

臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度原上字第1號

上訴人	樓麗瑗
即被上訴人	
兼訴訟代理人	吳泓德
人	
上二人共同	
訴訟代理人	林石猛律師
複代理人	黃翔彥律師
上訴人	吳周哲學
即被上訴人	
訴訟代理人	洪銀珍律師
複代理人	周南宏律師
上訴人	莊雯鈞
即被上訴人	
被上訴人	戴嘉慧
被上訴人	歐秋蓮
被上訴人	高雄市政府工務局
法定代理人	蘇志勳
訴訟代理人	許卿鵬
	顏琬蓉
被上訴人	李順發
被上訴人	財政部國有財產署
法定代理人	曾國基
訴訟代理人	黃莉莉
複代理人	陳緯耀
複代理人	郭靖瑜
被上訴人	章博穎
被上訴人	李天賞即李文惠之承受訴訟人
被上訴人	李新絹即李文惠之承受訴訟人
被上訴人	李新鸞即李文惠之承受訴訟人
被上訴人	李天爵即李文惠之承受訴訟人

被上訴人 李新鶯即李文惠之承受訴訟人
上列當事人間請求確認經界等事件，上訴人對於中華民國107年9月25日臺灣高雄地方法院106年度雄訴字第9號第一審判決各自提起上訴，本院於109年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人各自負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按承當訴訟按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。民事訴訟法第254條第1項定有明文。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種。查被上訴人戴嘉慧於本院審理期間即108年10月15日，將坐落高雄市○○區○○段○○○○○○號土地，以買賣（108年9月22日）為原因移轉所有權登記予訴外人即受告知人郭秋蘭，此有該筆土地登記謄本可稽（本院卷二第45頁），經本院告知郭秋蘭本件訴訟繫屬情形，郭秋蘭拒絕承當或參加訴訟（本院卷二第323頁），是依前開規定，本件訴訟仍應以戴嘉慧為當事人，合先敘明。

二、被上訴人高雄市政府工務局（下稱工務局）法定代理人變更為蘇志勳，業據其具狀聲明承受訴訟（本院卷三第69至73頁），核無不合，先予敘明。

三、被上訴人即上訴人莊雯鈞、被上訴人戴嘉慧、歐秋蓮、李順發、章博穎、李天賞、李新絹、李新鶯、李天爵、李新鶯等人（除後5人下合稱李天賞等5人以外，其餘各稱姓名）均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人即被上訴人樓麗瑗、吳泓德（下合稱吳泓德

等2人)聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

一、吳泓德等2人主張：坐落於高雄市○○區○○段○○○○○○號土地(下稱系爭土地)為吳泓德等2人所共有，與原判決附表(下稱附表)所示之所有權人(或使用人)所有(或管領)之土地相鄰(下合稱相鄰土地)，然因系爭土地與相鄰土地之經界有爭執，爰請求確認系爭土地之經界。又被上訴人即上訴人吳周哲學(下稱吳周哲學)所有同段1788建號建物(門牌號碼為高雄市○○區○○○街○○號房屋，下稱17號房屋)及被上訴人即上訴人莊雯鈞所有同段1787建號建物(門牌號碼為高雄市○○區○○○街○○號房屋，下稱15號房屋)，均無權占用系爭土地共計4.06平方公尺，伊等自得請求吳周哲學及莊雯鈞(下合稱吳周哲學等2人)分別拆除17號房屋及15號房屋所占用系爭土地之部分，並將系爭土地返還予吳泓德等2人，爰依民法第767條第1項及民事訴訟法第247條第1項等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認系爭土地與相鄰土地間之界址，應如原判決附圖一(下稱附圖一)所示E、F、G、H點連線。(二)吳周哲學等2人各應就系爭土地如起訴狀所示面積共計4.06平方公尺之地上物拆除(原審卷一第9頁)，並騰空返還土地予吳泓德等2人。

二、對造各抗辯如下：

- (一)吳周哲學等2人、戴嘉慧及歐秋蓮(下稱吳周哲學等4人)：同意依內政部國土測繪中心(下稱國土測繪中心)106年12月13日測籍字第1060004830號函暨所附鑑定書及鑑定圖所示(下分別稱系爭鑑定書及鑑定圖)；17房屋及15號房屋僅分別占用系爭土地之面積為0.3平方公尺及0.32平方公尺，又吳周哲學等2人所有上開房屋雖係增建而占用系爭土地，然當時係因考量碰撞距離及清潔等因素而不慎占用，應無庸拆除等語。
- (二)工務局及財政部國有財產署(下稱國產署)：對於系爭鑑定書及鑑定圖並無意見等語。

01 (三)李天賞等5人、章博穎、李順發均未於言詞辯論期日到場，
02 李天賞等5人於原審稱：引用吳周哲學等4人所述等語；章
03 博穎則於原審稱：同意依系爭系爭鑑定書及鑑定圖所示等語
04 。

05 三、原審判決(一)確認系爭土地與附表所示相鄰土地間之界址，應
06 如附圖所示之A、C、G、I點連線。(二)吳周哲學等2人應分別
07 將附表編號3、4所示坐落於附圖所示上開土地之房屋（面積
08 分別為0.3平方公尺及0.32平方公尺即藍色及綠色區塊部分
09 ）拆除，並騰空返還土地予吳泓德等2人。(三)吳泓德等2人其
10 餘之訴駁回。吳泓德等2人，吳周哲學等2人就原審敗訴部分
11 不服，分別提起上訴，吳泓德等2人上訴聲明：(一)原判決關
12 於駁回上訴人後開第二項、第三項部分之裁判廢棄。(二)確認
13 系爭土地與相鄰土地間之界址為附圖所示之A1-C1-G1-I1-A1
14 點之連線。(三)吳周哲學等2人各應就系爭土地如附圖中之放
15 大略圖所示紅色斜線（黃色區塊）部分之地上物各0.35平方
16 公尺拆除，並騰空返還土地予吳泓德等2人。對造答辯聲明
17 均為：上訴駁回。吳周哲學等2人上訴聲明：(一)原判決關於
18 命吳周哲學等2人拆屋還地部分廢棄。(二)上開廢棄部分被上
19 訴人在第一審之訴駁回。吳泓德等2人答辯聲明：上訴駁回
20 （吳泓德等2人就其餘敗訴部分未據上訴已告確定）。

21 四、經查下列事項，為到庭之當事人所不爭，堪以認定。

22 (一)系爭土地於104年5月21日登記為吳泓德等2人共有，系爭土
23 地四周毗鄰為相鄰土地。

24 (二)系爭鑑定書、鑑定圖及補充鑑定圖即附圖所示（原審卷一第
25 197至199頁，本院卷一第319頁），系爭土地與相鄰土地間
26 地籍圖經界線鑑測結果如附圖之A、C、G、I點實際界標與現
27 況地籍圖相符。

28 (三)系爭鑑定書及鑑定圖所示，吳周哲學所有17號房屋及莊雯鈞
29 所有15號房屋各占用系爭土地面積為0.3平方公尺及0.32平
30 方公尺，所占用均屬原房屋增建部分。

31 (四)吳泓德等2人曾主張其等與訴外人紘鼎開發建設股份有限公

司（下稱絃鼎公司）於104年4月16日簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），由其等向絃鼎公司購買系爭土地（出賣名義人為訴外人鍾其苓）及其上同段1789建號即門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），絃鼎公司並於104年5月21日將系爭房地所有權移轉登記為吳泓德等2人共有（應有部分各2分之1），且於同年5月29日完成交屋手續，然絃鼎公司竟將同一建案即廈莊一街11、13、15及17號房屋（下合稱相鄰房屋，分稱11、13、15、17號房屋）進行第二次施工違法增建，將相鄰房屋廁所延伸至系爭房屋右側外牆而形成與外牆相連接，並占用吳泓德等2人所有系爭土地，依侵權行為及債務不履行等法律關係，訴請絃鼎公司負損害賠償責任，經本院105年度上易字第381號判認絃鼎公司並無蓄意隱瞞相鄰房屋後方與系爭房屋右側面牆相交接處，有占用系爭土地之事實，及絃鼎公司並無不法行為，而吳泓德等2人亦未受有損害，絃鼎公司自不負侵權或債務不完全給付損害賠償責任，判決吳泓德等2人全部敗訴確定（下稱另案）。

(五) 吳泓德等2人曾以訴外人王建輝係絃鼎公司之負責人，訴外人鍾其苓則為附表編號1、3至6所示土地之原所有人，戴嘉慧、莊雯鈞、吳周哲學則分別係附表編號3、4所示土地（或房屋）之現所有人。王建輝、鍾其苓等2人於102年間起在附表編號1、3至6所示土地上合夥建屋銷售，並委請訴外人即建築師尤炯仁負責設計監造，主張戴嘉慧、莊雯鈞、吳周哲學等3人竊佔系爭土地；復以尤炯仁繪製不實之平面圖、地盤圖等圖說，並由王建輝、鍾其苓於104年3、4月間持以向吳泓德推銷，致吳泓德等2人陷於錯誤，主張尤炯仁、王建輝、鍾其苓等3人共同詐欺；再以王建輝於104年9月7日僱工拆除時，委由不知情之工人毀損吳泓德等2人所有系爭房屋之部分牆面等情，對王建輝、鍾其苓、尤炯仁、戴嘉慧、莊雯鈞、吳周哲學等人提出刑事告訴，經臺灣高雄地方法院檢察署（現更名為臺灣高雄地方檢察署）105年度偵字第00000

號以犯罪嫌疑不足為不起訴處分確定（下稱系爭刑案）。

五、本件爭點：

(一)系爭土地與相鄰土地之經界線應為何？

(二)吳泓德等2人請求吳周哲學等2人拆屋還地部分，有無理由？

六、本院判斷：

(一)系爭土地與相鄰土地之經界線應為附圖所示之A、C、G、I點連線：

吳泓德等2人主張系爭土地與相鄰土地之經界線應為附圖所示之A1-C1-G1-I1-A1點之連線，否則系爭土地之面積不足土地登記謄本所載之139平方公尺，固舉系爭土地之地盤圖為憑，然查：

1. 706之1地號土地原為鍾其芩所有，面積為516平方公尺，嗣於102年5月9日申請複丈分割異動為706之1、706之3、706之4、716之5及系爭土地等土地，複丈後登記面積分別為81平方公尺、78平方公尺、78平方公尺、140平方公尺及139平方公尺；吳泓德於104年7月30日就系爭土地申請鑑界複丈後（複丈日期為104年8月7日），復於105年11月7日申請再鑑界複丈（複丈日期為106年1月16日），該再鑑界複丈成果圖記載：「編號1噴漆位於變電箱上，無法釘樁；編號2鋼釘為異議樁位，檢查結果與原鑑界成果相符；編號3、4為補釘樁位」，有吳泓德等2人提出土地登記謄本、高雄市政府地政局前鎮地政事務所（下稱前鎮地政）106年8月14日高市地鎮測字第10670715500號函及所附102年港土14000號分割案、104年前圖鑑19300號鑑界案及105年前圖鑑27900號再鑑界案土地複丈圖等資料在卷可稽（原審卷一第46至55、144至150頁），堪以認定。

2. 原審囑託國土測繪中心鑑定，經該中心使用精密電子測距經緯儀在系爭土地附近檢測前鎮地政102年度圖根補建計畫所測設之圖根點，經檢核無誤後，施測導線測量及布設圖根導線點，以各圖根導線點為基點，分別施測系爭土地及附近各界址點，並計算其座標值輸入電腦，用自動繪圖儀展繪於鑑

測原圖上（同地籍圖比例尺1/500），然後依據前鎮地政保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果、地籍調查表、土地複丈成果等資料，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，為整體繪製考量，作成比例尺1/700 鑑定圖，鑑定結果認為系爭土地與相鄰土地間地籍圖經界線鑑測結果如附圖之A、C、G、I點實際界標與現況地籍圖相符，有國土測繪中心106年12月13日測籍字第1060004830號函及所附系爭鑑定書、鑑定圖及補充鑑定圖（即附圖）可憑（原審卷一第197至199頁、本院卷一第319頁），復為吳周哲學等4人、工務局及國產署等所不爭執。

3. 據承辦之鑑定人蔡福利證稱：伊在國土測繪中心任職，擔任測量相關工作已有12年，系爭鑑定書及鑑定圖為伊所製作，我們一般測量時，會以系爭界址，及鄰近50公尺範圍作套繪考量，並非就單憑當事人所指之點為測量；倘地政單位提供資料有誤，亦有可能導致伊錯誤，但因我們原則還是以地政事務所提供的地籍圖長寬、形狀為準，亦即我們自己會在現況上面為實際測量，就實際測量取得位置、面積及形狀，再與地政機關所提供的地籍圖作套繪，如果有些微偏移，但在我們所認定公差容許之範圍內，我們還是會認為這樣是屬於一致的，因為我不會去調整（地政）事務所給我的地籍圖尺寸等語明確；而關於鑑定書所提及「前鎮地政102年圖根補建計劃所測試之圖根點，經檢核無誤，進行施測」等語，雖經前鎮地政於109年4月15日函文表示：本件涉訟土地係屬73年度採圖解法方式辦理地籍圖重測區範圍內土地，相關土地複丈作業係以圖解地籍圖數值化成果及電腦程式設備辦理測繪，成果以實地測定之界址為準，並無補建之圖根點、公告界址座標及補測之地籍圖等資料（本院卷二第277頁），但因為本件涉訟土地的地籍圖重測是圖解法並非數值法，沒有公告的法定座標（界標），其實他的圖根點用什麼圖根座標系統沒有差別，所以沒有用102年度的圖根點這句話沒有錯，可以自行施測假設座標，至於圖根點的座標可以依照各地

政測量人員的習慣決定，但是不論如何，因為是圖解法，所以用什麼系統沒有差別，因為前鎮地政給的座標我僅是確認邊角關係是否正確，所測得是否錯誤與否與圖根點座標關係不大，只要邊角關係是正確的都不影響其鑑定結果。（所謂邊角關係相符）一般而言，圖解法閉合圈假設是四角形內角和會是360度，我會在現場找出兩個點用座標反推出距離，如果現地距離是相符，會做出閉合圈，再依照閉合圈的邊形數計算內角和度數相符，那就是正確的。因為圖根點推算出來的座標去現地鑑定後邊角關係有相符，所以可以證明圖根點座標是正確的，我確認圖根點相符沒有錯誤才使用作為鑑界資料，（本院卷第197頁至205頁圖根點資料）部分點是引用，部分點我自己測量的，因為地政沒有提供到我需要的閉合圈的資料，圖根點不會密集到這種程度，有不足的部分，我們會自行施測補足，本件經過我們進行套繪測量結果，發現其實與地政事務所的結果一致等語明確（原審卷一第267至270頁，本院卷二第324至329頁）。本院審酌內政部國土測繪中心掌理全國測繪業務，為國家測繪專責機關，具有測量之專業技術，且內政部國土測繪中心係使用精密電子測距經緯儀在系爭土地現地檢核、勘測，吳泓德於104年7月30日就系爭土地申請鑑界複丈後，復於105年11月7日申請再鑑界複丈，繼於原審審理中聲請國土測繪中心鑑定經界，歷次鑑界與鑑定結果均為一致，且鑑定人蔡福利技士與兩造並無利害關係，僅係經原審囑託鑑定後，其秉於職責，除參考前鎮地政提供之相關地籍資料以外，並現地勘測、核對涉訟土地間之邊角關係是否相符，再基於其專業所為之鑑定，其鑑定結果應可採信。足認系爭鑑定圖及補充鑑定圖即附圖所示系爭土地與鄰地間之A、C、G、I點實際界標之連接線，經核與各該土地之地籍圖經界線相符，其中連接線所分隔之706之1、706之3、706之4、716之5及系爭土地等土地之各自計算之面積，亦與上開鍾其苓所複丈分割異動之土地登記謄本所登載之面積均相符，故堪認系爭土地與相鄰土地間應以附圖所

示A、C、G、I點連接線為界線。吳泓德等2人主張應以A1、C1、G1、I1至A1點連接線為經界線云云，並不可採。

4. 吳泓德等2人雖主張地政人員官商勾結，提供錯誤資料供國土測繪中心判斷，前鎮地政102年5月9日之土地複丈圖（下稱系爭複丈圖）就系爭土地範圍邊界標示（000-0000-000）顯與工務局核發之地盤圖就系爭土地範圍邊界標示（682.8-1964.5-650）不合，且系爭複丈圖係記載「依102.01.12高市工建築字第984號建築執照暨地盤圖辦理」，則系爭複丈圖是否正確，即有疑義，國土測繪中心根據前鎮地政提供之錯誤資料鑑界，系爭鑑定結果自不可採，並聲請另以地盤圖囑託民間公司即永承顧問有限公司為鑑界之參考依據云云。惟查：

(1) 按文書依其程式及意旨得認作公文書者，推定為真正。公文書之真偽有可疑者，法院得請作成名義之機關或公務員陳述其真偽，民事訴訟法第355條第1項及第2項分別定有明文。是公文書之效力，非有確定證據，不得任意推翻之。前鎮地政上開函文所附資料及原鑑界成果並無虛偽不實，業經證人即製作人即測量技士鄭碧舜及李振宇、高雄市政府地政局測量課股長高士杰（受理前鎮地政轉送吳泓德等2人再鑑界申請案之承辦人員）先後於原審及本院結證綦詳（原審卷一第256至266頁、本院卷一第331至341頁），復經鑑定人蔡福利到庭說明其實地勘測套繪測量之過程，除參考前鎮地政提供之資料以外，尚於現地勘測自行施設閉合圈，核對前鎮地政提供資料之邊角關係是否相符，綜合判斷而得出經界鑑定結果，且該鑑定結果均與歷次鑑界結果相符，業如前述，而吳泓德等2人主張系爭複丈圖與地盤圖不符，應以地盤圖為準乙節並不可採（詳如後述），此外，吳泓德等2人並未提出具體確實證據可以推翻上開地籍圖、系爭複丈圖及鑑定書圖等件之真正。因此，吳泓德等2人主張前鎮地政所提供之地籍資料屬於偽造不實云云，核不足取。從而，吳泓德等2人進而質疑國土測繪中心所製作之鑑定書圖之真實性，即屬無

據。

- (2) 況地盤圖乃起造人申請建造執照所檢附之文件，係屬建築相關之圖籍資料（建築法第30條、第32條規定參照），尚與分割複丈成果圖與地籍圖乃地籍圖資，兩者立意及使用目的不同，此有國土測繪中心函文可參（本院卷一第195頁），本件地盤圖各地號之分筆界線是否有確實依據地籍圖經界線套繪製成，並非無疑，此由吳泓德等2人提出之建築線指示（定）申請書圖中右下側之其他欄位尚有加註「本建築線指（示）定，不作為鑑界依據」及左下方切結欄亦有建築師切結「地籍圖套繪圖及現況計畫圖套繪，如有錯誤或造假等情事之法律上一切責任。」等語即明（本院卷二第213頁），且據證人即地政人員蔡福利及李振宇均已證述地盤圖並非其等進行地籍測量、土地鑑界之參考依據等語明確（本院卷二第、338頁），是吳泓德等2人仍主張應以地盤圖作為鑑界之依據，自無可取。是吳泓德等2人聲請以地盤圖囑託民間公司即永承顧問有限公司為鑑界乙節，則無調查之必要。
- (3) 吳泓德等2人另以：地籍測量實施規則第243條規定僅是規範在公差內之數值之計算內得以土地面積比例進行配賦，並未授權地政測量人員可以調整面寬，吳泓德等2人所有房屋之界址點在分割複丈後被調整，故界址點應為A1，而非A，況鄭碧舜繪製之系爭複丈圖並未標註A點，卻能測量長度，並標示690，自不符合內政部編印之「圖解法地籍圖數值化成果辦理土地複丈作業手冊」第602條埋設界標原則及第703條分割複丈等規定，且原始土地面積僅為510平方公尺，亦非516平方公尺云云。然本件土地如附圖之鑑界結果與現況及地籍圖相符，業如前述，而吳泓德等2人主張本件原始土地即未分割前面積僅為510平方公尺，而非516平方公尺，鄭碧舜分割時係將短少之6平方公尺全部劃歸吳泓德等2人云云，經核與前鎮地政檢送之706之1地號土地記載面積為516平方公尺不合（原審卷一第112至115頁、第146頁），難認屬實。且據證人鄭碧舜證稱：「（吳泓德問：可否幫我計算地盤

圖的面積？)答：地盤圖僅是我們的分割參考資料的之一，要看我們的分割出來的土地是否符合地籍測量實施規則的相關規定並在公差範圍內。」、「(吳泓德等2人訴訟代理人胡律師問：通常實務上如何參考地盤圖做地籍分割？)答：一般分割前土地通常會申請鑑界，鑑界後我們會知道長度、深度，所以大概知道面積、長度、深度，地盤圖不一定會剛剛好，因為這裡是圖解區，內政部有頒布地籍測量實施規則，裡面有針對圖解區的誤差有相關規定，地籍測量實施規則第243條有相關規定，鑑界後參考地盤圖，因為地盤圖不會剛好，如廈莊段是民國72年作重測，那時候的儀器或技術不如現在先進，所以那時候的精密度會較差，當時也是用平板去測。以本件土地分割為五筆為例，右邊鄰廈莊一街的道路有設計事務，就參考地盤圖的深度，往左平行拉出深度，就是706-1、-3、-4、-5四筆，然後再參考地盤圖706-1、-3、-4的面寬下去割，我會去看它們割出的面積與地盤圖算出來的面積是否相符，或是在容許的誤差內，剩下的就是706-6，706-6其面積跟地盤圖上面的面積是否相符，因706-6的面寬與地盤圖記載有點出入，但因為這塊地之前已經鑑界過，我對其寬度、深度心裡已經有了解，我知道是夠的，我就進行分割，分割後來是會看每一筆的面積、寬度、深度作微調，不可能完全按照地盤圖的尺寸去分割，就是在地籍測量實施規則範圍內微調。」等語(本院卷二第330至334頁)，本院審酌國土測繪中心技士即證人蔡福利經現地勘測系爭土地及鄰近周遭50公尺判斷並實際測量，再進行套繪鑑定後，認鑑定結果其實與地政事務所的結果一致，即系爭土地經界為附圖所示之A、C、G、I點連線與地籍圖現況相符等語在卷可參(原審卷一第270頁)，堪認證人鄭碧舜上開證詞應為可採。是吳泓德等2人仍爭執系爭土地登記之面積139平方公尺與其實際可利用之面積僅為133.7平方公尺不符，而認系爭土地應依其指界之A1為經界點云云，亦不足採。至於吳泓德等2人固提出錄音譯文爭執地政人員鄭碧舜於第二次(104年

01 8月7日)參與李振宇實施土地鑑界複丈(本院卷二第381、
02 385至408頁),然鄭碧舜斯時有無到場,並不影響本院前揭
03 認定系爭土地經界線為附圖所示A、C、G、I點連線之判斷,
04 附此敘明。

05 (4)吳泓德等2人復以:紘鼎公司把相鄰15、17號房屋應留之8公
06 分碰撞距離均建在系爭土地上,故應以附圖之C1至G1為經界
07 線云云,固舉另案判決及紘鼎公司之法定代理人王建輝陳述
08 為憑。然吳泓德等2人業訴請吳周哲學等2人拆除越界占用系
09 爭土地部分各0.3、0.32平方公尺,並返還該部分土地,詳
10 如後述,是依吳泓德等2人此部分主張仍不足逕認定附圖所
11 示之C1至G1為系爭土地之經界線。

12 (5)至於吳泓德等2人提出「建商王建輝、建築師許家豪與吳泓
13 德於104年9月2日消費者保護協調會議中之錄影光碟與譯文
14 」(本院卷二第381、409至425頁),欲證前鎮地政分割後
15 ,將多割的土地分配在系爭土地,是地籍圖與地盤圖有出入
16 ,而應以地盤圖為準云云。然地盤圖屬於建築圖資,並非地
17 籍圖資,且地盤圖是否有確實依照地籍圖套繪,並非無疑,
18 已如前述,又觀之該錄音譯文顯示王建輝及許家豪當時係在
19 與吳泓德協調土地糾紛,王建輝稱土地分割出來就是這樣,
20 就是多的土地分去你(指吳泓德)那間,..剛剛說安全距離
21 ,現在還有土地問題,這樣可能要請地政解釋...。當然地
22 政那邊也有瑕疵,...如果我退回來你少五平方公尺的部分
23 ,應該是這樣我算起來139,但是圖上算起來是134平方公尺
24 照理應該是這樣,..等語,足徵王建輝為紘鼎公司之法定代
25 理人即建商,並非土地測量專業人士,且其亦表示土地問題
26 可能要請地政解釋,至於其稱要退回吳泓德少五平方公尺的
27 言論,應屬於其基於協調讓步之提議,尚難執此逕謂系爭土
28 地與相鄰土地之經界線應以地盤圖及吳泓德等2人所主張之
29 界線為準。

30 5.吳泓德等2人另以:系爭土地上有設置變電箱,一般私人土
31 地上不可能會設置變電箱等語,並舉證人林駿龍為證。惟查

，系爭土地之上開再鑑界複丈成果圖記載編號1所示變電箱，係紘鼎公司於102年申請新設用電時，該變壓器基礎台即已在目前位置多年且穩定供電中，研判設置年代已久，惟未留存相關變壓器設置同意書，因新設用電需要，由紘鼎公司出具102年7月25日之承諾書，並申請新設用電之道路挖掘路證，有台灣電力股份有限公司鳳山區營運處（下稱台電鳳山處）107年5月24日鳳山字第1071620899號函、8月16日鳳山字第1071622741號等函及附件在卷可參（原審卷二第40、41、172至175頁）。而據證人林駿龍於原審結證稱：伊任職於台電鳳山處，一般私人如果有用電需求，向台電公司提出用電申請，設計員去現場研判是否需要於U溝（即水溝）上設置變壓器，如果需要就會召開施工前會勘，會勘時會請養工處、水利局、環保局、當地里長及道路挖掘主管機關，建商、或申請人、寫承諾書之人等，但不會找地政人員到場丈量，其後再以會議紀錄、用戶同意書（私人土地之同意書）掃描後傳送到高雄市○○道管中心，作為道路申請附件；本件的資料伊後來有調查過，從我們內部資料可以發現到本件設置變電箱對面的三角窗約坐落在同地段707地號土地上，這個變壓器有40個用戶，大約從86年起陸續設置於該路段，因此該變電箱之用戶不只是在吳泓德等2人房屋側，在對面的房屋也有使用到，從照片上就可以看出102年施工時，該變電箱即已存在；只要有影響私人土地，我們都會請其提供承諾書，因為這個也會影響私人進出動線，但無法從承諾書直接判斷是設置在私法土地上或公有土地上；我們是以水溝界址來講的，路一定要有水溝作為區隔，既然水溝已經成型，一定經過道路主管機關認定許可，所以我們才會認為我們的變電箱不可能設置於私人土地上，除非源頭道路主管機關當時就已經設置錯誤等語明確（原審卷二第73至78頁）。是依證人林駿龍之證述，台電公司設置變電箱時會在公有土地即水溝地上設置，如有影響私人土地進出時，將請該私人出具土地使用同意書（或承諾書），然其設置地點之前提須經道

路主管機關核准始能設置，因此倘道路主管機關設置地點資料有誤（即可能為私人土地），則在無地政專業人員到場會勘確認地籍之界址情形下，台電公司自有將變電箱設置在私人土地上之可能，而系爭土地與相鄰土地之界線既經本院認定如前，故徒憑證人林駿龍上開證述，自難逕採吳泓德等2人主張之界址點連線做為系爭土地與相鄰土地之界線。至於林駿龍雖曾向吳泓德表示：以前有設置於私人土地比較可能，但102年距今很近，已經不可能，太扯了等語（原審卷一第77頁），但證人林駿龍亦證稱：我不知道變電箱是否有從對面三角窗修正後過來吳泓德等2人處，我當時若有向吳泓德提到相關修正之事，那也是依照我過去的經驗判斷，但後來我有提出相關證據，所以我才可以確認這件變電箱從102年之後是沒有經過修正的，至於102年以前我沒有辦法確認，即便我剛剛有提到變電箱道路兩旁用戶都有在使用，目前我還是沒有辦法判斷102年前有無經過修正等語（同上頁），是吳泓德等2人舉林駿龍為證主張變電箱是從對面三角窗移過來設置在系爭土地上云云，自非可信。

- 6.再按當事人聲明之證據，除就其聲明之證據中認為不必要者外，法院應為調查，民事訴訟法第286條定有明文。該條但書所謂不必要之證據，係指當事人聲明之證據，與應證事實無關，或不影響裁判基礎，或毫無證據價值，或因有窒礙不能預定調查證據之期間或訟爭事實已臻明瞭且法院已得強固之心證而言（最高法院101年度台上第225號判決意旨參照）。吳泓德等2人雖聲請傳喚工務局建築管理處趙慶昇（第一課課長）、余俊民（第二課課長）及邱炤維（第七課課長），證人黃炳章，證人工務局建築管理處李清芳、謝秋分，及建築師尤炯仁、地主鍾其苓等人到庭說明為何核發執照時之地盤圖與地籍圖不符，本件房地起造時，現成巷道指定與台電設置變電箱之相關疑問，並聲請本院前往現場履勘等節（本院卷二第201、380頁，原審卷二第48、113頁），以證明：本件土地之地盤圖、壹層平面設計圖的面積，面積計算表

與地政事務所核發土地權狀完全不吻合；地盤圖所記載有明顯配賦不均之情形；然地盤圖並非土地鑑界參考之依據，地盤圖套繪地籍圖之結果有無錯誤，尚非無疑，且變電箱之設置位置亦無法排除有可能設置於私人土地上之情形，均如前述，故吳泓德等2人所為上開調查證據之聲請已無調查之必要，附此說明。

- (二)吳泓德等2人請求吳周哲學等2人拆屋還地部分，有無理由？
- 1.吳泓德等2人起訴主張吳周哲學等2人占用系爭土地共計4.06平方公尺，然為吳周哲學等2人所否認，並以前揭情詞置辯。經原審囑託國土測繪中心測量鑑定結果，以前開確定各該土地之經界位置，吳周哲學所有17號房屋及莊雯鈞所有15號房屋各占用系爭土地面積為0.3平方公尺及0.32平方公尺，有系爭鑑定書及鑑定圖附卷可憑（原審卷一第198、199頁），是吳周哲學所有17號房屋及莊雯鈞所有15號房屋，分別占用附圖所示之系爭土地各為0.3平方公尺（藍色區塊）及0.32平方公尺（綠色區塊）之情，應堪認定。吳泓德等2人主張吳周哲學等2人尚有越界占用如補充鑑定圖黃色區域部分，各0.35平方公尺，則屬無據，為不足採。
 - 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查，系爭土地為吳泓德等2人所共有，為吳周哲學等2人所不爭執，吳周哲學等2人固以此部分越界乃碰撞距離及清潔等因素而不慎占用，占用面積甚寡，吳泓德等2人請求拆屋還地實屬權利濫用等語為辯。惟吳周哲學等2人所占用系爭土地之房屋為增建部分，乃保麗龍填充物，外表覆蓋磁磚之保麗龍修飾牆（原審卷一第276頁、本院卷一第107頁、第130至133頁），且未經吳泓德等2人同意而占用系爭土地，其等所為占用自屬無權占有。
 - 3.本院審酌吳泓德等2人訴請吳周哲學等2人拆除該增建部分，屬於保麗龍修飾牆，在建物安全碰撞距離之範圍內，對於15號、17號房屋之主體結構並無影響，此有吳泓德等2人提出

01 相鄰之13號及11號房屋均已拆除越界占用系爭土地之地上物
02 即碰撞距離之保麗龍修飾牆之照片可參（本院卷一第121至
03 129頁），是難謂吳泓德等2人請求吳周哲學等2人拆除系爭
04 無權占有部分之地上物為權利濫用，吳周哲學等2人雖抗辯
05 ：上開11號及13號房屋已拆除部分面積及範圍比本件原判決
06 命其等拆除之面積大，若要其等拆除原判決所命其等拆除之
07 面積，勢必須將整棟建物緊鄰吳泓德等2人房屋牆壁部分皆
08 打除，影響其等權益甚鉅，且吳泓德等2人於買受房屋時即
09 已知悉上情云云，然吳泓德等2人於買受房屋時並不知悉吳
10 周哲學等2人有越界占用系爭土地之情，難認吳泓德等2人有
11 同意吳周哲學等2人占用該部分越界土地，且吳周哲學等2人
12 應拆除之地上物乃保麗龍修飾牆，並不影響其等房屋主體結
13 構，已如前述，而吳周哲學等2人雖提出營造廠書函表示不
14 宜拆除上開碰撞距離之保麗龍修飾牆等語（原審卷二第9頁
15 ），然觀之該函文已載明此僅為該公司之拙見（非訴訟用）
16 ，且無法附上估價單，是該函文之意見尚難採為有利於吳周
17 哲學等2人免拆除系爭保麗龍修飾牆之依據。從而，吳泓德
18 等2人本於民法第767條第1項規定，請求吳周哲學等2人將其
19 等分別占用如附圖所示之系爭土地各為0.3平方公尺及0.32
20 平方公尺之地上物拆除，並將系爭土地返還予吳泓德等2人
21 ，於法有據，至於逾前開面積即附圖黃色斜線部分各0.35平
22 方公尺部分之請求，因吳泓德等2人所主張之經界線並不可
23 採，故其請求吳周哲學等2人亦應除該黃色部分區塊之地上
24 物，返還該部分土地，則屬無據，應予駁回。

25 七、綜上所述，吳泓德等2人依民法第767條第1項及民事訴訟法
26 第247條第1項等規定，請求確認系爭土地與相鄰土地間之界
27 址，應如附圖所示A、C、G、I點連線；及吳周哲學等2人分
28 別占用如附圖所示之系爭土地各為0.3平方公尺（吳周哲學
29 占用藍色部分）及0.32平方公尺（莊雯鈞占用綠色部分）之
30 地上物拆除，並將系爭土地返還予吳泓德等2人，為有理由
31 ，應予准許，逾上開範圍所為請求，則非正當，應予駁回。

從而，原審就上開應准許部分為吳周哲學等2人敗訴判決，另就上開不應准許部分為吳泓德等2人敗訴判決，於法並無違誤，吳泓德等2人、吳周哲學等2人各自指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄改判，均無理由，應各駁回其等上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件吳泓德等2人、吳周哲學等2人之上訴均無理由，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
民 事 第 五 庭

審 判 長 法 官 蘇 姿 月
法 官 郭 宜 芳
法 官 謝 雨 真

以上正本證明與原本無異。

樓麗瑗及吳泓德如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

吳周哲學及莊雯鈞不得上訴。

中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
書 記 官 黃 旭 淑

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

01 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。