

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

107年度苗簡字第22號

原告 羅清樟

訴訟代理人 盧辰台

被告 精穩企業有限公司

法定代理人 林秀霞

訴訟代理人 饒斯棋律師

複代理人 羅偉恆律師

上列當事人間請求確認界址事件，本院於民國108年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告所有坐落苗栗縣○○市○○段○○○○號土地與被告所有苗栗縣○○市○○段○○○○號土地間之界址，為如附件即內政部國土測繪中心所製107年1月12日鑑定圖所示4-5藍色連接實線。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告所有坐落苗栗縣○○市○○段○○○○號土地（重測前為興隆段興隆小段216-47地號，下稱系爭土地）與被告所有同段390地號土地（重測前為興隆段興隆小段216-15地號，下稱390號土地）相毗鄰。兩造於民國88年間重測後因界址爭執，經苗栗縣政府召開不動產糾紛調處會議（下稱調處會）調處後，調處結果認以現場被告廠房現況及其延伸線為界，致原告所有系爭土地登記面積減少19.72平方公尺，顯於舊地籍圖相異，侵害原告財產權，兩造土地間之界址應以舊地籍線即重測前之地籍線為準，爰提起本訴。並聲明：確認原告所有系爭土地與被告所有390號土地間界址如附件內政部國土測繪中心（下稱國測中心）所製107年1月12日鑑定圖（下稱附圖）所示27至29、27至22、29至28之黑色連接點線。

二、被告則以：兩造土地相毗鄰，被告於76年9月26日即在390號土地興建廠房（下稱系爭廠房）並取得使用執照，嗣苗栗

縣政府於106年間召開調處會，做出「216-15地號（即390號土地）與216-47地號（即系爭土地）毗鄰部分以現場廠房現況及其延伸線為界（廠房為215-15地號所有）」之結論，因被告興建系爭廠房時已指定建築線，迄今占有狀態未變更，可見當時無越界情況，否則無法取得使用執照。系爭廠房占有390地號長達30年之久，且自興建前至興建完成，原告均無異議系爭廠房有越界建築，又系爭廠房西側毗鄰7筆土地，依一般社會通念，毗鄰眾多土地時，被告興建時會提高注意義務，不可能使廠房坐落他人土地而使自已陷於拆屋還地風險。而依苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）107年2月1日函文稱390地號於88年重測前最後一次以重測前之地籍圖執行鑑界是70年9月7日，是前開鑑界既是最後一次重測前鑑界，而系爭廠房係依鑑界申請建築執照，應可肯認最接近系爭廠房之界址為兩造土地間界址，是調處結果認定之界址與被告占有現況相符。原告固主張應依重測前舊地籍圖為兩造土地界址，然舊地籍圖繪製年代久遠，依當時測量技術及設備，測量情形難免有謬誤，且舊地籍圖多已折損破舊與使用困難，進行重測時若參照舊地籍圖進行施測，實為不得已之措施。88年進行地籍圖重測時，針對舊地籍圖部分已由被告現場協助指界，雙方依據系爭廠房坐落位置及其延伸線作為經界，且指界前後390號土地地籍形狀並未改變，僅整體位置往西偏移以符合系爭廠房現況，顯見舊地籍圖經界位置有所誤差等語，茲為抗辯。並聲明：原告所有系爭土地與被告所有390號土地界址為如附圖所示4-5藍色連接實線。

三、原告主張系爭土地係於83年間受贈其父親而所有，系爭土地為重測前興隆段興隆小段216-47地號土地，與被告所有390號土地即重測前興隆段興隆小段216-15土地相鄰等事實，業據原告提出系爭土地、390號土地之登記第一類謄本為證（見本院補字卷第18、20頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

01 四、原告主張系爭土地與390號土地間之界址應以重測前地籍線
02 為準等情，則為被告否認並以前詞置辯。是以，本件之爭點
03 厥為系爭土地與390號土地間之界址為何？茲敘明如下：
04 (一)按所謂因定不動產界線之訴訟，係指不動產之經界不明，或
05 就經界有爭執，而求定其界線所在之訴訟而言，性質上屬於
06 形成之訴。原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其界線之所
07 在即可，無須主張特定之界線，法院亦不受兩造當事人主張
08 之拘束，得本於調查之結果，定雙方不動產之經界（最高法
09 院90年度台上字第868號判決意旨參照）。而相鄰兩土地間
10 ，其具體界址何在，我國民法未有明文，是如有圖地相符之
11 地籍圖可稽，固以地籍圖為準，惟地籍圖如不精確，則應秉
12 持公平之原則，依下列判斷經界之資料合理認定之，即1.鄰
13 接各土地之買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。
14 2.經界標識之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等
15 ）。3.經界附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來水管
16 、水溝之位置及系爭土地之利用狀況）。4.登記簿面積與各
17 土地實測面積之差異。次按已辦地籍圖測量之地區，因地籍
18 圖原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實
19 施地籍測量，土地法第46條之1定有明文。衡諸地籍圖重測
20 之目的在於求地籍資料之正確，因臺灣地區日據時期測繪之
21 地籍原圖，於第二次世界大戰時遭炸毀，光復後係以日據時
22 期依據地籍原圖描繪裱裝而成之地籍圖辦理地籍管理。此類
23 地籍圖使用迄今，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損嚴重，且
24 因土地分割、天然地形變遷及人為界址變動等影響，常有圖
25 、地、簿不符情形，加上施測當時受技術、設備及比例尺過
26 小之影響，精度難以符合時代需求，有賴實施地籍圖重測，
27 以確實釐整地籍，杜絕經界糾紛，保障國民合法產權。再按
28 土地法第38條第1項規定辦理土地登記前，應先辦地籍測量
29 ，故每筆土地之面積係依據地籍圖之界址而確定，並非先行
30 確定每筆土地之面積然後據以移動界址，其理至明（最高法
31 院69年度台上字第308號判決意旨參照）。申言之，土地之

面積，係依據實地界址實測結果計算而得；重測前後界址或有變更，此或由於天然地形改變，人為界址移動，或由於測量技術及儀器精密度提高，或由於舊地籍圖圖紙破舊、伸縮，加以複丈時公差之配賦等原因，均為不可避免之技術或自然因素，致重測前後土地面積難免發生增減。是以重測後認定相鄰土地之界址，並非以登記面積為唯一之認定依據。

(二)原告於本院106年度苗簡字第688號確認界址等事件（此為訴外人陳瑞娥所有苗栗縣○○市○○段○○○ ○號土地與被告所有390號土地之界址糾紛，下稱另案）會同陳瑞娥、被告及國測中心測量人員履勘現場，併同陳瑞娥聲請，由本院囑託國測中心依原告所主張舊地籍圖界線、被告所主張依調處結果界線，測繪界址，並計算土地面積，並將原告所有系爭土地上之建物、被告所有390號土地上建物即系爭廠房坐落位置標示。經國測中心使用精密電子測距經緯儀，在本件土地附近檢測頭份地政所測設之圖根點，經檢核無誤後，據以施測導線測量及布設圖根導線點，經檢核合格後，以各圖根點及圖根導線點為基點，用上列儀器分別施測本件土地及附近界址點，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（同重測後地籍圖比例尺1/500及重測前地籍圖比例尺1/1200），然後依據頭份地政保管之重測後地籍圖、地籍調查表等資料及重測後移至本中心保管之重測前地籍圖，謄展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後，測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/500鑑定圖。鑑定結果略以：「…（二）圖示——黑色實線係重測後地籍圖經界線。（三）圖示27…29黑色連接點線…亦即原告（興隆段興隆小段216-47地號土地所有權人）主張位置。（四）圖示藍色實線係為106年5月11日苗栗縣政府不動產糾紛調處結果位置，其中4-5藍色連接實現為被告…主張與同段216-47地號土地間經界線位置。（五）圖示22…27、28…29棕色連接點線，係為重測時指界一置之經界位置。（六）依兩造主張界址計算兩造土地面積…計算結果詳如鑑定圖上面積分析表

01 所示。…（八）圖示紅色實線為現場地上物位置。」，有另
02 案卷宗卷附之國測中心107年1月19日測籍字第1070000258
03 號函及鑑定書、勘驗筆錄、現場相片可憑，並經本院調閱前
04 案卷宗核閱無誤。

05 (二)原告雖主張應以舊地籍圖經界線為界址，其所有系爭土地面
06 積則不會減少等情。然按每筆土地之面積係依據地籍圖之界
07 址而確定，業如前述，是以土地之正確面積亦應以圖地相符
08 之地籍圖為前提。經查，系爭土地及390地號土地登記謄本
09 均記載「地籍誤謬」（見本院補字卷第18、20頁），有關「
10 地籍誤謬」之意義，經本院於另案及106年度苗簡字第547
11 號案件即與被告390地號相毗鄰土地之確認界址訴訟中函詢
12 頭份地政，經頭份地政於106年12月5日函覆「旨揭地號（
13 375、390號）附近舊地籍圖（重測前為興隆段興隆小段）
14 經現場實測後發現與現地使用情況嚴重不符，致辦理地籍圖
15 重測時所有權人指界與舊地籍圖不一致且難以協調之情形，
16 稱為「地籍誤謬」…發生之原因可能是舊地籍圖本身已破損
17 或有折皺，或甚至成圖當時即已含有測量錯誤，導致與現使
18 用情況不符，惟地籍圖重測若不重劃，相關法規仍以舊地籍
19 圖釐正為重測目標，旨按106年5月17日調處成果實際上是
20 以參酌現使用情形調整舊地籍圖之方式為之」等語（本院10
21 6年度苗簡字第688號卷第125頁，本院卷第173頁）；及
22 於107年1月22日函覆「旨揭地號（372地號、重測前216
23 之46地號，與原告所有216-19地號毗鄰）土地確有現場建物
24 位置與重測前地籍圖經界線不符合之情形，其原因為原始地
25 籍圖為日治時期產製，本身缺乏測量控制點或圖根點資料，
26 現地也不存在測量控制點位，於法於學理上本無法依此地籍
27 圖辦理土地複丈，歷年來辦理該地段土地複丈作業（含鑑界
28 、合併、分割）時，採用之測量方法為地籍線套繪現況資料
29 ，此方法之缺點在於現況與地籍線之間沒有絕對相關，套疊
30 之後其測量成果往往非常依賴現地使用情況，當現地使用情
31 況偏差甚多時，其測量成果也變得不可靠」等語（本院106

01 年度苗簡字第547號卷一第215頁)。綜上所述，本件舊地
02 籍圖既為日據時期所製，即可能已有破損、折皺或當時即有
03 測量錯誤情形，復依當時無測量控制點、圖根點資料及現地
04 測量控制點位等關於測量技術、方法受限之問題，而致舊地
05 籍圖現場實測後與現地使用狀況有不符之情形，堪認本件舊
06 地籍圖已有圖地不符之謬誤情形，是本件尚難以有地籍謬誤
07 情形之舊地籍圖經界線作為認定兩造土地間界址之依據。至
08 原告雖主張國測中心表示實地使用現況與重測前地籍圖經界
09 線有嚴重不符之情形，而推論重測前地籍線可採云云，然重
10 測前地籍圖既有前開受限當時測量技術等情形，即難據認重
11 測前地籍圖較為可採，且原告主張其原登記面積為176.84平
12 方公尺，既係基於舊地籍圖所計算，而舊地籍圖既已有前述
13 謬誤之情形，足見舊地籍圖經界線顯有誤差而不宜採為認定
14 兩造界址之依據，即難認依舊地籍圖計算之土地登記簿記載
15 面積為正確，而據以反推界址所在位置，併此敘明。

16 (四)又查，390號土地即重測前216-15土地所有權人，於88年重
17 測前，最後一次係於70年間，曾向頭份地政申請鑑界，經該
18 所於70年9月7日所受理，頭份地政將390號土地即重測前
19 216-15土地毗鄰土地做出1-9鑑定點於70年9月7日複丈成
20 果圖在案有前開成果圖影本1份在卷可考(見本院卷第183
21 頁)，而據鄰地即371號土地即重測前216-19地號土地所有
22 權人，於其與被告所有390地號土地之確認界址訴訟(本院
23 107年度苗簡字第612號)審理中，即表明當時有通知、知
24 悉70年鑑界之事乙節明確，有107年度苗簡字第612號判決
25 在卷可憑(見本院卷第472頁)，堪認該次鑑界時有通知相
26 關鄰地關係人到場，故系爭土地斯時所有權人即原告父親當
27 應亦知悉該次鑑定。而被告於76年間取得390號土地所有權
28 建造系爭廠房，衡以390號土地前已經頭份地政鑑定界址，
29 且被告向前手購得390號土地，當自甚了解與鄰地之界址；
30 再者，廠房之興建需依法申請主管機關核發建造執照、使用
31 執照，且系爭廠房確有經主管機關之核准通過，有苗栗縣政

01 府建設局使用執照在卷可憑（見本院卷第169頁），應可合
02 理推論系爭廠房係在390號土地即重測前216-15土地內興建
03 。況且，被告自76年間取得系爭廠房使用執照、繼以興建迄
04 至88年辦理地籍圖重測，原告及其父親亦均無異議廠房有越
05 界之情形，且原告復於80年間於系爭土地上興建住家兼廠房
06 （見本院卷第94、445頁），迄今各自占用土地長達數十年
07 等情，即得作為認定兩造間界址之重要依據。而本件舊地籍
08 圖經界線既有誤差，故本院審酌上情，認為原告所有系爭土
09 地與被告所有390號土地間之界址，應確定如附圖所示4-5
10 藍色連接實線所示。

11 五、按確認界址之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告主張
12 兩造土地界址有所爭議而提起本訴，雖於法有據，然被告之
13 應訴又係法律規定所不得不然，其進行訴訟自為伸張或防禦
14 權利所必要。是本院認應由兩造平均分擔訴訟費用為公允，
15 爰判決如主文第2項所示。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

17 中 華 民 國 108 年 6 月 27 日
18 苗栗簡易庭 法官 黃思惠

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
21 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 書記官 林翰章

23 中 華 民 國 108 年 6 月 27 日