

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第274號

原告 張天賜
訴訟代理人 徐文宗律師
複代理人 林雅儒律師
被告 集祥鋁業股份有限公司

被告兼
法定代理人 賴錦慧
上二人共同
訴訟代理人 吳卉茹
林俊魁

上列當事人間請求確認界址事件，經本院於民國112年10月3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○○○○段○○000地號(重測前為月眉段第360地號)土地與被告所有坐落同段第545、544地號(重測前為月眉段第360之3、360之5地號)土地間之界址，為如附圖(即內政部國土測繪中心鑑測日期民國111年10月24日之鑑定圖，下同)所示「A--B--C」之藍色連接虛線；及原告所有坐落同段第541地號(重測前為月眉段第360之7地號)土地與被告所有坐落同段第545地號(重測前為月眉段第360之3地號)土地間之界址，為如附圖所示「放大略圖黑點-A」之黑色連接實線。

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

一、原告主張：

(一)原告所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○段○○000地號(重測前為月眉段第360地號)土地(應有部分全部，下稱系爭540地號土地)，與被告所有坐落同段第545、544地號(重測前為月眉段第360之3、360之5地號)土地【被告集祥

01 鋁業股份有限公司(下稱集祥公司)應有部分均各為14428分
02 之2645、被告賴錦慧應有部分均各為為14428分之11783；下
03 稱系爭545、544地號土地】相毗鄰；又原告所有坐落同段第
04 541地號(重測前為月眉段第360之7地號)土地(應有部分全
05 部，下稱系爭541地號土地)，亦與被告所有之系爭545地號
06 土地相毗鄰，嗣兩造間前開土地(下就原告之系爭540、541
07 地號土地，合稱系爭甲土地；就被告之系爭545、544地號土
08 地，合稱系爭乙土地)於民國110年間實施地籍圖重測時，
09 兩造因有界址爭議移送臺中市政府(地政局)不動產調處委
10 員會調處結果(下稱前開調處結果)認為原告之系爭540地
11 號土地與被告之系爭545、544地號土地間之界址為如附圖
12 (即內政部國土測繪中心鑑測日期111年10月24日之鑑定
13 圖，下同)所示「A--B--C」之藍色連接虛線，原告不服前
14 開調處結果，且被告主張系爭甲、乙土地之界址為如附圖所
15 示「A--B--C」之藍色連接虛線(即系爭甲土地中之系爭540
16 地號土地，與系爭乙土地中之系爭545、544地號土地間之界
17 址部分)及附圖所示「放大略圖黑點—A」之黑色連接實線
18 (即系爭甲土地中之系爭541地號土地，與系爭乙土地中之
19 系爭545地號土地間之界址部分)(下合稱前開A界線)，
20 與實情不符。實則，兩造間系爭甲、乙土地之界址應以現況
21 擋土牆外移(即往南方向)30公分始為正確之界址【即原告
22 主張：原告之系爭540地號土地與被告之系爭545、544地號
23 土地間界址為如附件土地複丈成果圖所示F—G—H連接線；
24 原告之系爭541地號土地與被告之系爭545地號土地間界址為
25 如附件土地複丈成果圖所示L—F連接線(下合稱前開B界
26 線)，且前開B界線即應如臺中市豐原地政事務所(下稱豐
27 原地政事務所)複丈日期91年2月20日土地複丈成果圖(下
28 稱前開91年複丈成果圖)測繪結果之界線】，理由如下：

- 29 1.系爭540地號土地原來為原告先父張鐵所有，63年間因當時
30 系爭545地號土地之所有人即訴外人時光工業股份有限公司
31 (下稱時光工業公司)，為避免系爭540地號土地與其所有

之系爭545地號土地間因地形之高低落差而使土石滑落至系爭545地號土地，時光工業公司遂構築石頭擋土牆，嗣經鑑測後始知時光工業公司所構築之前開石頭牆面占用原告先父張鐵之系爭540地號土地，故從系爭540地號土地分割出系爭544地號（即重測前月眉段第360之5地號）土地，時光工業公司並於69年間向原告先父張鐵買受該占用之土地，被告嗣後則輾轉取得兼括系爭545、544地號土地土地在內等土地之所有權，此期間均未有界址爭議。

2.原告嗣於90年間在系爭540地號土地籌備興建加油站，於90年10月12日向豐原地政事務所申請辦理鑑界外，並在該加油站興建完成前申辦建築執照時，又鑑測一次，當時土地所有權人就界址均無爭議，並經豐原地政事務所測繪完成前開91年複丈成果圖後，原告乃得順利申請取得建築執照，並於91年11月1日取得使用執照，當時均以擋土牆加以區分界址，足見系爭甲、乙土地之界址為前開B界線。反之，倘以前開A界線為系爭甲、乙土地之界址，將使原告部分構築之建物占用被告之系爭545、544地號土地，並無可採。

(二)綜上，兩造間系爭甲、乙土地經界爭議迄今仍未解決，原告爰提起本件訴訟，並聲明請求確認兩造間系爭甲、乙土地之界址為前開B界線。

二、被告抗辯：本件訴訟中，法院會同兩造及內政部國土測繪中心人員到場勘驗鑑測時，原告就其主張之前開B界線當場指界位置而測繪如附圖所示「L1--F2--G1--H1」紅色連接虛線（下稱「前開b界線」）或「L1--F2--G2--H1」紅色連接虛線（下稱「前開b"界線」），與重測前系爭甲、乙土地之登記面積增減幅度甚鉅，其中原告之系爭540、541地號土地面積各增加達112.26（或112.27）平方公尺、30.67平方公尺，而被告之系爭545地號土地之面積則減少123.89（或123.90）平方公尺，且被告之系爭544地號土地面積（即原來登記面積11平方公尺）則減少至零，顯見原告主張之前開B界線顯不合理。反之，以前開A界線為系爭甲、乙土地之界

址，二者重測前、後之面積增減幅度甚微，且與重測前舊地籍圖之經界線位置相近，顯見系爭甲、乙土地間之界址應為前開A界線。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷：

(一)所謂定不動產界線之訴訟，指不動產之經界不明，就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言。本件原告主張其所有之系爭甲土地（應有部分均為全部），與被告所有之系爭乙土地（被告集祥公司應有部分均各為14428分之2645、被告賴錦慧應有部分均各為14428分之11783）相毗鄰，惟原告不服臺中市政府前開調處結果，兩造間就系爭甲、乙土地之經界互為爭執等情，業據原告提出系爭甲、乙土地之土地登記謄本、臺中市政府111年1月3日府授地測二字第1100344030號函附臺中市政府（地政局）不動產糾紛調處紀錄表、土地界址爭議案裁處圖說及分析表為證（見原證2），並據被告陳明在卷，復有豐原地政事務所111年6月20日復本院函附地籍圖重測相關資料附卷可憑（見本院卷第143至181頁）。則原告以兩造間系爭甲、乙土地之界址不明為由，提起本件訴訟，求為判決確定兩造間系爭甲、乙土地之界址，程序上自屬有據。又定不動產界線之訴訟，性質上屬「形成之訴」。法院不受兩造當事人主張之拘束，而得本於調查之結果，定兩造間系爭甲、乙土地之經界，先予敘明。

(二)已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。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，得依下列順序逕行施測：1. 鄰地界址。2. 現使用人之指界。3. 參照舊地籍圖。4. 地方習慣，土地法第46條之1、第46條之2第1項定有明文。又當事人就界址發生爭議，訴請法院裁判，法院就相鄰兩土地間，其具體界址何在之判斷基準，我國民法未有明文，土地法第46條之2第1項各款規定，雖係地政機關辦理重測時之施測依據，然亦可作為法院認定界址之參考。惟

在當事人指界不一，然有圖地相符之地籍圖可稽時，自應以地籍圖為準，於地籍圖不精確之情況下，學說上認應秉持公平之原則，依下列判斷經界之資料，合理認定之：1. 鄰接各土地之買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。2. 經界標識之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等）。3. 經界附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來水管、水溝之位置及土地之利用狀況）。4. 登記簿面積與各土地實測面積之差異。從而，關於相鄰土地之界址爭執，在地籍圖並無不精準之前提下，即應以地籍圖為準，然如地籍圖確有不精確之情事，則應再參考鄰接各土地之買賣契約、地圖、經界標識、占有沿革等客觀情事認定之。本件兩造就相鄰之系爭甲、乙土地界址有爭執，已如上述，本院自得綜參上開原則，確定系爭甲、乙土地間之經界位置。經查：

1. 本件訴訟中，本院會同兩造及國土測繪中心人員到場勘驗鑑測時，原告就其主張之擋土牆及前開B界線（即原告於勘驗時所主張系爭甲、乙土地界址與附件所示之方案相同，併見本院卷第385頁之原告方案）當場指界其位置，本院據此並囑託國土測繪中心：施測原告所指擋土牆位置及面積，並施測現場原告所指F、H、L點並標示其位置，及G點套繪重測前地籍圖所示360之5及360之3（即系爭544、545地號）土地經界線之交會點，並依前開F、G、H、L點直線連接之經界線予以施測，並計算坐落系爭甲、乙土地之面積增減情形；另依臺中市政府前開調處結果予以施測，並計算系爭甲、乙土地之面積增減情形；將系爭甲、乙土地套繪於110年臺中市后里區地籍圖重測前之舊地籍圖予以施測，並計算其面積增減情形。經該中心使用精密電子測距經緯儀在系爭甲、乙土地附近檢測110年度后里區地籍圖重測期間測設之圖根點，經檢測無誤後，以各圖根點為基點，用上列儀器分別施測系爭甲、乙土地使用現況及附近界址點，並計算其坐標值輸入電腦，用自動繪圖儀展繪於鑑測原圖（同重測前地籍圖比例尺1/1200、重測後地籍圖比例尺1/500），然後依據豐原地政

01 事務所保管之重測前、後地籍圖、重測前圖解地籍圖數值化
02 成果、地籍調查表等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界
03 線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比例尺
04 1/500鑑定圖，該中心並依囑託測繪結果製作面積分析表，
05 其鑑定結果說明如下：「

06 (1)圖示⊙小圓圈係圖根點位置。

07 (2)圖示—黑色實線係重測後地籍圖經界線。

08 (3)圖示…黑色點線係以重測前后里區月眉段地籍圖（比例尺
09 1/1200）測定系爭甲、乙土地間界址，並讀取坐標後，展
10 點連線於重測後地籍圖比例尺1/500鑑測原圖上之位置，
11 其中A…M…C黑色連接點線為系爭540地號土地與毗鄰系爭
12 545、544地號土地重測前地籍圖經界線位置；M…N…E黑
13 色連接點線為系爭544、545地號土地間重測前地籍圖經界
14 線位置。

15 (4)圖示藍色連接虛線係臺中市政府110年11月17日不動產糾
16 紛調處結果之裁處位置，其中「A--B--C」之藍色連接虛
17 線為系爭540地號土地與毗鄰系爭545、544地號土地間裁
18 處之位置。

19 (5)圖示綠色區域係擋土牆位置，其面積為28.39平方公尺。

20 (6)圖示L（噴漆）--F1（由擋土牆F點噴漆往南30公分位置）
21 --H（噴漆）紅色連接虛線係原告（系爭540、541地號土
22 地所有權人）指界位置，圖示L1、F2點係L--F1紅色連接
23 虛線及其延長與地籍圖經界線延長線之交點；H1點係F1--
24 H紅色連接虛線延長與地籍圖經界線延長線之交點；圖示G
25 1點係原告主張以F1點為起點，取相對於A…M重測前地籍
26 圖經界線上之距離後在F1--H連線上之位置【即附圖所示
27 「L1--F2--G1--H1」紅色連接虛線（即「前開b界
28 線」）】；圖示G2點係原告主張以H點為起點，取相對C…
29 M重測前地籍圖經界線上之距離後在F1--H連線上之位置
30 【即附圖所示「L1--F2--G2--H1」紅色連接虛線（即「前
31 開b"界線」）】。

01 (7)紫色區域為原告指界逾越同段眉山西段第543地號土地範
02 圍，其面積為0.85平方公尺。」等情，有本院勘驗筆錄
03 (含現場相片)、原告方案、國土測繪中心111年12月30
04 日測籍字第1111555728號復本院函附鑑定書併附鑑定圖
05 (即附圖)、地籍圖重測地籍調查表及前開調處委員會11
06 0年11月17日調處紀錄表(含土地界址爭議案裁處圖說及
07 分析表)在卷可按(見本院卷第341至453頁)，堪認前開
08 鑑測結果，應可憑信。

09 2.原告雖以前詞主張系爭甲、乙土地之界址應以現況擋土牆外
10 移(即往南方向)30公分即前開B界線為準，並舉系爭544
11 地號土地重測前之土地登記簿、林務局農林航空測量所63年
12 2月11日拍攝之空照圖、前開91年複丈成果圖、豐原地政事
13 務所測量日期91年12月26日(申請人：月眉加油站有限公
14 司)之建物測量成果圖為證(見原證4、5、6、7)。惟查：

15 (1)觀諸前揭系爭540地號土地之土地登記謄本及系爭544地號
16 土地之土地登記謄本及重測前之土地登記簿，可知系爭54
17 0地號土地於65年間即分割增加出系爭544地號(即重測前
18 月眉段第360之5地號)土地並登記為張鐵所有(應有部分
19 全部)，時光工業公司嗣後以69年6月買賣為登記原因而
20 於同年7月24日自前手所有人即張鐵處登記取得系爭544地
21 號土地之所有權(應有部分全部)，於此情形，時光工業
22 公司當時既係因占用張鐵之土地而取得系爭544地號土地
23 之所有權，則系爭544地號土地之面積，自不可能嗣後會
24 減至零(即無任何面積)而憑空消失之理。

25 (2)本件訴訟中，本院會同兩造及國土測繪中心人員到場勘驗
26 鑑測時，原告就其主張之擋土牆及前開B界線當場指界位
27 置，國土測繪中心據此鑑測而得如附圖綠色區域之擋土牆
28 位置及其面積(即前揭鑑定書所載28.39平方公尺)及鑑
29 測而得如附圖所示「L1--F2--G1--H1」紅色連接虛線(即
30 「前開b界線」)或「L1--F2--G2--H1」紅色連接虛線
31 (即「前開b"界線」)，且依原告前揭當場指界鑑測之

「前開b界線」或「前開b"界線」，核與重測前系爭甲、乙土地之登記面積增減幅度甚鉅，其中原告之系爭540、541地號土地面積各增加達112.26（或112.27）平方公尺、30.67平方公尺，而被告之系爭545地號土地之面積則減少123.89（或123.90）平方公尺，且被告之系爭544地號土地面積（即原來登記面積11平方公尺）則減少至零（即無任何面積），並佐以前述第(1)點理由，顯見原告主張之前開B界線與實情不符，亦顯不合理。

(3)況且，依豐原地政事務所測量日期91年12月26日之建物測量成果圖（即原證7，見本院卷第301頁），可知當時測量之範圍僅為營業亭、加油雨棚、員工休息室，顯無從依前開建物測量成果圖推論原告所陳之現況擋土牆究係何時、因何原因而興建，且當時測量結果，系爭544地號土地（即重測前月眉段第360之5地號）仍保有相當之面積，由此益見原告主張系爭甲、乙土地之界址為前開B界線，並無可採。

3.地政機關所製作之地籍圖，在主管機關逕行分割之土地，係依主管機關行政處分所定之分割線而定；在土地所有人自行分割之土地，係按土地所有人申請分割登記時所定之分割線而定；在法院裁判分割之土地，係依法院所為之民事確定判決而定；就其餘之土地，則係按地籍圖製作前之當時土地所有人指界而定，且此項土地所有人之指界，除嗣後之地籍圖重測外，多係在臺灣開始建立地籍圖制度之日據時代完成，而當時多係依直接占有或間接占有現狀為之（但即使在已製作地籍圖之地區，仍有部分土地在日據時代未完成登錄，嗣後在測量作業中發現，始補行測繪將之列入地籍圖內）。因此，除地籍圖製作過程中發生與上述界址產生原因不符之錯誤或地籍圖保管過程中有造成地籍圖損壞之情形外，地籍圖經界線即係相鄰土地所有人界址所在，因此在無其他證據足資證明地籍圖有上述之錯誤情事，自應以地籍圖經界線定相鄰土地之界址。綜參國土測繪中心之前揭鑑測結果，可知前

01 開A界線與舊地籍之經界線相近，且以前開A界線為系爭
02 甲、乙土地之界址，二者重測前、後之面積增減幅度甚微，
03 而依原告前揭現場指界鑑測之「前開b界線」或「前開b"界
04 線」，顯與重測前地籍圖經界線相距較遠、位置不符，此觀
05 諸附圖所示內容甚明。此外，復無證據證明110年重測前之
06 地籍圖製作過程中發生與界址產生原因不符之錯誤，或地籍
07 圖保管過程中有造成地籍圖損壞之情事，依前開說明，系爭
08 甲、乙土地之界址應為前開A界線，堪以認定。

09 4.原告雖聲請再囑託國土測繪中心就前開91年複丈成果圖所示
10 之經界線，「補充套繪」於國土測繪中心之前開鑑定圖（即
11 附圖），並計算其面積增減情形。惟原告並未指出豐原地政
12 事務所就前開91年複丈成果圖複丈時所埋設界標，且國土測
13 繪中心（下稱該中心）未知悉該實地複丈成果位置，故無法
14 直接將前開91年複丈成果圖套合於前開鑑定圖（即附圖）並
15 計算其面積，於此情形，該中心需豐原地政事務所將前開91
16 年2月20日複丈成果實地點交複丈成果位置供該中心據以施
17 測，始得補充鑑測；而豐原地政事務所就前開91年複丈成果
18 圖係採圖解法測繪，迄今已逾20年，因歷時已久且當時未完
19 成圖解地籍圖數值化作業，係採人工描繪作業，且當時使用
20 之土地複丈成果圖再經圖紙伸縮、摺皺、變形等因素，故無
21 法點交複丈成果位置等情，有該中心112年9月8日復本院函
22 文及豐原地政事務所112年9月27日復本院函文各一件附卷可
23 憑（見本院卷第521、527頁）。基此，原告聲請囑託國土測
24 繪中心就前開91年複丈成果圖再為「補充套繪」乙節，自無
25 再予調查之必要，附此敘明。

26 (三)綜核上情，本院認兩造間系爭甲、乙土地之界址應為前開A
27 界線（即：原告之系爭540地號土地與被告之系爭545、544
28 地號土地之界址為如附圖所示「A--B--C」之藍色連接虛
29 線；原告之系爭541地號土地與被告之系爭545地號土地之界
30 址為如附圖所示「放大略圖黑點—A」之黑色連接實線），
31 爰判決如主文第一項所示。

01 四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
02 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
03 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
04 件確定界址訴訟事件，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴
05 亦屬伸張、防衛權利所必要，是本院酌量情形，認本件訴訟
06 費用應由兩造各負擔二分之一較為公允，爰諭知兩造間關於
07 訴訟費用之分擔標準如主文第二項所示。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，經審酌後
09 與判決結果核無影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
11 前段。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
13 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
16 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
17 訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
19 書記官 許采婕