

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2471號

原告 侯杰宏

前一人

訴訟代理人 侯尹博

原告 侯杰甫

共同

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

被告 廖謝美智

廖偉銓

廖珮妤

廖偉誠

前列4人共同

訴訟代理人 吳錫旗

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國113年9月18日詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴請求被告應連帶以新台幣（下同）332萬6689元向原告侯杰宏購買其所有坐落新北市○○區○○段00地號（以下簡稱系爭地號）如起訴狀附圖所示乙部分面積2.65平方公尺之土地，並向原告侯杰甫購買其所有系爭地號如起訴狀附圖所示乙部分面積2.65平方公尺之土地（合計共5.3平方公尺）。被告應連帶給付原告侯杰宏、侯杰甫332萬6689元，嗣於民國（下同）113年7月17日具狀

擴張聲明為被告應連帶以422萬733元向原告侯杰宏購買其所有坐落系爭地號如原證9複丈成果圖所示73(1)部分面積3.355平方公尺之土地，並向原告侯杰甫購買其所有系爭地號如原證9複丈成果圖所示73(1)部分面積3.355平方公尺之土地(合計共6.71平方公尺)。被告應連帶給付原告侯杰宏、侯杰甫422萬733元，揆之前開規定，核無不合，應予准許。

貳、實體上理由

一、原告起訴主張：原告於112年4月10日買受坐落新北市○○區○○段00地號土地(以下簡稱73地號)暨其上1147號建物即門牌號碼：新北市○○區○○路000號，以下簡稱358號房屋)，為73號土地及358號房屋之所有權人，358號建物於58年3月4日建造完成，同段72號地號(以下簡稱72地號)為被告所有，其上有同段380號建物即門牌號碼：新北市○○區○○路000號，下稱360號建物)，360號建物於58年1月3日建築完成，73地號原所有權人黃却與72地號土地之原所有權人因地籍圖重測而衍生之界址糾紛，經法院囑託台北縣三重地政事務所測量結果於83年4月30日確定360號建物(結構牆牆壁)越界占用系爭73地號土地約5.3平方公尺，為360號建物之結構磚牆，應屬其主建物之一部分，依前所述，磚牆係提供系爭360號建物整體結構乘載與耐震能力，倘拆除上開磚牆將影響其餘磚牆之結構勁度，並有損及360號建物整體結構乘載力，並影響耐震能力之虞，為避免造成居住使用者之潛在人身安全危險性，本件應類推適用民法第796條第2項之規定，被告應向原告購買越界部分之土地為422萬737元，綜上，依民法第796條之規定，提起本訴，並聲明：被告應連帶以422萬733元向原告侯杰宏購買其所有坐落系爭地號如原證9複丈成果圖所示73(1)部分面積3.355平方公尺之土地，並向原告侯杰甫購買其所有系爭地號如原證9複丈成果圖所示73(1)部分面積3.355平方公尺之土地(合計共6.71平方公尺)。被告應連帶給付原告侯杰宏、侯杰甫422萬733元。

二、被告則以：

01 (一)360號建物與358號建物相鄰，起造時所有權人均同意採共牆
02 建築方式為興建起造兩棟之4樓樓房。在82年間為蔡紅梅與
03 黃却之間就系爭土地已成立使用借貸契約，被告有權使用系
04 爭土地。查系爭訴訟於履勘時之協議筆錄，兩造均書面證稱
05 「當事人均同意重新指界測量，如有占用土地部分，同意無
06 償使用至房屋拆除重建時，再歸還土地」之證詞效力，且為
07 維持建物之安定性，亦出具證稱「我們同意維持現狀使用，
08 對受讓人亦同，一直到房屋改建為止」，全體一致表示對於
09 日後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在之物權
10 化契約，不因該系爭土地所有權人是否變動而異，固認屬
11 實。然黃却竟於90年向被告等興訟，起訴請求被告返還占有
12 之土地，經新北方法院法院及高等法院判決駁回確定，依判
13 決意旨，應認被告等對於系爭土地當屬有占有之證明已臻明
14 確。

15 (二)按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用之方法。」，此
16 為民法最高指導原則，謂個人在行使權利或履行義務時，要
17 公平衡量當事人雙方的利益與期望，且權利人及義務人同樣
18 受誠實信用原則的規範，用以實現公平正義與維護法律秩序
19 之安定。本件原告二人為蔡紅梅女士及侯尹博先生之同居子
20 女，其原告之父親侯尹博先生曾數次替前案與本案出面並擔
21 任數次訴訟代理人身分出庭，為其本人所不爭執。原告二人
22 於112年5月5日辦竣土地及房屋買賣各取得1/2之權利範圍，
23 而成為原標的物之屋主，依一般經驗推知或當明知被告曾與
24 系爭訴訟當事人在系爭土地上已有基於同一使用借貸之事
25 實，依前開規定，原告二人本應繼受原契約之使用借貸協
26 議，既然原告等需同意被告對其越界建築成立使用借貸關係
27 存在，無論系爭建物測量結果為何，其越界建築面積大小，
28 原告已同意被告無償使用，本件自無再予測量之必要。次按
29 民事訴訟法第249條第1項之規定，本件原告之請求與系爭訴
30 訟即 鈞院90年度訴字2489號、高院92年度上易字612號判決
31 書所宣示之內容，其前後兩訴之當事人、發生原因與該訴判

01 決之依據、事實理由均相同或牽連，是原告就同一原因事實
02 者重複起訴，有濫訴之虞，徒增被告之訟累。

03 (三)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執
04 行。

05 三、兩造不爭執之事項（見112年12月5日筆錄，本院卷1第289至
06 291頁）：

07 (一)原告於112年4月10日以買賣為原因，取得73地號及358建物
08 之共有人，土地及建物應有部分各2分之1。被告4人為坐落
09 於72號地號共有人，被告廖謝美智、廖偉銓、廖偉誠為
10 360號1至2樓(含騎樓)(建號380、以下簡稱360號1至2樓建
11 物)之共有人(廖謝美智應有部分2分之1、廖偉銓、廖偉誠
12 於110年5月26日以贈與原因取得應有部分各4分之1)、被告
13 廖偉銓於76年9月15日以買賣為原因取得同號3樓之所有權人
14 (建號381、以下簡稱360號3樓)，被告廖珮妤於92年11月2
15 0日取得同號4樓之所有權人(建號382、以下簡稱360號4
16 樓)，有原告提出之上開土地及建物登記謄本及本院依職權
17 調閱之新北事三重地政事務所函文所附之土地及建物登記謄
18 本可按(見本院卷1第19-43頁)。

19 (二)358號建物之原所有權人黃却以360號建物所有權人廖謝美
20 智、356號建物之所有權人蔡紅梅為被告，提起確定界址之
21 訴，認定界線如本院卷第49頁之台北縣三重地政事務所土地
22 複丈成果圖所示，有本院82年度重民簡字第711號判決(以下
23 簡稱711號判決)可按(見調字卷第45-49頁)。

24 四、本件爭點應為：原告依據民法第796條、類推適用民法第796
25 條第2項之規定，請求被告以422萬737元價購越界建築土
26 地，是否有理由？茲分述如下：

27 (一)本件是否為重複起訴？

28 1. 按訴訟法上所謂一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定
29 之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一
30 法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為
31 同一事件，自不受確定判決之拘束(最高法院19年上字第27

01 8號判決意旨參照)。

02 2. 被告抗辯黃却於90年間請求被告拆屋為由提起訴訟，經法院
03 為黃卻敗訴之判決，有本院90年度2489號民事判決、台灣高
04 等法院92年度上易字第612號民事判決(以下簡稱612號判決)
05 可按。原告基於同一事實提起本訴，自有重複起訴之情事云
06 云，612號判決之基礎事實為黃却以廖美智、廖偉銓為被
07 告，依據民法第767條之規定，請求360號建物占用5平方公
08 尺之建物拆除，經法院以兩造曾於83年2月26日前往現場履
09 勘時，黃却同意就越界建築土地無償使用至建物拆除重建為
10 止，並調閱711號全卷查明屬實，有612號判決可按(見本院
11 卷1第237-253頁)，準此，前案之訴訟標的為黃却依據民法
12 第767條之訴訟標的，顯與本件為民法第796條之訴訟標的，
13 係請求被告購買越界建築之土地之請求權基礎不同，並非同
14 一事件，原告提起本訴，並非重複起訴。

15 (二)原告請求被告購買越界占用之土地，是否有理由？

16 1. 黃却於711號事件即前案主張72地號及73地號相鄰，其上興
17 建354、356、358、360號建物，其中354號建物、356先合併
18 建築，358號、360號建物後合併建築，後建造之358號建物
19 借用356號牆壁建築，358號房屋之牆壁中心即為二地之界
20 址，有72號判決可按(見本院卷第49頁)，711號判決認定7
21 3第號及72地號之界址是以台北縣三重地政事務所82年2月16
22 日土地複丈成果圖9003、9004地籍線係以2259、412原地籍
23 線向北平行移9.4平方公尺，並未測量360號建物占用之面
24 積，有711號判決及所附之土地複丈成果圖可按(見調字卷
25 第45-49頁)，合先敘明。

26 2. 360號建物目前經營50嵐飲料店，飲料店裝潢木板將358號、
27 360號房屋中間樑柱包裝成飲料店的銀色廣告木板，原告指
28 界騎樓前端係以358號建物之藍色包柱邊緣，連接後段以建
29 物後側後門牆壁邊緣如本院卷1第445-447頁所示，被告指界
30 騎樓前端係以360號銀色包柱邊緣連接後端以建物後側牆壁
31 噴漆處，如本院卷1第445-447頁所示，本院依據兩造不同之

主張囑託新北市三重地政事務所繪製土地複丈成果圖，依據原告指界，被告占用73地號面積為6.71平方公尺，依據被告指界，被告並未占用73地號等情，經本院於113年2月29日現場勘驗屬實，製有履勘筆錄可按（見本院卷1第325頁），並有新北市三重地政事務所113年3月6日新北重地測字第1136154023號函所附之113年2月29日之土地複丈成果圖、新北市三重地政事務所113年4月24日新北重地測字第1136157096號函文可按（見本院卷1第329-332頁、第443-451頁）。

4. 本院卷1第435頁照片所示之銀色包柱為50嵐飲料店之裝潢木板，為358號建物及360號建物之共同牆壁之梁柱，有原告提出之現場照片為證（見本院卷1第433-439頁），並為兩造所不爭（見本院卷3第222頁），足見，原告主張之指界位置已將358號、360號建物之中間牆壁樑柱即銀色包柱部分，及原告出租他人自行使用之藍色木板裝潢包柱位置，均劃入被告占用之面積，原告之指界範圍顯已超過被告使用土地之範圍，自不能以此作為本件認定之依據。
5. 被告指界位置係在360號銀色包柱之外緣，而銀色包柱為358號、360號建物之共同牆壁及樑柱，則360號建物扣除樑柱部分之部分，並未占用73地號，已如前述，則原告請求被告連帶購買73號土地，亦非有據。
6. 原告黃却之訴訟代理人黃庚辛律師、郭芳桂律師，被告廖謝美智兼訴訟代理人廖偉銓、被告蔡紅梅之訴訟代理人侯尹博711號事件審理時，於83年2月16日勘驗73地號、72地號、135地號時，勘驗結果記載「當事人均同意重新指界測量，如有占用土地部分，同意無償使用至房屋拆除重建時，再歸還土地」等語，再於83年3月3日言詞辯論期日，被告等均稱「我同意意維持現狀使用對受讓人亦同，一直到房屋改建為止」等語，有被告提出被證2勘驗筆錄及言詞辯論筆錄可按（見本院卷1第389、393-397頁），侯尹博擔任即356號建物之所有權人蔡紅梅之訴訟代理人於711號事件同意維持現狀使用至房屋拆除重建止，成立使用借貸之契約，原告二人輾

轉自黃却受讓358號建物，自應受前開使用借貸契約之拘束，不得請求被告購買土地。

7. 證人侯尹博於本院審理時證述：當時我同意358號無償占用我的土地，並非360號之所有權人，當時同意是說建物之法定耐用年限內可以無償使用等語（見本院卷1第292頁），然查，依據前開筆錄記載，並未以建物之法定耐用年限為使用借貸之目的，況原告受讓黃卻之建物自應受前開借貸契約之拘束。

8. 借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條定有明文。原告於112年12月5日言詞辯論期日主張終止使用借貸契約云云，然查，兩造成立之使用借貸契約，係未定期限之使用借貸契約，並以為房屋存在為借貸之目的，則356號、358號房屋並未拆除，則使用借貸契約之借貸目的仍存在，原告任意終止使用借貸契約，並無依據。

7. 按修正前民法第796條規定：「土地所有人建築房屋逾越疆界者，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建築物。但得請求土地所有人，以相當之價額，購買越界部分之土地，如有損害，並得請求賠償」。上開條文於98年1月23日修正為：「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。前項情形，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，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」，增列「非因故意或重大過失」越界建築者，始加以保障；並對土地所有人越界建築房屋不符民法第796條規定者，增訂民法第796條之1：「土地所有人建築

01 房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌
02 公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但
03 土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第一項但書及
04 第二項規定，於前項情形準用之」之規定，即鄰地所有人對
05 越界建築房屋之土地所有人行使所有權物上請求權，請求移
06 去或變更其房屋時，除土地所有人之越界係出於故意者外，
07 例外賦予法院裁量權，得於一定條件下，使土地所有人可免
08 為全部或一部之移去或變更。民法物權編施行法第8條之3雖
09 規定：「修正之民法第七百九十六條及第七百九十六條之一
10 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
11 界，鄰地所有人請求移去或變更其房屋時，亦適用之」（最
12 高法院104年度台上字第2502號判決意旨參照）。經查，依據
13 原告所指界位置請求被告連帶購買之土地包括358號、360號
14 房屋中間之牆壁樑柱及358號自行使用之土地，已非有據。
15 況358號、360號為後建造之建物，係因地籍圖重測始發生界
16 址之爭執，被告並非出於故意越界建築，依據前開說明，本
17 院得斟酌公共利益及當事人利益，自得免為全部或一部之移
18 去或變更，則原告請求被告購買土地，亦非有據。

19 五、綜上述，原告依據民法第796條之規定，請求被告應連帶以4
20 22萬733元向原告侯杰宏購買其所有坐落系爭地號如原證9複
21 丈成果圖所示73(1)部分面積3.355平方公尺之土地，並向原
22 告侯杰甫購買其所有系爭地號如原證9複丈成果圖所示73(1)
23 部分面積3.355平方公尺之土地(合計共6.71平方公尺)。被
24 告應連帶給付原告侯杰宏、侯杰甫422萬733元，為無理由，
25 應予駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
27 與判決結果無涉，爰不一一論述。

28 七、結論：原告之訴為無理由，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日

30 民事第三庭 法 官 徐玉玲

31 以上正本係照原本作成。

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日

04 書記官 王思穎