

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度豐簡字第753號

原告 楊桂美

訴訟代理人 葉雅婷律師

被告 錦億實業股份有限公司

法定代理人 張錦昆

訴訟代理人 蔡宜軒律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國110年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。(一)本件原告起訴時原列錦億實業股份有限公司臺中分公司為被告，嗣於訴訟繫屬中，改列錦億實業股份有限公司為被告（見本院卷一第128頁），為當事人之變更，因均涉及同一位置之圍牆、遮雨棚是否越界占用原告土地之爭議，變更前之訴訟資料，得於變更後之訴訟援用，為求紛爭解決一次性，應屬請求之基礎事實同一，准原告當事人變更。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱672地號土地）之所有權人，被告為同段671地號土地（下稱671地號土地）所有權人，兩造土地之地籍線，應依

01 更正前地籍圖經界線為準，故被告所有如附圖（內政部國土
02 測繪中心【下稱測繪中心】110年4月13日鑑定圖，下稱附
03 圖）所示丙+丁面積5.39平方公尺之圍牆，越界占用672地號
04 土地。爰依民法第767條物上請求權之法律關係，提起本件
05 訴訟。並聲明：被告應將坐落原告所有672地號土地上如附
06 圖所示丙+丁面積5.39平方公尺之圍牆拆除，並將占用部分
07 土地返還原告。

08 二、被告則以：兩造土地之地籍線，應依更正後地籍圖經界線為
09 準。依附圖所示更正後地籍線，甲部分面積1.92平方公尺之
10 遮雨棚，被告已經拆除。至於被告所有圍牆，依更正後地籍
11 圖經界線，並未越界占用原告所有672地號土地。從而，原
12 告請求被告拆除圍牆，應屬無據等語，資為抗辯，並聲明：
13 原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執及爭執事項：

15 (一)、不爭執事項（見本院卷二第35至36頁、第156頁）：

- 16 1.重測前大雅區四塊厝段74地號土地（重測後671地號土地）
17 周圍之圍牆係80年間地籍圖重測前已存在。
- 18 2.重測前四塊厝段74地號、672地號土地所有權人於80年間地
19 籍圖重測時，在「地籍調查表」，書立同意以圍牆為界，圍
20 牆屬於671地號土地所有權人所有。（見本院卷一113頁、第
21 281頁）。
- 22 3.被告於96年2月8日以買賣為登記原因，登記為671地號土
23 地所有權人（見本院卷一第101頁）。
- 24 4.原告於102年7月30日以買賣為登記原因，登記為672地號土
25 地所有權人。（見本院卷一第201頁）。
- 26 5.雅潭地政事務所於109年2月12日召開671、672地號土地地籍
27 更正研商會（見本院卷一第103至105頁）。
- 28 6.雅潭地政事務所於109年6月18日以雅地二字第1090005185號
29 函文通知兩造辦理地籍圖測量成果及登記面積更正。（見本
30 院卷117頁）。
- 31 7.雅潭地政事務所於109年8月3日雅第二字第1090006742號函

01 稱已於「109年7月31日」辦理更正登記完畢。（見本院卷一
02 第119頁）。

03 8.如附圖所示遮雨棚、圍牆，為被告所有。（見本院卷一第22
04 7頁）

05 9.如附圖所示依更正後地籍線，甲部分面積1.92平方公尺之遮
06 雨棚（即棚架超出圍牆部分，見本院卷一第161至167頁），
07 被告已於110年5月16日拆除（見本院卷一第373頁）。目前
08 的遮雨棚位置並未超過圍牆。

09 10.被告已在其遮雨棚上施作排水設施，將雨水排水在圍牆內
10 之土地。

11 (二)、爭執事項（見本院卷二第156頁，為方便判決論述，更正或
12 調整部分文字用語）：

13 1.671與672地號土地間之經界線，應依更正前地籍圖經界線，
14 或依更正後之地籍圖經界線為準？

15 2.附圖所示圍牆，有無越界占用原告672 地號土地？

16 四、本院之判斷：

17 (一)、兩造間土地之經界線，應依更正後之地籍圖經界線為準：

18 1.按地籍測量實施規則第232條第1項、第2項規定：「複丈
19 發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更
20 正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理
21 ：一原測量錯誤純係技術引起者。二抄錄錯誤者。」、「前
22 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
23 、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並
24 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
25 忽所引起，並有資料可資核對。」。另按重測結果公告期滿
26 無異議者，即屬確定。...土地標示變更登記辦竣前，雙方
27 當事人以指界錯誤書面申請更正，並檢附不影響雙方當事人
28 以外之第三人權益之切結書時，得予受理。土地標示變更登
29 記完竣後，發現原測量錯誤者，依地籍測量實施規則第232
30 條辦理測量成果更正後，再辦理土地標示更正登記，並通知
31 土地所有權人及他項權利人。土地法第四十六條之一至第四

十六條之三執行要點第17點、第20點分別定有明文。

2.經查：

- (1)671與672地號土地位於測繪中心80年度辦理之地籍圖重測區，依地籍調查表記載記載671與672地號土地間之經界指界一致，以「2（圍牆）」為界，圍牆屬於671地號土地所有權人所有（見本院卷一第129頁）。
- (2)臺中市雅潭地政事務所【下稱雅潭地政】，發現671地號與672地號土地間之「重測結果（按：重測公告結果地籍線）與地籍調查表所載經界不符（按：與當事人指界位置不一致）」，以109年3月31日雅地二字第1090002655號函請測繪中心辦理檢測。經測繪中心派員檢測結果，上開土地重測結果與地籍調查表所載經界確有不符，故以測繪中心109年5月8日測籍字第1091560143號函檢送檢測圖說等相關資料，請雅潭地政依權責核辦更正。嗣後另以測繪中心109年6月15日測籍字第1091333683號函雅潭地政說明相關檢測結果疑義並敘明實際更正結果仍應依雅潭地政檢核結果為準。
- (3)雅潭地政應係依地籍測量實施規則第232條規定，辦理671、672地號土地間經界之更正作業。
- (4)以上各情，有測繪中心110年9月30日測籍字第1101301856號函及檢附地籍調查表可佐（見本院卷一第129至130頁）。
- (5)參以雅潭地政於109年2月12日有邀請兩造參與671及672地號土地之地籍更正研商會議，會議紀錄記載：「說明：一、672地號南面（671地號北面）重測成果地籍線卻與原79年間重測地籍調查表記載界址（圍牆為界）不符。二、經說明後，671地號土地所有權人委託人同意辦理地籍更正。三、672地號土地所有權人主張土地係於102年買賣取得，非重測時指界之所有權人，不應辦理面積更正。四、結論：原測量成果確有錯誤，應依土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點第20點及地籍測量實施規則第232條規定，辦理地籍圖測量成果及登記面積更正等語」，有研商會議簽到簿及會議紀錄在卷可佐（見本院卷一第109至111頁）。

01 (6)雅潭地政為求慎重，請測繪中心於109年4月22日派員到場檢
02 測，並通知兩造到場（見本院卷一第113頁）。測繪中心先
03 以109年5月8日測籍字第1091560143號函將檢測資料送雅潭
04 地政參考，並請雅潭地政依權責核辦更正（見本院卷一第28
05 1至285頁）。測繪中心再以109年6月15日測籍字第10913336
06 83號函稱：「...說明：...二、本中心函送之檢測結果僅供
07 貴所參考，實際更正結果應依貴所檢核結果為準」等語（見
08 本院卷一第279頁）。雅潭地政再於109年6月18日雅第二字
09 第1090005185號函稱：「...說明：一、依據測繪中心109年
10 6月15日測籍字第1091333683號函...續辦。二、本案業經測
11 繪中心派員檢測結果，671及672地號土地間經界之重測結果
12 與地籍調查表所載經界（圍牆）確有不符情形。三、本案原
13 測量成果既有錯誤，應依土地法第四十六條之一至第四十六
14 條之三執行要點第20點及地籍測量實施規則第232條規定，
15 辦理地籍圖測量成果及登記面積更正，...。四、為保障台
16 端權益，如對更正案有意見，請於接到通知之日起15日內，
17 依行政程序法第105條規定，提出事實上及法律上陳述，逾
18 期未陳述意見者，雅潭地政將依地籍測量實施規則第232條
19 辦理更正事宜（見本院卷一第117頁）。

20 (7)雅潭地政事務所於109年8月3日以雅第二字第1090006742號
21 函稱：671及672地號土地面積已於109年7月31日辦理更正登
22 記完竣，請兩造持身分證明文件及印章、土地所有權狀到所
23 辦理換狀事宜等語（見本院卷一第119頁）。被告已辦理換
24 狀（見本院卷一第121頁）。

25 3.因此，(1)重測公告確定之地籍圖，並無設權之效力，只有宣
26 示性之推定效力。本件重測公告確定之經界線，既然能夠證
27 明與地籍調查表所指經界不符，有抄錄錯誤，致地籍圖製作
28 過程中發生與重測過程指界結果不符錯誤之情形，更正前之
29 地籍圖有錯誤及不精確之情況。經雅潭地政依土地法第四十
30 六條之一至第四十六條之三執行要點第20點及地籍測量實施
31 規則第232條辦理更正作業，當以更正後地籍線為準。(2)其

01 次，土地所有人於土地重測過程，到場指界且指界一致，則
02 本於尊重當事人自治原則，以地籍調查表為據，符合各土地
03 所有人之認知及期待。(3)更正後地籍經界線，亦與現有經界
04 標示（圍牆），及經界附近占有沿革、利用狀況相符。(4)原
05 告既係於102年間因買賣而繼受取得672地號土地所有權，被
06 告於96年間買賣而繼受取得671地號土地所有權，均應繼受
07 其前手之權利範圍，無從取得大於其「前手」之權利。

08 4.綜上，本院依調查證據之結果，綜合全辯論意旨，認為兩造
09 間土地之經界線，依更正後之地籍圖經界線為準，尚屬公
10 平、合理。

11 (二)、附圖所示圍牆，應無越界占用原告所有672地號土地：

12 1.承上，兩造間土地之經界線，依更正後之地籍圖經界線為
13 準。換言之，圍牆屬於671地號土地所有人所有，以圍牆外
14 緣為界。則附圖所示依更正後地籍線，甲部分面積1.92平方
15 公尺之遮雨棚（即棚架超出圍牆部分，見本院卷一第161至1
16 67頁），被告已於110年5月16日拆除（見本院卷一第373
17 頁）。目前的遮雨棚位置並未超過圍牆乙情，為兩造所不爭
18 執（見本院卷二第156頁）。

19 2.基上，被告所有圍牆，並未越界占用原告所有672地號土
20 地。原告依民法第767條物上請求權，請求被告拆除越界
21 占用之圍牆，應屬無據。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條物上請求權之法律關係，請
23 求被告應將坐落原告所有672地號土地上如附圖所示丙+丁面
24 積5.39平方公尺之圍牆拆除，並將占用部分土地返還原告
25 （見本院卷二第155頁），為無理由，應予駁回。

26 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
27 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

30 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

31 法 官 高士傑

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 11 月 3 日

07 書記官 蔡伸蔚