

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2688號

原告 廖進文

訴訟代理人 洪振庭律師

黃文欣律師

被告 天生好米實業有限公司

法定代理人 曾彩虹

訴訟代理人

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年2月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應以新臺幣928萬7,460元向原告購買原告所有坐落新北市○○區○○段000地號土地上，如附圖所示A部分（面積71.06平方公尺）及B部分（面積23.71平方公尺）之土地。

二、原告應於被告給付新臺幣928萬7,460元之同時，將新北市○○區○○段000地號土地如附圖所示A部分（面積71.06平方公尺）及B部分（面積23.71平方公尺）之土地辦理分割，並將該部分所有權移轉登記予被告所有。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條第1項、第2項、第263條第1項前段定有明文。查原告起訴時先位聲明一為：「被告應將座落新北市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）上如附圖所示A部分（正確占用面積待測）之建物拆

除，並將占用土地騰空返還予原告」（調字卷第9頁），嗣於民國115年2月4日言詞辯論程序撤回此部分之起訴（本院卷第115頁），並經被告同意，已生撤回效力，視同未起訴，本院毋須就該部分之訴再為審酌，併與敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時備位聲明一為：「被告應以新臺幣（下同）904萬688元之價額（暫以公告現值計算），購買原告所有系爭土地如附圖所示A部分土地。」，嗣於114年1月15日民事變更聲明狀（本院收狀日期114年1月16日）變更聲明為：「被告應以928萬7,460元之價額，購買原告所有系爭土地如附圖所示A、B部分土地。」等語（本院卷第99頁），除追加金額外，其餘係依地政事務所複丈成果圖測量結果為文字用語調整，另起訴狀備位聲明二亦於前開民事變更聲明狀為金額及文字補充及調整，核原告上開所為，均符合法律規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為系爭土地之所有權人（權利範圍1/1），被告為門牌號碼新北市○○區○○○街00號未辦保存登記建物及所坐落同段879地號土地（權利範圍1/1，合稱系爭不動產，分則稱系爭建物、879土地）之所有權人，系爭建物興建之時逾越879土地之範圍而占用系爭土地如附圖即新北市三重地政事務所114年12月9日土地複丈成果圖（複丈日期114年11月21日）所示A、B部分之面積範圍，被告為系爭不動產之所有人對於鄰地因此所受之損害，應予補償。原告亦得請求被告以相當之價額購買越界部分之土地，而兩造就購買被告占用部分之價額於起訴前欠缺共識，爰依民法第796條第2項規定，請求被告應向原告購買如附圖所示占用系爭土地A、B部分之面積範圍，並請求法院以判決酌定價格等語。

01 並聲明：如主文所示。

02 二、被告則以：伊對原告民事變更聲明狀備位聲明一之部分同意
03 以928萬7,460元購買，備位聲明二之部分亦同意原告之請
04 求。伊都同意原告備位聲明之請求。系爭建物是被告於去年
05 向詹先生所購買的，包含坐落之879土地及其上未辦保存登
06 記之系爭建物，系爭建物有占用系爭土地部分亦無意見，對
07 新北市三重地政事務所之測量結果亦無意見，伊同意以原告
08 主張之928萬7,460元購買系爭建物占用系爭土地之如附圖所
09 示A、B部分之面積範圍等語。伊已同意原告之請求，未表示
10 答辯聲明。

11 三、得心證之理由

12 (一)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
13 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
14 其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償
15 金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價
16 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
17 人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。土地所
18 有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法
19 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
20 變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第1
21 項但書及第2項規定，於前項情形準用之。民法第796條、第
22 796條之1定有明文。次按土地所有權人建築房屋逾越疆界
23 者，鄰地所有人如知其越界而不即時提出異議，不得請求移
24 去或變更其建築物，為民法第七百九十六條前段所明定，此
25 項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所
26 有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有
27 權之第三人仍繼續存在（最高法院85年度台上字第119號民
28 事判決意旨參照）。

29 (二)查原告為系爭土地之所有權人，被告為879土地所有權人及
30 系爭建物之房屋稅納稅義務人，此有土地登記第一類謄本及
31 房屋稅籍證明書在卷可參（調字卷第55頁，本院卷第49至50

頁、第117至119頁）。系爭土地及879土地為相鄰關係，亦有內政部國土測繪中心圖資照片可佐（調字卷第27頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。又被告係於113年4月3日以買賣原因取得879土地，參以被告所陳系爭不動產係被告於去年（指113年）向訴外人詹先生所購買的，購買標的包含系爭土地及系爭建物，且兩造均不爭執系爭建物興建之際即逾越地界占用原告之系爭土地，堪認本件有民法第796條之適用，且該權利義務對於嗣後受讓不動產而取得所有權之被告仍繼續存在。而原告於本院審理時撤回命被告拆除系爭建物占用系爭土地之請求，並與被告達成928萬7,460元購買越界部分之土地，此金額亦為原告參酌附近土地交易實價登錄之價格，並為被告所不爭執，堪認為合理之價格，且符合當事人之利益，審酌兩造起訴前對價購越界建築範圍土地之價金尚有分歧，終於本院言詞辯論時達成金額之合意，惟仍請本院以判決為之以杜爭議，則本院認原告上開請求，洵屬可採，即應准許。

(三)又本件由被告以上開金額購買越界部分之土地，衡屬買賣關係，則原告請求於被告給付928萬7,460元之同時，原告應將系爭土地辦理如附圖所示之所示A部分（面積71.06平方公尺）及B部分（面積23.71平方公尺）之土地分割，並將該部分所有權移轉登記予被告所有，即屬兩造應為同時履行之部分，亦應准許。

(四)綜上所述，原告依民法796條第2項規定，請求被告應向原告以928萬7,460元購買如附圖所示占用系爭土地A、B部分之範圍，及同時履行給付價金及辦理土地分割，並移轉該部分之所有權等節，為有理由，均應予准許，並諭知如主文第1、2項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 3 月 27 日

01

02

03

04

05

06

07

08

09