

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第252號

上訴人 郭秋風
李連資源科技股份有限公司

法定代理人 李聰棋
共 同

訴訟代理人 繆聰律師
上訴人 鑾松股份有限公司

法定代理人 黃萬春
訴訟代理人 陳恩民律師
魏翠亭律師
林玠民律師

被上訴人 卓明德
訴訟代理人 蔡志忠律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國109年3月19日臺灣苗栗地方法院108年度訴字第270號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決（除減縮部分外）廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及其執行之聲請均駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：上訴人上訴後，被上訴人不再請求上訴人李連資源科技股份有限公司（以下簡稱李連公司）返還土地，而於本院減縮聲明為：如後述之乙、壹、(二)所示（參本院卷387、389頁），核無不合，應予准許。

乙、實體方面：

01 壹、被上訴人主張：其為苗栗縣○○鎮○○段0000地號（以下簡
02 稱1319地號）、同縣鎮○○段000地號（以下簡稱350地號）
03 土地之所有權人。上開二筆土地（以下簡稱系爭土地）分遭
04 上訴人郭秋風、鑾松股份有限公司（以下簡稱鑾松公司）無
05 權占用，並各自興建磚造房屋、鐵皮建物、香爐、鐵柱等地
06 上物及灌蓋混凝土（郭秋風興建及灌蓋部分，詳如原判決附
07 圖A1-A4所示；鑾松公司興建及灌蓋部分，詳如原判決附圖B
08 1-B7所示）。鑾松公司復將其上開興建地上物及灌蓋部分，
09 出租交由李連公司無權占用等情。爰依民法第767條第1項規
10 定，請求判命：

11 一、郭秋風應將坐落1319地號土地如原判決附圖所示A1（307.51
12 平方公尺，2層磚造房屋、1層磚造房屋、1層雨遮、2層屋後
13 空地）、A2（36.73平方公尺，1層鐵皮房屋）、A3（728.11
14 平方公尺，混凝土空地）、A4（1.56平方公尺，香爐）之地
15 上物拆除，並將土地返還被上訴人。

16 二、李連公司應自如原判決附圖所示B1（323.69平方公尺，1層
17 廢棄鐵皮屋）、B2（538.79平方公尺，1層鐵皮屋）、B3
18 （141.65平方公尺，混凝土空地）、B4（840.29平方公尺，
19 混凝土空地）、B5（31.07平方公尺，混凝土空地）及350
20 地號如原判決附圖所示B6（78.85平方公尺，混凝土空地含
21 B7面積）、B7（1.55平方公尺，鐵柱）之地上物騰空遷出；
22 鑾松公司應將上開地上物拆除，並將土地返還被上訴人。

23 三、願供擔保，請准宣告假執行。

24 貳、上訴人答辯部分：

25 一、郭秋風、李連公司以：被上訴人之前手祭祀公業謝○○先後
26 對郭秋風、鑾松公司，依所有權之法律關係（民法第767
27 條），請求返還土地、回復原狀事件，分經臺灣高等法院以
28 72年度上字第2480號、臺灣高等法院臺中分院以89年度上字
29 第576號民事判決，認郭秋風、鑾松公司分別因土地買賣契
30 約、土地交換契約，而均屬有權占有系爭土地確定。被上訴
31 人明知上情，仍購買繼受系爭土地所有權，自應為上開2件

01 確定判決既判力效力所及，而受其效力之拘束，不得為相反
02 之主張。退步言之，因祭祀公業謝○○與郭秋風就系爭土
03 地，有成立不定期（耕地）租賃契約，且祭祀公業謝○○事
04 後對郭秋風終止租賃契約，應屬無效。故依買賣不破租賃原
05 則，郭秋風與被上訴人間就系爭土地，應繼續存有租賃關
06 係，而屬有權占有。另李連公司係向有權占有系爭土地之鑾
07 松公司，承租使用系爭地上物及混凝土等，自非屬無權占
08 有。況被上訴人明知上情，仍購買繼受系爭土地所有權，自
09 應受買賣、租賃，及土地交換等契約之拘束，不得請求郭秋
10 風、李連公司分別拆除上開地上物及返還系爭土地、騰空遷
11 出，始符誠信原則。且被上訴人本件請求應屬權利濫用等語
12 置辯。

13 二、鑾松公司以：被上訴人請求之訴訟標的與上開鈞院89年度上
14 字第576號民事確定判決之既判力客觀範圍相同，被上訴人
15 明知該情，仍繼受祭祀公業謝○○就系爭土地之權利義務，
16 自為該確定判決既判力之主觀效力所及。故本件有違一事不
17 再理原則。又因祭祀公業謝○○與郭秋風，就系爭土地存有
18 不定期租賃關係，應有民法第425條第1項所定買賣不破租賃
19 原則之適用。故鑾松公司占用系爭土地興建磚造房屋、鐵皮
20 建物、香爐、鐵柱等地上物及灌蓋混凝土部分，係與有權占
21 有系爭土地之郭秋風，交換土地使用，自非屬無權占有。縱
22 認祭祀公業謝○○與郭秋風上開契約之債之關係，僅於當事
23 人間具有效力，參照釋字第349號解釋與民法第148條所定誠
24 信原則，被上訴人亦應受上開債權契約之拘束，不得向鑾松
25 公司請求拆除上開地上物及返還土地。況祭祀公業謝○○依
26 民法第796條規定，已不得請求鑾松公司拆除上開地上物，
27 被上訴人繼受系爭土地所有權後，自不得再請求鑾松公司拆
28 除等語置辯。

29 參、原審為被上訴人勝訴之判決後，上訴人不服，上訴求為判
30 決：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被
31 上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲

01 明：上訴駁回（並就請求李連公司部分，減縮聲明如上所
02 述）。

03 肆、兩造不爭執事項（參本院卷281-284頁）：

04 一、被上訴人於107年8月1日向祭祀公業謝○○買受系爭土地，
05 並於同年月23日完成所有權移轉登記（參原審卷21、23頁、
06 第263至289頁）。

07 二、1319、350 地號土地分別為山坡地保育區之農牧用地、交通
08 用地。

09 三、1319地號土地上之如原判決附圖（下稱附圖）編號A1（307.
10 51平方公尺之2層磚造房屋、1層磚造房屋、1層雨遮、2層屋
11 後空地）、編號A2（36.73平方公尺之1層鐵皮房屋）所示之
12 門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里○○○000○0號建物，及如
13 附圖編號A4（1.56平方公尺）所示之香爐均為郭秋風所依興
14 建、設置；郭秋風並占有如附圖編號A3（728.11平方公尺）
15 所示之混凝土空地。

16 四、1319地號土地上如原判決附圖編號B1（323.69平方公尺）所
17 示1層廢棄鐵皮屋、編號B2（538.79平方公尺）所示1層鐵皮
18 屋，及350地號土地上如原判決附圖編號B7（1.55平方公
19 尺）所示鐵柱均為鑾松公司所建造或設置，鑾松公司並占有
20 如附圖編號B3（141.65平方公尺）、編號B4（840.29平方公
21 尺）、編號B5（31.07 平方公尺）、編號B6（78.85平方公
22 尺，含B7面積）之混凝土空地。

23 五、李連公司前向鑾松公司承租如原判決附圖編號B1（323.69平
24 方公尺）所示1層廢棄鐵皮屋、編號B2（538.79平方公尺）
25 所示1層鐵皮屋）、編號B7（1.55平方公尺）所示鐵柱，及
26 編號B3（141.65平方公尺）、編號B4（840.29平方公尺）、
27 編號B5（31.07平方公尺）、編號B6（78.85平方公尺，含B7
28 面積）之混凝土空地。

29 六、祭祀公業謝○○前分別訴請郭秋風、鑾松公司拆屋還地，分
30 經臺灣高等法院以72年度上字2480號民事判決（最高法院74
31 年台上字第404號民事裁定）、臺灣高等法院臺中分院以89

01 年度上字第576號民事判決駁回其訴確定（參原審卷63至89
02 頁）。

03 七、祭祀公業謝○○曾於107年4月13日，以存證信函向郭秋風為
04 終止租賃關係之意思表示（參原審卷207至212頁），郭秋風
05 於同年月16日，收受該存證信函。嗣郭秋風於同年5月11
06 日，以存證信函回覆：否認與祭祀公業謝○○間有耕地租賃
07 關係存在（參原審卷219、220頁）；祭祀公業謝○○則於同
08 年8月15日，以存證信函向郭秋風再次聲明終止耕地租賃契
09 約（參原審卷221、222頁），經郭秋風於同年月16日收受。

10 八、被上訴人於買受系爭土地前，已「略」知悉上訴人占有現
11 況。

12 伍、本院得心證之理由：

13 一、被上訴人主張：其為系爭土地之所有權人，上訴人有分別如
14 上所述之占用系爭土地興建磚造房屋、鐵皮建物、香爐、鐵
15 柱等地上物及灌蓋混凝土，及出租與承租占用等事實，為上
16 訴人所不爭執，並據其提出土地登記第一類謄本、空照圖、
17 現場照片（參原審卷21-29頁），上訴人提出空照圖（參本
18 院卷291至295頁）為證，復經原審至現場勘驗，並囑託苗栗
19 縣竹南地政事務所繪製鑑定圖，分有履勘筆錄、現場照片、
20 鑑定圖附於原審卷第111-124、133、135頁可參，此部分堪
21 信為真實。

22 二、被上訴人非屬善意受讓人，應受上開2件確定民事判決之既
23 判力效力所及：

24 (一)上訴人辯稱：因被上訴人非屬善意受讓人，故應受上開2確
25 定民事判決之既判力效力所及，不得再為相反之主張一節，
26 為被上訴人所否認。

27 (二)按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受
28 人者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。上開
29 規定所謂繼受人，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼
30 承人在內。而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認
31 之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至法律關係，乃

01 法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關
02 係，欲法院對之加以裁判者而言。因此，在給付之訴，訴訟
03 標的即係指當事人就實體法上基於對人或對物所生之請求
04 權。其中對物之關係，指依實體法規定為權利主體之人，基
05 於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，
06 具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失
07 所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，所謂繼受人，
08 凡受讓標的物之人，均包括在內（參最高法院99年度台上字
09 第1057號民事判決）。惟按民事訴訟法第401條第1項有關程
10 序法上規定之「既判力之主觀範圍」，並非在創設或變更實
11 體法上規定之權義關係，為確保交易安全，倘受讓該訴訟標
12 的物之第三人，係信賴不動產登記或善意取得動產者，因受
13 土地法第43條及民法第801條、第886條、第948條規定之保
14 護，基於各該實體法上之規定，固例外不及於該受讓訴訟標
15 的物之善意第三人，惟必以該實體法上所規定「善意受讓之
16 第三人」為限（參最高法院96年度台上字第1526號民事判
17 決）。

18 (三)祭祀公業謝○○就系爭土地，先後依所有權之法律關係（民
19 法第767條規定），分別對郭秋風、鑾松公司起訴請求拆屋
20 還地，業經臺灣高等法院以72年度上字2480號民事判決（最
21 高法院74年台上字第404號民事裁定）、本院以89年度上字
22 第576號民事判決，認郭秋風、鑾松公司分依土地買賣契
23 約、土地交換契約，而均屬有權占有系爭土地，據而駁回祭
24 祀公業謝○○之請求確定等情，除為兩造所不爭執（參本院
25 卷第283頁）外，並有該民事判決2份、確定證明書1紙附於
26 原審卷63至89頁可參。

27 (四)被上訴人係於107年8月1日，向祭祀公業謝○○，買受系爭
28 土地，並於同年月23日完成所有權移轉登記，取得所有權等
29 情，除為兩造不爭執外，並有土地登記第一類謄本、土地買
30 賣契約書等附於原審卷21、23、263至289、299-325頁可
31 參。該買賣契約書第一條：一、部分，已明白載明：系爭土

01 地有未辦保存登記之建物，所有權人為第三人郭秋風等，使
02 用權源為無權占有，由賣方祭祀公業謝○○負責於點交前排
03 除。二、買方即被上訴人於簽訂本約前，確實以親至買賣標
04 的物所在地詳細檢視，並明確了解現在之使用狀況，並同意
05 接受（參原審卷263、299頁），顯核與被上訴人所陳：其屬
06 善意繼受人一節，不相符合。又系爭土地之上開買賣過程，
07 係經由二名不動產經紀營業員之仲介，且買賣之價金高達新
08 臺幣1,040萬元，衡情被上訴人於買受前，應係已完成相當
09 程度之查證作業，最後才會決定購買。況因賣方祭祀公業謝
10 ○○事後因無法順利點交系爭土地，給被上訴人，買方即被
11 上訴人迄今尚未同意上開買賣契約之履約保證公司，將系爭
12 土地之買賣價金撥付賣方祭祀公業謝○○等情，已為被上訴
13 人所自陳（參本院卷391頁）。基上等情，應堪認上訴人此
14 部分所辯，應屬可採。

15 (五)準此，因被上訴人既非屬善意受讓人，依上開說明意旨，其
16 應受上開2件確定民事判決之既判力效力所及。

17 三、被上訴人本件請求，並無違反一事不再理原則：

18 (一)上訴人主張：本件被上訴人之請求，有違反一事不再理原則
19 一節，為被上訴人所否認。

20 (二)按既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結
21 「時」之狀態而生，故在確定判決事實審言詞辯論終結
22 「後」所生之事實，並不受其既判力之拘束（參最高法院11
23 0年度台上字第301號民事判決）。

24 (三)如前所述，被上訴人係於107年8月23日，購買取得系爭土地
25 之所有權。而祭祀公業謝○○為履行與被上訴人上開買賣契
26 約書第一條：一、部分之約定（系爭土地有未辦保存登記之
27 建物，所有權人為第三人郭秋風等，使用權源為無權占有，
28 由賣方祭祀公業謝○○負責於點交前排除），乃於107年4月
29 13日、8月15日，2次以存證信函向郭秋風，為終止系爭土地
30 之租賃、耕地租賃關係。故被上訴人依民法767條第1項規
31 定，為本件請求，經核應屬上開2確定民事判決事實審言詞

01 辯論終結「後」，所發生之新事實，而為上開2件確定民事
02 判決之既判力效力所不及，自難認被上訴人本件請求，有違
03 反民事訴訟法第249條第1項第7款、第400條第1項所定之一
04 事不再理原則（參最高法院99年度台上字第834號民事裁
05 定）。

06 四、於上開2件確定民事判決事實審言詞辯論終結「前」，祭祀
07 公業與郭秋風就系爭土地，有無成立租賃關係或耕地租賃關
08 係部分，已為既判力之遮斷效所及，不得為相反之認定：

09 (一)上訴人辯稱：祭祀公業謝○○已自承與郭秋風就系爭土地，
10 有成立租賃關係或耕地租賃關係，事後才會寄發存證信函終
11 止租賃關係或耕地租賃關係一節，為被上訴人所否認，主
12 張：上開2件確定民事判決並未有此認定。

13 (二)按既判力之客觀範圍，不僅關於言詞辯論終結前所提出之攻
14 擊防禦方法有之，即其當時「得提出而未提出」之攻擊防禦
15 方法亦有遮斷效（參最高法院107年度台上字第1193號民事
16 判決）。析言之，當事人在確定判決事實審言詞辯論終結
17 前，得提出而未提出之事實，仍為既判力所及（參最高法院
18 108年度台上字第2321號民事判決）。

19 (三)準此，郭秋風、鑾松公司與祭祀公業謝○○，就上開2件確
20 定民事判決事實審言詞辯論終結「前」，郭秋風、鑾松公司
21 與祭祀公業謝○○、所得提出，而未提出之祭祀公業謝○○
22 郭秋風就系爭土地，有無租賃契約關係或耕地租賃關係之事
23 實與攻擊防禦方法部分，均已為上開2件確定民事判決之既
24 判力遮斷效之效力所及。故不僅為既判力所及之當事人（包
25 含祭祀公業謝○○、郭秋風、鑾松公司及被上訴人）已不得
26 再為相反之主張，本院就此部分，亦不得為反於上開2件確
27 定民事判決意旨（「未」認定祭祀公業謝○○有與郭秋風就
28 系爭土地，成立租賃關係或耕地租賃關係）之認定（參最高
29 法院104年度台上字第2116號民事判決）。

30 五、於上開2件確定民事判決事實審言詞辯論終結「後」，祭祀
31 公業與郭秋風就系爭土地，並無成立租賃關係或耕地租賃關

01 係：

02 (一)上訴人主張：祭祀公業謝○○與郭秋風，就系爭土地有成立
03 租賃或耕地租賃關係之事實，為被上訴人所否認。

04 (二)如前所述，郭秋風、鑾松公司與被上訴人，就祭祀公業謝○
05 ○與郭秋風，就系爭土地，於上開2件確定民事判決事實審
06 言詞辯論終結「前」，有無成立租賃或耕地租賃關係之事
07 實，已為上開2確定民事判決之既判力遮斷效之效力所及。
08 故本院僅就於上開2件確定民事判決事實審言詞辯論終結
09 「後」，有無成立租賃或耕地租賃關係部分，予以判斷。

10 (三)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
11 即為成立，固為民法第153條所明定。惟所謂默示之意思表
12 示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果
13 意思而言。且默示之意思表示，仍須雙方當事人意思表示一
14 致（參最高法院110年度台上字第445號民事判決）。按租
15 賃，乃特定當事人間所締結之債權契約，對於契約必要之
16 點，即租金與標的物之意思表示必須一致，否則其契約即難
17 謂已成立（參最高法院93年度台上字第712號民事判決）。
18 且租金及租賃標的物，乃屬租賃契約成立必要之點，被上訴
19 人既否認：祭祀公業謝○○與郭秋風，於上開2確定民事判
20 決之事實審言詞辯論終結「後」，就系爭土地有成立租賃或
21 耕地租賃關係關係之事實，則上訴人自應就此事實部分，負
22 舉證責任（參最高法院106年度台上字第1688號民事判
23 決）。

24 (四)因上訴人就：祭祀公業謝○○與郭秋風，於上開2件確定民
25 事判決事實審言詞辯論終結「後」，就系爭土地有成立租賃
26 或耕地租賃關係之事實，並未能提出有利之相關事證，供本
27 院審酌。參以上開2件確定民事判決並「未」認定祭祀公業
28 謝○○與郭秋風就系爭土地，於上開2件確定民事判決事實
29 審言詞辯論終結「前」，有成立租賃或耕地租賃關係。故尚
30 難徒憑：祭祀公業謝○○曾於107年4月13日、8月15日，以
31 存證信函向郭秋風為終止租賃、耕地租賃關係（事後郭秋風

01 已以存證信函回覆否認，參前述肆、兩造不爭執事項七、所
02 載）等情，即率認祭祀公業謝○○與郭秋風，於上開2確定
03 民事判決事實審言詞辯論終結「後」，已就系爭土地，成立
04 租賃或耕地租賃關係。是依舉證責任分配法則，自難信上訴
05 人此部分主張為真實。

06 六、上訴人應均屬有權占有系爭土地及上開地上物：

07 (一)被上訴人主張：因上開2件確定民事判決之既判力效力並不
08 及於其，故上訴人分屬無權占有系爭土地及上開地上物之事
09 實，為上訴人所否認。

10 (二)按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
11 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
12 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
13 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
14 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此
15 與債之相對性係屬二事（參最高法院110年度台上字第606號
16 民事判決）

17 (三)承如前述，郭秋風、鑾松公司分別因買賣土地契約、土地交
18 換契約，而均屬有權占有系爭土地，及興建及灌蓋上開地上
19 物一節，業經上開2件確定民事判決所認定，且因被上訴人
20 非屬善意繼受人，故上開2件確定民事判決之既判力效力，
21 應及於被上訴人。又被上訴人就：郭秋風、鑾松公司，於上
22 開2件確定民事判決事實審言詞辯論終結「後」，有何從為
23 有權占有，轉變為無權占有之事實部分，亦未舉證證明，自
24 難徒憑：其係事後自祭祀公業謝○○，繼受取得系爭土地所
25 有權等情，即率認郭秋風、鑾松公司有權占有系爭土地之合
26 法權源，事後業已喪失，而淪為無權占有。準此，難認郭秋
27 風、鑾松公司已非屬有權占有系爭土地。再者，李連公司既
28 係向有權占有系爭土地之鑾松公司，承租上開地上物，而占
29 有上開地上物，堪認李連公司應屬有權占有上開地上物。揆
30 諸上開說明意旨，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求
31 上訴人分別拆除系爭土地之地上物，並返還土地，或自上開

01 地上物騰空遷出，均為無理由，應予駁回。

02 七、綜上所述，因上訴人並非屬無權占有系爭土地或上開地上
03 物，則原審判准被上訴人之請求，經核顯有違誤。上訴意旨
04 指摘原判決有所不當，為有理由，應由本院廢棄原判決（不
05 含上述被上訴人於本院減縮請求部分），並就廢棄部分，駁
06 回被上訴人於第一審之訴及其假執行之聲請。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 陸、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日
12 民事第七庭 審判長法官 王 銘
13 法官 張國華
14 法官 唐敏寶

15 正本係照原本作成。

16 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
17 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
18 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間
19 ，得向法院聲請回復原狀。

20 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
21 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
22 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
23 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 書記官 劉恒宏

25 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日