

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度店簡字第1737號

原告 大陸建設股份有限公司

法定代理人 欣陸投資控股股份有限公司

上一人

法定代理人 黃金龍

訴訟代理人 陳秋華律師

何宗霖律師

林禹維律師

被告 林若萍

林錫宏

上一人

訴訟代理人 劉錦隆律師

被告 陳惠芳

黃山谷

洪立維

上一人

訴訟代理人 吳佩潔

被告 黃麗明

訴訟代理人 廖本杰

被告 蕭美華

林惠縵

賴敏央

上列當事人間請求確認界址事件，於民國113年9月11日言詞辯論
終結，本院判決如下：

主 文

01 確定原告所有附表一第4欄編號1土地與被告黃麗明所有附表一第
02 3欄編號1土地之界址，如附圖M點至N點至G1點至O點至H1點至J1
03 點連接線。

04 確定原告所有附表一第4欄編號2土地與被告洪立維所有附表一第
05 3欄編號2土地之界址，如附圖E1點至F1點至M點連接線。

06 確定原告所有附表一第4欄編號3土地與被告林錫宏所有附表一第
07 3欄編號3土地之界址，如附圖F點至G點至H點至I點至J點連接
08 線。

09 確定原告所有附表一第4欄編號4土地與被告林若萍、林錫宏、陳
10 惠芳、黃山谷、洪立維、黃麗明、蕭美華、林惠縵、賴敏央共有
11 附表一第3欄編號4土地之界址，如附圖A點至A1點至B1點至C1點
12 至D1點連接線。

13 訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

14 事實及理由

15 一、被告林若萍、陳惠芳、黃山谷、洪立維、蕭美華、賴敏央均
16 經合法通知，皆未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
17 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
18 而為判決。

19 二、原告主張：原告所有之附表一第1欄土地(下合述時稱為原告
20 土地，分述則以附表一第1欄所列重測前地號稱之)與被告黃
21 麗明、洪立維、林錫宏分別所有之附表一第3欄中編號1至3
22 土地；被告林若萍、林錫宏、陳惠芳、黃山谷、洪立維、黃
23 麗明、蕭美華、林惠縵、賴敏央(下合稱時稱為被告，分述
24 時各稱其名)共有之附表一第3欄中編號4土地(下合述時稱為
25 被告土地，分述則以附表一第3欄所列重測前地號稱之)相
26 鄰，兩造土地相鄰情形如附表一第3、4欄所示，且均位在原
27 告開發之青山鎮二期社區中，依原告民國00年0月間提出而
28 於同年8月5日經核准之青山鎮開發計畫、88年間及94年間土
29 地分割資料、建築線指定及雜項執照內容，原告土地乃青山
30 鎮各期社區開發案(下稱系爭開發案)中最先開發之道路、綠
31 帶及人行道，在申請取得青山鎮二期社區建築執照前，原告

即以擋土牆外緣為界於88年間分割而劃定完成，於道路網設置後，屬於住宅用地之被告土地繼於94年間才分割而出，並逐步興建，是兩造土地應以擋土牆外緣，乃兩造土地於111年間地籍圖重測(下稱重測)所生界址爭議調處時原告所指即內政部國土測繪中心113年4月10日函送鑑定圖(一)(下稱附圖，附圖內放大略圖誤載地號部分均予更正，如附表一第8欄所載)所示A、B'、C'、D'、E'、F'、G'、H'、I'、J'、K'、L'、M'、N'、O'各點之連接線(下稱原告指界連線)為界址(兩造土地依原告指界連線在附圖上各連接點如附表一第5欄所示)，無由以被告所辯之重測後兩造土地經界線，或重測前兩造土地經界線(均詳後述)為兩造土地界址，蓋此2界線均較原告指界連線往道路外移，然道路位置不可能坐落被告土地，且原告土地面積將因之較登記面積減少，而有不公平等語。並聲明：請求確認附表一第3、4欄所示兩造相鄰土地之界址。

三、被告辯解

(一)被告林若萍、陳惠芳、蕭美華、林惠縵部分

兩造土地界址經重測後，被告土地應朝相鄰之原告土地外移2公尺，故應以重測後經界線即附圖A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、P、Q各點之連接線(下稱重測後經界線)為界址(兩造土地依重測後經界線在附圖上各連接點如附表一第7欄所示)等語。

(二)被告林錫宏部分

原告提出之青山鎮開發計畫所規劃之道路與實際施作之道路，套繪在地籍圖上未必相符，而重測係因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，且早期測量工具並未精密、測量技術有待商榷，另土地會因地震、地層隆起、下陷、擠壓等原因而變異位置，或增減面積。兩造土地界址應由專業測量人員依鄰地界址及參照舊地籍圖認定，以地政機關公告之重測測量結果為準，即以重測後經界線為兩造土地界址等語。

01 (三)被告黃山谷、洪立維部分

02 應以重測後經界線為兩造土地界址。

03 (四)被告黃麗明部分

04 被告黃麗明所有土地及其上房屋是向原告購買，原告出售時
05 應有經過測量，應以重測後經界線為兩造土地界址等語。

06 (五)被告賴敏央未到庭，亦未提出書狀為陳述。

07 四、查兩造土地原均為殷琪所有，原告土地係於88年7月29日自3
08 29、332地號分割而出，同年8月10日就使用類別變更編定為
09 交通用地，後由訴外人大陸工程股份有限公司(下稱大陸工
10 程公司)買得，再於99年9月8日因法人分割由原告取得所有
11 權；被告土地部分，則係於93年間326-4地號土地自326地號
12 分割而出，再於94年11月1日自326-4地號土地分割出被告土
13 地，嗣由大陸工程公司取得，復輾轉由被告買受。而經上開
14 分割後，兩造土地相毗鄰，相鄰情形如附表一第3、4欄所
15 示，均坐落於青山鎮二期社區中。另兩造土地完成重測後原
16 地號刪除，重測前、後登記地號如附表一第1、3欄所示等
17 情，有新北市新店地政事務所(下稱新店地政)113年5月15日
18 函、異動索引表、分割原圖、土地登記謄本可據(本院卷一2
19 3-32、141-147頁，卷○000-000、173-225、317-319、325-
20 335頁)，並為兩造所不爭執，可信為真。

21 五、按地政機關就土地所為之測量，純為地政機關基於職權提供
22 土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用
23 地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖、複丈
24 成果圖、鑑定圖，初無增減人民私權之效力(司法院釋字第
25 374號解釋參照)。再參酌地政機關製作之地籍圖，於主管
26 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
27 所定；在土地所有人自行分割之土地，係按土地所有人聲請
28 分割登記時所定之分割線所定；於法院裁判分割時，係依法
29 院所為之民事確定判決所定；就其餘之土地，則係按地籍圖
30 製作前當時土地所有人指界而定。由此可見，地籍圖經界線
31 即係相鄰土地所有人界址之所在甚明，從而，除有證據足資

證明，地籍圖製作過程中存有該地籍圖所繪經界線，實與真實之界址位置不符之情形外，尚應以地籍圖經界線作為相鄰土地所有人界址所在之認定。查兩造土地原為殷琪所有，原告土地先於88年7月29日分割而出，繼被告土地於93年、94年間之接續分割，始分割完成，業如前述(四)，而依新店地政113年7月9日函所載(本院卷○000-000頁)，上開93年、94年間之土地分割，並無更動與相鄰之原告土地之經界，佐以前揭歷次分割，均由當時土地所有權人殷琪委任之張翠琪指界乙情，有分割原圖內土地複丈地籍調查表可憑(本院卷二327、331、335頁)，則於分割當時就分割經界線之劃定，既係同一人所為，分割當時信無爭議，兩造亦無爭執分割時之指界有誤，堪認兩造土地之界線，於88年7月19日土地分割時即已確定。

六、原告主張兩造土地乃原告本於系爭開發案，先分割出原告土地鋪設道路完成後，再分割出被告土地作為住宅用地興建房屋，故兩造土地真實界址應以擋土牆外緣為界等語，並指稱重測前經界線即附圖A、A1、B1、C1、D1、F、G、H、I、J、E1、F1、M、N、G1、O、H1、J1各點之連接線(下稱重測前經界線，兩造土地依重測前經界線在附圖上各連接點如附表一第6欄所示)與重測後經界線均朝道路方向外移，與真實界址不符。查：

(一)原告土地乃青山鎮二期社區內之社區通道即青山路，據原告陳明在卷(本院卷三13頁)，而青山鎮二期社區所屬之系爭開發案之開發程序乃先建立基地內預留15公尺寬之主要道路，以配合住宅族群之開發，有系爭開發案計畫可稽(本院卷一228、230頁)，核與上開兩造土地分割而出之順序一致，可信原告土地作為道路已先於被告土地上建物設置並鋪設完畢。觀諸電子地圖顯示之兩造土地實況(本院卷三29頁)，原告土地所在之青山路與被告土地相鄰一側有綠帶，另一側則除有綠帶外，另有人行道等情，可見被告土地上建築物擋土牆外設有綠帶。而比對原告提出之青山鎮二期社區整體規劃配置

圖(本院卷一239頁)，共15公尺寬(圖面標誌為「1500」)之道路路旁，於一側設有綠帶及人行道；對側只設有綠帶，而只設有綠帶之該側，路旁綠帶係橫跨該規劃配置圖面上之「財產線」，即逾15公尺之預留道路範圍外仍有綠帶設置。是以，擋土牆外之綠帶由此系爭開發案原始規劃以觀，非可逕認全然設置在原告土地內，而係有部分歸在住宅使用土地即後續分割出之被告土地內，依此，能否逕依原告所指擋土牆外緣作為兩造土地界線所在，並非無疑。

(二)又見之兩造土地所在青山鎮二期社區大陸工程公司領得之使用執照(96店使字第323號【建築執造號碼為95店建字第54號】)卷內「R單位壹層、貳層平面圖」(本院卷三23頁)，其上既有擋土牆之外緣即圍牆，與建築線之標示一致。原告雖據之主張由此可證兩造土地應以擋土牆外緣為界線等語(本院卷三15頁)，惟青山鎮二期社區建造執造卷內並無指定建築線資料，有新店地政113年8月12日函可考(本院卷二377頁)，則上開平面圖內建築線之記載尚難認係大陸工程公司興建當時所憑並進而依之施工完竣，自無從以擋土牆外緣在上開使用執照卷內圖面與建築線重疊，即謂擋土牆外緣所在位置乃指示留設道路之處，而可認以擋土牆外緣作為兩造土地界線，則原告提出之雜項執照斷面圖(本院卷一235頁)所列擋土牆配置情形，亦無從佐證兩造土地經界情況。

(三)基上，原告固主張擋土牆外緣乃兩造土地真實界線等語，然依目前事證難認可採。

七、再依內政部國土測繪中心函送之面積分析表(本院卷二75頁)，依重測前經界線、重測後經界線及原告指界連線認作兩造土地相鄰位置而計算面積，較之登記謄本之面積均有誤差，其中以重測前經界線為兩造土地經界線，被告土地面積變動之差異最小。雖原告主張以重測前經界線、重測後經界線為兩造土地經界線計算後，原告土地分別較登記面積共減少498.1、500.55平方公尺，則以此2經界線為兩造土地界線，對原告顯不公平等語(本院卷三9頁)，然就兩造土地分

01 割完畢之94年分割原圖所示(本院卷二333頁)，原告土地各
02 塊均狹長，與之比鄰者非只被告土地，以重測前經界線為兩
03 造土地經界線計算，被告土地面積與登記面積相較共增加8.
04 82平方公尺(附表一第3欄編號1至3增加共14.96平方公尺
05 【8.06+4.29+2.61】—附表一第3欄編號4減少6.14平方公
06 尺)，佔原告所指上開原告土地面積減幅比例堪認極微，則
07 對原告土地面積之影響比例自低，原告上開主張自難憑採。

08 八、綜上所述，兩造土地之界線於重測前之88年7月19日土地分
09 割時即已確定，並無證據證明地籍圖所繪此重測前經界線，
10 與真實之界址位置不符，加以憑重測前經界線作為兩造土地
11 界線，比對登記面積，對被告變動最小，對原告影響比例亦
12 低。從而，兩造土地之界址確定為重測前經界線，即附表一
13 第3、4欄所示相鄰之原告土地與被告土地間界址應確定為第
14 6欄所示連接點之連接線，並判決如主文第1至4項所示。

15 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
16 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

17 十、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
18 前段，並審酌本件確定界址事件，核其性質兩造本可互換地
19 位，原告起訴於法有據，被告應訴乃伸張權利所必要，認訴
20 訟費用應由兩造各負擔2分之1，而被告間則依所有土地面積
21 加計土地屬共有者依應有部分比例折算之面積，定被告各自
22 負擔比例，爰諭知如主文第5項所示。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
24 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

25 法 官 李陸華

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
28 按他造當事人之人數附繕本)。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
31 書記官 張肇嘉

01 附表一：兩造土地(於111年11月19日為地籍圖重測【下同】登記
 02 前、後依序為新北市新店區安坑段下城小段，同區青山
 03 段【未標明為重測後地號者，均為重測前地號，區段同
 04 上，下略】)及相鄰情形
 05

欄位	1	2	3	4	5	6	7	8
編號	原告所有土地	被告所有土地及與原告土地相鄰情形			第3、4欄所示兩造相鄰土地界線在附圖上之連接點			備註
		所有權人	土地	與被告左列土地相鄰之原告土地(以重測前地號標示)	原告指界連線之連接點	重測前經界線之連接點	重測後經界線之連接點	
1	329-1地號(重測後為665地號)土地	被告黃麗明	326-34地號(重測後為416地號)土地	329-1、332-1地號土地	K [〃] 、L [〃] 、M [〃] 、N [〃] 、O [〃]	M、N、G1、O、H1、J1	M、N、O、P、Q	附圖中放大略圖(一)之「000(000-0)」係
2	332-1地號(重測後為666地號)土地	被告洪立維	326-35地號(重測後為415地號)土地	332-1地號土地	I [〃] 、J [〃] 、K [〃]	E1、F1、M	K、L、M	誤載，正確應為「000(000-0)」；放大略圖
3	329-7地號(重測後為766地號)土地	被告林錫宏	326-38地號(重測後為412地號)土地	332-1、329-7地號土地	D [〃] 、E [〃] 、F [〃] 、G [〃] 、H [〃]	F、G、H、I、J	F、G、H、I、J	(二)之「000(000-0)」，「000(000-0)」中
4	(略)	被告林若萍、林錫宏、陳惠芳、黃山谷、洪立維、黃麗明、蕭美華、林惠鍵、賴敏央	326-40地號(重測後為409地號)土地	329-7地號土地	A、B [〃] 、C [〃]	A、A1、B1、C1、D1	A、B、C、D、E	()內地號均有誤載，正確依序應為「000(000-0)」，「000(000-0)」

01 附表二：訴訟費用負擔比例
02

兩造	訴訟費用負擔比例(百分比)
原告	50
被告林若萍	0.5
被告林錫宏	17
被告陳惠芳	0.5
被告黃山谷	0.5
被告洪立維	14.5
被告黃麗明	15.5
被告蕭美華	0.5
被告林惠縉	0.5
被告賴敏央	0.5