

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第5067號

原告 慈恩園寶塔誠業股份有限公司

法定代理人 鄭聰江

訴訟代理人 柯士斌律師

複代理人 廖婕汝律師

被告 群賀開發股份有限公司

法定代理人 林美東

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

郭旆慈律師

上列當事人間請求確定界址事件，本院於民國110年7月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

確定原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○
○○地號土地與被告所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○
○○○○○○地號土地之經界線為如附件鑑定圖所示H-J-K-L-M-N-
0之連接線位置。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告以經營禮儀公司及銷售靈骨塔為業，並於原
告所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○○0地號土地
上搭建慈恩園生命紀念館。而原告所有坐落臺北市○○區○
○段○○段000○○000地號土地（下稱429地號土地、428
之3地號土地，合稱系爭原告土地），與被告所有坐落臺北
市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下稱428地號
土地、428之2地號土地，合稱系爭被告土地）相鄰（前揭42
9、428之3、428、428之2地號土地合稱系爭土地），系爭原

告土地與系爭被告土地之經界線應為如附件鑑定圖所示S-F-E-D-G-A-B-C-Q之紅色虛線連接線（下稱紅色虛線）位置。惟系爭土地約於民國68年間實施地籍圖重測，所繪製之地籍圖迄今已逾40年，且系爭土地位處山區，受板塊擠壓致天然地形變動較為顯著，造成地籍圖面與實際地貌不符。又原告於76年5月8日取得雜項建築執照施作慈恩園寶塔週邊駁坎、人行步道、排水溝等設施，原告按圖施作，並未越界，駁坎位在428之3地號土地，未占用428地號土地，且經臺北市政府工務局（下稱北市工務局）於77年10月11日認定前揭駁坎、人行步道等依核准圖面建築完竣而核發77使字第0687號使用執照，原告並為前項工程在駁坎南側設計開發6公尺私設道路，該私設道路未緊鄰系爭被告土地，亦未曾拓寬、減縮或改道，然依附件鑑定圖所示H-J-K-L-M-N-O之連接線（下稱系爭地籍圖經界線）位置，上開私設道路卻偏移達數公尺。另原告於84年7月10日取得84建字第242號建築執照，按圖施作，並於88年6月22日經北市工務局認定建築物依核准圖說建築完竣而核發88使字第238號使用執照，足認原告興建之慈恩園園區係坐落在原告所有之土地上，惟依附件鑑定圖所示系爭地籍圖經界線，原告在慈恩園園區內興建之變電所竟大幅占用被告所有之428地號土地，偏移達數公尺。綜上，系爭原告土地與系爭被告土地之界址已數十年未重新測量，且位處山區，所受天然地形變動較為顯著，致地籍圖與實際地貌不符，兩造就上開界址認定有所歧異而生訟爭迄今亦尚未平息，為維護原告之合法權益，爰依法提起本件確定界址訴訟。並聲明：確認原告所有系爭原告土地與被告所有系爭被告土地之界址。

二、被告則以：原告申請建築執照前，須先向地政機關申請鑑界複丈以確定界址與地籍範圍，故原告於規劃、興建慈恩園園區時，對於其所有系爭原告土地與被告所有系爭被告土地間之界線，並無爭執，再依原告提出之慈恩園園區全區配置圖、地籍配置圖，對照系爭土地地籍圖謄本，系爭原告土地

與系爭被告土地之界址迄今並無變動，且與松山地政事務所104年11月26日信義土字第046000號案、105年2月25日信義土字第005700號案複丈成果圖相同，而自原告取得77使字第0687號、88使字第238號使用執照迄今，未進行地籍圖重測，故系爭原告土地與系爭被告土地之經界線無重新確認之必要，應為如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線無誤，實非原告所指如附件鑑定圖所示之紅色虛線，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭原告土地與系爭被告土地相鄰，且分別為原告及被告所有等情，業據原告提出台北市松山地政事務所土地所有權狀、土地登記第一類謄本（所有權個人全部）附卷可稽（見本院卷一第33至39頁），且為被告所不爭執，足堪信為真實。

(二)又原告另主張系爭原告土地與系爭被告土地之經界線為如附件鑑定圖所示之紅色虛線乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言，性質上屬於形成之訴。原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所在即可，無須主張特定之界線。縱原告有主張一定之界線而不能證明，法院仍不能以此駁回其訴。亦即法院可不受兩造當事人主張之拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經界（最高法院90年度台上字第868號判決要旨參照）。

2.本件經本院囑託內政部國土測繪中心（下稱國土測繪中心）於109年10月22日會同兩造履勘現場，並依兩造現場之指界、現場變電所之位置、原地籍圖之經界線，實施系爭土地界址之鑑測，由國土測繪中心人員使用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近檢測臺北市地政局土地開發總隊所測設之圖根點，經檢核無誤後，於系爭土地附近施測導線測量及布設圖根導線點，經檢核閉合後，以各圖根導線點為基點，

分別施測系爭土地、兩造指界位置、變電所、建物及附近界址點，並計算其坐標值輸入電腦，以自動繪圖儀展繪於鑑測原圖上（同地籍圖比例尺1/500），再依據臺北市松山地政事務所保管之地籍圖、重測地籍調查表、圖解地籍圖數值化成果及土地複丈成果圖等資料，展繪本件有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，因428地號土地面積過大，為整體繪製考量，作成比例尺1/1000鑑定圖，鑑定結果認系爭原告土地與系爭被告土地之經界線為如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線等情，有本院109年10月22日勘驗筆錄暨現場照片、國土測繪中心109年12月14日測籍字第1091560399號函附之鑑定書暨附件鑑定圖等件在卷可按（見本院卷二第149至163、171至175頁）；又參諸國土測繪中心所製作之附件鑑定圖，乃該中心人員本於專業知識，使用精密電子儀器測量檢核，並參考臺北市松山地政事務所保管之地籍圖、重測地籍調查表、圖解地籍圖數值化成果及土地複丈成果圖等資料，展繪系爭土地經界之結果，製作過程嚴謹精密，其鑑定結果應屬專業客觀公正，堪以採信。是系爭原告土地與系爭被告土地之經界線應為如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線無訛。

- 3.原告雖主張如附件鑑定圖所示之紅色虛線方為系爭原告土地與系爭被告土地之經界線云云，惟429地號土地、428之3地號土地、428地號土地、428之2地號土地之登記面積分別為1214平方公尺、263平方公尺、6508平方公尺、300平方公尺，若以如附件鑑定圖所示之紅色虛線為系爭土地之經界線計算面積，429地號土地、428之3地號土地、428地號土地、428之2地號土地之面積分別為1379平方公尺、372平方公尺、6349平方公尺、190平方公尺，則原告所有之429地號土地及428之3地號土地面積較上開登記面積分別多出165平方公尺及109平方公尺，被告所有之428地號土地及428之2地號土地較上開登記面積分別減少159平方公尺及110平方公尺，有如附件鑑定圖可佐，是以如附件鑑定圖所示之紅色虛線為

系爭土地之經界線所得土地面積與上開登記面積相較，其差距顯然過大，並對被告之權益侵害甚鉅，既無其他積極事證可認如附件鑑定圖所示之紅色虛線確為系爭土地經界線之所在，即不宜依此遽指原地籍圖線有誤而任意摒棄不用，無端另闢途徑改採如附件鑑定圖所示之紅色虛線定其經界線。至以如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線即原地籍圖線作為系爭土地之界址，其面積計算結果429地號土地、428之3地號土地、428地號土地、428之2地號土地之面積分別為1213平方公尺、264平方公尺、6516平方公尺298平方公尺，與上開登記面積相較，分別減少1平方公尺、增加1平方公尺、增加8平方公尺、減少2平方公尺，有如附件鑑定圖可憑，雖以如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線為系爭土地之經界線所得土地面積與上開登記面積亦不相符，然其差距僅1或2平方公尺，在面積逾6500平方公尺之428地號土地之差距亦僅8平方公尺，此或係登載面積時發生錯誤，或係測量技術精密不同、所採比例尺不一致、天然地形變動等因素所致，可能原因非一，尚屬合理誤差範圍，且土地登記面積係先確定土地之界址點，或土地長寬等項後再行測算，故土地登記面積之求出，係以先確定土地之經界線為前提，並非先分配土地面積後，再以取足土地面積之可能界線而定其經界線，故土地登記面積並非絕對必然無誤而不可調整，因此，在地籍圖線與土地登記面積不相符合時，若無其他足資證明地籍圖線係屬錯誤之證據，亦無其他足資證明相關土地經界所在之證據時，仍應以地籍圖線作為相關土地之經界線，較為適當，是系爭原告土地與系爭被告土地之經界線應為如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線，不因其計算之土地面積與上開登記面積有間而有影響。

- 4.又原告另以其所興建慈恩園園區內之寶塔建物及週邊駁坎、人行步道、排水溝等設施，均係按圖施作，經主管機關北市工務局審核無誤發給使用執照等情，主張其於慈恩園園區內所興建之私設道路及變電所均應在原告所有之土地範圍內，

而若以如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線為界，前揭私設道路及變電所位置卻大幅偏移，且占用被告所有之土地，足認如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線有誤，不得採為系爭土地之經界線云云，並提出北市工務局77使字第0687號使用執照暨附表、88使字第238號使用執照暨附表等件影本為據（見本院卷一第19至27頁）。惟按使用執照，於建築物之主要構造，室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，即可發給，此觀建築法第70條第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；……」自明，又按建築法第71條第1項規定：「申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照。二、建築物竣工平面圖及立面圖。」，毋庸檢附建築物完成後之基地與相關鄰地間之土地測量資料，足見建築管理機關就建築物所核發之使用執照，並無確認其建築物所占基地實體上權源之作用或其建築物實際有無越界建築之情形，是原告徒以其曾取得北市工務局核發之前揭使用執照為由，主張其所建興之私設道路及變電所均應在原告所有之系爭原告土地範圍內，並據以指摘系爭土地之地籍圖線有誤，即非可採。況縱以原告所主張如附件鑑定圖所示之紅色虛線為系爭土地之經界線，原告所指之變電所亦有占用被告所有428地號土地之情形，有如附件鑑定圖可佐，益徵原告以前揭私設道路、變電所均應在原告所有之系爭原告土地範圍內而作為確定系爭土地界址之依據，委無足採。

四、綜上所述，系爭土地之地籍圖並無破損或不精確，致無法展繪其經界線之情形，且依地籍圖經界線計算之土地面積與登記面積相比結果，系爭原告土地面積總和較登記面積總和無增減（429地號土地減少1平方公尺，而428之3地號土地增加1平方公尺），系爭被告土地面積總和較登記面積總和增加6

01 平方公尺（428地號土地增加8平方公尺，而428之2地號土地
02 減少2平方公尺），增加比例約僅萬分之九，差距不大，足
03 認圖、地大致相符，而原告亦未證明地籍圖線有何不精確或
04 錯誤之處，自不得逕行摒棄不用而另闢途徑定其經界線。故
05 兩造相鄰系爭土地間之界址，本院認應以地籍圖線為界，即
06 以如附件鑑定圖所示之系爭地籍圖經界線位置，確定為系爭
07 原告土地與系爭被告土地之經界線所在，並判決如主文第1
08 項所示。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
10 料，核與判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，
11 附此敘明。

12 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
13 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
14 勝訴之當事人負擔其一部；敗訴人之行為，按當時之訴訟程
15 度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴
16 之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第80條之1、第81
17 條第2款分別定有明文。查確認界址之訴，核其性質係屬形
18 成訴訟，兩造本可互換地位予以主張，而原告以系爭土地間
19 之界址有爭議提起本訴，於法雖屬有據，然被告應訴係法律
20 規定所不得不然，並為進行訴訟伸張或防禦權利所必要，故
21 本院審酌被告對地籍圖所示之經界並不爭執，係因原告有不
22 同意見始提起本件訴訟而應訴，且原告起訴主張之經界並非
23 可採，亦經本院認定如前，是本件訴訟費用由原告負擔，應
24 較為公允，爰判決如主文第2項所示。

25 中 華 民 國 110 年 8 月 20 日
26 臺北簡易庭 法 官 黃珮如

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
29 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
30 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 110 年 8 月 20 日

