

# 臺北縣政府 99 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	地籍圖重測區內未登記土地發生界址爭議得主張之權益探討
期程	自 99 年 2 月 2 日至 99 年 10 月 31 日
經費	無
緣起與目的	臺灣未登記土地佔總面積大多數，辦理重測時，重測機關常為了避免私有地因重測導致面積減少或界址糾紛而犧牲未登記土地的權益，故本文藉此探討未登記土地因重測指界致權益遭受損害時，該如何有所主張。
方法與過程	首先說明未登記土地面臨管理上的困難，辦理重測時，法律上應遵循的施測原則，並蒐集相關資料，利用實際案例詳盡探討法院如何針對辦理重測時，民眾私有地導致有損國有地之處理過程及判決結果。
研究發現及建議	由案例判決結果發現，法院對於界址發生爭議時，舊地籍圖為重要之參考資料，判定應以舊地籍圖經界線為準，以保障國有財產之權益，藉此判決可為往後地方政府辦理重測涉及此類未登記土地與私有地間界址糾紛調處的參考。
備註	

## 目錄

壹、	未登記土地辦理登記之法令依據.....	2
貳、	未登記土地現況及管理問題.....	3
參、	地籍圖重測地區未登記土地之施測原則及案例.....	5
肆、	後續辦理方向及建議.....	11
伍、	參考文獻.....	13

## 壹、 未登記土地辦理登記之法令依據

臺灣的土地登記制度，係採強制登記，亦即原則上任何土地，皆須依法令規定辦理土地總登記，且一經登記，法律即給予保障，具有絕對效力。未登記土地，係指未依法完成總登記之土地，有關未登記土地辦理登記方式之相關規定，按國有財產法第 2 條第 2 項規定：「凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。」，同法第 19 條並規定：「尚未完成登記應屬國有之土地，除公用財產依前條規定辦理外，得由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理國有登記；必要時得分期、分區辦理。」，又同法施行細則第 3 條規定：「本法第二條第二項所稱『凡不屬於私有或地方所有之財產』，係指未經登記之不動產或未確定權屬為私有或地方所有之財產。」，同細則第 15 條第 1 項第 5 款規定：「本法第十九條所稱尚未完成登記應屬國有之土地，係指本法第二條第二項應屬國有之其他未登記土地。」，同條第 2 項則規定：「前項未登記土地，除第四款所列廢道、廢渠、廢堤土地原為地方政府所有者外，應由財政部國有財產局會商該管直轄市、縣（市）地政機關先辦地籍測量，再行囑託國有登記。」；此外，內政部 69 年 3 月 6 日臺(69)內地字第 2691 號函要旨明示：因地籍整理發現之未登記土地，除

另有規定外，應由地政機關逕行登記為國有。<sup>1</sup>由上開等規定可知，無論是地籍整理而發現或財政部國有財產局自行發現之未登記土地，除法律另有規定者外，均應登記為國有並由財政部國有財產局管理。<sup>2</sup>

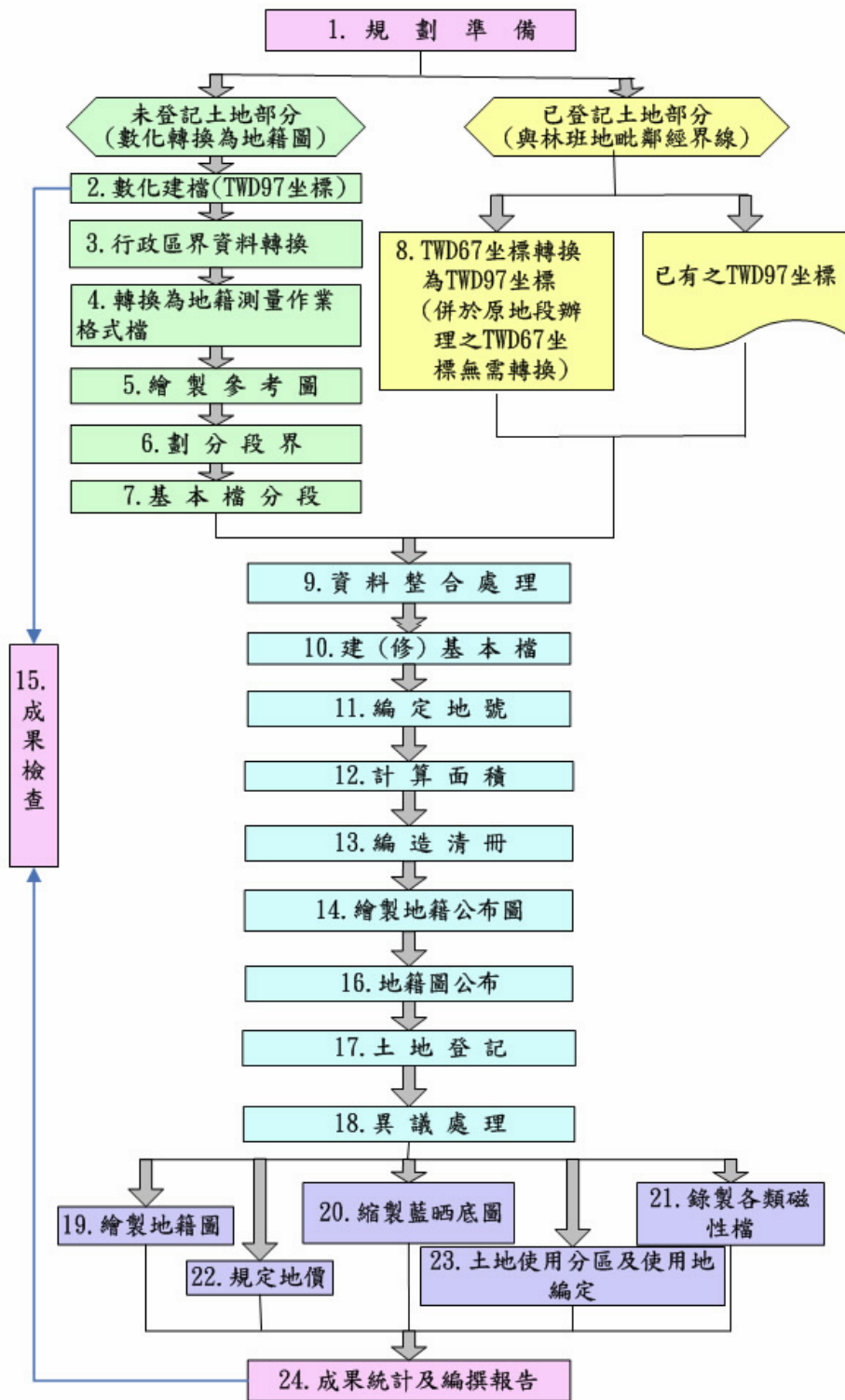
## 貳、未登記土地現況及管理問題

臺灣地區土地總面積約為 360 萬 0,618 公頃，統計至 97 年底，已完成測量登記之面積為 324 萬公頃，約佔臺灣地區土地總面積之比例為 90%，尚未辦理測量登記之面積仍約 36 萬公頃，約佔臺灣地區土地總面積之比例為 10%，國有林班地總面積約 155 萬 9000 公頃，占臺灣土地面積 43.3%，大部分皆未辦理地籍測量及土地登記。內政部國土測繪中心為加強林班地之管理、保育與利用，建立完整地籍資料，訂定「臺灣省國有林班地地籍測量及土地登記計畫」，分期分區辦理測量登記。其帶來的效益有：一、加速完成臺灣地區地籍整理工作。二、促進國有林地之經營管理及開發利用。三、建立國土資訊系統之基礎。以下將未登記土地作業流程整理如下：

---

<sup>1</sup>全國法規資料庫：<http://law.moj.gov.tw/>，檢索日期：990301。

<sup>2</sup>鄭振家（民 97），國有財產雙月刊第 52 期，60-66 頁



圖表 1 內政部國土測繪中心資訊網，[http://www.nlsc.gov.tw/websites/i\\_ext/default.aspx](http://www.nlsc.gov.tw/websites/i_ext/default.aspx)  
 檢索日期 990603

內政部除就大面積之國有林班地，訂定計畫分期分區辦理測量登記外，其餘之未登記土地，因坐落地區零散及地政機關囿於人力、物力及經費因素，該部尚無辦理測量登記之計畫。

未登記土地於登記前，除衍生民眾以佔有時效請求登記為所有權人之情形外，如該等土地坐落於正辦理之地籍圖重測地區，重測機關往往會為了避免毗鄰之私有土地重測後導致面積減少或發生界址糾紛等情事，而犧牲未登記土地的範圍。因此，為了維護國庫權益，針對未登記土地除加速未登記土地測量登記作業外，另其因民眾指界致受損害時，在法律上應如何主張，本文茲就實務案例探討。<sup>3</sup>

## 參、地籍圖重測地區未登記土地之施測原則及案例

### 一、施測原則：

關於地籍圖重測區內未登記土地之施測原則，按地籍測量實施規則第 188 條規定：「地籍圖重測時發現未經登記之土地，應另設地籍調查表，記明其四至、鄰地地號、使用現況及其他有關事項。前項未登記土地測量編號後，應辦理土地第一次登記。」，同法第 194 之 1 條第 1 項第 1 款規定：「私有土地與未登記土地相毗鄰者，依下列規定施測：一、私有土地所有權人所指認之界址，未佔用未登記土地者，以其指認之界址施測。佔用未登記土地者，應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地測定界址，逕行施測。」，故可知當未登記土地坐落於地

---

<sup>3</sup>內政部國土測繪中心資訊網：

[http://www.nlsc.gov.tw/websites/i\\_ext/default.aspx](http://www.nlsc.gov.tw/websites/i_ext/default.aspx) 檢索日期：990610

籍圖重測範圍內時，除應設地籍調查表辦理第一次登記外，如有私人佔用該未登記土地情形，不應以私人佔用之範圍作為辦理重測時施測之界址，而應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地測定界址，逕行施測。

## 二、案例探討：苗栗縣 92 年度通霄鎮地籍圖重測案

### (一) 本案事實

查苗栗縣政府前於辦理 92 年度通霄鎮地籍圖重測時，重測範圍內白沙屯段 229-1 地號等 13 筆土地界址發生爭議。案經苗栗縣政府於 95 年間依據土地法第 46 條之 2 第 2 項等相關規定，召開不動產糾紛調處會議，財政部國有財產局代表主張：「未登記土地請參照舊地籍圖重測」。然查該調處會議結論並未採財政部國有財產局所主張意見，而逕依毗鄰私有土地所有權人所指界址為重測成果。

### (二) 本案爭點

如私有土地所有權人所指認之界址佔用未登記土地者，應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地測定界址，逕行施測，此為國有財產法第 2 條、第 19 條、同法施行細則第 3 條、第 15 條所明訂。<sup>4</sup>而本案不動產糾紛調處委員會考量，裁處以私有土地所有權人指界為準，雖致國有土地權益受損，

<sup>4</sup> 內政部地政司地政法規全球資訊網，法規解釋函令新訊：  
<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/newexplain.asp> 檢索日期 990623

違反地籍測量實施規則之規定，但卻保障了合法建物之民眾權益。

### **(三) 臺灣苗栗地方法院 96 年度苗簡字第 25 號判決**

#### **1、財政部國有財產局訴之聲明：確認未登記土地界址**

因本案依調處委員會調處結果，系爭苗栗縣通霄鎮白沙屯段 229-1、229-33 地號兩筆私有土地指界位置明顯逾越舊地籍圖經界，並侵佔同段暫編 1031、1036 地號兩筆未登記土地，致國有土地權益受損。財政部國有財產局於訴訟中除依國有財產法第 2 條、第 9 條及同法施行細則第 3 條等規定，主張系爭未登記土地為財政部國有財產局所管理外；另查系爭 229-1、229-33 地號土地於實施地籍圖重測時，即與該未登記之暫編 1031、1036 地號土地相毗鄰，且有舊地籍圖可參考，應以舊地籍資料為施測標準。

另本件糾紛起因於建商於 229-1、229-24、229-25、229-26、229-27、229-28、229-29、229-30、229-31、229-32、229-33 地號等 11 筆土地上蓋房子時，未將中間坐落之土地公廟面積算入而導致最外側之房屋越界佔用暫編 1031、1036 地號未登記土地，故財政部國有財產局主張應用舊地籍圖經界線。

#### **2、毗鄰私有土地所權人（即被告）之抗辯：駁回原告之訴**

被告購買完全不知越界之情事，229-33 地號土地上之同段 703 建號房屋是在 20 幾年前按現狀買的，當時建管單位有核發完工證明，被告乙則主張系爭 229-1 地號土地上之同段 426 建號房



屋是於 88 年在鈞院民事執行處經過合法拍賣程式取得，當時不知該房屋有占到暫編 1031 地號土地。

### 3、法院判決結果：財政部國有財產局勝訴

本案經法官依據雙方所提資料並會同測量人員及兩造至現場履勘及測繪結果，判決財政部國有財產局勝訴，即本件土地界址應以財政部國有財產局所指界址（即舊地籍圖經界線）為準。茲就本案法院判決理由略整理如下：

#### (1) 訴請確認界址有據

本案暫編 1031、1036 地號未登記土地可視為原告所管理，分別與被告乙所有 229-1 地號土地、被告甲所有 229-33 地號土地相毗鄰，兩造就上開土地之界址於實施地籍圖重測時發生爭議，雖經調處委員會調處並作成裁處結果，惟仍無法達成共識，據提出土地登記謄本、舊地籍圖、苗栗縣政府函及所附調處紀錄表等為證，故兩造就系爭土地之界址何在發生爭議，已可認定。

#### (2) 本件應探究內容為未登記土地之界址

本件原告主張應以舊地籍圖經界線作為界址所在，被告則主張應以調處委員會裁處結果所認定之界址不同，何者主張為當？

經查：

a、法院囑託測量結果：

本案經履勘現場並分別由內政部國土測繪中心人員依原告指界位置（舊地籍圖經界線）及被告指界位置（苗栗縣政府不動產糾紛調處委員會裁處結果所認定之界址）實施界址之鑑測，並展繪於鑑測原圖上，然後依據苗栗縣通霄地政事務所保管之地籍圖、調處紀錄表等資料，展繪本案有關土地經界線，與前項成果核對後測定於鑑測原圖上。

b、施測之法令依據：

按私有土地與未登記土地相毗鄰者，依下列規定施測：一、私有土地所有權人所指認之界址，未佔用未登記土地者，以其指認之界址施測。佔用未登記土地者，應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地測定界址，逕行施測，地籍測量實施規則第 194 條之 1 第 1 款規定明確。本件坐落系爭 229-1 地號土地上之系爭 426 建號房屋有佔用暫編 1031 地號土地之情形，坐落系爭 229-33 地號土地上之系爭 703 建號房屋則有佔用暫編 1036 地號土地之情形，此為兩造所不爭執，依上規定，於界址發生爭議時，舊地籍圖應為重要之參考資料。

c、由舊地籍圖觀之，現有民房確有越界興建情事：

自舊地籍圖觀之，系爭 11 筆土地以南北向相連接成一區塊，而經本院至現場履勘結果，系爭 11 筆土地上坐落共計 11 棟房屋

及 1 棟土地公廟，其中土地公廟以北坐落 6 棟相連接之房屋，以南則坐落 5 棟相連接之房屋，而系爭 426 建號房屋為最北側之房屋，系爭 703 建號房屋為最南側之房屋，是原告所述：係因建商於系爭 11 筆土地上蓋房子時，未將中間坐落之土地公廟之面積算入，導致最外側之房屋分別越界佔用到暫編 1031、1036 地號土地，堪予採信。

d、土地界址應以原告所指界址，即舊地籍圖經界線為準：

苗栗縣政府不動產糾紛調處委員會裁處結果所認定之界址雖與土地使用現狀相符，可使系爭 426、703 建號房屋完全坐落在系爭 229-1、229-33 地號土地上，惟本件界址爭議既係起因於先前興建房屋時之人為疏失所致，而舊地籍圖又無其他顯不可信之情形，故本件土地界址自仍應以原告所指界址即舊地籍圖經界線為準。

#### **肆、後續辦理方向及建議**

##### **一、方向**

因本案被告並未上訴，故業經判決確定。爰此，苗栗縣政府依此判決結果重新辦理公告地籍圖重測結果；至於此判決結果同時導致民房佔用國有土地情形，則有待該等土地完成登記正式納入列管。而這樣的判決結果，除對於往後地方政府重測範圍內有類此涉及未登記土地與私有土地之界址糾紛經調處不成者，或重

測機關有未依規定辦理，致國有土地權益遭受侵害者，財政部國有財產局即可援引本判決訴請司法機關裁判。而測量人員在重測時，得實際現場測量是否建物位置涉及越界情事，如有私人佔用未登記土地情形，則應參照舊地籍圖及其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地測定界址，逕行施測，若測量員能於重測當下即判定建物是否越界，並製作重測成果，不逕依毗鄰私有土地所有權人所指界址為重測成果，就不會發生國有地權利範圍之損害。<sup>5</sup>

## 二、測量人員重測時應予建議的事項：

### (一)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，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。<sup>6,7</sup>

### (二)加強重測政令宣導工作

---

<sup>5</sup>張元旭總編(民93)，數值法地籍圖重測作業手冊：內政部。

<sup>6</sup>傅彥鈞(2006)，地籍圖重測界址指界問題探討與民眾溝通之研究，<http://www.tccg.gov.tw/site/3fd694a1/3fd6bc0f/40500f45/4a94d8c2/40ade19c/files/95.24.doc>，檢索日期 990902

<sup>7</sup>地籍圖重測地籍調查表填載說明及範例(民98)：內政部。

目前政令宣導大都流與形式，地政事務所也大都照重測流程，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。

### (三)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而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。<sup>8</sup>

(四)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。

## 伍、 參考文獻

1. 全國法規資料庫：<http://law.moj.gov.tw/>
2. 鄭振家（民 97），國有財產雙月刊第 52 期，頁 55-62。
3. 內政部國土測繪中心資訊網：  
[http://www.nlsc.gov.tw/websites/i\\_ext/default.aspx](http://www.nlsc.gov.tw/websites/i_ext/default.aspx)
4. 內政部地政司地政法規全球資訊網，法規解釋函令新訊：  
<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/newexplain.asp>
5. 張元旭總編(民 93)，數值法地籍圖重測作業手冊：內政部。
6. 傅彥鈞(2006)，地籍圖重測界址指界問題探討與民眾溝通之研

---

<sup>8</sup>直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法(民 97)：內政部。

究：

<http://www.tccg.gov.tw/site/3fd694a1/3fd6bc0f/40500f45/4a94d8c2/40ade19c/files/95.24.doc>

7. 地籍圖重測地籍調查表填載說明及範例(民 98)：內政部。
8. 直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法(民 97)：  
內政部。