

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第616號

上訴人 賴明君

訴訟代理人 賴俞孜

被上訴人 楊宇松

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於民國113年9月16日本院沙鹿簡易庭113年度沙簡字第29號第一審判決提起上訴，本院於民國114年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人以新臺幣5萬元，向被上訴人購買其所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地如附圖所示編號A（0.13平方公尺）、B（0.25平方公尺）土地部分，及該部分訴訟費用暨假執行宣告之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人為坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（面積78.02平方公尺，重測前為龍目井段水師寮小段101-17地號土地，下稱系爭土地）之所有權人（權利範圍全部）。又上訴人所有同段389建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路○段00巷00號）如附圖所示編號A（0.13平方公尺）、B（0.25平方公尺）坐落位置無權占用系爭土地，已侵害被上訴人之所有權，請求上訴人以新臺幣（下同）5萬元購買系爭土地等語。

二、上訴人則以：被上訴人指界部分為共用壁，共用壁為雙方共有，本即會使用到雙方之土地，被上訴人要求上訴人拆除佔

01 有對方土地部分，違反誠信原則。此共用壁是建商即第三人
02 港灣建設有限公司（下稱港灣公司）所蓋，且是在被上訴人
03 尚未購屋前即已完成變更，雙方都是現況交屋使用至今，足
04 徵雙方應有默示分管契約，若被上訴人有意見應向港灣公司
05 提出異議。被上訴人提起本件訴訟係為找上訴人麻煩，亦違
06 反誠信原則及權利濫用。系爭土地於民國112年1月公告土地
07 現值為每平方公尺9200元，則上訴人占用如附圖所示編號A
08 （0.13平方公尺）、B（0.25平方公尺）部分，僅須給付被
09 上訴人3496元【計算式： $9200 \times (0.13 + 0.25) = 3496$ 】，
10 原審逕認上訴人須以5萬元購買，不符比例原則等語。

11 三、原審為上訴人敗訴之判決（原審駁回被上訴人其餘請求部
12 分，未據上訴，未繫屬本院，不另贅述）。上訴人不服，提
13 起上訴，並聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開
14 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

15 四、本院得心證之理由：

16 （一）按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
17 其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
18 者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其
19 取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應
20 認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判
21 決參照）。被上訴人主張系爭土地為其所有，上訴人占用如
22 附圖所示編號A（0.13平方公尺）、B（0.25平方公尺）土地
23 等情，業據其據提出相片、建物測量成果圖、土地登記第一
24 類謄本、建物登記第一類謄本為證（見原審卷第24至37、56
25 至62頁），並經原審於113年6月3日至現場勘驗屬實，且有
26 原審勘驗筆錄、臺中市龍井地政事務所113年7月3日龍地二
27 字第1130004551號函暨所附成果圖（即附圖）、現場照片在
28 卷可稽（見原審卷第188至197頁），堪信為真實。上訴人雖
29 以前詞置辯，惟附圖所示編號A（0.13平方公尺）係兩造房
30 屋後方增建之地上物、編號B（0.25平方公尺）為4樓陽台地
31 上物，均非兩造建物共同使用之共同壁。再系爭土地為被上

01 訴人所有，並非兩造共有之土地，亦不可能由兩造以分管契
02 約分管被上訴人所有系爭土地之情形，是上訴人上開所辯，
03 應無可採。

04 (二)次按土地所有人建築房屋逾越地界，如非故意者，鄰地所有
05 人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，
06 免為全部或一部之移去或變更。鄰地所有人得準用民法第
07 796條第2項之規定，請求土地所有人，以相當之價額購買越
08 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
09 之；不能協議者，得請求法院以判決定之，為民法第796條
10 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
11 成權之性質，一經鄰地所有人行使，即可成立買賣關係。至
12 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
13 項後段之規定請求法院以判決定之，此定價額之訴訟，屬形
14 成訴訟。鄰地所有人為達訴訟經濟目的，固非不得於依前揭
15 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
16 約，給付法院所定價額之價金（給付之訴），惟二者究屬有
17 別；其若未為給付請求，並經法院判決勝訴確定，自難執單
18 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
19 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
20 107年度台抗字第97號裁定參照）。查兩造既就價購系爭土
21 地之價額不能協議，應依民法第796條第2項後段規定，請求
22 法院以判決定之，惟被上訴人在法院未酌定價額前，逕依同
23 條項前段規定，請求上訴人以5萬元購買系爭土地，即屬無
24 據。

25 五、綜上所述，被上訴人依民法第796條第2項前段規定，請求上
26 訴人以5萬元購買系爭土地，為無理由，應予駁回。原審為
27 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，
28 求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項
29 所示。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此

01 敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

04 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

05 法官 劉承翰

06 法官 林 萱

07 上正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

10 書記官 黃泰能