

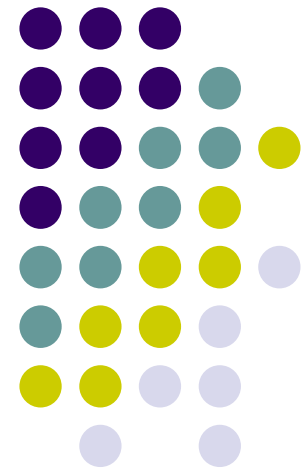


臺中市雅潭地政事務所

早期農地重劃圖籍改善計畫

107年3月29日

簡報:技士林育晨



大綱

- 緣起
- 相關程序
- 檢測成果
- 預期效果及影響
- 未來努力方向



臺中市雅潭地政事務所



臺中市雅潭地政事務所

壹、緣起

- 本所轄區內早期農地重劃區係以圖解測量方式辦理，原區圖籍限於原測量技術因素，係以分幅方式管理，由於所測設之控制點精度不佳且多已遺失，產生圖幅套疊及使用管理上之困難。
- 為將該區圖籍統一建立於TWD97坐標系統下，並使地籍圖與土地現況及登記面積相符保障民眾權益及便利國土資訊增值應用，爰訂定本計畫。



臺中市雅潭地政事務所

貳、法源依據

- 一、地籍測量實施規則第165條、第232條。
- 二、農地重劃條例施行細則第49條。
- 三、「圖解地籍圖數值化成果辦理土地複丈作業手冊」第403、517節。
- 四、臺中市政府地政局105年3月30日中市地劃二字第1050011798號函修正「**臺中市早期農地重劃區地籍不符處理原則**」。

參、作業內容

一、目標

為有效運用圖解法地籍圖數值化成果，透過多目標地籍整理方式，達成整段圖籍整合及管理之目標，並將原圖解地籍測量成果轉換至**TWD97坐標系統**，達到以地段為單元方式管理圖解地籍圖數值化成果，確保產權並促進土地開發利用。

多目標地籍整理後成果可解決**圖地簿不符**之情形，利於他相關圖籍套疊，達成圖籍多目標使用，以提升國土資訊系統土地基本資料庫成果品質，並且奠定全面數值化作業之基礎。





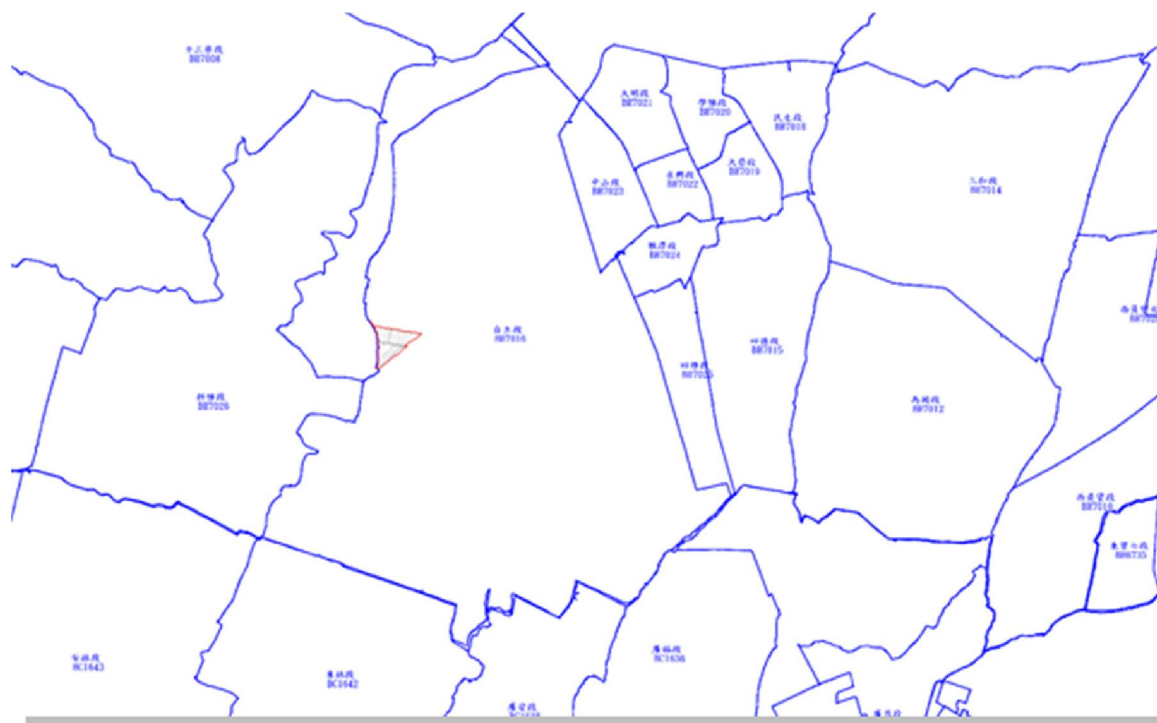
臺中市雅潭地政事務所

二、辦理地區及工作量

(一)測區範圍：臺中市大雅區自立段

作業範圍圖

範圍選定為大雅區自立段，
西為大雅區十三寮段交界。



自立段70年農地重劃

筆數:7912筆

面積:632公頃



臺中市雅潭地政事務所

二、辦理地區及工作量

(一)測區範圍：臺中市大雅區自立段

作業範圍圖



以排水溝及道路天然界為選定範圍。

航照圖

現況以稻田及鐵皮工廠為主



臺中市雅潭地政事務所



範圍選定



臺中市雅潭地政事務所



相鄰地段資料



臺中市雅潭地政事務所

段名	段代碼	行政區域	完成日期	測量方式	坐標系統
自立段	7016	大雅區	70年	圖解重劃	地籍坐標
西側為大雅區上橫山段					

相關測區資料

行政區	大雅區	備註
地段	自立段	
面積(公頃)	2.8	
筆數	25	
圖籍種類	圖解重劃	
比例尺	1/1000	
圖幅數	2	



(三)工作項目：

1. 資料清查蒐集。
2. 加密控制測量。
3. 圖根測量。
4. 現況測量。
5. 套圖分析。
6. 協調處理。
7. 坐標轉換。
8. 成果檢核。
9. 成果管理。

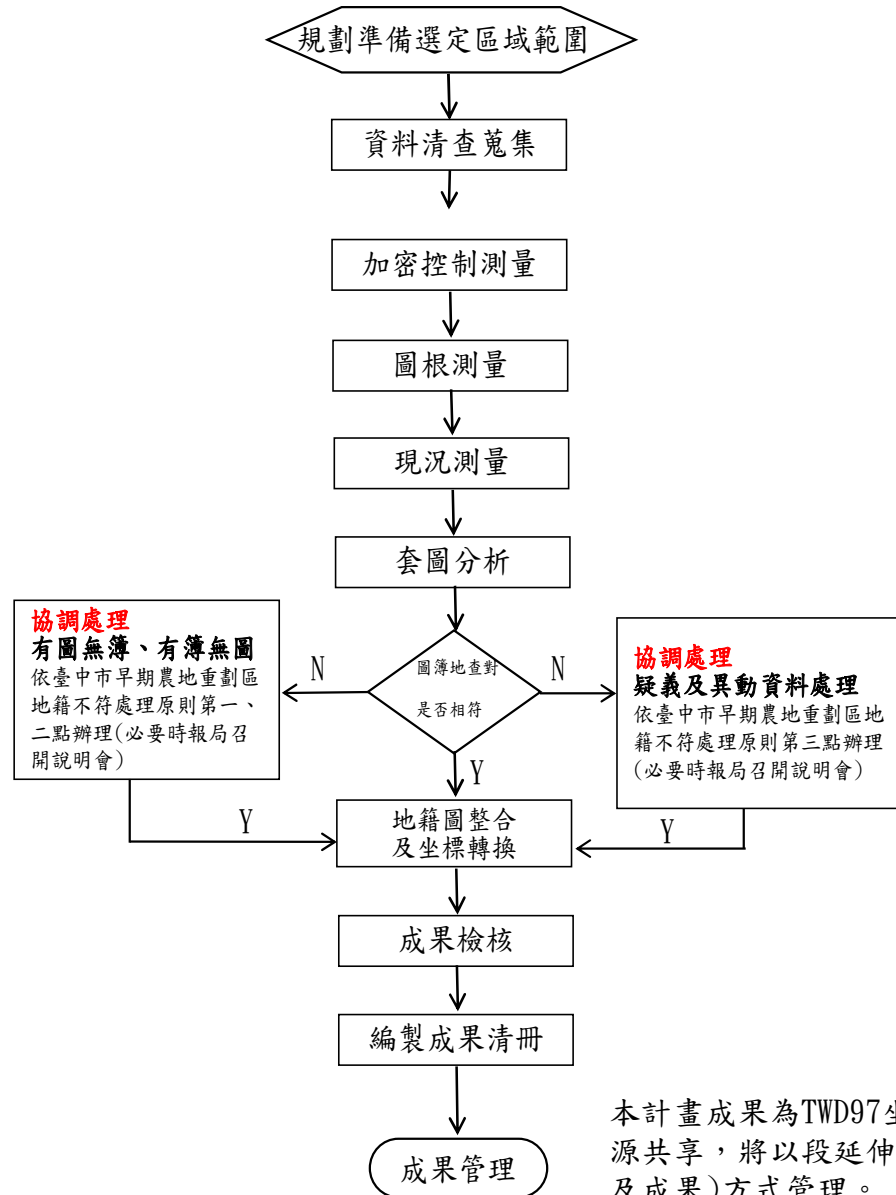
三、工作劃分

- (一) 由臺中市政府地政局測量科、重劃科及雅潭地政事務所推派人員組成推動小組，由臺中市政府地政局測量科負責督導、重劃科負責差額地價找補事宜，雅潭地政事務所負責辦理相關測量業務。
- (二) 檢測結果如發現套圖疑義，得由推動小組予以套圖指導。
- (三) 檢測結果如發現圖、簿面積不符，得邀集土地所有權人召開說明會，並依「**臺中市早期農地重劃區地籍不符處理原則**」規定，經現土地所有權人及他項權利人同意後，按地政局核定更正時之當期公告現值發給或繳納差額地價及辦理面積更正登記。如土地權利人不願辦理面積更正登記，為使第三人有知悉之機會，避免其遭受不利益，應將面積不符情形於登記簿其他登記事項欄內辦理**註記**。

作業流程

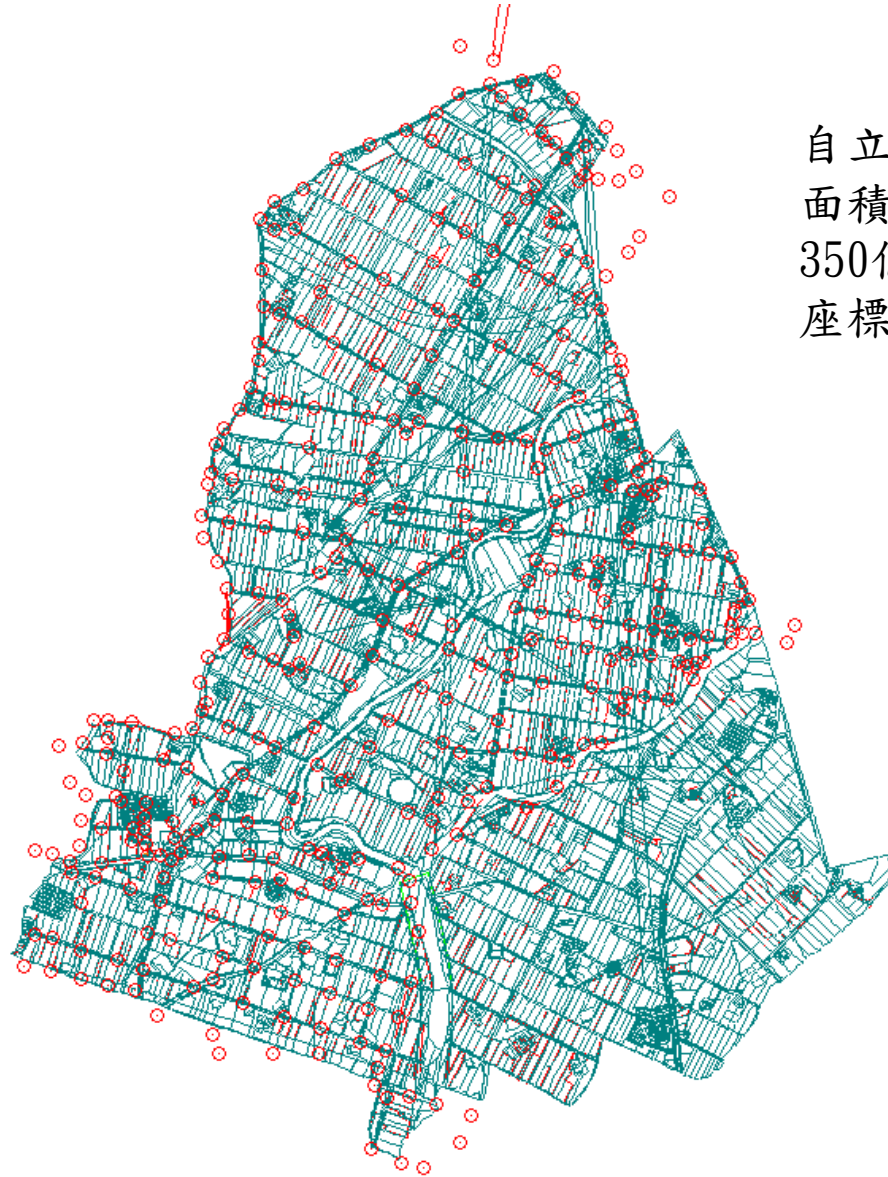


臺中市雅潭地政事務所



本計畫成果為TWD97坐標系統，為便利管理及資源共享，將以段延伸碼(含加密控制點及現況點及成果)方式管理。

103年委外大雅區自立段圖根補建



自立段70年農地重劃
面積:329公頃
350個圖根點
座標系統:TWD97



臺中市雅潭地政事務所

肆、作業期程

- 自核定日起180日曆天，共計6個月。

伍、人力配置

由本所指派1組測量人力(每組配置測量員1人，測量助理2人)辦理。

工作項目	分配期程 (日曆天)	備註
規劃準備 (含資料蒐集、清查)	20	
加密控制測量	30	
圖根測量	20	
現況測量	30	
套圖分析	30	
坐標轉換	20	
成果整理	30	
合計	180	

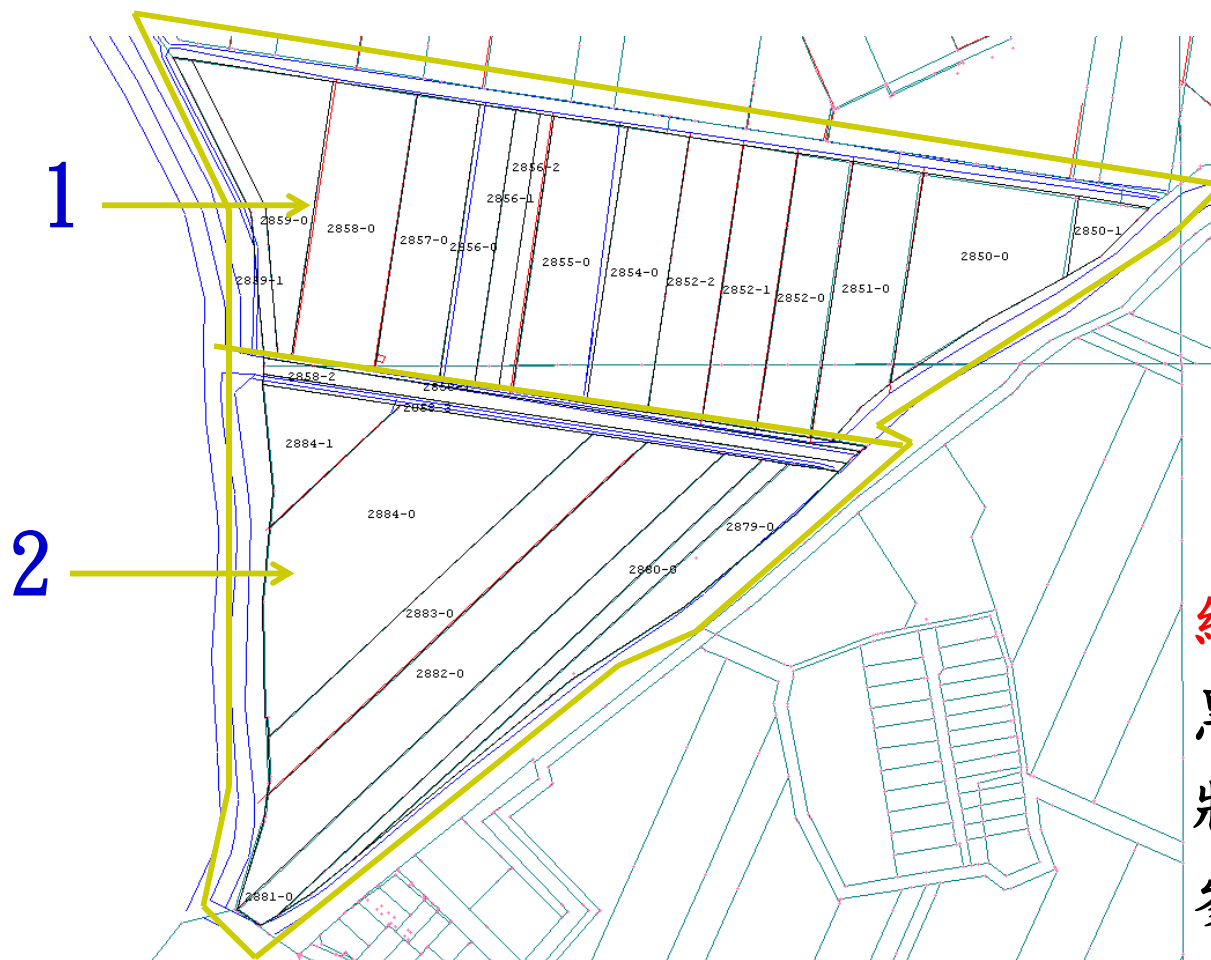
陸、經費來源

- 本計畫每筆土地測量費為新臺幣(以下同)4,000元整，預計辦理25筆，合計共10萬元整，所需經費由本市大雅區員林農地重劃基金支應。
- 日後將朝向成立專用基金，每筆採2,000元~4,000元計費。



臺中市雅潭地政事務所

現況測量套疊分析

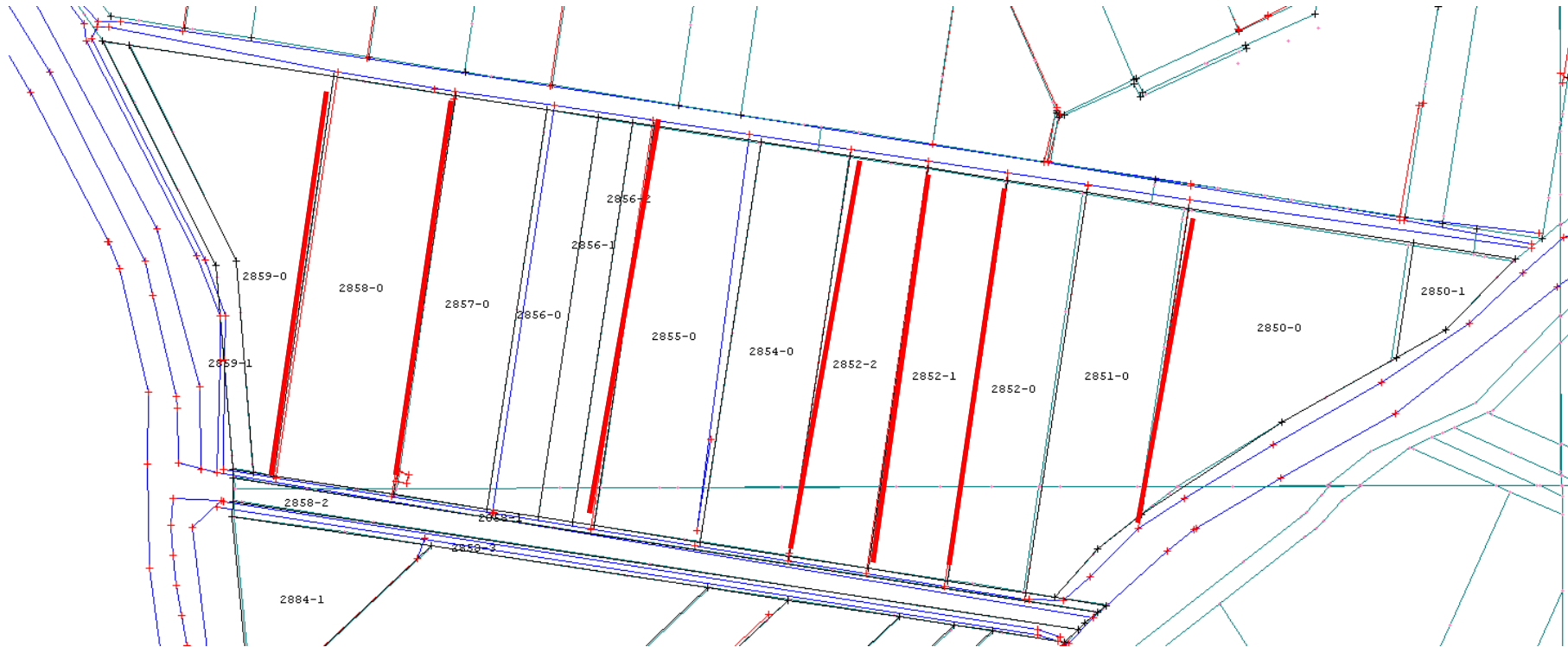


紅色線為現況
黑色為地籍線
將分為1、2兩區域探討
參考點:350點。
確定點:170點。

現況測量分析(1範圍)



臺中市雅潭地政事務所



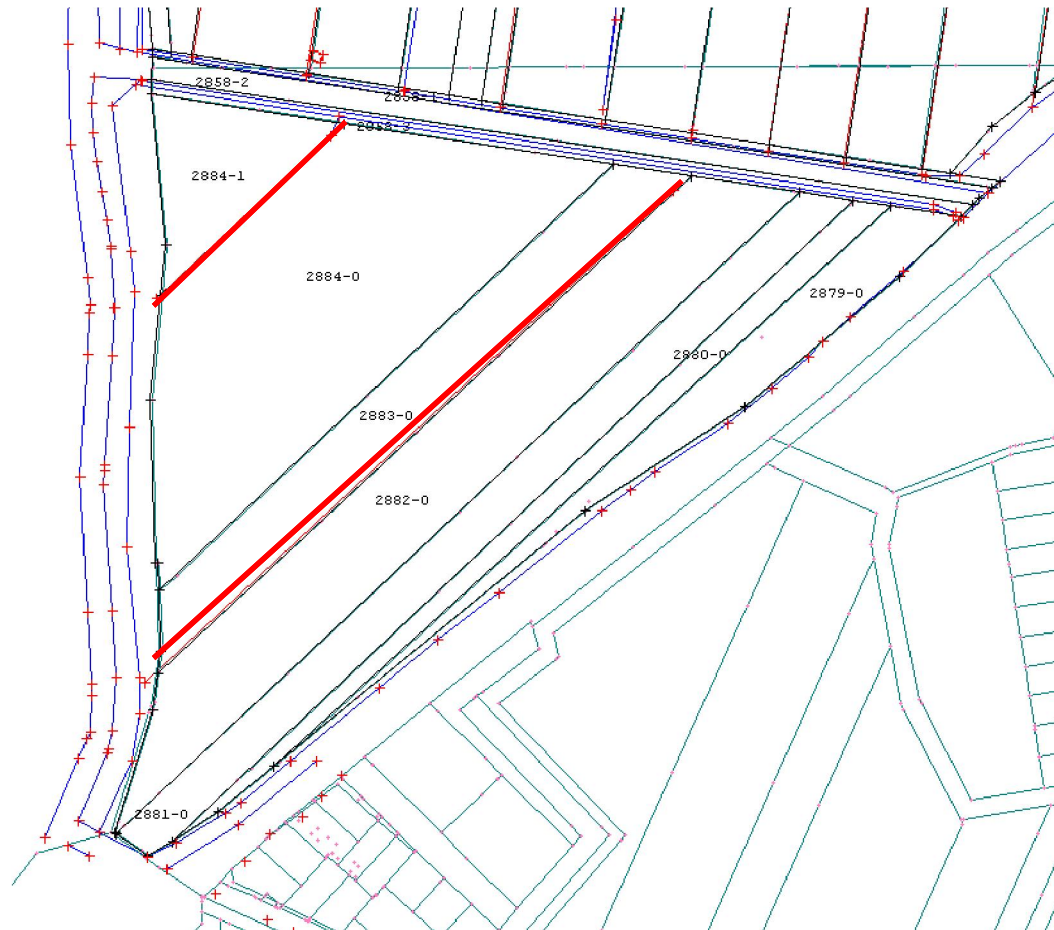
東北至西南方向現況為土田埂(紅色線)
並與地籍圖套疊分析略符。

南北方向現況為水溝及道路(藍色線)。

現況測量分析(2範圍)



臺中市雅潭地政事務所



東北至西南方向現況略少為2土田埂(紅色線)
並與地籍圖套疊分析略符。

南北方向現況為水溝及道路(藍色線)。

現況測量套圖後面積分析比較表

私有土地



原地號	之號	所有權人	土地登記面積	地籍圖計算面積	公差	較差	套圖後面積	套圖後差值	差率	現況面積
2850		廖oo	1601	1613	3.55	12	1628	27	2%	
2850	1	廖oo	201	242	14.13	41	234	33	16%	
2851		陳oo	1282	1284	12.50	2	1290	8	1%	136
2852		張oo	1094	1056	10.92	-38	1103	9	1%	1161
2852	1	張oo	1094	1097	10.92	3	1100	6	1%	1130
2852	2	張oo	1095	1097	10.92	2	1099	4	0%	1116
2854		張oo	1237	1228	11.86	-9	1236	-1	0%	1392
2855		張oo	1495	1484	13.48	-11	1488	-7	0%	1440
2856		張oo	716	713	8.21	-3	716	0	0%	
2856	1	張oo	479	477	6.28	-2	478	-1	0%	
2856	2	張oo	300	299	4.62	-1	295	-5	-2%	
2857		張oo	1294	1280	12.23	-14	1282	-12	-1%	1420
2858		吳oo、吳oo	1696	1689	14.69	-7	1691	-5	0%	1647
2859		張oo	1291	1236	12.21	-55	1240	-51	-4%	
2879		楊oo、楊oo	941	910	9.86	-31	921	-20	-2%	
2880		楊oo	698	704	8.07	6	698	0	0%	
2881		楊oo	1423	1489	13.04	66	1487	64	5%	
2882		楊oo	2603	2624	19.68	21	2604	1	0%	
2883		楊oo	1480	1464	13.39	-16	1475	-5	0%	
2884		楊oo	3520	3442	24.21	-78	3446	-74	-2%	
2884	1	楊oo	725	666	8.28	-59	666	-59	-8%	
		合計	26265	26095	243.05	-170	26178	-87	5%	

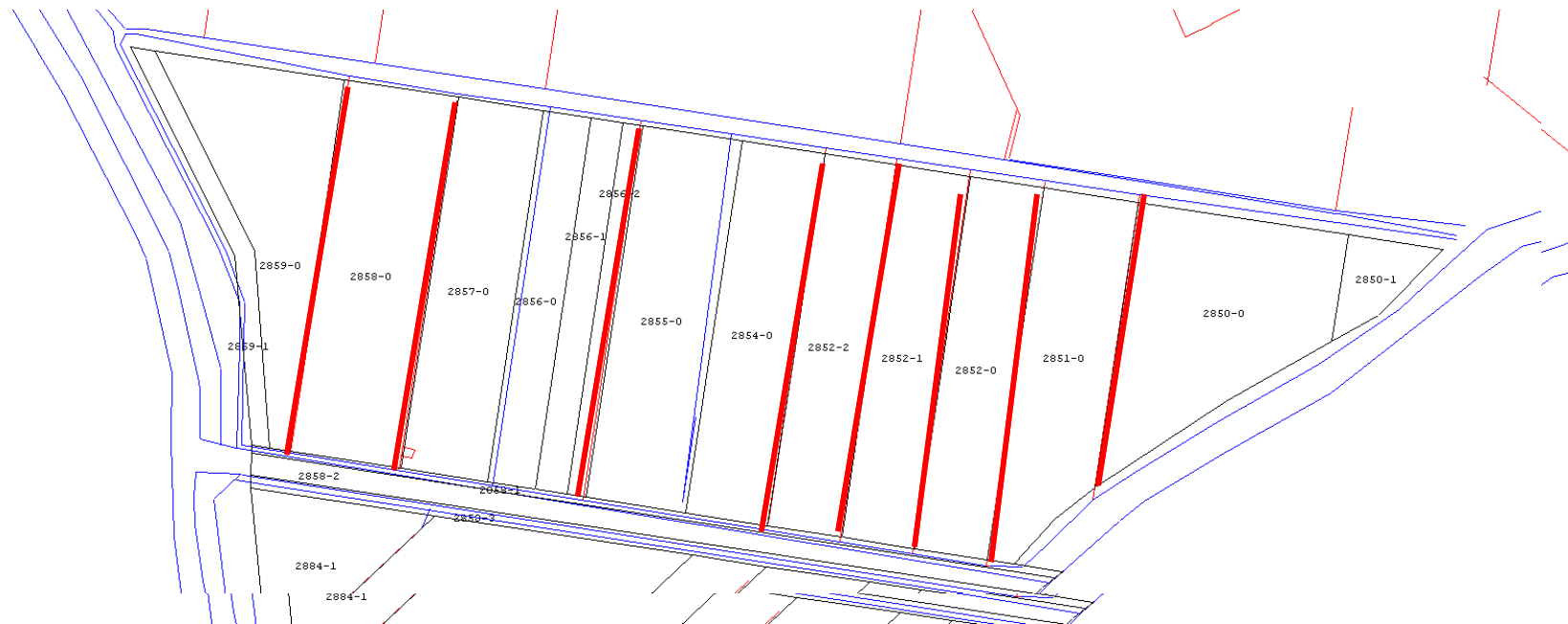
11 7

筆數:21筆 (面積2.6公頃)實施改善計畫後，
面積原少170M²降為87M²，提升50%。

現況使用面積分析



臺中市雅潭地政事務所



僅只有8筆土地實地有使用現況，實測結果與登記簿略符。

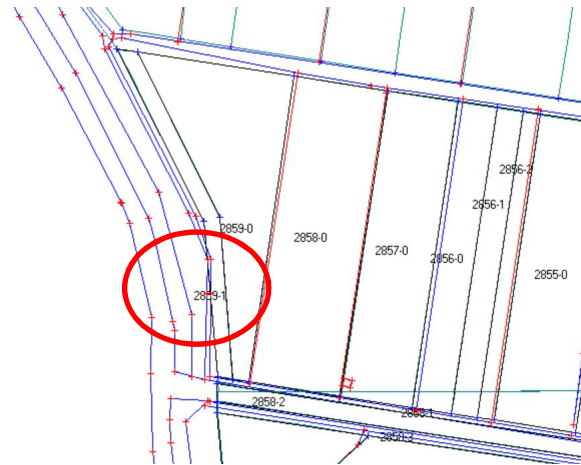
現況測量套圖後面積分析比較表



臺中市雅潭地政事務所

公有土地

原地號	之號	所有權人	土地登記面積	地籍圖計算面積	公差	較差	套圖後面積	套圖後差值	差率	現況面積
2858	1	臺灣臺中0000	259	246	4.19	-13	243	-16	-6%	
2858	2	臺00	636	639	7.59	3	638	2	0%	
2858	3	臺灣臺中0000	388	413	5.47	25	413	25	6%	
2859	1	臺灣臺中0000	1273	318	12.09	-955	324	-949	-75%	
		合計	2556	1616	29.34	-939	1618	-938	-74%	



筆數:4筆 (面積0.2公頃)實施改善計畫後，2859-1地號土地登記面積、地籍圖計算面積與實地測量套後面積嚴重不符，推測應為早期人工登記時誤繕造成。

現況測量套圖後面積分析後差額地價找補



臺中市雅潭地政事務所

原地號	之號	所有權人	土地登記面積	地籍圖計算面積	公差	較差	套圖後面積	套圖後差值	差率	現況面積	公告土地現值(元/M ²)	公告地價(元/M ²)	領取/繳納差額地價費	扣除公差	領取/繳納差額地價費
2850		廖oo	1601	1613	3.55	12	1628	27	2%		9,800	1,400	264,600	23.45	229,810
2850	1	廖oo	201	242	14.13	41	234	33	16%		9,800	1,400	323,400	18.87	184,926
2851		陳oo	1282	1284	12.50	2	1290	8	1%	1361	9,800	1,400	78,400		
2852		張oo	1094	1056	10.92	-38	1103	9	1%	1161	9,800	1,400	88,200		
2852	1	張oo	1094	1097	10.92	3	1100	6	1%	1130	9,800	1,400	58,800		
2852	2	張oo	1095	1097	10.92	2	1099	4	0%	1116	9,800	1,400	39,200		
2854		張oo	1237	1228	11.86	-9	1236	-1	0%	1392	9,800	1,400	-9,800		
2855		張oo	1495	1484	13.48	-11	1488	-7	0%	1440	9,800	1,400	-68,600		
2856		張oo	716	713	8.21	-3	716	0	0%		9,800	1,400	0		
2856	1	張oo	479	477	6.28	-2	478	-1	0%		9,800	1,400	-9,800		
2856	2	張oo	300	299	4.62	-1	295	-5	-2%		9,800	1,400	-49,000	-0.38	
2857		張oo	1294	1280	12.23	-14	1282	-12	-1%	1420	9,800	1,400	-117,600	0.23	
2858		吳oo、吳oo	1696	1689	14.69	-7	1691	-5	0%	1647	9,800	1,400	-49,000		
2858	1	臺灣臺中oooo	259	246	4.19	-13	243	-16	-6%		9,800	1,400	-156,800	-11.81	-115,738
2858	2	臺oo	636	639	7.59	3	638	2	0%		9,800	1,400	19,600		
2858	3	臺灣臺中oooo	388	413	5.47	25	413	25	6%		9,800	1,400	245,000	19.53	191,394
2859		張oo	1291	1236	12.21	-55	1240	-51	-4%		9,800	1,400	-499,800	-38.79	-380,142
2859	1	臺灣臺中oooo	324	318	12.09	-955	324	0	0%		9,800	1,400	0		
2879		楊oo、楊oo	941	910	9.86	-31	921	-20	-2%		9,800	1,400	-196,000	-10.14	-99,372
2880		楊oo	698	704	8.07	6	698	0	0%		9,800	1,400	4,312		
2881		楊oo	1423	1489	13.04	66	1487	64	5%		9,800	1,400	628,572	51.10	500,780
2882		楊oo	2603	2624	19.68	21	2604	1	0%		9,800	1,400	9,310		
2883		楊oo	1480	1464	13.39	-16	1475	-5	0%		9,800	1,400	-44,394		
2884		楊oo	3520	3442	24.21	-78	3446	-74	-2%		9,800	1,400	-724,122	-49.68	-486,864
2884	1	楊oo	725	666	8.28	-59	666	-59	-8%		9,800	1,400	-578,200	-50.72	-497,056
		合計	27872	27711	272.39	-1109	27796	-76	5%				-743,722		-472,262

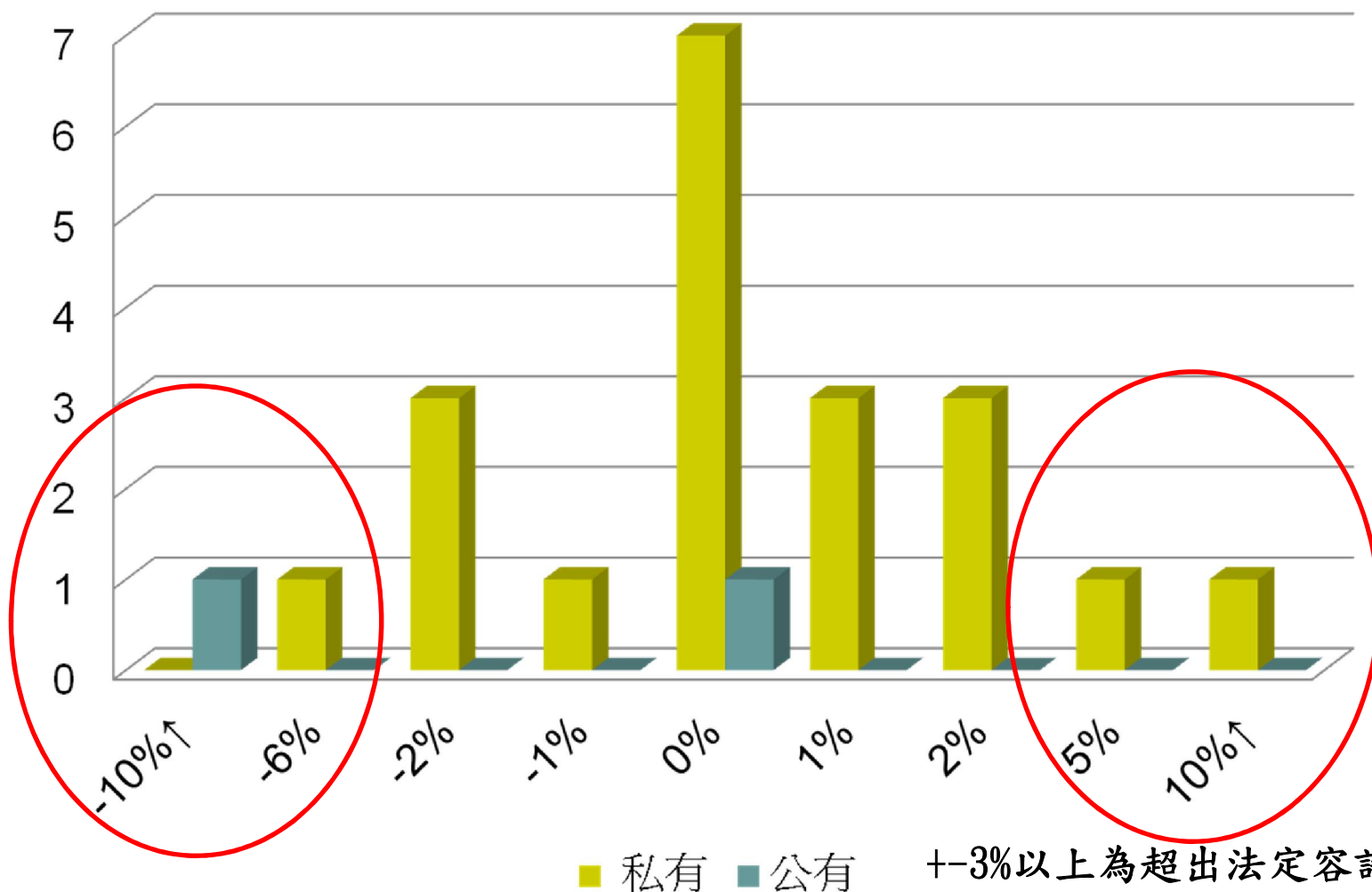
方式：

1. 以套圖分析後面積增減做差額地價找補。
2. 超出容許誤差進行差額找補。
3. 扣除容許誤差進行差額地價找補。(採納辦理)



臺中市雅潭地政事務所

套圖分析後面積增減分析



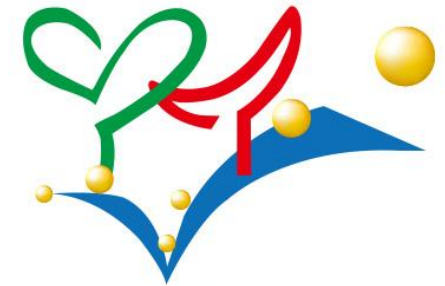
+-3%以上為超出法定容許公差範圍
9筆須辦理面積更正事宜。

柒、預期效果及影響

- 有效解決圖解法地籍圖數值化成果圖幅接合問題，達成整段圖籍整合管理目標。
- 透過現況實測方式，改善圖、地不符情形，並將圖解法地籍圖成果轉換至1997臺灣大地基準系統(TWD97)，加速不同坐標系統之整合，建置測量共同基準，減少測量錯誤情形，保障民眾合法權益。
- 整合建置無接縫地籍圖，提供各機關加值利用資源共享，避免資料重複建置浪費公帑。
- 藉由現況測量如發現面積不符一併辦理更正或登記簿加註事宜，使圖、地、簿面積趨於一致，並避免善意第三人因**面積不符請求國賠**情事發生。

捌、未來努力方向

- 經費來源。
- 測量儀器設備及測量技術的推陳出新。
- 圖籍整合-圖、地、簿三者相符為終極目標。



臺中市雅潭地政事務所

報告完畢，謝謝指教