

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第614號

原告 和風開發股份有限公司

法定代理人 翁永沂

訴訟代理人 許獻進律師

廖培穎律師

歐陽佳怡律師

被告 張慶忠

趙信宏

趙毓靜

趙昱昶

趙啟超

上五人共同

訴訟代理人 藍弘仁律師

上列當事人間請求確認土地租賃關係不存在事件，經本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，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、程序事項：

一、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之，民法第421條定有明文。次按共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。上開規定，由數人共有所有權以外之財產權者，亦準用之，此觀民法第819條第2

01 項、第831條規定自明。又民法第820條第1項固規定關於共
02 有物管理，原則得以共有人多數決之；惟所謂共有物之管
03 理，係專指對於共有物之保存、改良及用益而言，至於涉及
04 共有物之權利義務消滅者，關涉該法律關係之存否或變動，
05 核已非屬管理範圍；而租賃權乃所有權以外之財產權，終止
06 共有之租賃權，涉及該法律關係之存否，將使共有人原有之
07 權利發生變動，自應依民法第819條第2項規定，得共有人全
08 體之同意（最高法院111年度台上字第2893號民事判決意旨
09 參照）。本件原告主張伊為坐落新北市○○區○○段000地
10 號、410-1地號土地所有權人，訴外人張碧默（以下逕稱張
11 碧默）曾於本院107年度重訴字第834號拆屋還地案件（下稱
12 前案）訴請(一)被告張慶宗、趙信宏、趙昱昶、趙啟超、趙毓
13 靜（下稱被告張慶忠等5人）及訴外人探索國際開發股份有
14 限公司（下稱探索公司）應共同將坐落新北市○○區○○段
15 000○000地號土地上如附圖編號A部分（面積6.51平方公
16 尺）、B部分（面積21.2平方公尺）、C部分（面積55.23平
17 方公尺）地上物拆除，並將占用之土地騰空返還予張碧默。
18 (二)被告張慶忠等5人應共同給付張碧默新臺幣（下同）666萬
19 1092元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率
20 5%計算之利息，暨應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
21 土地之日止，按月給付張碧默12萬1584元，經前案判決認被
22 告張慶宗等5人使用系爭土地作為建物通行使用並支付對
23 價，性質屬於租賃關係，前案判決已確定，原告與追加原告
24 永邑豐建設股份有限公司（下稱永邑豐公司）、統一工商綜
25 合區開發股份有限公司（下稱統一工商公司）係於前案判決
26 確定後取得土地，依民法第401條第1項規定，應受上開確定
27 判決效力所及。原告與追加原告永邑豐公司、統一工商公司
28 依前案確定判決意旨及修正前民法第425條買賣不破租賃之
29 規定，均與張碧默就坐落新北市○○區○○段000地號、410
30 -1地號、410-2地號、410-3地號、410-4地號等5筆土地（下
31 分稱系爭地號土地，合稱系爭土地）與被告張慶宗等5人成

01 立未定期限之租賃關係，原告擬將系爭410地號、系爭410-1
02 地號土地捐贈予新北市政府做為道路用地供公眾通行，以便
03 於申請容積移轉，惟被告張慶宗等5人爭執有租賃關係存
04 在，導致原告喪失容積移轉之利益，而有私法上地位受侵害
05 之危險，因租賃關係為一個租賃契約，系爭判決系爭410-2
06 地號、410-3地號、410-4地號等3筆土地之所有人有合一確
07 定之必要，原告請求追加原告永邑豐公司、統一工商公司及
08 張碧默等語，經查：原告非系爭410-2地號、410-3地號、41
09 0-4地號等3筆土地之共有人，是以被告張慶宗等5人與系爭4
10 10-2地號、410-3地號、410-4地號等3筆土地所有人間有無
11 租賃關係存在之爭執，與原告私法上之權益並無影響。又被
12 告趙信宏前於民國72年8月間與祭祀公業劉三發商議以支付
13 購地價金新臺幣（下同）2100萬元、支付退耕補償費700萬
14 元之對價，向祭祀公業劉三發承購台北縣○○市○○○○○
15 段○○○○○段00000○00000○00000地號等三筆土地，並同
16 時以額外支付補貼款700萬元之對價，取得台北縣○○市○
17 ○○○○段○○○○○段00000地號內之8米道路（即重編後之
18 保生段410地號土地）及面臨前揭三筆土地之15米道路一半
19 （即重編後之保生段417地號土地）、及292-7地號全部（即重
20 編後之保生段393地號土地）做為建築所買土地之道路通行使
21 用，有被告提出之土地買賣契約、收據、協議書各件影本在
22 卷可稽（見本院卷第437至446頁），可見原告並無與追加原
23 告共有收取租金之債權或基於租賃之適用而取得之債權，原
24 告提起本件訴訟顯非行使與追加原告共有之債權或基於共有
25 所有土地之共有權，判決結果自無合一確定之必要。本件原
26 告與追加原告固為輾轉繼受適用租賃規定之法律關係之人，
27 然原告之前手張碧默將系爭410地號、系爭410-1地號、系爭
28 410-2地號、系爭410-3地號土地分別移轉予原告與追加原告
29 永邑豐公司、統一工商公司，各土地所有人間與被告張慶宗
30 等5人就各土地之法律關係，雖因被告已支付補貼款700萬元
31 之對價，而應適用租賃之規定，惟各土地所有權人與被告張

01 慶宗等5人間之法律關係尚無合一確定之必要，即本件原告
02 訴請確認其所有之系爭410地號土地、系爭410-1地號土地與
03 被告張慶宗等5人間租賃關係不存在，判決結果與追加原告
04 並無合一確定之必要，原告請求追加原告，爰由本院另以裁
05 定駁回之。

06 貳、實體事項：

07 一、原告主張：系爭土地原為張碧默所有，且經前案認被告張慶
08 宗等5人使用系爭土地作為建物通行使用，已支付對價700萬
09 元，性質上屬租賃（下稱系爭租賃），而原告、永邑豐公司
10 及統一工商公司既為張碧默之繼受人，應受前案確定判決既
11 判力即爭點效效力所及，並依修正前民法第425條買賣不破
12 租賃之規定，均與被告間就系爭土地成立未定期之租賃關
13 係。嗣被告張慶宗等5人將其所有之新北市○○區○○段000
14 ○000○000○000地號土地及其上建物附隨空橋等地上物出
15 租予探索公司經營汽車旅館，並同意探索公司得於兩側旅館
16 建物間通行，探索公司因被告同意使用系爭土地，為被告履
17 行系爭租賃之使用人。系爭土地無論依約或依其道路用地之
18 性質，應限於「通行使用」，業經前案判決認定，詎被告張
19 慶宗等5人竟容任探索公司於系爭土地上設置1樓建物、水池
20 造景、空橋（包含現存於系爭土地上之女兒牆及水泥路面）
21 及圍牆等各式地上物，顯已逾通行使用之目的，原告持前案
22 確定判決為執行名義聲請強制執行，探索公司仍拒絕拆除女
23 兒牆及水泥路面。原告乃於112年8月28日寄發存證信函催告
24 被告及探索公司拆除，均遭回函拒絕，則被告違反約定方法
25 及道路用地之性質為租賃物之使用，原告遂於112年9月18日
26 寄發存證信函終止系爭租賃，被告卻回函否認之，原告自有
27 提起本件訴訟之確認利益，為此，爰提起本件訴訟等語，並
28 聲明：確認原告與被告間就系爭土地之租賃關係不存在。

29 二、被告則以：系爭土地已重測、分割成5筆土地，並由不同之
30 人受讓所有權，已屬分別之租賃關係，原告僅為系爭410地
31 號及系爭410-1地號土地之所有人，就非屬其所有之系爭410

01 -2地號土地、系爭410-3地號土地、系爭410-4地號土地上租
02 賃關係是否不存在，無受確認判決之法律上利益。另伊與探
03 索公司間租賃契約之標的為新北市○○段000○000○000○0
04 00地號土地及其上建物，探索公司非伊於履行系爭土地通行
05 使用契約之使用人，原告主張無理由。而原告既認女兒牆及
06 水泥部分為二樓空橋之一部，即屬交通空間，供與下方橫越
07 及直行分割前410地號土地之車輛分離通行，並以該等措施
08 維護人車通行安全，未逾越通行使用之範圍。又被告趙信宏
09 於72年8月間，向祭祀公業劉三發承購三筆土地，並約定就
10 坐落於臺北縣○○市○○○○○段○○○○○段00000地號
11 (即重測後之新北市○○區○○段000○000○000○000○00
12 0地號)內之8米道路及面臨前揭買賣三筆土地之15米道路一
13 半，係提供作為建築前揭買賣土地之道路通行全權使用，故
14 被告張慶宗等5人應享有系爭土地專用權。再者，縱本件存
15 在原告主張之終止事由，然女兒牆及水泥路面既係位於系爭
16 410-1地號土地，則系爭410地號土地、系爭410-2地號土
17 地、系爭410-3地號土地及系爭410-4地號土地顯無終止事
18 由，且女兒牆及水泥地之事實上處分權非屬被告張慶宗等5
19 人所有，原告不得依此主張終止租賃關係，並聲明：原告之
20 訴駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)重測前新北市○○○○○段○○○○○段000000地號土地於重
23 測後增加系爭410-1地號、410-2地號、410-3地號土地，並
24 因分割增加系爭410-4地號土地。又被告趙信宏於72年8月間
25 與祭祀公業劉三發商議以支付購地價金2100萬元、支付退耕
26 補償費700萬元之對價，向祭祀公業劉三發承購台北縣○○
27 市○○○○○段○○○○○段00000○00000○00000地號等三
28 筆土地，並同時以額外支付補貼款700萬元之對價，取得台
29 北縣○○市○○○○○段○○○○○段00000地號內之8米道路
30 (即重編後之保生段410地號土地)及面臨前揭三筆土地之15
31 米道路一半(即重編後之保生段417地號土地)、及292-7地號

01 全部(即重編後之保生段393地號土地)做為建築所買土地之
02 道路通行使用。張碧默前對被告張慶忠等5人提起拆屋還地
03 訴訟，經前案確定判決判命探索公司應將前案判決附圖所示
04 之複丈成果圖第2頁「地號410(1)」面積21.20平方公尺水池
05 造景及2樓空橋拆除。另前案判決於109年7月6日確定，嗣41
06 0地號土地於110年12月1日分割為系爭410地號土地、系爭41
07 0-1地號土地、系爭410-2地號土地、系爭410-3地號土地，
08 其中上述水池造景及2樓空橋係坐落於系爭410-1地號土地
09 上，另原告於111年3月7日以買賣為原因取得系爭410地號、
10 系爭410-1地號土地所有權等情，有原告提出之前案判決
11 書、系爭410地號、系爭410-1地號、系爭410-2地號、系爭4
12 10-3地號土地、系爭410-4地號土地之登記謄本、112年度抗
13 字第369號裁定各件影本可稽，且經本院調閱前案卷證資
14 料，並為兩造所不爭執，是原告此部分主張堪信為真。

15 (二)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
16 者，不得提起之；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以
17 原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項前
18 段、第2項分別定有明文。所謂即受確認判決之法律上利
19 益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上
20 之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判
21 決將之除去者而言。若縱經法院判決確認，亦不能除去其不
22 安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院
23 52年台上字第1240號判例意旨參照）。復按就他人間之法律
24 關係，須自己有具體的、個人的法律上利益，始得提起其法
25 律關係成立或不成立之訴（最高法院82年度台上字第1079號
26 判決意旨參照）。又消極確認之訴，係確認他人間之法律關
27 係不存在，必其已有合法之法律關係存在，始有請求確認他
28 人間法律關係不存在之基礎。原告請求確認被告就系爭410-
29 2地號、410-3地號、410-4地號土地無系爭租賃關係存在，
30 原告既非系爭410-2地號、410-3地號、410-4地號土地所有
31 權人，原告就被告與系爭410-2地號、410-3地號、410-4地

01 號土地所有權人間有無租賃關係之存在之爭執，尚不影響原
02 告私法上之權益，則被告就系爭410-2地號土地、就410-3地
03 號、410-4地號土地有無租賃關係存在，對被告並無影響，
04 即屬欠缺即受確認判決之法律上利益，則原告非系爭410-2
05 地號、410-3地號、410-4地號土地之所有權人，提起本件確
06 認之訴，並無確認利益，為無理由。而原告就其所有之系爭
07 410地號土地、系爭410-1地號土地與被告間有無系爭租賃之
08 法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有
09 不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除
10 去，就此部分，應認原告有確認利益。

11 (三)原告主張其於112年9月18日、同年月23日分別以存證信函送
12 達終止系爭租賃之意思表示，終止被告就系爭410地號土
13 地、系爭410-1地號土地應適用租賃規定之法律關係，系爭
14 租賃業已經原告終止而不存在等語，是否依法有據？

15 1.按判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發
16 生，若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係
17 有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除民事訴訟法第
18 400條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項
19 判斷有既判力（最高法院85年度台抗字第595號裁定參
20 照）。次按確定判決所生之既判力，為免同一紛爭再燃，以
21 杜當事人就法院據以判斷訴訟標的法律關係之基礎資料，再
22 次要求法院另行確定或重新評價，故對當事人及後訴法院均
23 有拘束力。當事人除就確定之終局判決經裁判之訴訟標的，
24 不得更行起訴（既判力之消極作用）外，並就關於基準時點
25 之權利狀態，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出或得
26 提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相
27 反之主張；法院亦不得為與該確定判決既判事項相異之認
28 定，此乃既判力所揭「法院應以既判事項為基礎處理新訴」
29 及「禁止矛盾」之積極作用，觀之民事訴訟法第400條第1項
30 規定之旨趣即明。又確定終局判決之既判力客觀範圍，除及
31 於前後訴訟標的同一或其為相反，可代用者外，並包括前訴

01 訟之訴訟標的係後訴訟請求先決法律關係在內（最高法院10
02 2年度台上字第134號判決意旨參照）。本件原告之前手張碧
03 默於前案訴請本案被告張慶忠等5人及探索公司應共同將坐
04 落新北市○○區○○段000○○000地號土地上如附圖編號A部
05 分（面積6.51平方公尺）、B部分（面積21.2平方公尺）、C
06 部分（面積55.23平方公尺）地上物拆除，並將占用之土地
07 騰空返還予張碧默。及被告張慶忠等5人應共同給付原告666
08 萬1092元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利
09 率5%計算之利息，暨應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上
10 開土地之日止，按月給付原告12萬1584元。給付相當於租金
11 之不當得利部分，經前案判決命探索公司應將附圖所示之複
12 丈成果圖第1頁「地號410(1)」面積55.23平方公尺1樓建
13 物、複丈成果圖第2頁「地號410(1)」面積21.20平方公尺水
14 池造景及2樓空橋及廣告市招拆除。其餘請求駁回。業經本
15 院調閱前案判決卷證核閱屬實（前案於113年1月30日更正主
16 文，附此敘明）。揆諸前開法律規定說明，此部分為前案既
17 判力範圍。而前案判決理由中雖記載：「被告張慶忠等5人
18 對系爭土地所取得者為通行使用權，被告探索公司向被告張
19 慶忠等5人承租建物土地經營汽車旅館，所取得者自亦係通
20 行使用權，而系爭土地上所設置之1樓建物、水池造景、空
21 橋、盆栽、圍牆等各式地上物，已逾越通行使用之目的，原
22 告請求被告探索公司應予拆除，即屬有據。被告張慶忠等5
23 人對上開地上物，並無事實上處分權，原告併請求被告張慶
24 忠等5人應共同拆除，難認有據。」等語，揆諸前開法律規
25 定說明，非屬既判力範圍。原告主張被告張慶宗等5人就前
26 案判決理由中記載：「被告探索公司向被告張慶忠等5人承
27 租建物土地經營汽車旅館，所取得者自亦係通行使用權，而
28 系爭土地上所設置之1樓建物、水池造景、空橋、盆栽、圍
29 牆等各式地上物，已逾越通行使用之目的」乙節，有既判
30 力，被告應受既判力之拘束云云，依法不合，核屬無據。

31 2.原告復主張前案於判決理由中記載：「被告探索公司向被告

01 張慶忠等5人承租建物土地經營汽車旅館，所取得者自亦係
02 通行使用權，而系爭土地上所設置之1樓建物、水池造景、
03 空橋、盆栽、圍牆等各式地上物，已逾越通行使用之目的」
04 乙節，有爭點效之適用等語，被告不得為相反之主張，探索
05 公司為被告張慶宗等5人之系爭租賃使用人，違反約定通行
06 之目的等語，惟為被告否認。經查：

07 (1)按確定判決之既判力，以訴訟標的經表現於主文判斷事項為
08 限，判決理由雖無既判力，但法院於判決理由中，就訴訟標
09 的以外，當事人主張之重要爭點，若本於當事人事實審言詞
10 辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯
11 然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷
12 之情形外，法院在判斷之同時，應解為同一當事人就該已經
13 法院判斷之重要爭點之法律關係，不得作相反之主張或判
14 斷，始符民事訴訟上誠信原則，此即學理上所謂爭點效、禁
15 反言（最高法院98年度台上字第911號判決意旨參照）。是
16 「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人
17 間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足
18 以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序
19 已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉
20 證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適
21 當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之
22 標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，
23 對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上
24 之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號、96年度台上
25 字第1782號判決參照）。次按解釋意思表示，應探求當事人
26 之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解
27 釋契約，固須探求當事人立約時之真意，但契約文字業已表
28 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲
29 解（最高法院108年度台上字第1442號、108年度台上字第21
30 64號判決意旨參照）。

31 (2)前案判決僅就系爭土地上所設置之1樓建物、水池造景、空

01 橋、盆栽、圍牆等各式地上物處分權人為探索公司，探索公
02 司已逾越通行使用之目的之事實等情，縱認前案有爭點效之
03 適用，其範圍僅為系爭土地上所設置之1樓建物、水池造
04 景、空橋、盆栽、圍牆等各式地上物處分權人為何人？有無
05 逾越通行使用之目的？前案既未就爭點即被告張慶宗等5人
06 有無將系爭410地號、系爭410-1地號土地出租予探索公司使
07 用或探索公司為系爭租賃被告之使用人，就原告主張探索公
08 司為被告張慶宗等5人之系爭租賃使用人有爭點效之適用云
09 云，難認可採。

10 (3)又觀之被告提出之被告與探索公司間租賃契約記載：租賃標
11 的物為新北市○○區○○路00○○號建物，有租賃契約書附
12 卷可稽（見本院卷一第373至376頁），被告張慶宗等人抗辯
13 並未將系爭410地號、系爭410-1地號土地通行使用權出租於
14 探索公司，亦非無據。又消極未阻止行為或單純沉默並非等
15 同有事後承認之意思表示。原告僅以被告等5人明知探索公
16 司租用系爭建物經營汽車旅館，若不使探索公司可專用系爭
17 410地號、系爭410-1地號土地作為人車通道，勢必使汽車旅
18 館之經營窒礙難行，於此情形下原告乃將上開附隨有「2樓
19 空橋」之建物出租予探索公司云云，估不論原告上開主張違
20 法前案確定判決認「2樓空橋」之處分權人為探索公司非被
21 告張慶宗等5人，地上物部分為被告探索公司所設置、部分
22 為被告前手御庭汽車旅館所建，被告探索公司援用舊有設
23 備，繼受前手之權利，對前開地上物為有事實上處分權之人
24 之前案爭點效。且原告僅以推測之詞推斷原告有將建物出租
25 即據以推定原告有將「2樓空橋」附隨建物出租，難認可
26 採。此外，原告復未舉證證明被告有出租系爭410地號、系
27 爭410-1地號土地予探索公司使用，自難據以探索公司於系
28 爭410地號、系爭410-1地號土地設置空橋、盆栽、圍牆等各
29 式地上物，遽認被告張慶宗等5人有違反通行使用目的使用
30 系爭410地號、系爭410-1地號土地，則原告未舉證證明終止
31 系爭租賃之事由存在，原告縱以存證信函送達終止系爭租賃

01 之意思表示，依法不合，尚不發生終止系爭租賃之效力，系
02 爭租賃仍有效存在，原告請求確認系爭租約不存在，為無理
03 由。

04 四、綜上所述，本件原告依民事訴訟法第247條第1項前段訴請確
05 認原告與被告間就系爭土地之租賃關係不存在，為無理由，
06 不應准許，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
08 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

10 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

11 民事第一庭 法 官 朱慧真

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 10 日

16 書記官 劉芷寧