

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度六簡字第225號

原告 王泰翔
訴訟代理人 張綦騏律師
沈伯謙律師
被告 楊洪喜美
楊鎮宇

共同
訴訟代理人 康志遠律師

上列當事人間請求確認經界事件，於民國113年11月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、確定原告所有坐落雲林縣○○市○○○段00地號（重測前斗六段147-134地號）土地與原告所有坐落同段41地號（重測前斗六段147-136地號）土地之經界線位置，為如附件鑑定書（鑑定圖）所示F…A1…B1連接點線位置。
- 二、確定原告所有坐落雲林縣○○市○○○段00地號（重測前斗六段147-136地號）土地與被告所有坐落同段42地號（重測前斗六段147-64地號）土地之經界線位置，為如附件鑑定書（鑑定圖）所示C1…D1…E連接點線位置。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之49，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告所有雲林縣○○市○○○段00地號土地（即重測前斗六段147-134地號土地，下稱39地號土地）、雲林縣○○市○○○段00地號土地（即重測前斗六段147-136地號土地，下稱41地號土地），與被告所共有雲林縣○○市○○○段00地號土地（即重測前斗六段147-64地號土地，下稱42地號土地）因辦理土地重測，兩造就上開3筆土地（下合稱系爭3筆土地）之經界存有爭議，因41地號土地原前後寬皆0.95公尺、深度132公尺，並非前面寬0.9公尺、後面寬0.74公尺，

01 與最初之斗六市斗六段30冊土地複丈圖有異，經雲林縣斗六
02 地政事務所（下稱斗六地政）區域性不動產糾紛調處委員會
03 進行調處，兩造因意見不同，致無法調處成立，是上開3筆
04 土地之界址實有予以確認之必要，爰提起確認界址訴訟。

05 (二)依本院囑託內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）鑑定
06 所得之鑑定圖（即附圖），可知系爭3筆土地經界線確如原
07 告指界，國土測繪中心係依照地籍測量實施規則及內政部訂
08 頒辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序之相關作業規定，其
09 鑑定結果應屬可採。至被告辯稱國土測繪中心鑑定之系爭土
10 地3筆土地面積差異較被告指界方案大，然此仍在合理誤差
11 範圍內；又被告辯稱國土測繪中心鑑定使系爭42地號土地東
12 北面之地籍線突入至該土地，純因本件鑑定並未測量系爭42
13 地號土地與其東北側之其他土地所致，並非國土測繪中心鑑
14 定結果有何可議之處。

15 (三)並聲明：如主文第1、2項所示。

16 二、被告則以：

17 (一)本件經斗六地政區域性不動產糾紛調處委員會調處後，認系
18 爭3筆土地之經界線應為附圖所示A…B、C…D連線，原告所
19 述經界線並非正確之經界線。

20 (二)國土測繪中心鑑定結果認定系爭3筆土地之經界線為原告所
21 指之經界線，然查，上開鑑定結果有以下不可採處：

22 1.系爭3筆土地於民國98年進行鑑界，因兩造對鑑界結果有爭
23 執，斗六地政進行調查後發現先前地籍圖誤將大同路之中心
24 樁誤為民生路之中心樁，致先前歷次地籍圖發生錯誤，故更
25 正地籍圖（下稱106年更正後地籍圖），並經雲林縣政府同
26 意更正地籍圖圖資，斗六地政據以做成106年4月6日土地複
27 丈成果圖，該複丈成果圖所示經界線即被告指界位置，始為
28 正確之經界線。嗣系爭3筆土地於110年進行重測，當時係參
29 酌現況後協助指界，因110年重測結果與106年更正後地籍圖
30 結果不一致，其重測結果並非正確，國土測繪中心鑑定時依
31 據110年重測後地籍圖，故結果難認正確。

- 01 2.依歷次地籍圖與複丈成果圖，系爭42地號土地東北側地籍
02 線，即分別與系爭41地號土地相鄰處，為一直線，並無彎曲
03 或突出，然若依國土測繪中心鑑定圖之土地界線為原告所指
04 E...C1...C連線，會造成東北側地籍線彎入系爭42地號土地，
05 與歷次地籍圖顯示為直線之情不符。
- 06 3.若依國土測繪中心鑑定之經界線，會造成系爭39地號土地面
07 積增加5.92平方公尺、系爭41地號土地面積減少0.02平方公
08 尺、系爭42地號土地面積減少3.99平方公尺，然若依被告指
09 界，系爭3筆土地面積分別增加0.2、0及1.171平方公尺，與
10 原登記土地面積較為符合。
- 11 4.依被告所有之系爭42地號土地原有建物（門牌號碼民生路19
12 7號，現已拆除）之使用執照竣工圖，可見該建物寬度為565
13 公分，該建物既已取得使用執照，當無越界情事，則可知系
14 爭42地號土地面寬至少為565公分，但若依原告所指經界
15 線，將使系爭42地號土地面寬不足565公分。
- 16 5.原告認系爭39、41地號土地經界線為原告所有建物之牆壁
17 （即附圖F...A1...B1連線），然依系爭41地號土地之舊登記
18 簿，其上建物記載為「883」，即原告所有建物建號，可知
19 原告所有建物除坐落在系爭39地號土地，尚有部分坐落在系
20 爭41地號土地，故原告建物之牆壁即上開連線應非正確之經
21 界線。

22 (三)並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷

24 (一)原告所有之系爭39地號土地，南側與原告所有系爭41地號土
25 地相鄰，又系爭41地號土地南側與被告所有之系爭42地號土
26 地相鄰，系爭3筆土地於110年間辦理土地重測，土地所有人
27 指界不一致，經斗六地政調處不成立等情，此有斗六地政區
28 域性不動產糾紛調處紀錄表、66年土地複丈成果圖、106年
29 更正後地籍圖、套繪圖、系爭41地號土地、39地號土地重測
30 前土地登記第二類謄本、原告信函、調處圖說及分析表、移
31 送調處書、提案單在卷可佐（見本院卷第51頁、第139至163

01 頁)。

02 (二)本院於112年5月30日會同兩造及國土測繪中心至現場履勘，
03 勘驗結果為系爭3筆土地其上現坐落「巨匠電腦」建物、空
04 地，有勘驗筆錄、照片可稽，而本件經國土測繪中心現場測
05 量結果，製有鑑定書與鑑定圖（即附圖）可按（見本院卷第
06 227至229頁）。

07 (三)本院囑託國土測繪中心測量，經指示測量人員依兩造分別實
08 地指界，即附圖所示F…A1（鋼釘）…B1、C…C1（鐵條）…
09 D1（鋼釘）…E之紅色連結虛線（即原告指界），A…B、C…
10 D之藍色連接虛線（即被告指定）；附圖G…B1；C1…H黑色
11 連接點線，係以重測前斗六段（比例尺1/600）測定系爭3筆
12 土地間界址，並讀取其坐標後，展點連線於重測後比例尺1/
13 500鑑測原圖上之位置，即分別為系爭3筆土地間之重測前地
14 籍途經界線位置。經鑑測結果與系爭39地號土地、41地號土
15 地之土地所有權人（即原告）主張之重測協助指界位置相
16 符，並經計算面積增減情形，製成鑑定書及鑑定圖可參。查
17 本案鑑定書（鑑定圖）之產出，係使用精密電子測距經緯
18 儀，在系爭土地附近檢測110年度雲林縣斗六市斗六段地籍
19 圖重測時測設之圖根點，經檢核無誤後，以各圖根點為基
20 點，分別施測系爭土地及附近界址點，並計算其坐標值輸入
21 電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同重測後地籍圖比
22 例尺1/500及重測前地籍圖比例尺1/600），然後依據斗六地
23 政保管之重測前後地籍圖、重測前圖解地籍圖數值化成果、
24 地籍調查表等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前
25 項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/500之
26 鑑定圖。其製作過程相當嚴謹，成果圖之產出，均依相關規
27 定辦理，自屬精密可採。

28 (四)被告雖辯稱國土測繪中心之鑑定結果不可採信，惟：

29 1.被告雖稱110年重測結果與106年更正後地籍圖結果不一致，
30 故110年度重測結果不正確，國土測繪中心採用110年度地籍
31 圖測設之圖根點，導致鑑定結果有誤，然查：

01 (1)證人即斗六地政測量課課長鍾志斌證述略以：110年時針對
02 全部之重測前斗六段土地進行重測，與106年更正之地籍圖
03 有誤差，誤差原因是圖解區與數值區，110年重測後為數值
04 區，以座標管理，面積可算到平分公分，如果為圖解區，是
05 用手工畫地籍線，再用求積儀計算面積，無法畫得很精細等
06 語（見本院卷第355至356頁），是110年重測後地籍圖縱與1
07 06更正地籍圖有誤差，亦係因採用較精密之測量方法所致，
08 非謂110年重測之地籍圖有誤。且證人鍾志斌亦稱：國土測
09 繪中心施測時採用110年度重測時測設之圖根點，係因斗六
10 車站周邊施工，把106年鋪設之圖根點挖除，故國土測繪中
11 心為本件鑑定時，向斗六地政索取地籍圖圖根點資料時，斗
12 六地政係提供110年度重測時之圖根點資料，此為最新資
13 料，無法說國土測繪中心據此測量之結果為錯誤等語（見本
14 院卷第356至357頁）。

15 (2)再經本院函詢國土測繪中心，若採用非110年度重測時之圖
16 根點進行本件鑑定，測繪結果是否會有不同？該中心以113
17 年6月17日測籍字第1131555482號函覆（下稱甲函）略以：
18 該中心進行本件鑑定時，係採系爭3筆土地附近僅存之110年
19 度地籍圖重測時測設之圖根點辦理「圖根點檢核」，且該中
20 心係依據辦理圖解法土地界址鑑定作業注意事項第11點及內
21 政部訂頒「辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖
22 格式」等規定，施測系爭土地適當範圍之可靠界址點、現況
23 點，並套繪重測前地籍圖後研判系爭經界之重測前地籍圖經
24 界線位置，故本件經界之研判並非僅依據所使用之圖根點，
25 倘使用不同年度測設之圖根點並不影響其結果（見本院卷第
26 408至409頁），核與證人前揭所述國土測繪中心係使用系爭
27 3筆土地附近現存之圖根點，且無法以國土測繪中心使用上
28 開圖根點為測量依據即屬有誤等語相符。

29 (3)又被告所指之「106年更正後地籍圖」，係指斗六地政於106
30 年4月2日複丈後更正之地籍圖資（見本院卷第312、313
31 頁），國土測繪中心於進行本件鑑定時，亦有參考該份資

01 料，此據該中心以113年9月27日測籍字第1131555727號函
02 （下稱乙函）說明略以：將斗六地政存管之重測前圖解底及
03 圖數值化成果，展繪比例尺1/600之透明膠片圖（以下稱展
04 繪圖）乙份，展繪圖核對斗六地政存管之「重測前（斗六段
05 地籍圖）」及「106年4月2日更正（地籍圖資）複丈成果
06 圖」結果，旨揭系爭土地之圖形形狀相符」等語（見本院卷
07 第568頁），是被告辯稱國土測繪中心鑑定未依據106年更正
08 後地籍圖等語，尚非有據。

09 2.被告雖辯稱依國土測繪中心鑑定，系爭41地號、42地號土地
10 之界線為原告所指E…D1…C1連線，會造成系爭42地號東北
11 側地籍線彎入系爭42地號土地，然查，國土測繪中心係受本
12 院囑託鑑定，因系爭42地號土地與東北側即重測前斗六段14
13 7-286地號土地之經界線並非本件紛爭所在，本院並未囑託
14 國土測繪中心鑑定上開經界線，此有上開該中心甲函、乙函
15 可佐（見本院卷第409頁、第569頁）。再證人鍾志斌亦證述
16 略以：國土測繪中心並未測量系爭42地號土地與東北側即重
17 測前斗六段147-286地號土地之經界線，可能鑑定後亦會為
18 附圖所示C1…D1連線之延伸等語（見本院卷第361頁）等
19 語。是無法以鑑定結果顯示系爭42地號與41地號土地間連線
20 與地籍圖上系爭42地號土地東北側地籍線為直線之情不符，
21 即認國土測繪中心本件鑑定結果有誤。

22 3.被告辯稱國土測繪中心鑑定較被告主張之經界線方案導致較
23 多土地面積差異，然按所謂之「地籍圖面積」係鑑測時依據
24 地政機關保管之地籍圖，經描繪後以坐標讀取儀計算之面
25 積；至於「登記簿面積」，則係指地政機關土地登記簿上所
26 載之面積。又土地登記簿所載之土地面積，係先確定土地之
27 界址點，或土地長寬等項後再行測算，故其土地面積之求
28 出，係以先確定土地之經界線為前提，並非先分配土地面積
29 後，再以取足土地面積之可能界線去定其經界線。因此，在
30 依據舊地籍圖經界線所計算面積與土地登記簿所載土地面積
31 不相符合時，且亦無其他足資證明相關土地經界所在之證據

01 時，自應以可靠地籍圖線作為相關土地之經界線，較為適
02 當。而所謂可靠地籍圖線，非以當事人之指界為唯一之認定
03 標準，而應參照地籍圖、現使用人之指界、地圖（實測圖、
04 分割圖、分筆圖）、使用現況、土地形狀、占有沿革、鄰地
05 界址及地方習慣等客觀標準，予以綜合判斷再定界址，且因
06 鑑測結果，致兩造面積有所增減，並與土地登記簿所載者有
07 間，此或係登載面積時即已發生錯誤，或係測量技術精密不
08 同、所採比例尺不一致、天然地形變動等因素所致，可能原
09 因非一，是確認界址，亦不專以面積是否增減為其認定標
10 準。本件國土測繪中心鑑定，係使用精密電子測距經緯儀，
11 在系爭土地附近檢測圖根點，經檢核無誤後，以各圖根點為
12 基點，分別施測系爭土地及附近界址點，並計算其坐標值輸
13 入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上，再依重測前後地
14 籍圖、重測前圖解地籍圖數值化成果、地籍調查表等資料，
15 展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測
16 定，應屬精密可採，業如前述，且國土測繪中心鑑定結果與
17 系爭3筆土地登記簿之面積差異，為9.93平方公尺，衡以系
18 爭3筆土地之土地登記簿面積共計360平方公尺，其差異甚
19 小，是難以此即認國土測繪中心鑑定結果有誤。

20 4. 被告另稱依國土測繪中心鑑定結果，與系爭42地號土地原有
21 建物寬度不符等語，然按「起造人申請建造執照或雜項執照
22 時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明
23 書。」、「建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：
24 一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱
25 及事務所。二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽
26 章。三、建築地址。四、基地面積、建築面積、基地面積與
27 建築面積之百分比。五、建築物用途。六、工程概算。七、
28 建築期限。」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人
29 及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築
30 機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構
31 造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給

01 使用執照，並得核發謄本」，建築法第30條、第31條及第70
02 條第1項前段分別定有明文，且上開規定自被告主張上開原
03 有建物取得使用執照時間即78年1月30日（見本院卷第277
04 頁）迄今均未修正，故起造人申請核發建造執照時，僅須檢
05 具建物坐落基地之土地權利證明文件（即所有權狀或謄
06 本），然上開文件並無記載基地長度、寬度或經界線等內
07 容，又主管機關核發使用執照前，僅進行建物構造、隔間及
08 設備是否與設計圖樣相符之查驗，並無會同地政機關對坐落
09 基地進行鑑界或複丈，亦無法排除系爭42地號土地原有建物
10 有越界情事，故難依系爭42地號土地原有建物之面寬大於國
11 土測繪中心鑑定結果，即認其鑑定有誤。

12 5. 至被告辯稱系爭41地號土地之舊登記簿記載其上坐落883建
13 號建物即原告所有之現址為「巨匠電腦」之建物，足認該建
14 物共坐落系爭39、41地號土地之上，故該建物之牆壁即附圖
15 F...A1...B1連線並非系爭39、41地號土地之經界線等語。然
16 查，系爭41地號土地係由系爭39地號土地分割出來，又於進
17 行上開土地分割後，883建號建物業經辦理分割基地號變更
18 登記，其建物基地變更為147-134地號土地，此有斗六地政1
19 13年9月13日斗地四字第1130006333號函、883建號建物之建
20 築物改良登記簿在卷可佐（見本院卷第525頁、第539頁）。
21 且系爭41地號土地之第二類登記謄本並未記載其上有建物
22 （見本院卷第15頁），僅系爭39地號土地之第二類登記謄本
23 記載其上有建物斗六二段22建號建物即重測前883建號建物
24 （見本院卷第13頁）。是上開系爭41地號土地舊登記簿之建
25 物記載與其他資料均屬不符，有可能係誤載，無從據以認定
26 883建物共坐落39、41地號2筆土地之上。

27 四、綜上所述，本件應以原告主張為如附件鑑定書（鑑定圖）所
28 示F...A1...B1連接點線位置為系爭39、41地號土地之經界
29 線，C1...D1...E連接點線位置為系爭41、42地號土地之經界
30 線，爰判決如主文第1、2項所示。

31 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉

01 證，經本院審酌後，認與判決結果無影響，爰不一一予以論
02 列，併此敘明。

03 六、又鑑定界址糾紛，核其性質，兩造本可互換地位，則原告提
04 起本訴雖依法有據，然被告等之應訴係法律規定所始然，其
05 抗辯自為伸張或防衛權利所必要，本院認應由兩造共同負擔
06 訴訟費用較為允洽（依各自土地面積占比之比例計算），爰
07 依民事訴訟法第80條之1規定，判決如主文第3項所示。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
09 斗六簡易庭 法官 楊謹瑜

10 以上正本係依照原本作成。

11 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訴
12 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20
13 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
15 書記官 蕭亦倫