

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第598號

上訴人 大陸建設股份有限公司

法定代理人 黃金龍（即欣陸投資控股股份有限公司指定之代表

訴訟代理人 陳秋華律師

複代理人 魏芳瑜律師

被上訴人 林若萍

林錫宏

上一人

訴訟代理人 劉錦隆律師

被上訴人 陳惠芳

黃山谷

洪立維

黃麗明

上一人

訴訟代理人 廖本杰

被上訴人 蕭美華

林惠縵

賴敏央

上列當事人間請求確認界址事件，上訴人對於民國113年10月16
日本院新店簡易庭111年度店簡字第1737號第一審判決提起上
訴，本院於115年6月24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。

理 由

壹、程序方面：

被上訴人林若萍、陳惠芳、黃山谷、洪立維、蕭美華、林惠縵、賴敏央，皆未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：伊所有之附表一第1欄土地與被上訴人黃麗明、洪立維、林錫宏分別所有之附表一第3欄中編號1至3土地；被上訴人林若萍、林錫宏、陳惠芳、黃山谷、洪立維、黃麗明、蕭美華、林惠縵、賴敏央共有之附表一第3欄中編號4土地相鄰，兩造土地相鄰情形如附表一第3、4欄所示，且均位在伊所開發之青山鎮二期社區中，依伊於民國77年1月間提出、同年8月5日核准之青山鎮開發計畫、88年間及94年間土地分割資料、建築線指定及雜項執照內容，伊所有之土地乃青山鎮各期社區開發案(下稱系爭開發案)中最先開發之道路、綠帶及人行道，在申請取得系爭開發案之建築執照前，上訴人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，嗣於94年間才分割出被上訴人之住宅用地並逐步興建，是兩造土地應以擋土牆外緣即如附表一第5欄所示伊所指界位置為界，蓋道路、綠帶及人行道之設置在先，被上訴人所有之住宅用地開發在後，道路、綠帶及人行道之位置並無可能坐落在被上訴人土地之上，且系爭土地之面積測量，與本院112年度店簡字第1293號確認經界案件之面積測量結果不符，上訴人土地面積將因之減少，並生土地登記之疑義等語，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人所有坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○地號(重測後為新北市○○區○○段○○○地號)土地與被上訴人林錫

01 宏所有同段第326-38地號（重測後為新北市○○區○○段00
02 0地號）土地間之界址，為如附圖所示D'-E'-F'-G'-H'。(三)
03 確認上訴人所有坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○
04 地號（重測後為新北市○○區○○段000地號）土地與被上
05 訴人洪立維所有坐落同段第326-35地號（重測後為新北市○
06 ○區○○段000地號）土地間之界址，為如附圖所示I'-J'-
07 K'。(四)請求確認上訴人所有坐落新北市○○區○○段○○○
08 段○○○○○地號（重測後為新北市○○區○○段000地號）、
09 329-1地號（重測後為新北市○○區○○段000地號）土地與
10 被上訴人黃麗明所有坐落同段第326-34地號（重測後為新北
11 市○○區○○段000地號）土地間之界址，為如附圖所示K'-
12 L'-M'-N'-O'。(五)請求確認上訴人所有坐落新北市○○區○
13 ○段○○○段○○○○○地號（重測後為新北市○○區○○段000
14 地號）土地與被上訴人林若萍、林錫宏、陳惠芳、黃山谷、
15 洪立維、黃麗明、蕭美華、林惠縵、賴敏央共有之坐落同段
16 第326-40地號（重測後為新北市○○區○○段000地號）土
17 地間之界址，為如附圖所示A-B'-C'。

18 二、被上訴人則以：

19 (一)林若萍、陳惠芳、蕭美華、林惠縵未於言詞辯論期日到場，
20 惟據其於原審所為之陳述略以：兩造土地界址經重測後，土
21 地應朝相鄰之上訴人土地外移2公尺，故應以重測後經界線
22 即附圖A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N、O、
23 P、Q各點之連接線(下稱重測後經界線)為界址(如附表一第7
24 欄所示)等語。

25 (二)林錫宏則以：上訴人提出系爭開發案之道路規劃與實際施作
26 之道路，套繪於地籍圖未盡相符，過往之地籍測量可能因原
27 圖破損、測量工具與技術未精密，或地層變動等自然環境因
28 素致位置變異，且內政部國土測繪中心已就測量面積不同原
29 因為說明，上訴並無理由等語。

30 (三)黃山谷、洪立維未於言詞辯論期日到場，惟據其於原審到場
31 所為之陳述略以：應以重測後經界線為兩造土地界址。

01 (四)黃麗明則以：伊所有土地及其上房屋是向上訴人購買，上訴
02 人出售時應有經過測量，本件尊重內政部國土測繪中心之測
03 量結果等語。

04 (五)賴敏央未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為任何陳
05 述。

06 三、原審判決認定：(一)確定上訴人所有附表一第4欄編號1土地與
07 被上訴人黃麗明所有附表一第3欄編號1土地之界址，如附圖
08 M點至N點至G1點至O點至H1點至J1點連接線。(二)確定上訴人
09 所有附表一第4欄編號2土地與被上訴人洪立維所有附表一第
10 3欄編號2土地之界址，如附圖E1點至F1點至M點連接線。(三)
11 確定上訴人所有附表一第4欄編號3土地與被上訴人林錫宏所
12 有附表一第3欄編號3土地之界址，如附圖F點至G點至H點至I
13 點至J點連接線。(四)確定上訴人所有附表一第4欄編號4土地
14 與被上訴人林若萍、林錫宏、陳惠芳、黃山谷、洪立維、黃
15 麗明、蕭美華、林惠縵、賴敏央共有附表一第3欄編號4土地
16 之界址，如附圖A點至A1點至B1點至C1點至D1點連接線。上
17 訴人不服，提起上訴，並聲明如前開上訴人主張欄所示。被
18 上訴人林錫宏、黃麗明則於第二審答辯聲明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項(見本院卷第439至440頁)：

20 (一)兩造土地原均為殷琪所有，上訴人土地係於88年7月29日自3
21 29、332地號分割而出，同年8月10日就使用類別變更編定為
22 交通用地，後由訴外人大陸工程股份有限公司(下稱大陸工
23 程公司)買得，再於99年9月8日因法人分割由上訴人取得所
24 有權。

25 (二)被上訴人土地係於93年間326-4地號土地自326地號分割而
26 出，再於94年11月1日自326-4地號土地分割出被上訴人土
27 地，嗣由大陸工程公司取得，復輾轉由被上訴人買受。

28 (三)兩造土地相毗鄰，相鄰情形如原判決附表一第3、4欄所示，
29 均坐落於青山鎮二期社區中。

30 (四)另兩造土地完成重測後原地號刪除，重測前、後登記地號如
31 原審附表一第1、3欄所示。

01 五、本院之判斷：

02 (一)兩造土地之界址確定為重測前經界線

03 1.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
04 土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用
05 地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖、複丈
06 成果圖、鑑定圖，初無增減人民私權之效力（司法院釋字第
07 374號解釋參照）。又所謂因定不動產界線之訴訟，係指不
08 動產之經界不明，或就經界有爭執，而求定其界線所在之訴
09 訟而言（最高法院30年抗字第177號原判例參照），性質上
10 屬於形成之訴。是土地重測之目的既在將人民原有土地所有
11 權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於
12 地籍圖，在舊地籍圖並無破損、滅失或不精準之情形，原有
13 之界址亦無不明，相鄰土地所有權人並據以形成一定之法
14 律、生活關係等情況下，重測後之土地界址，自應以重測前
15 之地籍圖為準（最高法院111年度台上字第731號判決意旨參
16 照）。

17 2.本件為確定兩造分別所有系爭土地之界址，自應本於鑑定人
18 之鑑定、重測前地籍圖、土地之登記面積、現有地形地物、
19 兩造取得所有權之事實、兩造占有歷程及現狀、地籍資料等
20 一切情狀調查結果，以公平合理之原則，綜合加以確定雙方
21 不動產之經界。經查，兩造土地原皆為殷琪所有，上訴人土
22 地係於88年7月29日自329、332地號分割而出，再於99年9月
23 8日因法人分割由上訴人取得所有權；被上訴人土地於93、9
24 4年間由大陸工程公司取得、分割，復輾轉由被上訴人買
25 受，此有土地登記謄本、新北市新店地政事務所(下稱新店
26 地政)113年5月15日新北店測字第1136078352號函、異動索
27 引表、分割原圖在卷可稽(見原審卷一第23至32頁、第141至
28 147頁，原審卷二第149至151頁、第173至225頁、第317至31
29 9頁、第325至335頁)，並為兩造所不爭執，此部分堪信為真
30 實。參酌過往之分割歷程，88年7月19日辦理分割複丈，由
31 殷琪之代理人張翠玲到場以鋼釘為界標進行複丈，而後於93

01 年5月3日、94年10月25日之分割復丈，亦係由殷琪之代理人
02 張翠玲到場，並以塑膠樁為界標進行復丈，此有當時分割之
03 土地面積計算表、土地複丈地籍調查表、複丈完成後之土籍
04 圖在卷可查(見原審卷二第325至327、第329至331頁、第333
05 至335頁)，而前開93年、94年間之土地分割，並無變動與相
06 鄰之上訴人土地之經界，此有新店地政新北店測字第113608
07 2445號函在卷可查(見原審卷二第341至342頁)，則於分割當
08 時就分割經界線之劃定，既係同一人所為，分割當時無爭
09 議，兩造亦無爭執分割時之指界有誤。

10 3.再查，前開舊地籍圖經界仍屬明確，且無破損、滅失或不精
11 準之情形，此有前開分割之土地面積計算表、土地複丈地籍
12 調查表、複丈完成後之土籍圖在卷可查(見原審卷二第325至
13 335頁)，揆諸前開說明，地政機關就土地所為之測量，無增
14 減人民私權之效力，僅係將人民原有土地所有權範圍，利用
15 地籍調查及測量等方法完整呈現，則分割當時就經界線之劃
16 定無爭議，再衡以房屋建築後，即以該等測量之面積出售房
17 屋基地予購買者，多年間亦未見有何爭執，兩造亦無爭執分
18 割時之指界有誤，舊地籍圖亦無破損、滅失或不精準之情
19 形。綜合上開資料，應認兩造土地之界線，自應以重測前之
20 地籍圖即88年7月19日土地分割時為準。

21 (二)上訴人雖主張系爭土地於88年間先行分割出道路、綠帶、人
22 行道，且開發時間早於被上訴人所有之建築用地，依照前開
23 土地之利用狀況、登記簿面積與各土地實測面積差異，道
24 路、綠帶、人行道並無可能坐落在被上訴人之地界範圍，應
25 以上訴人指界之擋土牆外緣位置為界等情，然查：

26 1.上訴人於原審主張青山鎮二期社區內之社區通道即青山路，
27 前開社區開發時，基地內先行預留15公尺寬之主要道路，開
28 發之初先鋪設12公尺寬之道路作為交通聯繫之用，再預留3
29 公尺作為未來拓寬之用，此有系爭開發案計畫書在卷可查
30 (原審卷一第228、230頁)，核與兩造主張之土地分割順序一
31 致，堪信上訴人主張道路已先於被上訴人建物設置並鋪設完

01 畢。

02 2.然觀察兩造土地之GOOGLE MAP電子地圖與上訴人提出之社區
03 規劃配置圖相互比對(見原審卷三第29頁、原審卷一第239
04 頁)，上訴人所在之青山路與被上訴人土地相鄰一側有綠
05 帶，另一側則除有綠帶外，另有人行道等情，可見被上訴人
06 土地上建築物擋土牆外設有綠帶。青山鎮二期社區整體規劃
07 配置圖共15公尺寬(圖面標誌為「1500」)之道路，於圖面右
08 側設有綠帶及人行道；圖面左側只設有綠帶，而只設有綠帶
09 之該側，路旁綠帶係橫跨該配置圖面上之財產線，即逾15公
10 尺之預留道路範圍外仍有綠帶設置，此有前開社區規劃配置
11 圖在卷可參(見原審卷一第239頁)，由上可知，由此系爭開
12 發案原始設計以觀，擋土牆外之綠帶非可認為全然設置在上
13 訴人土地內，而有部分歸在住宅使用土地即後續分割出之被
14 上訴人等之土地內，則上訴人主張逕以擋土牆外緣作為兩造
15 土地界線所在，已有疑問。

16 3.上訴人雖又以系爭土地之使用執照之擋土牆之外緣即圍牆，
17 與建築線之標示一致，主張兩造土地應以擋土牆外緣為界線
18 等語，並提出建築執照、雜項執照斷面圖為證(見原審卷一
19 第235頁、第237頁、原審卷三第23頁)。然青山鎮二期社區
20 建造執照卷內並無指定建築線資料，亦無青山段第665、66
21 6、766地號等土地之雜項執照申請紀錄，此有新店地政113
22 年8月12日新北店測字第1131548870號函在卷可查(見原審卷
23 二第377頁)，則難以確認大陸工程公司之建築結果，是否全
24 然與建築執照相同，無從以擋土牆外緣與使用執照卷內圖面
25 與建築線重疊，而可認以擋土牆外緣作為兩造土地界線，則
26 上訴人提出之雜項執照斷面圖難以佐證兩造土地經界情況。

27 (三)原審依內政部國土測繪中心函送之面積分析表，依重測前經
28 界線、重測後經界線及上訴人指界連線認作兩造土地相鄰位
29 置而計算面積，其中以重測前經界線為兩造土地經界線，被
30 上訴人土地面積變動之差異最小，此有前開面積分析表在卷
31 可稽(見原審卷二第75頁)，可見以重測前經界線為兩造土

01 地經界線，比對登記面積，對兩造變動最小，上訴人主張面
02 積減少且可能生土地登記疑義乙情，亦不可採，原審就此部
03 分之認定並無違誤。

04 (四)上訴人雖又主張系爭土地之面積測量，與本院112年度店簡
05 字第1293號確認經界案件之面積測量結果不符，將生登記疑
06 義等語。經本院函詢內政部國土測繪中心，國土測繪中心以
07 兩件之土地測量結果不合，係因重測暫存成果座標與重測前
08 地籍圖經界線位置不同，因此面積不同，此有內政部國土測
09 繪中心測籍字第1141555633號函在卷可稽（見本院卷第271
10 至273頁），依照前開回覆可知，兩件測量結果不同，係因
11 各自依據之經界基準不同導致，而非有何測量錯誤等情，上
12 訴人前開主張並不足採。甚且前開測量之面積，僅係供本院
13 審理參考使用，至於土地面積，仍應以地政機關依照判決確
14 定之界址計算之，此有前開回函在卷可查（本院卷第272至27
15 3頁），是上訴人主張土地面積將生疑義，亦無理由。

16 六、綜上所述，原審認兩造土地之界線於88年7月19日土地分割
17 時即已確定，兩造土地即附表一第3、4欄所示之土地界址，
18 確定為重測前經界線即附表一第6欄所示連接點之連接線，
19 並無違誤。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
20 理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
23 敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
25 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

27 民事第七庭 審判長法官 姜悌文

28 法官 黃莉莉

29 法官 林靖庭

30 以上正本係照原本作成。

31 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提

起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
書記官 李品蓉

附表：

欄位	1	2	3	4	5	6	7	8
編號	上訴人所有土地	被上訴人所有土地及與上訴人土地相鄰情形 所有權人	土地	與被上訴人左列土地相鄰之上訴人土地(以重測前地號標示)	第3、4欄所示兩造相鄰土地界線在附圖上之連接點 上訴人指界連線之連接點	重測前經界線之連接點	重測後經界線之連接點	備註
1	329-1地號(重測後為665地號)土地、332-1地號(重測後為666地號)土地	被上訴人黃麗明	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)」係誤載，正確應為「000(000-0)」；放大略圖(二)之「000(000-0)」中()內地號均有誤載，正確依序應為「000(000-0)」、「000(000-0)」
2	332-1地號(重測後為666地號)土地	被上訴人洪立維	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	
3	329-7地號(重測後為766地號)土地	被上訴人林錫宏	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	
4	329-7地號(重測後為766地號)土地	被上訴人林若萍、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	