

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第787號

原告 林祺義

被告 陳美榮

上列當事人間請求購買違章建築事件，本院於民國113年9月3日辯論終結，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、原告主張：

一、原告前向被告承租坐落新竹縣○○市○○段○○○○○○地號土地（下稱系爭土地），約定租期自民國96年9月12日起至104年8月31日止，供原告於系爭土地上興建房屋以經營餐飲業使用。原告先於系爭土地上興建門牌號碼新竹縣○○市○○○○路○○段○○號房屋（下稱系爭房屋）後，另於土地上出資建蓋如本院110年度重訴字第187號民事判決（下稱前案遷讓房屋訴訟）附圖所示綠色斜線範圍之鐵皮屋（下稱系爭違章建築）。而系爭違章建築屬原告所有，與系爭房屋各有獨立進出門戶，互不隸屬；復因屬原告之營業設備，不在兩造先前簽訂土地租約第6條所稱之解約後交接範圍，故前案遷讓房屋訴訟判決原告應予交還，顯不合理。

二、系爭違章建築得為課稅依據，不得無償變更所有人，且該建物為被告之土地及系爭房屋增加價值，被告如需將之納入整體規劃，即有按交易價值約新臺幣（下同）3,839,000元，向原告價購買回之義務。為此，爰依兩造間土地租約第6條第3項之約定，提起本件訴訟，並聲明：請求被告以380萬元向原告購買坐落新竹縣○○市○○段○○○○○○地號土地之違章建築。

貳、被告則以：

被告將於系爭違章建築在113年8月19日點交完成後，依新竹

01 縣政府函文要求自行拆除。原告提起本訴為無理由，不應准  
02 許，並聲明：原告之訴駁回。

03 參、得心證之理由：

04 一、按所謂請求權基礎，乃指支持一方當事人得向他方當事人請  
05 求特定作為或不作為之法律規範而言。查原告主張其係依兩  
06 造簽訂之土地租約第6條第3項約定，請求被告價購系爭違章  
07 建築，惟觀該條約定所載：「乙方（即原告）於租賃期滿  
08 時，應將地上建築物（不含乙方營業設備）、裝潢與其他工  
09 作物，無條件交付甲方（即被告）所有。乙方亦不得向甲方  
10 要求遷移費或任何費用。」（見卷第16頁），係在說明原告  
11 於土地租期屆至時，所應無條件交付予被告之地上物項目，  
12 未見有何支持原告得向被告請求特定給付之規範文義，不足  
13 支持原告向被告請求支付購買系爭違章建築之費用，是原告  
14 以此作為本件請求權基礎，於法已屬無據。

15 二、次按，法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主  
16 張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結  
17 果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻  
18 原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之  
19 他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，  
20 此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛  
21 爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力  
22 （拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。故  
23 前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違  
24 背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷時，即  
25 有爭點效之適用（最高法院96年度台上字第2569號、97年度  
26 台上字第2688號判決參照）。經查，被告曾於110年間，對  
27 原告提起前案遷讓房屋訴訟，經本院以110年度重訴字第187  
28 號民事確定判決審認：系爭違章建築與系爭房屋自外觀及室  
29 內空間，均無法清楚區辨、分離，不具構造上之獨立性；且  
30 系爭違章建築作為原告堆置雜物及廚房使用，顯具常助系爭  
31 房屋之效用，亦不具使用上之獨立性，堪認系爭違章建築已

01 附合於系爭房屋，屬系爭房屋之附隨建物，其所有權歸屬應  
02 依系爭房屋一併歸於被告所有等情，因而判命原告應將系爭  
03 房屋及系爭違章建築騰空返還予被告，此經本院調閱上開卷  
04 宗核閱詳實。是以，兩造就系爭違章建築是否屬系爭房屋之  
05 附隨建物、系爭違章建築之所有權歸屬等節，既於前案遷讓  
06 房屋訴訟為充分之攻擊防禦，並經前案確定判決詳為認定，  
07 揆之上開規定，兩造自不得於本件訴訟中再為與上開確定判  
08 決相反之主張，本院亦不得作相異之判斷。故而，原告再執  
09 系爭違章建築與系爭房屋互不隸屬，且其為系爭違章建築所  
10 有權人等為由，要求被告以金錢購買系爭違章建築，即屬無  
11 據，不應准許。

12 三、綜上所述，原告依據土地租賃契約書第6條第3項約定，請求  
13 被告以380萬元向原告購買系爭違章建築，為無理由，應予  
14 駁回。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
16 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予  
17 論駁之必要，併此敘明。

18 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條  
19 第1項前段、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
21 民事第一庭 法 官 林南薰

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
26 書記官 陳麗麗