

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人等 3 人因土地面積更正登記事件，不服原處分機關民國 111 年 5 月 31 日中山字第 073560 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

原處分機關辦理逾期未辦繼承登記土地圖、簿面積不符清理計畫時，發現本市中山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，以及系爭土地與同段同小段○○地號土地間地籍線與地籍圖重測地籍調查表（下稱調查表）記載之界址標示實地位置似有不符等疑義，乃以民國（下同）110 年 12 月 24 日北市中地測字第 1107023942 號函請本府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）查明。經土地開發總隊查調相關圖籍資料、檢測現況，發現關於系爭土地與同段同小段○○地號土地間地籍線與調查表記載界址標示實地位置似有不符部分，經會同系爭土地權利人至土地現場說明案情，獲致結論略以：「……○○地號與○○地號土地間界址……經到場之上開○○地號土地權利人現場確認係為該地號土地上現況建物之牆壁中心……」復經檢測系爭土地上現況建物之牆壁中心與地籍線尚符，並無疑義；關於系爭土地與同段同小段○○地號等計 14 筆土地界址點數位化資料略有誤差部分，應予修正，經重新檢算土地面積結果，系爭土地面積確有不符，查係前本府地政處測量大隊（下稱前測量大隊）於 66 年間辦理地籍清理時面積計算錯誤所致，屬原測量錯誤純係技術引起者，應依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正，更正前面積為 156 平方公尺，更正後面積為 150 平方公尺，減少 6 平方公尺。本府地政局（下稱地政局）乃以 111 年 5 月 26 日北市地發字第 1117014432 號函（下稱 111 年 5 月 26 日函）檢送土地登記申請書、土地更正登記清冊及土地面積計算表請原處分機關辦理系爭土地面積更正，並於辦竣

登記後通知土地所有權人。嗣原處分機關以 111 年 5 月 31 日中山字第 073560 號登記案（下稱原處分）辦竣系爭土地面積更正登記，另以 111 年 6 月 6 日北市中地測字第 11170092103 號函（下稱 111 年 6 月 6 日函）通知含訴願人等 3 人在內之系爭土地所有權人上開事宜。111 年 6 月 6 日函於 111 年 6 月 7 日送達訴願人等 3 人，訴願人等 3 人不服，於 111 年 6 月 28 日向本府提起訴願，7 月 4 日補正訴願程式，8 月 5 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖記載：「……原處分……111 年 6 月 6 日北市中地測字第 11170092103 號函……」惟 111 年 6 月 6 日函僅係通知訴願人等 3 人業以原處分辦竣系爭土地面積更正登記，揆其真意，訴願人等 3 人應係對原處分不服，合先敘明。

二、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 39 條規定：「土地登記，由直轄市或縣（市）地政機關辦理之。但各該地政機關得在轄區內分設登記機關，辦理登記及其他有關事項。」第 46 條之 1 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。」第 46 條之 2 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場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。……。」第 47 條規定：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」

地籍測量實施規則第 1 條規定：「本規則依土地法第四十七條規定訂定之。」第 2 條規定：「本規則所稱主管機關：……直轄市為直轄市政府；縣（市）為縣（市）政府。」第 232 條規定：「複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，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

引起者。二、抄錄錯誤者。前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，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……。」

土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第 20 點規定：「土地標示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第二百三十二條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知土地所有權人及他項權利人……。」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭土地與同段同小段○○地號土地毗鄰，其上房屋相鄰分別獨立使用，並無使用共同壁，嗣於 66 年間，○○地號土地其上房屋改建時○○地號土地可能將界址外移，故 111 年 6 月 6 日函所述 111 年 3 月 17 日獲致結論「土地上現況建物之牆壁中心」實有違誤，土地開發總隊以一般連棟建物牆壁中心測量，才會誤差 6 平方公尺；訴願人等 3 人之被繼承人於購買系爭土地及其上房屋當時，即有部分房屋（違建）占用旁邊公園之空地，嗣因公園整修而拆除違建部分後即為房屋現狀，故系爭土地如有測量誤差，亦可能係另一側鄰地○○地號界標未明所致；原處分機關發現系爭土地有地籍線與地籍圖界址標示實地位置不符之情形，自應重測地籍線，並檢核實際土地面積，原處分機關卻未依地籍測量實施規則第 185 條之規定實施相關法定程序，有違依法行政原則，致訴願人等 3 人無法依土地法第 46 條之 3 規定聲請複丈，損及其等所有權；又系爭土地歷年來均以面積 156 平方公尺作為納稅依據，現原處分將系爭土地面積更正為 150 平方公尺，致被多課徵地價稅、遺產稅，而該減少之 6 平方公尺卻無端增加為鄰地之面積。

四、查原處分機關於辦理逾期未辦繼承登記土地圖、簿面積不符清理計畫時，發現系爭土地登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，經查係前測量大隊於 66 年間辦理地籍清理時面積計算錯誤所致，屬原測量錯誤純係技術引起者，且有原始資料可稽，應依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正，更正前面積為 156 平方公尺，更正後面積為 150 平方公尺，減少 6 平方公尺，地政局乃以 111 年 5 月 26 日函檢送土地登記申請書等相關資料請原處分機關辦理系爭土地面積更正登記，有地政局 111 年 5 月 26 日函及相關資料、重測前地籍圖、調查表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人等 3 人主張系爭土地及同地段○○地號土地其上房屋相鄰分

別獨立使用，並無使用共同壁，開發總隊以一般連棟建物牆壁中心測量致有誤差 6 平方公尺；訴願人等 3 人之被繼承人於購買系爭土地及其上房屋時，有部分房屋（違建）占用旁邊公園空地，嗣拆除違建部分後即為現狀，系爭土地如有測量誤差，亦可能係另一側鄰地○○地號界標未明所致；開發總隊未依地籍測量實施規則第 185 條之規定實施相關法定程序，致其等無法依土地法第 46 條之 3 規定聲請複丈；系爭土地因面積更正所減少之 6 平方公尺無端增加為鄰地之面積云云。按複丈發現錯誤者，如原測量錯誤純係技術引起者，亦即純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽者，得由登記機關逕行辦理更正，地籍測量實施規則第 232 條已有明文。本件依卷附土地開發總隊 111 年 7 月 7 日北市地發繪字第 1117015688 號函、111 年 8 月 9 日北市地發繪字第 1117016967 號函分別記載略以：「……○○地號與相鄰同地段○○地號土地間界址，因○○地號土地所有權人未於調查表內『界址標示』欄之『指界人蓋章』欄位認章，故應依土地法第 46 條之 2 規定以○○地號土地調查表記載之『牆壁中心』為界。……本總隊為確認前開○○及○○地號土地間界址標示『牆壁中心』之位置，於 111 年 3 月 17 日會同訴願人○○○君至土地現場會勘說明案情，並獲致結論略以：『……○○地號與○○地號土地間界址……經到場之上開○○地號土地權利人現場確認係為該地號土地上現況建物之牆壁中心……』，復經檢核訴願人現場確認之○○地號土地上現況建物之牆壁中心位置，與經前揭公告程序之地籍線尚符，再經重新檢算○○地號土地面積結果確有不符……係因前本府地政處測量大隊於辦理地籍清理時面積計算錯誤所致，故依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正，與土地法 46 條之 1 及地籍測量實施規則第 184 條等規定所稱之重新實施地籍測量（即地籍圖重測）有別，自無土地法第 46 條之 3 及地籍測量實施規則第 185 條等規定之適用……本案純係因○○地號土地面積計算錯誤辦理面積更正，地籍線並無異動，且查前開○○地號土地地籍清理後迄今面積皆為 154 平方公尺並無增減……」「……依 66 年間地籍圖重測地籍調查表（下稱調查表）、日據時期換地預定地圖及相關圖籍資料記載，旨揭○○地號與相鄰同地段○○地號土地間界址，○○地號土地所有權人未於調查表內『界址標示』欄之『指界人蓋章』欄位認章，○○地號土地面積計算表之『備註』欄記載其為新登錄地，故其間界址依土地法第 46 條之 2

規定係以『參照舊地籍圖逕行施測』為界。……訴願人……稱測量誤差可能係因○○地號土地界標未明所致一節，查前開○○地號與○○地號土地間界址既係以『參照舊地籍圖逕行施測』為界，即與現況建物無涉，且該等地號土地地籍整理前後地籍坵形尚符，訴願人所陳顯有誤解。」並有地籍清理前、後登記簿、調查表及重測土地面積計算表等原始資料影本在卷可憑。準此，本件更正登記係因 66 年間辦理地籍清理時面積計算錯誤，致系爭土地登記面積與計算面積超出法定容許誤差，屬原測量錯誤純係技術引起者。是本件原處分機關依地政局 111 年 5 月 26 日函所附相關資料，以原處分辦竣系爭土地面積更正登記，揆諸地籍測量實施規則第 232 條規定，應無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 9 月 22 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）