

地籍圖重測說帖

一、重測之原理原則：

- (一) 臺灣地區之地籍原圖於第二次世界大戰時炸毀，目前各地政事務所使用之地籍圖，係日據時期依據地籍原圖描繪裱裝而成之副圖，臺灣光復之初，限於人力、物力、財力不足，未能重新實施地籍測量，乃以日據時期測量成果，辦理土地總登記，此乃當時不得已之權宜措施。此類地籍圖使用迄今已百餘年，折損、破舊、比例尺過小，不敷實際使用，因此，有賴辦理地籍圖重測，重新建立地籍測量成果，才能確實保障合法權益。
- (二) 地籍圖重測之作業程序係依據土地所有權人指認~~定~~之界址，應用測量儀器與技術測定各宗土地之位置、形狀、及計算面積，並依計算之成果辦理重測結果公告、異議及土地標示變更登記，故重測後土地之面積實為界址範圍決定後計算之結果，就土地所有權人而言，其財產範圍並未變更。

二、面積增減之原因及相關問題

- (一) 為保障人民產權，杜絕經界糾紛，內政部擬訂「臺灣地區土地測量計畫」於民國64年7月開始執行「臺灣地區地籍圖重測3期13年計畫」(65至77年度)、「臺灣省地籍圖重測78年度計畫」(78年度)、4期16年「臺灣省地籍圖重測後續計畫」(79至94年度)、2期9年「地籍圖重測計畫」(95至103年度)及2期9年「地籍圖重測後續計畫」(104至112年度)，就以往辦理結果分析，重測前後面積發生增減者，面積增加者占49%，減少者占33%，相同者占18%。影響土地面積變動原因，大致有下列三方面：

1. 測量儀器精度不同：現在所使用測量及計算之儀器已採用

衛星定位接收儀、全測站電子測距經緯儀、個人電腦、繪圖儀等精密設備，遠比日據時期使用者更為精密優良。故現時測量計算所得之面積，自較日據時期測算者更為精確。

2. 原圖使用太久：原地籍圖之測繪時間，距今已逾百餘年，其間自然地形變遷，土地分割移轉，以及人為的界址變動等原因，使土地現況界址與百餘年前平板測量所測繪之地籍圖界址，難免有所變動，面積自亦隨之增減。
3. 公差法令規定不同：依日據時期土地複丈管理及光復後臺灣省政府訂定之「土地建物複丈規則」（該規則臺灣省政府於民國71年廢止）規定，面積計算容許有2%公差，在公差範圍內可以配賦方式處理，將問題隱藏起來。但地籍圖重測因係大地區全面測量，取消2%公差配賦，而依實量邊長計算，並採用數值法施測，其所得面積更為真實。

(二) 地籍圖重測執行以來，雖有部分土地所有權人因面積減少而提出異議，但經辦理複丈與解釋後絕大多數土地所有權人，均能諒解接納。茲將一般對於重測後面積增減之處理，所主張之意見，歸納如下：

1. 重測後土地面積發生增減者，政府應以地價多退少補。
2. 重測後土地面積，應以實測所得為準，據實登記。
3. 重測後土地面積發生增減者，其土地經界，可按照原登記面積予以調整。
4. 重測後土地面積發生增減者，應另設公差處理。
5. 重測後土地面積發生增減者，地政機關應負損害賠償責任。

三、相關觀念之釐清：

地籍圖重測後土地面積有所增減，基於前述原因乃為必然

之結果，內政部自開始辦理重測工作以來，對此問題即相當重視，多次針對上述各項主張意見，邀同有關機關及專家學者，反覆研究均認為仍應落實界址位置，提昇測量精度，而依重測成果訂正原登記面積，不應另以地價追繳或補償（以下簡稱地價找補），其理由如下：

- （一）地籍圖重測土地坵塊之界址，係依土地法第 46 條之 2 規定，由土地所有權人與鄰地土地所有權人共同認定，也是其所有權實際管理的範圍，界址如有爭議，亦需依法定程序調處或循司法途徑判定後所決定的，自屬合法確定之範圍。面積僅屬此項界址範圍決定之事實，界址合法確定，面積多少不應再有異議或另以地價找補之議，且徵諸德國、日本等有實施地籍圖重測之國家，亦採與我國相同之措施。
- （二）重測前後界址或有變更，但此或由於天然地形改變，人為界址移動，或由於測量儀器精度提高，或由於圖紙破舊、伸縮等原因，均為不可避免之技術或自然因素，非政府或測量人員所能克服，土地所有權人依此實地管理，又經實地指界認可，自應視為其原有產權範圍，面積增減僅係依實地測量計算之結果所為之更正釐清，實質上對其原有土地產權範圍並無變動。
- （三）政府如對重測面積減少之土地辦理地價追補，於法理上難以立足，國庫每年需編列大量預算支援，亦有實質上困難，又因之而來所需增加辦理找補之人員及對面積增加者是否追討等相關事宜，將益增政府行政處理之困擾。
- （四）司法院大法官會議釋字第 374 號解釋：地政機關辦理重測既無增減人民私權之效力，而面積僅為原土地所有權範圍

之客觀事實表現，又重測之立論依據係採土地所有權人指界辦理，亦符合測量之原理，反映實際狀況，如無錯誤，則面積僅為成果之表徵，是以重測後土地面積如有增減不辦理地價找補，於法理面及執行面之見解尚稱妥適。

- (五) 地籍測量實施規則對於誤差限制已明文規定，地籍圖重測作業過程中既已考慮到該規則所定各種誤差因素，則重測所得面積依法應視為正確，據以依法辦理變更登記。
- (六) 對於重測時發生面積增減，如經查明係前次地籍測量錯誤或登記錯誤致受損害，且可歸責於政府機關者，得依個案循國家賠償法、土地法第68條等損害賠償途徑，並依內政部88年9月30日台(88)內地字第8811240號函釋意旨處理。
- (七) 地籍圖重測時，部分毗鄰土地之土地所有權人，為解決彼此間界址糾紛，相互協議以補償方式處理，尚非法所不許。故如經土地所有權人之協議以補償方式解決面積之增減問題，地政機關樂觀其成。

四、地籍圖重測之改進措施：

重測後土地面積增減，因與人民權益息息相關，為樹立人民對地政機關重測結果之信心，並紓解地籍圖重測時發生之界址爭議及面積增減情形，內政部已督同內政部國土測繪中心與各直轄市、縣(市)政府採取下列處理措施：

- (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：為因應重測作業需要，內政部國土測繪中心每年度針對辦理重測作業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，並於課程增加測量法規、服務理念、溝通技巧、歷年疏誤案例研析等課目，以提升人員素質，培養良好之溝通技巧與服務精神。

- (二) 加強重測政令宣導工作：除於重測工作展辦前辦理座談會，並於重測期間利用報紙、電視台及廣播電台等媒體加強宣導，使土地所有權人了解地籍圖重測之意義、重測程序與重測後面積發生增減之原因，並能親自指界，配合重測業務執行。
- (三) 調整調查與測量作業程序：土地所有權人對其所有之土地四至界址不明確，先由測量人員辦理現況測量，綜合考量重測前後坵塊形狀不變之原則及其相關位置，套繪整理及分析宗地面積後，提供土地所有權人於地籍調查時指界之參考，使土地所有權人較能接受重測結果。
- (四) 加強辦理協助指界：對於土地所有權人因界址不明無法指界者，均由測量人員辦理協助指界，使其明瞭界址位置，並適時充分解說，以有效排解、消弭界址爭議情事；如土地所有權人不同意協助指界之結果而產生界址爭議者，則會同地政事務所予以協調，或移送直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會予以調處。
- (五) 檢討改進測量技術：以衛星定位接收儀辦理控制測量、推動地籍測量業務自動化及落實儀器管理與校正維護等，提昇測量精度；落實成果檢查工作，要求承辦人員自我檢查，確實依成果檢查實施計畫辦理，逐級檢查重測作業流程及成果，以確保重測成果品質。各級檢查如發現指界位置與原地籍圖相差甚大或重測後面積增減較多者，先行通知相關土地所有權人予以說明協調。
- (六) 針對重測區內土地所有權人舉辦地籍圖重測問卷調查，對於民眾所提之各項建議及重測疑義，均虛心檢討改進及詳細說明釋疑。