

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第1416號

01  
02  
03 原 告 王崇安  
04 原 告 王崇岳  
05 原 告 王崇德  
06 共 同  
07 訴訟代理人 林建宏律師  
08 被 告 力麒建設股份有限公司  
09 0000000000000000  
10 法定代理人 郭淑珍  
11 訴訟代理人 林駿翔  
12 訴訟代理人 張耀文

13 上列當事人間請求確認界址事件，於民國113年12月20日言詞辯  
14 論終結，本院判決如下：

15 主 文

16 確定原告共有坐落新北市○○區○○段000地號土地與被告所有  
17 坐落同段542-2地號土地之界址為如附件鑑定書之鑑定圖所示A'-  
18 B點之藍色連接點線。

19 訴訟費用中之裁判費及囑託內政部國土測繪中心第一次鑑定之鑑  
20 定費由原告與被告負擔各二分之一，囑託內政部國土測繪中心第  
21 二次鑑定之鑑定費由原告負擔。

22 事 實 及 理 由

23 一、原告起訴主張：

24 (一) 其所共有坐落新北市○○區○○段000號地號土地（下稱  
25 系爭541號土地）與被告所有坐落同段542-2號地號土地  
26 （下稱系爭542-2號土地）相毗鄰。嗣因新北市政府於民  
27 國109年8月3日以新北府城都字第10914479521號公告，自  
28 109年8月4日起實施「變更新莊都市計畫（塭仔圳地區）  
29 主要計畫（第一次通盤檢討）」案；另於109年8月3日以  
30 新北府城都字第1094479523號公告「變更新莊都市計畫

01 (塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案，自同  
02 年月5日起實施。而有關新莊、泰山2地相關都市計畫(塭  
03 仔圳地區)，新北市政府前於108年10月8日曾舉行第1次  
04 市都委會專案小會議，就原告等人反對列入重劃之陳情，  
05 曾經討論，並建議排除重劃。其研析意見表示：「經查陳  
06 情土地具合法房屋且經全數土地所有權人同意，考量北側  
07 既有合法聚落前於91年細部計畫已排除重劃在案，爰一併  
08 將夾雜其中之公有土地〔瓊泰段244、244-1(部分)地  
09 號〕排除市地重劃範圍，變更為第一種住宅區，並調整細  
10 部計畫道路系統」。會議中，行政機關有2種調整方案併  
11 陳，嗣後系爭541地號、同段541-1地號土地確實未被納入  
12 重劃，而原告本以為自此可安居樂業生活，但直到109年9  
13 月11日以後，才由新北市政府城鄉資訊查詢平台網站，發  
14 現緊鄰原告所有土地之既有道路「新樹路」遭到更易，橫  
15 遭攔腰截斷，不但在原告所共有之門牌號碼新北市○○區  
16 ○○路00○0號房屋(下稱系爭房屋)門前拐彎，形成門  
17 口路沖，且原本臨路之店面，也被大範圍切斷七公尺以  
18 上，不但將造成原告利用不便，家人出入困難，更使得原  
19 告土地價值將嚴重貶損，而此一道路劃設不當，勢將造成  
20 路口壅塞，危及附近居民交通安全。就此，原告已經另外  
21 向臺北高等行政法院提確認認都市計畫無效之訴訟，進行  
22 審理中。對於道路之劃設，原告從未收到任何行政機關通  
23 知，無從知悉相關訊息，也無從提前表示意見或異議，只  
24 能事後多方陳情，但內政部與新北市政府均無合理回應，  
25 而相關都市計畫一旦實施，牽涉範圍廣太，影響人數眾  
26 多，且道路一旦開設，將直接侵害原告之土地現狀，日後  
27 難以恢復，故原告四處奔走，只希望保持原狀，維持土地  
28 向來之利用。

29 (二)系爭541地號土地於74年2月5日曾經測量，爭爭房屋乃坐  
30 落於土地界線內，並無任何越界建築之狀況，但在原告聲  
31 請重新鑑界測量後，卻發現有地界偏移，系爭房屋變成在

01 土地界限之外，將遭到部分拆除，勢將影響原本合法建物  
02 之利用。而由當初空照圖（見原證9），顯見原告所有系  
03 爭房屋東、南2邊均為田埂，離土地邊界有相當距離，且  
04 由當初「現況圖」（見原證5）觀之，系爭房屋離土地邊  
05 界亦有相當之距離，依比例尺換算，至少有1.8公尺以  
06 上，則新北市新莊地政事務所之測量結果，原告難以認  
07 同。再從當初測量圖說（見原證8）觀之，系爭541地號土  
08 地東、南2邊之經界物，亦載明為「田埂」，亦即兩造相  
09 鄰之系爭541地號土地、系爭542-2地土號地之界址（即該  
10 圖說上之B-C連線）間之「界址物」為「田埂」，則無論  
11 從想像上或事實上而論，系爭房屋絕不可能興建在田埂之  
12 上，現在重測後，竟然整筆土地偏移，導致該屋變成部分  
13 在他人土地上，且必須拆除，房屋整體結構將受到影響，  
14 原告實在無法接受。

15 （三）由上可知，兩造就系爭541號土地、系爭542-2號土地間之  
16 界限，經新北市政府實施都市計畫重測後，原告對於測量  
17 成果圖（見原證7）仍有意見，影響原告權利鉅，實有確  
18 認界址之必要，而在訴訟中經鈞院囑託內政部國土測繪中  
19 心（下稱測繪中心）鑑定，並作成如附件鑑定書及鑑定  
20 圖，而原告認系爭541號土地、系爭542-2號土地間之界限  
21 為該鑑定圖所示C'-C-D-D'點之紅色連接虛線。為此，爰  
22 提起本件訴訟，並聲明請求：確定原告共有系爭541地號  
23 土地與被告所有系爭542-2地號土地之界址為如附件鑑定  
24 書之鑑定圖所示C'-C-D-D'點之紅色連接虛線。

25 二、被告則到庭辯稱：兩造就系爭541號土地、系爭542-2號土地  
26 間之界限，應以新北市政府實施都市計畫重測後之結果為  
27 準，即應以如附件鑑定書之鑑定圖所示之A'-B點之藍色連接  
28 點線作為上開2筆土地間之界址等情。

29 三、原告主張其所共有之系爭541號土地與被告所有之系爭542-2  
30 號土地之界址應為如附件鑑定書之鑑定圖所示C'-C-D-D'點  
31 之紅色連接虛線等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，

01 是以本件所應審酌者，乃兩造所有上開土地應以何標準為  
02 界，較為適當。經查：

03 (一) 按「所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不  
04 明，或就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言(本  
05 院三十年抗字第一七七號判例參照)，性質上屬於形成之  
06 訴。原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所在即  
07 可，無須主張特定之界線。縱原告有主張一定之界線而不  
08 能證明，法院仍不能以此駁回其訴。亦即法院可不受兩造  
09 當事人主張之拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之  
10 經界。」(最高法院90年度台上字第868號判決意旨參  
11 照) 準此，可知不動產經界訴訟乃屬形成之訴，復因涉及  
12 地籍重測之國家土地行政及稅收利益，而具公益性質，法  
13 院確定經界時，自無須受當事人聲明主張之界址之拘束，  
14 而應斟酌全案具體情形，本乎公平原則而依職權定其經  
15 界。至於相鄰土地間具體界址何在，如有圖地相符之地籍  
16 圖，固得以之作為標準。然如地籍圖不精確，兩造當事人  
17 對於界址復各有不同之主張時，即不得以當事人之指界位  
18 置為唯一之認定標準，而應由法院秉持公平之原則，依各  
19 土地之地圖(實測圖、分割圖、分筆圖)、經界標識之狀  
20 況(經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等)、經界附近  
21 占有之沿革、系爭土地之利用狀況、登記謄本面積與各土  
22 地實測面積之差異等客觀基準以確定其界址。

23 (二) 本件原告主張共有之系爭541地號土地與被告所有之系爭5  
24 41-2地號土地間之界址，經新北市政府實施都市計畫重測  
25 後，有地界偏移之情事，而被告則主張上開2筆土地間之  
26 界限，應以新北市政府實施都市計畫重測後之結果為準，  
27 可見兩造當事人對於界址各有不同之主張。又兩造所稱之  
28 新北市政府實施都市計畫就上開2筆土地重測之結果，係  
29 指本院依職權向新北市新莊地政事務所函調而經該所於11  
30 2年9月12日以新北莊地測字第1125865732號函所附之重測  
31 地籍調查表中之土地複丈參考圖(見本院卷第131頁，收

01 件日期：111年2月24日莊土測字第396號及原證7之複丈成  
02 果圖)所畫定之界址，本院為查明兩造所主張之界址現況  
03 為何，乃依職囑託測繪中心為鑑定，嗣本院於112年11月1  
04 4日會同兩造及測繪中心人員前往現場勘驗，並當場囑託  
05 該中心就兩造主張之界址予以鑑測，經該中心使用精密電  
06 子測距經緯儀，在系爭土地附近檢測新北市新莊地政事務  
07 所測設之圖根點，經檢測無誤後，據以施測導線測量及布  
08 設圖根導線點，經檢核閉合後，以各圖根點及圖根導線點  
09 為基點，分別施測系爭土地、現場鋼釘、鋼筋位置及附近  
10 界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於  
11 鑑測原圖上(同重測後地籍圖比例尺1/500及重測前地籍  
12 圖比例尺1/1200)，然後依據新北市新莊地政事務所保管  
13 之重測前後地籍圖、地籍調查表等資料，展繪本案有關土  
14 地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，測定於鑑測原  
15 圖上，作成比例尺1/500鑑定圖。其鑑定結果說明詳如下  
16 列：「(一)圖示一黑色連接實線，係重測後瓊泰段地籍  
17 圖經界線。其中A-B連接實線，為瓊泰段541地號(重測前  
18 海山頭段石龜小段181-7地號)(原告)與毗鄰同段542-2  
19 地號(重測前海山頭段石龜小段181-6地號)(被告)土  
20 地間之重測後地籍圖經界線位置。其中A點為實地鋼釘、B  
21 點為實地鋼筋、A'點為A-B連接線與地籍圖經界線之交  
22 點，亦為被告主張之經界位置。(二)圖示A'...B藍色連  
23 接點線，係以重測前海山頭段石龜小段地籍圖(比例尺1/  
24 1200)測定系爭土地界址，並讀取其作標後，展點連線於  
25 重測後地籍圖比例尺1/500鑑定原圖上之位置；經鑑測結  
26 果與重測後地籍圖經界線相符。(三)圖示C'-C-D-D'紅  
27 色連接虛線，係原告主張之經界位置。C、D點為實地鋼  
28 釘，C'、D'點為C--D連接虛線延長與重測後地籍圖經界線  
29 之交點。」此有該日履勘筆錄、現場照片及測繪中心113  
30 年3月25日測籍字第1131555272號函文暨所附如鑑定書及  
31 鑑定圖在卷可按。

01 (三) 由上開鑑定結果，可知上開鑑定圖所示A'…B藍色連接點  
02 線之界址，係以重測前海山頭段石龜小段地籍圖（比例尺  
03 1/1200）測定本件2筆土地界址，並讀取其作標後，展點  
04 連線於重測後地籍圖比例尺1/500鑑測原圖上之位置所測  
05 定，此所憑之重測前地籍圖為前開地政事務所所保管之正  
06 式文件，無證據證明有不精確情事，自宜以此做為兩造爭  
07 議界址之依據；且採此A'…B藍色連接點線作為界址，經  
08 計算宗地面積，可知原告共有之系爭541地號土地面積由4  
09 0.46平方公尺（此為原登記面積）減為40.44平方公尺，  
10 只減少0.02平方公尺，幅度極小，而被告所有之系爭542-  
11 2地號土地面積不變，維持為431.20平方公尺（此為原登  
12 記面積），並無特別獨厚或獨虧兩造之情事；反觀如採原  
13 告主張之以C'-C-D-D'紅色連接虛線作為界址，則其共有  
14 之系爭541地號土地面積暴增為102.66平方公尺，增幅逾  
15 1.5倍，而被告所有之系爭542-2地號土地面積則減為368.  
16 93平方公尺，減少61.27平方公尺，減幅極大，已大幅改  
17 變被告就系爭542-地號土地所有權之範圍，則原告主張之  
18 上開界址線，對於被告相當不公平，是否妥適，大有可  
19 疑？

20 (四) 另原告共有之系爭541地號土地與被告所有之系爭542-2地  
21 號土地之界址如為上開鑑定圖所之示A'…B藍色連接點  
22 線，其延長後之界限，將使之與相鄰之同段542-1、542-  
23 9地號土地之界址線，極接近成一直線，反觀如以原告主  
24 張之C'-C-D-D'紅色連接虛線作為界址，其延長之界址線  
25 將因轉折而成為較不規則之界線，顯與如附件鑑定圖顯示  
26 之其他土地界址之現況，明顯不同（其他土地之界址線亦  
27 極接近成一直線）。

28 (五) 至於原告引為支持其立論之於74年2月日申請測量後之  
29 「現況圖」（見原證5）、測量圖說（見原證8）及空拍圖  
30 （見原證9），觀其內容不甚精確，即不得作為認定原告  
31 主張之界址之標準。

01 四、綜上所述，本件經參酌前開所述情狀後，認定原告共有之系  
02 爭541地號土地與被告所有之系爭542-2地號土地之界址為如  
03 附件鑑定書之鑑定圖所示A'-B點之藍色連接點線，較為合理  
04 有據。為此，爰判決如主文第1項所示。

05 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
07 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
08 文。本件係因定不動產經界之訴訟，本院本應審酌相關情況  
09 為妥適之判決，不因由何造起訴而有不同，如僅因法院不准  
10 原告之請求，即命其負擔全部訴訟費用，不免顯失公平。因  
11 此本件之裁判費及為查明兩造上開土地之界址為何而囑託測  
12 繪中心第一次鑑定所生之鑑定費，爰命由原告與被告負擔各  
13 二分之一；至於第二次囑託測繪中心鑑定所生之鑑定費，因  
14 與查明兩造上開土地之界址為何無關，單純只是原告想知悉  
15 如以被告所主張者為界址，其共有之系爭房屋是否會占用到  
16 被告所有之系爭452-2地號土地而已，故爰命由原告1人負擔  
17 （綜合如主文第2項所示）。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判斷結果  
19 不生影響，爰不一一審酌，附此敘明。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

21 法 官 趙義德

22 以上為正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

27 書記官 張裕昌