

公務出國或赴大陸地區報告（活動類別：考察）

隨同監察委員為辦理「地籍圖重測執行成效及界址爭議問題通案性案件調查研究」
赴日考察

服務機關：臺南市政府地政局

姓名職稱：林旺慶科長

派赴國家或大陸地區：日本

活動期間：113年5月15日至5月18日

報告日期：113年8月13日

目錄

一、摘要	1
二、活動人員名單	1
三、緣由或目的	1
四、過程	2
(一)行程表	2
(二)參訪單位	2
五、心得	9
六、建議	12
七、效益	14
八、附錄	15

一、摘要：

目前各直轄市、縣(市)仍有很多土地繼續使用日據時期或光復初期測繪之圖解法地籍圖辦理地籍管理及土地複丈作業，此類地籍圖使用年代久遠，致圖紙伸縮、褶皺嚴重，精度難以符合現今社會需求，有賴實施地籍圖重測，以確實釐整地籍，提升圖籍精度，保障國民合法產權，並自78年度起全面改以數值法進行測繪。

自62年度地籍圖重測試辦計畫，迄今地籍圖延續計畫(112-119年)，期間已50年，又近年民意高漲時有民眾因地籍圖重測事件向監察院陳情。監察委員關切地籍圖重測工作推動情形、執行成效及相關界址爭議案件，有鑑於我國地籍圖係於日據時期開始測繪，又日本目前仍持續辦理地籍圖重測工作，為瞭解日本重測實務作業情形，並藉由經驗之分享，汲取國際經驗及技術發展，監察院規劃主辦實地考察行程，訂於113年5月15(星期三)日至18日(星期六)安排日本公務考察行程，訪察執行地籍圖重測業務之相關組織與作業，並邀請內政部地政司、國土測繪中心、臺中市政府、臺南市政府及高雄市政府派員共同參與，以利考察過程深入訪察日本地籍圖重測制度與作業實務，作為強化進我國辦理地籍圖重測機制之參考。

二、活動人員名單：

姓名	單位	職稱
林旺慶	臺南市政府地政局	科長

三、緣由或目的：

查內政部歷年來訂定各期地籍圖重測計畫補助地方政府辦理地籍圖重測工作，自地籍圖重測試辦計畫(62-63年)，迄「地籍圖延續計畫(112-119年)」，期間已逾50年，可謂我國中央政府最長期的補助計畫。次查重測後土地面積若有所增減，不另以地價追繳或補償（內政部74年9月9日台【74】內地字第340883號函參照）。又極少數土地重測後發現有地籍圖界址與實地現況不符之個案，嗣後雖經當事人提訴願、行政訴訟或訴請法院民事庭確認經界，救濟結果若不如當事人預期，仍有當事人轉而向監察院陳情。

監察委員關切地籍圖重測工作推動情形、執行成效及相關界址爭議案件，前於110年及112年前往內政部國土測繪中心現地履勘。另有鑑於我國地籍圖係於日據時期所測繪，又日本現亦持續辦理地籍圖重測工作，為瞭解日本重測實務作業及測繪業發展等情形，並藉由經驗之分享，汲取國際經驗及技術發展。監察院辦理「地籍圖重測執行成效及界址爭議問題通案性案件調查研究」，並規劃辦理參訪實地行程，於本(113)年5月15-18日赴日本拜訪相關機關團體，考察日本在地籍圖重測等相關組織及作業制度、執行時面臨之問題及解決方式等。

就土地登記制度而言，我國與日本有本質上的不同，但就日本推動地籍圖重測觀念、政策、計畫規劃、經費負擔配置、糾紛處理機制、不動產登記內容等，仍有很多與我國相似之處，也有些優點值得學習。透過與日本產官界之專業人士進行經驗分享與技術交流，蒐集日本地籍測繪應用等專業領域經驗及技術發展方向，將有助於我國未來重測及測繪相關業務推展及政策擬定之參考。

四、過程：

(一)行程表

天	日期	行 程	任 務
1	5/15 (星期三)	臺北松山→日本東京	1. 搭乘臺灣時間 5/15 09:00 中華航空班機，於當地時間 13:00 抵達日本東京 2. 拜會金子俊平眾議員
2	5/16 (星期四)	日本東京	1. 拜會日本土地家屋調查士會聯合會 2. 參訪日本三井建設
3	5/17 (星期五)	日本東京	1. 拜會國土交通省不動產建設經濟局 2. 拜會法務省民事局
4	5/18 (星期六)	日本東京→臺北松山	搭乘當地時間5/18 14:20中華航空班機，於臺灣時間 18:45 抵達臺北松山

(二)參訪單位

本次考察行程緊湊，因係監察院規劃主辦，並由監察委員帶隊，各受訪單位都相當重視。各受訪單位及人員如下：

1. 日本金子俊平眾議員百忙之中抽空接見，並分享他擔任國會議員前在三

井公司工作期間辦理土地開發及都更等經驗。2.日本土地家屋調查士會聯合會由岡田潤一郎會長親率相關人員接待，並提供豐富文件資料及充分溝通討論相關議題。3.拜訪國土交通省、4.法務省民事局行程，受訪機關也都指派相關業務人員進行業務簡報並與考察團舉行座談，充分溝通交流。5.參訪三井建設的土地更新開發案，該公司指派專員解說該發案的規模、過程、特色等。

1. 拜會眾議院金子俊平眾議員

金子俊平眾議員出生於日本岐阜縣高山市，在東京長大，畢業於慶應義塾大學經濟系，大學畢業後，於三井不動產工作五年，並自2006年起擔任其父親金子一義的秘書。2008年其父親出任日本麻生內閣之國土交通大臣時，出任秘書官。2015年起擔任高山少年商會會長、2016年起擔任日本少年商會岐阜分會會長、2017年，其父親宣布不再參加眾議院大選，並退出政壇，第48屆眾議院大選中，當選岐阜眾議員，並順利連任第49屆眾議員(現職)。

考察團於5月15日下午抵達日本東京後，隨即前往眾議院第二議員會館 拜會金子俊平眾議員，因金子眾議員於擔任眾議員職務之前，曾服務於三井集團，也曾參與臺灣三井相關開發業務，考察團藉此行拜訪眾議員機會，交流辦理土地開發案之經驗，及面臨相關問題與因應策略。



考察團拜會日本 金子俊平 眾議員

2. 訪問日本土地家屋調查士會聯合會

(1)日本土地家屋調查士會聯合會成立宗旨係維護土地家屋調查士會員的素質，促進其業務品質的提升與精進，並負責會員間的聯繫與經驗交流，及

土地家屋調查士相關登記事務。該聯合會由法務局或地方法務局管轄地區所設立的50個土地家屋調查士會（各都道府縣1個、北海道4個，共50個）依規定組成。所有通過國家考試合格的土地家屋調查士均須加入該地之調查士會，目前全日本約有1萬6千餘名土地家屋調查士。

- (2) 1950年7月31日日本政府公布實施《土地家屋調查士法》後，土地家屋調查士成為通過國家考試取得資格之法定不動產登記專業人員，對不動產標示登記的正確性做出重大貢獻。
- (3) 5月16日當日由岡田潤一郎會長親自接待，並率副會長、專務理事、常務理事、常任理事等人一同與會交流，並對考察團所提的問題，逐一回復說明，摘略如下：
 - I. 土地家屋調查士受土地所有權人委託測量，一般多是在相毗鄰土地所有權人對界址無爭議的情形，提供專業的測量及登記的服務。
 - II. 倘相毗鄰土地所有權人對界址有爭議，可向法務局申請調查，並提出歷史資料提送登記官審查，以審查認定經界所在，大多數民眾都會接受審認結果。
 - III. 倘對登記官審認結果不滿意，可再向法院提起訴訟。前述向法務局提請審認程序非提起訴訟之先行程序，即未向法務局提請審認之案件，亦可逕向法院提起訴訟。
 - IV. ADR 制度是訴訟裁判以外的另一種紛爭解決機制，由家屋調查士與辯護士(律師)共同進行。截至2013年中，全日本50個調查士會均已成立 ADR 中心，其中26處已取得法務省認證。
 - V. ADR 中心的運作，包括事前相談、相談(諮詢)、調停(調解)、解決(和解書)等程序，以2011至2020年間的受理相談、調停案件數來看(附錄1)，相談約5,752件、調停約509件，可見多數案件在相談階段即可獲得多數土地所有權人理解，並接受說明的結果，無須進入下階段的調停(協調)程序。
 - VI. 目前全日本計有約1萬6千餘名調查士，土地家屋調查士考試係依據土地家屋調查士法的規定，每年舉行一次，無年齡、性別與學歷等限制，任何人都可以報名參加考試。考試的筆試（第一階段）分為上午（測量專業）和下午（法律專業）兩部分，已取得測量士、測量助理、一級建築師、二級建築師資格之人員，因已經認定具有測量專業，因此得以免除上午的筆試。通過筆試者再於次年參加第二階段的口試，通過者始取得土地家屋調查士之資格。經統計2006至2021年考試及格人數每年約400名，男性仍佔大多數，女性比例僅約4%-10%。(附錄2)



考察團拜會日本土地家屋調查士會聯合會

3. 拜會法務省民事局

- (1) 日本法務省之任務為「維持基本法制、制定法律、維護國民權利、統一處理與國家利害有關的訴訟以及公正管理出入國事務」。事涉司法制度、民事行政（國籍、戶籍、登記、供託）、刑事民事法的立案、檢察、矯正、更生保護、與國家利害有關的訴訟、維護人權、出入國管理、公安調查、司法書士等，均為日本法務省的業管事項。

日本法務省民事局負責土地房屋登記相關事務，轄下設8個法務局、42個地方法務局及其所屬相關登記所，處理土地登記事宜，並向民眾公開土地登記資訊，確保土地交易安全與合法性。

- (2) 日本法務省民事局掌管土地房屋登記相關事務，並設立法務局(8處)、地方法務局(42處)及所屬261支局、102出張所(登記所)，除處理土地登記事宜，並向民眾公開土地登記資訊，確保土地交易安全與合法性。法務局除接收各地方市町村依據國土交通省地籍整備計畫辦竣的地籍圖外，亦有自行辦理都市人口集中地區或地圖混亂(誤謬)地區之地籍整理工作成果圖，累計約有4萬幅。各地土地家屋調查士受理之土地房屋分割申請、鑑界等工作，辦理完竣之成果，亦須送到各地法務局保管維護。

日本的土地相關登記由登記所管理，但登記所保存的地籍圖（涉及土地坐落位置和形狀）大部分都是在明治時代的土地稅改革期間所測製，常常與土地實際使用的範圍和形狀不符，土地面積也不夠準確，因

此必須辦理地籍圖重測作業。

(3)日本民事司法局第二課地圖企劃官率2位同仁與考察團進行座談交流，談及日本辦理土地、房屋登記情形，並對考察團所提的問題，逐一回復說明，摘略如下：

- I 日本的不動產登記機關為各地方法務局，登記內容包括現況與權利事項。
- II 日本由法務省負責辦理都市人口集中及地籍圖混亂地區的地籍圖重測，其他地區則由國土交通省負責。截至2024年，已完成重測的地籍圖約436萬幅(占59%)，包括國土交通省進行重測的約324萬幅、土地改良(其他地籍整理)約108萬幅及法務局辦理約4萬幅。尚未完成重測之地籍圖約約306萬幅(占41%)。2024年日本法務省辦理重測之預算約46億4千萬日圓。
- III 目前日本法務省辦理地籍圖重測有3個計畫：
 - i 2015年辦理的10年全國實施型計畫，預計重測都道府縣的市區土地面積約200平方公里(日本辦理重測係以面積為計算單位)。
 - ii 2015年辦理的10年大都市型計畫，預計重測大都市土地面積約30平方公里。
 - iii 復興型重測作業計畫，分別為東日本震災的3年期計畫，預計重測土地面積約5.4平方公里，以及熊本地震的5年期計畫，預計重測土地面積約3.6平方公里。
- IV 日本不動產成果圖有地積測量圖(如同我國複丈成果圖)、建物圖面-各階平面圖(如同我國建物位置圖及建物平面圖)、登記事項證明書(如同我國土地登記謄本)。
- V 日本不動產登記主要分為「表題部」(如同我國標示部)及「權利部」(如同我國的所有權部、他項權利部)。「表題部」主要內容為土地、建物的空間關係及屬性資料，包括位置、面積、用途等，這部分係由土地家屋調查士來辦理。「權利部」則包括所有權的移轉、抵押權的設定等，這部分則由司法書士來辦理。因此日本常看見土地家屋調查士與司法書士共同組成事務所，可以提供民眾完整的服務。
- VI 土地界址發生糾紛時，傳統上是透過向法院提出「境界確定訴訟」或「所有權確認訴訟」來解決。但現今隨著「筆界特定」及「境界問題諮詢」等機制的建立，提供了解決土地紛爭的多元選擇。
- VII 筆界特定制度(附錄3)是由登記官根據所有權人的申請所提出的資料及意見，並諮詢由相關專家組成的筆界調查委員的意見後，作出經界位置的判定。
- VIII 境界問題諮詢機制即所謂的「裁判外紛爭解決手續(ADR)」，全國各地土地家屋調查士會都已設立 ADR 諮詢中心，提供不動產紛爭的相談(諮詢)、調停(調解)、解決(和解書)等服務。ADR 諮詢中心由土地家屋調查

士(境界專業人士)與辯護士(即律師，法律專業人士)共同提供服務，過半數 ADR 諮詢中心已經通過法務大臣認證，並對外提供服務。

4. 拜會國土交通省不動產建設經濟局

- (1) 日本國土交通省係負責全面性、系統性地利用、開發和保護國土，為此目的持續發展社會基礎設施、促進交通政策、發展氣象事業之政府機構。轄管總合政策局、國土政策局、不動產建設經濟局、都市局、水管理國土保全局、道路局、住宅局、鐵道局、物流自動車局、海事局、港灣局、航空局、北海道局等機關及國土地理院等3個特別機關。
- (2) 日本國土交通省不動產建設經濟局負責土地政策制定與促進建築及房地產發展等業務，並依規定擬定「地籍調查計畫」，由中央制定計畫，並由都、道、府、縣等地方自治團體執行。該局的工作項目包括地籍圖重測和其他地籍維護相關事務。
- (3) 5月17日考察由該局地籍整備課課長率國土調查企劃官等同仁與考察團進行座談，綜整交流意見摘略如下：
 - I 日本明治時代（1870至1880年代）的地籍圖是為了課稅目的而製作。
 - II 日本國土交通省依據1951年公布的《國土調查法》辦理地籍圖重測工作，至今已有70年，並自1963年起制訂10年期全國土地調查計畫，系統性辦理全國地籍調查作業，目前的第7個10年計畫於2020年5月核定，計畫期間為2020年至2029年，目標為辦理土地面積15,000平方公里的地籍圖重測。第7個計畫預定在10年內，將目標達成率從目前的52%提高到57%，優先實施地區的進度從目前的79%提高到87%。調查結果會送到法務省所屬法務局的登記所進行登記。
 - III 地籍圖重測計畫由中央擬訂計畫，各地方的市町村負責執行。地籍圖重測所需經費原則上中央負擔50%、都道府縣負擔25%、市町村負擔25%。但實質上都道府縣負擔的25%及市町村負擔的25%中，各有20%是由專案稅收補助，實質上都道府縣、市町村均僅需自籌5%的經費即可。
 - IV 因地方財政窘困，因此日本重測計畫經費幾乎由中央補助辦理，地方並無自行籌措經費辦理之計畫。
 - V 地籍圖重測的程序包括舉辦說明會、筆地調查、實地測量、成果整理與面積計算、公告予所有權人確認、成果移送登記所(法務局)等。其中的筆地調查作業，必須是考試合格的土地家屋調查士才具備辦理的資格。
 - VI 倘發生如地震等重大天災，造成地表位移變形等，係由國土交通省的國土地理院進行檢測分析。
 - VII 日本已完成6個10年計畫，目前正執行第7個10年計畫，以日本國土約37.8萬平方公里，扣除高山地區、國家公園地區、國有林地等暫無需辦理地籍圖重測區域，須辦理之土地約28.6萬平方公里，以完成地籍圖重

測之面積計算約已完成52%，但若以迫切性地區而言，則已完成約80%。
剩餘未完成的部分並未明訂辦竣時程。

VIII 日本辦理地籍圖重測後，土地面積亦有增減情形，面積減少者亦無相關補償機制。

IX 倘土地所有權人間發生界址爭議，將暫時擱置處理具爭議之界址，先完成整體重測計畫。

X 日本辦理地籍圖重測多年，亦曾有土地所有權人因重測面積減少而提出陳情等情事，惟因民情所致，土地所有權人甚少尋求民意代表關切。倘有重測成果疑義，最終仍以訴請法院裁判為最後手段。

XI 地籍圖重測後的成果由市町村移交當地的登記機關(法務局)管理。提供地理資訊應用，則是由國土地理院負責辦理。

5. 參訪三井建設

(1) 三井不動產成立於1941年，係日本大型不動產公司及綜合地產開發商，與三井銀行（現三井住友銀行）、三井物產並列為三井集團的核心企業，且與三菱地所、住友不動產並稱為「不動產御三家」。

(2) 5月16日考察團參訪三井不動產日本橋及八重洲土地更新開發案，由該公司指派專人實地引導參觀八重洲開發綜合大樓，該大樓位於東京車站旁。八重洲案結合巴士轉運中心、小農商品推廣、文創商品展示場、會議中心、學術教育推廣、觀光飯店等多元商業、文化、休閒、交通共構模式。



參訪團參訪三井建設

五、心得：

(一) 我國與日本辦理地籍圖重測之相似處：

比較項目	我國	日本	說明
經費來源	1.政府編列預算支應。 (1)內政部訂定計畫補助，地方政府依財政分級編列配合款。 (2)地方政府自籌經費，擬定重測實施計畫報內政部核定後實施。	1.政府編列預算支應。 2.中央負擔50%、都道府縣負擔25%、市町村負擔25%。但實質上都道府縣負擔的25%及市町村負擔的25%中，各有20%是由專案稅收補助，實質上都道府縣、市町村均只需自籌5%的經費即可。	土地所有權人免付費。
重測後面積增減	重測後面積減少無補償，面積增加亦無追繳差額地價。		
辦理期程	分年期、分區域辦理		

(二) 我國與日本辦理地籍圖重測之差異處：

比較項目	我國	日本	說明
重測工作執行人員	地籍調查及界址測量皆由機關人員(含約雇人員)辦理，僅少數測區委託測繪業辦理。	地籍調查由土地家屋調查士，界址測量可由土地家屋調查士或測繪業辦理，機關人員不辦理調查及測量工作。	我國重測人員多為機關人員，其進用、薪資待遇均有規範，遇有人員離職即容易影響工作進度及品質。
界址糾紛處理程序	重測指界爭議案件，地政機關予以善意協調，移送不動產糾紛調處委員會進行調處，如無法達成協議則由委員會裁處作為調處結果；若當事人不服，可再訴請法院確認經界。	土地界址發生糾紛時，傳統上是透過向法院提出「境界確定訴訟」或「所有權確認訴訟」來解決。但現今隨著「筆界特定」及「境界問題諮詢」等機制的建立，提供了解決土地紛爭的多元選擇。	我國重測之地籍調查、界址測量、協助指界，甚至糾紛調處皆由地政機關辦理，難免引發「球員兼裁判」之疑慮。

			判」的質疑。
重測與糾紛處理期程	通常配合年度辦理重測，在同一年度內辦竣界址糾紛調處及重測結果公告暨標示變更登記。	倘土地所有權人間發生界址爭議，將暫時擱置處理具爭議之界址，先完成整體重測計畫。	因我國中央補助計畫訂有管考措施，導致地政機關必須儘速處理界址糾紛案件，恐有急就章之虞。
陳情抗議	有很高比率的所有權人無法自行指界，而由重測人員協助指界。嗣因不滿意協助指界結果，或重測後界址與現況不符、重測後面積減少等諸因素，除正常救濟程序後，另透由議員、立法委員，甚至監察委員向重測單位表達關切。	雖有土地所有權人因重測面積減少而陳情等情事，惟因民情所致，倘有重測成果疑義、界址糾紛，最終仍以訴請法院裁判為最後手段，甚少尋求民意代表關切。	所有權人不依正常程序進行救濟，除可能錯失救濟機會，亦浪費行政資源，增加工作人員及民意代表之困擾。

(三)我國與日本的土地登記制度之差異：

比較項目	我國	日本
登記效力	登記生效主義： 不動產物權依法律行為而取得、喪失及變更者，非經登記，不生效力。	登記對抗主義： 土地權利之得喪變更，當事人間只要意思表示一致並訂定契約，即發生物權變動之效果。登記不是物權變動的生效要件，登記只是對抗要件。
是否強制登記	強制登記： 依法律行為而生的物權變動，需經登記才生效；依事實行為而生的物權變動，需經登記才能處分。	當事人間之土地權利和變動是否申請登記，係屬自由意願，並無強制規定。
審查方式	實質審查主義： 登記機關對於登記之申請，需查明無誤後，才能為確定之登記。	形式審查主義： 登記機關對於登記之申請，只依據申請人提示之契據做形式

		之審查，並無對權利事項為實質審查之權限。
是否具公信力	登記具有公信力： 依土地法規定，登記具有絕對效力。所謂絕對效力，乃將登記事項賦予公信力，保護善意第三人，以維護交易安全。	登記不具公信力： 因登記無強制性，是以已登記之權利事項，公眾不可信賴其具確定之效力，故如有第三人主張權利時，仍應依實體法決定其歸屬。
登載方式與有無權利書狀	登記簿採物的編成主義： 登記簿係按鄉(鎮、市、區)或地段登記，並按地號或建號順序裝訂之，於登記完畢後發給權利書狀。	登記簿採人的編成主義： 因無強制登記之規定，故登記簿不以不動產為標準，僅記載事實經過，且不核發權利書狀，而以權利人申請登記之先後為標準編成之。
賠償制度	因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，地政機關就所收之登記費，應提存百分之十為登記儲金，專備賠償之用。	因土地登記未具公信力且無強制性，無賠償制度。

(四)我國地籍測量及土地登記制度始於日據時期，但經民國34年至38年辦理土地總登記後與現行日本土地登記制度之效力已大不相同。

我國土地登記採登記生效主義，產權的喪失、變更非經登記不得處分，登記機關對於登記證明文件採實質審查主義，登記具有絕對效力，登記事項賦予絕對之公信力，且有土地法損害賠償及國家賠償制度，對於所有權人財產較有保障；相較於日本早期於我國辦理的土地登記純粹是作為課稅用，因此日本登記制度仍採對抗主義、任意登記制，登記機關只進行形式上的審核，登記制度完成後有對抗第三人效力，登記制度不以登記為要件。故日本無法像我國在登記後即發給所有權狀，其物權變動是在當事人達成一致並訂定契約後即生效，在重測期間發生界址爭議時並不需像我國土地所有權人需俟完成重測程序後才會發給新的權狀，對土地所有權人權益才能有所保障，因此日本在辦理地籍圖重測時，界址爭議對於所有權人的權益影響相對於我國會比較少。

又我國民眾於土地買賣交易皆以土地登記面積乘上單價，進而計算土地價格，因此重測後面積如若減少，所有權人即認為其土地價值減少、權益受損害，進而陳情、抗爭，亦增加重測程序進行的困難度。

六、建議：

我國執行地籍圖重測之相關政策、法規由內政部訂定，地方政府及所屬地政機關則執行機關，爰涉及通案及政策部分仍須由內政部處理。

(一) 宣導埋設制式界標提高埋設比例，並增加紀錄方式

設立界標可以明顯標示土地界址點的位置，所以土地重測既經地籍調查確定土地經界線，就應該在界址點設立界標，可以讓人一望即知土地界線及界址點所在位置，以杜絕土地使用紛爭，也可免除嗣後再向地政機關申請土地鑑界。因為申辦土地鑑界，申請人除須繳納規費，尚須等待辦理期及到場會同領界，同時也增加地政機關的工作量。

重測期間土地所有權人於界址點設立之界標(鋼釘、塑膠椿)皆由政府免費提供，只要再提供一些協助給所有權人應該可以提升其埋設意願，例如提供鐵鎚(擊打塑膠椿沒入土層)或電鑽(鑽孔置入鋼釘)，如係年長者到場會同另由重測人員協助理設界標，俾利提升界標埋設比例，使重測後經界明確達成重測的效益。

另現行地籍調查時，於調查表查註實地埋設界標種類，因科技技術發展快速，紀錄媒介多元發展，僅仰賴紙本查註方式，恐難完全還原埋設當時之環境情境，為提供地籍調查時界椿埋設更多的資訊，建議除原本紙本查註方式外，得以影像(照片)或其他方式紀錄之。

(二) 強化地籍圖重測人才培養，提升測量人員待遇福利

日本的地籍圖重測作業程序中，調查部分必須由土地家屋調查士來辦理，而取得調查士的資格係經過法務省與土地家屋調查士會聯合會主辦的考試及格，土地家屋調查士於考試及格後即可執業，對於剛執業的調查士，經驗尚未臻成熟，各地方調查士會予以輔導。

相較於日本係由民間取得證照之專業技術人士來執行地籍圖重測調查、測量作業，而我國重測作業絕大多數由機關人員(含約僱、用人員)執行，少部分採委託民間測繪業者辦理，兩國於制度上有著明顯差異。公務體系測量人員係經過國家考試合格者聘任，有國家考試專業資格把關，且須具備測量製圖職系相關學歷方得報名參與公務人員考試，具有完整的測繪知識與技術，其能力更值得肯定。惟地籍圖重測涉及不僅是測繪技術，尚與地籍歷史沿革、圖籍套繪經驗與溝通技巧有關，因此每年辦理地籍圖重測作業前，邀集各機關重測主辦測量、調查等人員，加強法令規定、案例研析、圖籍套繪原則等訓練，有其必要性，以增加測量、調查人員執行重測作業的熟稔度，避免不必要之錯誤，減少民眾紛爭。

惟公務體系測量人員因作業環境高壓及薪資待遇與工作量不對稱等問題，致人員流動頻繁，使得地政機關測量人力不足情形日益嚴重，影響測

繪業務推動，應適時檢討提升測量相關人員薪資待遇問題。(有關測量人員調薪屬全國性通案，內政部以113年7月9日台內地字第1130263354號函報請行政院核定中)

(三)引進測繪業提升重測能量，公私協力加速縮短重測辦理期程

相較於日本係由民間取得證照之專業技術人士來執行地籍圖重測調查、測量作業，而我國重測作業絕大多數由機關人員(含約僱、用人員)執行，僅少部分採委託民間測繪業者辦理。雖然公務體系測量人員係經過國家考試合格者聘任，有國家考試專業資格把關，且須具備測量製圖職系相關學歷方得報名參與公務人員考試，具有完整的測繪知識與技術，其能力更值得肯定。即使為了擴充重測人力，而進用約僱(用)人員，仍有其進用資格限制。惟因公務體系人員薪資結構僵固及測量工作高壓等因素，致人員流動頻繁，除難掌控工作進度，亦難長期培訓進而保障成果品質。

參照日本制度由土地家屋調查士執行重測地籍調查與界址測量工作，可以按我國委託測繪業者辦理重測的現行作法增加測繪業參與重測的數量，惟應增加誘因，使測繪業更願意投入測量工作。評估誘因如下：

- 1.提高重測工作的單價(目前內政部編列標準3000元/筆，委託機關可扣3-5%的行政管理費)，特別如本市等南部縣市，因在地廠商絕少投入地籍測量工作。
- 2.協助培訓人力，本市舉辦測量相關研習課程可分配予本局(或市府)的廠商，同時培訓廠商人員，同步強化測繪業能量。

七、效益：

本次考察係由監察院主辦，因監察委員有其關注重點及規劃行程，故僅能聽取日方受訪單位的簡報及重點諮詢，而本府隨行人員亦無充分時間洽詢各項執行細節，惟藉機學習仍有效益如下：

(一) 拜訪日本5個單位及人員

本次參訪團共拜會眾議院 金子俊平眾議員、法務省民事局、國土交通省不動產建設經濟局等3個政府單位及人員，另拜訪日本土地家屋調查士會聯合會、三井建設等2個民間機構，透由實地參訪得以更加瞭解各單位及機構之權管及作業實務。

(二) 認識國內數個機關人員

本次參訪團除主辦之監察院，尚有執行地籍測量及地籍圖重測之中央主管機關(內政部、及所屬國土測繪中心)及地方主管機關(臺中市政府地政局、高雄市政府地政局及本府地政局)，對於嗣後向上及與各直轄市政府主管機關的聯繫將更加熟悉，有利於測量業務的推展與精進。

(三) 擇優引進日本重測制度

經實地拜訪日本執行重測業務相關單位，發現有其可參採之處。如建立制度：1.由專技人員(土地家屋調查士)來執行地籍調查及界址測量等工作。2.筆界特定制度，由機關外部專業委員提供意見協助筆界特定官(機關人員)確認經界或建構處理土地界址糾紛之 ADR 專業機構協助土地所有權人解決界址糾紛事件。

八、附録：

附録1 日本土地家屋調査士会 ADR 商談中心（摘自 日本土地家屋調査士会白皮書 2022）

7 土地家屋調査士会が運営する ADR 境界問題相談センター

土地家屋調査士会が運営する ADR 境界問題相談センター（以下「ADR センター」という。）は、平成 13 年からの司法制度改革の流れを受け、平成 14 年 10 月に愛知県土地家屋調査士会内に「あいち境界問題相談センター」が全国で初めて設立され、平成 16 年 3 月までに大阪、東京、福岡の各土地家屋調査士会内に順次 ADR センターが設立された。

その後、平成 16 年 12 月に裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律により、裁判外紛争解決手続についての基本理念等が定められるとともに認証制度を設け、認証を受けた機関においては時効の中断の効力（効果）などが認められた。

また、平成 17 年に土地家屋調査士法が改正され、一定の能力担保措置を講じた土地家屋調査士（ADR 認定土地家屋調査士。P84 参照）は、法務大臣の指定する民間紛争解決手続機関（ADR 機関）において、土地の境界が現地において明らかでないことを原因とする民事に関する紛争に、弁護士との共同受任でこれに当たることができることとなった。

こうした流れを受け、全国の土地家屋調査士会内に順次 ADR センターが設立され、平成 25 年 6 月には全国 50 の土地家屋調査士会全てに設立された。

ADR センターを運営する土地家屋調査士会は、前述の土地家屋調査士法上の民間紛争解決手続機関としての法務大臣指定、さらに裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律上の民間紛争解決手続の業務に関する法務大臣認証を受け、「境界紛争ゼロ」を目指し、国民が安心して利用できる環境づくりに努めている。

以下の統計は、土地家屋調査士会が運営する ADR センターの一覧と、平成 22～30 年度の相談・調停件数である。

相談件数に比べて、調停件数が少ない結果となっている。ADR センターでは調停の前段階で事前相談制度を設けているところも多く、事前相談の段階で利用者が疑問を解消した場合や筆界特定制度の紹介等を行うことなどが、調停申立てまでに至らない要因と考えられる。

また、平成 29 年と比べて平成 30 年の相談件数に大きな差が見られるのは、この年から ADR センターにおける「相談」という用語の定義を「土地家屋調査士と弁護士が同席して法的な見解も含む回答をする相談」と明確にし、以前の件数と区別化したためである。

日調連では、市民が更に利用しやすい ADR センターの運営方法や、効率よく円満に解決に導ける手法などについて、全国の情報を収集しながら模索しているところである。

なお、政府においては、新たな成長の原動力となるデジタル化への集中投資・実装とその環境整備の一環として、「オンラインでの紛争解決（ODR）」の推進に向け、AI 技術の活用可能性等の検討を進め、ODR を身近なものとするための基本方針を 2021 年度中に策定する¹ こととされている。

※ ADR とは、Alternative Dispute Resolution の略称で、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」では「裁判外紛争解決手続」と規定されています。また、ODR とは、Online Dispute Resolution の略称で、裁判によらないオンラインでの紛争解決手段のことをいいます。

¹ 法務省 ODR 推進検討会（第 15 回）（令和 3 年 10 月 26 日開催）資料「ODR の推進に関する基本方針（素案）」より

● 全国の土地家屋調査士会 ADR センター



令和 3 年 11 月 1 日現在

会 名	センター名称	設立年月	大臣指定	認証交付
北海道	さっぽろ境界問題解決センター	平成 17 年 8 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 25 年 3 月 15 日
	土地境界問題相談センター函館	平成 22 年 4 月	平成 22 年 9 月 15 日	
	旭川境界問題相談センター	平成 23 年 5 月	平成 23 年 10 月 28 日	
	境界問題解決支援センター道東	平成 23 年 4 月	平成 25 年 4 月 22 日	
青森県	あおもり境界紛争解決支援センター	平成 21 年 3 月	平成 22 年 4 月 9 日	
岩手県	境界問題相談センターいわて	平成 20 年 11 月	平成 21 年 2 月 26 日	
宮城県	みやぎ境界紛争解決支援センター	平成 17 年 3 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 22 年 3 月 23 日
秋田県	秋田境界 ADR 相談室	平成 22 年 9 月	平成 23 年 3 月 31 日	平成 31 年 1 月 24 日
山形県	境界 ADR センターやまがた	平成 22 年 2 月	平成 22 年 10 月 13 日	
福島県	境界紛争解決支援センターふくしま	平成 21 年 1 月	平成 21 年 10 月 27 日	

会 名	センター名称	設立年月	大臣指定	認証交付
茨城県	境界問題解決支援センターいばらき	平成 19 年 7 月	平成 19 年 10 月 23 日	平成 23 年 2 月 8 日
栃木県	境界問題解決センターとちぎ	平成 19 年 4 月	平成 19 年 12 月 11 日	平成 23 年 3 月 29 日
群馬県	境界問題相談センターぐんま	平成 20 年 2 月	平成 20 年 7 月 22 日	
埼玉県	境界問題相談センター埼玉	平成 17 年 11 月	平成 19 年 12 月 11 日	
千葉県	境界問題相談センターちば	平成 18 年 9 月	平成 19 年 10 月 23 日	平成 21 年 8 月 17 日
東京都	東京土地家屋調査士会境界紛争解決センター	平成 15 年 6 月	平成 19 年 12 月 11 日	
神奈川県	境界問題相談センターかながわ	平成 17 年 3 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 21 年 10 月 23 日
新潟県	境界紛争解決支援センターにいがた	平成 19 年 4 月	平成 19 年 6 月 6 日	平成 26 年 5 月 21 日
富山県	とやま境界紛争解決支援センター	平成 18 年 9 月	平成 20 年 4 月 22 日	
石川県	境界問題相談センターいしかわ	平成 18 年 3 月	平成 19 年 12 月 11 日	平成 23 年 11 月 9 日
福井県	境界問題相談センターふくい	平成 20 年 1 月	平成 21 年 2 月 12 日	
山梨県	境界問題相談センターやまなし	平成 22 年 5 月	平成 22 年 6 月 24 日	
長野県	境界問題解決支援センター長野	平成 20 年 3 月	平成 20 年 5 月 1 日	平成 21 年 12 月 18 日
岐阜県	境界紛争解決センターぎふ	平成 18 年 3 月	平成 20 年 2 月 8 日	平成 27 年 4 月 27 日
静岡県	静岡境界紛争解決センター	平成 18 年 11 月	平成 19 年 6 月 6 日	平成 22 年 9 月 15 日
愛知県	あいち境界問題相談センター	平成 14 年 10 月	平成 19 年 9 月 5 日	平成 23 年 3 月 29 日
三重県	境界問題相談センターみえ	平成 25 年 6 月	平成 25 年 6 月 28 日	
滋賀県	境界問題解決支援センター滋賀	平成 18 年 11 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 21 年 5 月 19 日
京都府	京都境界問題解決支援センター	平成 19 年 4 月	平成 19 年 6 月 6 日	平成 22 年 4 月 1 日
大阪府	境界問題相談センターおおさか	平成 15 年 3 月	平成 19 年 9 月 5 日	平成 19 年 12 月 17 日
兵庫県	境界問題相談センターひょうご	平成 18 年 3 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 24 年 7 月 9 日
奈良県	境界問題相談センター奈良	平成 20 年 8 月	平成 20 年 12 月 1 日	
和歌山県	境界問題相談センターわかやま	平成 20 年 7 月	平成 20 年 9 月 18 日	平成 28 年 6 月 1 日
鳥取県	境界問題相談センターとっとり	平成 21 年 11 月	平成 22 年 8 月 19 日	
島根県	境界問題相談センター島根	平成 22 年 12 月	平成 24 年 11 月 22 日	
岡山県	境界問題相談センター岡山	平成 20 年 11 月	平成 21 年 2 月 12 日	
広島県	境界問題相談センターひろしま	平成 17 年 6 月	平成 19 年 10 月 23 日	
山口県	境界問題解決支援センターやまぐち	平成 19 年 11 月	平成 19 年 12 月 11 日	平成 31 年 4 月 8 日
徳島県	境界問題解決センターとくしま	平成 17 年 11 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 21 年 6 月 1 日
香川県	境界問題相談センターかがわ	平成 18 年 10 月	平成 19 年 6 月 6 日	平成 22 年 10 月 25 日
愛媛県	境界問題相談センター愛媛	平成 18 年 9 月	平成 19 年 6 月 6 日	平成 20 年 1 月 25 日
高知県	境界問題 ADR センターこうち	平成 18 年 10 月	平成 19 年 6 月 6 日	平成 22 年 10 月 12 日
福岡県	境界問題解決センターふくおか	平成 16 年 3 月	平成 19 年 9 月 5 日	令和 3 年 3 月 1 日
佐賀県	境界問題相談センターさが	平成 22 年 3 月	平成 22 年 5 月 27 日	
長崎県	境界問題相談センターながさき	平成 22 年 1 月	平成 25 年 1 月 4 日	
熊本県	境界紛争解決支援センターくまもと	平成 21 年 9 月	平成 22 年 1 月 25 日	
大分県	境界紛争解決センター・境界問題相談センター	平成 24 年 2 月	平成 24 年 3 月 23 日	
宮崎県	境界問題相談センターみやざき	平成 21 年 9 月	平成 21 年 10 月 27 日	平成 28 年 7 月 15 日
鹿児島県	境界問題相談センターかごしま	平成 18 年 8 月	平成 19 年 8 月 10 日	平成 30 年 12 月 3 日
沖縄県	おきなわ境界問題相談センター	平成 19 年 4 月	平成 20 年 8 月 29 日	

● 全国の土地家屋調査士会 ADR センターの相談・調停件数（平成 23 年～令和 2 年度）



3 土地家屋調査士試験受験者数、合格者数、合格率等

下記のグラフ及び表は、平成18年から令和3年までの土地家屋調査士試験の受験者数、合格者数、受験者数に対する合格率である。

土地家屋調査士試験は、土地家屋調査士法の規定に基づき毎年行われ、年齢・性別・学歴等関係なく誰でも受験することができる。

土地家屋調査士試験の受験案内については、7月下旬から8月上旬にかけて、全国の法務局及び地方法務局において願書の配布・受付が行われている。また、同様の案内が法務省のウェブサイトにおいても公開されている[※]。筆記（一次）試験は、午前（測量）・午後（法令・書式）の二部構成となっており、測量士、測量士補、一級建築士若しくは二級建築士となる資格を有する者等については、午前（測量）の試験が免除される。例年10月の第3日曜日に実施される筆記（一次）試験に合格した者は、翌年1月の第3週目に実施される口述（二次）試験に挑み、2月中旬に合格発表が行われる。

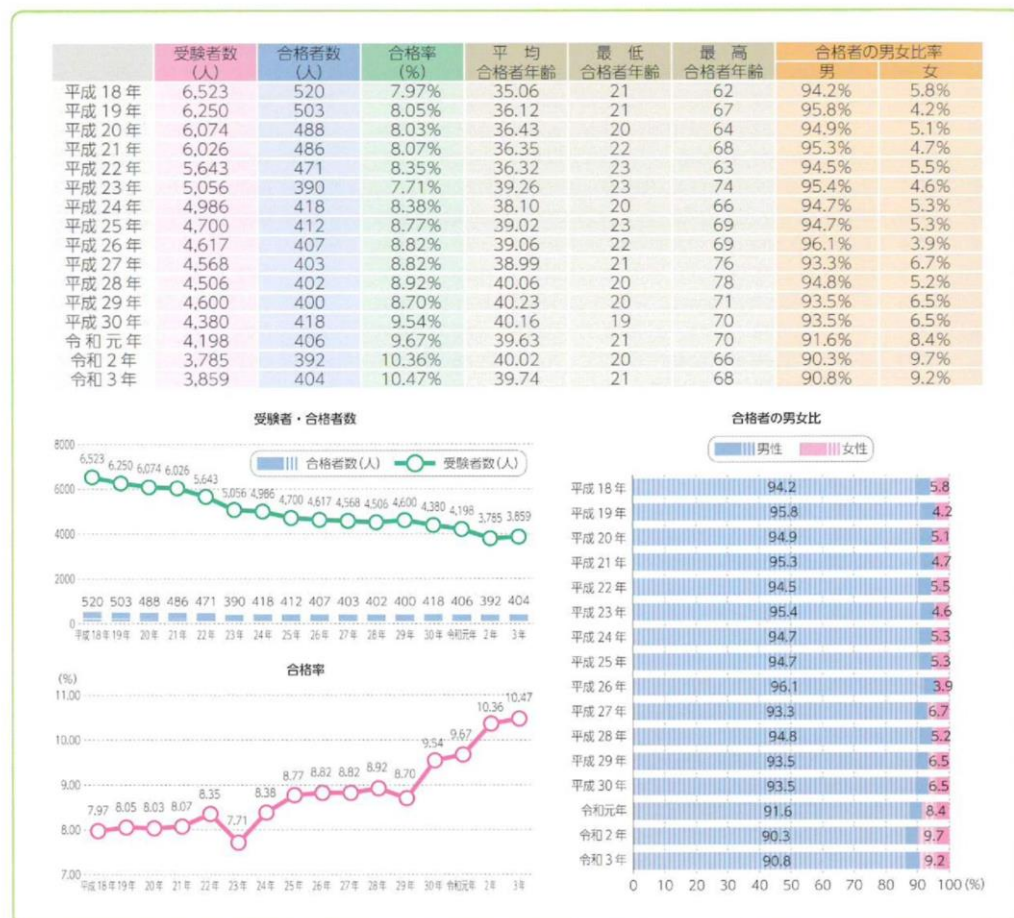
統計を見ると、受験者数は年々減少傾向にある。合格者数が400名程度の横ばいであるため、受験者数を分母とする合格者数割合、つまり合格率は増加傾向となっている。また、合格者における女性比率も平成27年頃より増加傾向にあり、令和に入り約1割の女性合格者を生み出している。

日調連では、土地家屋調査士の制度広報活動等を通じ、男女問わず魅力的な資格・職業として紹介している。

※ 法務省ウェブサイト (https://www.moj.go.jp/shikaku_saiyo_index5.html)

● 土地家屋調査士試験受験者数、合格者数及び合格率等（平成18年～令和3年）

（法務省HP中において公開の情報を基に統計を作成。）

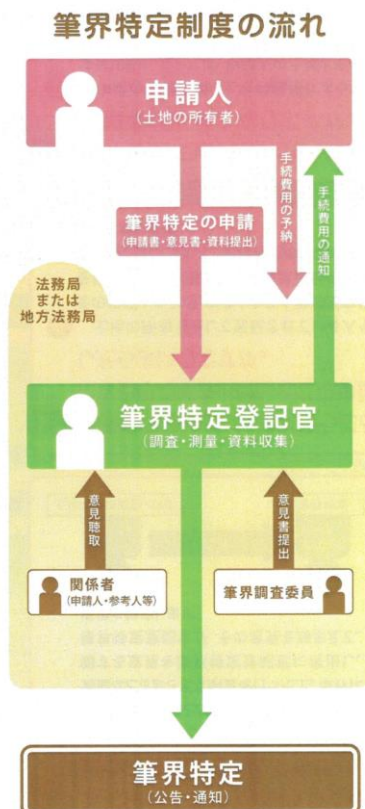


附録3 筆界特定制度

筆界特定制度についてのお問い合わせ先

局 名	電話番号
東京法務局	03-5213-1407
横浜地方法務局	045-641-7461 (代)
さいたま地方法務局	048-951-1037
千葉地方法務局	043-302-1372
水戸地方法務局	029-227-9922
宇都宮地方法務局	028-623-0919
前橋地方法務局	027-221-4428
静岡地方法務局	054-254-3555 (代)
甲府地方法務局	055-252-7174
長野地方法務局	026-235-6642
新潟地方法務局	025-226-0952
大阪法務局	06-6942-1494
京都地方法務局	075-231-0131 (代)
神戸地方法務局	078-392-1896
奈良地方法務局	0742-23-5540
大津地方法務局	077-522-4671 (代)
和歌山地方法務局	073-422-5165
名古屋法務局	052-952-8111 (代)
津地方法務局	059-228-4328
岐阜地方法務局	058-245-3510
福井地方法務局	0776-22-4975
金沢地方法務局	076-292-7810 (代)
富山地方法務局	076-441-6392
広島法務局	082-228-5127
山口地方法務局	050-3381-8669
岡山地方法務局	086-224-5729
鳥取地方法務局	0857-22-2258
松江地方法務局	0932-32-4252
福岡法務局	092-721-4575
佐賀地方法務局	0952-26-2453
長崎地方法務局	095-820-5937
大分地方法務局	097-532-3342
熊本地方法務局	096-364-2224
鹿児島地方法務局	099-259-0695
宮崎地方法務局	0985-22-5124 (代)
那覇地方法務局	098-854-7952
仙台法務局	022-225-5752
福島地方法務局	024-534-2048
山形地方法務局	023-625-1358
盛岡地方法務局	019-624-9855
秋田地方法務局	018-862-1442
青森地方法務局	017-776-9042
札幌法務局	011-709-2311 (代)
函館地方法務局	0138-23-9529
旭川地方法務局	0166-38-1145
釧路地方法務局	0154-31-5027
高松法務局	087-821-6191 (代)
徳島地方法務局	088-622-4171 (代)
高知地方法務局	088-822-3519
松山地方法務局	089-932-0888 (代)

筆界特定の申請やご相談につきましては、お近くの法務局または地方法務局までお問い合わせください。



筆界をめぐるトラブルを解決

筆界特定制度

土地の境界トラブルでお困りではありませんか？
土地の筆界をめぐるトラブルを解決する制度として、「筆界特定制度」があります。

筆界はどこ？

ここだと
思うんだけどなあ。

法務局に
相談してみようか。

法務省

Q1 「筆界」って何ですか。

A 「筆界」とは、土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線であり、所有者同士の合意などによって変更することはできません。

これに対し、一般的にいう「境界」は、筆界と同じ意味で用いられるほか、所有権の範囲を画する線という意味で用いられることがあり、その場合には、筆界とは異なる概念となります。筆界は所有権の範囲と一致することが多いですが、一致しないこともあります。

Q2 筆界特定制度とは、どのような制度ですか。

A 筆界特定制度は、ある土地が登記された際にその土地の範囲を区画するものとして定められた線(筆界)を、筆界特定登記官が明らかにする制度です。

筆界特定制度を活用することにより、公的な判断として筆界を明らかにできるため、筆界をめぐるトラブルを迅速に解決することができます。

Q3 筆界特定において、筆界はどのように特定されるのですか。

A 筆界調査委員という専門家が、これを補助する法務局職員とともに、土地の実地調査や測量などさまざまな調査を行った上、筆界に関する意見を筆界特定登記官に提出し、筆界特定登記官が、その意見を踏まえて、筆界を特定します。

Q4 筆界特定の申請は、誰が行うことになるのですか。また、どこに申請したらよいのですか。

A 土地の所有者として登記されている人やその相続人などが、対象となる土地の所在地を管轄する法務局または地方法務局の筆界特定登記官に対して、筆界特定の申請をすることになります。

Q5 筆界特定には、どのくらいの手数料が必要となりますか。

A 申請の手数料は、土地の価格によって決まります。たとえば、申請人の土地とその隣の土地の価格の合計額が4,000万円である場合には、申請手数料は、8,000円になります。

Q6 手数料以外に費用が必要となりますか。

A 手続の中で、測量が必要となることがあります。そのときには、申請人が測量費用を負担する必要があります。

Q7 法務局から「筆界特定の申請がされた旨」の通知が届きました。どうすればよいのでしょうか。

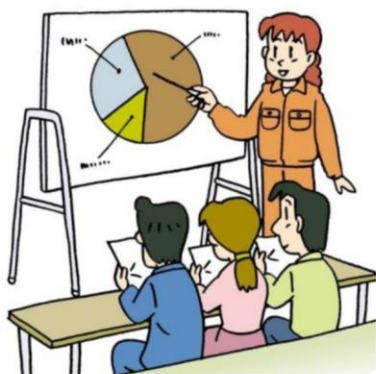
A お隣の方が筆界特定の申請を行ったことをお知らせする通知です。必要に応じて、法務局から連絡がありますので、ご協力をお願いします。

筆界特定の申請やご相談につきましては、お近くの法務局または地方法務局までお問い合わせください。

附録4 地籍調査流程图

(日本国土交通省網頁 <http://www.chiseki.go.jp/about/flow/index.html>)

調査の方法



①住民への説明会

調査に先立って、住民への説明会を実施します。



②一筆地調査

土地所有者等の立会いにより、境界等の確認をします。



③地籍測量

地球上の座標値と結びつけた、一筆ごとの正確な測量を行います。



④地積測定・地籍図等作成

各筆の筆界点をもとに、面積を測定し、正確な地籍図等の案を作ります。



⑤成果の閲覧・確認

地籍簿と地籍図の案を閲覧にかけ、誤り等を訂正する機会を設けます。



⑥登記所への送付

登記所では、登記簿が書き改められ、地籍図が地図として備え付けられます。