

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地面積更正登記事件，不服原處分機關民國 111 年 12 月 20 日大安字第 138830 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）於辦理民國（下同）110 年度地籍線與建築線疑義清理作業時，發現本市大安區○○段○○小段○○及○○地號土地（下稱系爭 2 筆土地），登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，經土地開發總隊查調相關圖籍資料等並重新檢算面積結果，查係前本府地政處（100 年 12 月 20 日起更名為臺北市政府地政局，下稱地政局）測量大隊（下稱前測量大隊，94 年 9 月 6 日與本市土地重劃大隊整併為土地開發總隊）於 66 年間辦理重測時，將原本市大安區○○段○○小段○○地號土地面積計算錯誤，臺北市古亭地政事務所（下稱古亭地所）於 67 年間復將原○○地號土地分割為系爭 2 筆土地時未發現前開錯誤即續處所致，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，系爭 2 筆土地其中○○地號土地更正前面積為 280 平方公尺，更正後面積為 270 平方公尺，減少 10 平方公尺，○○地號土地更正前面積為 55 平方公尺，更正後面積為 52 平方公尺，減少 3 平方公尺。地政局乃以 111 年 12 月 16 日北市地發字第 1117020970 號函（下稱 111 年 12 月 16 日函）檢送土地複丈圖、土地登記申請書、土地面積計算表、土地更正登記清冊及複丈處理結果清冊等資料，請原處分機關辦理系爭 2 筆土地面積更正，並於辦竣登記後通知土地所有權人。嗣原處分機關以 111 年 12 月 20 日大安字第 138830 號登記案（下稱原處分）辦竣系爭 2 筆土地面積更正登記，另以 111 年 12 月 20 日北市大地測字第 11170168071 號函（下稱 111 年 12 月 20 日函）通知訴願人上開事宜。111 年 12 月 20 日函於 111 年 12 月 20 日送達，訴願人不服，於 112 年 1 月 18 日向本府提起訴願，112 年 2 月 22 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、本件訴願書訴願請求欄雖記載：「…… 111 年 12 月 20 日北市大地測字第 11170168071 號函……所為面積更正之行政處分應予撤銷。」惟查 111 年 12 月 20 日函僅係通知訴願人業以原處分辦竣系爭 2 筆土地面積更正登記，揆其真意，訴願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 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 205 條第 1 項第 10 款規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……十、依法令規定得由地政機關逕為測量者。」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……。」第 243 條規定：「分割土地面積之計算，依下列規定辦理：一、一宗土地分割為數宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，須與原土地面積相符。如有差數……應按各地號土地面積比例配賦……」
都市計畫法第 23 條第 3 項規定：「細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱

覽或申請謄本之用。」

平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項規定：「本條例施行區域內之都市土地範圍及其土地使用分區與公共設施用地界線，應由直轄市或縣（市）主管機關依都市計畫法第二十三條規定，釘立界樁及中心樁，並計算座標後點交地政機關，於辦理規定地價或重新規定地價前，據以逕行辦理地籍測量及分割登記。」

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、本件訴願理由略以：66 年間辦理地籍重測後之土地面積為 335 平方公尺，於 67 年間分割為○○地號及○○地號土地，系爭 2 筆土地面積總和仍為 335 平方公尺，與分割前完全一致，並無地籍測量實施規則第 232 條規定之適用；土地法及地籍測量實施規則所規定之複丈，除司法機關或檢察機關之囑託，依法令得由地政機關逕為測量外，應僅能由土地所有權人或管理人申請；行政機關係何等因素導致重測錯誤，原處分均未見具體說明，請撤銷原處分。
- 四、查土地開發總隊於辦理 110 年度地籍線與建築線疑義清理作業時，發現系爭 2 筆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 年間辦理重測時將原本市大安區○○段○○小段○○地號土地面積計算錯誤及古亭地所於 67 年間辦理土地分割時未發現前開錯誤即續處所致，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，系爭 2 筆土地其中○○地號土地更正前面積為 280 平方公尺，更正後面積為 270 平方公尺，減少 10 平方公尺，○○地號土地更正前面積為 55 平方公尺，更正後面積為 52 平方公尺，減少 3 平方公尺；地政局乃以 111 年 12 月 16 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 2 筆土地面積更正登記，有地政局 111 年 12 月 16 日函及相關資料、67 年間土地登記簿等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭土地辦理地籍重測及於 67 年間分割為○○地號及○○地號土地後，系爭 2 筆土地面積總和仍為 335 平方公尺，與分割前完全一致，無地籍測量實施規則第 232 條規定之適用；除司法機關或檢察機關之囑託，依法令得由地政機關逕為測量外，應僅能由土地所有

權人或管理人申請；重測錯誤均未具體說明云云。按複丈發現錯誤者，如屬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 條定有明文。查本件：

- (一) 依卷附地政局 111 年 12 月 16 日函略以：「……二、依 66 年間地籍圖重測（下稱重測）地籍調查表（下稱調查表）及相關登記資料記載，案涉地號土地界址標示及標示變更沿革如下：（一）旨揭地段○○地號與○○地號土地間界址係以『牆壁中心』為界……（二）本市古亭地政事務所（下稱古亭地政）於 67 年間將上開○○地號土地分割為○○及○○地號等 2 筆土地……三、案係開發總隊釐清旨揭地段○○至○○、○○地號等 8 筆土地使用分區時，經查調並以圖解地籍圖數值化（下稱數化）資料套核相關圖籍資料、現場檢測並函請都發局查告該等土地所涉土地使用分區界線及道路截角辦理方式結果，發現相關地籍疑義說明如下：（一）前揭○○及○○地號等 2 筆土地登記面積與計算面積相較（下稱面積較差）超出法定容許誤差（下稱公差）。（二）○○段○○段……○○、○○……地號……土地部分界址點之數化資料略有誤差……四、前揭地籍疑義查處如下：……（二）經重新檢算前開修正後各筆土地面積結果，前揭○○段○○段○○及○○地號等 2 筆土地面積較差仍超出公差，查係測量大隊於 66 年間辦理重測時面積計算錯誤，古亭地政復於 67 年間辦理分割時未發現該錯誤即續處所致，屬原測量錯誤純係技術引起，應依地籍測量實施規則第 232 及 243 條規定辦理前開○○及○○地號等 2 筆土地面積更正。……」並有 66 年間地籍調查表、67 年間土地登記簿等影本在卷可憑。準此，本件土地面積更正登記係因 66 年間辦理重測時將原本市大安區○○段○○段○○地號土地面積計算錯誤及古亭地所於 67 年間辦理土地分割時未發現前開錯誤即續處，致系爭 2 筆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 12 月 16 日函所附相關資料，以原處分辦竣系爭 2 筆土地面積更正登記，揆諸地籍測量實施規則第 232 條規定，應無違誤。
- (二) 又原處分機關 111 年 12 月 20 日函及答辯書已詳述系爭 2 筆土地登記面積更正所憑之事實及法令依據，並函知訴願人在案，已足使訴願人

明瞭作成處分之原因事實及理由，是原處分尚無違反明確性原則。另按申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關為之。但依法令規定得由地政機關逕為測量者，依其規定辦理；細部計畫核定發布實施後，應於 1 年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用；平均地權條例施行區域內之都市土地範圍及其土地使用分區與公共設施用地界線，應由直轄市或縣（市）主管機關依上開規定，釘立界樁及中心樁，並計算座標後點交地政機關，於辦理規定地價或重新規定地價前，據以逕行辦理地籍測量及分割登記；地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 10 款、都市計畫法第 23 條第 3 項、平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項已有明定。依卷附土地開發總隊 112 年 1 月 31 日北市地發控字第 1127010644 號函所示，本件發現系爭 2 筆土地登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，係緣於該機關依前揭都市計畫法第 23 條第 3 項及平均地權條例施行細則第 3 條第 1 項等規定辦理測量，屬地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 10 款規定依法令得由地政機關逕為測量之情形，訴願人主張除司法機關或檢察機關之囑託，僅能由土地所有權人或管理人申請複丈，顯係誤解法令，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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒
委員 宮 文 祥

中華民國 112 年 3 月 16 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）