

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度簡上字第64號

上訴人 采弦建設有限公司

法定代理人 鍾興強

訴訟代理人 潘和峰律師

被上訴人 林王豐

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

陳弈宏律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於民國112年9月11日本院苗栗簡易庭112年度苗簡字第10號第一審判決提起上訴，並為訴之變更及追加，本院於民國114年1月8日辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人應以新臺幣44萬9750元之價額，向上訴人購買坐落苗栗縣○○鎮○○段000○0地號土地如附圖（即苗栗縣竹南地政事務所民國112年5月4日土地複丈成果圖暨分圖A至G）所示圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.3022平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺）部分之土地。

被上訴人應於上訴人將前項土地移轉登記給被上訴人之同時，給付上訴人新臺幣44萬9750元。

其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人負擔5分之2，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於簡易程序第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法

第436條之1第3項準用第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，始足當之（最高法院104年度台抗字第662號、105年度台抗字第499、550號裁定參照）。經查：

(一)上訴人於原審之訴訟標的為民法第767條第1項前段及中段、第184條第1項前段及後段規定，並聲明：1.被上訴人應將坐落苗栗縣○○鎮○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）如附圖（即苗栗縣竹南地政事務所民國112年5月4日土地複丈成果圖暨分圖A至G，下合稱附圖）所示圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.3022平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予上訴人。2.被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）91萬2093元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。

(二)上訴人於本院審理中變更訴訟性質為預備合併，先位依民法第767條第1項前段及中段、第184條第1項前段及後段規定，聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.3022平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予上訴人。3.被上訴人應給付上訴人70萬1610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備位則依追加之訴訟標的，即民法第796條第2項、第796條之1第2項、買賣契約、同法第184條第1項前段及後段規定，聲明：1.原判決廢棄。2.如主文第2至3項所示。3.被上訴人應給付上訴人70萬1610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息。

02 (三)核上訴人訴訟標的及聲明之變更及追加，均係基於其主張被
03 上訴人所有建物（圍牆、雨遮、三層建物、鐵皮建物，下合
04 稱系爭房屋），占用其所有系爭土地之同一基礎事實，且證
05 據資料均得於變更後之訴訟予以援用，無害被上訴人訴訟防
06 禦權之保障，故依上開規定，其訴之變更及追加應予准許。

07 二、上訴人主張：其為建設公司，取得苗栗縣○○鎮○○段000
08 地號土地（下稱484地號土地）興建建築前，向苗栗縣政府
09 竹南地政事務所申請土地鑑界測量後方知，484地號土地東
10 側遭被上訴人所有系爭房屋占用，其為求順利興建建築，乃
11 將遭被上訴人占用部分重新分割為系爭土地。不料其動工開
12 挖後方知，不僅被系爭房屋占用系爭土地，甚且地樑亦向西
13 深入系爭土地，因被上訴人不願配合拆除，其迫於無奈只得
14 將鋼筋水泥包覆於該地樑外側後，繼續興建建築。被上訴人
15 以如附圖所示之圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積
16 0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.3022平方公尺）、鐵
17 皮建物（面積2.5273平方公尺），無權占用其所有之系爭土
18 地。而其在484地號土地上之建案售價為每坪19萬5000元，
19 被上訴人占用面積達1.799坪，依484地號土地之容積率200%
20 及法規許可增加之建築面積1.3倍計算，其相當損失約4.677
21 4坪之建物面積（計算式： $1.799\text{坪} \times \text{容積率}2 \times \text{增加建築面積}$
22 $1.3\text{倍} = 4.6774\text{坪}$ ），以實際賣出每坪之單價19萬5000元計
23 算，其損失91萬2093元（ $19\text{萬}5000\text{元/坪} \times 4.6774\text{坪} = 91\text{萬}2093$
24 元）。其爰依民法第767條第1項前段及中段、第184條第1項
25 前段及後段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被上訴人
26 應將坐落系爭土地如附圖所示圍牆（面積0.0369平方公
27 尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.30
28 22平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺）拆除，並
29 將占用之土地騰空返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人
30 91萬2093元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
31 年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

01 三、被上訴人則以：

- 02 (一)兩造於另件（本院111年度司調字第44號鄰損等事件）調解
03 成立，調解筆錄第3點記載：「兩造其餘民事請求拋棄」。
04 上訴人係於109年6月1日取得484地號土地，之所以分割出系
05 爭土地係因本件建物越界爭議，則上訴人於調解時已知悉被
06 上訴人占用情事，前開調解內容應包含本件訴訟之請求權，
07 上訴人請求權業經拋棄而不存在。況上訴人於另件調解成立
08 後始提起本件訴訟，難脫以損害他人為主要目的之嫌，縱認
09 上訴人得依法行使權利，上訴人行使方法亦有違誠信原則，
10 應予駁回。
- 11 (二)系爭房屋係依合法程序興建，並領有合法使用執照在案，嗣
12 增建後方鐵皮屋時亦內縮相當距離以留餘裕，足認其所有系
13 爭房屋無越界建築或占用系爭土地之事，縱認有之，亦顯非
14 出於故意或重大過失所致。又上訴人自述購買484地號土地
15 欲興建建築前，丈量土地並知其所有系爭房屋可能越界占
16 用，惟為求興建順利未向其提出異議，反自行割地以應，不
17 得請求其移去變更其房屋。再本件如判其拆除，勢須拆除系
18 爭房屋一側之所有牆面及樑柱、地樑結構，系爭房屋幾成廢
19 墟，影響其權益甚鉅。反之，上訴人僅取回其原早已留設割
20 出之畸零地2.25坪，顯見已在上訴人預設可吸收之興建成本
21 範圍內，於上訴人權益影響甚微，無助公共利益之提升，與
22 當事人利益亦顯不相當。
- 23 (三)上訴人主張受有建築容積減少之91萬2093元損害，僅屬單純
24 之期待，上訴人實際未建有該4.6774坪建物面積，且面積損
25 害未經上訴人舉證。況上訴人自行退縮建物建築面積，而建
26 物所處之土地亦非系爭土地，二者地號業已不同，上訴人既
27 未曾以系爭土地申請建物，如何能謂有建物坪數之損害。其
28 如有占用行為，業已長達數十年之久，則上訴人主張被上訴
29 人之占用行為構成侵害，顯已罹於時效。
- 30 (四)被上訴人前手即訴外人林國華，與上訴人前手即訴外人林金
31 和間共用壁之約定，於被上訴人興建系爭房屋時已存在，歷

01 時數十年。該共同壁約定雖非由兩造達成約定，然上訴人取
02 得系爭土地時即知雙方建物土地間存在爭執，且上訴人亦多
03 次自行測量而知悉系爭房屋或有越界建築之事，不能就共用
04 壁之約定推諉全然不知或無知悉可能。況共用壁之約定即為
05 調和相鄰建物與土地間之爭議，故該共用壁協議應有物權化
06 效力，而得拘束上訴人等語，以資抗辯。並聲明：1.上訴人
07 之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

08 四、原審判命上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上
09 訴，並為訴之變更（預備合併）及追加（即備位之訴部
10 分）。兩造並於本院之陳述如下：

11 (一)上訴人方面：

12 1.於原審上訴人提出之民事準備三狀第4點已敘明，應由被上
13 訴人價購系爭土地，且經原審磋商價構而未能達成協議，故
14 依民法第796條第2項、第796條之1第2項規定，訴請本院以
15 判決定價購金額。原判決雖認定系爭房屋建造時，上訴人係
16 基於與鄰地有共同使用四寸壁之約定而占用，無民法第184
17 條第1項前段或後段之侵權行為；但是依附圖所示系爭房屋
18 越界占用乃屬事實，縱有共用壁約定書，就越界建築超過四
19 寸壁部分被上訴人仍屬無權占用。其於109年3月9日測量
20 後，已將測量結果告知被上訴人，被上訴人已清楚知悉系爭
21 房屋越界情況，遠超過與前手間共用壁約定書所允許之位置
22 與深度，時至今日被上訴人仍持續占用，就越界超過四寸壁
23 部分，難謂無過失而應負侵權行為損害賠償責任。原判決固
24 然另論侵權行為之消滅時效為民法第197條規定之2年，上訴
25 人自承在484地號土地興建建物前，經苗栗縣竹南地政事務
26 所人員前來鑑界2次，並於109年3月9日測量時，即知悉被上
27 訴人越界建築情事，至遲應於111年3月9日請求被上訴人賠
28 償，上訴人遲同年8月25日始提起本件訴訟等語；但是越界
29 建築乃繼續性侵害行為，消滅時效以不法侵害行為終了時起
30 算。本件侵害行為迄今未經被上訴人拆除而繼續，故上訴人
31 消滅時效尚未起算，自無罹於時效問題等語。

2.先位依民法第767條第1項前段及中段、第184條第1項前段及後段規定，聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.3022平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予上訴人。3.被上訴人應給付上訴人70萬1610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備位依民法第796條第2項、第796條之1第2項、買賣契約、同法第184條第1項前段及後段規定，聲明：1.原判決廢棄。2.如主文第2至3項所示。3.被上訴人應給付上訴人70萬1610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)被上訴人則聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（簡上卷第166至167頁）：

(一)系爭房屋為被上訴人所有。（苗簡卷第91至93頁）

(二)上訴人取得484地號土地興建前，經苗栗縣竹南地政事務所人員前來鑑界2次，依於109年3月9日測量之結果，知悉被上訴人之系爭房屋越界建築情事，故將上開地號土地於同年7月24日分割一部分為系爭土地。（苗簡卷第15至16頁、第19、31、284頁）

(三)兩造於前件（本院111年度司調字第44號鄰損事件）調解成立。

(四)依苗栗縣竹南地政事務所人員鑑定之結果，如附圖所示被上訴人所有之圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.3022平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺），坐落在上訴人所有系爭土地屬越界建築。且上開越界部分，包含被上訴人房屋之牆壁及支撐之樑柱、地樑結構。（苗簡卷第97、154頁）

六、本院之判斷：

(一)苗栗縣竹南地政事務所人員鑑定之結果（兩造不爭執事項(四)），是否可採？

苗栗縣竹南地政事務所人員即證人孫建平於原審中詳細證述，其係以經緯儀為本件測量，且係實地測量，於無法測得之部分，乃以兩造建物之牆面為依據加以拉出界線，再將測量的資料繪製在AUTOCAD圖檔上，而繪製出附圖（苗簡卷第331至335頁），顯見已依現有測量技術為本件測量；又其與兩造間核無利害關係，應能持平而為測量。其測量之結果應屬正確。因此，被上訴人所有系爭房屋確實占用系爭土地如附圖所示之圍牆0.0369平方公尺、雨遮0.0809平方公尺、三層建物3.3022平方公尺、鐵皮建物2.5273平方公尺部分。

(二)兩造曾經另件（本院111年度司調字第44號鄰損事件）調解成立，上訴人是否仍有本件請求權存在？

另件調解成立前，上訴人聲請調解之事實略以：上訴人在484地號土地興建建物時，被上訴人認系爭房屋因為上訴人之施工而受損而申訴主管機關。兩造前經苗栗縣政府建設管理處人員協助下達成和解，然被上訴人嗣後反悔，復稱上訴人之施工不得借用其牆面，再度向主管機關申訴，致上訴人施工進度再度受阻而無法完工等情（司調卷第13至17頁）。另件調解所依附之事實應為，上訴人在484地號土地興建建物，遭被上訴人申訴主管機關，造成上訴人施工進度受阻，此與本件事實，即被上訴人所有系爭房屋，占用上訴人所有之系爭土地，迥然相異。是縱便兩造於前件訴訟中調解成立，並於調解筆錄明記「兩造其餘民事請求拋棄。」（司調卷第274頁），但是上訴人未曾於前件中拋棄關於本件之民事請求權，故被上訴人抗辯上訴人已拋棄本件權利，顯屬無理由。

(三)本件是否有民法第796條第1項本文、第796條之1第1項本文之適用？

1.按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金；土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或

變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之，98年7月23日修正施行後之民法第796條第1項、第796條之1第1項分別定有明文。又修正之民法第796條及第796條之1規定，於民法物權編修正施行前土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之，民法物權編施行法第8條之3亦規定甚明。本件系爭房屋係於69年起造，經被上訴人提出建物及土地所有權狀、苗栗縣政府建設局使用執照以實其說（苗簡卷第91至96頁），故依民法物權編施行法第8條之3規定，本件自有修正施行後之民法第796條第1項、第796條之1第1項之適用，先予敘明。

2.另按依民法第796條第1項前段規定主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任（最高法院45年度台上字第931號判決參照）。被上訴人雖抗辯本件有民法第796條第1項本文之適用，因為上訴人自述購買484地號土地欲興建建築前，丈量土地並知其所有系爭房屋可能越界占用，惟為求興建順利未向其提出異議，反自行割地以應，知而未提出異議等語（苗簡卷第72頁、第83至85頁）；然而上訴人對此陳述，其否認有被上訴人所述知而不提出異議之情事，實情為其告知被上訴人越界建築之事實後，被上訴人不願配合拆除越界部分，其屬竹南頭份當地之小型建設公司，推案量體均小，礙於資金壓力，恐無法等候訴訟終結，乃另切割出系爭土地以遂行興建，非無即時提出異議等語（苗簡卷第125至126頁）。上訴人既否認有知而未提出異議之情事，故揆諸上開法律說明，就知而未提出異議之待證事實，應由被上訴人負舉證之責。被上訴人固然提出兩造之前手間所訂立之共同壁約定書（苗簡卷第59至61頁），惟上訴人亦明確否認其知悉該共同壁約定書之存在，並否認該文書之真正性（苗簡卷第73頁、第285至287頁），則縱便假定承認該文書之真正性，被上訴人仍未就上訴人知悉上情進一步舉證，則基於債之相對性原則，該共同壁約定書至多僅拘

01 東訂立之當事人，尚不得拘束上訴人。而本件被上訴人未提
02 出其他事證，證明上訴人知而未提出異議，故其抗辯民法第
03 796條第1項本文之部分，並不可採。

04 3.再按民法第796條之1第1項本文、第2項，第796條第2項規
05 定，旨在維護房屋之社會經濟利益，故雖非房屋本體，但為
06 房屋所依附，而為其建築基礎之地上物，自應視為房屋之一
07 部（最高法院105年度台上字第2211號判決參照）。如附圖
08 所示圍牆（面積0.0369平方公尺）、雨遮（面積0.0809平方
09 公尺）部分，乃為被上訴人所有系爭房屋所依附，屬建築基
10 礎之地上物，故依上開法律說明，自應視為系爭房屋之一
11 部。再者，被上訴人起造系爭房屋占用系爭土地部分，業經
12 其出具建物及土地所有權狀、苗栗縣政府建設局使用執照
13 （苗簡卷第91至96頁），且依憑其所提出之兩造前手間共同
14 壁約定書（苗簡卷第59至61頁），堪認其主觀上相信其起造
15 系爭房屋之範圍，均出自其合法正當權源，主觀上顯非出於
16 故意或重大過失而逾越地界。又參酌被上訴人系爭房屋占用
17 系爭土地部分，即越界建築部分，包含被上訴人房屋之牆壁
18 及支撐之樑柱、地樑結構（兩造不爭執事項四）。若予拆
19 除，勢必將影響系爭房屋整體結構安全，使被上訴人承受耗
20 資拆除部分房屋，並花費修繕費用之重大不利益。又參衡系
21 爭房屋占用系爭土地之面積，即圍牆（面積0.0369平方公
22 尺）、雨遮（面積0.0809平方公尺）、三層建物（面積3.30
23 22平方公尺）、鐵皮建物（面積2.5273平方公尺），面積共
24 僅5.9473平方公尺，且其占用部分屬細長型之畸零地，有附
25 圖在卷可按（苗簡卷第163至177頁），上訴人縱予收回，亦
26 無法為完整而有效之利用。本院審酌越界建築經拆除，所造
27 成被上訴人之損害甚鉅，然對上訴人之利益尚微，故綜合兩
28 造利益及公共利益等一切情狀後，認本件有民法第796條之1
29 第1項本文規定之適用。

30 4.縱上所述，本件應有民法第796條之1第1項本文規定之適
31 用，故上訴人先位依民法第767條第1項前段及中段規定、侵

01 權行為法律關係，訴請被上訴人拆除系爭房屋占用系爭土地
02 之部分，並據以賠償上訴人所損失之系爭土地經濟利益，要
03 屬無據，應駁回其先位之訴。

04 (四)上訴人得否依民法第796條第2項、第796條之1第2項規定，
05 請求被上訴人以相當價額購買越界土地？如可，相當價額為
06 若干？

07 1.按訴之預備合併，係以當事人先位之訴為有理由，為備位之
08 訴之解除條件；先位之訴為無理由，為備位之訴之停止條件
09 （最高法院113年度台上字第1664號判決參照）。本院既認
10 上訴人先位之訴為無理由，則應續就上訴人備位之訴即於本
11 院審理中追加之訴為審究，合先敘明。

12 2.次按土地所有人建築房屋逾越地界，如非故意者，鄰地所有
13 人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
14 免為全部或一部之移去或變更。鄰地所有人得準用民法第79
15 6條第2項之規定，請求土地所有人，以相當之價額購買越界
16 部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定
17 之；不能協議者，得請求法院以判決定之，為民法第796條
18 之1第2項所明定。上開逾越地界部分之土地購買請求權具形
19 成權之性質，一經鄰地所有人行使，即可成立買賣關係。至
20 當事人就價購土地之價額不能協議，依民法第796條之1第2
21 項後段之規定請求法院以判決定之，此定價額之訴訟，屬形
22 成訴訟。鄰地所有人為達訴訟經濟目的，固非不得於依前揭
23 規定提起定價額之訴訟時，同時訴請土地所有人履行買賣契
24 約，給付法院所定價額之價金（給付之訴），惟二者究屬有
25 別；其若未為給付請求，並經法院判決勝訴確定，自難執單
26 純定價額訴訟之形成判決為執行名義，請求強制執行土地所
27 有人給付尚未經法院為給付判決確定之買賣價金（最高法院
28 105年度台上字第586號判決、107年度台抗字第97號裁定參
29 照）。

30 3.經查，本院既認被上訴人免於拆除之依據為民法第796條之1
31 第1項本文，而非同法第796條第1項本文；則上訴人請求價

購之依據，即應為同法第796條之1第2項，而非同法第796條第2項。又被上訴人雖於本院言詞辯論中，陳明其同意上訴人價購之單價（簡上卷第211頁），惟就價購之面積（被上訴人前已爭執是否越界建築之事實）、總額仍未達成協議，則上訴人依民法第796條之1第2項規定，請求本院以形成判決酌定價購金額，乃屬有據。茲斟酌上訴人所提每坪單價25萬元之價購基礎，乃以系爭土地周遭土地之實價登錄資料為據（苗簡卷第75至79頁），堪認此基礎接近系爭土地之實際價值，且為被上訴人所不爭執（簡上卷第211頁），應屬公允且可採。本件系爭房屋占用系爭土地部分，共為5.9473平方公尺，相當於1.799058坪，則上訴人請求價購總額為44萬9750元（計算式：1.799坪X25萬元/坪=44萬9750元），乃屬可採。上訴人並依此訴請被上訴人履行此買賣契約，亦屬有據，故判決如主文第2至3項所示。

(五)上訴人得否依民法第184條第1項前段或後段規定，請求被上訴人賠償因其占用系爭土地所受之損失？如可，上訴人主張以3.598坪建物面積、每坪19.5萬元為計算基礎，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。民法第184條第1項關於侵權行為之規定，採過失責任主義，以行為人之侵害行為具有故意過失，為其成立要件之一。所謂過失，指行為人雖非故意，但按其情節應注意，並能注意，而不注意。又過失依其所欠缺之程度為標準，雖可分為抽象輕過失（欠缺善良管理人注意義務）、具體輕過失（欠缺應與處理自己事務同一注意義務）及重大過失（顯然欠缺普通人之注意義務），然在侵權行為方面，過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷，亦即行為人僅須有抽象輕過失，即可成立。而善良管理人之注意義務，乃指有一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果

之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定。而專門職業人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務(最高法院100年度台上字第328號判決參照)。

2.經查，被上訴人起造系爭房屋占用系爭土地部分，已經被上訴人出具建物及土地所有權狀、苗栗縣政府建設局使用執照（苗簡卷第91至96頁），且依憑其所提出之兩造前手間共同壁約定書（苗簡卷第59至61頁），堪認其主觀上相信其起造系爭房屋之範圍，均出自其合法正當權源，況被上訴人要非不動產專業人士，自難期待其得自主另行申請鑑界，藉以查明其具越界建築之情事。職是，被上訴人主觀上顯非出於故意或過失，故上訴人依民法第184條第1項前段及後段規定，訴請被上訴人因而賠償其所損失之建坪經濟損失共70萬1610元之本息，此部分備位之訴要屬無據，應屬駁回。

七、綜上所述，因本件具民法第796條之1第1項本文規定之適用，故上訴人先位之訴要無理由，而應駁回。原審駁回上訴人於第一審之訴（即本院審理中之先位之訴部分），於法並無不合，是上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，應屬無理由，故判決如主文第1項所示，即駁回其上訴。至上訴人於本院審理中所追加之訴（即備位之訴部分），即請求本院酌定價購金額，並被上訴人履行買賣契約部分，均屬有理由，故判決如主文第2至3項所示。但上訴人其餘備位之訴部分，即依民法第184條第1項前段及後段規定請求建坪損失部分，仍屬無理由，故應駁回，是判決如主文第4項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

九、據上論結，本件上訴無理由，追加之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條、第79條，

01 判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

03 民事第二庭 審判長法官 宋國鎮

04 法官 陳景筠

05 法官 李昆儒

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 5 日

09 書記官 金秋伶