機2→556地號73年(第1次辦理)分割時，面積增加107m²，應警覺周邊土地是否連動增減。

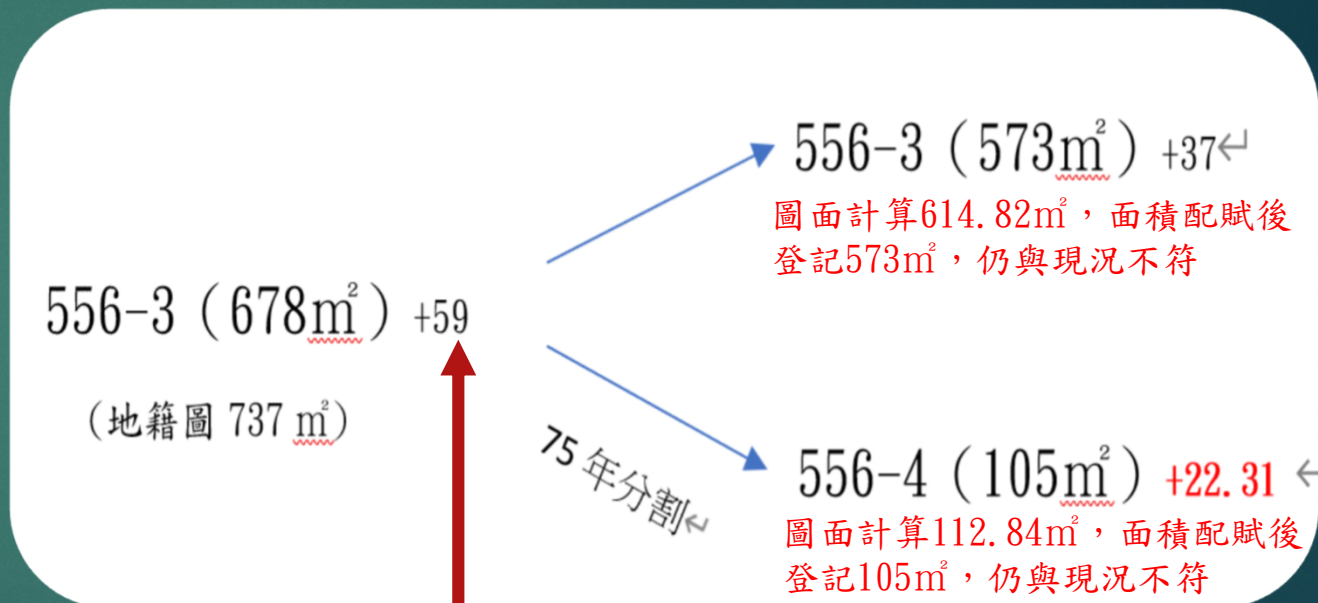
錯失契機3→556地號75年(第2次辦理)分割時，對面積增加情況僅以面積配賦方式辦理登記。

錯失契機4→112年受理個別土地(556-3、556-5地號)更正登記申請，讓誤差永遠固化於圖籍中。

新竹縣政府忽視警訊



75年分割複丈圖記載



應更正面積

❖ 調查意見一 (1/2)

系爭土地於58年新竹縣政府辦理○○○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，…(下一頁)

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），應發現有圖簿不符（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。

❖ 調查意見二

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、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、調查意見經委員會討論通過後公布。
- 五、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。



簡報結束

