

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度沙簡字第346號

原告 王金樹

訴訟代理人 許宏達律師

被告 陳文通

許立存

陳雪琴

上三人共同

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 王聖凱律師

上列當事人間請求確認經界事件，經本院於民國111年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告王金樹所有坐落臺中市○○區○○段○○○○地號（重測前地號為臺中市○○區○○○段○路○○段○○○○○地號）土地，與被告陳文通、許立存、陳雪琴共有坐落臺中市○○區○○段○○○○地號（重測前地號為臺中市○○區○○○段○路○○段○○○○○地號）土地間之經界線，為如附圖所示A-B點連接藍色實線。

訴訟費用由被告陳文通、許立存、陳雪琴連帶負擔二分之一，餘由原告王金樹負擔。

事實及理由

一、原告主張：（一）坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（重測前地號為臺中市○○區○○○段○路○○段00○00地號，下稱系爭24之27地號土地）所有權（權利範圍全部），於民國81年10月9日以共有物分割為原因登記於原告名下。而坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（重測前地號為臺中市○○區○○○段○路○○段0000○0地號，下稱系爭1010之2地號土地）所有權應有部分100分之33，於98年12月29日以買賣為原因登記於被告陳雪琴名下，及其所有權應有部

分100分之34於108年1月25日以買賣為原因登記於被告許立存名下，及其所有權應有部分100分之33於108年1月28日以買賣為原因登記於被告陳文通名下。（二）系爭24之27地號土地之北側毗鄰系爭1010之2地號土地，茲因106年間實施地籍圖重測時，兩造對於上開土地之界址產生爭議，經臺中市政府不動產糾紛調處委員會調處結果，裁處參酌舊地籍圖以臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期111年1月17日，即本判決附圖）所示A-B點連接藍色實線為重測後界址（下稱系爭調處結果），導致原告所有系爭24之27地號土地之面積減少，顯然不利於原告，為此提起本件訴訟，請求確認上開土地之界址。（三）證人即系爭1010之2地號土地前地主蔡江男（原名蔡江南，於86年間改名）於77年間就系爭1010之2地號土地申請鑑界及設置界樁，並依鑑界結果興建1座擋土牆，該擋土牆位於如附圖所示a-b點連接紅色實線，原告與證人蔡江男即以該擋土牆為界各自使用土地，30多年來相安無事，故系爭24之27、1010之2地號土地之界址應為如附圖所示a-b點連接紅色實線。（四）原告日前開前揭擋土牆旁空地，欲尋找系爭1010之2地號土地於77年間測量所設水泥界樁，始發現疑因被告建築房屋時以水泥灌漿掩蓋厚度約1公尺，現已無法查找該界樁。（五）被告提出現況成果圖及地籍套繪圖，係由被告委託中興測量有限公司製作，並非法院囑託測量，且其製作時間係於106年間實施地籍重測之前，準確性已有可疑，原告不同意該測量結果等語。並聲明：確認原告所有系爭24之27地號土地，與被告共有系爭1010之2地號土地之界址，為如附圖所示a-b點連接紅色實線。

二、被告則以：（一）被告共有系爭1010之2地號土地之面積，依系爭調處結果亦有減少，且比原告所有系爭24之27地號土地之面積減少更多，其他相鄰土地亦有面積減少情形，自難僅以土地面積減少而逕自論斷系爭調處結果有不正確之情事。（二）系爭調處結果以如附圖所示A-B點連接藍色實

線為界址，係參酌舊地籍圖，以重測前坐落臺中市○○區○○段○○路○○段0000○○地號土地（下稱系爭1010之1地號土地）之南側界址向西延伸取直，可達到土地規劃、地籍界址之完整性，故以系爭調處結果較為可採。（三）中興測量有限公司98年12月22日「台中縣○○鎮○○路○○街00號附近現況成果圖」及鄰近土地地籍套繪圖顯示兩造爭議界址點S14、S15中間有1個雞舍，足以證明系爭調處結果正確合理等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

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

（二）經查，坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（重測前地號為臺中市○○區○○○○段○○路○○段00○○地號，即系

01 爭24之27地號土地)所有權(權利範圍全部),於81年10
02 月9日以共有物分割為原因登記於原告名下。及坐落臺中
03 市○○區○○段0000地號土地(重測前地號為臺中市○○
04 區○○○段○路○○段0000○0地號,即系爭1010之2地號
05 土地)所有權應有部分100分之33,於98年12月29日以買
06 賣為原因登記於被告陳雪琴名下,及其所有權應有部分10
07 0分之34於108年1月25日以買賣為原因登記於被告許立存
08 名下,及其所有權應有部分100分之33於108年1月28日以
09 買賣為原因登記於被告陳文通名下等情,有土地登記謄本
10 在卷可稽(見本院卷第23、49頁),自堪信為真實。

11 (三)次查,系爭1010之2地號土地及同段1010之1地號土地(即
12 系爭1010之1地號土地)均係於64年間分割自同段1010地
13 號土地(下稱系爭1010地號土地)。及系爭1010之2地號
14 土地所有權於77年間以買賣為原因登記於證人蔡江男(原
15 名蔡江南,於86年間改名)名下。以及系爭1010之1地號
16 土地之重測後地號為臺中市○○區○○段0000地號,且其
17 所有權於100年2月17日以接管為原因登記於臺中市名下等
18 情,有臺中市清水地政事務所於110年7月7日以清地二字
19 第1100006901號函檢送土地登記簿影本在卷可稽(見本院
20 卷第129至133頁),及臺中市清水地政事務所於110年10
21 月7日以清地資字第1100010682號函檢送土地登記簿謄本
22 在卷可稽(見本院卷第217至233頁),以及被告提出土地
23 登記謄本影本在卷可稽(見本院卷第405頁),自堪信為
24 真實。

25 (四)復查,重測前之舊地籍圖顯示系爭24之27地號土地之北側
26 毗鄰系爭1010之2地號土地。且系爭1010之2地號土地之東
27 側毗鄰系爭1010之1地號土地,及系爭1010之1地號土地之
28 東側毗鄰系爭1010地號土地,及系爭1010之2、1010之1、
29 1010地號土地之南側經界線自西向東均相互連接等情,有
30 臺中市清水地政事務所於110年7月7日以清地二字第11000
31 06901號函檢送地籍圖謄本在卷可稽(見本院卷第125

頁），自堪信為真實。

（五）又查，證人蔡江男與訴外人陳黃芬曾於77年間就系爭1010、1010之2、1011地號土地申請鑑界，當時系爭1010之2、1010之1、1010地號土地之南側經界線自西向東均相互連接等情，有臺中市清水地政事務所於110年7月7日以清地二字第1100006901號函檢送土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第127頁），自堪信為真實。

（六）另查，系爭24之27、1010之2地號土地於106年間實施地籍圖重測時，因兩造對於上開土地之界址產生爭議且無協調意願，經臺中市政府不動產糾紛調處委員會調處結果，裁處參酌舊地籍圖以如附圖所示A-B點連接藍色實線為重測後界址（即系爭調處結果）等情，有臺中市政府於110年6月30日以府授地測一字第1100164223號函檢送上開土地地籍圖重測界址爭議調處案之開會通知、調處書、調處紀錄表、調處圖說及分析表、裁處結果分析表等影本在卷可稽（見本院卷第99至108頁），自堪信為真實。

（七）原告主張：系爭調處結果導致原告所有系爭24之27地號土地之面積減少，顯然不利於原告。且證人蔡江男於77年間就系爭1010之2地號土地申請鑑界及設置界樁，並依鑑界結果興建1座擋土牆，該擋土牆位於如附圖所示a-b點連接紅色實線，原告與證人蔡江男即以該擋土牆為界各自使用土地，30多年來相安無事，故系爭24之27、1010之2地號土地之界址應為如附圖所示a-b點連接紅色實線等情，被告則以前詞置辯，再查：

1. 原告主張如附圖所示a-b點連接紅色實線，係位於系爭1010之2地號土地之南側擋土牆等情，業經本院於111年1月17日會同兩造至系爭24之27、1010之2地號土地現場勘驗明確，並囑託臺中市清水地政事務所派員會同測量，有勘驗筆錄、現場照片及臺中市清水地政事務所於111年3月4日以清地二字第1110002387號函檢送土地複丈成果圖（即本判決附圖）附卷可稽（見本院卷第319至339頁、第365至3

67頁），自堪信為真實。

2. 證人蔡江男於110年10月27日於本院言詞辯論期日具結證稱：伊於77年2月間購買系爭1010之2地號土地後有申請鑑界，當時有設置界樁；之後伊要興建房屋及擋土牆，所以把界樁拿起來，伊有做1個三角點，三角點的位置有比界樁再往後退一點；伊當初是在土地的西邊及南邊興建擋土牆，因為東邊有1條路等語（見本院卷第277至279頁），及具結證稱：「（當初證人興建擋土牆完畢後，有沒有在跟同段 24之27號土地所有人原告王金樹另行約定原告所有土地與證人所有土地之界址？）我對現在坐在原告席的王金樹先生有印象，我要興建擋土牆的時候我有告知王金樹先生。」、「（當初鑑界現場地形是否為山坡地？你在你的土地西邊及南邊設擋土牆時，有沒有可能會往你自己的界址也就是往東邊或北邊退縮一些，為了避免越界？）當初我有跟施工人員說要往後退五公分。」等語（見本院卷第279至280頁）。而觀諸前開證人蔡江男之證詞，雖提及其於77年間在系爭1010之2地號土地興建擋土牆之前曾申請鑑界，然亦敘明其興建擋土牆之位置，係比界樁再往後退一點，可見其在系爭1010之2地號土地之南側興建擋土牆之位置，並非正好位在南側界址上，而係向北退縮，況前開證人蔡江男之證詞僅表明其興建擋土牆時有告知原告，並未提及曾與原告另行約定界址，自難僅據前開證人蔡江男之證詞而逕認系爭24之27、1010之2地號土地之界址為如附圖所示a-b點連接紅色實線。

3. 本院囑託臺中市清水地政事務所套繪重測前之舊地籍圖，經該所套繪結果顯示，如附圖所示A-B點連接藍色實線（即系爭調處結果），與重測前之舊地籍圖顯示系爭24之27、1010之2地號土地之經界線位置相符（參見本判決附圖之註1、2），且觀諸如附圖所示A-B點連接藍色實線，與東側系爭1010之1地號土地之南側經界線相連接，亦與前揭重測前之舊地籍圖顯示系爭1010之2、1010之1、

1010地號土地之南側經界線自西向東均相互連接乙節，互核一致，是以，如附圖所示A-B點連接藍色實線，與系爭土地之經界線沿革情形，大致相符。至原告主張如附圖所示a-b點連接紅色實線，不但無法與東側系爭1010之1地號土地之南側經界相連接，並導致系爭24之27地號土地之北側出現突起狀，將造成系爭24之27地號土地之形狀與地籍圖上形狀不符，則原告主張前情，尚非可採。

4. 又原告雖主張：系爭調處結果將導致系爭24之27地號土地之面積減少乙節。然查：（1）按土地登記簿對於特定土地面積，僅為抽象的一定數量之記載，因面積須以圖面為依據，始能計算，故土地之具體形狀、位置、面積、相鄰情形，悉依地籍圖之記載（最高法院71年度臺上字第5150號、77年度臺上字第1674號民事裁判意旨參照）。（2）觀諸如附圖之「增減情形」欄記載土地面積之增減情形，不論依重測前之舊地籍圖經界線計算，或依前揭原告所指界址線計算，系爭24之27、1010之2地號土地之面積均有減少，可見地籍圖重測後發生面積增減情形，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，仍應以重測前之舊地籍圖經界線即如附圖所示A-B點連接藍色實線作為界址，應較為適當。

（八）綜上所述，本院審酌系爭土地之經界線沿革情形，確認原告所有系爭24之27地號土地，與被告共有系爭1010之2地號土地之界址，為如附圖所示A-B點連接藍色實線，爰判決如主文第1項所示。

（九）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、第85條
第2項規定，命兩造按比例負擔，並諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 5 月 25 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 111 年 5 月 25 日
書記官 陳任鈞