

土地法裁判精選

地籍測量錯誤之更正與 更正土地登記

——最高行政法院112年度上字第845號
判決解說



陳立夫

政治大學地政學系講座教授

月旦經典裁判庫研究室

導 讀

壹、前 言

依土地法所為之不動產物權登記具有公示力與公信力，登記之內容自須正確真實，以確保人民之財產權及維護交易之安全（司法院釋字第600號解釋）。於是，登記機關依法所為之土地登記¹（不動產登記）事項如有錯誤，自應予更正²。又，關於土地登記內容之形成，其中土地登記簿標示部之登載面積，因係依據地籍測量之結果（詳述於後），是二者間具

DOI: 10.53106/27889866051104

¹ 關於土地登記，雖土地法第37條第1項規定將其定義為：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」另，就依同法第37條第2項規定授權訂定之土地登記規則內容以觀，其所定土地登記之種類，包括：「土地總登記」、「土地所有權第一次登記」、「建物所有權第一次登記」、「標示變更登記（含分割、合併、增減及其他因重劃、重測等標示變更而為之登記）」、「所有權變更登記」、「他項權利登記」、「繼承登記」、「土地權利信託登記」、「更正登記」、「限制登記」、「塗銷登記」、「消滅登記」、「更名登記」、「管理者變更登記」、「住址變更登記」、「書狀換給及補給登記」及「使用管理登記」。

² 但其更正，以不涉及公信力保護規定（土地法第43條、民法第759條之1第2項）者為限。

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

有密切關聯性。最高行政法院112年度上字第845號判決係關於更正土地登記事件，但其乃緣於地籍測量錯誤之更正所生之爭執；鑑於本件判決見解，對於法律人理解地籍測量而言，具有參考性，是本期土地法裁判精選爰予選錄並為解說。

貳、最高行政法院112年度上字第845號判決解說

一、爭訟概要

（一）前臺北市政府地政處（2011年12月20日改制為臺北市政府地政局）測量大隊（2005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1977年間辦理地籍圖重測，重測前臺北市大安區龍安坡段439、439-23、458-5地號等26筆土地，經重測後標示變更為臺北市大安區金華段2小段374、375、376、377、378、379、380地號等14筆土地。嗣375及378地號土地於1985年間分割為375、375-1及378、378-1地號等4筆土地；374地號土地於1987年間逕行分割為374（合併前）、374-1地號等2筆土地。其後，374、375、375-1、376、377、378-1、379、380地號等15筆土地於1987年間再合併為374地號土地（即系爭土地），登記面積為727平方公尺，被上訴人則於1988年8月17日與他人購入系爭土地，為系爭土地之共有人。

（二）之後，輔助參加人（臺北市政府地政局土地開發總隊）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」，經會同臺北市政府都市發展局現場會勘、查調相關圖籍資料並檢測，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；而此誤差是因原測量大隊於辦理地籍圖重測時，就374、384、385及386地號等4筆土地面積計算錯誤所致³，復於1987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。爰依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，並陳報地政局核准辦理系爭土地之面積更正。嗣上訴人（臺北市大安

³ 按系爭土地於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，重新以「坐標讀取儀」計算系爭土地面積結果為713平方公尺，因發現其登記面積與計算面積相較超出法定容許誤差，而認系爭土地重測時所計算之面積係錯誤。又，系爭土地辦理重測時，關於其面積計算，依當時地籍測量實施規則第173條規定：「（第1項）計算面積以坐標法測算為原則，無界址座標時，應就原圖以圖上量距法或求積儀測算之。（第2項）計算面積時，每一地號最少應由二人分別計算或施行各二次。」（參閱臺北市政府公報，夏字50期，頁9，1975年6月9日）。