

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴更一字第3號

原告 林璟棠

被告 林凱倫

林護

共同

訴訟代理人 雅蒞恩·伊勇律師

上列當事人間請求返還土地等事件，經臺灣高等法院臺中分院113年度抗字第82號發回更審，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，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

一、原告主張略以：

(一)原告經本院107年度司執字第10737號強制執行（系爭執行事件）拍賣程序取得坐落南投縣○○市○○段000000地號土地（下稱系爭土地），並於民國108年4月3日辦妥所有權移轉登記，被告於此拍賣關係乃居於出賣人之地位，就拍賣標的物負有完全給付之義務，然系爭土地上存有門牌號碼南投縣○○市○○路000巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭房屋）而屬違章建築，被告就系爭土地之買賣應負有將違章建築之系爭房屋拆除或讓與原告之附隨義務迄今仍未履行，自屬不完全給付之瑕疵給付，而此瑕疵可經由將系爭房屋拆除或讓與原告而予補正，被告自應負不完全給付之給付遲延責任，協助原告取得系爭土地之完整所有權。爰依民法第227條第1項之規定，請求被告將系爭房屋拆除並將系爭土地返還原告，或將系爭房屋讓與原告。

(二)原告前對被告提起請求拆屋還地事件，固經本院110年度訴字第279號、臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）111

01 年度上易字第200號判決（下稱前案判決）認定系爭房屋與
02 系爭土地間存有法定租賃關係，並認定應以申報地價年息
03 8%計算租金。然違章建築本不得成為交易客體，事實上處
04 分權亦不得成為習慣法上之物權，故系爭房屋應不得適用或
05 類推適用民法第425之1條而取得法定租賃關係，且前案判決
06 所認定之租金價額，偏離市價太多，顯屬過低，原告主張應
07 以系爭土地公告土地現值10%計算被告占有系爭土地所受相
08 當於租金之不當得利標準，較為合理，依此計算結果，被告
09 應給付原告自112年1月1日起至113年6月30日止相當於租金
10 之不當得利新臺幣（下同）90,165元暨法定遲延利息，並自
11 113年7月1日起，至被告讓與或拆除系爭房屋，將系爭土地
12 返還原告前，按月給付原告5,009元。另被告應非無資力之
13 人，卻任由原告拍定取得系爭土地，顯係看準原告取得系爭
14 土地後，必須透過複雜之訴訟程序才可爭得應有之權利，其
15 等卻僅需繳付每年數千元相當於租金之不當得利，故而任由
16 系爭土地遭拍賣而坐享不當利益，亦有違反誠信原則。爰依
17 民法第227條第1項、第179條規定，提起本件訴訟。

18 (三)並聲明：1.被告應將占用系爭土地之系爭房屋讓與原告，或
19 是拆除系爭房屋回復原狀，並將土地返還原告。2.被告應給
20 付原告90,165元，及自民事準備暨訴之聲明變更狀繕本送達
21 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並自113年
22 7月1日起至被告履行第一項聲明內容止，按月給付原告
23 5,009元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告抗辯略以：

25 (一)原告前就系爭房屋坐落系爭土地曾對被告提起請求拆屋還地
26 事件，業經前案判決確定在案，本件訴訟與前案之當事人、
27 請求、訴訟標的均相同，原告提起本件訴訟即違反一事不再
28 理原則，應予駁回。另本件訴訟與前案縱非屬同一事件，然
29 本件主要爭點與前案主要爭點亦屬相同，原告應受前案爭點
30 效所拘束，不得於本件更為不同之主張。又系爭房屋與系爭
31 土地不符合強制執行法75條所定得併付拍賣之情況，原告於

01 承買系爭土地時，即已閱覽拍賣公告及相關投標須知，而知
02 悉系爭房屋存在系爭土地上，仍決意投標並拍定買受系爭土
03 地，自不得再以此主張被告就系爭土地有不完全給付。

04 (二)並聲明：如主文第1項所載；如受不利判決，願供擔保，請
05 准宣告免為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告前經系爭執行事件拍賣程序取得系爭土地，並於108年4
08 月3日辦妥所有權移轉登記，系爭土地上存有被告共有之系
09 爭房屋；系爭執行事件拍賣公告已載明：系爭房屋為被告林
10 凱倫等所有，因非繼承所得之財產，故未一併聲請執行，本
11 件拍賣土地上有其他建物坐落占有使用該土地，拍定後不點
12 交，備註欄亦載明僅拍賣土地，土地上之建物未一併拍賣，
13 拍定後地上建物占有使用土地之法律關係由拍定人自理等
14 語；原告嗣就系爭房屋坐落系爭土地對被告起訴請求拆屋還
15 地，業經前案一審判決原告之訴駁回，經上訴第二審後，原
16 告變更請求被告搬離系爭房屋及返還系爭房屋占用系爭土地
17 部分，亦經判決上訴及變更之訴均駁回確定等情，有原告另
18 案起訴狀、上訴狀、上訴補充陳報說明狀、補充理由陳報說
19 明(二)、(三)、(四)、(五)狀，及前案確定判決附卷可稽
20 (本院卷第71至159頁)，並經本院職權調取系爭執行事件
21 卷宗、前案卷宗核閱無誤，堪認為真實。

22 (二)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
23 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又原告之訴，
24 其訴訟標的為確定判決之效力所及者，依同法第249條第1項
25 第7款規定，法院固應以裁定駁回之。惟民事訴訟法上所謂
26 一事不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決而
27 言。所謂同一事件，必同一當事人，就同一訴訟標的而為訴
28 之同一聲明，若此之者有一不同，即不得謂為同一事件，自
29 不受確定判決之拘束（最高法院90年度台抗字第221號裁
30 定、109年度台上字第3077號判決意旨參照）。經查：前案
31 確定判決之當事人雖與本件相同，然原告於前案係依民法第

01 767條第1項、第179條及侵權行為等規定，請求被告拆除系
02 爭房屋、返還系爭土地，並賠償原告自108年3月14日起至
03 111年12月13日止因被告占有系爭土地所受之損害，而原告
04 於本件係就被告所交付之系爭土地為瑕疵給付，請求被告依
05 民法第227條第1項規定負不完全給付責任，另依民法第179
06 條規定，請求被告給付占有系爭土地所受自112年1月1日起
07 至113年6月30日止相當於租金之不當得利，並自113年7月1
08 日起至被告讓與或拆除系爭房屋，將系爭土地返還原告前，
09 按月給付原告相當於租金之不當得利，可知前案與本件之訴
10 訟標的並不相同，請求給付不當得利之期間亦有不同，非屬
11 同一事件，是被告抗辯本件起訴有違反一事不再理之原則，
12 容有誤會。

- 13 (三)原告主張系爭房屋不得適用或類推適用民法第425條之1規
14 定，被告對於系爭土地上存有系爭房屋應負不完全給付責
15 任，系爭房屋無權占有系爭土地，致原告受有損害，被告應
16 負不當得利返還責任、前案確定判決認定相當於租金之不當
17 得利數額過低等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：
- 18 1.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
19 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
20 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
21 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
22 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
23 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
24 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法
25 院112年度台上字第1953號判決意旨參照）。
 - 26 2.本件原告於110年間對被告提起請求拆屋還地事件，經前案
27 判決理由認定：「關於上訴人（即本件原告）請求返還系爭
28 土地部分：（二）...系爭土地既由被上訴人（即本件被
29 告）、訴外人林麥、林美玉因繼承而共同共有，而後分割為
30 分別共有（應有部分每人4分之1），則自98年5月4日被上訴
31 人繼承系爭土地時起，系爭房屋與系爭土地均歸屬於被上訴

01 人共有，依上開說明，即有民法第425條之1第1項規定之適
02 用。（三）又系爭房屋為加強磚造3層樓房屋，牆壁均仍堅
03 固耐用，外牆水泥均屬平整，第4層樓有鐵皮屋頂足遮蔽風
04 雨，其外觀雖屬陳舊，然尚屬完整、維護良好，無明顯受損
05 情形，有原審履勘現場所拍攝之現場照片可資佐憑。再系爭
06 房屋目前仍為被上訴人林護設籍使用，系爭房屋於110年8月
07 間之課稅現值為18萬2500元，堪認系爭房屋之外觀及結構尚
08 屬良好，具相當經濟價值，未逾使用年限。（四）系爭土地
09 固於108年間經上訴人拍定買受取得，惟依上開說明，在系
10 爭房屋使用期限內，依民法第425條之1第1項前段規定，系
11 爭房屋與系爭土地間仍有法定租賃關係存在。是被上訴人抗
12 辯其等共有之系爭房屋就系爭土地有合法占有權源，並無不
13 當得利等語，即屬有據。從而，上訴人主張被上訴人共有系
14 爭房屋無權占有系爭土地，係侵權行為，被上訴人應返還占
15 有土地，並給付不當得利、賠償損害云云，即於法無據，為
16 無理由」等語（本院卷第154、155頁），有前案確定判決在
17 卷可憑，足見前案確定判決已將被告抗辯系爭房屋占有系爭
18 土地，是否有民法第425條之1第1項之法定租賃關係存在乙
19 節，列為重要爭點，且兩造已為積極之攻擊防禦，前案法院
20 就此重要爭點而為判斷並詳為論述，並無違背法令之情事，
21 原告復未提出新訴訟資料，足以推翻前案判決中關於上開爭
22 點之判斷，故兩造應受前案確定判決書所示上開理由之爭點
23 效拘束。準此，原告不得再為與前案論斷結果相反之主張，
24 本院亦無從為相反之判斷。從而，原告主張系爭房屋不得適
25 用或類推適用民法第425條之1規定而有法定租賃關係存在乙
26 節，自不足採。

27 3.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
28 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
29 條第1項定有明文。原告經由系爭執行事件拍定取得系爭土
30 地所有權，被告既為系爭土地之出賣人，固應負交付標的物
31 於拍定人即原告之義務，惟被告依民法第425條之1第1項前

01 段規定，在系爭房屋得使用期限內，與系爭土地之所有權人
02 即原告間有法定租賃關係存在，業如前述，被告自得基於與
03 原告間之法定租賃關係，繼續以系爭房屋占有使用系爭土
04 地，其自無因可歸責於己，致為不完全給付之債務不履行事
05 由存在。從而，原告依第227條第1項不完全給付之規定，請
06 求被告將系爭房屋拆除並將系爭土地返還原告，或將系爭房
07 屋讓與原告，難認有據。

08 4.至原告主張被告任由原告拍定取得系爭土地，其等僅需繳付
09 每年數千元相當於租金之不當得利，有違誠信原則等語，惟
10 系爭執行事件拍賣公告已載明：系爭房屋為被告所有，未與
11 系爭土地一併拍賣，拍定不點交、系爭房屋占有使用土地之
12 法律關係由拍定人自理等語，已如前述，原告於系爭執行事
13 件投標時，本應詳閱拍賣公告，已得知悉系爭房屋坐落占有
14 系爭土地，且系爭房屋未一併拍賣，拍定後亦不點交，原告
15 仍決意投標並拍定取得系爭土地，理應自行釐清系爭房屋占
16 有系爭土地之權源，而被告就系爭房屋對系爭土地有民法第
17 425條之1第1項前段規定之法定租賃關係存在，乃被告依法
18 受保障之權利，並依法負擔給付租金之義務，自難認其有何
19 違反誠信原則之可言。是原告此部分主張，亦不足採。

20 5.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條前段定有明文。本件被告共有之系爭房屋
22 基於民法第425條之1第1項前段之法定租賃關係占用系爭土
23 地，詳如前述，被告受有使用系爭土地之利益自有法律上之
24 原因，是原告依民法第179條前段規定請求被告給付相當於
25 租金之不當得利，為無理由。原告另主張應以公告現值10%
26 計算相當於租金之不當得利數額，自無庸再予論述。

27 四、綜上所述，原告依民法第227條第1項請求被告將系爭房屋讓
28 與原告或拆除系爭房屋回復原狀，將系爭土地返還原告，及
29 依民法第179條之規定，請求被告給付90,165元及自準備暨
30 訴之聲明更正狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
31 5%計算之利息，並自113年7月1日起至被告履行第1項聲明

01 內容止，按月給付原告5,009元，均無理由，不應准許。原
02 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
03 回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所提證據，核與本
05 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

08 民事第二庭 法 官 曾瓊瑤

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

13 書記官 陳彥汶