

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度簡上字第60號

上訴人 黃楊春梅
訴訟代理人 路春鴻律師
複代理人 葉文海
被上訴人 楊彭桂妹
訴訟代理人 楊棟棠
古雲秋

上列當事人間請求確認界址事件，上訴人對於民國107年1月25日本院新竹簡易庭105年度竹簡字第45號第一審簡易判決，提起上訴，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認上訴人所有新竹縣○○鄉○○○段000地號（即重測前上山段47-279地號）土地與被上訴人所有新竹縣○○鄉○○○段000地號（即重測前上山段47-174地號）土地界址為如附圖所示之L-M-N-0綠色連接實線。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔二分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按第二審判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文，上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。

二、兩造之陳述除與原判決記載相同者，茲引用之外，補陳略以：

（一）上訴人上訴理由略以：

1、坐落新竹縣○○鄉○○○段000000○000000○000000地號土地

01 所在之區域於85年間進行土地重劃，最初新竹縣政府發函兩
02 造表示註銷47-278、47-279、47-174三筆地號土地「特定農
03 業區甲種建築用地」之編定，倘上開三筆土地未納入鳳林段
04 重劃區域（即都市計畫內土地），何以當時新竹縣政府會註
05 銷特定農業區甲種建築用地之編定。又上開三筆地號土地若
06 曾納入都市計畫內土地，則重劃所劃定之「上山壹段」、
07 「鳳林段」之段界（即本件爭議之初所指之都市計畫線），
08 即為上山段47-109與47-278、47-279之界址線。亦即，此一
09 界址線上方之47-109地號土地為都市計畫外土地，界址線下
10 方之47-278、47-279、47-174地號土地，為都市計畫內土
11 地。然新竹縣竹東地政事務所於92年間來函上訴人表示47-2
12 78、47-279、47-174地號土地為都市計畫外土地，並恢復特
13 定農業區甲種建築用地之編定，此際前揭所稱之都市計畫線
14 應往下方移置47-174與47-158地號之界址線，亦即47-278、
15 47-279、47-174地號三筆土地為都市計畫外土地，47-158地
16 號土地為都市計畫內土地。而往下移置之都市計畫線，亦代
17 表此線上方區域應屬重劃前上山段，下方區域則為重劃後鳳
18 林段。是系爭土地區域進行重劃時所劃定鳳林段之範圍，
19 倘若曾包括47-278、47-279、47-174三筆地號土地，其後又
20 將前揭三筆地號土地更正為非都市計畫內土地，是否即指鳳
21 林段之段界，顯有過變動之情形？又變動之段界，若未於地
22 籍圖上同時修正，地籍圖將會出現鳳林段之段界，由47-158
23 與47-174地號土地之界址線，往上位移至47-109與47-278、
24 47-279地號土地之界址上，亦即段界將會出現往上偏移，並
25 導致重劃後上山壹段、鳳林段之段界發生重疊之現象。

26 2、而原審為釐清上述段界疑義，即函囑測繪中心進行複丈鑑
27 定，測繪中心以105年8月23日測籍字第1050600401號函覆
28 原審，依測繪中心前揭回函說明二指明「本案系爭經界位於
29 重測前上山段及市地重劃後鳳林段之段界，經套合該2段地
30 籍圖後，發現疑似有重疊之情狀，且有旨揭地號土地是否納
31 入重劃等疑義」等語。而就測繪中心回函所指出現「疑似重

01 疊」、「是否納入重劃」之疑義，佐以測繪中心承辦人魏瑞
02 德於原審審理時到庭所為證述及新竹縣政府所檢送新竹縣芎
03 林鄉芎林自辦市地重劃前地籍圖所示47-279、47-278及47-1
04 74三筆地號土地，係納入「重劃黑線」內，屬重劃後鳳林段
05 之範圍，此情狀即為測繪中心前函所稱「經套合該2段地籍
06 圖後，發現疑似有重疊之情狀」及證人魏瑞德所指「段界有
07 重疊」之問題。此外，測繪中心所據為判讀之資料即地籍圖
08 及座標表，並非自行搜集而來，而係新竹縣竹東地政事務所
09 所提供之資料，而新竹縣政府並非職司土地專業複丈之機
10 關，且於原審審理期間，亦未曾就新竹縣竹東地政事務所提
11 供測繪中心套繪之地籍圖、座標表究竟是否為正確之地籍原
12 圖、座標表，有任何說明？若所提供之地籍圖、座標表非正
13 確之地籍原圖或座標表，則究竟新竹縣竹東地政事務所提供
14 之地籍圖、座標表為何時所繪製？則新竹縣政府106年9月22
15 日府地劃字第0000000000號函所指「疑似市地重劃區鳳林段
16 重疊應屬日據時代地籍圖誤謬所致」，恐係新竹縣政府單方
17 臆測之說法。

18 3、又關於系爭土地附近重劃後，被上訴人所有土地面積是否出
19 現大幅增加之情形，原審依新竹縣政府前函所覆：芎林鄉鳳
20 林段市地重劃範圍界線、芎林鄉都市計畫及地籍圖重測協助
21 指界之都市計畫線均屬一致、上山壹段與鳳林段地段界無
22 誤、重測後面積並無減少之意見，認為系爭土地重測後面積
23 並無減少。然原審並未就系爭土地重測當時原有地號、合併
24 後地號之各筆地號土地之面積詳為調查，如何能獲致重測後
25 面積並無減少之結論？又如何能逕行否定上訴人所指重測後
26 鳳林段5地號土地所增加之面積37.06平方公尺，大抵與重疊
27 區域內47-174、47-278、47-279地號三筆土地之面積39平方
28 公尺相近之情狀，非因段界上移所致？再依據新竹縣政府所
29 檢送有關「新竹縣芎林鄉芎林自辦市地重劃會」辦理重劃之
30 資料內容所示，被上訴人所有重劃前47-158、47-274、47-2
31 75、47-276四筆地號土地，於重劃後合併為鳳林段5地號土

01 地，而重劃前47-158地號面積為46平方公尺、 47-274地號
02 面積為7平方公尺、 47-275地號面積為3平方公尺、47-276
03 地號面積為4平方公尺，故重劃前上開四筆地號土地之總面
04 積為60平方公尺。又重劃後鳳林段5地號土地之面積為60平
05 方公尺，而重劃後鳳林段5地號土地係與6、7、8、9地號合
06 併，不論如何合併或分割，理應鳳林段5地號土地分配給被
07 上訴人之面積，應該與其合併前47-158、47-274、47-275、
08 47-276四筆地號土地之面積相同或相近，方屬合於常理，惟
09 何以合併後鳳林段5地號之面積卻登記為97.06平方公尺，此
10 面積較前揭四筆土地之總合面積60平方公尺，無端增加37.0
11 6平方公尺。又鳳林段5地號土地重劃後，係位於重劃前47-1
12 74、47-278、47-279地號下方（即47-158地號位置處）。若
13 前述重劃時曾變動過之都市計畫線未於地籍圖上併同更正，
14 此時不正確之地籍圖上所顯示之鳳林段段界仍標定在47-109
15 與47-278、47-279地號之界址線上，將造成此一界址線上方
16 為「上山壹段」，界址線下方為「鳳林段」，而重測後之
17 「鳳林段5地號」又為重測後「鳳林段」往下之第一筆土
18 地，此情形無異將47-278面積4平方公尺，47-279面積7平方
19 公尺、47-174面積28平方公尺，總計前開三筆地號土地總面
20 積為39平方公尺，劃入鳳林段5地號土地之內，造成重劃後
21 鳳林段5地號之面積大幅增加，如此情狀方能解釋何以鳳林
22 段5地號土地於重劃後本應分配之土地面積為60平方公尺，
23 卻於重劃後位置不變之情形下，無端大幅增加37.06平方公
24 尺之面積，而增加之面積實際上即來自於內政部國土繪測中
25 心所指段界重疊之部分。惟前揭段界重疊所致鳳林段5地號
26 面積增加之現象，並無法改變47-278、47-279、47-174三筆
27 地號土地兩造權利仍然存在之事實，兩造土地所在位置仍應
28 於地籍圖上，依原有面積進行標示，此舉勢將產生重測後
29 「上山壹段」所有土地，全數往上位移之事實，也造成現今
30 地政事務所所指之界址，全數位移之現象。

31 4、對照系爭土地重劃前、後之地籍圖及土地登記謄本所示，重

劃後整編之5、6、7、8、9號土地之範圍及面積為：重劃前47-274（面積7m²）、47-275（面積3m²）、47-158（面積46m²）、47-159（面積117m²）、47-160（面積79m²）、47-189（面積64m²）、47-190（面積37m²）、47-191（面積96m²）、47-1（面積87m²），合計面積為536m²。再對照上證2現今地籍圖所示，5、5-1、5-4、5-5、5-6地號土地即為重測前47-274、47-275、47-158、47-159、47-160、47-189、47-190、47-191、47-1之範圍，而此範圍之面積為536m²，若再扣除上證1地籍圖所示紅色區域之面積，重劃後5、5-1、5-4、5-5、5-6地號土地之總面積，應較536m²短少，但現今5（97.06m²）、5-1（31.75m²）、5-4（196.4m²）、5-5（100.98m²）、5-6（97.58m²），合計之面積卻為523.77m²，何以重劃前、後之面積不符？原因為何？是否與當年都市計畫線未更正之疑義有關？此外，新竹縣竹東地政事務所曾於85年9月4日發函調整新竹縣芎林鄉「鳳林段」與「上山段」之都市計畫線，另於94年1月19日再發函表示調整前開段界，然因都市計畫線（即鳳山段與上山段之段界）恰與爭議土地之地界相重合，倘若調整後未於地籍圖上併為更正，勢必將導致兩造目前爭議之41-174、47-278、47-279號土地，本應屬上山段而遭劃入鳳林段，造成鳳林段47-158號土地面積增加。

5、依新竹縣政府108年8月16日府地劃字第1080371245號函文所載，重劃後鳳林段5地號土地扣除各項負擔後應配面積為41.16平方公尺，實配面積為76.84平方公尺，增配35.68平方公尺，須繳交差額地價499,520等情。換言之，函文所指重測後鳳林段5號土地面積為76.84平方公尺，然依鈞院卷二第158頁重劃後鳳林段5號土地主要是合併重劃前47-158號土地（面積為46平方公尺）、47-274號土地（面積為7平方公尺）、47-275號土地（面積為3平方公尺）、47-276號土地（面積為4平方公尺），而前開重劃前四筆地號土地之總面積為60平方公尺，則增加之面積何來，函文內容毫無任何說

01 明。另依函文所載對照表並非重劃前後土地分配清冊，實際
02 重劃前後地號土地對照以重劃前後分配清冊為準。然依據鈞
03 院歷次向竹東地政事務所調閱之地籍登記謄本卻有下列疑
04 義。即1、重劃後鳳林段8號土地，是重測前何地號土地？
05 2、重劃後鳳林段6、7、8、9地號土地皆與鳳林段5號土地合
06 併，則合併後之5地號土地，若核對土地登記簿謄本所載之
07 地號土地，範圍應包括重劃前47-274、47-275、47-276、47
08 -158、47-159、47-160、47-189、47-190、47-191、47-1、
09 47-217等11筆土地。但另參照原審卷二第196頁當年重劃前
10 之地籍圖及重劃後之地籍圖所示，上證1最上方重劃區域以
11 黃色螢光筆圈選之區塊，所涉重劃前之地號土地卻只有47-2
12 74、47-275、47-158、47-159、47-160、47-189、47-190、
13 47-191、47-1地號等9筆土地，何以土地筆數未符。3、依上
14 證2重劃後地籍圖所示，鳳林段10地號土地對應重劃前之地
15 號土地，應為上證1地籍圖所示之47-217、47-216等多筆土
16 地（可由重劃後周遭區域地形及道路可為證證明），果係如
17 此，47-217地號土地斷不可能為重劃後5地號土地之範圍，
18 究竟當年重劃後所新整編之5、6、7、8、9地號土地，應為
19 重劃前原地號土地之那幾筆、範圍為何未明。

20 6、綜上所述，由於重測範圍錯誤而將47-279、47-278及47-174
21 地號土地納入重劃，不僅虛增重劃後鳳林段5地號土地之面
22 積，又為了還原已遭納入重劃之47-279、47-278及47-174地
23 號土地，重劃後之地籍圖只能將此三筆地號土地往上推移，
24 如此一來，即造成界址出現往上偏移之情狀，此亦是上訴人
25 於還原重測前47-279、47-278及47-174三筆土地位置予以指
26 界時，不僅所為之指界位置會位於被上訴人之下方，更是完
27 全符合國土測繪中心所指明重劃區域有重疊疑義之鑑定意見
28 等語。並為上訴聲明：原判決廢棄；確認上訴人所有重測前
29 新竹縣○○鄉○○段000000地號土地，與被上訴人所有重測
30 前新竹縣○○鄉○○段000000地號土地之界址，為新竹縣竹
31 東地政事務所土地複丈成果圖收件日期文號113年6月17日東

01 測數字第079400號所示B-C-D紅色連接實線。

02 (二)被上訴人則以：上訴人上訴理由主張都市計劃線未隨之變更
03 云云。惟被上訴人並無掌管都市計劃線之職權，上訴人顯係
04 告錯對象。上訴人於重測時不指界自己的界址而指界馬路白
05 線上，造成被上訴人權益受損，土地被移至馬路，無端產生
06 此訟爭，訴訟費用應由上訴人負擔等語，資為抗辯。並為答
07 辯聲明：上訴駁回。

08 三、兩造不爭執之事實：

09 (一)上訴人為坐落新竹縣○○鄉○○段000000○000000○地○○
10 ○○○○○○段000 地號)、47-109地號土地所有權人。被
11 上訴人為同段47-174地號(地籍重測後為上山壹段760地
12 號，見原審卷一第95、149頁)土地所有權人，47-279地號
13 土地與47-174地號土地均自47-109地號土地分割並相毗鄰。

14 (二)兩造對於上山段47-174、47-278、47-279、47-109地號土地
15 界址發生爭議，且就47-174、47-278、47-279地號與鳳林段
16 界線及都市計劃線界線認定不一致，經新竹縣政府地政處於
17 104年9月30日進行不動產糾紛調處，經調處結果為「(一)上山
18 段47-174及同段47-279、47-278地號與鳳林段之界線，以鳳
19 林段都市計畫線為界，即圖上K-L-0 連線。(二)上山段47-174
20 與47-279之交界，以圖上N-M-L之連線為界，即協助指界
21 線」，上訴人不服調處結果而提起本件訴訟(見原審卷一第
22 29至66頁)。

23 (三)新竹縣○○於00○○○○○○○○段000000○000000地號土
24 地編定，由原農業特定區甲種建築用地，變更為都市計畫內
25 用地，其後於92年又變更回農業特定區甲種建築用地。

26 (四)原審曾囑託內政部國土測繪中心(下稱國土測繪中心)就重
27 測前47-174、47-279地號土地界址為測量，經該中心於105
28 年8月23日以測籍字第1050600401號函說明二略以：「本案
29 系爭經界位於重測前上山段及市地重劃後鳳林段之段界，經
30 套合該2段地籍圖後，發現疑似有重疊之情形(檢送檢測圖
31 說1份供參)，且有旨揭地號土地是否納入重劃等疑義」而

01 未予鑑測（見原審卷一第157頁）。

02 四、按「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知
03 之限期內，自行設立界標，並到場指界。」「土地所有權人
04 因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第59條第2項
05 規定處理之。」「因前項異議而生土地權利爭執時，應由該
06 管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於
07 接到調處通知後15日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴
08 者，依原調處結果辦理之。」土地法第46條之2第1項前段、
09 第2項及第59條第2項定有明文。本件上訴人所有坐落重測前
10 新竹縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭47-279地號
11 土地）與被上訴人所有同段47-174地號土地（下稱系爭47-1
12 74地號土地）相毗鄰，同為104年度新竹縣芎林鄉地籍圖重
13 測區內之土地範圍，因兩造於辦理地籍調查時，指界不一
14 致，經104年度新竹縣不動產糾紛調處委員會於104年9月30
15 日為兩造進行調處，調處結果為系爭47-174及同段47-279、
16 47-278地號與鳳林段之界線，以鳳林段都市計畫線為界，即
17 圖上K-L-0 連線。(二)上山段47-174與47-279之交界，以圖上
18 N-M-L之連線為界，即協助指界線，上訴人不服此調處結
19 果，乃於收受調處通知後之15日內即104年10月27日提起本
20 件訴訟，求為確定系爭47-174與47-279地號土地界址，有其
21 提出之土地登記謄本、新竹縣芎林鄉不動產糾紛調處紀錄表
22 足稽（見原審卷一第6、9至14頁），並為被上訴人所不爭
23 執，經核上訴人聲明求為確定系爭47-279與47-174地號土地
24 界址部分，核屬定不動產經界之訴，合於前開規定，合先敘
25 明。

26 五、按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或
27 就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言（最高法院30
28 年抗字第177號判例參照），性質上屬於形成之訴。原告提
29 起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所在即可，無須主張
30 特定之界線。縱原告有主張一定之界線而不能證明，法院仍
31 不能以此駁回其訴。亦即法院可不受兩造當事人主張之拘

01 束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經界（最高法院90
02 年度台上字第868號、101年度台上字第1407號判決參照），
03 此定不動產經界之訴訟實具有非訟事件之性質，法院不受當
04 事人聲明方法之拘束。上訴人主張其所有之系爭47-279地號
05 土地與被上訴人所有之系爭47-174地號土地相毗鄰，其於69
06 年間即在系爭47-279、47-278、47-109地號土地範圍內興建
07 門牌號碼新竹縣○○鄉○○路000號（見原審卷一第125-126
08 頁，下稱738 號建物）等事實，雖提出新竹縣芎林鄉未實施
09 建築管理地區建築物申請證明書為憑（見原審卷一第16
10 頁），並經原審及本院履勘屬實，且現場照片在卷可憑（見
11 原審卷一第130至136頁、本院卷第二第339至345頁），堪認
12 上訴人於69年間有興建房屋屬實。然上訴人於69年興建房屋
13 時並未鑑界，此有新竹縣竹東地政事務所106年11月2日函
14 覆：「新竹縣○○鄉○○段000000○○000000○○地○○○○○
15 ○○○段000 地號）、47-109地號土地於69年期間並無相關
16 鑑界資料（見原審卷三第53頁）」等情，堪認上訴人於69年
17 興建房屋並未鑑界，且系爭47-279、47-174地號土地雖均分
18 割自同段47-109地號土地（見原審卷一第11、12頁），惟分
19 割後並無鑑界資料可資為憑。是本件自難依738 號建物之建
20 築即可認定69年間興建房屋確定建築在系爭47-279、47-27
21 8、47-109地號土地範圍內。又上訴人雖主張兩造間系爭47-
22 279、47-174地號土地經界線應以新竹縣竹東地政事務所收
23 件日期文號113年6月17日東測數字第079400號土地複丈成果
24 圖（下稱附圖）所示B-C-D紅色連接實線為準。惟為被上訴
25 人所否認，並辯稱應以調處時竹東地政事務所協助指界線即
26 如附圖所示N-M-L綠色連接實線為據。茲分述如下：

- 27 （一）按相毗鄰兩土地，其具體界址何在，如有圖地相符之地籍
28 圖，原則上得以之作為標準；如地籍圖不精確，兩造當事人
29 對界址各有主張時，亦非以當事人之指界位置為唯一之認定
30 標準，法院應秉持公平之原則，依各土地之地圖（實測圖、
31 分割圖、分筆圖）、經界標識之狀況（經界石、經界木、木

01 樁、基石、埋炭等)、經界附近占有之沿革、訟爭土地之利
02 用狀況、登記簿面積與各土地實測面積之差異等客觀基準以
03 確定界址。又按土地法第38條第1項規定辦理土地登記前，
04 應先辦地籍測量，是以每筆土地之面積係依據地籍圖之界址
05 而確定，並非先行確定每筆土地之面積然後據以移動界址，
06 其理至明(最高法院69年度台上字第308號判決參照)。由
07 此可見，地籍圖經界線即係相鄰土地所有人界址之所在，從
08 而，除有證據足資證明地籍圖製作過程中存有該地籍圖所繪
09 經界線與真實之界址位置不符之情形外，原則即應以地籍圖
10 經界線作為相鄰土地所有人界址所在之認定(最高法院100
11 年度台上字第1182號判決參照)。

12 (二)查對照系爭47-279、47-174地號土地登記事項變動前後之土
13 地登記謄本登載內容(見原審卷一第74至57頁、第78至79
14 頁)，可知系爭47-279、47-174地號土地均由47-109地號土
15 地分割後，除新竹縣政府於58年間將土地編定由「特定農業
16 區甲種建築用地」註銷後，納入鳳林段重劃區域都市計劃內
17 土地，嗣又於92年間變更為都市計畫外特定農業區甲種建築
18 用地」外，其餘土地面積、地號等登載事項均無變動，直至
19 104年間始因辦理本次104年度新竹縣○○鄉地○○○○○○
20 ○地號變更異動登記。上訴人雖主張系爭47-279、47-174地
21 號土地倘未納入鳳林段重劃區域(即都市計劃內土地)，何
22 以當時新竹縣政府會註銷特定農業區甲種建築用地編定。又
23 上開土地若曾納入都市計劃內土地嗣後又移出成為都市計劃
24 外土地，是否即指鳳林段之段界，顯有變動情形。且變動之
25 段界，若未於地籍圖上同時修正，地籍圖將會出現鳳林段之
26 段界，由47-158與47-174地號土地之界址線，往上位移至47
27 -109與47-278、47-279地號土地之界址上，並導致重劃後上
28 山壹段、鳳林段之段界發生重疊之現象云云。惟就有關係爭
29 47-174及47-279地號土地是否位於鳳林段市地重劃(芎林鄉
30 芎林自辦市地重劃)範圍內疑義，據新竹縣政府106年03月2
31 0日府地劃字第1060033415號函覆本院略以：「…(一)本縣

01 芎林縣○○段000000地號土地於81年5月間徵收原因係為本
02 縣芎林鄉公所為辦理120線道路工程，而徵收芎林鄉上山段4
03 7-9號等土地246筆。（三）本縣芎林縣○○段000000地號土
04 地因非屬工程用地範圍，故於83年4月11日撤銷徵收。而此
05 筆土地係屬非都市土地，未位於芎林都市計畫範圍內，故撤
06 銷徵收與芎林都市計畫應無關。…（七）依據本府83年4月1
07 8日83府地籍字第62112號函，本府囑託竹東地政事務所辦理
08 撤銷徵收登記，將47-174地號土地回復原土地所有權人並繕
09 發新狀；而未列入鳳林段市地重劃（芎林鄉芎林自辦市地重
10 劃），本府檢送予竹東地政事務所之重劃相關資料不包含47
11 -174地號土地。三、依據本府104年9月15日府地測字第1040
12 125126號函（附件七），本府於104年9月10日上午10時會同
13 相關單位，至芎林鄉47-174地號現場實地會勘檢測都市計劃
14 線，當日會勘紀錄結論如下：（一）芎林鄉鳳林段市地重劃
15 範圍區界線、芎林鄉鳳林段都市計畫線及本（104）年度芎
16 林鄉地籍圖重測人員協助指界鳳林段之都市計畫線合屬一
17 致。…」（見原審卷二第165、166頁）；新竹縣政府復於10
18 6年9月22日以府地劃字第0000000000號函就有關係爭47-27
19 9、47-174地號（重測後上山壹段759、760地號）土地與鳳
20 林段土地段界重疊疑義一事，函覆略以：「…二、次依本府
21 「104年9月10日104年度芎林鄉地籍圖重測區上山段47-174
22 地號等4筆土地現場會勘紀錄」及「104年9月30日新竹縣10
23 4年度芎林鄉不動產糾紛調解委員會調處會議紀錄」中均認
24 定芎林鄉鳳林段市地重劃範圍界線、芎林鄉都市計畫線及地
25 籍圖重測協助指界之都市計畫線均屬一致，合先敘明。三、
26 再查鄰段芎林鄉綠獅段85年地籍圖重測成果，綠獅段範圍段
27 界線及鳳林段市地重劃範圍線亦相符，經套繪芎林鄉綠獅段
28 （85年地籍圖重測區）與鳳林段（85年市地重劃區）地籍圖
29 後，其都市計畫區界線均相符，亦可判斷上山壹段與鳳林段
30 地段界無誤。四、另有關段界疑義部分，經本縣竹東地政事
31 務所現況測量套繪原地籍圖及面積分析後，旨揭地號重測後

01 面積並無減少，其疑似市地重劃區鳳林段重疊應屬日據時代
02 地籍圖誤謬所致，且重劃前後土地分配清冊中，也並未包含
03 旨揭地號，應可判斷旨揭地號不在重劃範圍內，屬都市計畫
04 範圍外土地，並無段界重疊之情形。」（見原審卷三第9
05 頁）；並經證人即新竹縣政府地政處重劃科科員鄭戎凱證
06 稱：「（提示106年3月20日新竹縣政府函文，47之174地號
07 土地當初是否因為要辦理120線道工程而做徵收，並非是因
08 為鳳林段土地重劃所為之徵收？）當初是要做120線道才做
09 徵收的，並不是因為市地重劃而做徵收，因市地重劃不會牽
10 扯到徵收的問題」（見原審卷二第204頁）；證人即竹東地
11 政事務所測量人員黃佩綺證稱：「（當時妳們檢測的結果是
12 說47之174地號土地跟47之279地號土地，並沒有在鳳林段市
13 地重劃範圍內？是否如此？）當時的會勘是發文請其確認重
14 劃的範圍和都市計畫線等有沒有一致性，當初檢測的結果是
15 確認鳳林段和上山段的界線是否和當時的都市計畫線是否一
16 致的」、「（當時是否有發現上山段和鳳林段的界線有重
17 疊？）重測是把舊圖數值化，原本的舊圖是日據時代到現
18 在，重測是跟鄰段交接，故重測時要檢核段界有要如何接，
19 除了實地檢測外，我們也有找當初的清冊，看有無在重測的
20 範圍內。當初在調處時，我們就有做查核，我們查核結果，
21 這二筆土地並非在重劃的登記清冊內，所以是屬於上山段的
22 土地」、「重測時並沒有發現有重疊的問題，我們提供是重
23 劃結果的登記清冊」、「當時重測結果面積是符合的，就沒
24 有重疊的問題。就重測當時處理程序，因鳳林段界線都已經
25 出來的，我們就處理上山段的部分」、「（竹東地政事務所
26 就47之174重測的結果跟舊圖的地籍線是否一致的嗎？）大
27 致上會是一致的，因重測除了考量舊圖外，還會參考其他的
28 因素（面積、現況）做最後的結果」等語（見原審卷二第20
29 8、209頁），足見系爭47-174地號土地徵收或撤銷徵收原因
30 與芎林都市計畫無關，且系爭47-174、47-278、47-279地號
31 土地並未列入鳳林段市地重劃範圍，屬都市計畫範圍外土

01 地，亦無段界重疊之情形。

02 (三)又系爭47-279與47-174地號土地界址，前經原審囑託國土
03 測繪中心測繪，該中心函覆說明略以：「本案系爭經界位於
04 重測前上山段及市地重劃後鳳林段之段界，經套合該2段地
05 籍圖後，發現疑似有重疊之情狀，且有旨揭地號土地是否納
06 入重劃等疑義」等情（見原審卷一第157頁），並經該中心
07 測量承辦人魏瑞德到庭證稱：「…關於新竹縣○○鄉○○段
08 000000○000000 ○000000地號土地原本是規劃在市地重劃
09 的土地裡面，重劃後屬於鳳林段，後來為何在辦理本件重劃
10 的時候，為何會把這幾筆列入重測，而不是納入鳳林段，這
11 本身就有問題。經過我們鑑定測量人員分析結果，這幾筆重
12 測前土地的地籍圖南段有跟市政重劃鳳林段有重疊的情形，
13 這些爭議應該由新竹縣政府釐清。提呈檢測圖說等相關資
14 料，這是我們分析的資料，黑色線是鳳林段都市重劃區的地
15 籍線，綠色線是上山段的地籍圖經界線，粉紅色區域就是重
16 疊的部分，從這個圖說可以看出系爭三筆土地是在重疊的區
17 域裡面，所以這三筆為何當時有在市地重劃區的清冊裡面，
18 卻又沒有納入鳳林段，重測又另外辦理，這就是有重疊疑義
19 的地方，…」等語（見原審卷二第5至6頁、第11頁）。惟就
20 系爭47-279、47-174地號土地並未列入鳳林段市地重劃範
21 圍，而屬都市計畫範圍外土地，已據新竹縣政府及竹東地政
22 事務所函覆如前，是證人魏瑞德就何以上開三筆土地未納入
23 鳳林段市地重劃範圍內之疑慮，應屬個人意見而不足採。另
24 就國土測繪中心於原審庭提之圖說（見原審卷二第11頁）所
25 示粉紅色區域之重疊情形，新竹縣政府於前開0000000000號
26 函文略稱：「…旨揭地號重測後面積並無減少，其疑似市地
27 重劃區鳳林段重疊應屬日據時代地籍圖誤謬所致，且重劃前
28 後土地分配清冊中，也並未包含旨揭地號，應可判斷旨揭地
29 號不在重劃範圍內，屬都市計畫範圍外土地，並無段界重疊
30 之情形。」；就此證人魏瑞德於本院陳稱：「（段界會產生
31 重疊的情況，是否有可能是因為重測前的地籍圖是日據時代

01 所繪製的，所以比較不準確？）因為重測前地籍圖本身圖解
02 的精度比較不高，現況測量的套繪分析有可能不同的鑑測人
03 員會有不同的認定；重測後是數值座標是固定的，而重測前
04 的地籍圖沒有座標因涉及到現況分析及圖解的精度，在套匯
05 分析時大家對於可靠界址點認定不同的話就會有不同的結
06 果，所以日據時代的地籍圖常常會有爭議，所以現在政府都
07 在重測作成數值座標，將來就比較不會有爭議」、「（系爭
08 土地在重測時是否已經有數值座標？）鑑測人員當時做的時
09 候土地已經重測了，但爭議未決才會訴訟，當時兩造對於界
10 址認定有問題才會訴訟，法官囑託我們用原地籍圖界址，所
11 以涉及到重測前地籍圖的套繪分析」等語（見本院卷二第20
12 0頁），亦未否認市地重劃區鳳林段與上山段段界重疊有可
13 能是因日據時代地籍圖誤謬所致，是上訴人以前揭段界重疊
14 據以推測因而導致系爭土地界址位移云云，尚非無疑。

15 （四）上訴人又主張重劃後鳳林段5 地號因合併而面積增加37.06
16 平方公尺，係因重劃區域內47-109、47-278、47-279地號土
17 地面積39平方公尺位移導致增加土地面積云云，然為被上訴
18 人所否認。經查，鳳林段5 號土地重劃前為上山段47-274、
19 47-275、47-276、47-158地號，因合併分割增加5之1、5之2
20 、5之3地號土地，有土地謄本可佐（卷三第86頁）。且經本
21 院檢送芎林鄉鳳林段重劃前、後地籍圖就重劃前、後之土地
22 地號及面積變動關連性情形函請新竹縣政府釋疑，經新竹縣
23 政府以107年11月22日府地劃字第1070186519號函覆略以：

24 「（三）重劃係依照規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整
25 之土地，按原有位次交換分合為形狀方整的各宗土地後，重
26 新分配予原土地所有權人，重劃後所配回之土地未必會位於
27 重劃前土地所在位置。（四）貴院於附件一地籍圖用黃色螢
28 光筆所圈示之重劃範圍，包含上山段47-1、47-158、47-15
29 9、47-160、47-189、47-190及47-191地號土地；此範圍重
30 劃後係鳳林段5、6、7、8及9地號土地；此範圍後又經分割
31 及合併，現為鳳林段5、5-1、5-4、5-5及5-6地號土地。

01 (詳對照表) … (六) 重劃後鳳林段9地號土地已與同段5、
02 6、7、8地號土地合併，惟本府無卷可稽，無法提供重劃後
03 鳳林段9地號土地原始位置。」，並檢送芎林市地重劃前後
04 地號位置及面積對照表參照（見本院卷一第151至154頁）
05 即依上訴人所指新竹縣芎林鄉都市計劃地籍圖上方以黃色螢
06 光筆所圈示之重劃範圍對照重劃後芎林鄉鳳林段地籍圖謄
07 本，包含上山段47-1、47-158、47-159、47-160、47-189、
08 47-190及47-191地號土地；重劃後係鳳林段5、6、7、8及9
09 地號土地，面積合計523.78平方公尺，嗣經分割及合併，現
10 為鳳林段5、5-1、5-4、5-5及5-6地號土地，面積合計523.7
11 7平方公尺，並與重劃前上山段47-158、47-159、47-160、4
12 7-189、47-190、47-191、47-1地號面積526平方公尺相近。
13 而重劃既係將一定區域內，畸零細碎不整之土地，按原有位
14 次交換分合為形狀方整的各宗土地後，重新分配予原土地所
15 有權人，重劃後所配回之土地未必會位於重劃前土地所在位
16 置，且並無證據可資證明重劃後鳳林段5地號因重劃區域內
17 47-109、47-278、47-279地號土地位移導致增加土地面積，
18 則上訴人依上開面積增推測鳳林段之段界必然變動，且變動
19 之段界未於地籍圖上同時修正而導致被上訴人所有土地因重
20 測而面積增加之論述，尚乏所據。

21 (五) 參以證人即新竹縣政府地籍科科長余錦堂到庭證稱：「(若
22 兩造的界址線後來經過確定後有變動的話，是否會影響都市
23 計劃的界線?)基本上都市計劃線不受地籍線影響，如果有
24 變動的話是都市計劃單位要修正，重測前、後的地籍不可能
25 百分之百完全一致，因為會經過全區套繪參考，圖檔不一定
26 全部相符，兩造當時調處時也有跟兩造說明，先掌握住重測
27 前原有的面積，且兩造現有房屋、使用範圍，一定有部分在
28 鄰地，有部分在道路範圍，我們最後是參照舊地籍圖協助指
29 界結果才做出仲裁，另外在討論到85年重劃時，兩造家族在
30 重劃區內也有土地，當時有參與重劃分配，在邊界重劃區兩
31 造家族也有分配，當時兩造對於重劃區塊已經檢討確認過

01 了，雖然當時誤把上訴人土地納入都市計劃，後來檢討也確
02 認不在都市計劃內，有關重劃區、都市計劃線20幾年前就檢
03 討過了，當時圖檔確實有問題，所以國土測繪中心依據舊的
04 圖檔才會判斷出有段界重疊的情形，因為圖檔與現況有可能
05 有落差，所以現在才積極進行重測。我們仲裁不是完全依據
06 地籍圖，而是會按照土地使用的現況讓兩造達成共識，兩造
07 舊房屋確實在界線上，現場的使用情形已經很複雜，所以最
08 後不得已才按照兩造原有面積再做出仲裁」等語（見本院卷
09 二第207頁），及新竹縣政府依土地登記謄本（見原審卷一
10 第69至79頁）、兩造指界、協助指界製作而成土地界址爭議
11 調處圖說與分析表（見原審卷一第41至63頁）所示，被上訴
12 人所有系爭47-174地號土地依協助指界面積與土地登記謄本
13 面積分別28.68平方公尺、28平方公尺；上訴人所有系爭47-
14 279地號土地，依上訴人指界與土地登記謄本登記面積分別
15 為13.91平方公尺、7平方公尺；上訴人所有系爭47-109地號
16 土地，依上訴人指界與土地登記謄本登記面積分別為89.33
17 平方公尺、72平方公尺（見原審卷一第41頁）。再依本院囑
18 託新竹縣竹東地政事務所依兩造各自指界測量結果，被上訴
19 人所有系爭47-174地號土地依被上訴人指界（位置同前揭新
20 竹縣芎林鄉不動產糾紛調處紀錄表調處協助指界）位置L-M-
21 N-0綠色連線面積為28.68平方公尺；依上訴人指界位置即A-
22 B-C-D紅色連線面積為31.06平方公尺（見本院卷二第395
23 頁），即依被上訴人協助指界線即L-M-N-0綠色連線測則被
24 上訴人所有系爭47-174地號土地面積僅差距0.68平方公尺；
25 依上訴人指界被上訴人所有系爭47-174地號土地面積差距3.
26 06平方公尺，上訴人所有系爭47-109地號土地依其自行指界
27 結果面積增加17.33平方公尺（89.33平方公尺－72平方公
28 尺）。足認依上訴人之指界測量所得面積之增減幅度差距最
29 大。參以被上訴人指界位置亦與系爭都市計劃線即上山壹
30 段、鳳林段之段界相符，則本院綜上開各情，認系爭47-279
31 地號（即重測後上山壹段759地號）土地與系爭47-174地號

01 (即重測後上山壹段760地號)土地界址為如附圖所示之L-M
02 -N-0綠色連接實線。

03 六、綜上所述，本件上訴人於69年興建房屋並無鑑界，其房屋坐
04 落位置不宜作為兩造界址或位移之參考；另被上訴人所有系
05 爭47-174地號土地面積依被上訴人協助指界僅增加0.68平方
06 公尺，亦與系爭都市計劃線即上山壹段、鳳林段之段界相
07 符；上訴人所有系爭47-109地號土地面積依上訴人指界面積
08 增加17.33平方公尺，增加土地面積幅度較大；且上訴人主
09 張界址位移又無證據可資證明。而國土測繪中心製作圖說所
10 示粉紅色之重疊情形應係出自於日據時代地籍圖誤謬所致，
11 業如前述。本院綜上各情，認系爭47-279地號（即重測後上
12 山壹段759地號）土地與47-174地號（即重測後上山壹段760
13 地號）土地界址，應以附圖所示之L-M-N-0綠色連接實線為
14 界。上訴人主張系爭47-279地號、系爭47-174地號土地界址
15 應以如附圖所示即A-B-C-D紅色連接實線為界址，為不足
16 採。惟兩造就其等經界既有爭執，法院即應予以特定不動產
17 之經界，不受當事人主張拘束。原審駁回上訴人之請求，無
18 可維持，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，
19 應由本院廢棄原判決並改判如主文第二項所示。

20 七、不動產經界之訴訟，既具非訟事件之性質，無論由相鄰土地
21 兩方之何造起訴，只要本於所有權對鄰地所有人主張確定相
22 鄰土地經界線即可，至其經界線何在，當事人之一方雖得向
23 法院提供資料，法院不受其主張之拘束。是則，確定界址之
24 訴，既係以形成權為訴訟標的，界址為何，對於兩造而言，
25 並無勝負之問題。從而，上訴人與被上訴人間就本件所爭
26 者，殆為界址何在，則由敗訴之一方負擔訴訟費用顯失公
27 平，爰酌量情形，由上訴人與被上訴人就此確定界址部分各
28 自負擔二分之一，較為合理，附此敘明。

29 八、本件業經新竹縣政府地政局、竹東地政事務所、國土測繪中
30 心之鑑定、調處、函覆，已如上述，上訴人聲請囑託中華民國
31 國地籍測量學會再次鑑定重測前後段界有無重疊及其原因為

01 何，應無必要，附此敘明。又兩造其餘攻擊防禦方法，經核
02 對於本院判決之結果不生影響，爰不再一一論述，併此敘
03 明。

04 九、據上論結，本件上訴為有理由，並依民事訴訟法第436條之1
05 第3項、第450條、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

07 民事第一庭審判長法官 蔡孟芳

08 法官 林麗玉

09 法官 楊明箴

10 以上正本係照原本作成。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

13 書記官 郭家慧