

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署 函

地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：陳少敏 02-27718121#1255

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年3月3日
發文字號：台財產署管字第10300039900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一(103H000323_1_031559478961.tif)

主旨：關於李國榮等4人陳情國有土地於出售後，因地政機關辦理地籍圖重測，致面積減少，得否請求減少價金乙案，涉貴部68年3月12日台(68)內地字第6790號函適用疑義，請惠予釋復，請查照。

說明：

- 一、依法務部102年12月31日法律字第10203514730號書函及立法委員吳秉叡辦公室(以下簡稱吳委員辦公室)103年2月11日103叡服州字第14021101號函及附件(附影本各1份)辦理。
- 二、依貴部68年3月12日函示，土地買賣除契約另有規定外，不得因重測面積增減，而提價款退補之請求。本署於83年12月20日以臺財產局二字第83027894號函示，國有土地於出售後，因地政機關辦理地籍圖重測，致面積有增減之案件，依貴部前述函示，不予相互退補價款。先予說明。
- 三、李君等4人依國有財產法第49條第3項規定申請承購本署經管新北市三重區二重埔段頂崁小段60-4地號國有土地，面積138平方公尺，經本署北區分署審查符合相關規定後，李君等人於101年10月15日繳清價款，101年11月26日辦竣



所有權移轉登記。嗣新北市政府於102年間辦理地籍圖重測，上開土地標示變更為同區頂崁段343地號，面積104.86平方公尺，較重測前面積減少33.14平方公尺，李君等人於102年10月16日向本署北區分署申請退還溢付價金。嗣經本署函詢法務部國有土地於出售後，因地政機關辦理地籍圖重測，致面積減少之案件，有無民法第356條第3項等規定適用疑義，准法務部102年12月31日函復，貴部68年3月12日函，及本署83年12月20日函意旨，已涉及限制人民憲法上所保障之財產權，請就上開函示是否符合法律保留原則乙節審慎評估，爰請貴部惠予釋明。

四、另吳委員辦公室於103年2月11日轉交李君等人103年2月10日陳情書，所涉貴部68年3月12日函示疑義，請貴部併予釋明。

正本：內政部

副本：立法委員吳秉叡國會辦公室

2014-03-03
16:38:42

立法委員吳秉叡辦公室 函

地 址：242 新北市新莊區中原路 327 號

電 話：(02)2276-8287 傳 真：2277-5657

聯絡人：副主任 翁震州

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國103年02月11日

發文字號：103 叡服州字第14021101 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：陳情書一份共1頁。

主旨：茲轉李國榮君等4人陳情，有關物之瑕疵擔保適用等情形乙事，函請 貴署協處息復，請查照。

說明：

一、陳情詳如附件陳情書。

二、針對本案，為維護陳情人等之權益，謹請 貴署盡速洽法務部、內政部對陳情事項予以釋明。

正本：財政部國有財產署

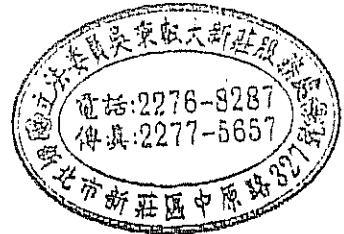
副本：

立法委員 吳 秉 叡

3990



陳 情 書



受文者：財政部國有財產署

主 旨：關於新北市三重區二重埔段頂崁小段 60-4 地號國有土地於買賣後因地政機關辦理重測致面積短少爭議案，就物之瑕疵擔保於除斥期間內發見瑕疵應如何適用乙事，協請 貴署洽法務部及內政部惠予釋復。

說 明：

- 一、依貴署轉法務部 102 年 12 月 31 日法律字第 10203514730 號書函提出陳情。
- 二、按民法第 356 條第 3 項「不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於通知者，視為承認其所受領之物。」及同法第 365 條第 1 項「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」，物之瑕疵擔保其除斥期間應為自物之交付時起經五年不行使或經通知出賣人後六個月間不行使而消滅。
- 三、本案新北市三重區二重埔段頂崁小段 60-4 地號國有土地，面積 138 平方公尺，前經陳情人等 4 人依國有財產法第 49 條第 3 項規定向貴署申請承購，並經貴署北區分署審查符合相關規定後，於 101 年 10 月 15 日繳清價款，並於 101 年 11 月 26 日辦竣所有權移轉登記，惟嗣新北市政府地政局於 102 年間辦理地籍圖重測，始發見上開土地竟縮減為 104.86 平方公尺，較重測前面積減少 33.14 平方公尺，陳情人等 4 人爰以 102 年 9 月 13 日地籍圖重測土地標示變更結果通知書於 102 年 10 月 16 日向出賣人即貴署北區分署通知係爭土地實際面積短少之瑕疵，並申請退還溢付價金 4,267,769 元。
- 四、就買賣雙方於 101 年 11 月 26 日辦竣所有權移轉登記至 101 年 10 月 16 日陳情人通知物之瑕疵其期間尚未滿一年，顯見本案物之瑕疵其發見與請求仍於民法第 365 條第 1 項規定之五年除斥期間內，惟法務部上開書函漏未針對五年除斥期間內發見買受物瑕疵並請求減少價金之情事予以說明，顯未能充分釋疑並保障陳情人於憲法上之財產權，故陳情人等具書謹請 貴署協助洽法務部對此惠予釋明。
- 五、另就內政部 68 年 3 月 12 日台(68)內地字第 6790 號函「土地買賣除契約另有規定外，不得因重測面積增減，而提價款退補之請求」，該函所釋明之內容是否已考量並適用物之瑕疵擔保之情況，亦謹請 貴署協助洽內政部對此惠予說明。

陳情人：李國榮、丁金蘭、李弘農、林雅雯
電 話：0933-730540

正本：國有財產署

副本：立法委員吳榮欽辦公室

中 華 民 國 1 0 3 年 2 月 1 0 日

檔 號：
保存年限：

法務部 書函

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段130號

承辦人：黃上峰

電話：02-21010100#2250

電子信箱：sfhuang@mail.moj.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國102年12月8日

發文字號：法律字第10203514780號

類別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：所詢國有土地於出售後，因地政機關辦理地籍圖重測致面積減少適用民法疑義乙案，復如說明二至五，請查照參考。

說明：

- 一、復貴署102年11月25日台財產署管字第10240028460號函。
- 二、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人始得依民法第227條第1項之規定，依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，應由其自舉證責任（最高法院29年上字第1130號判例、82年台上字第267號判決參照）。本案土地重測後面積減少是否不可歸責於債務人（即貴署），應由貴署本於權責先為釐清。
- 三、次按民法第354條第1項規定，買賣標的物有無瑕疵，係以同法第373條危險負擔移轉時為準；又按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，除契約另有訂定外，均由買受人承受負擔，為民法第373條所明定。出賣人之物之瑕疵擔保責任為無過失責任，貴署應就本案土地交付買受人時，標

的物有無瑕疵為事實之認定，以釐清法律責任。經查與本案類似之司法判決，依其個案背景事實而異其法律見解：

(一)危險移轉後，出賣人不負物之瑕疵擔保責任；實務見解有認，土地面積短少之原因，並非交付時土地面積短少，而係土地交付後，辦理土地重測之結果，界址變更致土地面積更改，既發生於土地交付買受人後，其不利益及危險，即應由買受人負擔，不得向出賣人主張物之瑕疵擔保責任（臺灣彰化地方法院94年訴字第64號判決參照）。

(二)土地面積增減係非可歸責，出賣人不負物之瑕疵擔保責任；另有實務見解認為，地籍圖重測後土地面積發生增減或為不可避免之事實，蓋因土地重測前後界址或有變更、地籍圖年久破損、或由於天然地形改變、人為界址移動，或由於測量儀器精度之提高等原因，均為不可避免之技術或自然因素，買受人如已接受出賣人之交付，標的土地之危險由此當然歸屬於買受人負擔，亦即重測結果殊與出賣人無關，買受人要無以交付後重測土地面積減少對出賣人主張返還價金之餘地（最高法院88年台上字第1208號判決參照）。

(三)出賣人負物之瑕疵擔保責任，惟買受人之請求有法定期間之限制；部分實務見解認為，就各該土地於重測後面積短少爭議，並不否認有物之瑕疵擔保責任之適用，惟因買受人之減少價金請求權已逾法定除斥期間而無從行使（臺灣高等法院臺南分院96年上易字第154號判決、臺灣高等法院99年上易字第709號判決參照）。



四、另司法院釋字第625號解釋就性質相近之地價稅退稅事件認為，地價稅之稽徵係以土地之地價及面積所計算之地價總額為課稅基礎，如土地重測前之土地登記標示之面積並不正確，其致土地所有權人因而負擔更多稅負者，得依稅捐稽徵法第28條規定，請求退還溢繳之稅款，亦可參考。又民法第148條第2項規定：「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」本業土地面積減少爭議，屬私權性質，建請貴署一併注意上開誠信原則依個案情形妥處。

五、來按來函說明二所述內政部68年3月12日台(68)內地字第6790號函，及貴署83年12月20日臺財產局二字第83027894號函意旨，已涉及限制人民憲法上所保障之財產權，請就上開函示是否符合法律保留原則乙節審慎評估後，本於權責審認之。

正本：財政部國有財產署

副本：本部資訊處(第1類)、本部法律事務司(4份)



