監察院 REPUBLIC OF CHINA (TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

司法及獄政、內政及族群委員會
第6屆第71次聯席會議

瑞芳深澳漁港土地界址爭議案

調查委員：施錦芳

115年7月15日

調查緣起及陳訴要旨

調查緣起

- 林○○代理陳○○等人陳訴
- 自動調查

陳訴要旨

- 70年及72年間，**原土地所有權人是依照當時既有建物使用現況辦理土地分割複丈及所有權買賣移轉**
- 其後，重測前224-118及224-153地號土地上建物陸續翻新及擴建；而陳訴人係沿舊屋牆壁進行整建，並未使用鄰地
- 107年地籍圖重測時，測量人員未參照舊地籍圖及其他可靠資料施測，致陳訴人224-156地號土地**重測後之位置與72年分割複丈及買賣移轉時之位置不符**
- 陳訴人**向基隆地院提起確認界址訴訟**，該院**採用國土測繪中心及瑞芳地所提供之測量資料作為判決基礎**。惟該等資料與重測前實際情況不符，致該院作成不利其權益之判決，並衍生**拆屋還地**之結果
- **問題核心不在面積大小，而是土地位置及形狀**

調查作為

調卷

內政部
新北市政府
基隆地院

履勘

115年6月5日
前往現場實地履勘

證人

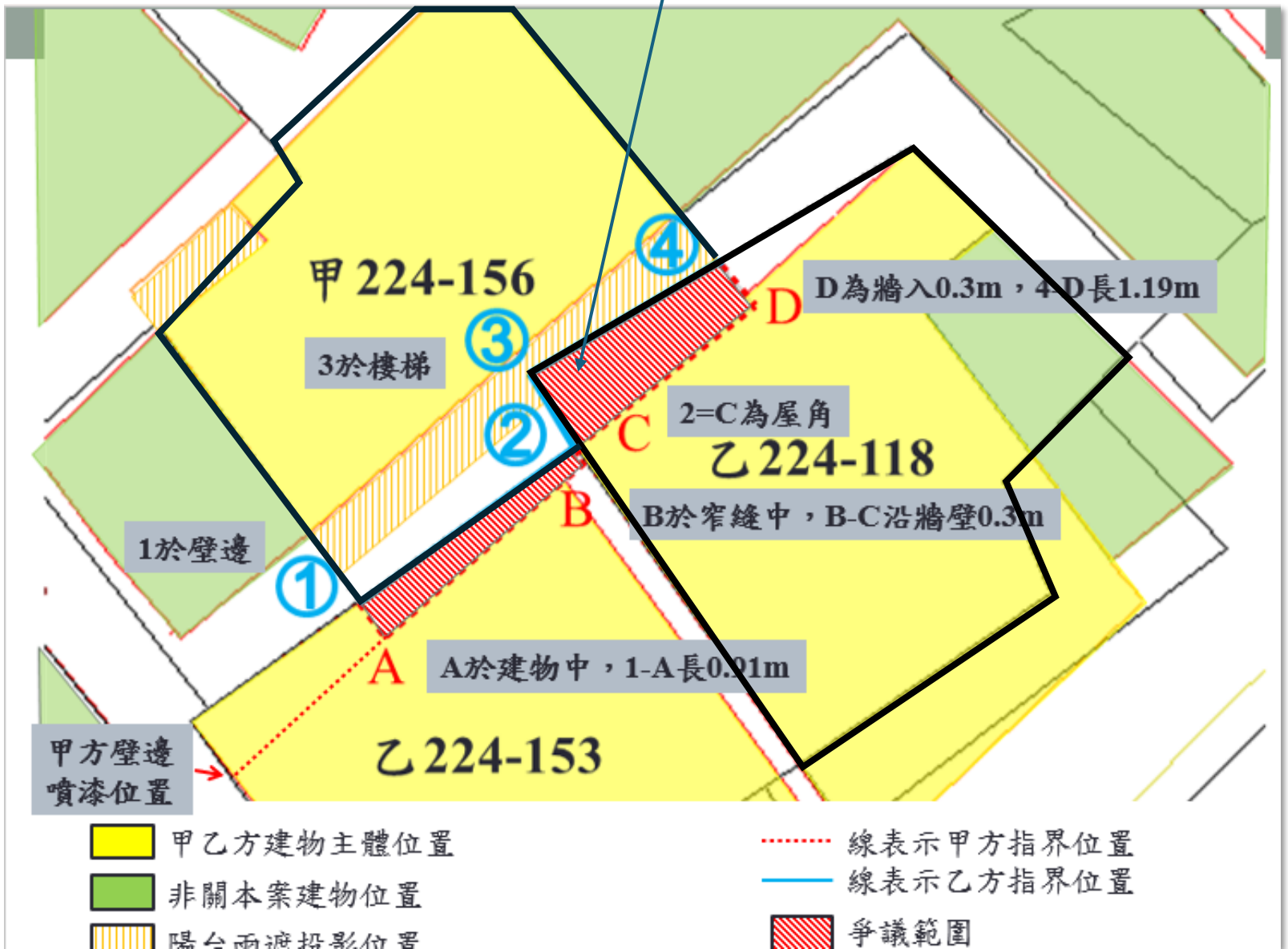
115年6月12日
李姓地政士

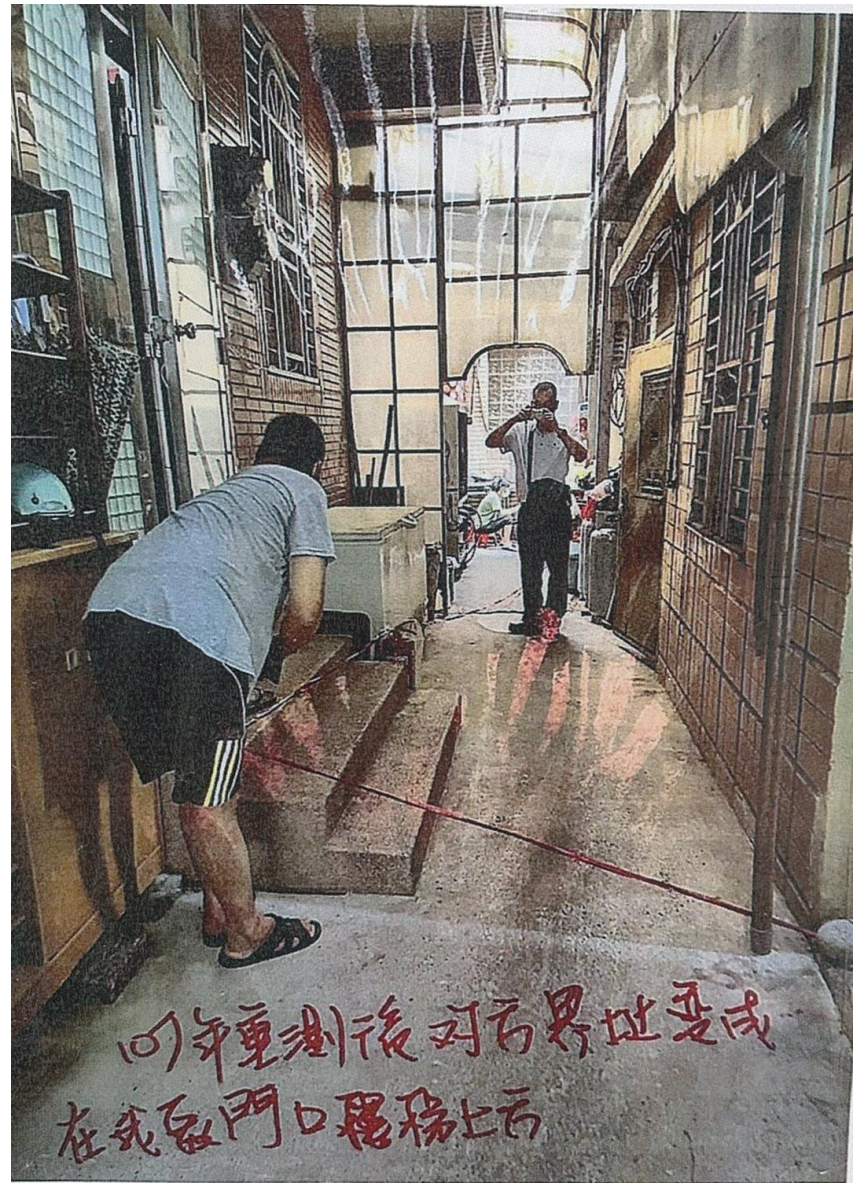
約詢

115年6月23日
內政部地政司
國土測繪中心
新北市政府地政局
瑞芳地所
司法院民事廳

主要爭點

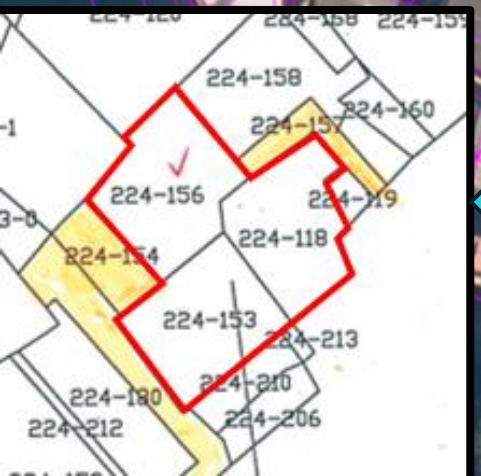
現況供居民通行之通道，遭劃入224-118地號範圍內
導致224-156地號上建物被法院判決須拆屋還地





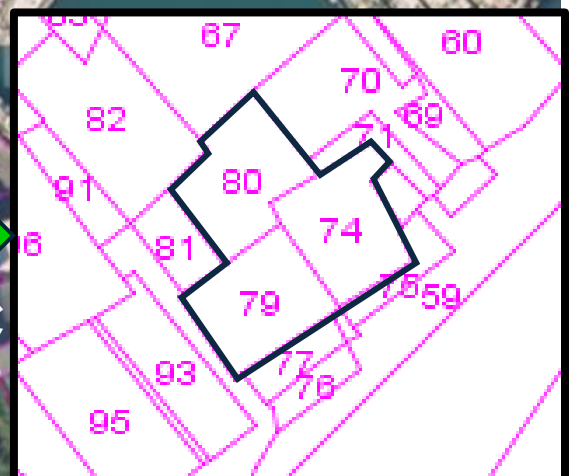
基本資料

- 位於新北市瑞芳區深澳岬角之深澳聚落
- 面臨深澳漁港、鄰近建基煤礦
- 建築密集且街廓複雜
- 隨聚落發展陸續辦理地籍分割



重測前

重測後



重測前○○段224地號 杜○○

70.10.9分割

224-118地號

71.5.27買賣

翁○○

106.4.5買賣

翁○○

72.12.22分割

224-153地號

75.8.6買賣

許○○

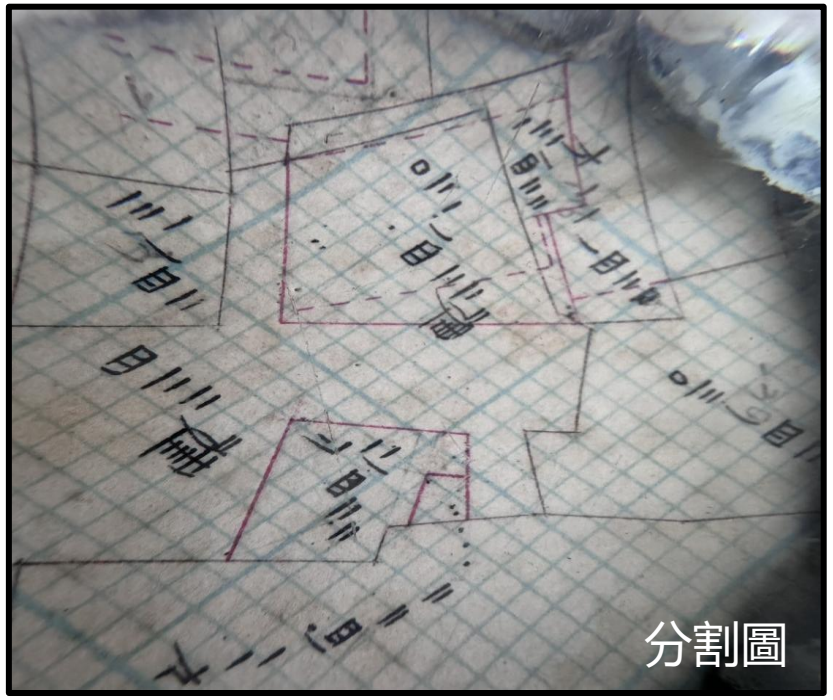
224-156地號

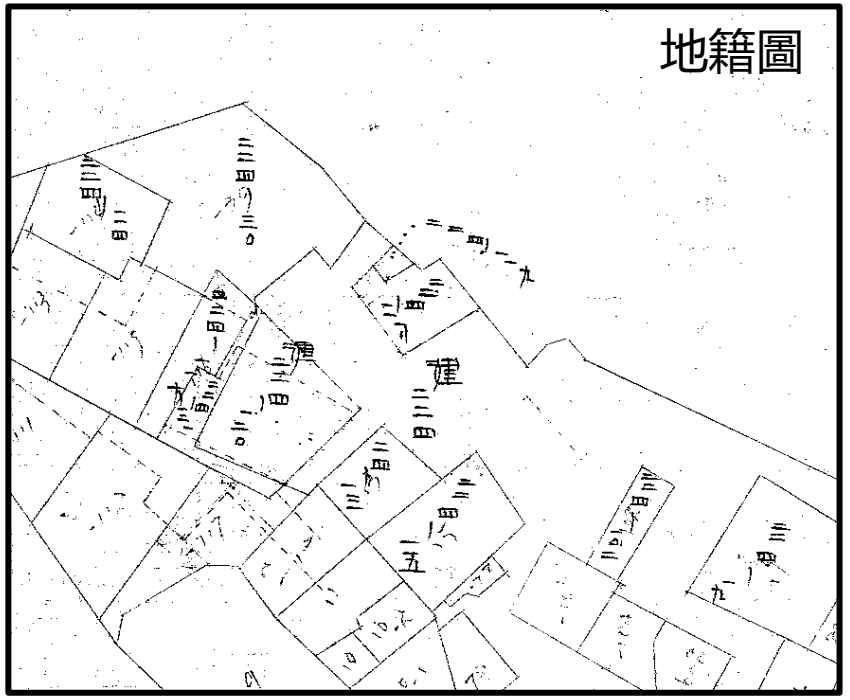
74.12.27買賣

陳○○

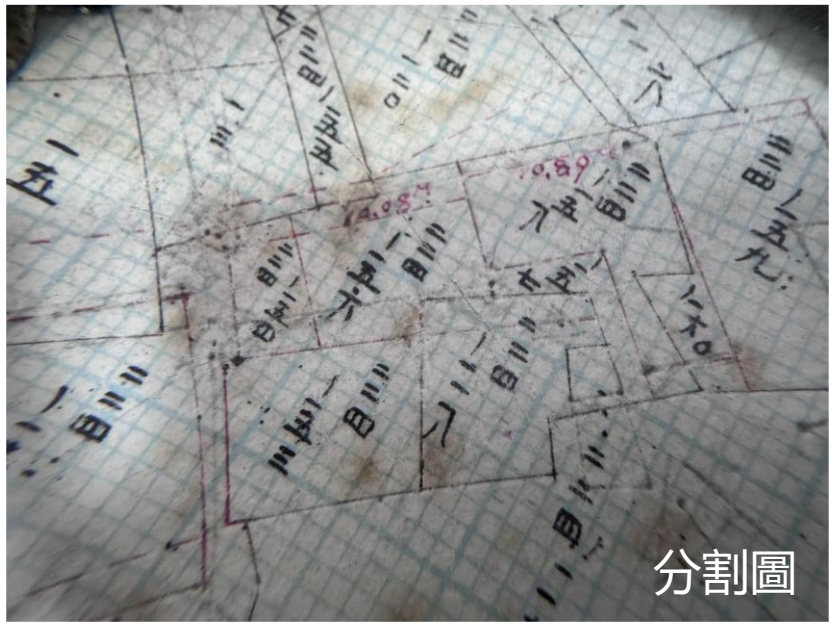
重測後 ○○○段74地號　○○○段79地號　○○○段80地號

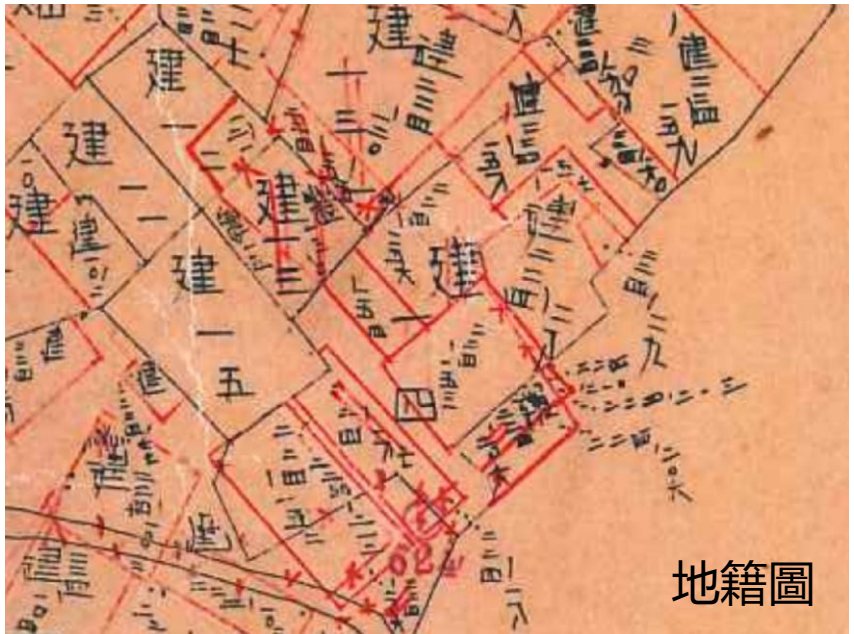
70年





72年





107年地籍圖重測

照 協助指界 位置
即按 重測前地籍圖 經界線施測

地籍調查

- 224-118、224-153、224-156地號土地所有權人均主張
- 另定期參照舊地籍圖及其他可靠資料協助指界

協助指界

- 224-118、224-153地號：同意協助指界結果--按重測前地籍圖經界線施測
- 224-156地號（陳訴人）：不服協助指界結果，另行指界，指界結果不一致，發生界址爭議

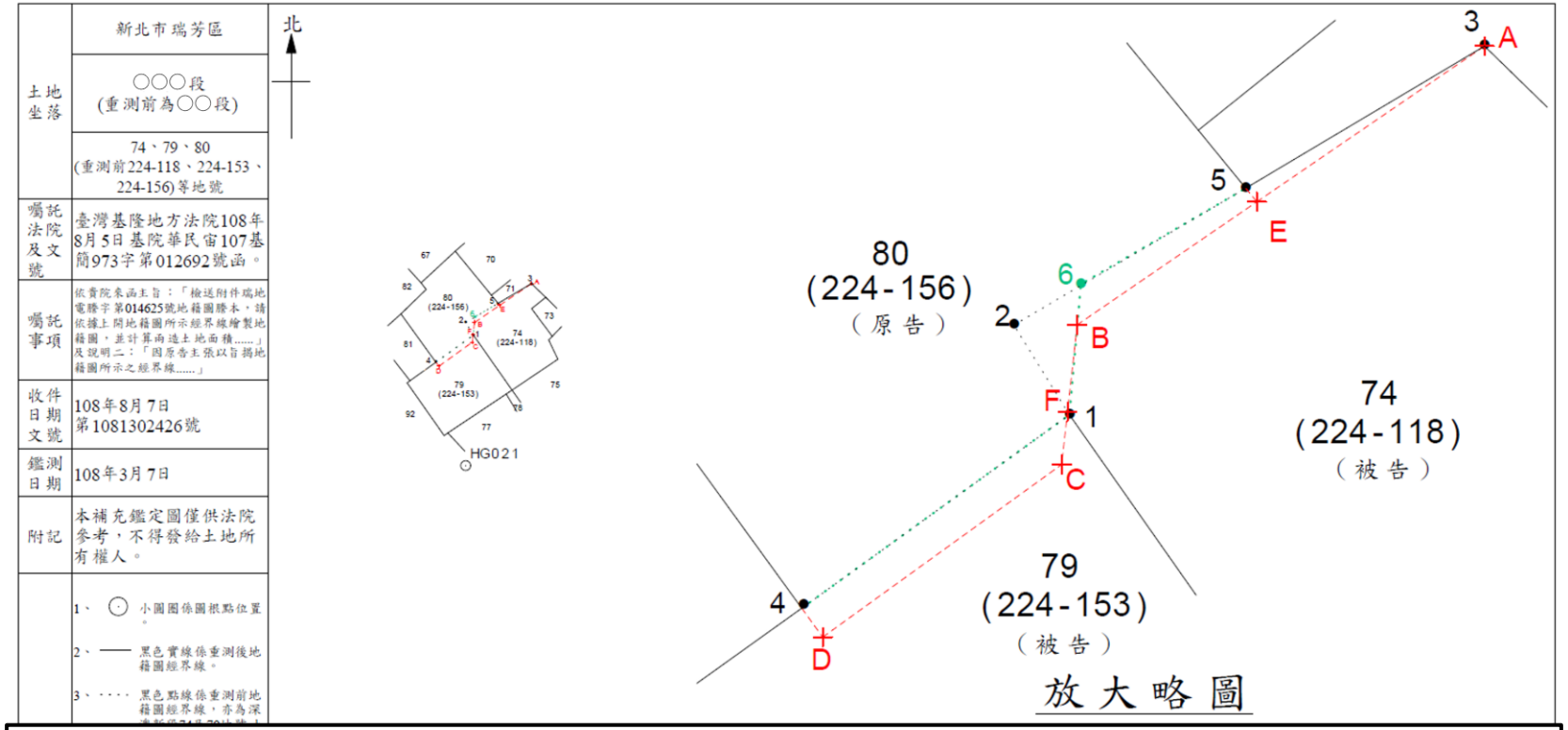
糾紛調處

- 決議照協助指界位置辦理地籍圖重測

司法審理-確認經界之訴

- **陳訴人**不服調處結果，向基隆地院**提起確認經界之訴。**
- 基隆地院(基隆簡易庭)109年2月25日107年度基簡第973號民事判決：
  系爭3筆土地間之界址，應以國土測繪中心108年11月13日補充鑑定圖所示端點4-1-2-5連接線為準；即按重測前地籍圖經界線施測之界址。
- 基隆地院110年1月11日109年度簡上字第19號民事判決：
  陳訴人**上訴駁回**
- 基隆地院114年6月2日113年度再易字第5號民事判決：
  陳訴人**再審駁回**

土地坐落	新北市瑞芳區 ○○○段 (重測前為○○段) 74、79、80 (重測前224-118、224-153、224-156)等地號
囑託法院及文號	臺灣基隆地方法院108年8月5日基院華民宙107基簡973字第012692號函。
囑託事項	依貴院來函主旨：「檢送附件瑞地電勝字第014625號地籍圖謄本，請依據上開地籍圖所示經界線繪製地籍圖，並計算兩造土地面積……」及說明二：「因原告主張以旨揭地籍圖所示之經界線……」
收件日期文號	108年8月7日 第1081302426號
鑑測日期	108年3月7日
附記	本補充鑑定圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
	1、⊙ 小圓圈係圖根點位置。 2、—— 黑色實線係重測後地籍圖經界線。 3、···· 黑色點線係重測前地籍圖經界線，亦為深



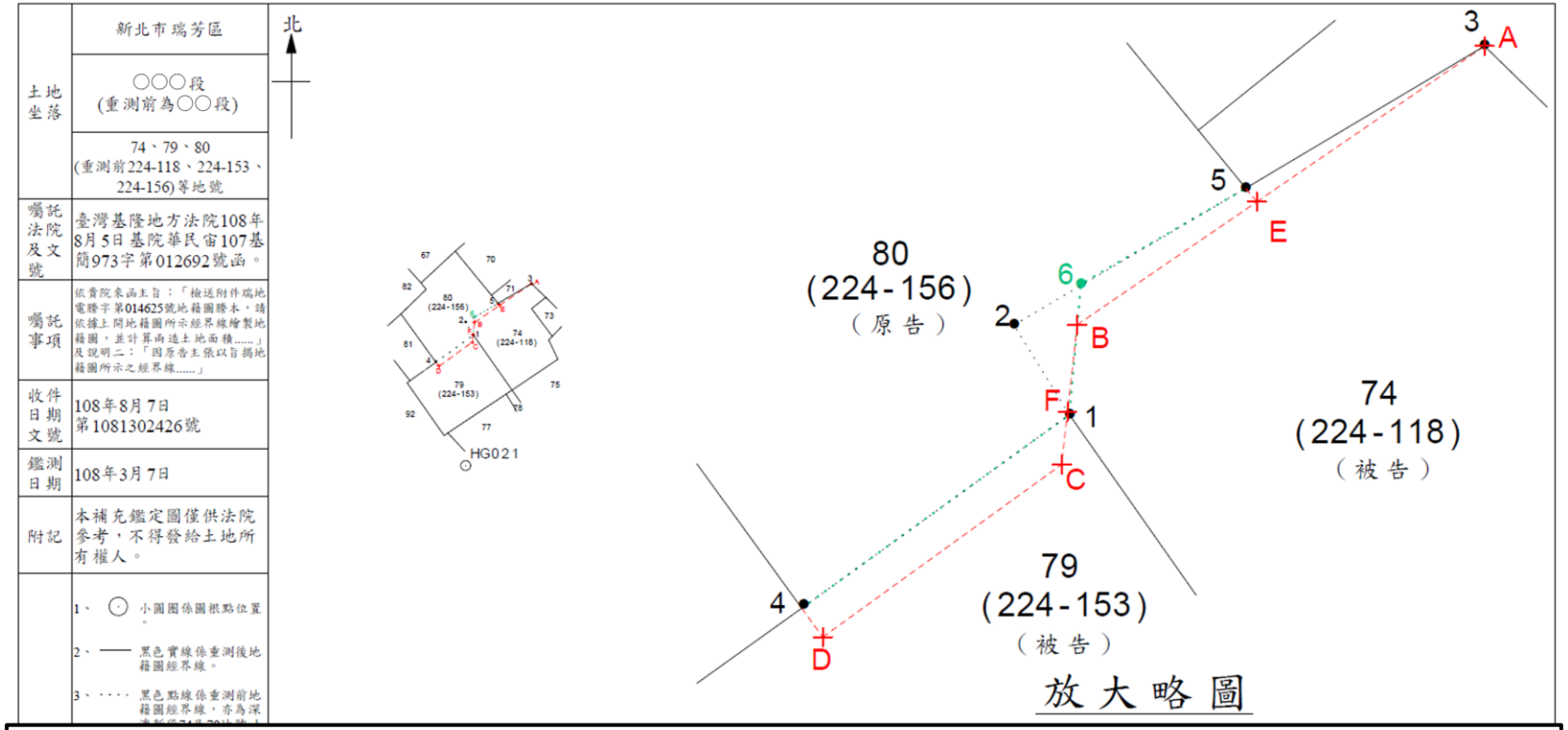
面積分析表

重測前標示			重測後標示								
地段	地號	土地登記簿面積(平)	地段	地號	外圍依重測確定坐標，系爭界址依原告實地指界位置(4--D--C--F--B--E--5)計算面積(乙)	面積增減(乙-平)	外圍依重測確定坐標，系爭界址依被告實地指界位置(4…1…2…5)計算面積(丙)	面積增減丙-平)	外圍依重測確定坐標，系爭界址依臺灣基隆地方法院來函所附94年12月19日核發之地籍圖謄本所示系爭部分經界線(4…1…6…5)之位置計算面積(丁)	面積增減(丁-平)	備註
○○	224-156	77	○○○	80	82.68	5.68	77.01	0.01	78.13	1.13	原告
○○	224-118	76	○○○	74	73.19	-2.81	75.72	-0.28	74.60	-1.40	被告
○○	224-153	76	○○○	79	74.13	-1.87	77.26	1.26	77.26	1.26	被告

確認經界之訴-判決理由

- 倘當事人無一致之指界，界址認定，應參照舊地籍圖、土地登記面積與實測面積之差異……等客觀基準，綜合判斷。
- **4-1-2-5連接線，對兩造土地面積未造成重大影響：**
  - **224-156地號 增加 0.01 ㎡**
  - **224-118地號 減少 0.28 ㎡**
  - **224-153地號 增加 1.26 ㎡**
- 81年協議書不足以認定224-118、224-156地號土地之經界線與重測後之經界線不符
  - 未委由地政機關重新測繪
  - 無法證明分割後剩餘土地屬陳訴人所有

土地坐落	新北市瑞芳區 ○○○段 (重測前為○○段) 74、79、80 (重測前224-118、224-153、224-156)等地號
囑託法院及文號	臺灣基隆地方法院108年8月5日基院華民宙107基簡973字第012692號函。
囑託事項	依貴院來函主旨：「檢送附件瑞地電勝字第014625號地籍圖謄本，請依據上開地籍圖所示經界線繪製地籍圖，並計算兩造土地面積……」及說明二：「因原告主張以旨揭地籍圖所示之經界線……」
收件日期文號	108年8月7日 第1081302426號
鑑測日期	108年3月7日
附記	本補充鑑定圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
	1、⊙ 小圓圈係圖根點位置。 2、—— 黑色實線係重測後地籍圖經界線。 3、···· 黑色點線係重測前地籍圖經界線，亦為深

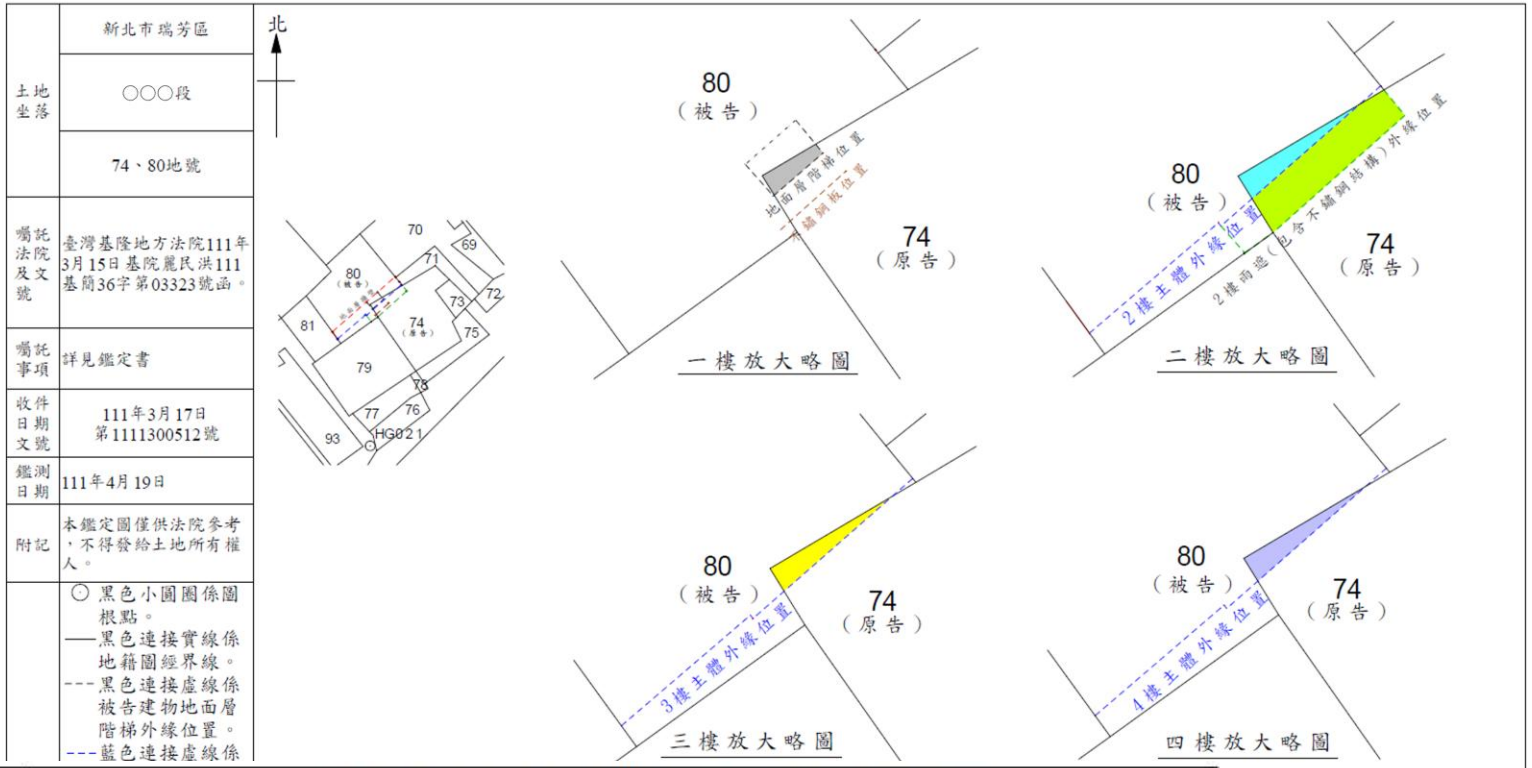


面積分析表

重測前標示			重測後標示							
地段	地號	土地登記簿面積(甲)	地段	地號	外圍依重測確定坐標，系爭界址依原告實地指界位置(4--D--C--F--B--E--5)計算面積(乙)	面積增減(乙-甲)	外圍依重測確定坐標，系爭界址依被告實地指界位置(4…1…2…5)計算面積(丙)	面積增減丙-甲)	外圍依重測確定坐標，系爭界址依臺灣基隆地方法院來函所附94年12月19日核發之地籍圖謄本所示系爭部分經界線(4…1…6…5)之位置計算面積(丁)	面積增減(丁-甲)	備註
○○	224-156	77	○○○	80	82.68	5.68	77.01	0.01	78.13	1.13	原告
○○	224-118	76	○○○	74	73.19	-2.81	75.72	-0.28	74.60	-1.40	被告
○○	224-153	76	○○○	79	74.13	-1.87	77.26	1.26	77.26	1.26	被告

司法審理-拆屋還地之訴

- **224-118地號土地所有權人翁○○依據國土測繪中心鑑定結果，認為陳訴人有越界無權占用情事，向基隆地院訴請拆屋還地。**
- 基隆地院(基隆簡易庭)於111年9月8日作成111年度基簡字第36號民事判決，認定陳訴人應拆屋還地。
- 陳訴人提起上訴，經基隆地院於112年11月20日作出112年度簡上字第16號民事判決駁回上訴。
- **基隆地院民事執行處刻正辦理拆屋還地強制執行作業中。**



土地坐落	新北市瑞芳區 ○○○段 74、80地號
囑託法院及文號	臺灣基隆地方法院111年3月15日基院麗民洪111基簡36字第03323號函。
囑託事項	詳見鑑定書
收件日期文號	111年3月17日 第1111300512號
鑑測日期	111年4月19日
附記	本鑑定圖僅供法院參考，不得發給土地所有權人。
	○ 黑色小圓圈係圖根點。 ——黑色連接實線係地籍圖經界線。 ---黑色連接虛線係被告建物地面層階梯外緣位置。 ---藍色連接虛線係

逾越使用範圍	○○○號房屋建物逾越使用土地地號及使用面積		
	使用地號	面積	備註
	○○○段74地號	0.77	被告建物地面層階梯逾越使用範圍
	○○○段74地號	1.35	被告建物2樓主體逾越使用範圍
	○○○段74地號	4.74	被告建物2樓雨遮(包含不鋪鋼結構)逾越使用範圍
	○○○段74地號	1.35	被告建物3樓主體逾越使用範圍
	○○○段74地號	1.35	被告建物4樓主體逾越使用範圍

鑑定機關：內政部國土測繪中心
中華民國 111年 5月 16日

調查發現

224-118地號與224-156地號地上建物間之通道，極可能係70年土地分割測量時，不明原因劃入224-118地號範圍

1 70年分割出224-118地號前，當地已是建築密集且巷道交錯之聚落；現況並已存在供居民通行之通道

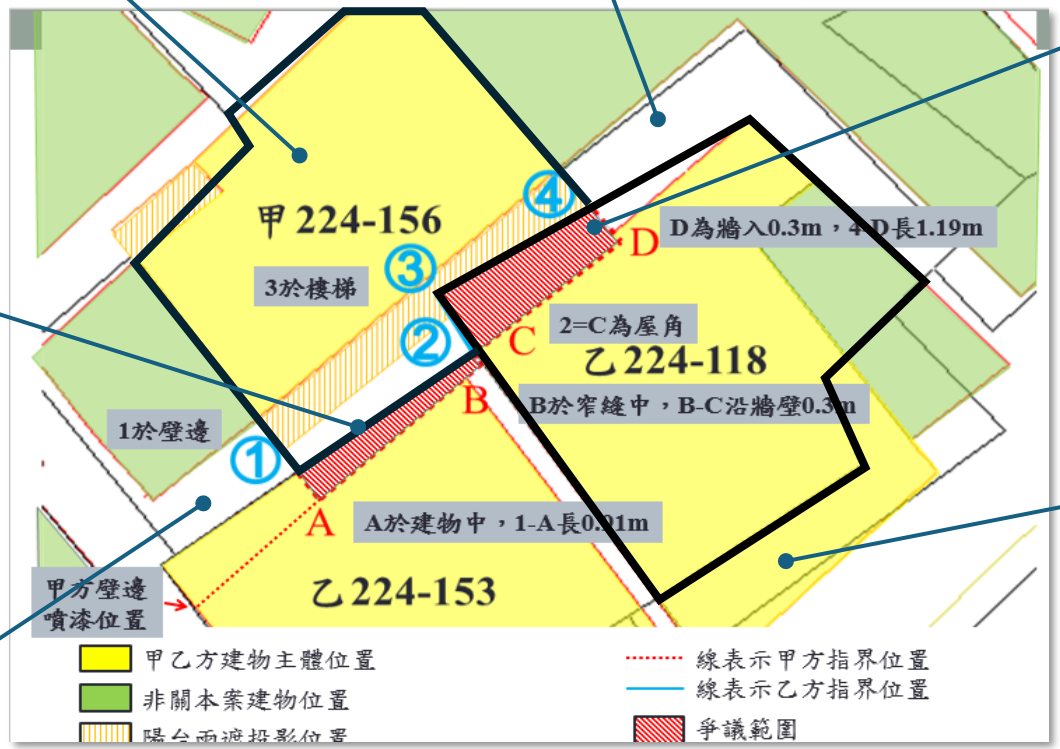
2 陳訴人指稱，原地主分割買賣時已表明系爭通道係供當地居民通行，並未於70年間分割劃入224-118地號範圍

3 系爭通道以斜角方式劃入224-118地號範圍，與既有建物及通道使用現況未盡相符，亦與一般依現況辦理土地分割及買賣之交易常情有違

4 224-118地號地上建物正面面臨深澳路，客觀上無須藉由後側之系爭通道進出。原地主出售224-118地號時，是否有意將供居民通行之通道一併納入出售範圍，殊非無疑

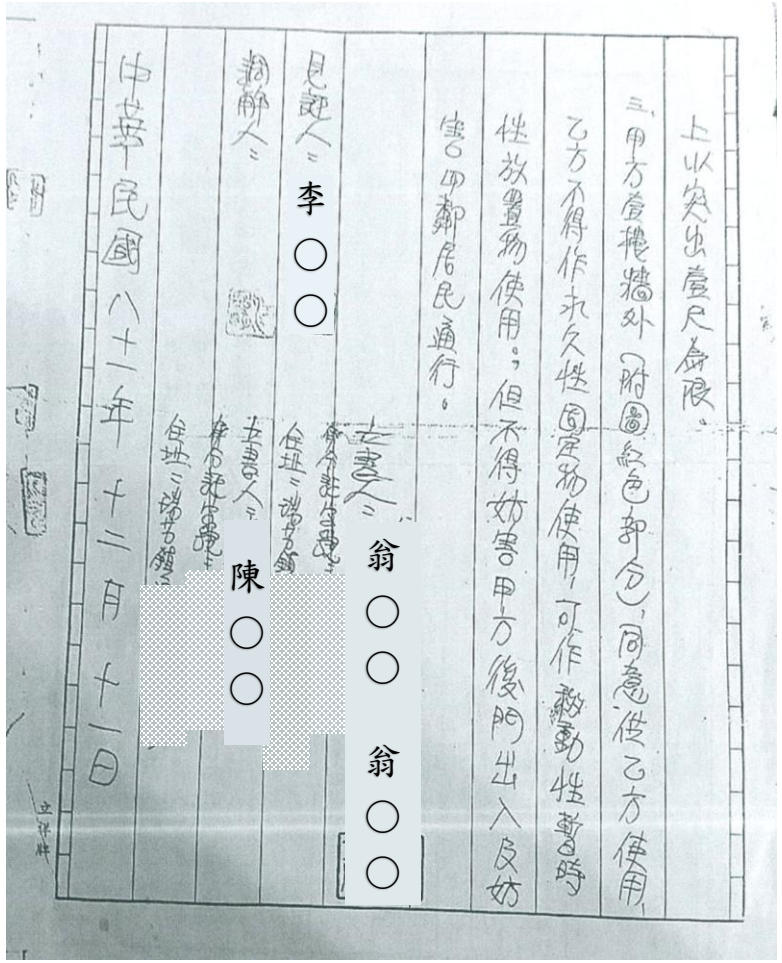
5 81年簽訂協議書，載明雙方係因「地政機關分割所誤」致生界址爭議，並同意以現況建物一樓牆壁外1尺為界。足見當時均認同系爭通道有圖地不符的問題，並重新協議界址

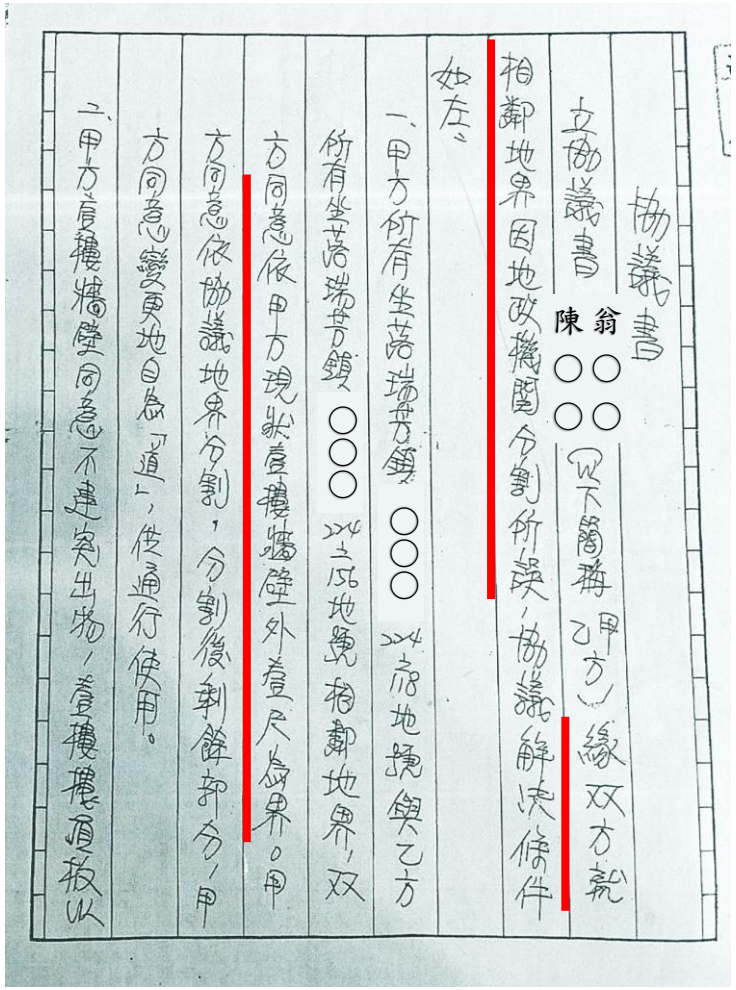
6 證人表示，原地主辦理該地區土地分割出售時，多係將供居民通行之巷道保留在自己名下，而未隨同出售

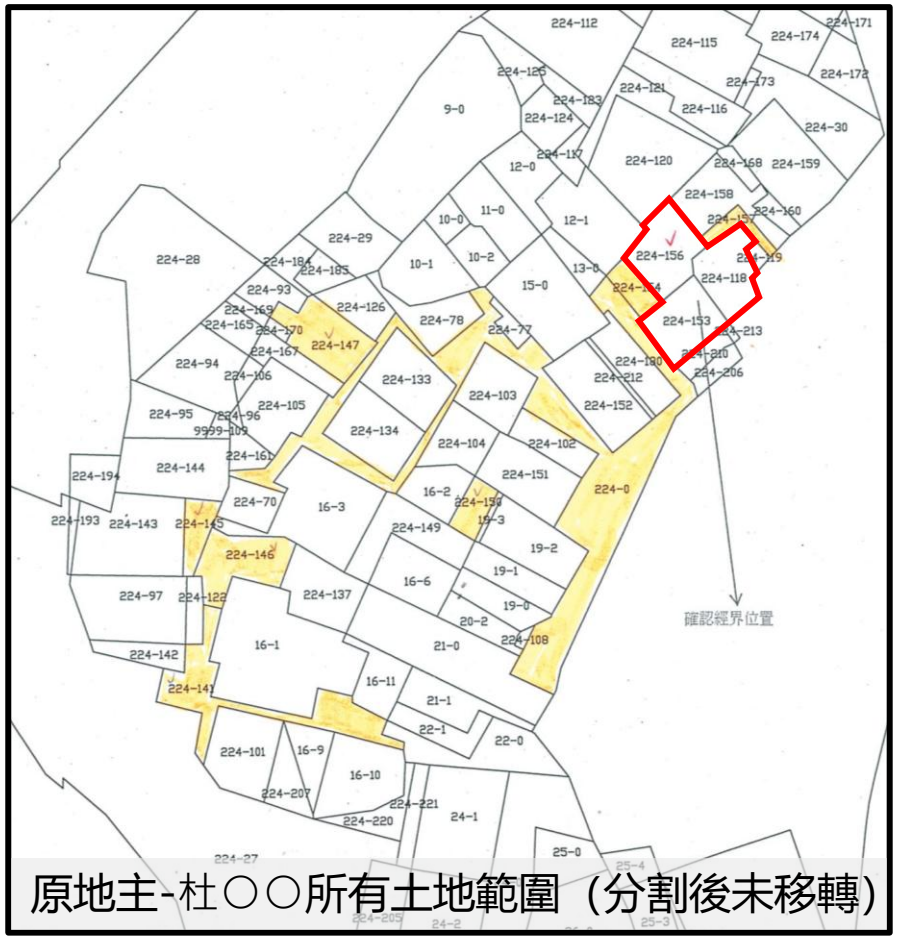


調查發現

81年12月11日，當時相鄰土地所有權人翁○○（甲方）與陳○○（乙方）已意識到圖地不符，而簽訂協議書，調整界址


上以突出壹尺為限。
三、甲方壹樓牆外（附圖紅色部分），同意供乙方使用，乙方不得作永久性固定物使用，可作移動性暫時性放置物使用；但不得妨害甲方後門出入及妨害四鄰居民通行。
立書人：翁○○
住址：瑞芳鎮
見證人：李○○
調解人：陳○○
中華民國八十一年十二月十一日


協議書
立協議書 翁○○ 陳○○（以下簡稱甲方乙方）緣双方就相鄰地界因地政機關分割所誤，協議解決條件如左：
一、甲方所有坐落瑞芳鎮○○○ 地號與乙方所有坐落瑞芳鎮○○○ 地號相鄰地界，双方同意依甲方現狀壹樓牆壁外壹尺為界。甲方同意依協議地界分割，分割後剩餘部分，甲方同意變更地目為「道」，供通行使用。
二、甲方壹樓牆壁同意不建突出物，壹樓樓頂拔以



原地主-杜○○所有土地範圍（分割後未移轉）

調查意見一

- 224-118、224-153及224-156地號間之經界位置，**既經基隆地方法院判決確定，本院自應予以尊重**。
- 惟本案自70年間分割以來，極有可能因原始測量成果或圖籍訂正過程存在錯誤或瑕疵，而衍生後續界址爭議。
- 107年間地籍圖重測、重測異議調處，以及法院審理確認經界事件過程，均**未進一步檢驗原始分割成果是否正確**，仍以既有圖籍、鑑定成果及土地登記面積等資料作為主要判斷依據，**肇致原始可能錯誤或瑕疵**在未經縝密釐清前，即逕**於重測程序及司法判決持續被採認**，錯失藉由地籍圖重測釐正歷史錯誤、化解長年紛爭之契機，**難謂無偏離地籍圖重測本旨**，內政部針對此一制度性課題，實有妥為檢討因應之必要。
- 本案法院判決係以瑞芳地所及國土測繪中心提供之地籍資料與鑑測成果為基礎，**倘該等資料或鑑定基礎確有重大瑕疵，卻致人民因此面臨拆屋還地等重大財產損害，相關行政機關即不得僅以判決確定為由消極以對**，仍應主動釐清相關地籍資料及測量成果是否有誤，並積極研謀解決對策，**內政部及新北市政府對此責無旁貸，允應積極檢討並妥為處理**。

重測的矛盾：用來除錯的機制，卻洗白了錯誤

重測的目的

地籍圖重測之目的，係為解決早期地籍圖因年代久遠致圖紙伸縮、破損，以及受土地分割、天然地形變遷及人為界址變動等因素影響，所衍生圖、地、簿不符等問題

過度依賴舊圖

舊地籍圖既因精度不足或內容失真而有辦理重測之必要，若仍逕以其作為認定土地經界之主要依據，不僅無法達成矯正圖、地、簿不符之目的，甚至將致司法判決建立於有失真可能的測量基礎上，進而衍生界址爭議

矛盾循環

地方政府所屬地政機關辦理地籍圖重測及不動產糾紛調處，乃至司法機關審理重測界址爭議案件時，如**過度依賴舊地籍圖**、既有分割成果或原登記面積，而**未進一步探究土地形成沿革，並審慎檢視相關圖資形成過程是否存有錯誤，無異陷入矛盾循環**。

本應是化解長年紛爭的契機，卻淪為延續行政錯誤的工具

法院對於土地經界的認定，應綜合歷史沿革、使用現況，以及地方習慣，避免過度依賴舊地籍圖

不可挑戰的「合法」侵害

行政錯誤透過重測與司法程序洗白，導致人民面臨拆屋還地

法院依賴測量機關的「專業鑑定」，以面積平衡為由判決確定

調查意見 二

- 地籍圖重測制度之目的，在於透過地籍調查及重新測量，矯正舊地籍圖因年代久遠、測量技術限制或圖地不符所造成之問題，使人民原有土地權利範圍得以正確反映於地籍圖。
- 倘原始分割成果或舊地籍圖本身即存有瑕疵，卻於協助指界、異議調處及法院審理過程中，一味援引其作為界址認定依據，而未能深入探究地籍異動沿革、交易原意、使用現況及其他足資還原歷史事實之證據，則原本為矯正圖籍而設之重測制度，反可能成為延續行政錯誤之工具，使錯誤圖籍透過司法判決獲得確認，不僅難以落實地籍圖重測本旨，更有違保障人民財產權及實現實質公平正義之目的。
- 鑑於司法判決對於重測界址爭議具有最後之確認效力，建議司法院研議加強法官對於地籍圖重測爭議案件之教育訓練，並適時與地政機關、測量專業機構建立交流機制。

處理辦法

一、調查意見，函請內政部督同所屬國土測繪中心及新北市政府確實檢討改進並依法妥處見復。

二、調查意見，函請司法院及臺灣基隆地方法院參處。

三、調查意見，函復陳訴人。

四、調查報告之案由、調查意見及處理辦法，於個資隱匿後，上網公布。

五、檢附派查函及相關附件，送請司法及獄政、內政及族群委員會聯席會議處理。

簡報完畢　敬請指教