

福建高等法院金門分院民事判決

114年度上字第7號

上訴人 詹璨瑄

訴訟代理人 邱奕澄律師

複代理人 吳庭毅律師

被上訴人 連江縣政府

法定代理人 王忠銘

訴訟代理人 廖乃慶律師

李德正律師

上列當事人間因請求價購土地事件，上訴人對於中華民國114年5月28日福建連江地方法院112年度訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於民國115年2月4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

壹、兩造聲明與陳述要旨

一、上訴人部分：

（一）上訴人為原判決附表所示四筆土地（下稱：「系爭土地」）之所有權人。被上訴人未經上訴人同意，無權占有並越界建築連江縣北竿鄉海水淡化廠（下稱：「北竿海淡廠」），以致系爭土地全部成為畸零地，上訴人所有權因此受有妨礙。上訴人請求被上訴人價購系爭土地，惟兩造就價額無法達成協議，爰依民法第796條第2項或類推適用民法第796條之1第2項準用第796條第2項規定，擇一請求法院核定系爭土地之價額，並依兩造間擬制之買賣契約，於上訴人移轉登記系爭土地予被上訴人同時，請求被上訴人給付買賣價金。

（二）原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，上訴聲明（見本院卷第18頁）：

01 1、原判決廢棄。

02 2、上廢棄部分，核定上訴人所有之系爭土地，得請求被上訴
03 人價購系爭土地之金額為連江縣○○鄉○里段00000地號
04 新臺幣（下同）93,635元、同段911-12地號64,354元、同
05 段911-13地號745,017元、同段911-14地號3,851,140元。

06 3、上廢棄部分，被上訴人應於上訴人將系爭土地所有權移轉
07 登記予被上訴人之同時，給付上訴人4,754,146元。

08 二、被上訴人部分：

09 （一）被上訴人為解決馬祖地區民生用水問題，遂於民國（下
10 同）90年11月間動工興建北竿海淡廠，而北竿海淡廠坐落
11 之基地即包含系爭土地。因斯時系爭土地所有權人王長釗
12 尚未辦理所有權第一次登記，王長釗於90年11月20日簽立
13 「北竿海水淡化廠工程價購使用土地同意書」（下稱：
14 「第一次同意書」），約定由王長釗先行提供系爭土地興
15 建北竿海淡廠，俟王長釗辦理土地登記後，再由被上訴人
16 以取得所有權登記當年之土地公告現值加計四成購買之。

17 （二）北竿海淡廠於92年6月間驗收通過，然系爭土地迄至王長
18 釗死亡時，仍未辦理第一次登記。嗣王長釗之繼承人王長
19 明、王長清、王培鴻、王長琳、王香蓮、王香英、王樹
20 人、王慧雯、王慧君、王礪松、程慧芳等人（合稱：「王
21 長明等11人」），於111年3月15日簽立授權書及同意書
22 （下稱：「第二次同意書」），約定由王長明等11人於辦
23 理系爭土地所有權登記後，以土地公告現值計價出售系爭
24 土地予被上訴人。王長明等11人於取得系爭土地所有權登
25 記後，於111年5月17日出具陳請書，請求被上訴人自簽立
26 同意書之日起設算租金，並辦理徵收、價購或繼續租用手
27 續。被上訴人隨即回函表示願依第二次同意書之約定辦理
28 價購事宜。詎料，王長明等11人嗣後認以公告現值出售系
29 爭土地價格過低，竟食言反悔，並故意將系爭土地出賣與
30 上訴人，藉以規避第二次同意書之拘束。

31 （三）被上訴人於系爭土地上興建北竿海淡廠時，已事先取得當

01 時地主王長釗之同意，並非無權占有，且無越界建築，上
02 訴人不得依民法第796條第2項請求價購土地；又上訴人取
03 得系爭土地所有權時，北竿海淡廠已建竣長達20年，而其
04 為土生土長之馬祖當地人，並與王長明等11人中之王香蓮
05 為母女關係，顯然知悉系爭土地上長久以來存有北竿海淡
06 廠及第一次同意書、第二次同意書之存在，基於債權物權
07 化之法理，應受前開同意書拘束，而上訴人為使王長明等
08 11人脫免同意書之拘束，惡意受讓系爭土地並提起本件訴
09 訟，違反誠信原則，屬權利濫用，不應准許。又縱認上訴
10 人得行使價購請求權，然北竿海淡廠僅占有系爭土地之一
11 部，其餘未受占有之土地仍能為其他運用，並非畸零地。

12 （四）答辯聲明：上訴駁回（見本院卷第75頁）。

13 貳、兩造不爭執與爭執事項（見本院卷第147、148頁）

14 （一）不爭執事項：

- 15 1、系爭土地原為王長釗所有未辦理土地所有權登記之土地，
16 嗣王長釗死亡，由王長明等11人繼承系爭土地，並於111
17 年5月4日辦理系爭土地之第一次所有權登記，而為共同共
18 有。
- 19 2、王長釗於90年11月20日簽立第一次同意書，表示同意由需
20 地機關先行使用系爭土地，待辦妥所有權登記後，再以登
21 記當年之公告土地現值加計四成為對價，將系爭土地移轉
22 登記予需地機關。
- 23 3、王長明等11人於111年3月15日簽立第二次同意書，同意以
24 公告現值辦理系爭土地價購事宜。
- 25 4、被上訴人於90年間，在系爭土地上興建北竿海淡廠，占有
26 系爭土地之範圍如原審卷第171頁連江縣地政局113年1月1
27 8日連地丈3000號土地複丈成果圖0-0-0-0-0-0-0-0-00
28 圍繞範圍所示。
- 29 5、上訴人現登記為系爭土地之所有人。

30 （二）爭執事項：

- 31 1、被上訴人是否符合第796條、第796條之1規定之各項要

01 件？上訴人得否適用民法第796條第2項或類推適用民法第
02 796條之1第2項規定，請求被上訴人價購系爭土地？

03 2、前項如為肯定，則價購金額是否核定如次：連江縣○○鄉
04 ○里段00000地號為93,635元、同段911-12地號為64,354
05 元、同段911-13地號為745,017元、同段911-14地號為3,8
06 51,140元？

07 3、上訴人得否請求被上訴人應於上訴人將系爭土地移轉登記
08 予被上訴人之同時，給付上訴人4,754,146元？

09 參、本院之判斷

10 一、越界建築當時經鄰地所有權人同意建築者，並無民法第796
11 條、第796條之1規定之適用：

12 （一）按民法物權編施行法第8條之3規定：「修正之民法第796
13 條及第796條之1規定，於民法物權編修正施行前土地所有
14 人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋
15 時，亦適用之」。次按：「上訴人建築系爭駁坎及系爭房
16 屋，經原土地所有人高**同意…，則原審認兩造間越界建
17 築之相鄰關係，無民法第796條規定之適用…，於法核無
18 違誤」（最高法院108年度臺上字第1944號民事判決意旨
19 參照），「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請
20 求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免
21 為全部或一部之移去或變更。固為民法第796條之1第1項
22 前段之明文。惟同條項後段另有：『但土地所有人故意逾
23 越地界者，不適用之。』之規定，即對於故意越界建築之
24 人，不予保護」（最高法院107年度臺上字第418號民事判
25 決意旨參照）。可知因民法第796條第2項規定「前項情
26 形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越
27 界部分之土地及因此形成之畸零地」所稱「其項情形」，
28 係指民法第796條第1項規定之「非因故意或重大過失」情
29 形，而民法796條之1第2項所稱前條第2項價購規定準用之
30 「前項情形」，包括民法第796條之1第1項後段規定之
31 「但土地所有人故意逾越地界者，不適用之」，故越界建

01 築之人，如已徵得鄰地所有權人之同意，或已與鄰地所有
02 權人達成協議，而「故意」越界建築，因不符合民法第79
03 6條第1項及民法第796條之1第1項所規定之「非故意」要
04 件，尚無民法第796條第2項、第796條之1第2項關於價購
05 規定之適用。

06 (二) 最高法院75年度第5次民事庭會議決議(一)：「甲所有
07 之A地與乙所有之B地相毗鄰，因地界不規則，雙方為建
08 屋方便，乃約定將相鄰部分之界址取直，因而逾越原界址
09 之土地，均同意對方建築房屋(未辦理所有權移轉登記手
10 續)，嗣乙將B地售與丙，丙乃本於所有權訴請甲將占用
11 B地上之建物拆除交並還土地，查本件例示情形，甲乙間
12 既原有約定，當無民法第796條越界建築規定之適用」，
13 「倘他方於越界建築之初，已取得鄰地所有人之同意或基
14 於雙方之約定，所成立之契約關係，當無該越界建築規定
15 之適用」(最高法院86年度臺上字第2103號民事判決意旨
16 參照)，因此，即使於98年增修民法第796條、第796條之
17 1規定前，於越界建築之初，如已取得鄰地所有人之同
18 意，仍無該越界建築規定之適用。

19 (三) 查系爭土地原為王長釗所有之未辦理所有權登記土地，王
20 長釗死亡後，由王長明等11人繼承，上訴人則為系爭土地
21 之現登記名義人等事實，為兩造所不爭執，並有系爭土地
22 登記謄本、舊登記謄本、異動索引等附卷可證(見原審卷
23 第11至41頁、第356至367頁)。

24 (四) 被上訴人抗辯：本案並無民法第796條第2項規定之適用及
25 類推適用等語(見原審卷第54、55、432頁)。查王長釗
26 於90年11月20日出具之第一次同意書記載略以：「本人王
27 長釗持有座落北竿海水淡化廠工程範圍內土地11筆，為配
28 合政府重大工程需要，同意以需用土地當年之公告土地現
29 值加四成出售予需地機關。惟尚有部分土地未取得土地所
30 有權，基於誠信原則避免影響地區重大建設，同意由需地
31 機關先行使用，俟該土地完成所有權登記後，即依取得所

有權當年之公告土地現值加四成，配合辦理所有權移轉登記，所需手續費用由需地機關負擔」（見原審卷第73頁），由其「為配合政府重大工程需要」、「先行使用」、「避免影響地區重大建設」之文字可知，第一次同意書應係在北竿海淡廠興建完成前所出具，故北竿海淡廠建築當時，即因業已獲得鄰地所有權人王長釗之同意而「故意」越界建築（實非民法第796條第1項、第796條之1第1項規定之「逾越地界」，詳如後述）。

（五）王長明等11人，除王長明外之其餘10人於111年3月提出授權書記載略以：「本人坂里段911-8、911-12、911-13、911-14地號4筆土地，依法取得土地權狀後，同意授權王長明先生將上開地號土地依公部門前例以公告現值價購辦理」（見原審卷第76頁），王長明並出具第二次同意書記載略以：「本人坂里段911-8、911-12、911-13、911-14地號4筆土地，依法取得土地權狀後，同意該地號土地依公部門前例（依公告現值）價購辦理」（見原審卷第75頁）。證人即上訴人之舅王長明於原審證稱：其有看過第一次同意書與第二次同意書；其有經其他10人之授權，出具第二次同意書予被上訴人；系爭土地之前係由伊負責管理等語（見原審卷第332、335頁）；證人即上訴人之母王香蓮於原審證稱：其與其他10人共同出具第二次同意書予被上訴人，渠等這些原所有權人，都有同意要出售系爭土地予被上訴人等語（見原審卷第337頁），足認第一次同意書與第二次同意書，均屬真實。

（六）依上述說明，系爭土地原所有權人與被上訴人間，既已有第一次同意書、第二次同意書之約定，則被上訴人自係依鄰地所有權人之同意而「故意」建築，核與民法第796條第1項「非因故意」之要件不符，亦屬民法第796條之1第1項但書之故意排除適用情形，從而，上訴人縱確屬系爭土地之現所有權人，亦無民法第796條、第796條之1規定之適用，從而，上訴人主張適用或類推適用民法第796條第2

01 項、第796條之1第2項規定請求價購系爭土地，並無理
02 由。

03 二、被上訴人與民法第796條、第796條之1規定之「逾越地界」
04 要件不符：

05 （一）按「所謂土地所有人建築房屋逾越地界，係指土地所有人
06 或其他有利用土地權利之人在其自己土地建築房屋，僅其
07 一部分逾越疆界者而言，若所建之房屋僅約一半在自己土
08 地之上者，與越界建築之情形不符」（最高法院107年度
09 臺上字第644號民事判決意旨參照），因此民法第796條第
10 1項、第796條之1第1項規定所稱之「逾越地界」，係所建
11 房屋需超過一半在己方土地之上。

12 （二）依原審卷第171頁連江縣地政局土地複丈成果圖所示，被
13 上訴人建築北竿海淡廠，大部分均坐落於系爭土地之上，
14 而兩造亦陳稱：「（審判長問：系爭建物北竿海水淡化廠
15 之主體建物，是否大部分均坐落於系爭土地之上？）上訴
16 人詹璫瑄複代理人吳庭毅律師答：是」（見本院卷第148
17 頁），足認北竿海淡廠之主體建物，大部分均坐落於系爭
18 土地之上，依上述說明，尚非民法第796條第1項、第796
19 條之1第1項規定所稱之「逾越地界」情形，故無民法第79
20 6條、第796條之1規定之適用，益徵上訴人主張適用或類
21 推適用民法第796條第2項、第796條之1第2項規定請求價
22 購系爭土地，並無理由。

23 三、本件並無類推適用第796條之1第2項規定之餘地：

24 （一）依上述說明，被上訴人建築北竿海淡廠，核與民法第796
25 條第1項、第796條之1第1項規定之要件不符，故無直接適
26 用之餘地。

27 （二）查上訴人主張其縱繼受前手之相鄰關係，仍得類推適用民
28 法第796條之1第2項準用同法第796條第2項規定，請求價
29 購越界土地等語（見原審卷第224至227頁）。

30 （三）上訴人主張類推適用，無非係以最高法院108年度臺上字
31 第1944號民事判決（下稱：「他案」）關於鄰地所有人同

意之越界建築案例，為其論據（見原審卷第221、398頁），然他案之原鄰地所有人同意建築駁坎，他案判決並未提及鄰地所有人與建築人之間，有何價購之協議，故他案應屬民法第796條第2項所稱「不能協議」之情形，是於他案，現鄰地所有人得請求價購，然本案則屬該項所稱「當事人協議」之情形，建築人與原鄰地所有人已有價購之協議，即應依其協議，尚非該項所稱「不能協議者，得請求法院以判決定之」之情形，他案與本案之間，兩者背景事實不同，尚難比附援引。

（四）退而言之，縱本案確有上訴人主張類推適用民法第796條之1第2項準用同法第796條第2項規定之餘地，因該項係規定「其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之」，故由法院核定價額之前提，係「當事人不能協議」，所稱之「當事人」，由民法第796條第1項規定鄰地所有人「不即提出異議」，以及同條第2項「鄰地所有人得請求土地所有人」之文字可知，係指建築當時之原鄰地所有人與建築之人。上訴人若繼受其前手原鄰地所有人與建築人間之相鄰關係，則就原鄰地所有人與建築人之間，所為民法第796條第2項之協議，自應一併繼受。否則，上訴人一方面主張繼受並引用原鄰地所有人之相鄰關係，另一方面卻不承認原鄰地所有人與建築人間之協議，即屬自相矛盾。亦即，如類推適用民法第796條第2項規定，自應類推適用該項之全部規定，而非割裂而僅選擇性類推適用其前段「鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地」，卻漏未類推適用其後段「其價額由當事人協議定之」之規定。

（五）被上訴人與原鄰地所有人間，既有第一次同意書、第二次同意書之協議，自非民法第796條第2項所稱之「不能協議」，即應類推適用民法第796條第2項所稱之「當事人協議」，則上訴人仍類推適用民法第796條之1第2項準用同法第796條第2項「不能協議者，得請求法院以判決定之」

01 之規定，請求法院將系爭土地定價為4,754,146元，並無
02 依據。

03 四、上訴人其餘主要論述均無理由：

04 （一）上訴人主張：被上訴人無償占用系爭土地23年以上，卻未
05 給予任何補償等語（見本院卷第43頁）。惟查：第一次同
06 意書已明確記載「同意由需地機關先行使用」（見原審卷
07 第73頁，第一次同意書係載明俟該土地完成所有權登記
08 後，即配合辦理所有權移轉登記，而非記載被上訴人僅能
09 使用至完成所有權登記為止），「即依取得所有權當年之
10 公告土地現值加四成」，王長明等11人既為王長釗之繼承
11 人，自應繼受第一次同意書之法律關係，且第二次同意書
12 亦已同意依公告現值價購，以上均非上訴人所稱之「未給
13 予任何補償」。

14 （二）上訴人另主張：上訴人屬特別犧牲，應符合徵收條例等，
15 依市價購買系爭土地等語（見本院卷第42至45頁），惟本
16 件係涉及第一次同意書、第二次同意書之私權買賣事項，
17 尚無涉公權力高權之徵收，上訴人主張被上訴人應依市價
18 徵收或價購，並無理由。

19 （三）被上訴人目前是否無權占有系爭土地，與上訴人得否請求
20 被上訴人以市價購買，並無直接關係，上訴人本件亦非請
21 求拆屋還地或返還不當得利，故尚無判斷上訴人是否因
22 「債權物權化」致不得向被上訴人請求返還土地或給付不
23 當得利之必要，從而，上訴人所提最高法院95年度第16次
24 民事庭會議、111年度臺上字第721號民事判決、臺灣高等
25 法院暨所屬法院108年法律座談會民事類提案第1號、最高
26 法院110年度臺上字第1842號、113年度臺上字第2037號、
27 110 年度臺上字第131號、112年度臺上字第1546號民事判
28 決等（見本院卷第27至40頁）關於返還土地或給付不當得
29 利之見解，核與本件請求價購事件，並無直接關係，尚不
30 影響本案之判斷。

31 （四）依上述說明，上訴人該等論述均無理由，均非其主張應以

市價購買之依據。

肆、結論：上訴人依民法第796條第2項、類推適用民法第796條之1第2項準用第796條第2項規定（見原審卷第264、279、389頁、本院卷第22頁），請求核定並給付系爭土地之價金4,754,146元，並無依據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。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。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及舉證，經核與判決結果均不生影響，爰不另逐一論述，併此敘明。

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

中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

民事庭審判長法 官 邱志平

法 官 許志龍

法 官 伍偉華

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；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466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

書記官 李麗鳳