

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐簡字第67號

原告 張坤城

訴訟代理人 劉憲璋律師

複代理人 賴書貞律師

被告 莊陳秀月

訴訟代理人 李淑女律師

上列當事人間請求確認經界事件，本院於民國114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告所有坐落臺中市○○區○○段000○000地號土地與被告所有坐落同段311、312地號土地間之界址，為如附圖所示之1…2…3黑色連接虛線。

二、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴原聲明為：確認原告所有坐落臺中市○○區○○段0000○000000地號土地（重測後為臺中市○○區○○段000○000地號土地，下稱系爭314、315地號土地）與被告所有坐落臺中市○○區○○段0000○000000地號土地（重測後為臺中市○○區○○段000○000地號土地，下稱系爭311、312地號土地，與系爭314、315地號土地合稱系爭土地）間之界址，為如附圖所示A-B-C連接線（即以原告之建物牆壁外側邊線為界，實際位置以現場指界為準）；嗣經內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）測量後，於民國114年6月25日具狀更正聲明為：確認原告所有系爭314、315地號土地與被告所有系爭311、312地號土地間之界址為如國土測繪中心鑑定圖（收件日期文號114年2月7日第0000000000號，下稱附圖）所示C-D-E連接線（見本院卷第181頁），核為更正事實

上陳述，依前開規定，自屬適法。

## 貳、實體事項：

### 一、原告主張：

(一)緣原告為系爭314、315地號土地之所有權人，被告為系爭311、312地號土地之所有權人。系爭314地號土地於62年前即建有一磚造房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路00號，下稱原告房屋），並於62年辦理稅籍登記，復於105年12月22日經臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地政）進行第一次建物測量，依測量結果，包含原告房屋側邊牆壁（即鄰近系爭311地號土地之側邊牆壁，下稱系爭牆壁）部分，原告房屋面寬為6.6公尺、深度6.4公尺，面積為42.24平方公尺，經地政機關審查通過核定並公告，並無任何人提出異議，地政機關始發給原告該房屋之建物所有權狀，是原告房屋確實坐落於系爭314地號土地，並無占用鄰地之情形，足以作為兩造間土地界址之認定依據。又系爭311地號土地上之原有磚造房屋（原門牌號碼：臺中市○○區○○路00號，下稱被告前房屋）係於63年辦理稅籍登記，顯晚於原告房屋所興建，並利用原告房屋之系爭牆壁建造被告前房屋之牆壁，亦可認系爭牆壁確實為原告房屋之一部分。

(二)嗣臺中市政府辦理111年度臺中市圖解地籍地區地籍整理（數值法重測），因兩造就系爭314、315地號土地與系爭311、312地號土地間之界址有爭議，經臺中市政府予以調處，並裁處以如臺中市政府113年11月22日府授地測一字第1130341343號函文所附臺中市政府（地政局）不動產糾紛調處紀錄表暨兩造（含其他第三人）土地爭議案調處圖說及分析表（下稱系爭裁處結果）為兩造（含其他第三人）土地界址，原告不服系爭裁處結果，認應以附圖所示C-D-E連接線為系爭314、315地號土地與系爭311、312地號土地間之界址。

(三)又國土測繪中心鑑定之結果固認被告主張兩造土地間之經界位置即系爭裁處結果與重測前地籍圖相符，惟原告早於105年間即發現系爭311、315地號土地（即重測前1083、1146-3

01 地號土地)重測前地籍圖與登記簿謄本內容不符，並經臺中  
02 市政府地政局(下稱臺中市地政局)所確認，然地政機關表  
03 示需土地所有權人出具同意書再續辦面積更正事宜，是系爭  
04 311、315地號土地之地籍圖既有違誤，國土測繪中心依據該  
05 地籍圖所為之鑑定報告，自不可採為本件判斷之依據。為  
06 此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告所有系爭  
07 314、315地號土地與被告所有系爭311、312地號土地間之界  
08 址為如附圖所示C-D-E連接線。

09 二、被告則以：

10 (一)被告前房屋與原告房屋並非連棟一起建築，系爭牆壁為被告  
11 前房屋之邊牆，嗣被告於系爭311地號土地上改建臺中市○  
12 ○區○○段00○號建物(門牌號碼：臺中市○○區○○路○  
13 ○巷00號，下稱被告房屋)時，為保留行人、機車通道及避  
14 免紛爭，始未將系爭牆壁全數拆除；且由系爭牆壁明顯高於  
15 原告房屋，亦可知悉系爭牆壁非原告房屋之牆壁。另作為核  
16 課房屋稅面積之平面圖，無法作為土地界址之認定，而應實  
17 地丈量，是原告主張其辦理房屋登記時，有包含系爭牆壁之  
18 面積，顯屬無稽，而國土測繪中心就兩造間之土地實施鑑  
19 測，鑑測之結果認被告主張兩造土地間之經界位置即系爭裁  
20 處結果與地籍圖相符，足證本件地籍圖並無不精確之情形，  
21 是兩造土地間之界址，即應以地籍圖為準。

22 (二)又臺中市地政局就系爭311、315地號土地(即重測前1083、  
23 1146-3地號土地)地籍圖與登記簿謄本內容，雖認有圖簿不  
24 符之情形，然臺中市地政局之結論係記載「面積」，而非地  
25 籍圖有誤，原告就此部分應有所誤解等語，資為抗辯。並聲  
26 明：原告之訴駁回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)本件原告主張其所有之系爭314、315地號土地與被告所有之  
29 系爭311、312地號土地相毗鄰，業據其提出土地登記第一類  
30 謄本為證(見本院卷第43-49頁)，且為被告所不爭執，自  
31 堪信為真實。

01 (二)按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或  
02 就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言，性質上屬於  
03 形成之訴。原告提起此訴訟時，只須聲明請求定其界線之所  
04 在即可，無須主張特定之界線。縱原告有主張一定之界線而  
05 不能證明，法院仍不能以此駁回其訴。亦即法院可不受兩造  
06 當事人主張之拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經  
07 界（最高法院90年度台上字第868號判決意旨參照）。經  
08 查，原告主張系爭314、315地號土地與系爭311、312地號土  
09 地間之界址，為如附圖所示C-D-E連接線等情，惟被告稱應  
10 以系爭裁處結果為系爭314、315地號土地與系爭311、312地  
11 號土地間之界址，是系爭314、315地號土地與系爭311、312  
12 地號土地間之界址為何，確有透過訴訟程序予以確認之必  
13 要，合先敘明。再政府辦理重測係提供土地測量技術上之服  
14 務，目的在將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測  
15 量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，並無增減人民私權  
16 之效力。而人民原有土地所有權之範圍，尚不能以重測時當  
17 事人占用現況或其指界為準。惟當事人間之經界不明，就界  
18 址發生爭議，訴請法院裁判，法院就相鄰兩土地間，其具體  
19 界址何在之判斷基準，我國民法未有明文。土地法第46條之  
20 2第1項各款之規定，雖係地政機關辦理重測時之施測依據，  
21 然亦可作為法院認定界址之參考。但在當事人指界不一，而  
22 有圖地相符之地籍圖可稽時，自應以地籍圖為準。本件兩造  
23 就相鄰之上開土地界址有爭執，已如上述，本院自得依據上  
24 開原則，確定上開土地之經界位置。

25 (三)經本院會同國土測繪中心測量人員到場勘測，指示國土測繪  
26 中心依兩造指界線、地籍圖經界線，製作測繪成果圖，並據  
27 此製作面積分析表，經測量人員使用精密電子測距經緯儀，  
28 在系爭土地附近檢測111年度臺中市大雅區地籍圖重測時測  
29 設之圖根點，經檢核無誤後，以圖根點為基點，分別施測系  
30 爭土地及附近界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪  
31 圖儀展繪於鑑測原圖上（同重測前地籍圖比例尺1/1000與重

01 測前後籍圖比例尺1/500），再依據雅潭地政保管之重測  
02 前、後地籍圖、重測前圖解地籍圖數值化成果、地籍調查  
03 表、宗地資料等件，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前  
04 項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/500鑑  
05 定圖，鑑定結果如附件鑑定書所示等情，有本院勘驗筆錄、  
06 現場照片、國土測繪中心114年6月5日測籍字第114155530  
07 號函暨所附鑑定書、附圖可查（見本院卷第143-163頁）。

08 (四)本院審酌國土測繪中心乃我國最高地政測量機關，其鑑定意  
09 見既係以較新且精密度極高之儀器施測後所為地籍經界之確  
10 認，而前揭國土測繪中心鑑定書記載：「……圖示1…2…  
11 3黑色連接點線，係以重測前自立段地籍圖（比例尺1/100  
12 0）測定系爭土地間界址，並讀取其坐標後，展點連線於重  
13 測後地籍圖比例尺1/500鑑測原圖上之位置，其位置與被告  
14 主張之經界位置[即臺中市政府（地政局）不動產糾紛調處  
15 委員會裁處結果位置]相符……」等語，有國土測繪中心  
16 鑑定書可參（見本院卷第161頁），可知國土測繪中心鑑測  
17 認定系爭土地之界址，即如附圖所示之1…2…3黑色連接虛  
18 線所示，是系爭土地之經界線，應以如附圖所示之1…2…3  
19 黑色連接虛線為其位置，為合理適當。

20 (五)原告雖主張其房屋於105年12月22日經雅潭地政為第一次建  
21 物測量，依測量結果原告房屋確實坐落於系爭314地號土  
22 地，並無占用鄰地之情形，然依系爭裁處結果所示之經界位  
23 置，原告房屋之系爭牆壁將坐落於被告所有之土地上，顯見  
24 系爭裁處結果所示之經界位置有所不當等語，並提出原告房  
25 屋建物所有權狀、雅潭地政建物測量成果圖為佐（見本院卷  
26 第119-121頁），被告則以前詞置辯；經查，證人即雅潭地  
27 政人員陳德剛到庭結稱：地政機關製作雅潭地政建物測量成  
28 果圖時，有測量建物大致的位置，但實際的尺寸還是按照所  
29 留存的稅籍資料為準，另依照目前留存之資料，看不出來當  
30 時去現場大致測量原告房屋時有無將系爭牆壁包含進去，且  
31 當時也沒有測量土地四周圍的界址等語（見本院卷第238-24

0頁），可知雅潭地政針對原告房屋作成雅潭地政建物測量成果圖時，主要係以稅籍登記資料為據，僅就原告房屋進行大致測量，且無法確定是否將系爭牆壁納入原告房屋之範圍之中，復未鑑測周圍土地之界址，則雅潭地政建物測量成果圖所示之原告房屋是否包含系爭牆壁顯非無疑；原告徒以雅潭地政建物測量成果圖顯示原告房屋並無占用鄰地，逕謂系爭裁處結果所示之經界位置有所不當，尚難採信。

(六)原告另主張其房屋於62年即已辦理稅籍登記，反觀被告前房屋係於63年辦理稅籍登記，可知被告係利用原告房屋之系爭牆壁建造，足認系爭牆壁確實為原告房屋之一部分等詞，有原告房屋、被告前房屋稅籍證明書為證（見本院卷第25、103頁），被告則以前開情詞抗辯；經查，上開房屋稅籍證明書充其量僅能證明兩造辦理各該房屋稅籍登記之先後次序，無從逕予認定系爭牆壁確為原告房屋之一部分；況系爭牆壁確實高於原告房屋，此有現場照片可參（見本院卷第101、149-151頁），則被告陳稱系爭牆壁確實高於原告房屋，之前原本三間房屋連在一起，其中兩間房屋拆除改建後為被告現有房屋，原中和路23號房屋牆壁保留，因原告房屋有使用到該牆壁之情（見本院卷第145頁），審之現場房屋及系爭牆壁之現狀，尚非全然無稽，原告復未提出其他證據證明系爭牆壁確為其所興建或當時建物共用系爭牆壁之事，則原告此部分主張亦難採信。

(七)原告主張其於105年間即以系爭311、315地號土地重測前地籍圖與登記簿謄本內容不符向地政機關申請辦理更正，並經雅潭地政認定確有圖簿不符之情事，而國土測繪中心鑑定書既以錯誤之重測前地籍圖為參考標的，則上開鑑定書即難逕採為系爭土地界址認定之依據等語，並提出臺中市○○區○○段0000○○000000地號圖簿面積簿不符會議紀錄為證（下稱系爭會議記錄，見本院卷第189頁）；惟查，執之系爭會議記錄記載：「經查大雅區自立段1083地號登記面積51平方公尺，地籍圖面積58平方公尺，自立段1146-3地號登記面積29

平方公尺，地籍圖面積26平方公尺」等內容，然上開內容至多僅足證明系爭311、315地號土地重測前地籍圖與登記簿謄本所載土地「面積」有不相符之情形，然未能知悉究係重測前地籍圖之記載有誤，抑或登記簿謄本之記載有誤；況然導致土地面積登載錯誤之原因多端，尚難逕以重測前地籍圖「面積」之登記錯誤即肇因於系爭土地重測前地籍圖所認定之「經界線」有所錯誤所致，是依上開事證資料，不足認定重測前地籍圖關於系爭土地經界線之認定有何錯誤，是原告此部分主張，礙難採憑。

(八)從而，本院衡酌國土測繪中心鑑定書、附圖、土地現況、各該土地面積、重測前後之地籍圖等一切情狀綜合判斷後，認為本件系爭土地之界址應以如附圖所示之1…2…3黑色連接虛線為經界線位置。

四、綜上所述，原告主張以附圖所示所示C-D-E連接線為系爭土地之經界線位置，尚難採取；系爭土地之經界線，應以附圖所示之1…2…3黑色連接虛線為其位置，爰判決如主文第一項所示。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟者，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本院審酌本件為確認經界事件，性質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，若本件訴訟費用全部由被告負擔，顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項前段規定，命兩造按比例負擔，並諭知如主文第二項所示。

中 華 民 國 115 年 2 月 3 日  
豐原簡易庭 法 官 陳泳莒

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 以上正本係照原本做成。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 3 日

05 書記官 紀俊源

06 附圖：