

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度沙簡字第154號

原告 民峰實業股份有限公司

法定代理人 李林菊梅

訴訟代理人 蔡其展律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 卓翠雲

複代理人 李俊銘

黃嘉明

上列當事人間請求確認界址事件，本院於民國115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確定原告所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地與中華民國所有由被告管理之同段1122地號土地間之界址為如附件內政部國土測繪中心民國114年12月10日鑑定圖所示之a…b…c…d…e…F…4黑色連接點線。

訴訟費用由被告負擔2分之1；餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落臺中市○○區○○段0000○○○○○○區○○○段0000○地號土地（下稱1121地號土地）為原告所有，係特定農業區礦業用地，同段1122（重測前為同區下大安段1271）地號土地（下稱1122地號土地，並與1121地號土地合稱系爭土地）為中華民國所有而由被告管理，係特定農業區用地。原告於民國111年間依臺中市大甲地政事務所（下稱大甲地政事務所）現場複丈結果，在1121地號土地上興建門牌號碼臺中市○○區○○○路0○0號廠房（下稱系爭廠房）。詎大甲地政事務所於113年間重測1121地號土地與周圍鄰地之界址時，所測得之界址較111年複丈之位置向西

01 南位移約4公尺，致系爭廠房東北側部分占用1122地號土
02 地，1122地號土地西南側則部分面積成東西三路道路。依重
03 測結果，系爭廠房坐落於1121地號農業用地部分，亦違反區
04 域計畫法之規定，足見重測之結果有誤，系爭土地間之界址
05 應以重測前之地籍圖經界線即如附件內政部國土測繪中心
06 （下稱國土測繪中心）114年12月10日鑑定圖（即本判決附
07 件鑑定圖，下稱鑑定圖）所示c…d…e…f黑色連接點線。爰
08 依法訴請確定系爭土地間之界址等語。並聲明：請求確認系
09 爭土地間之界址為如鑑定圖所示c…d…e…f黑色連接點線。

10 二、被告抗辯：系爭土地依法完成地籍圖重測，且公告期滿確
11 定，登記完成，既然重測程序已依法完成，重測後之地籍圖
12 即為正式之地籍管理依據，不能在重測程序完成後，又回頭
13 以舊地籍圖否定重測成果。國土測繪中心之鑑定書，亦記載
14 原地籍圖已停止使用，是依重測前之地籍圖施測部分僅供參
15 考，原告將僅供參考之舊地籍圖，主張為系爭土地間之界
16 址，顯已超過鑑定書的原意。被告認為應以重測後地籍圖為
17 系爭土地間之界址等語。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)原告主張：1121地號土地為原告所有，係特定農業區礦業用
20 地，相鄰之1122地號土地則為國有而由被告管理之特定農業
21 區農牧用地等情，業據原告提出系爭土地登記謄本為證（見
22 本院卷第17至19頁），並為兩造所不爭執。按所謂因定不動
23 產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或就經界有爭執，
24 而求定其界線所在之訴訟而言（最高法院30年渝抗字第177
25 號裁判要旨參照）。查原告主張：系爭土地間之界址應如聲
26 明所示，即以重測前之地籍圖經界為界址等語。被告則抗
27 辯：系爭土地間之界址應以重測後之地籍圖經界線為準等
28 語。足見兩造就系爭土地間之經界確有爭執，依前揭說明，
29 原告聲明請求本院確定系爭土地間之界址，核屬於因定不動
30 產界線之訴訟。

31 (二)按定不動產界線之訴訟，性質上屬於形成之訴。原告提起此

01 訴訟時，只須聲明請求定其界線之所在即可，無須主張特定
02 之界線。縱原告有主張一定之界線而不能證明，法院仍不能
03 以此駁回其訴。亦即法院可不受兩造當事人主張之拘束，得
04 本於調查之結果，定雙方不動產之經界（最高法院90年度台
05 上字第868號判決意旨參照）。次按重新實施地籍測量時，
06 土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，
07 並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依下列順序
08 逕行施測：1. 鄰地界址。2. 現使用人之指界。3. 參照舊地籍
09 圖。4. 地方習慣，土地法第46條之2第1項定有明文。又當事
10 人就界址發生爭議，訴請法院裁判，法院就相鄰兩土地間，
11 其具體界址何在之判斷基準，我國民法未有明文，上開土地
12 法第46條之2第1項各款之規定，雖係地政機關辦理重測時之
13 施測依據，然亦可作為法院認定界址之參考。惟在當事人指
14 界不一，而然有圖地相符之地籍圖可稽時，自應以地籍圖為
15 準，於地籍圖不精確之情況下，學說上認應秉持公平之原
16 則，依下列判斷經界之資料，合理認定之：1. 鄰接各土地之
17 買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。2. 經界標識
18 之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等）。3. 經界
19 附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來水管、水溝之位
20 置及系爭土地之利用狀況）。4. 登記簿面積與各土地實測面
21 積之差異。此外，外國法例，如德國民法第920條之規定意
22 旨，經界之訴於經界線不明時，以占有狀態定之，如占有狀
23 態亦不明者，系爭土地均分之，而依上開方法所定經界，與
24 調查之狀況、尤其與土地確定面積不一致者，應斟酌此狀
25 況，依適於公平之方法定之。我國雖無類此之規定，惟亦得
26 作為認定之參考。從而，關於相鄰土地之界址爭執，在地籍
27 圖並無不精準之前提下，即應以地籍圖為準，然如地籍圖確
28 有不精確之情事，則應再參考鄰接各土地之買賣契約、地
29 圖、經界標識、占有沿革等客觀情事認定之。本件兩造間就
30 相鄰之系爭土地間之界址有爭執，已如上述，本院自得依據
31 上開原則，確定系爭土地之經界位置。

01 (三)本件原告聲請囑託國土測繪中心鑑測，由國土測繪中心測量
02 人員實地測繪兩造主張之界址，並依地政機關保管之地籍圖
03 施測、製作鑑定書圖及系爭土地面積差異分析表。經本院會
04 同兩造及國土測繪中心測量人員到場勘測，並由兩造到場指
05 界，原告主張1121地號土地南邊之界址為該號土地南邊圍牆
06 外圍，北邊系爭土地間之界址，則為上開圍牆外緣往北平移
07 並算足面積後，與1122地號土地交界處；被告則主張以重測
08 後之地籍圖經界線為系爭土地間之界址等情，有勘驗筆錄在
09 卷可憑（見本院卷第55、57頁）。國土測繪中心鑑測結果則
10 為：

- 11 1. 鑑定圖所示⊙黑色小圓圈係圖根點。
- 12 2. 鑑定圖所示一黑色實線係重測後地籍圖經界線，其中，
13 1—2—3—4黑色連接實線係1121地號土地與毗鄰1122地
14 號土地間重測後地籍圖經界線，亦為被告主張界址位
15 置。
- 16 3. 鑑定圖所示…黑色連接點線係以重測前下大安段地籍圖
17 （比例尺1/1200）測定系爭經界並讀取其座標後，展點
18 連線於重測後地籍圖比例尺1/500鑑測原圖上之位置。
19 圖示c…d…e…f為頂安段1121與1122地號土地間之重測
20 前地籍圖經界線位置。圖示b…c為1121地號與同段1103
21 地號地間之重測前地籍圖經界線。圖示a為重測前地籍
22 圖經界線與重測後地籍圖經界之交點。圖示F點乃為e…
23 f連接點線與重測後地籍圖經界線延長線之交點。
- 24 4. 鑑定圖所示--藍色虛線係原告所指1121地號土地南邊圍
25 牆外緣位置。
- 26 5. 鑑定圖所示A--B--C--D--E--F--4紅色連接虛線，係原
27 告主張界址位置，以1121地號土地重測後地籍圖經界線
28 所圍坵塊往北平移，使該土地南邊界與上開圍牆大致相
29 符後，1121與1122地號土地移動後之經界為其界址位
30 置。
- 31 6. 外圍依重測公告確定之地籍圖經界線，系爭界址依原

01 告、被告指界及重測前地籍圖位置計算系爭土地面積，
02 詳見鑑定圖上面積分析表。

03 7. 本案土地地籍圖已於113年度地籍圖重測公告期滿確
04 定，原地籍圖已停止使用，本鑑定結果以重測前地籍圖
05 施測部分，僅供參考。

06 而國土測繪中心上開鑑測結果係經該中心使用精密電子測
07 距經緯儀，在系爭土地附近檢測113年度大甲地政事務所
08 辦理地籍圖重測之圖根點，經檢測無誤後，以各圖根點為
09 基點，分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算其坐標
10 值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同重測後
11 地籍圖比例尺1/500及重測前地籍圖比例尺1/1200），然
12 後依據大甲地政事務所保管之重測前、後地籍圖、重測前
13 圖解地籍圖數值化成果、地籍調查表等資料，展繪本案有
14 關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，測定於鑑
15 測原圖上，為整體繪製考量作成比例尺1/1200鑑定圖（即
16 本判決附件鑑定圖）等情，有該中心114年12月12日函文
17 暨所檢送之114年12月10日鑑定書、鑑定圖（即附件鑑定
18 圖）附卷可稽（見本院卷第61至67頁）。上開鑑測結果係
19 以精密儀器為之，並兼顧兩造所有系爭土地及附近土地之
20 界址點，且參考重測前、後地籍圖、重測前圖解地籍圖數
21 值化成果、地籍調查表等資料，應可憑信。

22 (四)按已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變
23 更或其他重大原因，得重新實施地籍測量，土地法第46之1
24 條定有明文。又土地重測，依土地法第46條之1，及同條之2
25 第1項，暨第47條授權中央地政機關所訂之地籍測量實施規
26 則第185條等規定主旨，在以較科學方法，更新測量技術和
27 儀器，普收測量整理實效，使地籍登記趨於正確，以杜糾紛
28 （最高法院69年度台上字第3426號裁判要旨參照）。其次，
29 依土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍圖重測，純
30 為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原
31 有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整

01 正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。故縱令相鄰
02 土地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之
03 期限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共
04 同指定之界址重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內
05 即令土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於
06 該公告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示
07 變更登記。惟有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟
08 請求解決，法院應就兩造之爭執，依調查證據之結果予以認
09 定，此亦經司法院大法官會議釋字第374號解釋在案。是依
10 上開解釋意旨，縱令相鄰土地所有權人於重新實施地籍測量
11 時，到場指界，並無爭議，地政機關依其共同指定之界址重
12 新實施地籍測量，於測量結果公告期間內，始以指界錯誤為
13 由，提出異議，亦得提起民事訴訟解決，並未限定於公告期
14 間曾就測量結果提出異議，始得提起民事訴訟。依舉輕明重
15 之原則，於地政機關未依照規定，依相鄰土地所有權人共同
16 之指界實施重測，其重測之結果及繪製之地籍圖復有錯誤，
17 之情況下，當事人自得提起民事訴訟以求解決，法院應就兩
18 造之爭執，依調查證據之結果予以認定（最高法院87年度台
19 上字第186號裁判要旨參照）。被告抗辯：系爭土地依法完
20 成地籍圖重測，且公告期滿確定，登記完成，不能在重測程
21 序完成後，又回頭以舊地籍圖否定重測成果云云，尚非可
22 採。

23 (五)系爭土地間之界址應以鑑定圖所示之a···b···c···d···e···F···4
24 黑色連接點線為準，其理由如下：

25 1.土地重測之目的既在將人民原有土地所有權範圍，利用地
26 籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，在舊
27 地籍圖並無破損、滅失或不精準之情形，原有之界址亦無
28 不明，相鄰土地所有權人並據以形成一定之法律、生活關
29 係等情況下，重測後之土地界址，自應以重測前之地籍圖
30 為準（最高法院111年度台上字第731號判決要旨參照）。
31 被告就此亦陳稱：重測目的是要將原有界址透過法定程序

01 正確反應於重測後地籍圖，若原有界址無重大異常，重測
02 前後之圖形關係原則上應有一致性，不應出現明顯大幅變
03 形等語。查系爭土地重測前之地籍圖並無破損、滅失等不
04 精準等，導致界址不明之情況，參以原告主張：原告於11
05 1年間依大甲地政事務所現場複丈結果，在1121地號土地
06 上興建系爭廠房，詎大甲地政事務所於113年間重測1121
07 地號土地與周圍鄰地之界址時，所測得之界址較111年複
08 丈之位置向西南位移約4公尺，致系爭廠房東北側部分占
09 用1122地號土地，1122地號土地西南側則部分面積成東西
10 三路道路等情，業據提出大甲地政事務所111年1月25日土
11 地複丈成果圖為證（見本院卷第21頁），並為被告所不爭
12 執。堪認系爭土地重測結果，與兩造重測前占有使用系爭
13 土地之情況未符。則在系爭土地原有之界址並無不明，原
14 告並據以申請地政機關協助複丈興建系爭廠房，據以生產
15 運作數年後，重測後系爭土地間之界址，自應以重測前之
16 地籍圖為準。本件經囑託國土測繪中心按重測前之地籍圖
17 經界線，鑑測系爭土地間之界址為如鑑定圖所示之a…b…
18 c…d…e…F…4黑色連接點線，業如前述，自應認定系爭
19 土地間之界址為鑑定圖所示之a…b…c…d…e…F…4黑色
20 連接點線。

21 2.大甲地政事務所於113年間就系爭土地等周遭土地實施重
22 測時，原告委託訴外人林郁盛到場指界，就系爭土地間之
23 界址，因數個界址點均位於道路或砂石廠，無法樹立界
24 標，原告表示系爭土地間之界址以參照舊地籍圖及其他可
25 靠資料施測等情；被告則指派訴外人謝耀慶到場指界，就
26 系爭間土地間之界址，被告並未實地指界，而係表示：系
27 爭土地間經界線同意協助指界結果等情，此有大甲地政事
28 務所115年3月9日函文暨所檢附之113年8月23日地籍圖重
29 測地籍調查表在卷可憑（見本院卷第95、107、113頁）。
30 準此，原告於系爭土地113年間重測時，係主張參照重測
31 前之地籍圖及其他靠之資料認定系爭土地間之界址。而國

01 土測繪中心以精密儀器，兼顧兩造所有系爭土地及附近土
02 地之界址點，且參考重測前、後地籍圖、重測前圖解地籍
03 圖數值化成果、地籍調查表等資料，鑑測系爭土地間之重
04 前地籍圖經界線位置為鑑定圖所示之a···b···c···d···e···F···
05 4黑色連接點線，已如前述。足見113年間重測後之地籍
06 圖，與兩造當時共同之指界結果未符，系爭土地間重測後
07 之地籍圖經界線即如鑑定圖所示一黑色實線，應非系爭土
08 地間之界址。

09 3. 國土測繪中心依原告於勘驗時主張之界址鑑測結果，如鑑
10 定圖所示A--B--C--D--E--F--4紅色連接虛線，係原告於
11 勘驗時主張系爭土地間之界址位置。觀諸鑑定圖所示之系
12 爭土地重測前之地籍圖經界線即a···b···c···d···e···F···4黑
13 色連接點線，與原告勘驗時主張之界址即鑑定圖所示A--B
14 --C--D--E--F--4紅色連接虛線甚為接近，其中e···F部分
15 甚至重疊，益徵以重測前之地籍圖經界線作為系爭地間之
16 界址，符合原先占有使用狀況。至國土測繪中心按重測前
17 之地籍圖經界線即a···b···c···d···e···F···4黑色連接點線計
18 算系爭土地之面積，原告所有之1121地號土地較登記面積
19 增加128.42平方公尺、被告管理之1122地號土地面積減少
20 128.42平方公尺，有鑑定圖面積分析表在卷可憑。惟土地
21 面積之計算涉及該地號土地周圍之界址，而上開面積分
22 析表已載明「外圍依『重測後』地籍圖經界線」，關於系
23 爭土地間之界址始依重測前地籍圖經界線為準，並據以計
24 算宗地面積。惟113年間之重測結果既有誤，系爭土地外
25 圍之界址，即不能以重測後之地籍圖經界線為準，並據以
26 計算面積。況依地籍測量實施規則第3條第1項之規定，地
27 籍測量之程序如下：一三角測量、三邊測量或精密導線測
28 量。二圖根測量。三戶地測量。四計算面積。五製圖。是
29 辦理地籍測量時係先辦竣戶地測量獲有地籍圖經界線後，
30 再依地籍圖經界線計算面積，不能倒果為因，以面積增加
31 或減少為由，推認測量不精確。是上開面積之差異，尚難

01 認系爭土地間之界址非重測前之地籍圖經界線。

02 四、綜上所述，本院認定系爭土地間之界址線為如附件鑑定書所
03 示之a…b…c…d…e…F…4黑色連接點線，爰判決如主文第1
04 項所示。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
06 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
07 敘明。

08 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
09 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
10 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
11 件本訴部分屬於確定界址訴訟事件，原告起訴雖於法有據，
12 但被告之應訴亦屬伸張、防衛權利所必要，是本院酌量情
13 形，認本件本訴部分之訴訟費用應由被告負擔2分之1，餘由
14 原告負擔，較為公允。

15 七、及訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78
16 條、第80條之1。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日
18 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
19 法 官 黃 渙 文

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 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
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日
26 書記官