

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度沙簡字第432號

原告 何建勳

訴訟代理人 陳雅琴

原告 阮氏幸

李金省

李孫秀英

張永樟

被告 陳震洋

被告 劉錫卿

訴訟代理人 張嘉麟律師

劉麗美

上列當事人間請求確認界址事件，經本院於民國112年9月19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【重測前為臺中市○○區○○段○○○○段○○○○○○○○段○○00○○00地號】土地，與被告所有坐落同段第500地號（重測前為山子頂小段第41之1地號）土地間之界址，為如附圖（即臺中市龍井地政事務所複丈日期民國112年2月20日複丈成果圖）所示之紅色（即調處成果）連接線。

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

甲、程序方面：原告陳震洋經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告共有坐落臺中市○○區○○段○○○○段○○000地號

01 【重測前為社腳段山子頂小段（下稱山子頂小段）第41之22
02 地號】土地（原告何建勳應有部分153分之25；原告李金
03 省、李孫秀英、張永樟應有部分均各為153分之26；原告阮
04 氏幸應有部分為153分之43、原告陳震洋應有部分為153分之
05 7，下稱系爭甲土地），與被告所有坐落同段第500地號（重
06 測前為山子頂小段第41之1地號）土地（應有部分全部，下
07 稱系爭乙土地）相毗鄰。嗣系爭甲、乙土地於民國106年間
08 實施地籍圖重測時，兩造就系爭甲、乙土地間之界址有爭
09 議，經移送臺中市政府（地政局）不動產調處委員會調處結
10 果（下稱前開調處結果）認為兩造間系爭甲、乙土地之界址
11 為如附圖（即臺中市龍井地政事務所複丈日期112年2月20日
12 複丈成果圖）所示之紅色（即調處成果）連接線（下稱前開
13 A界線），原告不服調處結果並主張系爭甲、乙土地之界址
14 應以106年重測前之舊地籍圖為準，兩造間就系爭甲、乙土
15 地經界爭議迄今仍未解決，原告爰提起本件訴訟，請求確認
16 兩造間系爭甲、乙土地之界址為如附圖所示之藍色（即原告
17 何建勳指界成果）之連接線（下稱前開B界線）。

18 (二)系爭甲、乙土地之界址應以前開B界線即106年重測前之舊
19 地籍圖為準，理由如下：

- 20 1.依舊地籍圖所示系爭甲土地之形狀略呈為四邊形，倘依前開
21 調處結果之前開A界線，系爭甲土地將變成不規則之多邊
22 形，與舊地籍圖明顯不符。又臺中市政府（地政局）不動產
23 調處委員會調處時，原告對於與系爭甲土地西側相鄰之另一
24 重測前山子頂小段41之28地號土地（該土地北側並與系爭乙
25 土地相鄰）之調處結果無意見，則依該調處結果就系爭乙土
26 地與前開山子頂小段41之28地號土地間之A點，往北沿伸，
27 亦與原告主張之前開B界線相符。
- 28 2.系爭甲土地係自重測前山子頂小段第41之1地號土地（兼括
29 系爭乙土地在內）分割而來，原所有權人於82年1月14日將
30 系爭甲土地出售原告後，被告嗣後於84年3月9日以買賣為登
31 記原因而為系爭乙土地之所有人，被告當時與前手所有權人

01 如何交易，與原告無涉，被告自不得藉由地籍圖重測任意切
02 割原告之系爭甲土地。

03 (三)原告提起本件訴訟後，被告最初陳稱應以前開調處結果之前
04 開A界線為系爭甲、乙土地之界址，嗣法院於本件訴訟中會
05 同兩造及臺中市龍井地政事務所人員到場勘驗時，被告改稱
06 以系爭甲、乙土地間之現況水溝中心線為界址，嗣後被告另
07 為主張系爭甲、乙土地之界址應為前開現況水溝中心線往西
08 平移273公分即如附圖所示之綠色（即被告指界成果）連接
09 線（下稱前開C界線），被告先後主張歧異，已無可採，且
10 倘認系爭甲、乙土地之界址為前開C界線，將使系爭甲土地
11 之面積減少將近一半，嚴重影響原告權益，足見被告主張之
12 前開C界線，並無可採。

13 二、被告抗辯：

14 (一)被告最初主張系爭甲、乙土地之界址應為前開調處結果之前
15 開A界線，嗣於本件訴訟中，法院會同兩造及臺中市龍井地
16 政事務所人員到場勘驗，被告另為主張系爭甲、乙土地之界
17 址應為前開現況水溝中心線往西平移273公分之前開C界
18 線，乃因前開調處結果認定系爭甲、乙土地間北面相鄰之
19 「A點」界址係屬違誤，此或因系爭甲土地與鄰近同段第525
20 地號（即重測前山子頂小段41之16地號）土地間之界線因當
21 時地政機關進行重測時產生認知上之錯誤，以致連鎖性之牽
22 連影響。

23 (二)參酌重測前山子頂小段第41之1地號土地於81年間分割出系
24 爭甲土地之臺中市（改制前為臺中縣）清水地政事務所土地
25 複丈成果圖，可知原告之指界不可採。且被告所有坐落在系
26 爭乙土地上之建物（門牌號碼為臺中市○○區○○街000巷00
27 號，下稱上址19號房屋）於106年間地籍圖重測前即取得相
28 關執照，依原告主張之前開B界線，不僅會使被告之上址19
29 號房屋無法獨立坐落在系爭乙土地上，更將造成與系爭乙土
30 地東側相鄰之其餘土地及其上建物陸續位移至8米計畫道路
31 上，產生多棟建物坐落在8米計畫道路上之大規模越界情

01 事，足見原告主張之前開B界線，並無可採。並聲明：駁回
02 原告之訴。

03 三、法院之判斷：

04 (一)原告主張其等共有之系爭甲土地（原告何建勳應有部分153
05 分之25；原告李金省、李孫秀英、張永樟應有部分均各為15
06 3分之26；原告阮氏幸應有部分為153分之43、原告陳震洋應
07 有部分為153分之7），與被告所有之系爭乙土地（應有部分
08 全部）相毗鄰，嗣系爭甲、乙土地於106年間實施地籍圖重
09 測後，兩造就系爭甲、乙土地間之界址爭議迄今仍未解決等
10 情，有系爭甲、乙土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、地籍
11 異動索引資料、臺中市政府111年7月7日府授地測一字第111
12 0176441號函附臺中市政府（地政局）不動產糾紛調處紀錄
13 表、臺中市龍井地政事務所111年9月6日龍地二字第1110006
14 649號復本院函附辦理地籍圖重測資料在卷可按，堪認屬
15 實。

16 (二)定不動產界線之訴訟，指不動產之經界不明，就經界有爭
17 執，而求定其界線所在之訴訟而言。又依土地法第46條之1
18 至第46條之3之規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職
19 權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範
20 圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍
21 圖，初無增減人民私權之效力。故縱令相鄰土地所有權人於
22 重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期限內到場指
23 界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共同指定之界限
24 重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內即令土地所有
25 權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公告期間屆
26 滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更登記。惟
27 有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決，法
28 院應就兩造之爭執，依調查證據之結果予以認定（司法院大
29 法官會議釋字第374號解釋意旨參照）。查原告主張主張兩
30 造間之系爭甲、乙土地相毗鄰，兩造就系爭甲、乙土地之界
31 址於106年間重測後迄今有爭議，已如前述。則原告提起本

01 件訴訟，求為判決確認兩造間系爭甲、乙土地之界址，程序
02 上尚無不合。又定不動產界線之訴訟，性質上屬形成之訴。
03 法院不受兩造當事人主張之拘束，而得本於調查之結果，定
04 雙方不動產之經界，先予敘明。

05 (三)已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更
06 或其他重大原因，得重新實施地籍測量。重新實施地籍測量
07 時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界
08 標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列
09 順序逕行施測：1. 鄰地界址。2. 現使用人之指界。3. 參照舊
10 地籍圖。4. 地方習慣，土地法第46條之1、第46條之2第1項
11 定有明文。又當事人就界址發生爭議，訴請法院裁判，法院
12 就相鄰兩土地間，其具體界址何在之判斷基準，我國民法未
13 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
14 理重測時之施測依據，然亦可作為法院認定界址之參考。惟
15 在當事人指界不一，然有圖地相符之地籍圖可稽時，自應以
16 地籍圖為準，於地籍圖不精確之情況下，學說上認應秉持公
17 平之原則，依下列判斷經界之資料，合理認定之：1. 鄰接各
18 土地之買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。2. 經界
19 標識之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等）。3. 經
20 界附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來水管、水溝之
21 位置及土地之利用狀況）。4. 登記簿面積與各土地實測面積
22 之差異。經查：

23 1. 下列事實，有系爭甲、乙土地之土地登記謄本、地籍圖謄
24 本、地籍異動索引資料、臺中市政府111年7月7日府授地測
25 一字第1110176441號函附臺中市政府（地政局）不動產糾紛
26 調處紀錄表、臺中市龍井地政事務所111年9月6日龍地二字
27 第1110006649號復本院函附辦理地籍圖重測資料等件在卷可
28 按，及經本院會同兩造及囑託臺中市龍井地政事務所派員到
29 場勘驗務測繪屬實，此有本院勘驗筆錄（含現場相片）、臺
30 中市龍井地政事務所復本院函附之附圖（即該所複丈日期11
31 2年2月20日複丈成果圖）附卷可按，堪認屬實：

01 (1)原告各人所有門牌號碼為臺中市○○區○○街000巷00弄0
02 號、7號、9號、11號、13號、15號透天厝房屋（下合稱上
03 址27弄房屋）坐落土地東側與系爭甲土地相鄰；又上址27
04 弄房屋坐落土地東側，與被告所有上址19號房屋（坐落在
05 系爭乙土地上）西側間之現況為：空地及水溝（該水溝呈
06 南北向，下稱前開現況水溝）。

07 (2)依前開調處結果測繪之界址為：前開A界線。

08 (3)依106年重測前舊地籍圖測繪原告主張之界址為：前開B
09 界線。

10 (4)依前開現況水溝中心線往西平移273公分測繪被告主張之
11 界址為：前開C界線。

12 2.原告主張系爭甲、乙土地之界址應為106年重測前舊地籍圖
13 之前開B界線，固舉舊地籍圖、及臺中市政府（地政局）不
14 動產調處委員會調處時，就與系爭甲土地西側相鄰之另一重
15 測前山子頂小段41之28地號土地（該土地北側並與系爭乙土
16 地相鄰）調處結果所載：系爭乙土地與前開山子頂小段41之
17 28地號土地間之A點（見本院卷第43頁）等件為證。惟系爭
18 甲、乙土地係位於地籍誤謬區域乙節，此觀前揭卷附地籍圖
19 重測地籍調查表（處理意見欄）及系爭甲、乙土地之土地登
20 記謄本即明。則舊地籍圖於此地籍誤謬而難認係屬精準、圖
21 地相符之情形下，原告以舊地籍圖擇其對自己有利部分而為
22 主張，自難憑採。況且，依原告主張之前開B界線，被告之
23 上址19號房屋其中部分土地坐落位置未在系爭乙土地上，亦
24 與被告於本件地籍圖重測前就上址19號房屋之使用現狀、占
25 有沿革不符，並無可採。

26 3.又被告主張系爭甲、乙土地之界址應為前開C界線，固舉同
27 段第525地號（即重測前山子頂小段41之16地號）土地之土
28 地登記謄本、九江測量有限公司土地房屋套繪圖、上址19號
29 房屋建築平面書、重測前山子頂小段40等地號之地籍套繪成
30 果圖等件為證（見被證1至被證5）。惟依被告主張之前開C
31 界線，原告之上址27弄房屋其中一部分房屋位置，將侵入而

01 坐落在系爭乙土地，除與本件地籍圖重測前該等連棟之上址
02 27弄房屋之使用現狀、占有沿革不符，且系爭乙土地之面積
03 增加達108.18平方公尺（即較原來登記面積71平方公尺增加
04 超過一倍）、系爭甲土地面積則減少89.83平方公尺（即原
05 來登記面積153平方公尺因而減少為63.17平方公尺），系爭
06 甲、乙土地之登記面積與實測面積均因此差異甚大，顯不合
07 理，此觀附圖之前開C界線跨越位置及面積分析表即明。是
08 被告主張系爭甲、乙土地之界址應為前開C界線，亦無可
09 採。

10 4.承上，依前開調處結果之前開A界線，除不會影響原告就上
11 址27弄房屋及被告就上址19號房屋之權利外，亦與上址27弄
12 房屋、上址19號房屋之使用現狀、占有沿革及重測前後系爭
13 甲、乙土地之地形大致相符，且系爭甲、乙土地之登記面積
14 與實測面積差異較小（見附圖之面積分析表）等情以觀，兩
15 造間系爭甲、乙土地之經界線為前開A界線，應屬公平、合
16 理而為可採。

17 (四)綜核上情，本院認為兩造間系爭甲、乙土地之經界線為前開
18 A界線【即附圖所示所示之紅色（即調處成果）連接線】，
19 爰判決如主文第一項所示。

20 四、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
21 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
22 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
23 本件確定界址訴訟事件，原告起訴雖於法有據，但被告之應
24 7訴亦屬伸張、防衛權利所必要，是本院酌量情形，認本件
25 訴訟費用應由兩造各負擔二分之一較為公允，爰諭知兩造間
26 關於訴訟費用之分擔如主文第二項所示。

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

29 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
30 前段。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日

沙鹿簡易庭 法 官 何世全

以上正本係照原本作成。

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上訴理由（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 112 年 10 月 26 日

書記官 許采婕