

臺灣基隆地方法院民事裁定

112年度訴字第152號

原告 江高滿珍

訴訟代理人 張仁興律師

被告 中泰資產管理有限公司

法定代理人 高泰山

上列當事人間請求拆屋還地等事件，原告為訴之追加，本院裁定如下：

主 文

原告追加之訴駁回。

理 由

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條定有明文。

二、本件原告起訴原主張原告係坐落新北市○○區○○○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告余建華擬在原告所有系爭土地之上興建廠房，於民國104年8月6日與原告簽訂租地建屋之土地租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自104年8月6日起至114年8月5日止，租金則分階段逐年遞增，自111年8月6日起每月租金為新臺幣（下同）36,000元，且經原告同意在原告所有系爭土地之上興建門牌號碼新北市○○區○○○○路000號房屋及

棚架（下合稱系爭183號房屋）、新北市○○區○○○○路00○0號房屋及棚架（下合稱系爭189之1號房屋；與系爭183號房屋，合稱系爭房屋），並將系爭房屋出租與被告穩晟材料科技股份有限公司（下稱穩晟公司）占有使用中。嗣兩造於111年9月13日合意終止系爭租賃契約，被告余建華依系爭租賃契約第9條之約定，應於不承租系爭土地時，將系爭房屋拆除返還系爭土地與原告，被告余建華及承租人即被告穩晟公司現仍占有使用系爭房屋，然已無繼續占有使用原告所有系爭土地如附圖編號137-10(1)部分，面積123平方公尺、137-10(2)部分，面積140平方公尺（即系爭183號房屋）、137-10(3)部分，面積64平方公尺、137-10(4)部分，面積325平方公尺（即系爭189之1號房屋）所示之土地（以下就前揭占有之位置及面積，簡稱為附圖編號137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-10(4)部分）之正當權源，自屬無權占有。經原告前以111年9月22日林富貴律師函請求被告余建華拆除系爭房屋如附圖編號137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-10(4)部分，並返還上開占用之土地，被告余建華置之不理，為此，依據民法第767條第1項、第179條之規定及系爭租賃契約第11條之約定，提起本件訴訟，請求被告余建華、穩晟公司應將系爭房屋如附圖編號137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-10(4)部分拆除，並返還上開占用之土地，及相當租金之不當得利（被告穩晟公司部分）、相當租金2倍之違約金（被告余建華部分）。

三、嗣原告於112年12月13日提出民事追加暨補充理由狀，以被告余建華已將系爭房屋出賣與被告中泰資產管理有限公司（下稱中泰公司）為由，請求追加中泰公司為被告，並依據民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告中泰公司應將系爭房屋如附圖編號137-10(1)、137-10(2)、137-10(3)、137-10(4)部分拆除，並返還上開占用之土地，及相當租金之不當得利。經本院於112年12月19日言詞辯論期日詢問被告中泰公司是否同意原告為訴之追加？被告中泰公司表示：不同

01 意等語。

02 四、經查原告起訴時原以余建華、穩晟公司為被告，請求被告余
03 建華、穩晟公司應拆屋還地並返還租金2倍之違約金、相當
04 租金之不當得利，嗣又以被告余建華已將系爭房屋出賣與中
05 泰公司為由而追加中泰公司為被告，請求被告中泰公司應拆
06 屋還地並返還相當租金之不當得利，惟追加被告中泰公司當
07 庭表示不同意，嗣並未以言詞為本案之言詞辯論，且原告所
08 追加之具有拆除權能之主體（被告中泰公司）與原起訴之具
09 有拆除權能之主體（被告余建華），並不相同，具有拆除權
10 能之主體既有不同，且被告余建華嗣將系爭房屋出賣與被告
11 中泰公司亦未在起訴事實中呈現，乃起訴事實之後所新生之
12 事實，基礎事實亦顯非同一，又被告余建華、穩晟公司、中
13 泰公司並非系爭房屋之共有人，此追加亦非訴訟標的對於數
14 人必須合一確定之情形，甚且原告於本院112年6月12日到現
15 場勘驗測量時，經由被告余建華之陳述，已知被告余建華早
16 將系爭房屋出賣與被告中泰公司，且本件原訴之辯論，已臻
17 成熟，原得言詞辯論終結，因原告訴訟代理人一再表示兩造
18 有和解之高度可能，惟歷經112年8月29日、9月19日、11月1
19 4日前後三次言詞辯論期日，均仍未能成立訴訟上或訴訟外
20 和解，亦未請求為訴之追加，遲至112年12月13日始提出民
21 事追加暨補充理由狀，請求追加中泰公司為被告，倘若准
22 許，將有礙追加被告中泰公司之防禦及本件訴訟之終結，更
23 造成追加被告程序地位不安定，此外原告追加之訴復查無民
24 事訴訟法第255條第1項其他各款之情形，從而，原告所為上
25 開訴之追加，於法不合，應予駁回。

26 五、據上論結，本件原告追加之訴為不合法，裁定如主文。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
28 民事庭法 官 徐世禎

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本裁定抗告須於裁定送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳
31 納抗告費新臺幣一千元。

01 中 華 民 國 112 年 12 月 28 日
02 書 記 官 林煜庭