

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度簡上字第37號

上訴人 羅弘昌
訴訟代理人 江錫麒律師
複代理人 周銘皇律師
訴訟代理人 王炳人律師
被上訴人 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，上訴人對於民國108年3月29日本院苗栗簡易庭106年度苗簡字第547號第一審判決提起上訴，本院於108年10月16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。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：如原判決事實及理由欄標題貳、一。

二、被上訴人抗辯：如原判決事實及理由欄標題貳、二。

三、原審判決上訴人所有坐落苗栗縣○○市○○段000 0000 地號土地（下稱372、374土地）與被上訴人所有同段390地號土地（下稱390土地）間之界址，為如原審判決附圖即內政部國土測繪中心（下稱土測中心）所製鑑定圖（下稱附圖）所示乙—丁、戊—己藍色連接實線。上訴人不服原審判決，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）確認上訴人所有372、374土地與被上訴人所有390土地之界址為如附圖所示B—E、F—I連線。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、本件上訴人主張372、374土地與390土地間之界址為附圖所示B—E、F—I連線等情，惟為被上訴人所否認。故本件爭點厥為，372、374土地與390土地間之界址以何者為正確？茲敘明如下：

（一）經查，上訴人主張其所有372土地【即重測前興隆段興隆小

段（下稱重測前）216之46地號】、374土地（即重測前216之48地號）與被上訴人所有390土地（即重測前216之15地號）均相毗鄰。兩造因界址爭議前經調處會調處，然上訴人對於調處結果不服，兩造對界址仍有爭議等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖、苗栗縣政府函文暨苗栗縣政府地政處不動產糾紛調處紀錄表、重測後面積分析表為證，且為被上訴人所不爭執，自堪信為真實，故此節首堪認定。

(二)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，法院亦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號判決意旨參照）。而相鄰兩土地間，其具體界址何在，我國民法未有明文，是如有圖地相符之地籍圖可稽，固以地籍圖為準，惟地籍圖如不精確，則應秉持公平之原則，依下列判斷經界之資料合理認定之，即1.鄰接各土地之買賣契約或地圖（實測圖、分割圖、分筆圖）。2.經界標識之狀況（經界石、經界木、木樁、基石、埋炭等）。3.經界附近占有之沿革（房屋、廚房、廁所、自來水管、水溝之位置及系爭土地之利用狀況）。4.登記簿面積與各土地實測面積之差異。次按已辦地籍圖測量之地區，因地籍圖原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量，土地法第46條之1定有明文。衡諸地籍圖重測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地籍原圖，於第二次世界大戰時遭炸毀，光復後係以日據時期依據地籍原圖描繪裱裝而成之地籍圖辦理地籍管理。此類地籍圖使用迄今，因年代久遠，致圖紙伸縮、破損嚴重，且因土地分割、天然地形變遷及人為界址變動等影響，常有圖、地、簿不符情形，加上施測當時受技術、設備及比例尺過小之影響，精度難以符合時代需求，有賴實施地籍圖重測，以確實釐整地籍，杜絕經界糾紛，保障國民合法產權。再按

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，故每筆土地之面積係依據地籍圖之界址而確定，並非先行確定每筆土地之面積然後據以移動界址，其理至明（最高法院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)原審會同兩造及土測中心測量人員履勘現場，並囑託土測中心分別就兩造所主張之界址進行測量。經土測中心使用精密電子測距經緯儀，在本件土地附近檢測苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）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系爭土地及附近界址點，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。並做出鑑定結果：「（一）圖示⊙小圓圈係圖根點及圖根導線點位置。（二）圖示—黑色實線係重測後地籍圖經界線。（三）依據法官現場囑託事項：「一、同本院106年度苗簡字第548號事件之被告方案測繪。」係指被告（即被上訴人）依苗栗縣政府106年5月11日所召開之不動產糾紛調處結果測繪。圖示—藍色實線係為上開調處結果，其中乙—丙—丁、戊—己藍色連接實線，為被告（興隆段興隆小段216-15地號土地所有權人）分別主張與同段216-46、216-48地號間經界線位置。（四）圖示B…E、F…I黑色連接點線，係以重測前

興隆段興隆小段地籍圖（比例尺1/1200）測定系爭土地間界址，並讀取其坐標後，展點連線於重測後地籍圖比例尺1/500鑑測原圖上之位置，亦即原告（即上訴人，興隆段興隆小段216-46地號、216-48地號土地所有權人）主張位置。」等情，有原審勘驗筆錄、照片及國土中心函文及鑑定書、鑑定圖在卷可稽（見原審卷一第85至93頁、第123至131頁）。本院審酌內政部國土測繪中心係具有土地測量專業技術之最高測量權責機關，其測量技術及使用儀器自屬精密優良，且其鑑定方法尚須遵守地籍測量實施規則及辦理法院囑託土地界址鑑定作業程序及鑑定書圖格式之相關規定，所得鑑定成果應屬準確可採。

(四)上訴人雖主張372、374土地應以舊地籍圖經界線為界址，登記面積始未減少等情。然按每筆土地之面積係依據地籍圖之界址而確定，業如前述，是以土地之面積正確亦應以圖地相符之地籍圖為前提。然查，372、374土地、390土地登記謄本均記載「地籍誤謬」（見原審卷一第17至20頁），有關「地籍誤謬」之意義，經本院其他案件即與被上訴人390土地相毗鄰土地之確認界址訴訟中分別函詢頭份地政，經頭份地政於106年12月5日函覆「旨揭地號（375、390號）附近舊地籍圖（重測前為興隆段興隆小段）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，稱為『地籍誤謬』…發生之原因可能是舊地籍圖本身已破損或有折皺，或甚至成圖當時即已含有測量錯誤，導致與現使用情況不符，惟地籍圖重測若不重劃，相關法規仍以舊地籍圖釐正為重測目標，旨按106年5月17日調處成果實際上是以參酌現使用情形調整舊地籍圖之方式為之」；及在本案於107年1月22日函覆「旨揭地號土地（即372土地、重測前216之46）確有現場建物位置與重測前地籍圖經界線不符合之情形，其原因為原始地籍圖為日治時期產製，本身缺乏測量控制點或圖根點資料，現地也不存在測量控制點位，於法於學理上本無法

01 依此地籍圖辦理土地複丈，歷年來辦理該地段土地複丈作業
02 （含鑑界、合併、分割）時，採用之測量方法為地籍線套繪
03 現況資料，此方法之缺點在於現況與地籍線之間沒有絕對相
04 關，套疊之後其測量成果往往非常依賴現地使用情況，當現
05 地使用情況偏差甚多時，其測量成果也變得不可靠」，有頭
06 份地政函文在卷可憑（見原審卷一第261、215頁）；另土
07 測中心於107年1月8日亦函覆「土地登記簿其他登記事項
08 註記為地籍謬誤，經實地測量後，發現現場建物位置與重測
09 前地籍圖經界線有不符之情形」，有土測中心函文在卷可
10 憑（見原審卷一第203頁）。且證人即頭份地政公務員陳韋
11 翰復於本案審理中證述：舊地籍圖之本案土地部分都有摺痕
12 ，會影響到整個地籍圖的精確等語（見本院卷第157頁）。
13 故據上開卷證足見，本件舊地籍圖既為日據時期所製，且已
14 有破損、折皺或可能當時即有測量錯誤情形，復依當時無測
15 量控制點、圖根點資料及現地測量控制點位等關於測量技術
16 、方法受限之問題，而致舊地籍圖現場實測後與現地使用狀
17 況有不符之情狀，堪認本件舊地籍圖已有圖地不符之謬誤情
18 形，是上訴人上訴主張舊地籍圖並無錯誤，即無可採。從而
19 ，本件尚難以有地籍謬誤情形之舊地籍圖經界線作為認定兩
20 造土地間界址之依據；至上訴人另主張其所有372、374土
21 地原登記面積分為170、466平方公尺，然此係基於舊地籍
22 圖所計算，而舊地籍圖既已有前述謬誤之情形，足見舊地籍
23 圖經界線顯有誤差而不宜採為認定兩造界址之依據，即難認
24 依舊地籍圖計算之土地登記簿記載面積為正確，而據以反推
25 界址所在位置，併此敘明。

26 (五)又查，390土地即重測前216-15土地所有權人，於88年重測
27 前，最後一次係於70年間向頭份地政申請鑑界，經頭份地政
28 將390號土地即重測前216-15土地毗鄰土地做出1-9鑑定點
29 ，此有70年9月7日複丈成果圖上影本在卷可考（見原審卷
30 一第271頁），而據鄰地即同段371號土地（重測前216-19
31 地號）所有權人，於其與被上訴人所有390土地之確認界址

01 訴訟（本院107年度苗簡字第612號）審理中，即表明鑑界
02 當時有通知、知悉70年鑑界之事乙節明確，此有107年度苗
03 簡字第612號判決在卷可憑（見本院卷第136頁），堪認該
04 次鑑界時有通知相關鄰地關係人到場，足見70年間鑑界時，
05 372、374土地之所有權人當應亦知悉該次鑑定。又被上訴
06 人於76年間取得390土地所有權建造廠房（下稱系爭廠房）
07 ，而390土地前既已經頭份地政鑑定界址，被上訴人當自甚
08 了解與鄰地之界址；再者，廠房之興建需依法申請主管機關
09 核發建造執照、使用執照，且系爭廠房確有經主管機關之核
10 准通過，有苗栗縣政府建設局核發之使用執照在卷可憑（見
11 原審卷一第53頁），應可合理推論系爭廠房係在390號土地
12 即重測前216-15土地內興建。而證人賴偉君於本案審理中亦
13 證述：就216之15土地現場建物（即系爭廠房）而言，其依
14 頭份地政70年鑑界結果來使用，自無偏差，按70年鑑界的小
15 範圍測量之複丈圖結果來看，看不出明顯錯誤等語（見本院
16 卷第185、187頁），故難認70年間之鑑界有何錯誤或系爭
17 廠房有何越界建築之情。況且，被上訴人自76年間取得系爭
18 廠房使用執照、繼以興建迄至88年辦理地籍圖重測期間，在
19 上訴人於78年間取得372、374土地後，亦均無異議廠房有
20 越界之情形，此據其亦於本院審理中自承：重測前就土地現
21 況使用並未爭執等語（見本院卷第227頁），且上訴人復於
22 系爭土地上興建鐵皮建物（見原審卷一第85頁勘驗筆錄及第
23 90頁之現場照片），迄今各自占用土地長達數十年等情，即
24 得作為認定兩造間界址之重要依據。

25 (六)綜上，本件舊地籍圖既已有圖地不符情形，故舊地籍圖經界
26 線顯有誤差而不宜採為認定兩造界址之依據；本院審酌兩造
27 數十年來各自利用土地之狀況，及被上訴人廠房歷經鑑界、
28 興建、使用及上訴人未曾爭執被上訴人占有現狀之使用沿革
29 等情，認為372、374土地與390土地間之界址，應確認如
30 附圖所示乙—丁、戊—己藍色連接實線。

31 五、綜上所述，上訴人主張以附圖所示B—E、F—I連線為37

2、374 土地與 390 土地之界址，為無理由，應予駁回。原審判決認定界址線為附圖所示乙—丁、戊—己藍色連接實線，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

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

中 華 民 國 108 年 11 月 20 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 宋 國 鎮
法 官 劉 奕 榔
法 官 黃 思 惠

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

書 記 官 林 翰 章
中 華 民 國 108 年 11 月 20 日