

震災災區地籍圖重測問答

土地界址相對位置變形適用

內政部編印

中華民國九十年六月

震災災區地籍圖重測有關問題問答：

一、震災災區為什麼要辦理地籍圖重測？

地籍圖是記載宗地界址位置之圖籍。台灣中部地區發生九二一地震，部分土地經地震擠壓、隆起、撕裂、扭曲，致地形、地貌錯動，地物（建物、道路等經界物）受損，界址相對位置產生變化，由於土地錯動變形嚴重，使地籍圖與實地現況及相關都市計畫資料（都市計畫圖、樁位圖）不符。

震災後為辦理重建，震災地區各地政事務所複丈案件激增，原有人力無法負荷，致處理速度無法達到民眾需求，且部分土地因錯動位移嚴重，無法單純以土地複丈作業方式釐清災區地籍測量問題，影響災區整體重建進度。是以，政府為釐整災區地籍經界，以加速重建工作，採用最新測量儀器（GPS 全球衛星定位測量儀、全測站電子測距經緯儀）及技術辦理地籍圖重測，重新測製地籍圖，計算面積，以使每宗土地的位置、形狀、地號、面積與地籍圖、登記簿記載內容一致。

二、震災災區地籍圖重測根據那些法令？

根據（一）土地法第四十六條之一、之二、之三；（二）九二一震災重建暫行條例第八、九條；（三）地籍測量實施規則；（四）九二一震災地區重新實施地籍測量辦法。

三、震災災區地籍圖重測是以什麼方法辦理？

由於地震後災區土地錯動變形嚴重，實地現況與地籍圖或有不符情形，為全盤瞭解災區土地位移情形，協助土地所有權人指界或協議調整界址，震災地區地籍圖重測是以「先現況測量，後調查」方式辦理，也就是先辦理現況測量製作現況圖，作為地籍調查的參考。

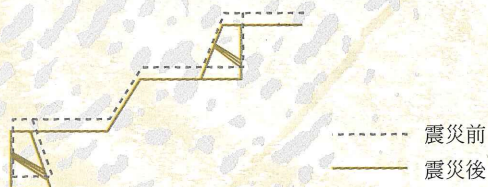
經現況測量分析災區土地位移情形後，地籍調查係參酌現況圖、原地籍圖及原登記面積，依下列原則辦理：

- （一）土地因震災發生地層表土滑動、土石崩塌等局部性地表面移動之地滑情形（俗稱走山），例如南投縣九份二山地層表土局部崩塌、雲林縣草嶺地區

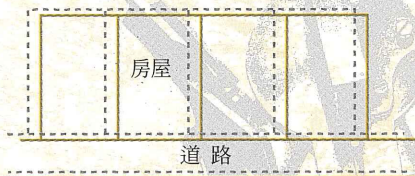
之表土滑移至嘉義縣土地上，僅屬表土之流失，其原地之相對位置並未變動，此與土地因地震而發生絕對位移情形尚有不同，故該土地雖表土流失，但原地之界址仍可視為沒有移動。(如圖一)

(二) 土地因地震造成地層移動而發生絕對位移，它的界址亦隨著移動，但是它與其他土地間的相對位置關係並沒有變動或變動在地籍測量實施規則規定的法定誤差範圍內，此種土地視為界址相對位置未變形。此類土地如果依地震前界址位置復原，將造成拆屋或道路、溝渠重新修築等問題，為考量既成事實之現況及安定性，應該依照移動後實地現況及土地界址辦理地籍調查。(如圖二)

(三) 土地因地震扭曲、擠壓、撕裂、隆起，造成錯動變形嚴重，除它的界址隨著移動外，它與其他土地間的相對位置關係也遭到嚴重破壞，導致實地現況與地籍圖不符，此種土地即為界址相對位置變形。此類土地因實地現況與地籍圖嚴重不符，造成辦理地籍調查時土地所有權人指界困難，測量人員亦不容易研判界址位置，恐怕無法達到預期地籍調查結果。因此，先由縣政府召集相關單位及人員研討確認界址相對位置變形地區範圍後，通知該範圍內相關土地所有權人於三十日內相互協議、調整界址及埋設界標。



▲圖一：地層表土滑動、土石崩塌等地面移動之地滑情形。



▲圖二：界址相對位置未變形之情形。

四、地籍圖重測期間，如土地所有權人對重測有疑問時，應至何處查詢？

於地籍圖重測期間，土地所有權人如對重測作業有任何疑義事項，可至縣政府地政局、地政事務所或地籍圖重測區之工作站洽詢，工作人員將會對所提問題一一解答。

五、因震災造成地層移動，致土地界址相對位置變形地區，土地所有權人應如何配合重測工作進行？

土地界址相對位置變形地區，縣政府會勘確認變形地區範圍後，將製作土地震災前後相關圖說，通知土地所有權人於三十日內相互協議、調整界址及自行設立界標後，由地籍調查人員依據協議結果辦理地籍調查，測量人員再依據地籍調查確定的界址位置測量。土地所有權人應請注意下面幾點，並請充分的和地政單位配合，以利重測工作順利推行。

- (一) 於期限內完成協議：土地所有權人在接到縣政府通知進行協議時，應於三十日期限內完成協議，並將協議書送交縣政府（以郵寄或親自送交縣政府或重測區工作站），以辦理後續地籍調查及測量工作。
- (二) 自行設立界標：土地所有權人在接到縣政府通知地籍調查時，請會同四鄰關係所有權人，在協議結果之共同認定界址上自行設立界標（土地界標由政府免費提供，可向重測區工作站領取）。
- (三) 按地籍調查指定日期到現場指界：土地所有權人依照地籍調查通知書指定日期、時間，親自（或委託他人）攜帶通知書及國民身分證、印章及有關產權憑證，到現場將土地四至界址位置，詳細告訴地政機關的地籍調查人員，地籍調查人員才可依照實際指界情形詳實的記錄在地籍調查表上。
- (四) 地籍調查表認定簽章：地籍調查表上記載所有內容和界址標示欄內所記載的位置與略圖上記載是不一致，都要經過土地所有權人認定簽章。

上面四點請土地所有權人要認真的執行，並和地籍測量工作同仁充分的配合，以釐整災區地籍，早日完成震災地區重建工作。

六、土地所有權人自行協議有困難時，要怎樣處理？

土地所有權人若自行協議有困難時，依九二一震災災區重新實施地籍測量辦法第九條第二項規定，可向縣政府申請協助協議。

七、土地所有權人逾期未完成協議，要怎樣處理？

依照九二一震災重建暫行條例第八條第二項規定，若土地所有權人於接獲縣政府通知相關土地所有權人自行協議之日起三十日內，未達成協議或逾期未完成時，縣政府得依下列原則，逕行調整界址，據以測量。

- (一) 依照震災後實地現況，並參酌原地籍圖及原登記面積，予以調整界址。
- (二) 以街廓、自然界、斷層帶或明顯地界為範圍，就該範圍內土地面積增減分析結果，依面積增減比例調整界址。
- (三) 震災後實地現況界址曲折者，得予截彎取直。

辦理實地釘界時，重測單位將定期通知土地所有權人到場。土地所有權人請依照通知書指定日期、時間，攜帶通知書及國民身分證，至實地瞭解自己的土地四至界址。

八、土地所有權人對縣政府逕行調整界址結果有異議時，要怎樣處理？

土地所有權人對縣政府逕行調整界址結果仍有爭議時，應以書面方式向縣政府提出異議，由縣政府進行調處。不服調處者，應於收受該調處結果十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理；逾期未提付仲裁或向司法機關訴請處理，依原調處結果辦理。

九、界址相對位置變形地區之界址爭議，縣政府如何進行調處？

縣政府為有效處理震災地區不動產糾紛，依據九二一震災重建暫行條例第九條規定，已設置不動產糾紛調處委員會。該委員會係由地政、營建、法律專業人員及地方公正人士組成。有關界址相對位置變形地區之界址爭議，可由該委員會進行調處。

十、因震災致界址相對位置變形之土地，重新實施地籍測量的重測結果，應經過那些程序才算確定？

依照土地法、地籍測量實施規則和九二一震災災區重新實施地籍測量辦法的規定，必須將重測的結果地籍公告圖、有關地籍清冊以公開展覽方式，在當地的地政事務所（或適當場所）公告三十天並通知有關土地所有權人前往閱覽，土地所有權人閱覽時發現有疑問或其他問題，得於公告期間內，以書面向縣政府提出異議，由縣政府進行調處。逾公告期間未提出異議，或經調處有結果者，於公告期滿即屬確定，由縣政府依法逕行辦理土地標示變更登記，並通知有關土地所有權人辦理換領（或加註）權利書狀。重測前舊地籍圖依法停止使用。

十一、重測結果公告期間，界址相對位置變形之土地所有權人如對重測工作不清楚，應該向那些機關詢問？如對重測結果有異議時，如何處理？

土地所有權人接到地籍圖重測土地標示變更結果通知書時，請於公告期間內攜帶地政機關所發的重測結果通知書、國民身分證及印章等前往當地的地政事務所設置之重測結果公告閱覽處免費閱覽重測後地籍公告圖及有關清冊，對重測結果有不了解的地方，可以向閱覽處人員詢問，閱覽處人員將會對所提問題一一解答。

為落實政府簡政便民措施，內政部土地測量局已開發網際網路地籍圖重測結果公告查詢系統，土地所有權人可由土地測量局網站（網址為 www.lsb.gov.tw）上網查詢重測後宗地圖形、邊長及重測前後面積增減分析表等資訊。

公告期間內土地所有權人確實對重測結果有異議時，應以書面方式向縣政府提出異議，由縣政府進行調處。土地所有權人不服調處時，應於收受該調處結果十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理；超過期限未提付仲裁或向司法機關訴請處理，就依原調處結果辦理。

附重新實施地籍測量有關條文

十二、位處界址相對位置變形地區之土地，因受擠壓導致重測後面積縮小，土地所有權人如何尋求補救途徑？

位處界址相對位置變形地區之土地，因受擠壓變形導致重測後面積縮小，鑒於地震係屬天災而非人為造成，目前尚無實質金錢補償措施，但是土地所有權人仍可依九二一震災重建暫行條例相關規定，以下列方式尋求補救途徑：

- (一) 依九二一震災重建暫行條例第三十三條之一第一項規定，因震災發生土地擠壓界址相對位置變形，導致土地無法為原來合法使用，或重測後面積減少達百分之十以上，土地所有權人得於九十四年二月四日前向縣政府申請，以災前土地登記簿記載之面積，參與土地重劃或區段徵收計畫。
- (二) 依九二一震災重建暫行條例第三十六條第一項規定，災區原已建築使用之私有建築用地，經變更為非建築用地，導致無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建，且災後未獲配國民住宅，或其他政府所興建之住宅者，土地所有權人得依「九二一地震災區國私有土地交換作業辦法」申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換。

十三、測量標應如何保護？

測量標係國防設施，大地測量、地籍整理、以及礦區、林區、河道、海岸、鐵路、道路、河海、航路等測量使用之標誌，為國家建設之基礎。政府為執行台灣地區土地測量工作，於各地區陸續布設基本控制點、圖根點，其成果均為辦理各項測量所引用之依據，與人民之土地產權息息相關，請社會大眾對測量標共同保護。如任意移動或恣意損毀測量標，除影響後續測量作業外，依測量標設置保護條例等規定處罰或責令賠償，最高可處三年以下有期徒刑。倘因故必需遷移時，請通知當地縣（市）政府、地政事務所辦理。另埋設於土地界址之土地界標及輔助界標亦請大家妥為保護，以標示土地之正確位置，避免界址爭議。

(一) 土地法

第四十六條之一 已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。

(二) 九二一震災重建暫行條例

第八條 因震災發生地層移動，致土地界址與地籍圖經界線有偏移時，直轄市、縣（市）地政機關應參酌地籍圖、原登記面積及實地現況辦理測量，並修正地籍圖。

前項土地因震災致界址相對位置變形者，應先由該地政機關通知土地所有權人於三十日內相互協議、調整界址及埋設界標。逾期未完成者，依前項規定逕行調整界址，據以測量。

依前二項完成測量後，土地所有權人對界址仍有爭議時，應以書面提出異議，由該管直轄市、縣（市）政府進行調處。不服調處者，應於收受該調處結果十五日內，提付仲裁或向司法機關訴請處理；逾期末提付仲裁或向司法機關訴請處理者，依原調處結果辦理。

第九條 為有效處理前條及第十三條之不動產糾紛，直轄市、縣（市）政府應設置不動產糾紛調處委員會。

不動產糾紛調處委員會進行調處時，得請該管地政機關或主管建築機關協助，受請求之機關無正當理由不得拒絕。

不動產糾紛調處委員會之委員應由地政、營建、法律專業人員及地方公正人士組成，其組織規程，由內政部訂之。

(三) 九二一震災災區重新實施地籍測量辦法

第十一條 災區地籍圖重測之結果，應予公告，其期間為三十日。

土地所有權人對地籍圖重測結果有異議時，除第八條規定情形外，應於公告期間內以書面向直轄市或縣（市）政府提出異議，並依本條例第八條第三項規定辦理。

逾公告期間未提出異議者，直轄市或縣（市）主管機關應即據以辦理土地標示變更登記。