

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1452號

原告 游家銘

訴訟代理人 潘麗茹律師

被告 陳完任

訴訟代理人 楊宗翰律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，於民國112年3月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，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。本件原告起訴時聲明原為：(一)先位聲明：1. 被告應將門牌號碼桃園市○○區○○○路000號房屋占用桃園市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）如起訴狀附圖所示A部分之1至5層地上物（面積、位置以實測為準）拆除，並將土地騰空返還原告。2. 被告應給付原告新臺幣（下同）95萬3,160元，及自起訴狀繕本送翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀送達之翌日起至返還前項土地之日止，按月給付原告6,110元。3. 願供擔保請准予宣告假執行。(二)備位聲明：1. 被告應以150萬元向原告購買系爭土地；被告給付上開價金予原告之同時，原告應將前開土地所有權登記予被告所有。2. 被告應給付原告95萬3,160元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%算之利息；並自起訴狀送達

之翌日起至原告移轉系爭土地所有權給被告之日止，按月給付原告6,110元。3. 願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第3至5頁）。迭經原告依桃園市龜山地政事務所民國110年11月18日土地複丈成果圖（下稱附圖，見本院卷第249頁），以110年12月10日民事綜合辯論意旨狀、112年3月21日言詞辯論期日當庭以言詞變更原訴之聲明，最終變更為：（一）先位聲明：1. 被告應將系爭房屋占用系爭土地如附圖所示斜線部分（含1至4樓及騎樓）拆除，並將土地騰空返還原告。2. 被告應給付原告76萬8,997元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自起訴狀送達之翌日起至返還前項土地予原告之日止，按月給付原告4,897元。3. 願供擔保請准宣告假執行。（二）備位聲明：1. 被告應以150萬元向原告購買系爭土地；被告給付上開價金予原告之同時，原告應將前開土地所有權登記予被告所有。2. 被告應給付原告76萬8,997元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%算之利息；並自起訴狀送達之翌日起至原告移轉系爭土地所有權給被告之日止，按月給付原告4,897元。3. 願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第263、264頁、第611頁）。經核原告上開所為變更聲明，核屬減縮應受判決事項之聲明，併補充、更正事實上之陳述，且皆係基於主張被告無權占用系爭土地之事實，且為被告所同意（見本院卷第611頁），核與首開規定相符，自應准許之。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段00000地號土地（以下同段土地逕以地號稱之）所有權人，於107年間出售812-3地號土地，議定每坪38萬元，經土地鑑界測量後發現其中部分遭被告所有同段926建號即門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）占用，作為被告經營「陳完任家庭醫學科診所」使用，致使原告無法將占有部分出售，促請被告協商價購均置之不理。經原告將為被告占用部分予以分割而登記為同段803-5地號（即系爭土地），被告並無

占有系爭土地之正當權源，自應將占有系爭土地部分之建物拆除，將土地返還原告。又其占有系爭土地，可獲得相當於租金之利益，使原告受有損害，原告於97年間持有系爭土地，被告受有相當租金之不當得利至少13年以上，被告占用系爭土地之房屋為4層樓加屋頂樓違建共5層樓，用作小兒科診所營業使用，且面臨自強東路交通便利繁榮，位處自強國小、壽山高中學區中心點，生活機能便利，應依系爭土地依109年1月申報地價10%計算每年相當租金不當得利，被告應返還過去13年間無權占用之不當得利萬76萬8,997元，並至返還系爭土地之日按月計付4,897元。又如認被告占用系爭土地有民法796條之1之適用，因原告原本得以每坪38萬元出售系爭土地，則原告備位請求被告以150萬元價購系爭土地等語，並聲明如上開變更後之聲明。

二、被告則以：

(一)被告系爭房屋係屬自強學府社區之一部，且系爭房屋位於自強學府社區整體連棟建築之最左側，故系爭土地之部分，即包括自強學府社區之大廈基礎、主要樑柱及承重牆壁，而該社區所坐落之812地號土地，亦由全部共有，依公寓大廈管理條例第7條等規定屬共用部分，是原告先位聲明第一項單獨向被告請求拆屋還地，或備位聲明被告請求價購越界部分之土地，即有當事人適格之欠缺。

(二)被告前於92年3月22日購入系爭房地，系爭房地由原告之父親游樹林與友座建設股份有限公司（下稱友座公司）合建，被告分別與游樹林及友座公司簽立土地預定買賣契約書及房屋定買賣約書，契約書第1條已約定系爭房屋之坐落範圍及應有部分係包含A15棟全樓房屋之需用土地。另原告所購入同地段188-1號房屋即自強學府社區編號A14棟，其土地部分售價646萬元，系爭房屋房屋土地部分之售價為684萬，土地之售價顯係依個別建物實際座落及使用土地範圍之大小而定，雙方締約之真意，應係讓被告取得系爭房屋及所坐落土地之完整權利，對於販售土地者即原告之父親，亦應出售完

01 整之權利，否則其等即應對買受人負債務不履行之損害賠償
02 責任。作為游樹林繼受者之原告，現竟以土地預定買賣契約
03 書僅提及812地土地，即遽而主張當時買賣範圍不包括系爭
04 土地，已違背民法第148條第2項誠實信用原則，原告應繼承
05 游樹林對於被告應負移轉完整土地及債務不履行等責任，其
06 主張被告應拆屋還地或給付相當於租金之不當得利已構成權
07 利濫用而顯無理由。

08 (三)針對系爭房地之興建，游樹林亦同為規劃合建者，故本件應
09 無故意或重大過失逾越地界之情形，又系爭房屋使用系爭土
10 地10.42平方公尺，且係作為系爭190號房屋主結構之支撐廊
11 柱及壁面使用，如予拆除，整棟四層樓房恐有立即倒塌之
12 虞。被告所受之屋毀損失甚大，反之因系爭土地僅為畸零
13 地，無法單獨供作建築之用，故對原告而言利用價值微，則
14 原告請求拆屋還地，更亦違反上開民法第796條第1項本文及
15 796-1條第1項本並成權利濫用至明。且原告身為游樹林之繼
16 承人，應繼承游樹林對於被告所應負「移轉完整土地」及
17 「債務不履行之損害賠償」等責任。基於原告所繼受其父親
18 游樹林之上開契約義務暨民法第148條第2項所揭之誠實信用
19 原則，原告現以備位聲明主張被告應以150萬元價購越界部
20 分或給付當於租金之不當得利95萬3,160元，亦無理由。又
21 租金之不當得利其時效為5年，原告逾時效部分，即不得再
22 為請求。且系爭土地畸零土地，根本無法單獨使用，原告現
23 以土地法第97條第1項所定10%最高額計算本件相當於租金
24 之不當得利，殊嫌過高等語置辯。

25 (四)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請
26 准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第167、219、221頁、第610頁；
28 並依兩造陳述整理如下）：

29 (一)812地號土地於89年9月7日分割為812地號及812-3地號2筆，
30 812-3地號土地並登記為原告父母即游樹林及蔡紅絨二人共
31 有。

01 (二)被告於92年3月22日與游樹簽立土地預定買賣契約書、與友
02 座公司簽訂房屋預定買賣契約書。

03 (三)游樹林提供812地號土地供友座公司建設使用。

04 (四)812-13地號土地未曾申請過建築執照套繪。

05 (五)原告於96年3月6日因分割繼承取得原游樹林所有812-3地土
06 地之持分；再於97年1月29日自母親蔡紅絨受贈其餘812-3地
07 號持分。

08 (六)原告於107年12月28日將812-3土地分割為803-3地號（72平
09 方公尺）及803-5地號（13平方公尺），並將803-3地號土地
10 以每坪38萬元出給訴外人。

11 四、得心證之理由：

12 (一)按原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯
13 論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期
14 間先命補正：一、當事人不適格或缺權利保護必要。二、
15 依其所訴之事實，在法律上顯無理由，民事訴訟法第249條
16 第2項定有明文。又所謂當事人適格，乃指當事人就特定訴
17 訟，得以自己之名義，為原告或被告之資格，亦即就特定訴
18 訟有無實施訴訟之權能；且當事人之適格為權利保護要件之
19 一，原告或被告就為訴訟標的之法律關係如無訴訟實施權，
20 當事人即非適格，原告欠缺權利保護要件，法院自應認其訴
21 為無理由，以判決駁回之（最高法院79年度台上字第1391
22 號、80年度台上字第2378號裁判意旨參照）。又訴訟標的對
23 於共同訴訟之各人必須合一確定者，必須一同起訴或一同被
24 訴，其當事人之適格，始無欠缺（最高法院89年度台上字第
25 1786號裁判意旨參照）；為訴訟標的之法律關係，其處分權
26 或管理權屬於數人共同行使者，其財產之處分管理行為，依
27 實體法之規定，必須數人共同為之，始能生效者，關於其財
28 產涉訟，即必須數人共同為之，始有實施訴訟之權能，此即
29 為固有必要共同訴訟，即須數人一同起訴或數人一同被訴，
30 始為當事人適格。又按就普通共有關係共有物之處分、變更
31 及設定負擔應由共有人共同行之，民法819條第2項定有明

01 文，是有關共有權之訴訟通常即應由共有人全體為原告或為
02 被告，其當事人始為適格。又建物之拆除為事實上之處分，
03 自以享有處分權之人始得為之。

04 (二)次按數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附
05 屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他
06 負擔，由各所有人，按其所有部分之價值分擔之。又共有物
07 之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。民法
08 第799條、第819條第2項分別定有明文。再按共用部分，係
09 指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築
10 物，而供共同使用者；又公寓大廈公寓大廈本身所占之地
11 面；公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之
12 構造，不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第3條第4
13 款、第7條第2款、第3款亦分別定有明文。

14 (三)系爭房屋占有系爭土地如附圖所示斜線部分位置，固為被告
15 所不爭執，並有桃園市龜山地政事務所民國110年11月18日
16 土地複丈成果圖在卷可查（見本院卷第249頁）。而系爭房
17 屋1層至4樓之面積均已依使用執照所載面積登記為被告所有
18 一節，有桃園市龜山地政事務所函覆本院系爭房屋測量成果
19 圖上記載系爭房屋1至4層各樓層面積，並本建物平面圖及建
20 物面積係依使用執照91年桃縣工建使字第龜1418設計圖及竣
21 工平面圖轉繪計算等語可資為憑（見本院卷第399頁），依
22 公寓大廈管理條例第56條第3項，亦堪認系爭房屋1至4樓外
23 牆面屬被告專有。

24 (四)又系爭房屋占有系爭土地之部分，為系爭房屋主要樑柱及承
25 重牆壁，此觀系爭房屋現場照片即明（見本院卷第361
26 頁），而依桃園市政府建築管理處函附系爭房屋91年桃縣工
27 建使字第龜1418使用執照之竣工圖說（見本院卷第429、443
28 頁），可知系爭房屋所坐落土地，其地下尚有供系爭社區住
29 戶停車使用之建物，且系爭房屋占用土地部分之主要樑柱、
30 承重牆面連接至土地下，即為該地下室建物，而為系爭房屋
31 整體建築之一部。又系爭房屋有登記有共有部分，此可參見

桃園市○○地○○○○○○○○○○○○○○鄰○○段000○號建物第一類謄本所記載共有部分：半嶺段936建號1419.64平方公尺，全範圍1萬分之486（含停車位編號14號，權利範圍：10000分之335）；其他登記事項：使用執照字號：（91）桃縣建使字第龜1418號等語（見本院卷第547頁），此並有桃園市政府建築管理處111年7月22日桃建施字第1110052478號函所附桃園市○○區○○○路000號建物（領有（91）桃縣建使字第龜1418號使用執照）竣工圖之地下室平面圖、該地下室停車場照片在卷可查（見本院卷第363至367頁、第443頁）。是系爭房屋整體包含地下室部分，均占有系爭土地如附圖斜線部分部分，且土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下，原告訴請拆除，即應以系爭房屋整體為標的，而該地下室為系爭社區各區分所有權人共有。原告既係訴請拆除無權占有系爭土地之建物，自應由以地下室全體共有人為被告，當事人始為適格。原告僅以共有人之一即被告為被告訴請拆屋還地，非其一人有單獨之拆除權限，應屬當事人不適格。

(五)再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，民法第796條第1項、第2項前段亦定有明文，依上開規定，土地所有人請求以相當價額購買越界部分土地之對象，應為逾越地界者，即應以全體無權占有系爭土地者為請求價購之對象，當事人適格始無欠缺，而系爭房屋包含其地下室部分均逾越地界占有系爭土地，業如前述，則原告備位聲明請求以相當之價額購買越界部分之土地，亦應以系爭地下室全體共有人為被告，然本件既尚有其他系爭地下室共有人並未起訴，是原告關於備位聲明，請求被告價購越界部分，當事人適格亦有欠缺。

01 (六)有關兩造各自書狀之主張，本院於言詞辯論期日再度曉諭並
02 質諸原告，然原告仍執意本件並無當事人不適格之問題（見
03 本院卷第610頁），則原告既未以系爭地下室之共有人全體
04 為共同被告，則本件訴訟之當事人適格顯有欠缺，從而，本
05 件訴訟既有當事人不適格之情形，依據前開規定，應逕予駁
06 回其訴。

07 五、綜上所述，原告先位依民法第767條、第179條之規定請求被
08 告拆屋還地並返還相當租金之不當得利，備位依民法第796
09 條之1、第179條之規定，請求被告以相當價額購買越界部分
10 土地並返還相當租金之不當得利，均要屬當事人適格有欠
11 缺，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
12 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

13 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
14 料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必
15 要，併予敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 112 年 5 月 2 日
18 民事第三庭 法 官 張世聰

19 正本係照原本作成。

20 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。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 5 月 3 日
23 書記官 張詠昕