彰化縣政府訴願決定書（案號108－204）

府法訴字第1080020477號

訴願人：○○○

訴願人因申請更正地籍線事件，不服本縣員林地政事務所(下稱原處分機關)107年12月10日員地二字第1070008508號函，提起訴願，本府依法決定如下：

主　文

訴願駁回。

事　實

緣訴願人所有○○市○○段○○○、○○○地號土地，訴願人於105年2月5日向原處分機關申辦○○市○○段○○○地號土地(下稱系爭土地)之鑑界複丈，經原處分機關派員於105年2月22日現場辦理鑑界複丈，並於該地號土地四至訂界(噴漆)完竣，並經訴願人土地複丈原圖簽名在案，原處分機關嗣後並以105年5月3日員地二字第1050003031號函通知訴願人系爭土地登記面積與地籍圖計算面積不符，應辦理面積更正在案。嗣訴願人於107年12月5日向原處分機關申請系爭土地地籍線更正，經原處分機關以107年12月10日員地二字第1070008508號函復訴願人歉難辦理，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）訴願人現在所有坐落○○市○○段○○○地號土地，係自同段○○○地號分割而來，分割前訴願人原土地之權利持分換算面積為102平方公尺，扣除道路應分擔5平方公尺，實際應受分配之面積為97平方公尺。依台灣彰化地方法院72年度訴字第2733號判決意旨係採取原告之分割方案，亦即以各共有人房屋使用之現況分割為原則（占用面積較持分面積增加者，另行補償，避免拆屋

還地訴訟)，並將 H 部分 97 平方公尺分配於訴願人所有，此有前揭法院判決書影本一份可據。

（二） 查法院強制分割時，訴願人之房屋早已存在（證物二、房屋稅籍證明)，且因屬老舊建築，建築技術不佳，房屋之北側建築現況屬圓弧狀之地形，並非前後直線之建築。惟當時員林地政事務所承辦測量員於該所 73 年 2 月 14 日收件，員地二字測第 157 號分割方案，製作分割實測圖時（詳證物三)，竟便宜行事直接以建物北側牆壁之前後兩點「拉直線」，作為分割圖上 I、H 間之分割線（日後並登記成為現在之地籍線)，導致法院判決雖分配 97 平方公尺並經登記為訴願人所有，惟分割圖（同現在之地籍圖）之圖上面積竟僅有 87 平方公尺，短少 10 平方公尺。當初訴願人取得分割後土地之權狀面積登記為 97 平方公尺，並未發現有何錯誤，直至二、三年前鄰地買賣申請鑑界，依不符「原房屋使用現況」之地籍（分割）線為複丈之結果，始發現「無權占有鄰地」之爭執，令訴願人深感訝異不解。訴願人之建物早在當初法院分割之前已存在，且至今未曾拆除改建，而法院分割判決亦係按照「房屋使用現況」予以分割，怎會有「房屋越界占用鄰地」之情況發生？訴願人無法置信，經申請複丈結果才發現「登記面積」竟與「地籍圖面積」不符，原處分機關乃以 107 年 6 月 6 日員地二字第 1070003924 號函復「…有辦理更正之必要…」云云（詳證物四)。

（三） 訴願人認為本案「登記面積」與「地籍圖面積」不符，其根源在於當初地籍分割線未依法院判決分割時所指示，按「建物使用現況」製作而致生錯誤，故應更正者為「地籍線」(分割線）而非更正「面積」，乃詳述理由於 107 年 11 月 12 日向原處分機關提出「更正申請書」（詳證物五)，申請更正地籍線，惟原處分機關竟於 107 年 11 月 13 日以員地二字第 1070007887 號函復謂:「…業已…函覆台端在案…」云云（詳證物六)。而其所謂

函復，其實只是針對土地複丈後所為面積不符之「觀念通知」、訴願答辯而已，對於「更正申請」之核心內容不予調查，顯屬消化公文，有行政怠惰，消極不作為之違法。

（四） 按法院分割共有物之判決為「形成判決」，依法有形成力（創設力），此觀民法第 759 條之規定自明。而訴願人原有土地權利持分面積為 102 平方公尺，扣除道路分攤 5 平方公尺，法院判決分配面積為 97 平方公尺，實乃正確無誤。故訴願人依法院判決所分配取得面積 97 平方公尺之土地權利，依憲法第 15 條之規定，屬人民之財產權應受保障，實不待言。當不能任由地政機關剝奪權利，將土地權利之面積自 97 平方公尺更正為 87 平方公尺？因此應更正者為「地籍線」（分割線）而非「面積」之更正。再者，如前所述「登記面積」與「地籍圖面積」不符之根本原因，乃肇因於當初製作「分割實測圖」之測量員便宜行事，未依「房屋使用現況實測」，將房屋北側為弧形狀，草率行事，將前後牆壁直接「拉直線」而造成之錯誤。故正本清源，該更正者乃錯誤之「分割線」而非應受憲法所保障，法院判決所分配之面積！

（五） 依地政之運作實務，分割實測圖之分割線，於判決確定後必成為日後之地籍線。故現在地籍圖之圖形與判決時之地籍圖圖形，兩者當然（也一定）會相符合，此乃邏輯上所必然。可是，基於「毒樹果實理論」，若當初法院判決時地政測量人員所作之分割線與房屋使用現況不符而有錯誤時，則雖然分割時之分割圖形（此時已有錯誤）與現存之地籍圖圖形相同，但因源頭有錯誤，仍會造成現在地籍圖上面積與法院分配之面積不符之錯誤結果。因此應更正地籍線（分割線）始為正辦。惟原處分機關竟以「…現有地籍圖形與判決時之地籍圖形相符…」之可笑理由，否准地籍線更正之申請。對於發生錯誤之根源，一概不予調查處置，任令訴願人依法院判

決並為憲法所保障之土地權利面積為 97 平方公尺，而地籍圖上面積減為 87 平方公尺之不利益狀態無法除去，當然侵害訴願人之權利。故原處分機關對於本案，忽視源頭之錯誤、行政怠惰所為否准更正分割線（地籍線）之行政處分，實乃違法不當，應予撤銷等語。

二、答辯意旨略謂：

（一）本案本所當初辦理複丈(法院會勘現況測量、繪製分割方案圖、判決分割)之相關申請書及資料業已依規定辦理銷毀，如今僅剩土地複丈圖(卷證 8)(73 年 2 月 17 日、3 月 23 日、6 月 16 日)及訴願人所提供 72 年法院判決書影本可供參考，因無法得知當時法院人員如何囑託測繪現況，而訴願人訴稱:『…如前所述，「登記面積」與「地籍圖面積」不符之根本原因，乃肇因於當時製作「分割實測圖」之測量員便宜行事，未依「房屋使用現況實測」，將房屋北側為弧形狀，草率行事，將前後牆壁直接「拉直線」而造成錯誤…』係屬訴願人之推斷。

（二）因土地判決分割之方法眾多(如持分分割、現況分割、部分現況部分持分分割、變價分割…等)，且土地現況測量圖亦不一定與土地分割方案圖一致，而訴願人亦稱「…分割實測圖之分割線，於判決確定後必成為日後之地籍線…」，非屬事實。本所依判決主文附圖所載位置及形狀辦理繪製地籍線並無不妥。綜上事實及理由，原處分駁回地籍線更正申請並無不當。

理　由

一、按「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」、「土地法第六十八條第一項及第六十九條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」、「下列

登記由權利人或登記名義人單獨申請之：十二、依土地法第六十九條規定更正之登記。」土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條及第 27 條第 12 款分別定有明文。

二、次按「土地登記完畢後，得以登記錯誤或遺漏為由予以更正者，以登記事項未依登記原因證明文件所載之內容為之，致有錯誤或遺漏為前提。」最高行政法院 87 年度判字第 1218 號判決要旨可資參照。

三、卷查，訴願人於 107 年 12 月 5 日以申請書申請依台灣彰化地方法院 72 年度訴字第 2733 號判決意旨以房屋現況為準測繪其位置更正系爭土地之地籍線，經原處分機關以 107 年 12 月 10 日員地二字第 1070008508 號函復以「查旨揭地號土地係依據台灣彰化地方法院 72 年度訴字第 2733 號判決文中載明『…其分割方法如附圖所示…，如附圖所示 H 部分面積 0.0097 公頃分歸被告○○○取得，…』，而本所現存地籍圖圖形與判決時之地籍圖圖形相符…」，然參照上開土地法第 69 條、土地登記規則第 13 條及前揭最高行政法院判決意旨可知土地登記完畢後，得以登記錯誤或遺漏為由予以更正者，以登記事項未依登記原因證明文件所載之內容為之，致有錯誤或遺漏為前提，始得更正。揆諸本件訴願理由，訴願人並未主張並證明系爭土地地籍線有與登記原因證明文件不符之錯誤或遺漏情事，僅係以依台灣彰化地方法院 72 年度訴字第 2733 號判決意旨以房屋現況為準測繪其位置更正系爭土地之地籍線，認定本案系爭土地地籍線登記有錯誤情形，其據此請求更正，顯與上開法令規定不符，原處分機關否准訴願人所請，於法尚無不合，原處分應予維持。

四、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會　　主任委員　洪榮章（請假）

委員　溫豐文（代行主席職務）

委員　蕭文生

委員　張奕群

委員　呂宗麟

委員　林宇光

委員　李玲瑩

委員　陳坤榮

委員　黃耀南

中　華　民　國　108　年　4　月 12 日

縣　長　王　惠　美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。
（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）