最　高　行　政　法　院　判　決

112年度上字第845號

上　訴　人　臺北市大安地政事務所

代　表　人　洪于佩
訴訟代理人　周建宏
　　唐炳煌
輔助參加人　臺北市政府地政局土地開發總隊

代　表　人　范乾峯
被 上訴 人　郭月娥

訴訟代理人　黃銘照（具律師資格）

上列當事人間更正土地登記事件，上訴人對於中華民國112年9月13日臺北高等行政法院110年度訴字第1009號判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、被上訴人在第一審之訴駁回。

三、第一審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔。

理　由

一、上訴人代表人由林芳儀變更為洪于佩，茲據新任代表人具狀聲明承受訴訟，核無不合。

二、爭訟概要：

㈠前臺北市政府地政處（民國100年12月20日起改制為臺北市政府地政局，下稱地政局）測量大隊（下稱測量大隊，94年9月6日與臺北市土地重劃大隊整併為地政局土地開發總隊）於66年間辦理地籍圖重測，重測前○○市○○區○○○段43

9、439-23、458-5、439-47、439-20、439-22、458-4、458-11、439-18、439-28、442-5、439-19、439-21、458-3、459-59、459-45、439-12、439-43、442-3、458-6、459-57、459-71、459-72、458-10、458-12及459地號等26筆土地，經重測後標示變更為○○市○○區○○段2小段（下同）374（合併前）、375、376、377、378、379、380、381、383、384、385、386、388及389地號等14筆土地。嗣375及378地號土地於74年間分割為375、375-1及378、378-1地號等4筆土地；374（合併前）地號土地於76年間逕行分割為374（合併前）、374-1地號等2筆土地。其後，374（合併前）、375、375-1、376、377、378-1、379、380、381、383、384、385、386、388及389地號等15筆土地於76年間再合併為374地號土地（下稱系爭土地），登記面積為727平方公尺，被上訴人則於77年8月17日與他人購入系爭土地，為系爭土地之共有人。

㈡輔助參加人因辦理「108年度地籍線與建築線疑義清理作業暨不同使用分區逕為分割作業」（下稱108年分割作業），前經會同臺北市政府都市發展局（下稱都發局）現場會勘、查調相關圖籍資料及現場檢測資料，認為系爭土地登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，且此誤差是因原測量大隊於66年間辦理重測時，就374（合併前）、384、385及386地號等4筆土地面積計算錯誤所致，復於76年間辦理逕為分割及合併時仍漏未發現錯誤，以致合併後面積計算亦有錯誤，而屬原測量錯誤純係技術引起者，並有原始資料可稽，應依處分時地籍測量實施規則第232條規定辦理面積更正，將系爭土地登記面積由727平方公尺更正為713平方公尺等情，並陳報地政局。嗣經地政局以110年3月25日北市地發字第1107012345號函（下稱110年3月25日函）檢送複丈處理結果清冊、土地登記申請書、土地面積計算表、土地更正登記清冊等資料請上訴人辦理系爭土地之面積更正，並於辦竣後通知土地所有權人及管理機關。上訴人乃以110年3月29日大

安字第036990號登記案（下稱系爭登記案）辦竣系爭土地之面積更正事宜，並以110年4月1日北市大地測字第11070043954號函(與系爭登記案合稱原處分)通知含被上訴人在內之系爭土地所有權人。被上訴人不服，循序向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，並聲明：訴願決定及原處分均撤銷。經原審110年度訴字第1009號判決（下稱原判決）訴願決定及原處分均撤銷，上訴人不服，提起本件上訴。

三、被上訴人起訴主張與上訴人在原審之答辯均引用原判決之記載。

四、原判決撤銷訴願決定及原處分，係以：

㈠土地法第69條第1項所定得更正登記之情形，僅限於有「登記錯誤」或「遺漏」之情事，始得為之。而所謂「登記錯誤」、「遺漏」，依土地登記規則第13條規定，係指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」及「應登記事項而漏未登記」，解釋上應限於將登記事項與登記證明文件所記載之內容相互對照，無須再經調查、訴訟即可認定有內容不符或漏未登記之明顯錯誤或遺漏的情形（例如：明顯的數值加減計算錯誤、誤寫、誤繕錯誤），始足當之。地籍測量實施規則係基於土地法第47條授權所訂定之法規命令，自不得牴觸母法土地法第69條規定，則處分時地籍測量實施規則第232條所定「錯誤」、「純因技術引起之測量錯誤」（包含觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積錯誤等類型）、「抄錄錯誤」，自亦應與土地法第69條為相同解釋，亦即此等錯誤必須是以原始資料比對，無須再經調查即可發現之錯誤，倘若仍須經相當之調查始得確認錯誤是否存在，即非處分時地籍測量實施規則第232條所定「錯誤」、「純因技術引起之測量錯誤」或「抄錄錯誤」。

㈡輔助參加人於辦理108年分割作業時，發現系爭土地疑似涉及不同使用分區，須辦理逕為分割，其自得依處分時地籍測量實施規則第205條、都市計畫法第23條、平均地權條例施行細則第3條、測定管理辦法第41條等規定，依職權對系爭

土地逕行實施複丈。另依兩造之陳述，顯然是對於系爭土地已確定登記之地籍資料實施再測量，並非因地籍圖重測實施測量，故本件實與土地法第46條之1至46條之3有關地籍圖重測之規定，以及土地法第46條之1至第46條之3執行要點（下稱系爭執行要點）無涉，是上訴人稱被上訴人若對更正成果不服，應依系爭執行要點第20點規定向司法機關訴請裁判云云，已有誤會，並不可採。

㈢觀之輔助參加人所提出之系爭土地面積分析表，系爭土地係由374（合併前）、375、375-1、376、377、378-1、379、380、381、383、384、385、386、388及389地號等15筆土地合併而來，各宗土地登記面積分別為177、2、8、93、2、8、73、8、15、122、50、11、70、4、84平方公尺，加總後確為727平方公尺甚明，已難認有何數值加減計算錯誤之情事。又上訴人及輔助參加人所指「面積計算有誤」之374（合併前）、384、385及386地號土地，依彼等所提出之登記原因證明文件即土地面積計算表及重測土地面積計算表之記載，374（合併前）、384、385及386地號土地於66年、76年間經分割、重測後，係經兩人分別計算求取平均面積，並列出各宗土地面積計算式後予以登載，且計算所得之面積確為177、50、11、70平方公尺，是374（合併前）、384、385及386地號土地之登記面積亦未見有何與登記原因證明文件有所出入之處，難認系爭土地有何登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符之情事，故不論地政局或上訴人均不得更正系爭土地登記面積，上訴人作成原處分更正系爭土地登記面積，已與土地法第69條規定相悖。

㈣不論是以電子求積儀或是坐標讀取儀計算系爭土地面積，只要計算沒有錯誤，即屬合法。至於處分時地籍測量實施規則第243條法定誤差容許值之規定，只是供地政機關辦理土地分割時，對於分割土地面積詳加計算檢核之依據，非謂只要是超過法定誤差容許值，即可逕認先前之面積計算有誤，地政機關仍應調查事證確認先前之面積計算是否有誤。又既然

不同之測量方式所計算之面積必然會有不同，則計算面積是否有誤之認定，當然必須是以相同之法定計算方法驗算，始能確認原計算方法所得結果是否確實有誤，是縱使輔助參加人以坐標讀取儀計算系爭土地面積之結果為713平方公尺，最多僅能證明以電子求積儀及坐標讀取儀兩種法定計算方式計算之系爭土地面積有超過法定容許值之出入，至於何者之計算結果才是正確，則仍有不明，自難僅以坐標讀取儀計算之結果與電子求積儀計算之結果有所歧異，即認以坐標讀取儀計算系爭土地面積之結果必然正確，以電子求積儀計算系爭土地面積之結果必然錯誤。況且，依輔助參加人所述，現今已無法再以電子求積儀或與電子求積儀相當的儀器對系爭土地重為測量或進行複算，而66年間以電子求積儀重測系爭土地面積的相關過程資料亦均未留存，可見系爭土地以電子求積儀計算之結果是否正確，實已缺乏原始資料可為複算，更已無法以相同之方法驗算計算結果之正確性。遑論本件所涉及系爭土地登記面積是否錯誤之爭議，顯仍須經相當之調查始得確認錯誤是否存在，自非處分時地籍測量實施規則第232條所定「錯誤」或「純因技術引起之測量錯誤」，是本件既乏證據可認系爭土地原登記面積有何計算錯誤情事，且亦非第232條所定「錯誤」或「純因技術引起之測量錯誤」，即與處分時地籍測量實施規則第232條規定不符，地政局或上訴人不得依處分時地籍測量實施規則第232條更正系爭土地登記面積等語，為其論據。

五、本院按：

㈠土地法第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。」第69條規定：「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。」又依土地法第47條授權訂

定行為時即112年1月13日修正公布前地籍測量實施規則（下同）第151條第1項規定：「計算面積之方法如下：一、數值法測量者：以界址點坐標計算之。二、圖解法測量者：以實量距離、圖上量距、坐標讀取儀或電子求積儀測算之。」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：「(第1項)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。(第2項)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；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。」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，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在下列公式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在下列公式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核無誤後依第232條規定辦理……。」另「因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係人。」更正登記法令補充規定第1點規定甚明。是以，土地登記人員於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，依土地法第69條規定，登記機關本得依職權為更正；而前開地籍測量實施規則第232條規定，其中有關地政機關複丈發現土地面積計算錯誤，致土地登記簿所載之面積不符實地面積所為之更正，核屬無涉私權糾葛，且為執行上揭土地法第69條之技術性、細節性規定，並未牴觸母法規定，且無違法律保留原則，上訴人自得適用。

㈡地籍測量實施規則第232條所定逕行更正登記制度之規範目的，係為匡正土地複丈時純係因技術引起之測量錯誤或抄錄錯誤，提高行政效率及土地登記之正確性，以保障人民財產權。蓋依土地法第48條第4款及第50條規定，地政機關製作之土地登記簿及地籍圖均須公告或公布，且依土地登記規則第14條第5款及第8款規定，登記機關應備土地登記簿及地籍圖以供當事人閱覽，二者均具有公示作用，且土地面積係依據地籍圖而定，有地籍圖才能計算出土地之面積，並登載在土地登記簿。故地政機關因測量或登載錯誤，致發生地籍圖或面積與實地不符之情形，即應查明實情，予以更正。至於地政機關因測量或登記錯誤，致土地登記簿所載之面積大於實地面積，若善意第三人因信賴土地登記面積而取得該土地，受有損害，乃屬該善意第三人得否向出賣人或地政機關求償之問題。又依地籍測量實施規則第151條第1項規定，以坐標讀取儀或電子求積儀計算面積固均屬合法之計算方法，惟電子求積儀屬較早期的測量工具，係以求積儀在地籍圖上之地籍線繞一圈方式計算其面積，而晚近的坐標讀取儀則是藉由讀取地籍圖之點位坐標，再依照點位坐標計算其面積，屬更高精度的測量工具。從而，若土地之前辦理重測係以電子求積儀計算面積，地政機關嗣後辦理複丈作業時，依據重測後已確定之地籍原圖標示之地籍線，即就同一地籍原圖及相同界址，重新以更精準的坐標讀取儀計算面積之結果，發現該土地登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，應認該土地原登記面積屬純係技術引起之測量錯誤，並有地籍原圖為原始資料可稽之情形，得由登記機關逕行辦理更正。此由地籍測量實施規則第232條第1項原規定「複丈發現錯誤者」，嗣已於112年1月13日經修正為「已辦地籍測量之地區，發現錯誤」者，益見其規範重點乃在有確定之地籍測量結果(地籍圖)的情況下，發現錯誤，即有予以更正之必要。

㈢都市計畫法第23條第3項、第4項規定：「(第3項)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。(第4項)前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。」平均地權條例施行細則第3條第1項本文規定：「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23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。」又依都市計畫法第23條第4項規定授權訂定之都市計畫樁測定及管理辦法第41條規定：「都市計畫樁豎立完竣，並經依第8條規定公告確定後，測定機關除應將樁位坐標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外，並應實地完成樁位點交作業，據以辦理地籍逕為分割測量。」可知，細部計畫核定發布實施後，應於1年內豎立都市計畫樁、計算坐標及據以逕行辦理地籍測量及分割登記，則地政機關依前開規定逕為測量，即合乎地籍測量實施規則第205條第1項第10款規定所稱「依法令規定得由地政機關逕為測量」之情形。

㈣經查，系爭土地係由66年間地籍圖重測後變更標示之374（合併前）地號等15筆土地於74年及76年間，經分割、合併而來，於76年間合併完成時，登記面積即為727平方公尺，且於66年間地籍圖重測係以電子求積儀計算土地面積，被上訴人則於77年8月17日與他人購入系爭土地，為共有人之一；又臺北市政府辦理地籍圖重測係自65年起至77年，以全市分期分區展開，惟因各區作業時間極為短促，當時都市計畫管理機關因人力有限，無法全面配合於重測作業期間一併清理及檢測都市計畫樁，致未能於辦理地籍圖重測時一併完成不同使用分區逕為分割，嗣因機關陸續於辦理中發現有地籍線與建築線不一致之情形，造成涉及不同使用分區土地之權利人於管理、處分土地時之困擾，因而訂定「臺北市不同使用分區逕為分割暨地籍線與建築線疑義清理作業計畫」，

辦理事項即包括地籍線與建築線疑義清理作業及不同使用分區逕為分割作業，輔助參加人因辦理108年分割作業，經會同都發局現場會勘、查調相關圖籍資料及現場檢測資料，就系爭土地重測之地籍圖經以坐標讀取儀重新計算面積結果，認為系爭土地登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，且此誤差是因原測量大隊於66年間辦理重測時，就374（合併前）、384、385及386地號等4筆土地面積計算錯誤所致，復於76年間辦理逕為分割及合併時仍漏未發現錯誤，以致合併後面積計算亦有錯誤，屬原測量錯誤純係技術引起，並有原始資料可稽者，應依地籍測量實施規則第232條規定辦理面積更正，經陳報地政局以110年3月25日函檢送複丈處理結果清冊、土地登記申請書、土地面積計算表、土地更正登記清冊等資料請上訴人辦理系爭土地之面積更正，並於辦竣後通知土地所有權人及管理機關，上訴人乃以原處分將系爭土地登記面積由727平方公尺更正為713平方公尺等情，為原判決依法認定之事實，經核與卷內證據資料相符。

㈤次查，系爭土地於66年間辦理重測時係以電子求積儀計算其面積，登記面積為727平方公尺，嗣輔助參加人辦理108年分割作業時，依據重測後已確定之地籍原圖標示之地籍線，就同一地籍原圖及相同界址，重新以更精準的坐標讀取儀計算系爭土地面積之結果為713平方公尺，發現其登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，為原判決認定之事實，並有地籍原圖及重測土地面積計算表等原始資料可稽，則依前揭規定及說明，應認系爭土地已該當原登記面積屬純係技術引起之測量錯誤，並有原始資料可稽之情形，依地籍測量實施規則第232條第1項第1款規定，應得由登記機關逕行辦理更正。原判決論以：地籍測量實施規則第232條所定「錯誤」、「純因技術引起之測量錯誤」、「抄錄錯誤」，應與土地法第69條為相同解釋，必須是以原始資料比對，無須再經調查即可發現之錯誤，若仍須經相當之調查始得確認錯誤是否存在，即非該條所定「錯誤」、「純因技術引起之測量

錯誤」或「抄錄錯誤」；觀之輔助參加人所提出之系爭土地面積分析表，系爭土地係由374（合併前）地號等15筆土地合併而來，各宗土地登記面積加總後確為727平方公尺甚明，難認有何數值加減計算錯誤之情事，其中374（合併前）、384、385及386地號土地之登記面積亦未見有何與登記原因證明文件有所出入之處，即難認系爭土地有何登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符之情事；縱使輔助參加人以坐標讀取儀計算系爭土地面積之結果為713平方公尺，最多僅能證明以電子求積儀及坐標讀取儀兩種法定計算方式計算之面積有超過法定容許值之出入，至於何者之計算結果才是正確，仍有不明，自難僅以兩種計算方式之結果有所歧異，即認以坐標讀取儀計算面積之結果必然正確，以電子求積儀計算面積之結果必然錯誤，且缺乏以電子求積儀計算系爭土地面積之原始資料可供驗算比對，更無證據顯示原以電子求積儀計算所得、登記之面積有何計算錯誤之情事，上訴人在事實未明之情況下，遽以原處分更正系爭土地登記面積，其認事用法自有違誤等語，容有適用地籍測量實施規則第232條規定不當之違誤。

㈥綜上所述，原判決既有上揭違背法令事由，且其違法情事足以影響判決結果，上訴論旨指摘原判決違背法令，求予廢棄，為有理由，應予准許。又因本件事實已臻明確，且所涉法律問題已經兩造於原審充分攻防，本院自為判決，並不會對兩造造成突襲，故由本院本於原審確定之事實，將原判決廢棄，並駁回被上訴人在第一審之訴。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依行政訴訟法第256條第1項、第259條第1款、第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　18　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　王　碧　芳

法官　王　俊　雄

法官　鍾　啟　煒

法官　羅　月　君

法官　陳　文　燦

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　徐　子　嵐