

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第176號

原告 林慧美

訴訟代理人 鍾添錦律師

複代理人 孫立德

被告 陳三德

徐石煥

被告 徐明漢即徐石柱之承當訴訟人

劉燕琴

被告 古清次

訴訟代理人 古素華

被告 韋漢楠

韋志揚

兼訴訟代理

人 韋志龍

上列當事人間購買越界土地事件，本院於民國114年5月28日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳三德、徐明漢、徐石煥、劉燕琴、古清次、韋漢楠、韋志龍、韋志揚應以每坪(0.3025平方公尺)新臺幣35,600元向原告買受所占用新竹市○○段000地號土地如附圖所示編號A至G之土地。

二、被告陳三德、徐明漢、徐石煥、劉燕琴、古清次、韋漢楠、韋志龍、韋志揚應於原告移轉新竹市○○段000地號土地如附圖所示編號A至G之土地予各被告之同時，各給付原告如附表「評估總價」欄所示金額。

三、訴訟費用由被告陳三德、徐明漢、徐石煥、劉燕琴、古清次、韋漢楠、韋志龍、韋志揚依附表所示「訴訟費用負擔之

01 比例」欄負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
06 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又不變更
07 訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴
08 之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起
09 訴聲明原為：「(一)被告陳三德應給付原告新臺幣(下同)23
10 2,200元同時，原告應將原告所有坐落新竹市○○段000地
11 號、面積123.73平方公尺、應有部分429/12373土地，移轉
12 所有權登記予被告陳三德。(二)被告徐石煥、徐石柱二人應
13 給付原告433,800元同時，原告應將原告所有坐落新竹市○
14 ○段000地號、面積123.73平方公尺、應有部分798/12373土
15 地，移轉所有權登記予被告徐石煥、徐石柱。(三)被告徐石
16 煥、徐石柱二人應給付原告615,600元同時，原告應將原告
17 所有坐落新竹市○○段000地號、面積123.73平方公尺、應
18 有部分1130/12373土地，移轉所有權登記予被告徐石煥、徐
19 石柱。(四)被告劉燕琴應給付原告1,168,200元同時，原告
20 應將原告所有坐落新竹市○○段000地號、面積123.73平方
21 公尺、應有部分2147/12373土地，移轉所有權登記予被告劉
22 燕琴。(五)被告古清次應給付原告1,512,000元同時，原告
23 應將原告所有坐落新竹市○○段000地號、面積123.73平方
24 公尺、應有部分2777/12373土地，移轉所有權登記予被告劉
25 燕琴。(六)被告韋漢楠應給付原告1,807,200元同時，原告
26 應將原告所有坐落新竹市○○段000地號、面積123.73平方
27 公尺、應有部分3320/12373土地，移轉所有權登記予被告韋
28 漢楠。(七)被告韋志龍、韋志揚應給付原告963,000元同
29 時，原告應將原告所有坐落新竹市○○段000地號、面積12
30 3.73平方公尺、應有部分1768/12373土地，移轉所有權登記
31 予被告韋志龍、韋志揚。」，嗣原告依新竹市地政事務所以

01 收件日期113年6月17日文號第064900號土地複丈成果圖(下
02 稱附圖)、韻如不動產估價師事務所114年2月7日以114字第0
03 20701號函檢送不動產估價報告之結果，變更並更正訴之聲
04 明為：「(一)被告陳三德、徐明漢、徐石煥、劉燕琴、古清
05 次、韋漢楠、韋志龍及韋志揚等人，於原告所有新竹市○○
06 段000地號上，占用如附圖所示編號G、面積4.30平方公尺
07 (被告陳三德)、編號F、面積7.99平方公尺(被告徐明漢)、
08 編號E、面積11.31平方公尺(被告徐石煥)、編號D、面積21.
09 49平方公尺(被告劉燕琴)、編號C、面積27.79平方公尺(被
10 告古清次)、編號B、面積33.21平方公尺(被告韋漢楠)、編
11 號A、面積17.64平方公尺(被告韋志龍、韋志揚)，分別以每
12 坪(0.3025平方公尺)35,600元向原告買受，原告於被告陳三
13 德(編號G)給付46,280元、被告徐明漢(編號F)給付86,152
14 元、被告徐石煥(編號E)給付121,752元、被告劉燕琴(編號
15 D)給付231,400元、被告古清次(編號C)給付299,396元、被
16 告韋漢楠(編號B)給付357,424元、被告韋志龍、韋志揚(編
17 號A)給付190,194元價款之同時，移轉買售土地持分所有權
18 登記予被告陳三德(編號G)面積4.30平方公尺、被告徐明漢
19 (編號F)面積7.99平方公尺、被告徐石煥(編號E)面積11.31
20 平方公尺、被告劉燕琴(編號D)面積21.49平方公尺、被告古
21 清次(編號C)面積27.79平方公尺、被告韋漢楠(編號B)面積3
22 3.21平方公尺、被告韋志龍、韋志揚(編號A)面積17.64平方
23 公尺。(二)訴訟費用由被告負擔。」等語(見本院卷第419
24 至423頁)，其聲明之變更前、後均本於相同之社會事實所
25 為同一基礎事實之請求，主要爭點亦具共通性，則原告上開
26 之變更及更正，依前開規定，應予准許。

27 二、按訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
28 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
29 轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前
30 段明定。查於本件訴訟繫屬中，被告徐石柱所有港南段46
31 3、464地號土地上之154建號建物(即門牌號碼新竹市○○路

000號)，於113年6月14日移轉所有權予徐明漢，有154建號建物謄本在卷可稽(見本院卷第207至209頁)，致生訴訟標的法律關係之移轉。原告於113年11月15日具狀聲請承當訴訟，揆諸前開說明，徐明漢即為徐石柱之承當訴訟人，併予敘明。

三、被告劉燕琴未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，依同法第385條第1項前段規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告之配偶陳經魁前以其所有新竹市○○段000○000地號土地(於112年9月19日合併為460地號，面積123.73平方公尺，所有權人為原告，下稱系爭土地)，主張被告陳三德、徐石煥、徐石柱、徐石壬、古清次、韋漢楠、韋志龍、韋志揚等8人無權占用系爭土地，請求拆屋還地，鈞院以89年度訴字第510號民事判決原告全部勝訴，嗣經前揭8人上訴後，臺灣高等法院以90年度上易字第175號民事判決將原判決廢棄，駁回陳經魁第一審之訴，因不得上訴而確定。惟被告8人仍占用原告土地如新竹市地政事務所收件日期113年6月17日文號第064900號土地複丈成果圖所示編號A至G之面積、原告非不得依民法第796條但書之規定，請求越界建築之相對人，以相當之價額，購買越界部分之土地。為此，爰依民法第796條之1之規定提起本件訴訟，聲明如前開「壹、程序方面：(一)」所載，本院依職權調整附表、順序、項次後，如主文第一、二項所示。

二、被告均曾到庭表示有意願購買，惟希望價格可以降低等語置辯。答辯聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷

(一)按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，民法第796條之1第1項定有明文。又前開情形，得準用民法

第796條第2項之規定，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，民法第796條之1第2項亦有明文。而上開法條既規定由法院以判決定之，則該訴訟之性質，自屬形成之訴，其後依該形成判決之法律效果，兩造即得互為請求。經查，原告自配偶陳經魁受讓系爭土地，如附圖所示A至G部分為被告等人占用建築房屋；原告配偶陳經魁前對被告等人提起請求交還土地之訴，案經本院以89年度訴字第510號判決系爭土地所有人全部勝訴，嗣經被告8人上訴後，經臺灣高等法院以90年度上易字第175號民事判決以審酌公共利益及當事人間之利益，認被告越界部分無須拆屋還地，將原判決廢棄，駁回陳經魁第一審之訴，因不得上訴而確定。次查被告等人占用系爭土地之地上物均為二層樓透天建築，面臨新竹市海埔路，房屋前均設有鐵皮及塑膠浪板雨遮；系爭土地於112年1月公告現值為每平方公尺2,800元等事實，有系爭土地之地籍謄本、本院89年度訴字第510號判決、臺灣高等法院90年度上易字第175號判決、本院113年7月5日勘驗測量筆錄、新竹市地政事務所收件日期113年6月17日文號第064900號土地複丈成果圖在卷可稽(見本院竹簡調卷第27頁、第49至71頁、本院卷第123至125頁、第135頁)，堪信為真，則揆諸上揭規定，鄰地所有人即原告自得請求被告以相當之價額購買系爭土地如附圖所示編號A至G部分土地，故原告請求本院核定買賣價格，及請求被告等給付編號A至G所示土地買賣價格，自有理由。

(二)復查，本院經兩造同意囑託韻如不動產估價師事務所為系爭土地價格鑑價，韻如不動產估價師事務所於114年2月7日以14字第020701號函檢送不動產估價報告，評估系爭土地每坪單價35,600元，被告占用土地價格總價為1,332,508元，有上開不動產估價報告書附卷可參。被告等雖辯稱仍認為價格太高等語，本院審酌其價格鑑定基於鑑定過程已參考產權、

一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的之最有效使用情況下，以比較法進行評估而得，考量比較法所蒐集之資料完整性、可信度均較為高，鑑定報告書已詳細交待相關鑑定過程，自為可採，故本院綜合上情，認本件原告請求本院核定附圖所示A至G部分土地之買賣相當價額，應以每坪35,600元為適當。從而，原告請求本院核定原告依附圖所示A至G之土地予各被告之同時，被告各應給付如附表「評估總價」欄之金額予原告，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第796條之1第2項規定，訴請本院判決被告陳三德、徐明漢、徐石煥、劉燕琴、古清次、韋漢楠、韋志龍、韋志揚所有房屋越界占用原告系爭土地如附圖所示編號A至G部分應以每坪價格35,600元買受；被告應於原告就如附圖所示編號A至G面積土地所有權移轉登記予各被告之同時，給付原告如附表「評估總價」之金額，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

民事第一庭 法 官 高上茹

以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）；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 114 年 6 月 18 日

書記官 陳筱筑

附表

複丈成果圖編號 及占用被告姓名	複丈成果圖占用面積 (平方公尺)	估價報告書換算面積 (坪)	評估單價(元/坪)	評估總價	訴訟費用負擔之比例
A(韋志龍、韋志揚)	17.64	5.34	35,600元	190,104元	14%
B(韋漢楠)	33.21	10.04	35,600元	357,424元	27%
C(古清次)	27.79	8.41	35,600元	299,396元	22%
D(劉燕琴)	21.49	6.50	35,600元	231,400元	17%
E(徐石煥)	11.31	3.42	35,600元	121,752元	9%
F(徐明漢)	7.99	2.42	35,600元	86,152元	7%

(續上頁)

01

G(陳三德)	4.30	1.30	35,600元	46,280元	4%
合計		37.43		1,332,508元	