

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第65號

01
02
03 上 訴 人 黃清敏
04 訴訟代理人 陳武璋律師
05 複 代 理 人 黃凱斌律師
06 被 上 訴 人 顏照枝
07 訴訟代理人 張津博

08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 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12
11 月27日本院沙鹿簡易庭112年度沙簡字第313號第一審簡易判決提
12 起上訴，本院於民國113年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 上訴駁回。

15 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 一、上訴人上訴聲明：原判決廢棄；確認上訴人所有坐落臺中市
18 ○○區○○段00地號土地（下稱86地號土地）與被上訴人所
19 有坐落同段84地號（下稱84地號土地）土地間之界址，為如
20 原審112年8月8日第0000000000號補充鑑定圖（即附圖二）
21 之D、E、H各點之連接線。被上訴人於本院答辯聲明：上訴
22 駁回。

23 二、按「判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提
24 出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理
25 由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與
26 第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。
27 關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。」
28 民事訴訟法第454條定有明文。依同法第436條之1第3項規定
29 對於簡易程序第一審裁判之上訴，準用上開規定。本判決之
30 事實及理由、關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，
31 與原判決相同（除其事實及理由欄三、得心證之理由（八）

01 部分，就上訴理由及新事證，應予補充說明如後述外），先
02 引用之（如附件，其附圖即附圖一）。

03 三、上訴理由略以：（一）原鑑定機關所為之鑑定圖根點係選定
04 「103年度臺中市沙鹿區地籍圖重測時測設之圖根點」，惟
05 為何未以「100年間」複丈成果圖之圖根點進行選定，業經
06 上訴人於原審具狀質疑，卻未予查明，自有疏漏；（二）被
07 上訴人於原審時主張「狹長型區域土地」係建屋留設之防火
08 空間云云，業經上訴人具狀逐一指駁，原判決就此均未說明
09 不採上訴人主張之理由，亦有判決不備理由之違誤；（三）
10 原判決以上訴人房屋建築完成在先，「原始557地號土地」
11 權狀之原因發生日、登記日均在後，認上訴人所主張「原始
12 557地號土地」非建物基地乙節不可採，容有誤會；（四）
13 原判決另以「狹長型區域土地」之面積多於「原始557地號
14 土地」，且若將經界線北移，將不符謄本記載云云，而定兩
15 造之經界線如原判決附圖所示，應有誤解土地經界訴訟之本
16 質；（五）依卷附被上訴人房屋之建造執照內容顯示，兩造
17 土地間尚有一「整界地」存在，且該「整界地」係上訴人所
18 有，應屬明確；「原始557地號土地」現在卻消失了等語，
19 固非全然無據，惟查：

20 （一）為釐清基本事實，本院先依職權向臺中市○○地
21 ○○○○○○○○○○○○○區○○○段○○○○段000地號
22 土地合併前面積20平方公尺即「原始557地號土地」自有
23 登記以來之土地登記謄本。經查「原始557地號土地」係
24 於71年5月11日登記與同段557-3地號土地合併分割後，始
25 為20平方公尺；原為訴外人楊福氣單獨所有，於71年7月
26 26日登記以買賣為原因移轉為訴外人童扣單獨所有；於71
27 年8月6日登記以童扣為義務人，童扣、訴外人黃德正為債
28 務人，以共同擔保土地3筆、建物2棟，為訴外人臺灣土地
29 銀行大甲分行設定擔保本金最高限額新臺幣（下同）39萬
30 元，存續期間自71年8月4日起至91年8月3日止之最高限額
31 抵押權，嗣於78年2月20日登記因清償而塗銷上述抵押權

01 登記，有其土地登記謄本在卷可考（見本院卷一第187至
02 195頁）。「原始557地號土地」係於71年5月11日登記合
03 併分割後，始創設其位置及呈水平狹長之形狀，則有71年
04 5月3日土地複丈圖附卷可稽（見原審卷第303、305頁）。

05 （二）「原始557地號土地」20平方公尺與同段557-11地號土地
06 64平方公尺、同段557-12地號土地82平方公尺，於100年
07 11月28日申請合併，經100年12月14日複丈後改編為「557
08 地號土地」166平方公尺，有其土地複丈及標示變更登記
09 申請書相關資料附卷可參（見原審卷第193至214頁）；又
10 重測後，土地標示部改為沙鹿區福成段86地號土地173.32
11 平方公尺，亦有86地號土地登記第一類謄本附卷可參（見
12 原審卷第53至55頁），可見「原始557地號土地」經合併
13 輾轉成為86地號土地之北側部分，始終未憑空消失。

14 （三）「原始557地號土地」於86年3月24日鑑界複丈，合併後之
15 「557地號土地」166平方公尺於104年6月9日地籍圖重測
16 複丈，86地號土地又先後於107年5月15日、111年4月13日
17 鑑界複丈，有上列複丈圖在卷可查（見原審卷第293至299
18 頁）。其中「原始557地號土地」於86年3月24日複丈圖上
19 標示「了解現況不用釘界」；就86地號土地與84地號土地
20 交界，於107年5月15日複丈圖標示舊界1支，於111年4月
21 13日複丈圖就同一位置標示鋼釘1支，益徵「原始557地號
22 土地」即為86地號土地之北側部分，始終未憑空消失，且
23 業經地政機關多次鑑界，均未見其位置改變。

24 （四）依上訴人提出其所有之沙鹿區福成段23、24建號門牌依次
25 為福成路68巷2號、福成路68巷6號之建物登記第一類謄本
26 （見本院卷一第139、141頁），分別登載於重測前依次為
27 北勢坑段北勢坑小段381、406建號，但建築完成日期皆為
28 71年2月15日，皆登載「使用執照字號：70建都使字2545
29 號」，坐落地號皆為86地號。又依上訴人引用臺中市政府
30 83工建建字第5207號建築執照卷所附之建築設計圖（藍晒
31 底圖），其標示「位置圖」部分（見原審卷第585頁），

01 畫斜線、蓋章並標示「70~2545執照」之區塊內，包含其
02 北側有條水平狹長之形狀，而標示「基地使用狀況」部分
03 （見原審卷第591頁），應係就該條水平狹長之形狀予以
04 局部放大，並標示為「整界地： $(21.6+21)\times 1/2=21.3\text{m}^2$
05 （70~2545執照使用地）」。另依上訴人提出前揭重測前
06 北勢坑段北勢坑小段381建號建築改良物登記簿謄本（見
07 原審卷第575至581頁），登載第一次登記收件日期為71年
08 4月29日，坐落基地僅登載北勢坑段北勢坑小段557-11、
09 557-12地號土地，所有權人為「童□」（衡情為童扣），
10 備考欄已登載70建都使字2545號。互核可知，上訴人所有
11 70建都使字2545號使用執照之建築物，於申請建造執照、
12 取得使用執照，乃至71年4月29日申請第一次登記時，雖
13 尚無嗣於71年5月11日合併分割後「原始557地號土地」之
14 形成，但已將近似於「原始557地號土地」位置及面積之
15 「整界地」納入其建築基地，待其建築完成後，再將相關
16 土地合併分割形成「原始557地號土地」，再由楊福氣於
17 71年7月26日以買賣原因移轉登記為童扣所有。故相當於
18 後來「原始557地號土地」之特定土地，確係前揭70建都
19 使字2545號使用執照建築基地之一部，自不能僅因「原始
20 557地號土地」合併分割形成在後，即誤認「原始557地號
21 土地」非其建築基地之一部。

22 （五）依前揭「原始557地號土地」之土地登記謄本（見本院卷
23 一第195頁）及重測前北勢坑段北勢坑小段381建號建築改
24 良物登記簿謄本（見原審卷第579頁）所示，最初71年8月
25 6日登記之最高限額抵押權，所載共同擔保土地3筆、建物
26 2棟，參酌上開說明，無非指「原始557地號土地」及同段
27 557-11、557-12地號土地、同段381、406建號建物，益徵
28 「原始557地號土地」確係前揭建築基地之一部。其次又
29 於80年9月17日登記，僅以381建號建物與557-11、557-12
30 地號土地為共同擔保，為臺中縣沙鹿鎮農會設定之抵押權
31 登記（見原審卷第579頁），並不能排除其北側為406建號

01 建物（即門牌現為福成路68巷6號，與被上訴人建物門牌
02 福成路68巷8號相鄰）而占用「原始557地號土地」。

03 （六）依前揭沙鹿區福成段23、24建號建物登記第一類謄本（見
04 本院卷一第139、141頁），最大面積之樓層皆是第二層，
05 為55.20平方公尺，互核第一層面積40.67平方公尺，加計
06 騎樓14.53平方公尺，亦為55.20平方公尺，至電梯樓梯間
07 應屬「屋頂突出物」，不增加投影面積，可見其建物實際
08 占地面積，每棟為55.20平方公尺，則二棟建物占地面積
09 本應共計110.40平方公尺，相較於86地號土地面積173.32
10 平方公尺，占比約為63.70%，參照86地號土地於100年間
11 合併前屬於第二種住宅區，有臺中市沙鹿區都市計畫土地
12 使用分區證明書在卷可參（見原審卷第159頁），建蔽率
13 應不得大於60%，可知其建築執照及建物登記所載面積，
14 無非配合建管法令之限制。然而，經原審囑託內政部國土
15 測繪中心實測結果，坐落86地號土地上之建物，幾乎占滿
16 86地號土地全部（見原審卷第385頁，即附圖一），可見
17 其違章增建之範圍甚大，除僅剩最東側三角形畸零地之上
18 未能建築外，不浪費任何在物理上所能建築之空間，則依
19 起造人童扣行為之一貫性，亦應無將所謂「整界地」不予
20 建築而留作空地之可能，始合情理。況若非童扣建築占用
21 「整界地」即楊福氣所有後來之「原始557地號土地」，
22 難以解釋童扣有何須於建築完成後向楊福氣價購「原始
23 557地號土地」之理由。故上訴人主張其所有之「原始557
24 地號土地」非建物基地云云，實屬無稽。

25 （七）經本院依上訴理由函詢臺中市清水地政事務所：如附圖一
26 所示之103年度圖根點與其100年間之圖根點有何不同？如
27 有不同，其原因為何？（見本院卷一第53頁），依該所於
28 113年3月1日以清地二字第1130001947號函回覆：本所僅
29 有103年度圖根點資料，無來函所述100年間之圖根點資料
30 等語明確（見本院卷一第87頁）。嗣本院又依上訴人聲請
31 函詢臺中市清水地政事務所如附表一所示之問題（見本院

01 卷一第303至309頁、第317頁），經該所於113年6月5日以
02 清地二字第1130005764號函回覆如附表二所示（見本院卷
03 一第323至324頁），可見上訴人之提問，均無從動搖原審
04 囑託內政部國土測繪中心鑑定之結果，或欠缺關連性，或
05 前已敘明本院之認定及理由。嗣上訴人又再聲請本院函詢
06 臺中市清水地政事務所說明103年圖根點之形成過程，並
07 請承辦人員出庭作證云云（見本院卷二第17頁），經審酌
08 難認有因此動搖內政部國土測繪中心鑑定結果之可能，爰
09 認無再續行此項調查之必要，附此敘明。

10 四、從而，上訴人訴請確認其所有86地號土地與被上訴人所有84
11 地號土地之界址，原審判決並無違誤。上訴意旨指摘原判決
12 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
14 結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
17 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶
18 法官 林秉賢
19 法官 蔡嘉裕

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由，逕向最高法院
22 提起上訴，但須經本院之許可（以訴訟事件所涉及之法律見解具
23 有原則上之重要性者為限）。提起上訴，應於判決送達後20日內
24 向本院提出上訴狀，並應提出委任律師或具有律師資格者（釋明
25 民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係）之委任狀，
26 及繳納第三審裁判費新臺幣26,002元。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
28 書記官 童秉三

29 附表一

30 (一)地籍圖重測改編前之臺中市沙鹿區北勢坑段北勢坑小段557、
31 557-11、557-12土地，曾經經過複丈，如557地號土地及557-3

01 地號土地69年8月18日複丈圖（上證11）、557-11地號土地及
02 557-12地號土地69年11月25日複丈圖（上證12）、557地號土
03 地及557-3地號土地71年5月3日複丈圖（上證13）、557地號土
04 地、557-11地號土地及557-12地號土地100年12月14日複丈圖
05 （上證14）及557地號土地100年合併檔案（上證15），請說明
06 上開複丈圖繪製之圖根點為何？倘無圖根點，則繪圖之依據為
07 何？

08 (二)國土測繪中心曾於112年5月間至臺中市○○區○○段00○○地
09 號測量，國土測繪中心之鑑定書記載：「…在系爭土地附近檢
10 測103年度臺中市沙鹿區地籍圖重測時測設之圖根點…」，惟
11 查103年11月21日之地籍圖謄本（上證25），根本沒有標示臺
12 中市○○區○○段00地號土地之位置，請說明103年地籍圖重
13 測時測設之圖根點，圖根點設立之位置為何？圖根點設立之依
14 據為何？

15 (三)臺灣省臺中縣土地登記簿記載（上證17），臺中市○○區
16 ○○○段○○○○段000地號土地，在36年6月1日「甲數」為
17 2449，在64年12月15日時分割557-1、557-2地號土地後，面積
18 為633平方公尺，則557-1、557-2地號土地面積為何？

19 (四)66年4月18日557地號土地分割出557-3地號土地，557地號土地
20 66年4月18日時面積因此變為321平方公尺，減少了312平方公
21 尺，則557-3地號土地面積為何？557地號土地所減少之面積
22 312平方公尺是否全數變為557-3地號土地之面積？

23 (五)69年8月31日557地號土地再分割出557-11地號土地，因此557
24 地號土地69年8月31日時面積為227平方公尺，減少了94平方公
25 尺，則557-11地號土地面積為何？557地號土地所減少之面積
26 94平方公尺是否全數變為557-11地號土地之面積？

27 (六)71年5月11日557地號及557-3地號土地合併，因此557地號土地
28 71年5月11日時面積為321平方公尺，增加了94平方公尺。惟66
29 年4月18日557地號土地分割出557-3地號土地時，557地號土地
30 當時之面積由633平方公尺變為321平方公尺，減少了312平方
31 公尺，為何71年5月11日557地號及557-3地號土地合併後，557

- 01 地號土地僅增加94平方公尺？557-3地號土地之面積究竟為
02 何？
- 03 (七)71年5月11日557地號土地再次分割，惟557地號土地分割出多
04 少土地，土地登記簿字跡已模糊而無法辨別，則557地號土地
05 分割出多少土地？各土地之面積為何？
- 06 (八)臺中市○○區○○○段○○○○段000000地號土地（即重測後
07 之臺中市○○區○○段00地號土地），分別在86年3月24日複
08 丈（上證20：86年3月24日複丈圖）、104年6月9日複丈（上證
09 21：104年6月9日複丈圖）及111年4月13日複丈（上證22：111
10 年4月13日複丈圖），請說明上開複丈圖之圖根點為何？以及
11 圖根點之位置有無變化？
- 12 (九)103年9月29日臺中市沙鹿區北勢坑段北勢坑小段地籍圖重測段
13 區域調整清冊（上證24）中，福成段84地號土地面積欄位空
14 白，備註記載糾紛協調，請說明為何面積部分空白？其糾紛協
15 調之內容為何？
- 16 (十)臺中市○○區○○○段○○○○段000000地號土地，依86年3
17 月25日複丈圖下方之土地面積計算表（上證20），面積由142
18 平方公尺變為147平方公尺，在104年6月9日糾紛協調後557-23
19 地號土地面積變為150.37平方公尺（上證23），增加了3.37平
20 方公尺，面積增加之原因為何？
- 21 (十一)臺中市○○區○○○段○○○○段000地號土地，依100年4月7
22 日地籍圖謄本（上證2），位置是在557-11地號土地、557-12
23 地號土地與557-23地號土地中間的長方形土地，則100年4月7
24 日地籍圖謄本所示長方形之557地號土地，現今具體位置為
25 何？

26 附表二

- 27 (一)第1及8項之答覆：北勢坑段北勢坑小段為圖解法測量地區，
28 複丈作業均依圖解法地籍圖數值化成果辦理土地複丈作業須
29 知、辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項及地籍測量實施
30 規則等相關規定辦理。

- 01 (二)第2項之答覆：圖根點係依數值法地籍圖重測作業手冊及地
02 籍測量實施規則等規定施測。
- 03 (三)第3至7項之答覆：當事人可至臺中市各地政事務所申請人工
04 舊簿、新簿以及電子謄本等相關登記資料查閱彙整。
- 05 (四)第9項之答覆：因重測時相關土地所有權人指界不一致，發
06 生界址爭議，是以成果未確定而面積欄位空白，相關指界情
07 形依規定可由所有權人至本所申請所有土地之調查表核閱。
- 08 (五)第10項之答覆：地籍圖重測土地址塊之界址，係由土地所有
09 權人依法會同鄰地土地所有權人共同認定，其面積僅屬界址
10 範圍決定之事實。重測前後界址或有變更，但此或由於天然
11 地形改變，人為界址移動，或由於測量儀器精度提高，或由
12 於圖紙破舊、伸縮等原因，均為不可避免之技術或自然因
13 素，非政府或測量人員所能克服，土地所有權人依此實地管
14 理，又經實地指界認可，自應視為其原有產權範圍，面積增
15 減僅係依實地測量計算之結果所為之更正釐清，實質上對其
16 原有土地產權範圍並無變動。
- 17 (六)第11項之答覆：按地籍測量實施規則第201-2條規定略以：
18 「重測公告確定之土地，登記機關不得受理申請依重測前地
19 籍圖辦理複丈。」，倘當事人須瞭解重測後之土地位置，應
20 由所有權人依地籍測量實施規則第205及207條規定申請鑑
21 界，另按土地法第四十六條之一至第四十六條之三執行要點
22 第9點規定略以：「…司法機關受理經界訴訟事件，囑託地
23 政機關以原地籍圖施測者，地政機關應予受理。…」，相關
24 事項應依前開規定辦理。