

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
111年度訴更一字第22號
民國113年8月13日辯論終結

原告 台灣糖業股份有限公司

代表人 楊明州

訴訟代理人 邱芬凌 律師

被告 屏東縣恆春地政事務所

代表人 王正忠

訴訟代理人 黃俊豫

陳柏元

參加人 財政部國有財產署

代表人 曾國基

訴訟代理人 林秀娟

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服屏東縣政府中華民國109年4月30日109年屏府訴字第19號訴願決定，提起行政訴訟，前經本院109年度訴字第211號判決後，原告不服，提起上訴，經最高行政法院110年度上字第182號判決廢棄，發回本院更為審理，本院判決如下：

主 文

- 一、訴願決定（關於原處分部分）及原處分均撤銷。
- 二、訴訟費用（含更審前訴訟費用）由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、原告代表人原為陳昭義，於訴訟中變更為楊明州（見本院卷第197頁）；被告代表人原為董志仁，於訴訟中變更為王正忠，均經其新任代表人具狀聲明承受訴訟（見前審卷第259頁至第261頁），核無不合，應予准許。

01 二、按「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
02 訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。……

03 （第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准
04 許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不
05 變。」行政訴訟法第111條第1項、第3項第2款分別定有明
06 文。查原告起訴時訴之聲明為：「一、訴願決定及原處分均
07 撤銷。二、原處分機關應另為適法之處分。」（見前審卷第
08 11頁）嗣於民國109年9月3日準備程序表明其請求撤銷範圍
09 特定為關於被告108年11月15日屏恆地二字第00000000000號
10 函（下稱原處分）部分（見前審卷第130頁）；其後聲明雖
11 迭有變更（見本院卷第118頁、第148頁），然於113年8月13
12 日言詞辯論期日變更為前揭特定範圍後之聲明（見本院卷第
13 303頁至第304頁），核其請求之基礎相同，依前揭規定，亦
14 應准許。

15 三、參加人受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟
16 法第218條準用民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依兩造
17 之聲請，就該部分一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面

19 一、爭訟概要：

20 （一）原告所有坐落重測前○○縣○○鎮○○段（重測後為恆南
21 段；下稱山腳段）311地號土地，於42年間分割出山腳段3
22 11-4地號土地（下稱311-4地號土地），並於43年6月29日
23 辦理分割登記（登記面積5,501平方公尺）。47年間311-4
24 地號土地分割增加311-20地號，並於50年9月2日完成分割
25 登記。53年間311-4地號土地再分割增加311-22、311-2
26 3、311-24地號等3宗土地，並於54年2月26日完成分割登
27 記。67年間311-4地號土地復分割增加311-32地號，並於
28 同年4月17日完成分割登記。其間311-20地號土地（登記
29 面積608平方公尺）於68年4月18日辦理贈與移轉登記為國
30 有（管理機關為財政部國有財產局〔下稱國產局〕，102
31 年2月1日改制更名為財政部國有財產署〔即參加人〕）。

01 311-22、311-24地號等2筆土地因劃出放領，於54年間移
02 轉國省共有，並於58年間移轉登記為訴外人趙棉和所有。
03 67年分割後之311-4地號土地（登記面積181平方公尺）於
04 71年間以買賣移轉登記為臺灣省所有；88年精省後，移轉
05 為國有（管理機關為交通部公路總局〔下稱公路總
06 局〕）。

07 （二）被告於96年間辦理地籍圖重測，發覺重測區內山腳段311-
08 4、311-20、311-22、311-23、311-24、311-32、311-1
09 8、311-5、311-25、311-26、778、311-36、311-31、311
10 -33地號等14筆土地發生地籍重疊疑義，乃於96年8月10日
11 邀集相關機關、土地所有權人召開說明會（下稱96年會
12 議），作成結論：「(一)本案經查係311-4、311-20、311-3
13 2地號重疊案，依我國登記相關規定之精神，應為先登記
14 者為優先，故本案應註銷後登記之311-4、311-32地號位
15 置，回復311-20地號以符地籍。(二)經現況考量及減少後續
16 撥用之程序，倘若國產局與公路總局同意保留311-4地號
17 位置，本案則僅註銷311-32地號位置，回復為311-20地
18 號，並同時辦理更正311-20地號面積為0.0427公頃。」並
19 於會後將96年會議紀錄函送各相關機關及權利關係人。惟
20 被告以311-4、311-20、311-22、311-23、311-24、311-3
21 2地號等6筆土地存有地籍誤謬未解決而未辦理重測結果公
22 告，並於311-4、311-20、311-22、311-23、311-24地號
23 土地重測後土地登記簿註記「本宗土地重測地籍謬誤未解
24 決」。

25 （三）嗣被告於107年8月29日分別函詢參加人所屬南區分署屏東
26 辦事處（下稱國產署屏東辦事處）、公路總局第三區養護
27 工程處是否同意依96年會議結論辦理更正，上開機關於同
28 年9月間均函覆同意。被告乃於108年9月16日召開說明會
29 （下稱108年會議），其說明結果略以：參照歷次分割地
30 籍圖資料，311-4地號土地於47年分割出311-20地號，於5
31 0年9月2日完成登記時，但未辦理地籍原圖訂正，致生54

01 年、67年陸續分割登記之311-4、311-32地號與311-20地
02 號土地完全重疊之情事及參照96年會議結論(二)，依據地籍
03 測量實施規則第232條規定，註銷後登記311-32地號土地
04 地籍資料，並更正311-20地號土地地籍圖形及登記面積等
05 語，並於會後發函檢送該說明會議紀錄予原告。原告於10
06 8年10月17日發函向被告表示不同意註銷311-32地號土
07 地。被告遂於108年11月15日作成原處分通知原告略以：
08 本件將依據96年會議結論(二)、國產署屏東辦事處及公路總
09 局第三區養工處復函及地籍測量實施規則第232條規定辦
10 理後登記311-32地號土地註銷作業。原告不服，循序提起
11 行政訴訟。經本院109年度訴字第211號判決（下稱前審判
12 決）駁回其訴。原告提起上訴，經最高行政法院110年度
13 上字第182號判決廢棄前審判決，發回本院更為審理。

14 二、原告起訴主張及聲明：

15 (一) 主張要旨：

16 1、被告主張本件為地籍圖重疊，即同筆土地有不同地號。惟
17 若同筆土地重複計算，則全部地號土地面積相加應大於原
18 登記面積，此為簡單之數學概念。系爭311-32地號土地自
19 311-4地號分割出。如311-32地號（面積354平方公尺）土
20 地重複，則自311-4地號土地分割之各筆土地面積總和應
21 為5,855平方公尺（計算式： $5,501+354=5,855$ ）。然311
22 -4地號土地於42年分割後，土地面積為5,501平方公尺。
23 前開土地於47年分割為311-4地號（面積為4,893平方公
24 尺）及311-20地號（面積608平方公尺），面積合計為5,5
25 01平方公尺。53年間自311-4地號土地再分割出311-22地
26 號（面積3,874平方公尺）、311-23地號（面積175平方公
27 尺）、311-24地號（面積309平方公尺），原311-4地號土
28 地面積則減為535平方公尺、311-20地號土地維持608平方
29 公尺，各筆土地面積總和仍為5,501平方公尺（計算式：
30 $3,874+175+309+535+608=5,501$ ）。67年再由311-4地號土
31 地分割出311-32地號土地（面積354平方公尺），原311-4

01 地號土地則減為181平方公尺，加上原有311-22地號（面
02 積3,874平方公尺）、311-23地號（面積175平方公尺）、
03 311-24地號（面積309平方公尺），及311-20地號（面積6
04 08平方公尺），土地總面積仍為5,501平方公尺（計算
05 式： $181+354+3,874+175+309+608=5,501$ ），與43年分割
06 後311-4地號土地面積相符，顯見311-32地號土地並非與3
07 11-20地號土地重疊。被告認311-32地號與311-20地號土
08 地重疊，係出於錯誤之事實認定。

09 2、53年將311-4地號土地（圖面上計算面積4,743平方公尺）
10 分割為311-4、311-22、311-23、311-24地號土地，此時
11 即開始出現問題，由圖所示311-4地號土地，實測圖面面
12 積為606.38平方公尺，登記簿面積為535平方公尺實測面
13 積增加71.38平方公尺；311-22地號圖面上計算面積為4,2
14 27.68平方公尺，登記簿面積為3,874平方公尺，已暴增35
15 3.68平方公尺；311-23地號計算面積為176.25平方公尺，
16 登記簿面積為175.00平方公尺；311-24地號圖面計算面積為
17 339.10平方公尺、登記簿面積為309平方公尺，增加30.1
18 平方公尺。雖土地登記簿上4筆土地總面積為4,893平方公
19 尺，此4筆土地（311-4、311-22、311-23、311-24地號）
20 在圖面上計算面積為4,743平方公尺，但實際製作出之地
21 籍圖計算出來總面積卻為5,349.41平方公尺（計算式： 60
22 $6.38+4227.68+176.25+339.10=5,349.41$ ），增加606.41
23 平方公尺（計算式： $5,349.41-4,742=606.41$ ），亦即311
24 -20地號位置未為繪製，且311-4、311-22、311-23、311-
25 24地號之位置及面積全部都錯誤，所以才會造成4筆土地
26 在繪製之地籍圖上計算面積暴增606.41平方公尺，顯然上
27 開4筆土地連同311-20地號，5筆土地之位置及面積全部錯
28 誤，均已喪失原有土地之同一性，並非土地登記簿之登載
29 有任何錯誤，而是53年地籍圖繪製錯誤，全部土地計算面
30 積5,349.41平方公尺即5筆土地之面積均仍存在（與登記
31 簿5,501平方公尺之較差屬登記面積及實測之誤差先不予

01 考慮)，故該5筆土地繪製位置及面積錯誤應屬違法，需
02 將上開5筆土地依正確位置繪製於地籍圖，而非將原告之
03 土地予以註銷，自應撤銷原處分重新繪製。

04 3、依47年恆春鎮山腳段異動地測量原圖所示，311-20地號已
05 繪製於原圖，並非47年地籍圖有誤或未繪製原圖，被告抗
06 辯顯與事實不符。且當初分割出311-20地號之目的是將來
07 作為道路及水路排水使用而非農作，此亦可由分割後68年
08 原告贈與國產局為公用可證。依此土地登記面積記載並無
09 錯誤，需要更正的是地籍圖，而非土地登記簿。應先繪製
10 正確地籍圖，再來討論究竟要更正或註銷原告所有之311-
11 32地號土地或311-20地號土地。

12 4、311-4地號土地於53年5月21日劃出部分準備放領，故於54
13 年2月26日分割出4筆地號分別為311-4地號（登記面積535
14 平方公尺）、311-22地號（登記面積3,874平方公尺）、3
15 11-23地號（登記面積175平方公尺）及311-24地號（登記
16 面積309平方公尺）。此時地籍圖開始出現錯誤：311-4地
17 號土地位置畫錯，311-20地號土地亦未見於圖面，311-22
18 地號土地依圖面計算，面積超過原有權狀登記之3,874平
19 方公尺，圖面實際面積為4,202.64平方公尺，增加354平
20 方公尺，311-22地號土地地籍圖面明顯錯誤；311-24地號
21 土地登記面積309平方公尺，實際上圖面也增加30平方公
22 尺，此有公有公地放領分割圖及地籍重測疑義圖說及分析
23 表可憑。故正確方式應為更正地籍圖，將311-20地號及31
24 1-4地號正確位置繪製出來，並將錯誤之311-22地號及311
25 -24地號位置及面積繪製正確，將311-4地號土地繪於311-
26 22及311-20地號中間，還原當年於公地放領時應該正確製
27 作之地籍圖，而非將311-4地號或嗣後再為分割之311-32
28 地號土地註銷。如將正確地籍圖重新繪製，則311-4、311
29 -20、311-22、311-32地號土地均仍存在且與正確地籍位
30 置相符，均不會造成任何1筆土地遭註銷變更同一性，且
31 更無庸更正土地登記簿謄本或註銷任何1筆土地（若整筆

面積略有增減為依比例增減之問題），故54年2月26日完成之土地簿登記無庸更正。否則依錯誤之事實或圖面再為繪製或分割之任何處分均屬違法處分，依此違法處分方有誤認原告之土地重疊而需註銷，造成原告損害。

5、311-20地號土地於54年3月15日變更地目登記為水路用地，該土地於64年7月2日經原告贈與為國有，由國產局管理。311-4地號土地於67年4月12日再辦理分割登記為2筆地號為311-4地號（登記面積181平方公尺）及311-32地號（登記面積354平方公尺）土地。因53年公地放領地籍圖圖面僅標示為311-4地號，疏未將311-20地號標示於圖面，造成311-4地號與311-20地號錯誤且重疊，鄰地311-22地號土地權狀面積未增加，但繪製之錯誤地籍圖因漏未繪製311-20地號土地，反造成311-22地號地籍圖圖面錯誤而暴增608平方公尺。64年再將錯誤位置之311-4地號分割為311-4地號及311-32地號土地（311-4地號土地正確位置應在311-22地號土地內），既然311-20地號及311-4地號土地位置漏未繪製1筆土地，即應為更正回復其正確位置進行分割，並應分割成311-20（1）面積181平方公尺（此部分為供道路使用，所有權人中華民國、管理機關為公路局）及311-20（2）面積427平方公尺（計算式： $608-181=427$ ）；311-4地號只要往311-22地號界址處推移，即可校正回復正確地籍圖。故311-4地號土地面積應仍為535平方公尺，事後再為分割出311-4地號及311-32地號土地，自311-22地號位置將311-32地號土地正確繪製於地籍圖上即可，無庸註銷，且不會影響到鄰地311-22地號土地謄本實際面積。本件依53年錯誤地籍圖再為分割，影響311-20、311-22、311-4、311-32地號土地；如依正確位置繪製地籍圖，非但不影響土地登記簿之面積，且不致註銷任何1筆土地而影響土地同一性，損及原告合法權益。

（二）聲明：訴願決定（關於原處分部分）及原處分均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

01 (一) 答辯要旨：

02 1、重測前山腳段311-4地號土地於43年間自同段311地號土地
03 分割而來，登記面積5,501平方公尺。該土地於50年、54
04 年及67年分別再分割出311-20、311-22、311-23、311-24
05 及311-32地號，經計算分割後各筆土地面積總和與原311-
06 4地號面積相符。惟依50年及54年分割複丈圖，50年分割
07 出311-20地號範圍與54年分割出311-4地號範圍位置均相
08 同，顯見54年辦理311-4地號分割時，未詳查該土地已為
09 分割登記311-20地號之地籍，分割時於同位置再編列為31
10 1-4地號，其實際面積配賦於同時分割之311-22、311-2
11 3、311-24地號土地上，致311-20地號及311-4地號等2筆
12 土地有地籍重疊之情形。

13 2、依土地法第43條、第72條規定，311-20地號於50年分割登
14 記後，即有確定效力。嗣於54年在原311-20地號地籍範圍
15 因分割再編列311-4地號，顯有違誤。惟依土地登記簿記載，
16 54年分割之311-22地號及311-24地號土地，原告於同
17 年8月即劃出放領為國省共有，管理機關為屏東縣政府，
18 再於58年因繳清地價移轉為私人所有。68年間又將311-20
19 地號（水利用地）土地贈與為國有，管理機關為參加人。
20 由上述分割移轉可知原311-4地號範圍應僅餘311-23地號
21 為原告所有，其餘土地已劃出放領及贈與其他機關。

22 3、就重測前311-4、311-32、311-22、311-23、311-24及311
23 -20地號土地登記面積與計算面積不符乙節。山腳段地籍
24 圖係日治時期繪製，原登記面積係依該原圖計算而來，後
25 於50年及54年分割時係依該地籍圖繪製並計算圖上面積予
26 以配賦後作為各分割後土地之登記面積。嗣被告於95年間
27 將日治時期地籍圖全面掃描數化建檔，各筆土地計算面積
28 即可依數化結果由電腦計算而來，再於地籍圖重測時係經
29 全區實地辦理現況測量，並參照舊地籍圖及其他可靠資料
30 套繪分析後，作為重測協助指界之結果，因計算面積方式
31 不同致所得之面積不同。96年會議係考量311-20地號登記

01 效力及71年間公路總局已買賣移轉部分土地之事實等法規
02 面及實際面因素而作成會議結論，僅註銷原告所有311-32
03 地號土地及更正311-20地號土地之面積。被告於108年會
04 議說明後，依地籍測量實施規則第232條規定及該會議紀
05 錄辦理，並無違法。

06 (二) 聲明：原告之訴駁回。

07 四、參加人陳述要旨：同被告答辯意旨。

08 五、爭點：被告依地籍測量實施規則第232條規定作成原處分註
09 銷重測前山腳段311-32地號土地，是否合法？

10 六、本院之判斷：

11 (一) 爭訟概要欄所載之事實，業經兩造分別陳明在卷，並有重
12 測前山腳段311地號、311-1至311-3地號、311-5至311-7
13 地號土地登記簿謄本（見訴願卷第19頁、第20頁至第22
14 頁、第25頁至第27頁）、311-4地號土地登記簿謄本（見
15 前審卷第25頁至第29頁）、311-20地號土地登記簿謄本
16 （見前審卷第31頁至第35頁）、311-22地號土地登記簿謄
17 本（見原處分卷第21頁至第23頁）、311-23地號土地登記
18 簿謄本（見原處分卷第25頁）、311-24地號土地登記簿謄
19 本（見原處分卷第27頁至第29頁）、屏東縣恆春鎮放領公
20 有耕地農戶清冊（見本院卷第159頁至第160頁）、被告96
21 年8月16日屏恆地二字第0960004798號函附96年會議紀錄
22 （見原處分卷第43頁至第51頁）、被告108年9月30日屏恆
23 地二字第10830680300號函附108年會議紀錄（見原處分卷
24 第53頁至第57頁）、原告108年10月17日屏南資字第10852
25 04957號函（見前審卷第65頁至第66頁）、原處分（見前
26 審卷第67頁至第68頁）、被告108年12月26日屏恆地二
27 字第10830846600號函（見訴願卷第9頁）及訴願決定（見前
28 審卷第89頁至第93頁）附卷可稽，自堪認定。

29 (二) 應適用之法令：

30 1、土地法

01 (1)第46條之1：「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、
02 滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測
03 量。」

04 (2)第47條：「地籍測量實施之作業方法、程序與土地複丈、
05 建物測量之申請程序及應備文件等事項之規則，由中央地
06 政機關定之。」

07 (3)第69條：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見
08 登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准
09 後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時
10 之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關
11 逕行更正之。」

12 2、土地登記規則第13條：「土地法第68條第1項及第69條所
13 稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文件所載之內
14 容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登記者。」

15 3、地籍測量實施規則

16 (1)第184條：「已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅
17 失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量
18 (以下簡稱地籍圖重測)。」

19 (2)處分時第232條(95年11月24日修正施行)：「(第1項)
20 複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行
21 辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主管機關核准後
22 始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯
23 誤者。(第2項)前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，
24 指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或
25 計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤
26 指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核
27 對。」

28 (3)第235條：「複丈成果需訂正地籍圖者，應於完成登記後
29 隨即辦理之。」

30 (4)第238條：「(第1項)登記機關對土地複丈圖、地籍圖應
31 每年與土地登記簿按地號核對1次，並將核對結果，作成

01 紀錄，存案備查，其如有不符者，應詳細查明原因，分別
02 依法訂正整理之。（第2項）前項不符如涉及更正登記，
03 於循序辦理更正前，相關資訊有註記必要者，應將註記內
04 容報請直轄市、縣（市）主管機關同意後，於標示部其他
05 登記事項欄註記之；辦竣更正登記後，應逕為塗銷註
06 記。」

07 （三）按「受發回或發交之高等行政法院，應以最高行政法院所
08 為廢棄理由之法律上判斷為其判決基礎。」行政訴訟法第
09 260條第3項定有明文。本件為最高行政法院發回更審案
10 件。發回判決所為廢棄理由已敘明：土地法第69條之規
11 定，係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記，並非
12 就登記所示之法律關係有所爭執時，得由地政機關逕為權
13 利歸屬之判斷；且其登記錯誤，如純屬登記人員記載時之
14 疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，始得由登記機
15 關逕行更正之。至於地籍測量實施規則第232條之規定，
16 係指地政機關複丈發現錯誤所為之更正，且原測量錯誤如
17 純係因技術引起或單純因複丈人員記載疏誤引起之抄錄錯
18 誤者，因無涉私權爭議，得由地政機關逕行更正之。地籍
19 圖重測與土地複丈為不同之地籍測量程序。地籍圖重測，
20 係為解決老舊地籍圖所引起圖簿地不符之情形，由主管機
21 關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地
22 所有權範圍，完整正確反映於地籍圖，重新繪製新的地籍
23 圖，以建立完整正確土地資料；而土地複丈，係指因人為
24 或天然因素等，造成宗地界址與地籍圖不符時，由土地權
25 利關係人向主管機關申請土地再測量，以訂正原有地籍
26 圖，二者各有其實施程序規範（土地法第46條之2、第46
27 條之3、地籍測量實施規則第2編第6章重新實施地籍測
28 量、第3編土地複丈規定參照）。而地籍測量實施規則第2
29 32條所設原測量錯誤或抄錄錯誤的更正規定，雖編列於該
30 規則第3編土地複丈編，惟此一更正制度係主管機關內政
31 部本於土地法第47條授權為匡正地籍測量之錯誤，以維持

01 地籍圖冊資料正確性所設，且該部於依職權訂定之土地法
02 第46條之1至第46條之3執行要點第20點並規定：「土地標
03 示變更登記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施
04 規則第232條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正
05 登記，並通知土地所有權人及他項權利人。……。」據上
06 規定意旨，實施地籍圖重測發現原測量錯誤者，自得參照
07 地籍測量實施規則第232條規定辦理更正。又承上述，地
08 籍圖重測之原因，係為解決老舊地籍圖所引起圖簿地不符
09 之問題，舊地籍圖亦為地政機關實施地籍調查及測量的重
10 要參考資料之一（土地法第46條之2第1項第3款參照），
11 故地政機關實施地籍圖重測時，如發現舊地籍圖有測量錯
12 誤之情形者，自應依地籍測量實施規則第232條規定辦理
13 舊地籍圖更正後，再依法續行重測程序，始能確實釐整地
14 籍，將人民原有土地所有權範圍完整正確反映於新的地籍
15 圖，以建立完整正確土地資料，保障人民之財產權；本件
16 係因漏未訂正地籍圖所引致圖簿不符及地籍重疊之錯誤，
17 核屬地籍測量實施規則第232條第1項第1款及第2項前段規
18 定「原測量錯誤純係技術所引起者」，被告得依該規定逕
19 行辦理更正地籍圖；地籍測量實施規則第232條規定發現
20 原測量錯誤之更正，係為確保地籍圖冊之正確性，使土地
21 圖簿面積相符；且為避免土地圖簿面積不符，影響人民權
22 益，同規則第238條復明定登記機關對土地複丈圖、地籍
23 圖應每年與土地登記簿核對，如有不符者，應詳細查明原
24 因，分別依法訂正整理之；被告以上開土地與311-20地號
25 土地均存有地籍誤謬未解決，未辦理重測結果公告，並註
26 記於該等土地重測後之土地登記簿。則被告於重測時，既
27 發現因承辦人員漏未將47年分割成果訂正地籍圖（地籍測
28 量實施規則第235條參照），致生原地籍圖有311-20地號
29 為有簿無圖及該圖標示之311-4、311-32地號與47年分割
30 測量原圖標示311-20地號位置有重疊的錯誤，且系爭地籍
31 重疊疑義分析表亦顯示本件311-4地號等6筆土地均有圖簿

01 不符之情形，揆諸上開規定說明，被告本於登記機關職
02 權，自應詳細查明原因，分別依土地法第69條規定更正登
03 記錯誤或依地籍測量實施規則第232條規定更正原地籍圖
04 之測量錯誤，再依法續行重測程序，始能確實釐整地籍，
05 以建立完整正確土地資料，保障人民之財產權。惟被告未
06 全面審查本件311-4地號等6筆土地地籍謬誤之原因，而圖
07 便利，於召開96年會議將處理範圍限縮於311-4、311-32
08 地號與311-20地號重疊部分，復作成結論以本案應註銷後
09 登記之公路總局所有311-4地號（登記面積181平方公尺）
10 原告所有311-32地號（登記面積354平方公尺）位
11 置，以回復參加人所有311-20地號地籍，但考量現況及減
12 少後續撥用程序，若參加人與公路總局同意保留311-4地
13 號位置，本案則僅註銷311-32地號位置，回復為311-20地
14 號，並同時辦理更正311-20地號面積為427平方公尺（原
15 登記面積608-181=427），並於徵得參加人與公路總局同
16 意後作成原處分，其處理程序已難謂符合依法行政；原處
17 分將311-32地號土地地籍資料（含地籍圖及土地登記）註
18 銷之結果，311-32地號標示登記已不存在，原告於該土地
19 之所有權亦無所附麗而消滅，自己變更登記之同一性，即
20 非屬土地法第69條規定更正登記範疇，此觀卷附發回判決
21 （見本院卷第19頁至第26頁）即明。本院為受發回之高等
22 行政法院，依首揭規定，自應以最高行政法院發回判決所
23 為前揭法律上判斷作為本件判決基礎。

24 （四）被告註銷重測前山腳段311-32地號土地地籍資料（含地籍
25 圖及土地登記），已變更登記之同一性且涉及所有權存否
26 之私權爭議，並非依地籍測量實施規則第232條所得更正
27 事項，原處分核屬違法：

- 28 1、依前揭最高行政法院發回判決所為法律上判斷，土地法第
29 69條規定係於無礙登記同一性之範圍內所為之更正登記，
30 並非使地政機關就登記所示法律關係之爭執得逕為權利歸
31 屬判斷，僅於該登記錯誤純屬登記人員記載時之疏忽，並

01 有原始登記原因證明文件可稽者，始得由登記機關逕行更
02 正。地籍測量實施規則第232條規定係指地政機關複丈發
03 現錯誤所為之更正，且須原測量錯誤如純係因技術引起或
04 單純因複丈人員記載疏誤引起之抄錄錯誤者，因無涉私權
05 爭議，始得由地政機關逕行更正；地政機關實施地籍圖重
06 測時，如發現舊地籍圖有測量錯誤之情形，亦應依該條規
07 定辦理舊地籍圖更正後，再依法續行重測程序。準此，倘
08 地政機關將特定土地之地籍資料（含地籍圖及土地登記）
09 註銷，涉及變更登記同一性與所有權存否之私權爭議，即
10 非屬得以依上開規定逕行更正之事項。

- 11 2、查被告於96年間辦理地籍圖重測時，發現重測前山腳段31
12 1-4、311-20、311-32地號土地發生地籍重疊之情形，遂
13 暫緩辦理地籍圖重測作業，並於96年8月10日邀集相關機
14 關、土地所有權人召開96年會議，且在重測前山腳段311-
15 4、311-20、311-22、311-23、311-24地號土地登記簿之
16 其他登記事項欄註記「本宗土地重測地籍謬誤未解決」等
17 情，有96年7月18日由內政部土地測量局第六測量隊測量
18 人員製作之「96年度屏東縣恆春鎮山腳段311-4、311-2
19 0、311-32地號等土地地籍重疊疑義案圖說及分析表」
20 （見前審卷第75頁）、96年會議紀錄（見原處分卷第45頁
21 至第51頁）、屏東縣政府107年9月21日屏府地測字第1077
22 3363500號函（見前審卷第195頁）、重測前山腳段311-4
23 地號（重測後恆南段817地號）土地登記簿謄本（見前審
24 卷第59頁）、311-20地號（重測後恆南段1006地號）土地
25 登記簿謄本（見前審卷第57頁）、311-22地號（重測後恆
26 南段1007地號）土地登記簿謄本（見前審卷第51頁至第52
27 頁）、311-23地號（重測後恆南段1009地號）土地登記簿
28 謄本（見前審卷第55頁）、311-24地號（重測後恆南段10
29 10地號）土地登記簿謄本（見前審卷第53頁）、311-32地
30 號土地登記簿謄本（見前審卷第47頁）在卷可稽。對照重
31 測前山腳段311-4地號土地歷次分割複丈測量原圖以觀，

01 其中47年恆春鎮山腳段異動地測量原圖（見本院卷第105
02 頁、第249頁）已標繪重測前山腳段311-4地號及311-20地
03 號2筆土地之具體位置；53年恆春鎮山腳段異動地測量原
04 圖（見本院卷第107頁、第253頁）則未將重測前山腳段31
05 1-20地號土地標示於該圖面上，且所標繪重測前山腳段31
06 1-4地號土地之具體位置亦與前述47年恆春鎮山腳段異動
07 地測量原圖（見本院卷第105頁）不同，足見被告於47年
08 間辦理重測前山腳段311-4地號土地分割增加311-20地
09 號，並於50年9月2日完成該次分割登記後，漏未依地籍測
10 量實施規則第235條規定按47年恆春鎮山腳段異動地測量
11 原圖訂正地籍原圖，以致53年間辦理重測前311-4地號土
12 地再分割增加311-22、311-23、311-24地號等3宗土地
13 時，誤以未訂正之地籍原圖進行該次繪測分割，且後續於
14 67年辦理分割複丈時亦延用53年分割成果據以測繪分割，
15 造成重測前山腳段311-20地號土地地籍登記與地籍圖不符
16 及前揭地籍重疊之情形。則依前揭說明，被告於96年間辦
17 理地籍圖重測時，既已發現前揭漏未訂正舊地籍圖所致圖
18 簿不符及地籍重疊之錯誤，且辦理地籍圖重測當時之地籍
19 重疊疑義分析表亦顯示重測前山腳段311-4地號等6筆土地
20 均有圖簿不符之情形，被告本於土地登記機關之法定職
21 權，當時即應詳查原因後，依土地法第69條規定辦理更正
22 登記錯誤或依地籍測量實施規則第232條規定辦理更正原
23 地籍圖之測量錯誤，再依法續行重測程序，始能正確釐整
24 地籍，保障人民財產權。惟被告當時未依前揭法令規定釐
25 清重測前山腳段311-4地號等6筆土地地籍謬誤原因，僅以
26 召開96年會議之方式欲將處理範圍限縮在重測前311-4地
27 號、311-32地號與311-20地號部分，並即作成本案應註銷
28 後登記之公路總局所有311-4地號（登記面積181平方公
29 尺）、原告所有311-32地號（登記面積354平方公尺）位
30 置，以回復國有311-20地號地籍，但考量現況及減少後續
31 撥用程序，若參加人與公路總局同意保留311-4地號位

01 置，本案則僅註銷311-32地號位置，回復為311-20地號，
02 並同時辦理更正311-20地號面積為427平方公尺等結論；
03 嗣被告發函徵得參加人與公路總局同意後，罔顧原告於歷
04 次說明會及接獲會議紀錄後均提出反對意見，即作成原處
05 分將重測前山腳段311-32地號土地地籍資料（含地籍圖及
06 土地登記）註銷，其規制效力已使重測前山腳段311-32地
07 號土地標示登記不復存在，消滅原告在該筆土地之所有
08 權，自己涉及變更登記同一性且造成所有權存否之私權爭
09 議，依前揭說明，顯非屬被告得以依上開規定逕行更正之
10 事項。從而，原告主張被告作成原處分違法，並非無據。

11 3、被告固抗辯：依土地法第43條、第72條規定，重測前山腳
12 段311-20地號於50年分割登記後，即有確定效力；54年在
13 原311-20地號地籍範圍因分割再編列311-4地號而顯有違
14 誤；54年分割之311-22地號、311-24地號土地，於同年8
15 月原告即劃出放領為國省共有，再於58年因繳清地價移轉
16 為私人所有；68年間原告將311-20地號土地贈與為國有，
17 故原311-4地號範圍應僅餘311-23地號為原告所有，其餘
18 土地已劃出放領及贈與其他機關；96年會議係考量311-20
19 地號登記效力及71年間公路總局已買賣移轉部分土地之事
20 實而作成會議結論，僅註銷原告所有311-32地號土地及更
21 正311-20地號土地之面積，並於108年會議說明後，依地
22 籍測量實施規則第232條規定及該會議紀錄辦理，並無違
23 法云云。然按行政行為應受法律及一般法律原則之拘束，
24 行政程序法第4條定有明文。此即依法行政原則在實定法
25 上之具體規定，在積極面上要求行政行為須有法律依據，
26 消極面上要求行政行為不得抵觸法律，此為法治國之基本
27 原則。對照土地法第69條規定：「登記人員或利害關係
28 人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲
29 請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺
30 漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明
31 文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」土地法第37條第

01 2項授權訂定之土地登記規則第13條規定：「土地法第68
02 條第1項及第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原
03 因證明文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事
04 項而漏未登記者。」而土地法第47條授權訂定之處分時地
05 籍測量實施規則第232條（95年11月24日修正施行）規
06 定：「(第1項)複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得
07 由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣(市)主
08 管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起
09 者。二、抄錄錯誤者。(第2項)前項所稱原測量錯誤純係
10 技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、
11 訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；
12 所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有
13 資料可資核對。」另為避免土地圖簿面積不符，影響人民
14 權益，地籍測量實施規則第238條規定：「(第1項)登記機
15 關對土地複丈圖、地籍圖應每年與土地登記簿按地號核對
16 1次，並將核對結果，作成紀錄，存案備查，其如有不符
17 者，應詳細查明原因，分別依法訂正整理之。(第2項)前
18 項不符如涉及更正登記，於循序辦理更正前，相關資訊有
19 註記必要者，應將註記內容報請直轄市、縣(市)主管機關
20 同意後，於標示部其他登記事項欄註記之；辦竣更正登記
21 後，應逕為塗銷註記。」而內政部依職權訂頒之更正登記
22 法令補充規定第6點規定：「申請更正登記，如更正登記
23 後之權利主體、種類、範圍或標的與原登記原因證明文件
24 所載不符者，有違登記之同一性，應不予受理。」第7點
25 規定：「更正登記以不妨害原登記之同一性為限，若登記
26 以外之人對於登記所示之法律關係有所爭執，則應訴由司
27 法機關審判，以資解決。」該補充規定係地政中央主管機
28 關為辦理更正登記業務所訂定之細節性或技術性規定，核
29 符土地法第69條規定意旨，亦未違反法律保留原則，自得
30 援用。是以，土地法第69條係在無礙登記同一性之範圍內
31 所為之更正登記，地籍測量實施規則第232條則為有關地

01 政機關複丈發現錯誤所為更正之規定，二者均係在不違反
02 同一性、不涉私權變動之前提下為相關圖簿登記之釐正，
03 而非就登記所示法律關係逕為私權爭議權利歸屬之判斷。
04 所謂不妨害登記同一性，係指更正登記後，登記事項所示
05 之權利主體、種類、範圍或標的，應與原登記證明文件所
06 載相符而言。若更正登記前後已呈權利存在與不存在之差
07 異，即非屬更正登記之範疇。前揭土地法第69條及該法授
08 權訂定之土地登記規則第13條、地籍測量實施規則第232
09 條既已分別就土地登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，
10 以及土地複丈發現錯誤時，地政機關所應踐行之行政程序
11 及所得辦理更正範圍定有明文，依行政程序法第4條規
12 定，被告自應受該法令拘束，始符依法行政原則。查重測
13 前山腳段311-20地號於50年9月2日被告辦理完成該次分割
14 登記後，依土地法規定固已發生登記效力，然因被告漏未
15 依地籍測量實施規則第235條規定按47年恆春鎮山腳段異
16 動地測量原圖訂正地籍原圖而衍生累積前揭地籍圖、簿錯
17 誤，並不因被告後續已就相關土地再辦理任何分割或移轉
18 登記而使其依法所應踐行之行政程序及所得辦理更正範圍
19 有所不同。被告於96年間辦理地籍圖重測時，發現前揭漏
20 未訂正舊地籍圖所致圖、簿不符及地籍重疊之錯誤，即應
21 在查明原因後，依土地法第69條規定之程序更正登記錯誤
22 或依地籍測量實施規則第232條規定之程序更正原地籍
23 圖，再依法續行重測程序，始屬適法。而由96年會議紀錄
24 （見原處分卷第45頁至第51頁）及108年會議紀錄（見原
25 處分卷第55頁至第57頁）以觀，被告邀集相關機關、土地
26 所有權人召開該會議僅屬說明會性質，並非具有法定職權
27 之組織或會議，自無從作成具有法律上拘束力之決議；原
28 告於歷次說明會中亦均明確表示不同意被告註銷其所有之
29 重測前山腳段311-32地號土地之作法，更見上開會議紀錄
30 所載結論或說明結果充其量僅屬被告片面擬具之解決方
31 案，亦不當然具有法律上拘束力。且重測前山腳段311-4

01 地號土地係分割自原告原有311地號土地，於43年間辦理
02 分割登記，登記面積5,501平方公尺，嗣311-4地號土地於
03 50年間辦理分割登記增加311-20地號（登記面積608平方
04 公尺）；54年間因放領再辦理分割登記增加311-22、311-
05 23、311-24地號（登記面積依序為3,874平方公尺、175平
06 方公尺、309平方公尺）；67年間又辦理分割登記增加311
07 -32地號（登記面積354平方公尺），加計67年分割登記後
08 之311-4地號土地登記面積181平方公尺，合計為5,501平
09 方公尺，與43年完成分割登記之311-4地號土地面積5,501
10 平方公尺相符等情，有前揭土地登記簿謄本在卷可憑，惟
11 被告迄未能提出任何原始登記原因證明文件，足資證明67
12 年分割後之311-4地號與上開分割自311-4地號之各筆土地
13 登記面積有登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符
14 之登記錯誤情事，其為行政便利考量僅以召開96年會議之
15 方式即欲將處理範圍限縮在重測前山腳段311-4地號、311
16 -32地號與311-20地號部分，不但更動相關土地登記面
17 積，並逕行註銷原告所有之重測前山腳段311-32地號土地
18 地籍資料（含地籍圖及土地登記），造成該筆土地標示登
19 記不復存在，消滅原告在該筆土地之所有權，依前揭說明，
20 顯已非屬被告得以依土地法第69條或地籍測量實施規則
21 第232條規定所得逕行更正之事項。對照被告於前審言
22 詞辯論時辯稱：「（問：地籍測量實施規則第232條規定
23 有無同一性的問題？還是說只要原始資料發現有錯誤即可
24 做更正？）答：對，發現原始資料有錯誤就可以更正。」
25 （見前審卷第294頁）等詞，更見其對地籍測量實施規則
26 第232條所定得依該規定辦理更正範圍及所應踐行之行政
27 程序有所誤解。故被告援引地籍測量實施規則第232條規
28 定與96年會議結論、國產署屏東辦事處及公路總局第三區
29 養工處復函作為依據，仍不足作為原處分適法之佐憑。故
30 被告前揭主張並未慮及上情，自不可採。

01 七、綜上所述，被告註銷重測前山腳段311-32地號土地（含地籍
02 圖及土地登記），已變更登記之同一性且涉及所有權存否之
03 私權爭議，並非依地籍測量實施規則第232條所得更正事
04 項，原處分援引該規定逕將重測前山腳段311-32地號土地註
05 銷，自屬違法；訴願決定關於維持原處分部分，即有未合。
06 從而，原告訴請撤銷訴願決定（關於原處分部分）及原處
07 分，為有理由，應予准許。

08 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
09 料，核與判決結果不生影響，並無逐一論述之必要，併此敘
10 明。

11 九、結論：原告之訴為有理由。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

13 審判長法官 孫 國 禎

14 法官 林 韋 岑

15 法官 曾 宏 揚

16 一、上為正本係照原本作成。

17 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭
18 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內
19 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，
20 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附
21 繕本）。

22 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，
23 逕以裁定駁回。

24 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟
25 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不
26 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。
27

得不委任律師為 訴訟代理人之情 形	所需要件
(一)符合右列情 形之一者，	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具 備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定

<p>得不委任律師為訴訟代理人</p>	<p>合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。</p> <p>2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。</p> <p>3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。</p>
<p>(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人</p>	<p>1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。</p> <p>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</p> <p>3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。</p> <p>4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。</p>
<p>是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。</p>	

中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

書記官 林 幸 怡