

臺中市政府 95 年度 自行研究發展報告

「地籍圖重測界址指界問題探討 與民眾溝通之研究報告」

研 究 單 位	臺中市中山地政事務所
研 究 人 員	傅 彥 鈞
研 究 日 期	自 95 年 4 月 15 日 至 95 年 8 月 15 日

目錄

一.緣由.....	p2
二.研究方法與相關法令.....	p2
a. 相關法令及程序.....	p2
b. 界址指界之時機為何.....	p3
c. 土地所有權人為無行為能力者之指界.....	p4
d. 毗鄰未登記土地時，土地所有權人如何指界.....	p4
e. 私有土地該由誰指界.....	p5
f. 通知指界未到場處理情形.....	p8
g. 共有土地之土地所有權人如何配合指界.....	p9
h. 指界後是否可反悔，可否要求重新指界.....	p10
三. 結論與建議.....	p12
四. 參考文獻.....	p13

緣由

台灣地區之地籍原圖於第二次世界大戰時炸毀，目前本省各縣市地政事務所所使用之地籍圖，大部分係日據時期依據地籍原圖描繪裱裝而成之副圖，使用迄今已逾九十餘年，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損，多數地區已達不堪使用程度，且近二十餘年來經濟快速發達，隨著都市建設發展，土地複丈頻繁，坵塊日益細分，再加上天然地形變遷的快速，人為施工已至界址異動頻繁，使得現在土地使用情形與地籍圖上所記載不盡相符，且原圖施測當時，因技術及設備所限，誤謬在所難免，及比例尺過小，還原於現地之能力差，據以複丈結果，每有前後結果不同之情形發生，實已無法因應當前高精度地籍測量需求再加上，土地的價值完全顛覆以往傳統及民意高漲，不得不讓政府為建立新地籍測量成果，以切實釐整地籍，保障人民合法私權及配合今後經濟建設規劃種種需要，即採用最新測量儀器，配合高度的技術，正確的方法辦理地籍圖重測，重新測製地籍圖，計算面積，以使每宗土地的位置，形狀、地號、地目、面積等現況完全與地籍圖、土地登記簿記載內容一致。

相關法令及程序

根據土地法第四十六條之一、之二、之三暨內政部八十四年修正發布的「地籍測量實施規則」之規定：已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。

作業程序分十項如下：

(一)劃定重測地區。

(二)地籍調查。

(三)地籍測量。

(四)成果檢查。

(五)異動整理及造冊。

(六)繪製公告圖。

(七)公告通知。

(八)異議處理。

(九)土地標示變更登記。

(十)複(繪)製地籍圖。

一、界址指界之時機為何

- a. 地籍測量實施規則第八十二條規定：「地籍調查，應通知土地所有權人於一定期限內會同辦理」。
- b. 地籍測量實施規則第一百九十二條第二項規定：「地籍調查時到場指界土地所有權人，得於戶地測量時，補辦地籍調查」。

c.地籍測量實施規則第八十三條規定：「土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，並在界址分歧點、彎曲或其他必要之點，會同鄰地所有權人共同認定，自行設立界標。……土地所有權人逾前條第一項期限未設立界標或到場指界者，得依土地法第四十六條之二第一項各款之規定逕行施測」。

d.土地法第四十六條之二規定：「地籍圖重測時，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」。

前述四條法規所規定之時間點各有不同，「限期內」、「一定期限內」、「戶地測量時」等不同規定之指界時間常常令作業人員及主辦單位困擾。而且所謂「期限」、「一定期限」是多長時間才合理？「戶地測量」時間甚至長達八個月，更令調查結果存不確定性。現行做法是，只要在重測成果未公告前，土地所有權人即有指界之權利。

二、土地所有權人為無行為能力者（未滿七歲或宣告禁治產者），

應由法定代理人到場指界並檢附其證明文件。

三、毗鄰未登記土地時，土地所有權人如何指界

依地籍測量實施規則第一百九十四條規定：「私有土地與未登記土地相毗鄰者，依下列規定施測：1、私有土地所有權人所指認之界址，未占用未登記土地者，以其指認之界址施測。占用未登記土地者，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。2、私有土地之一部分，已為道路、水路等公眾使用，其所有權人無法指界時，

依照前項方法，實地測定界址，逕行施測」。

現在作法是請土地所有權人改指界為「待協助指界」，等全面測量完成之後，經全面考量土地所有權人使用情形及權利人最在意的面積是否有減少等因素，在不影響私有土地權益下，通知土地所有權人協助指界，確認其界址，而未登記土地也常因為要減少糾紛而來犧牲面積並於地籍圖重測後逕行登記為「中華民國」，身為公務人員應為國家財產把關但有時卻在民意至高的情形下犧牲了。

四、私有土地該由誰指界

地籍調查指界以土地所有權人具有行為能力之本人或其法定代理人到場指界為原則，但如有下列情形者，依其規定辦理：

(A) 土地所有權登記名義人已死亡而未辦竣繼承移轉登記者，得由合法繼承人檢具有關繼承資格身分證明文件及切結書到場指界。

(B) 通知辦理地籍調查指界時，土地已因法律行為或法院判決、拍賣而取得土地之所有權者，尚未辦竣所有權移轉登記者，該取得所有權人得檢具相關證明文件及切結書到場指界，並等完成所有權移轉登記異動通知後逕行訂正所有權人資料後，其地籍調查表再予以送審。

(C) 非法人團體（寺廟、宗祠、神明會、祭祀公業等）：

1、由土地登記簿所登記之管理人到場指界。

2、土地登記資料未登記管理人，或管理人死亡尚未選任新管理人者，應由該團體推派代表人檢具切結書到場指界。

(D) 土地經法院宣告破產者：應由破產管理人檢具足資證明文件，出具切結書到場指界。

(E) 法人由其代表人，檢具法人登記證明文件及代表人資格證明文件到場指界。如非代表人，則須出具委託書或授權證明文件。

(F) 自行設立界標指界，或不指界要求協助指界

地籍調查時，如土地所有權人到場指界，但指界確實有困難時，得請地籍調查和測量人員協助指界並告知土地所有權人界址點位置，其經土地所有權人同意者，視同自行指界；或向當地地政事務所繳費申請鑑界，以使土地相鄰界址確定，作為地籍調查、測量之依據。

而測量員該如何辦理「協助指界」？按土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第（四）點規定：「重測地籍調查時，土地所有權人均到場而不能指界者，地籍調查及測量人員得參照舊地籍圖及其他可靠資料，協助指界，並依下列方式辦理：1、土地所有權人均同意該協助指界之結果者，視同其自行指界。

2、土地所有權人不同意協助指界之結果且未能自行指界者，應依土地法第四十六條之二第一項規定予以逕行施測。

3、土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，
應依土地法第四十六條之二第二項規定予以調」。

依此規定，目前協助指界之作法係先「參照舊地籍圖及其他可靠資料作業」，再實地測定界址給土地所有權人確認。又何謂「舊地籍圖及其他可靠資料」，目前作業上係以地政事務所保管之地籍圖、登記簿及地籍圖數化之面積、實地測量之現況（含坵形、建物及使用狀況）等諸多情形為資料。測量人員參考上述資料，依個人經驗、主客觀環境，經初步整理後確定各宗土地界址，再通知土地所有權人於實地指定界址供其參考，土地所有權人可視協助指界結果，而決定是否接受，或重新自行指界。整個過程是界址測量之重心，且「套繪」舊圖結果關係著重測成果好壞，須具備足夠經驗、強烈主觀性，對測量人員是挑戰，而測量精度因已考慮大範圍與小細節各環節兼顧，已比地政事務所之土地鑑界更符合戶地測量精度規定及土地所有權人需求。

一般土地所有權人只重視土地登記簿記載的面積，卻不知土地的權利還要包含土地的範圍，因此不重視土地的正确界址所在。協助指界之用意基本上是為不知界址之土地所有權人服務，但土地所有權人多選擇不指界而要求協助指界，因為：

(a)所有權人怕自行指界結果造成自己面積減少

(b)所有權人怕自行指界結果不利自己時，無法反悔，而讓鄰地得利。

(c)協助指界不用繳費，還能選擇是否自行指界，再向地政事務所申請鑑界另外再繳複丈費。

(d)一般民眾缺少法律上的認知而政令宣導流與形式。

(e)調查員未盡指導之責。

這種指界規定，造成協助指界數量逐年增加，失去了地籍圖重測要求土地所有權人指界以正經界之意義，更造成測量人員工作增加、壓力加重。

(G) 土地所有權人為限制行為能力者（七至二十歲且未結婚者），由法定代理人到場指界，並檢其證明文件。由限制行為能力之土地所有權人到場指界者，應檢具其法定代理人或監護人載明限制行為能力人之指界行為係由法定代理人允許之同意書。

(H) 土地所有權人因故不能到場指界、設立界標時，得出具委託書委託他人辦理。

五、通知指界未到場處理情形

通知指界日期到場指界依照土地法第四十六條之三規定，土地所有權人未依前條之規定設立界標並到場指界致以逕行施測方式辦理地籍地籍調查時、土地所有權人接到地籍調查通知書後，假如所有權人沒有按照指定時間到場指界而且沒有設立界標時，處理

情形。

依照土地法第四十六條之二規定，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現場指界者，地政機關得依下列順序逕行施測：

- 1.鄰地界址。
- 2.現使用人之指界。
- 3.參照舊地籍圖。
- 4.地方習慣。圖重測者,在重測結果公告時，不得聲請異議複丈。

依照土地法第四十六條之三規定，土地所有權人未依前條之規定設立界標並到場指界致以逕行施測方式辦理地籍圖重測者,在重測結果公告時，不得聲請異議複丈。因此為了保障自身權益,請土地所有權人務必在通知指界日期到場指界。

六、共有土地之土地所有權人如何配合指界

經內政部於 92.03.25 修正地籍測量實施規則第八十五條為：「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七日內認定之。其未能於期限內協議者，依土地法第四十六條之二第一項各款之規定逕行施測。前項共有土地為公寓大廈基地並設有管理委員會者，其到場指界之通知，得送請公寓大廈管理委員會轉發各

土地所有權人。」這對地狹人稠的大都市地區，有助調查之進行。

七、指界後是否可反悔，可否要求重新指界？

重測時界址指界之時機前已提及，實務上允許在重測成果公告前重新指界，其執行時大致有下列狀況：

- (1) 調查表尚未送主管機關審核前，允許會同相關所有權人重新指界，若雙方皆同意指界之界址，則依重新指界結果為調查結果，重新製作調查表；若發生界址爭議，則按重測界址爭議處理方式繼續進行相關重測作業。
- (2) 調查表已送主管機關審核完竣確定，亦允許會同相關所有權人重新指界，若雙方皆同意指界之界址，則依重新指界結果辦理調查表補正，重行送審；若發生界址爭議，則請當事人繼續協調解決；倘協調成立，則指界辦理調查表補正及重行送審；若協調不成，則按重測界址爭議處理方式處理。
- (3) 依土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第十七點規定：「重測成果公告期滿無異議者，即屬確定。土地所有權人或關係人不得以任何理由申請複丈更正。但土地標示變更登記辦竣前，雙方當事人以指界錯誤書面申請更正，並檢附不影響雙方當事人以外之第三人權益之切結書時，得予受理。其已辦竣土地標示變更登記者，應不准許。」
- (4) 又若重測公告期滿確定，且已辦竣土地標示變更登記，無法

得到重新指界之機會，是否尚有平反機會？依司法院大法官會議第三七四號解釋：「地籍圖重測公告確定後，土地所有權人尚得依法提出民事訴訟請求解決」解釋文如下：「依土地法第四十六條之一至第四十六條之三規定為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。故縱令相鄰土地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共同指定之界址重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內即令土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更登記。惟有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決，法院應就兩造之爭執，依調查證據之結果予以認定，不得以原先指界有誤，訴請另定界址為顯無理由，為其敗訴之判決。」故土地所有權人如認為重測時指界有誤，得依法提出民事訴訟請求解決。

結論

1. 加強地籍調查及測量人員之專業訓練及與民眾協調溝通能力：因為重測作業一開始便與最基層民眾說明大家最重視的土地問題而民眾對問題瞭解也不一致，所以希望中央單位每年度針對辦理重測人員定期舉辦各項業務教育訓練，除著重研習專業知識技能外，並於課程增加法規訓練、溝通技巧及歷年疏誤案例研析等課程，以提升人員素質，培養良好之溝通技巧。
2. 加強重測政令宣導工作：目前政令宣導大都流與形式，地方事務所也都照重測流程，也不知道一般民眾是否真的清楚明瞭，應該提早派人員駐守並加以解釋重測相關問題。
3. 合理的重測時間：目前不管中央單位或縣市政府對地籍圖重測公告時間，總是主觀的認為提早公告是最高榮譽，以致與產生惡性競爭，導致調查員和測量員未確實執行工作以影響地籍圖重測精度。
4. 重測完後竣後對重測區內土地所有權人舉辦地籍圖重測問卷滿意度及缺失調查，對於民眾所提之各項建議及缺失，並虛心檢討改進及詳細說明釋疑。

參考文獻

1. 土城地籍圖重測請民眾配合網站
2. 內政部地政司全球資訊網
3. 台灣省地籍圖重測網站
4. 平鎮地政事務所網站
5. 全球資訊服務網
6. 地籍圖重測網站
7. 台中縣政府全球資訊網
8. 澎湖縣政府地政局土地行政課課長 蔡榮隆先生及地籍測量季刊第廿二期
9. 地籍圖重測說帖