

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度沙簡字第75號

原告 林坤榮
林坤昌

上二人共同

訴訟代理人 林孝璋律師

被告 大椿建設股份有限公司（即百郡鑫業有限公司之承

法定代理人 莊崑鐘

訴訟代理人 饒鴻鵬律師

上列當事人間請求確認界址事件，經本院於民國110年9月14日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告林坤榮、林坤昌共有坐落臺中市○○區○○段○○○○
○○○地號土地，與被告所有坐落臺中市龍井區竹泉段三一七之
九、三一七之一〇、三一七之一一、三一七之三二地號土地間之
經界線，為如附件三內政部國土測繪中心民國一〇九年五月二十
八日鑑定圖所示K-L-M-N點連接黑色實線。

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、程序方面：

一、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，
依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序仍適用之。經
查，原告起訴時原聲明請求：確認原告共有坐落臺中市○○
區○○段000○000地號土地（下稱系爭318、319地號土
地），與被告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地
（下稱系爭320土地）間之界址（見本院卷一第15頁），嗣
因系爭320地號土地與同段317地號土地合併，且其東側與系

01 爭318、319地號土地相鄰處經分割為同段317之9、317之1
02 0、317之11、317之32地號土地（下稱系爭317之9、317之1
03 0、317之11、317之32地號土地），故原告於民國110年8月2
04 4日提出「民事陳報暨更正聲明狀」並聲明請求：確認原告
05 共有系爭318、319地號土地，與被告所有系爭317之9、317
06 之10、317之11、317之32地號土地之界址，為內政部國土測
07 繪中心110年2月18日補充鑑定圖（即本判決附件四，下稱附
08 件四補充鑑定圖）所示1-2-3-4-5點連接藍色實線（見本院
09 卷三第25頁）。核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳
10 述，合於前開規定，應予准許。

11 二、復按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
12 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
13 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
14 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。前項裁定，得為
15 抗告，民事訴訟法第254條第1項、第2項、第3項分別定有明
16 文，依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序仍適用之。
17 復查，系爭317之9、317之10、317之11、317之32地號土地
18 於110年6月2日以買賣為原因移轉登記於第三人大樁建設股
19 份有限公司名下，且被告百郡鑫業有限公司於同年6月21日
20 提出「民事聲請狀」聲請由第三人大樁建設股份有限公司承
21 當本件訴訟，第三人大樁建設股份有限公司亦於該書狀表示
22 願意承當本件訴訟等情，有「民事聲請狀」及土地登記謄本
23 在卷可稽（見本院卷二第383頁，及本院卷三第33頁、第69
24 至77頁、第159頁），故本院於同年8月2日裁定准由第三人大
25 樁建設股份有限公司為被告百郡鑫業有限公司之承當訴訟
26 人，並將本件被告改列為大樁建設股份有限公司，被承當訴
27 訟人百郡鑫業有限公司則脫離本件訴訟。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：（一）系爭318、319地號土地所有權應有部分2
30 分之1於63年9月2日以繼承為原因登記於原告林坤榮名下，
31 及系爭318地號土地所有權應有部分2分之1於63年10月21日

以贈與為原因登記於原告林坤昌名下，以及系爭319地號土地所有權應有部分2分之1於64年12月11日以買賣為原因登記於原告林坤榮名下。而系爭318、319地號土地之西側毗鄰被告所有同段320地號土地（下稱系爭土地），茲因兩造對於前開土地之正確界址有爭議，為此提起本件訴訟，請求確認前開土地之界址。（二）於77年間先由改制前臺中縣清水地政事務所派員鑑界確認系爭318、319地號土地與系爭320地號土地之間界址並指定界點，復由建築師繪圖指定建築線並向改制前臺中縣政府建設局申請建築執照，且於臺中縣政府建設局核發77年建管建字第3087號建築執照後，原告開始在系爭318地號土地上興建臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號，下稱系爭建物），嗣建築完成後，由當時臺中縣政府工務局審查確認系爭建物係依鑑界後界址建築，無越界建築情事，並於78年9月8日核發77年建管建字第3087號使用執照。之後，原告在系爭318地號、319地號土地與系爭320地號土地間界址內興建1道圍牆，並於93年就該圍牆申請雜項執照，經臺中縣政府工務局審查確認無越界後，已核發93年工建建字第2313號雜項執照。再者，系爭320地號土地之原地主（即前手林氏家族）幾十年來均無任何異議。（三）系爭319地號土地外圍原有一排綠竹圍，該排綠竹圍外有1條水利水溝，位於系爭319地號土地之東側，於52年間土地重劃時，系爭319地號土地東側水利水溝經填築為產業農路，以重劃前、後地籍圖比較發現因修築農路時偏東移而造成剩餘水溝殘餘空地，臺中市龍井地政事務所於108年1月28日鑑界，因將前開殘餘空地算入系爭319地號土地，致影響系爭318、319地號土地與系爭320地號土地之界址。（四）系爭318、319、320地號土地於52年重劃後，再無任何重劃或重測，何以102年間地籍圖顯示系爭318地號土地之北側與系爭320地號土地相鄰界址有倒三角形區塊（參見本判決附件一，下稱附件一地籍圖），之後卻平白無故消失，相同地號之地籍圖所載界址及土地區塊怎會

有如此重大差異。（五）系爭建物於78年間建築完成後，臺中市清水地政事務所曾於79年間至系爭318地號土地現場實際測量系爭建物與地籍圖之相對位置，並在「實測建物位置圖」標示系爭318、319、320地號土地相鄰界址點，該圖面顯示系爭建物自78年間建築完成以後，並無越界建築情事。故系爭318、319地號土地與系爭317之9、317之10、317之11、317之32地號土地之界址，應為附件四補充鑑定圖所示1-2-3-4-5點連接藍色實線等語。並聲明：確認原告共有系爭系爭318、319地號土地，與被告所有系爭317之9、317之10、317之11、317之32地號土地之界址，為附件四補充鑑定圖所示1-2-3-4-5點連接藍色實線。

二、被告則以：（一）被告以原告所有系爭建物占用系爭320地號土地為由，向本院訴請拆屋還地，經本院以108年訴字第2678號民事判決認定系爭土地以地籍經界線為界址，且系爭建物越界中占用分割後系爭317之9、317之10、317之11地號土地。（二）本院囑託內政部國土測繪中心鑑測系爭318、319、320地號土地，依內政部國土測繪中心109年5月28日鑑定圖（即本判決附件三，下稱附件三鑑定圖）所示K-L-M-N點連接黑色實線計算土地面積，系爭318、319地號土地面積各增加38、2平方公尺，系爭320號土地面積則減少28平方公尺。另依原告主張如附件四補充鑑定圖所示1-2-3-4-5點連接藍色實線計算土地面積，系爭320號土地面積減少158平方公尺，系爭318、319地號土地面積各增加58、112平方公尺，顯見依附件三鑑定圖所示K-L-M-N點連接黑色實線計算土地面積，與系爭土地登記面積較為相符，故如附件三鑑定圖所示K-L-M-N點連接黑色實線確為系爭318、319地號土地與系爭320地號土地之界址。（三）原告所提系爭建物之「實測建物位置圖」非以精密儀器測量，應以國土測繪中心使用精密電子測距經緯儀所測量結果較為正確等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

01 (一) 按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，
02 或就經界有爭執而求定其界線所在之訴訟而言（最高法院
03 30年度抗字第177號民事裁判意旨參照）。次按所謂因定
04 不動產界線之訴訟，性質上屬於形成之訴。當事人提起此
05 訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所在即可，無須主張特
06 定之界線。縱當事人有主張一定之界線而不能證明，法院
07 仍不能以此駁回其訴。亦即法院可不受兩造當事人主張之
08 拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經界（最高法
09 院90年度臺上字第868號民事裁判意旨參照）。又依土地
10 法第46條之2第1項規定：「重新實施地籍測量時，土地所
11 有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到
12 場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕
13 行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照
14 舊地籍圖。四、地方習慣。」是以，土地重測目的既在將
15 人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，
16 將其完整正確反映於地籍圖，在原有界址不明，而仍能根
17 據舊地籍圖界定原本土地界址之情況下，於重測後之土地
18 界址發生爭議時，以重測前之舊地籍圖經界線作為界址，
19 應較為適當（最高法院109年度臺上字第2172號民事裁判
20 意旨參照）。

21 (二) 經查，系爭318、319地號土地所有權應有部分2分之1於63
22 年9月2日以繼承為原因登記於原告林坤榮名下，及系爭31
23 8地號土地所有權應有部分2分之1於63年10月21日以贈與
24 為原因登記於原告林坤昌名下，以及系爭319地號土地所
25 有權應有部分2分之1於64年12月11日以買賣為原因登記於
26 原告林坤榮名下等情，有土地登記謄本在卷可稽（見本院
27 卷一第41至45頁），自堪信為真實。

28 (三) 次查，系爭318、319地號土地之西側毗鄰同段320地號土
29 地（即系爭320土地），且系爭320地號土地與同段317地
30 號土地於109年10月間合併，及系爭320地號土地之東側與
31 系爭318、319地號土地相鄰處經分割為同段317之9、317

01 之10、317之11、317之32地號土地（即系爭317之9、317
02 之10、317之11、317之32地號土地）等情，有地籍圖謄本
03 及土地登記謄本在卷可稽（見本院卷一第51頁，及本院卷
04 三第33、207頁），自堪信為真實。

05 （四）復查，本院於109年3月23日發函囑託內政部國土測繪中心
06 鑑測系爭318、319、320地號土地，經內政部國土測繪中
07 心使用精密電子測距經緯儀，在系爭土地附近檢測本院10
08 8年度訴字第2678號拆屋還地事件囑託鑑測系爭320地號土
09 地時測設之圖根導線點，經檢核無誤後，以各圖根點為基
10 點，分別施測系爭土地及附近界址點，並計算其坐標值輸
11 入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖（同地籍圖比例尺
12 1/1200），然後依據臺中市龍井地政事務所保管之地籍
13 圖、圖解地籍圖數值化成果表等資料，展繪有關土地地籍
14 圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，做
15 成比例尺1/1200鑑定圖，圖示K-L-M-N點連接黑色實線，
16 係系爭318、319 地號土地與系爭320地號土地之地籍圖經
17 界等情，有內政部國土測繪中心於109年6月5日以測籍字
18 第1091560168號函檢送鑑定書及鑑定圖在卷可稽（見本院
19 卷一第275至279頁）。

20 （五）原告固主張：臺中縣政府建設局核發77年建管建字第3087
21 號建築執照後，原告開始在系爭318地號土地上興建系爭
22 建物，嗣建築完成後，由當時臺中縣政府工務局審查確認
23 系爭建物係依鑑界後界址建築，無越界建築情事，並於78
24 年9月8日核發77年建管建字第3087號使用執照。且系爭建
25 物於78年間建築完成後，臺中市清水地政事務所曾於79年
26 間至系爭318地號土地現場實際測量系爭建物與地籍圖之
27 相對位置，並在「實測建物位置圖」標示系爭318、319、
28 320地號土地相鄰界址點，該圖面顯示系爭建物自78年間
29 建築完成以後，並無越界建築情事。再者，系爭318、31
30 9、320地號土地於52年重劃後，再無任何重劃或重測，何
31 以102年間地籍圖顯示系爭318地號土地之北側與系爭320

01 地號土地相鄰界址有倒三角形區塊(即附件一地籍圖)，之
02 後卻平白無故消失，相同地號之地籍圖所載界址及土地區
03 塊怎會有如此重大差異。故原告主張系爭318、319地號土
04 地與系爭317之9、317之10、317之11、317之32地號土地
05 之界址，為附件四所示1-2-3-4-5點連接藍色實線等情，
06 惟查：

- 07 1. 觀諸附件一原告所提102年12月5日地籍圖，其上經人手寫
08 標示倒三角區塊係位在系爭320地號土地之東北側範圍內
09 (見本院卷一第153頁)，且觀諸本判決附件二原告所提1
10 10年8月24日地籍圖所示系爭320地號土地之東北側部分業
11 經分割為系爭317之9號土地，雖未見前開附件一標示倒三
12 角區塊，然系爭318地號土地之形狀並未因此改變(見本
13 院卷三第207頁)，可見前開附件一標示倒三角區塊僅涉
14 及系爭320地號土地與其東北側相鄰土地之界址，尚與系
15 爭318地號土地無涉。
- 16 2. 觀諸附件一原告所提102年12月5日地籍圖顯示系爭318、3
17 19地號土地之西側毗鄰系爭320地號土地之經界線為直線
18 (見本院卷一第153頁)，而原告主張如附件四補充鑑定
19 圖所示1-2-3-4-5點連接藍色實線，將導致系爭318、319
20 地號土地之西側毗鄰系爭320地號土地之經界線往西偏
21 移，並在如附件四補充鑑定圖所示2、3點處出現突起狀，
22 而造成系爭土地之形狀與地籍圖上形狀不符，則原告主張
23 前情，尚非可採。
- 24 3. 臺中市龍井地政事務所保管坐落系爭318地號土地上系爭
25 建物之建物測量成果圖所載測量日期為79年8月2日，及依
26 該圖記載「三、本建物平面圖及建物面積係使用執照77建
27 管使字第3087號設計圖或竣工平面圖轉繪計算」等語，以
28 及建物複丈圖於建物四周標示小圓圈，研判為套繪建物、
29 竣工圖及地籍圖時，所引用之參考點等情，有臺中市龍井
30 地政事務所109年12月17日龍地二字第1090008633號函及1
31 10年4月9日龍地二字第1100001185號函在卷可稽(見本院

卷二第93頁、第217頁），足見原告所提「實測建物位置圖」（見本院卷二第61頁）所示建物位置及面積，係依據使用執照之設計圖或竣工平面圖轉繪計算，及其上標示小圓圈應為套繪建物、竣工圖及地籍圖時所引用之參考點。至原告聲請傳喚證人即臺中市清水地政事務所主任吳志偉，用以證明前開原告所提「實測建物位置圖」製作方式及其上標示小圓圈之意義等情，已無調查之必要，附此敘明。

4. 本院囑託內政部國土測繪中心向臺中市龍井地政事務所調取前開原告所提「實測建物位置圖」，檢測該圖面所示系爭318、319、320地號界址點與附件三鑑定圖所示地籍圖經界線是否相符，經內政部國土測繪中心向臺中市龍井地政事務所調取系爭建物之實測建物位置圖進行數值化後讀取圖上各線段及現況點位坐標值輸入電腦，展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/1200），圖示1-2-3-4-5點連接藍色實線係前揭實測建物位置圖上經界線經數化後，套繪於鑑測原圖上的位置，並依地籍測量實施規則第220條規定，按該建物位置圖所載系爭建物及毗鄰土地現況點套繪鑑測作業時所施測毗鄰土地現況並不相符，無法完全還原前揭實測建物位置圖之施測當時圖地關係，且實測建物位置圖所載系爭建物大小尺寸與該中心會勘所測結果亦不相符，故補充鑑定圖套繪方式係依系爭318地號土地建物位置成果圖內建物（藍色虛線）套合該中心實測建物位置（黑色虛線）取最大近似方式，套繪出該建物位置圖所示系爭318地號土地經界線（藍色實線）展繪於鑑測原圖上，再調製補充鑑定圖，經鑑測結果與該中心鑑定之地籍圖經界線並不相符等情，有內政部國土測繪中心於110年2月17日以測籍字第1101560058號函檢送補充鑑定書及補充鑑定圖在卷可稽（見本院卷二第205至209頁），足見前開原告所提「實測建物位置圖」所示系爭建物大小尺寸與內政部國土測繪中心勘測結果並不相符，乃因現今以新測量

技術及儀器進行精密測量所致，揆諸前揭說明，仍應以地籍圖經界線作為界址，應較為適當。至原告聲請向臺中市政府都市發展局調取系爭318、319地號土地及系爭建物之地籍套繪圖，及向臺中市政府地政局調取系爭318、319地號土地及系爭建物之第一次測量申請卷宗，及向內政部地政司調取圖檔，及向內政部國土測繪中心調取鑑定原圖，及向臺中市龍井地政事務所調取系爭318、319、320地號土地之歷年複丈原始圖，已無調查之必要，附此敘明。

（六）綜上所述，本院審酌系爭土地之經界線沿革情形，確認系爭318、319地號土地與系爭317之9、317之10、317之11、317之32地號土地間之經界線，為如附件三鑑定圖所示K-L-M-N點連接黑色實線，爰判決如主文第1項所示。

（七）本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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規定，命兩造按比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

沙鹿簡易庭 法 官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

書記官 陳任鈞

