

地籍調查行為之探討

逢甲大學都資系兼任助理教授
邱元宏 博士

個人簡歷

◎ 學歷

- 成大測量系(84)
- 交大土木所測量組碩士(86)、博士(104)

◎ 經歷

- 測量經驗26.5年 (地籍測量經驗18.5年)
 - 臺中市中興地政事務所測量員(88-95)
 - 臺中市政府地政局(處)課(科)員(95-98)
 - 臺中市中正地政事務所測量課長(98-99)
 - 臺中市政府地政局股長(99-迄今)

◎ 資歷

- 高考測量技師(85)
- 中華民國第九屆地政貢獻獎(93)
- 臺中市政府模範公務人員(103)

大綱

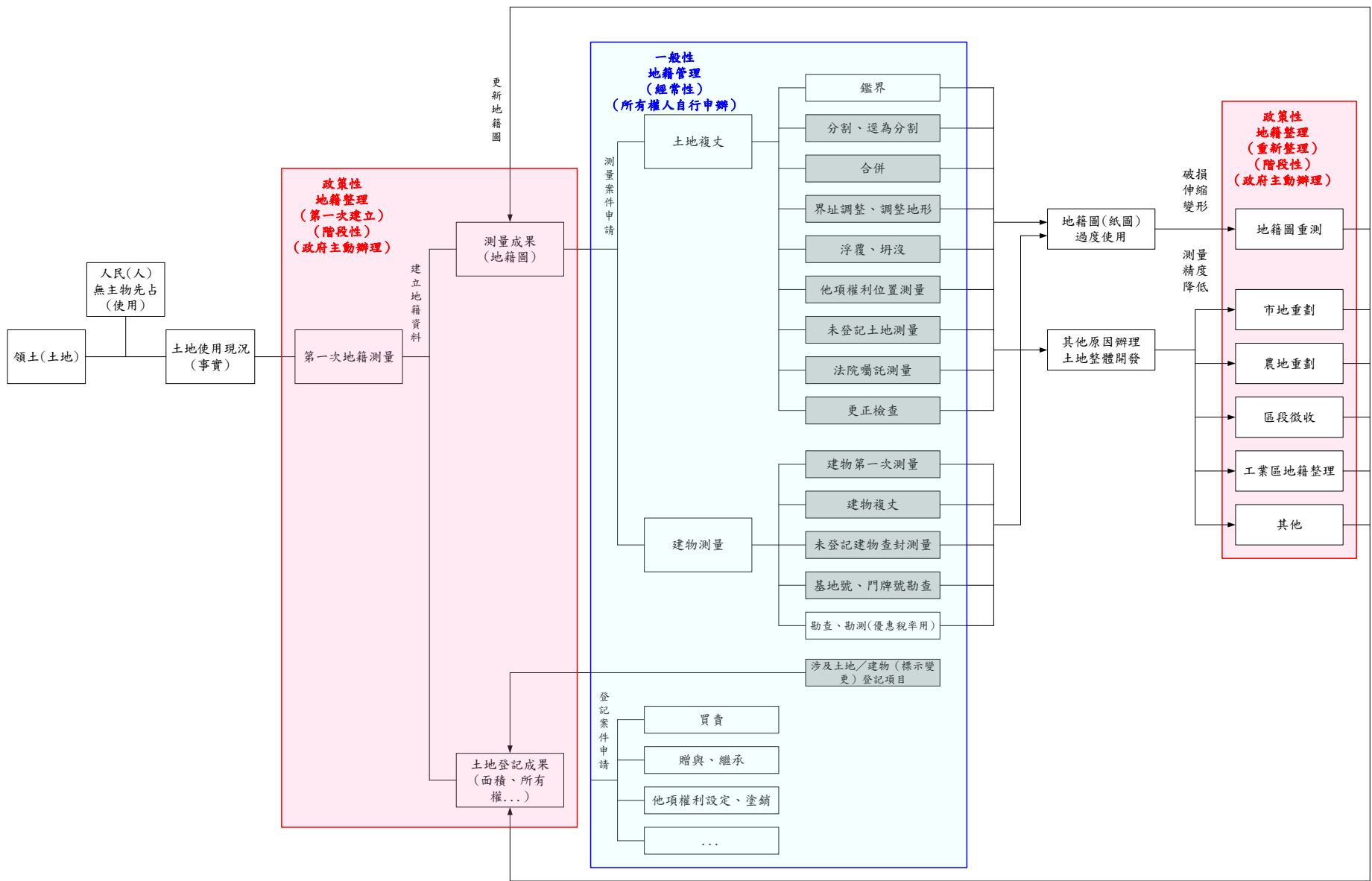
- ◎ 前言
- ◎ 地籍測量之指界
- ◎ 討論主軸
 - 測量人的包袱
 - 測量人的擔當
 - 測量人的智慧
- ◎ 結語

前言

前言

- ◎ 從地籍管理談起
- ◎ 地籍測量的角色、時機、意義

地籍管理的週期



地籍測量之指界

指界之意義

- ◎ 土地
 - 「物 - 不動產」
- ◎ 物權表示
 - 描述位置、四至範圍、面積



- ◎ 指界行為：對物權的描述、意思表示

指界之時機

- ◎ 地籍圖重測
- ◎ 土地複丈
- ◎ 第一次地籍測量

§1 重測指界方式



以固定經界物為界

天然的地形地物
人為的構造物

現場沒有
固定經界物



所有權人自行設立
界標



待協助指界

土地使用現況改變，使
得土地所有權人無法指
認界址

第一次地籍測量

如何指界？

第一次地籍測量指界方式



以固定經界物為界

天然的地形地物
人為的構造物

現場沒有
固定經界物



所有權人自行設立
界標



待測地界

土地使用情况改變，使
得土地所有權人無法指
認界址

若指界不一致

◎ 脫開

- 中間尚有未登錄地

◎ 重疊，如何處理？

- 協調
- 裁處
- 判決

→有結果後，才測量

待協助指界

◎ 意義？

- 請地政機關告知所有權人其土地界址位置

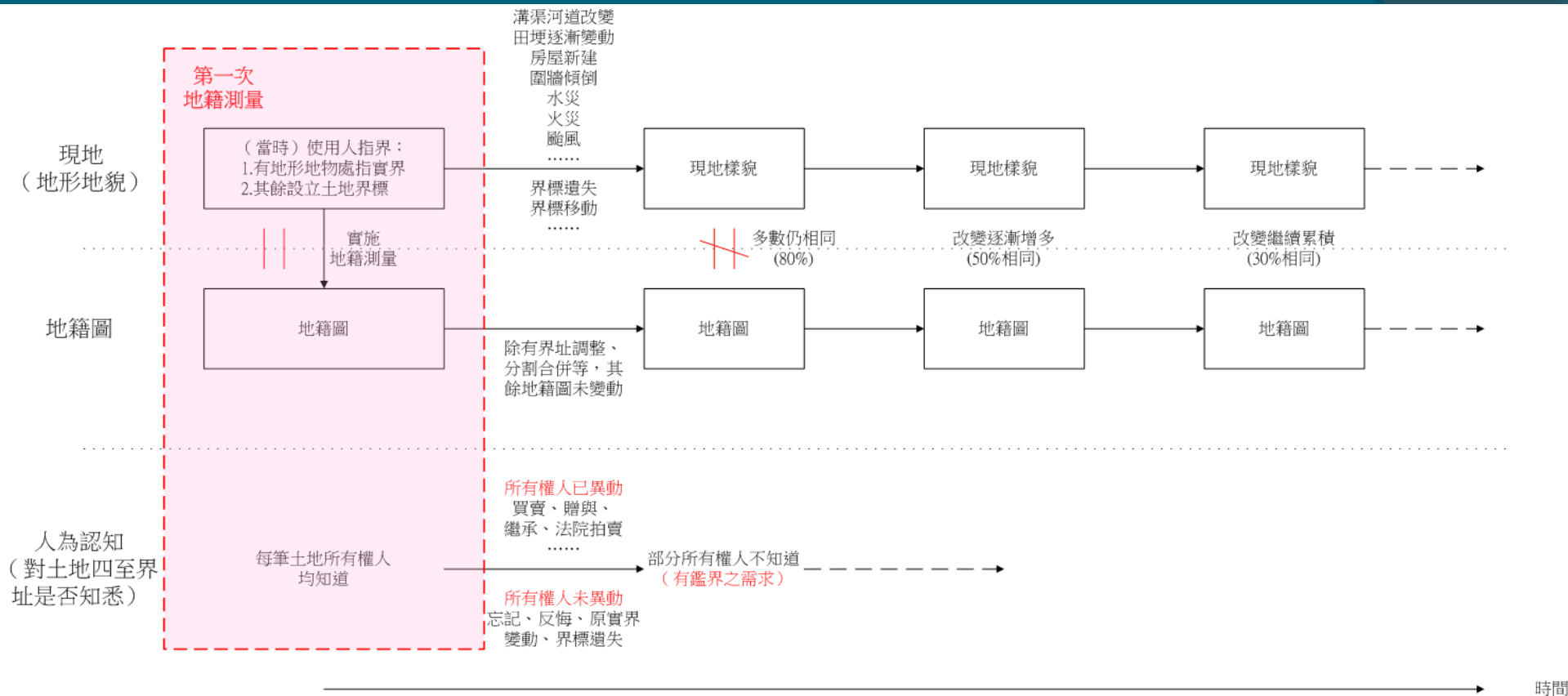
◎ 時機？

- 所有權人無法自行指界

◎ 危機？

- 14是萬靈丹？還是飲鴆止渴？

為何無法自行指界？



14的迷思與討論

- ◎ 是否每一筆所有權人都無法指界？
 - 明明有硬界，是否還需引導所有權人指14？
- ◎ 指14之後 -
 - 參照舊地籍圖(13)
- ◎ 矛盾
 - 舊地籍圖一定準嗎？ → 為何要辦重測？
 - 套繪結果和現地硬界不符，該如何決定？
 - 若沒有未登記土地，且面積多半減少？
 - 把所有權人「物權描述的義務」 & 「擔保面積的風險」，全攬在測量員身上？



測量人的包袱

調查表補正

- ◎ 指14之後呢？
 - 一定只能做12？
 - 如套圖結果如與現況符合？
→仍應補正為硬界

尋求制度的突破

- ◎ 有無改善方式？
- ◎ 現地測量、面積計算：純係技術服務
- ◎ 行政、技術分離
 - 由所有權人請測量技師進行測量、面積分析
 - 認同：自行設立界標、永久保存、請地政機關據以施測
 - 不認同：報請地政機關移送界址糾紛調處

§2 複丈地籍調查

- ◎ 分割、界址調整、調整地形、...
- ◎ 土地所有權人指界方式
 - 現場指認實界
 - 提出分割方案、條件（現地無實界）
- ◎ 地籍調查記載方式
 - 實界
 - 12連接線

常見分割案件指界型態

◎ 第一類：無實界

- 空地申請建築→12連接線
- 指定條件分割→12連接線
- 調整地形→12連接線，但應寫明邊長註記

◎ 第二類：現地使用情況為界

- 國產署、水利會申請分割→指實界
- 公有非公用土地分割→指實界
- ◆ 經常便宜行事，仍做12

推論

◎ 背景

- 舊圖精度不佳
- 測量員套圖見解不一致
- 不信任他人測量成果

◎ 心態

- 儘量不記載實界
- 測量成果「被推翻」，撇清責任
- 隱含資訊愈少人知道愈好

檢討

- ◎ 時空背景已改變
 - 圖籍多已經過重測
 - 參考資訊檔彙整、互相引用
 - 資訊充足，錯誤不可能永遠不被發現
- ◎ 要求
 - 據實記載地籍調查結果



測量人的擔當

§3 單方指界行為

- ◎ 土地法#46-2、執行要點#5
- ◎ 得逕行施測
 - 逾期不設立界標
 - 逾期不到場指界
 - 雖到場而不指界
- ◎ 逕行施測順序
 - 鄰地界址
 - 現使用人之指界
 - 參照舊地籍圖
 - 地方習慣

可能狀況

◎ 只有單方指界

- 明顯逾越未到場指界人土地範圍
- 明顯逾越未登記土地範圍
- 未占用未登記土地

◎ 雙方指界

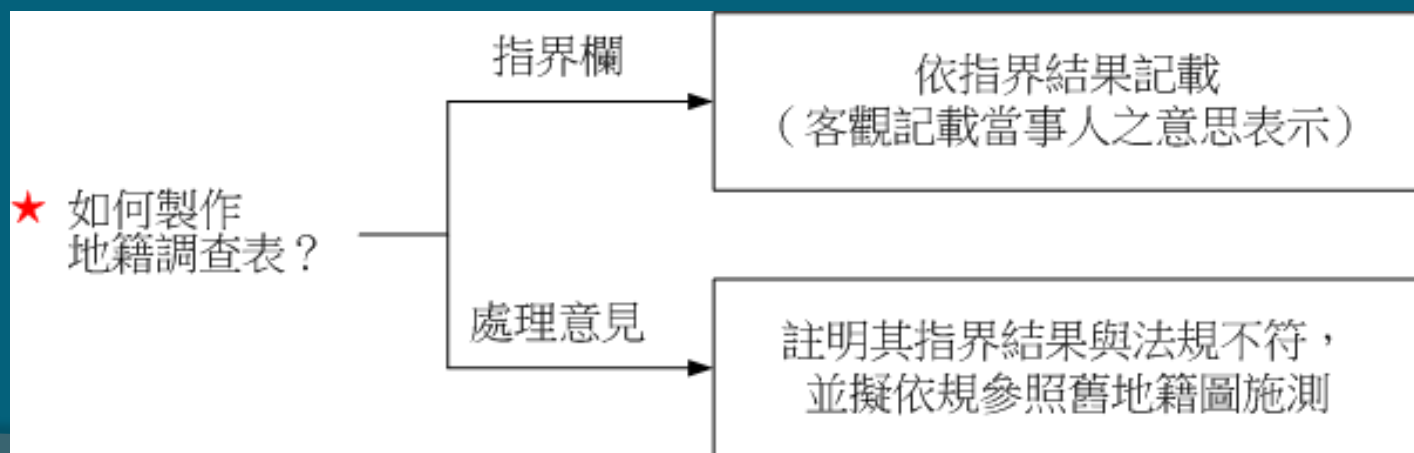
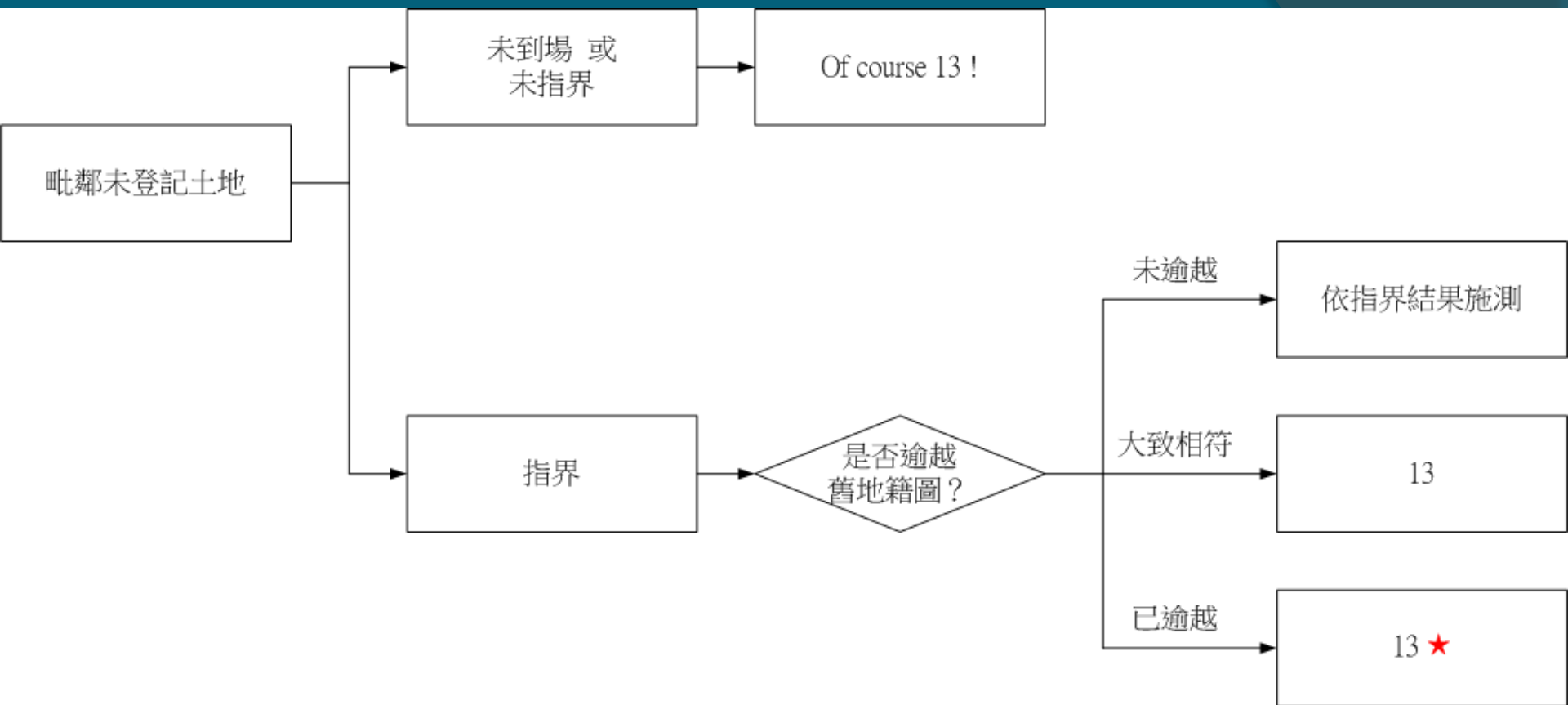
- 指界一致，但與地籍圖線不相符
→ 是否違反相關土地管制規定？

相關法規

- ◎ 針對指界結果，是否照單全收？抑或有無其他輔助判斷？
- ◎ 其他法規
 - 行政程序法
 - 都市計畫法
 - 解釋函令
 - ...



測量人的智慧



結語

結語

◎ 結論

- 回歸地籍測量本質：正確描述物權範圍
- 勿本末倒置：調查效力優於測量成果
- 依實記載：勿讓調查表流於型式

◎ 建議

- 尋求制圖突破：行政、技術分離

討論議題
先睹為快

地籍調查應否更新維護？

◎ 前言

- 地籍調查結果，均於「測繪經界線」時所為
 - 原筆界：重測時調查
 - 分筆界、調整界：複丈時調查
- 現地改變
 - 天然因素：溝渠、田埂位置逐漸改變
 - 人為因素：圍牆、建物拆除 / 興建

地籍調查應否更新維護？

◎ 目的

- 增加實界調查、明確表示經界
- 降低測量誤差
- 避免多次鑑界成果不一致

◎ 想法

- 原調查界為12、13、17
- 與現地經界物相符、雙方業主認同
- 是否變動地籍調查表

地籍調查應否更新維護？

◎ 延伸討論

- 辦理時機？
 - 複丈發現
 - 所有權人主動申請？
- 需修法？
- 調查表格式另行設計
- 適用地段（圖籍屬性）？
- 重劃、區徵地段？

感謝聆聽
敬請指教