

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第471號

上訴人 徐國雄

訴訟代理人 武燕琳律師

複代理人 郭蒂律師

被上訴人 張淑惠

上列當事人間請求確認界址事件，上訴人對於中華民國112年9月25日本院簡易庭111年度中簡字第3613號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國113年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴及上訴審補充：

(一)上訴人所有臺中市○區○○段0000○號建物(下稱系爭1073號建物)，坐落於同段35-72地號土地(下稱甲地)，被上訴人所有同段1074號建物(下稱系爭1074號建物)，坐落於同段35-65地號土地(下稱乙地)，而甲地與乙地為相連土地，均係於民國65年4月19日自同段35-3地號土地分割而出，嗣於辦理地籍圖重測後，因發生界址何在之爭議而訴請確認經界(下稱系爭土地界址)。依據上證1即系爭1073號建物於興建時，由簽證建築師為因應主管建築機關審查之建築物工程圖樣(下稱1073號建物工程圖樣)顯示：系爭1073號建物於65年5月20日複丈時，甲地及乙地已自同段35-3地號土地分割完成無誤。參以原審原證4之建物測量成果圖左上方之位置圖觀之，可發現系爭1074號建物左右兩側均與地籍線相接，可見系爭1074號建物係沿著外牆外緣建築，即系爭建物之外牆外緣即為地界線。然地政機關到場測量時，竟表示經界線不在系爭1074號建物外牆外緣，而位於外牆外緣外，上訴人

01 自難甘服該測量結果。苟經界線並非上訴人主張C--D--E--F
02 --G經界線，試問當時建商同步施工蓋房時，若不是需要順
03 著C--D--E--F--G經界線施作外牆，豈會蓋出有幅度之外
04 牆，而捨直線條不施作之道理可言，畢竟以施工工法而言，
05 要蓋有內彎或有幅度之外牆，較為費工，因此若非經界線為
06 C--D--E--F--G，建商無須如此施工，如此較符合經驗法
07 則。據此，系爭1073建號建物坐落在甲地與乙地之地界邊
08 緣，有釐清界址之必要，為此提起本件訴訟，請求確認甲地
09 與乙地之界址，為如原審判決附件內政部國土測繪中心（下
10 稱國測中心）鑑定圖（下稱鑑定圖）所示C--D--E--F--G之
11 連接虛線。

12 (二)依據1073號建物工程圖樣顯示，甲地寬度為4.14公尺，並非
13 如原審所採內政部國土測繪中心補充鑑定圖（下稱補充鑑定
14 圖）所測得—甲地寬度為4.44公尺。蓋若同一建商蓋之連棟透
15 天厝，其左右鄰居反侵占上訴人土地0.3公尺，則上訴人豈
16 不要向左右鄰居請求拆屋還地？又上訴人之鄰居對其短缺之
17 面積，再轉向其他鄰居要求拆屋還地？如此循環請求，豈不
18 加添法律之複雜？是原審依據鑑定圖、補充鑑定圖認定甲
19 地、乙地之經界線為補充鑑定圖所示A--B之黑色連接實線為
20 誤。且補充鑑定圖顯示上訴人之土地長度A--K：20.8公尺，
21 但1073號建物工程圖樣顯示應為20.9公尺，兩者不符合。而
22 若甲地寬度採4.14公尺，土地長度依照補充鑑定圖測量長度
23 20.8公尺來算，上訴人實際擁有之土地面積僅有86.11平方
24 公尺，又與原審判決所認90.8平方公尺及土地謄本上顯示之
25 89平方公尺不符，且將導致本件上訴人土地面積減少2.89平
26 方公尺（ $89-86.11=2.89$ ）。事實上若甲地土地寬度4.14公
27 尺，上訴人土地長度必須達到建商所蓋之牆壁和系爭1074號
28 建物邊緣才有89平方公尺，而非原審判決所揭之土地長度2
29 0.8公尺，如此才符合當時建商之蓋屋規劃。又乙地土地寬
30 度依照上證2，由簽證建築師為因應主管建築機關審查之建
31 築物工程圖樣（下稱1074號建物工程圖樣）顯示為4.1公尺，而

01 非補充建地圖所示I--B：4.26公尺。申言之，B地之土地騰
02 本登記面積顯示69平方公尺，原審判決認B地土地面積75.45
03 平方公尺，多出6.45平方公尺，增加9.35%，誤差值過大，
04 不符常理，亦可見其鑑定經界線與建築圖面顯不相符，容有
05 錯誤。又系爭1073號建物及甲地係由上訴人之母親所購買之
06 預售屋，建物完成並交屋時，當時建商即指出土地界線到圍
07 牆為89平方公尺。是若系爭1073號建物寬度為4.14公尺，算
08 至圍牆為界，其面積應有89平方公尺，方符合土地權狀登記
09 面積顯示之89平方公尺。然現在補充鑑定圖B--L土地長度為
10 20.8公尺，以致於上訴人甲地土地面積只剩86.11平方公尺
11 $(4.14 \times 20.8 = 86.11)$ 。又B地之寬度為4.1公尺，算至圍牆為
12 界，其面積應為69平方公尺，方符合土地權狀登記面積69平
13 方公尺。但如今原審係以被上訴人之「建物和圍牆」外面之
14 土地寬度計算（即以土地寬度 4.26公尺）面積，當然會導致
15 B地土地面積暴增到75.45平方公尺，多出6.45平方公尺，增
16 加幅度達9.35%，即與建商指示之經界線不符。

17 (三)甲地之土地權狀登記面積89平方公尺，若依國土測繪中心測
18 量之經界線，上訴人甲地土地面積減少，只剩86.11平方公
19 尺，減少2.89平方公尺，對於短少部分，即上訴人系爭1173
20 建物寬度4.14公尺，甲地土地寬度變成4.44公尺，變相成左
21 右鄰居占到上訴人之土地，其等需要拆屋還地予上訴人。反
22 之，若被上訴人乙地之土地界線退回系爭1074號建物寬度4.
23 1公尺，土地平均長度17.805公尺【 $(17.77 + 17.84) / 2 = 17.$
24 805 】，土地面積為73平方公尺 $(4.1 \times 17.805 = 73)$ ，仍是比
25 土地權狀登記面積69平方公尺，溢增4平方公尺。若被上訴
26 人乙地土地界線退回建物和圍牆，被上訴人土地面積70.5平
27 方公尺（減掉上訴人土地長度20.9公尺到被告圍牆的面積2.5
28 平方公尺， $4.14 \times 20.9 = 86.5$ ， $89 - 86.5 = 2.5$ ， $73 - 2.5 = 7$
29 0.5 ），比土地權狀登記面積69平方公尺溢增1.5平方公尺。
30 基此，上訴人認為經界線應是當時建商所指即補充鑑定圖所
31 示C--D--E--F--G之紅色連接虛線，方為正確。

01 二、被上訴人抗辯及補充陳述：

02 (一)甲地之地籍圖資與土地登記之面積資料相符，且現在地籍測
03 量乃使用精密電子測距經緯儀分別施測兩造土地及附近界址
04 點，進而作成複丈成果圖，則依臺中市中山地政事務所（下
05 稱中山地政所）之鑑界及臺中市政府地政局再鑑界之結果，
06 兩造土地間界線應以地籍圖為準，即鑑定圖所示A--B點之黑
07 色連接實線。又兩造所有之建物分別坐落在甲地、乙地上，
08 於65年間申請建築執照之套繪圖，亦與鑑定圖所示A--B點之
09 連接線相符，可見地籍圖及複丈成果圖正確無誤。再者，本
10 件經國測中心鑑定結果，若以被上訴人主張之界址位置即A-
11 B黑色連接線計算兩造土地面積，甲地面積較登記面積僅增
12 加1.8平方公尺，差距甚小，符合上訴人使用土地之現狀，
13 對上訴人亦無不利情事。且被上訴人自99年間取得乙地迄今
14 十餘年，從未與鄰地有界址爭議，亦未越界建築，故應以鑑
15 定圖A-B黑色連接線為兩造土地之界址，資為抗辯。

16 (二)上訴人迄今未提出系爭地籍線為歪斜及C--D--E--F--G連接
17 實線為正確之證據，僅憑臆測而以上訴人土地面積推論估
18 算，難以證明究竟為哪一段之地籍線有誤差。上訴人除未舉
19 證證明兩土地經界線有模糊或不明確之處，且未證明地籍圖
20 製作過程中有與界址不符之錯誤，或有地籍圖損壞之情事，
21 則系爭兩土地間之界址應為地籍圖經建線無誤，第一審判決
22 並無違誤。又登記面積不符之原因在於人工讀點之誤差及四
23 捨五入計算至平方公尺之結果，測繪面積之誤差屬於合法且
24 合理之容許範圍與真實之界址位置無關。

25 三、原審判決確定系爭2筆土地之經界線如系爭鑑定圖所示A--B
26 黑色連線位置。上訴人對原審判決上訴，並聲明：(一)原判決
27 廢棄；(二)請求確定系爭2筆土地之經界如系爭鑑定圖所示C--
28 D--E--F--G實線。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

29 四、本院之判斷：

30 (一)上訴人主張A土地為其所有；B土地為被上訴人所有等情，業
31 據提出土地登記謄本為證（見原審卷第21頁至第27頁），並

01 為被上訴人所不爭執，本院爰採為判決之基礎。

02 (二)按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或
03 就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言，性質上屬於
04 形成之訴。原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所
05 在即可，無須主張特定之界線。縱當事人有主張一定之界線
06 而不能證明，法院仍不能以此駁回其訴。又按相鄰兩土地間
07 ，其具體界址何在，倘若地籍圖不精確時，則應秉持公平
08 之原則，即應依鄰接各土地之買賣契約或地圖、經界標識之
09 狀況、經界附近占有之沿革及系爭土地之利用狀況等為據；
10 反之，如地籍圖並無不明確之情形，自不得排斥既有之地籍
11 圖、界樁而不用。經查：本件觀諸地籍圖，甲地、乙地間經
12 界線並無模糊或不明確之處(見原審卷第19頁、第23頁)，且
13 原審會同國測中心於履勘現場時，均未發現有界樁不明之情
14 形(見原審卷第117頁)，上訴人復未舉證證明地籍圖製作過
15 程中有與界址不符之錯誤，或地籍圖有損壞之情事，僅一再
16 執前詞稱被上訴人系爭1074號建物之外牆外緣應即為地籍
17 線，因同一位建商同步施工蓋房時，應無多此一舉之必要，
18 僅因要順著經界線施作外牆，始蓋出有幅度、而非直線條之
19 外牆云云。然土地上現有建物坐落位置及範圍固屬確定經界
20 時得考量因素，惟無權占用土地興建房屋或越界建築情形於
21 實務上尚非罕見，房屋起造時也可能因開窗或其他因素而未
22 沿經界興建，現在興建房屋亦多會預留碰撞距離，自不能率
23 認系爭房屋或系爭鄰屋牆壁外緣即為土地間經界。則上訴人
24 主張甲地、乙地間之界址不應為地籍圖經界線乙節，已難認
25 有所憑。

26 (三)次查：兩造就相鄰之系爭甲地與乙地之界址存有爭執，經原
27 審於112年2月3日囑託國測中心為鑑定機關，派員會同兩造
28 到場履勘鑑測，根據兩造之指界，及原地籍圖之位置，使用
29 雙頻衛星訊號接收儀，採用虛擬基準站即時動態定位技術在
30 甲地、乙地土地附近測設圖根點，並使用精密電子測距經緯
31 儀檢測無誤後據以施測導線測量並布設圖根導線點，經檢核

01 閉合後，以各圖根導線點為基點，分別施測甲地、乙地及附
02 近各界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪
03 於鑑測原圖（同地籍圖比例尺1/600），然後依據中山地政
04 所保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪相關
05 土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖
06 上，作成比例尺1/600之鑑定圖，有國測中心112年3月30日
07 函檢附之鑑定書及鑑定圖可憑（中簡卷第125-129頁）。鑑
08 定結果為：圖示一黑色實線，係以臺中市西區土庫段地籍圖
09 經界線，其中A--B連接實線為土庫段35—65及35—72地號間
10 之地籍圖經界線，亦為土庫段35—65地號土地所有權人(被
11 上訴人)指界主張位置；圖示C（紅漆）--D--E（紅漆）--F
12 （紅漆）--G紅色連接虛線為土庫段35—72地號土地所有權
13 人(上訴人)指界位置，圖示D--G兩點為C--E、E--G連接虛
14 線(含延長)與地籍圖經界線(含延長)之交點地號線延長與重
15 測後地籍圖經界線之交點，有國測中心112年3月29日鑑定書
16 及鑑定圖附卷可憑（見原審卷第125頁至第130頁），足認國
17 測中心使用精密電子測距經緯儀測量結果、鑑測結果與地籍
18 圖經界線位置相符，佐以臺中市政府111年8月8日中市地測
19 一字第1110034590號函回覆中山地政有關上訴人申請就上述
20 35—72地號土地再鑑界之成果(見原審卷第71頁)及中山地政
21 迄今之地籍圖，上開A--B連接黑色實線部分與甲地、乙地土
22 地歷次繪製之地籍線大致相符，自足堪作為兩造爭議之A地
23 及B地土地界線所在位置至明。益徵被上訴人依中山地政事
24 務所複丈成果圖所為指界實有所本。

25 (四)上訴人雖提出1073、1074號建物工程圖樣、甲地、乙地土地
26 登記第一類謄本(甲地登記面積89平方公尺、乙地登記面積6
27 9平方公尺，見本院卷第49頁、第53頁、第72頁、第72至77
28 頁)證明甲地、乙地土地之登記面積，與國測中心112年3月
29 29日鑑定書及鑑定圖所測面積不符，即若甲地寬度採4.14公
30 尺，土地長度依照補充鑑定圖測量長度20.8公尺來算，上訴
31 人實際擁有之土地面積僅有86.11平方公尺，與原審判決所

01 認90.8平方公尺及土地謄本上顯示之89平方公尺不符，且將
02 導致本件上訴人土地面積減少2.89公尺(89-86.11=2.89)；
03 又原審判決認被上訴人B地土地面積75.45平方公尺，增加6.
04 45平方公尺，佔比9.35%，誤差值過大，不符常理，認為國
05 測中心鑑定圖並不正確，原審以此份資料判決上訴人敗訴亦
06 有違誤云云。然查：上訴人所稱A地面積減少，是肇因於其
07 計算寬度時採用系爭1073號建物工程圖樣所載寬度，計量長
08 度時，又以補充鑑定圖所測量出之長度計算，再以前述兩份
09 不同之資料數據相乘而得出自己土地面積減少之結論，已難
10 認為有據。況本件雖依國測中心之鑑定圖及補充鑑定圖所
11 示：「被上訴人所有B土地登記面積為69平方公尺；上訴人
12 所有A土地登記面積為89平方公尺。如依被上訴人指界之地
13 籍圖經界線為界（即附件鑑定圖所示A--B點之連接線），計
14 算結果，甲地土地面積為90.80平方公尺；乙地土地面積為7
15 5.45平方公尺。被上訴人之B地土地面積分別增加6.45平方
16 公尺，增加比例約為原登記面積之9.34%（計算式： $6.45 \div 69$
17 $\div 9.34\%$ ，小數點第二位數後四捨五入）；上訴人A土地面積
18 增加1.8平方公尺，增加比例約為原登記面積之2.02%（計算
19 式： $1.8 \div 89 \div 2.02\%$ ）。惟如以上訴人所主張之附件鑑定圖
20 所示C--D--E--F--G之連接線為界，計算結果，被上訴人B土
21 地面積應為74.08平方公尺，上訴人所有A地土地面積為92.1
22 6平方公尺，即被上訴人B地土地面積增加5.08平方公尺，增
23 加比例約為原登記面積之4.37%（計算式： $5.08 \div 69 \div 7.3$
24 6% ）；上訴人之B地土地面積則增加3.16平方公尺，增加比
25 例約為原登記面積之3.55%（計算式： $3.16 \div 89 \div 3.5$
26 5% ）」，然就A地、B地之土地面積增加及增加比例，既經原
27 審函詢國測中心為何地籍圖經界線鑑測所得之面積，與土地
28 登記謄本所記載之面積不相同之原因，該中心回覆：本中心
29 鑑測所得面積即中山地政事務所保管之圖解地籍圖數值化成
30 果之計算面積，至於為何與登記面積不符，本中心無從確認
31 等語。嗣經原審另函詢中山地政所關於為何甲地、乙地依照

01 地籍圖經界線數值化成果計算面積，與登記面積不同，該所
02 回覆：臺中市西區土庫段係依日治時期測量成果辦理土地總
03 登記，嗣經62年以圖解法測量方式辦竣地籍圖修正測量（地
04 籍圖原比例尺1/1200經修測後為1/600），地籍圖係以紙圖
05 方式呈現，以實量距離、圖上量距或求積儀測算面積，其計
06 算應符合地籍測量實施規則第152、157、158、159、160條
07 規定。由於地籍圖使用頻繁，圖紙破損日益嚴重，為保持圖
08 解地圖現況，避免圖紙繼續伸縮、破損，影響民眾權益，並
09 建立完整地籍測量資料庫，自86年始有圖解地籍圖數值化計
10 畫，目的係將圖解法地籍圖延續使用，甲地、乙地圖解地籍
11 圖雖經數值化，面積以數值化界址坐標計算，其面積計算方
12 法與地籍測量實施規則第157條相同，惟僅為量取各界址點
13 一次計算之結果，因存在人工讀點之誤差及四捨五入計算至
14 平方公尺，故與登記面積不盡相同等語，有國測中心112年6
15 月12日函、中山地政所112年6月28日函可佐（原審卷第175
16 頁、第185頁、第186頁），足見與登記面積不符之原因在於
17 人工讀點之誤差及四捨五入計算至平方公尺之結果，與真實
18 之界址位置無關，且本案於地籍圖數值化後與登記面積間之
19 差異，尚在誤差範圍之內，是兩造指界之經界線測得土地面
20 積均與登記面積有差異，依前開說明，既屬必然，則上訴人
21 自無從執此認定被上訴人主張之界址較為偏差或上訴人主張
22 之界址較為正確，是上訴人主張，要無可取。

23 五、從而，本院綜上事證及理由，並衡諸兩造權益及使用土地情
24 形，基於公平正義及社會經濟利益維護之考量等一切情狀，
25 綜合判斷之結果，認兩造系爭土地間之界址，應為國測中心
26 所製作如原審判決書附件鑑定書之鑑定圖所示A-B之黑色連
27 接線，堪以認定。上訴人主張兩造系爭土地界址應為該鑑定
28 圖、補充鑑定圖所示C--D--E--F--G之連接線，並無理由。
29 原審判決確定兩造系爭土地之界址為上開鑑定圖所示A--B點
30 之連接線，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予
31 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
02 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌。又
03 本件兩造系爭土地之界址爭議，已經國測中心於原審為鑑定
04 定，且國測中心於原審判決附件所示鑑定書、鑑定圖，已詳
05 為說明及標示其鑑定之方法與依據，本院並已依前開調查證
06 據之結果而為兩造系爭土地界址之認定，並已敘明本院認定
07 之理由。是上訴人另聲請履勘及囑託國測中心確定四支界樁
08 及其距離，核無必要，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
10 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
12 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳
13 法官 蔡汎沂
14 法官 莊毓宸

15 上正本證明與原本無異。

16 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由，於本判決正本
17 送達後20日內，向本院提出第三審上訴狀（須按他造當事人人數
18 附繕本及繳納第三審裁判費），同時表明上訴理由，經本院許可
19 後始可上訴第三審；前項許可以所涉及之法律見解具有原則上之
20 重要性者為限。

21 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
22 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
23 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
25 書記官 丁文宏