

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第875號

原告 汎德建設股份有限公司

法定代理人 潘才華

訴訟代理人 楊進興律師

複代理人 李淑寶律師

被告 林國勳

李麗雲

林麗雪

林雀

林思喬

林舒妍

上6人 之

共 同

訴訟代理人 連阿長律師

複 代理人 許毓民律師

被告 財團法人艋舺清水巖祖師廟

法定代理人 周承澤

訴訟代理人 李逸文律師

複 代理人 王筱涵律師

被告 林純妃

兼上1人 之

訴訟代理人 林純敏

被告 林益坤

林怡芬

劉柏廷即猛呷商行

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告財團法人艋舺清水巖祖師廟應將坐落於臺北市○○區○○街○○段000號、969號地號土地上如附圖所示編號B部分地上物（面積：14.53平方公尺）、C部分地上物（面積：32.52平方公尺）拆除，並將占用之土地騰空返還予原告。

被告林國勳、林益坤、李麗雲、林麗雪、林純敏、林純妃、林怡芬、劉柏廷即猛呷商行、林雀、林思喬、林舒妍均應自如附圖所示編號B、C部分地上物遷出。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告財團法人艋舺清水巖祖師廟負擔。

本判決第一、二項，於原告以新臺幣562萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1684萬3900元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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者、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。本件原告起訴時原聲明請

01 求林建達、被告林國勳、林益坤、李麗雲、林麗雪、林純
02 敏、林純妃、林怡芬將坐落臺北市○○區○○街○○段000
03 號、969號地號土地（下稱系爭土地）之未保存登記之房屋
04 門牌號碼臺北市○○區○○街0段000○○00號房屋（下稱系爭
05 房屋）拆除，並請求給付原告自110年4月21日起至返還土地
06 止，每年給付53萬2560元，並請求被告劉柏廷即猛呷商行自
07 系爭房屋遷出，其後因林建達已於訴訟前死亡、地政測量範
08 圍及財團法人艋舺清水巖祖師廟（下稱祖師廟）抗辯為系爭
09 房屋實質所有權人，而於本件訴訟程序進行中撤回林建達之
10 訴訟，並變更、追加及更正陳述，先位請求被告林國勳、林
11 益坤、李麗雲、林麗雪、林純敏、林純妃、林怡芬、林雀、
12 林思喬、林舒妍（下稱林國勳等10人）應將系爭土地上系爭
13 房屋如附圖所示B、C部分拆除，並返還佔用土地予原告；
14 並應給付原告自110年4月21日起至返還土地之日止，按每年
15 35萬7956元計算相當於租金之不當得利；被告劉柏廷即猛呷
16 商行應將前項房屋內騰空遷出；請准原告提供擔保宣告假執
17 行。備位聲明：被告祖師廟應將坐落系爭土地上系爭房屋如
18 附圖B、C部分拆除，返還占用之土地予原告；被告林國勳等
19 10人應給付原告自110年4月21日起至返還土地之日止，按每
20 年35萬7956元計算相當於租金之不當得利；被告林國勳等10
21 人及被告劉柏廷即猛呷商行應將前項房屋內騰空遷出；請准
22 原告提供擔保宣告假執行。就追加祖師廟為被告部分，雖為
23 被告祖師廟所不同意，然原告之追加，既均本於系爭房屋無
24 權占有系爭土地之同一基礎事實，與原訴之主要爭點相同，
25 證據資料亦得互相援用，依民事訴訟法第255條第1項第2款
26 規定，應予准許。

27 二、被告林益坤、劉柏廷即猛呷商行經合法通知，未於言詞辯論
28 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原
29 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體部分：

31 一、原告主張：

01 (一) 系爭土地係原告自蔡溪繼承人即蔡錫儀等26人買受，並於
02 民國110年4月21日登記為所有權人，然系爭土地上存有系
03 爭房屋未經保存登記之系爭房屋，經原告到現場查訪，始
04 悉系爭房屋事實上處分權人為林庄之繼承人即被告林國勳
05 等10人，其等並將系爭房屋出租予被告劉柏廷作為猛呷商
06 行營業使用。被告林國勳10人占用原告所有系爭土地並無
07 正當權源，顯屬無權占有，又系爭房屋之事實上處分權人
08 如非被告林國勳等10人，而係被告祖師廟，被告祖師廟則
09 應拆除系爭房屋佔用系爭土地之B、C部分，實際占有系爭
10 房屋之被告林國勳等10人及被告劉柏廷即猛呷商行亦應自
11 系爭占用部分房屋遷出，並因出租系爭房屋獲益而由被告
12 林國勳等10人給付相當於租金不當得利。

13 (二) 被告固提出蔡溪繼承人與被告林國勳10人被繼承人林庄等
14 人間最高法院74年台上字第2809號判決（下稱前案確定判
15 決），然前案確定判決並未認定系爭房屋占用系爭土地有
16 何合法正當權源，僅是認當時之被告之被繼承人林庄並無
17 事實上處分權，而以程序理由駁回。且前案確定判決所稱
18 之露店，已因老舊改建滅失，本件拆屋還地之訴，應以現
19 在系爭房屋之事實上處分權人即林國勳等10人方有拆除房
20 屋之權。前案確定判決已因情事變更，而無既判力之適
21 用。再前案確定判決稱蔡溪贈與系爭土地予祖師廟縱為
22 真，然查贈與為債權契約僅有債之效力，按債之相對性原
23 則，不得以之對抗契約以外之第三人。故系爭土地雖前有
24 贈與之行為，而原告於買賣契約簽立時並不知情，依不動
25 產公示原則及債之相對性原則，該贈與契約自不得對抗原
26 告。被告祖師廟就系爭土地並無合法使用權源，其在土地
27 上建築露店出租予被告林國勳等10人仍屬無權占有。

28 (三) 民法第425條規範意旨在於保護有償之租賃，被告祖師廟
29 既稱系爭土地已由前手蔡氏祖先贈與，實與租賃之要件不
30 合，而贈與與使用借貸相同，均為無償，自無類推適用民
31 法第425條。

01 (四)爰依民法第767條、第179條規定，提起本件訴訟。並先位
02 聲明：(一)被告林國勳等10人應將坐落系爭土地上之系爭房
03 屋如附圖所示B、C部分拆除，返還占用之土地予原告，並
04 自110年4月21日起至返還土地之日止，每年給付原告35萬
05 7956元(二)被告劉柏廷即猛呷商行應自前項房屋內騰空遷
06 出。(三)請准原告提供擔保宣告假執行。備位聲明：(一)被告
07 祖師廟應將坐落系爭土地上之系爭房屋如複丈成果圖所示
08 B、C部分拆除，返還占用之土地予原告，返還占用之土地
09 予原告(二)被告林國勳等10人應自110年4月21日起至返還土
10 地之日止，按年給付原告35萬7956元。(三)前項被告林國勳
11 等10人及被告劉柏廷應將前項房屋內騰空遷出(四)請准原告
12 提供擔保宣告假執行。

13 二、被告林國勳、李麗雲、林麗雪、林純敏、林純妃、林怡芬、
14 林雀、林思喬、林舒妍則以：

15 (一)系爭房屋存在系爭土地上已近百年，而系爭土地原由原告
16 之前手蔡溪捐獻被告祖師廟，被告祖師廟出租於被告之前
17 手顏義昌，由之興建系爭房屋，並於47年2月17日將系爭
18 房屋出售予被告之母林庄，並有讓渡證書、露店租賃權讓
19 渡證書，可證系爭土地確係向清水巖祖師廟承租並繳納租
20 金。

21 (二)系爭房屋與115之20號相鄰之牆壁因年久損壞，由林庄重
22 新砌造，其屋頂漏水部分因與貴陽街2段115巷臨2號相鄰
23 而115巷臨2號因房屋崩塌必須重建，乃於80年間將其屋頂
24 橫樑更換並用烤漆板更換原有屋頂。並將屋簷升高及屋內
25 裝修，而系爭房屋重建完成後已為林庄所有，現由全體被
26 告繼承，有事實上處分權。

27 (三)又前案確定判決係71年間原告之前手蔡良辰、蔡張寬寬、
28 蔡進季、蔡玉珠、蔡天賜、蔡玉雪、蔡美幼、蔡美美、蔡
29 藍澤等（下稱為地主），以系爭土地所有權人身分，請求
30 被告林建勳10人之前手被繼承人林庄拆屋還地、及請被告
31 林雀、林思嬌、林思嘉之被繼承人林建達之前手吳根旺拆

01 屋還地，經敗訴確定，地主等人均不得請求拆屋還地。原
02 告既係受讓系爭土地，自應受前述判決既判力所拘束，不
03 得請求拆屋還地。

04 (四) 系爭房屋座落於系爭土地上已超過70年，原告當無不知系
05 爭土地使用情形由被告使用等情，從而原告應繼受出租人
06 地位，而提供系爭土地予被告使用。

07 (五) 原告請求依土地法第97條規定，依申報地價10%計算損害
08 金額，亦屬過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
09 回；如受不利之判決請准供擔保免為假執行。

10 三、被告清水巖祖師廟則以：

11 (一) 系爭土地之原始所有權人蔡溪於生前將系爭土地捐贈予被
12 告祖師廟，被告祖師廟爰於系爭土地上建蓋系爭房屋租予
13 被告林國勳之被繼承人林庄，蔡溪既將系爭土地捐贈及交
14 付予被告祖師廟在地上建築露店（包含系爭房屋）租予他
15 人，在未經合法撤銷贈與前，不能謂向被告祖師廟承租露
16 店者為無權占有系爭土地。

17 (二) 前案確定判決認定蔡溪已將系爭土地贈與及交付予被告
18 祖師廟在系爭土地上建築露店租予他人，依民法第952條
19 規定，祖師廟就系爭土地有使用、收益之權，兩造均為前
20 案確定判決效力所及之繼受人，依民事訴訟法第401條第1
21 項規定，均應受前案確定判決既判力及爭點效之拘束，原
22 告不得為與前案確定判決相反之主張，法院亦不得為與前
23 案確定判決相反之裁判，又原告與蔡錫儀等26人乃通謀虛
24 偽買賣系爭土地，依民法第87條第1項規定應屬無效，原
25 告自不得行使民法第767 條第1項之權利，又蔡溪既贈與
26 系爭土地並交付予被告祖師廟建築露店，其就系爭土地本
27 有使用、收益之權，嗣原告受讓系爭土地，自應類推適用
28 民法第425條規定，且原告明知系爭土地存有占用及前案
29 確定判決之存在，仍然買受，顯然惡意取得系爭土地所有
30 權，其起訴請求拆屋還地乃屬權利濫用，亦不應准許等
31 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益之判

01 決，願供擔保請准免為假執行。

02 四、被告林益坤、劉柏廷即猛呷商行未於言詞辯論期日到場，亦
03 未提出書狀作何聲明或陳述。

04 五、不爭執事項

05 經查，原告於109年11月30日與蔡錫儀等26人簽訂買賣契
06 約，買受系爭土地，並於110年4月21日以買賣為原因登記為
07 系爭土地之所有權人，而系爭房屋部分坐落於系爭土地上，
08 如附圖B、C所示等節，有不動產買賣契約書、補充協議書、
09 系爭土地第一類登記謄本等件為證（見本院卷一第25至27
10 頁、第289至307頁、卷二第347至363頁），復有本院勘驗筆
11 錄、測量成果圖可參（見本院卷一第347至352頁、第433至4
12 64頁），且為兩造所不爭執，堪可信實。

13 六、得心證之理由

14 （一）系爭房屋之事實處分權人係被告林國勳等人或祖師廟？

15 1. 按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼
16 受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦
17 有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明文，該條文規定
18 之繼受人，於訴訟標的法律關係為基於對物關係而生請求
19 權（即物上請求權）之情形，包含於訴訟繫屬後受讓標的
20 物之人在內。次按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以
21 外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果
22 所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴
23 訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與
24 該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦
25 不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公
26 平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛
27 爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點
28 效」，當為程序法所容許。

29 2. 經查：

30 (1)系爭土地前地主蔡溪之繼承人前於71年間起訴主張系爭土
31 地為蔡溪所有，由其等繼承，包含被告林國勳等10人之被

01 繼承人林庄在內等5人擅自在系爭土地上建築房屋，顯屬
02 無權占有，請求林庄等5人分別拆除占用系爭土地之房
03 屋，經本院以71年度訴字第9646號判決林庄等5人應拆屋
04 還地後，其5人提起上訴，臺灣高等法院（下稱高院）以7
05 2年度上字第551號判決廢棄改判駁回蔡溪之繼承人之起
06 訴，蔡溪之繼承人不服，最高法院以73年度台上字第1441
07 號判決廢棄發回後，高院雖判決駁回吳正義等5人之上
08 訴，但又經最高法院第二次判決廢棄發回，高院則以74年
09 度重上更(二)字第2號判決廢棄改判駁回蔡溪之繼承人之起
10 訴，嗣復經最高法院以74年度台上字第2809號判決駁回蔡
11 溪之繼承人之上訴而確定，為兩造所不爭執。

12 (2)而前案拆屋還地訴訟卷宗雖因逾保存期限而銷燬，但細閱
13 該訴訟之歷審判決（詳外放影印卷宗），蔡溪之繼承人既
14 請求林庄等5人拆屋還地，林庄等5人是否占用系爭土地之
15 各該房屋所有權人或事實上處分權人，實係前案拆屋還地
16 訴訟之重要爭點，且經該訴訟之兩造當事人為攻擊防禦及
17 舉證，復經法院本於兩造之辯論及卷內資料而為實體判
18 斷，揆諸前揭說明，高院74年度重上更(二)字第2號判決所
19 認定：「祖師廟既基於與蔡溪間就有關係爭土地贈與契約
20 曾受領該土地交付，並於系爭土地上建有露店連同基地轉
21 租他人」、「系爭土地上所建建物，為祖師廟所建，並已
22 輾轉將該建物分租與他人使用事實，亦堪認定」、「據證
23 人陳吳月杏作證所提出之前記租戶地番略圖（…）同所一
24 一五之十九及十八號建物，均為黃有福向祖師廟承租所
25 得，再由黃有福將同所一一五之十九號租賃權轉讓與顏義
26 昌，再由顏義昌立約轉讓與上訴人林庄（…）黃有福就同
27 所一一五之十九號建物既僅有建物租賃權讓與顏義昌再由
28 林庄讓受，則黃有福與上訴人吳正義所定書據雖名之為
29 『土地建築改良物買賣所有權移轉契約書』，其係建物租
30 賃權之讓與事實，亦至堪認定。」、「系爭土地上建物，
31 既係祖師廟所原始建築而為其所有，上訴人（按：即林庄

等5人)並未因使用或讓受使用就該建物享有事實上處分權。」，自己於該案當事人間產生爭點效。

(3)又原告係自蔡溪之繼承人即蔡錫儀等26人處受讓系爭土地，亦為不爭之情，核屬民事訴訟法第401條第1項所定之繼受人，而被告林國勳則係林庄之繼承人，依民法第1148條第1項規定，應概括承受林庄之權利義務關係，是原告及林庄均應受前案確定判決爭點效之拘束，不得再爭執系爭房屋之事實上處分權人為祖師廟。

(4)原告雖稱前案確定判決係程序駁回，無既判力或爭點效之適用云云，惟前案確定判決乃係以林庄等5人無系爭土地上建物之事實上處分權而駁回蔡溪之繼承人之請求，如前所述，已屬對其等間之法律關係為實體上之判斷，自有確定判決之效力，原告上開主張，並非可採。

(5)至原告另主張前案確定判決認定屬祖師廟原始建築之房屋應已滅失，現存之建物顯非同一建物，被告林國勳等10人則抗辯系爭房屋已因林庄出資修建屋頂而取得事實上處分權云云。按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件(最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照)。又按民法第66條第1項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。凡屋頂尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物。另按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條，亦定有明文。是以出資人欲原始取得房屋之所有權者，必以興建房屋為要件，倘未涉及房屋主體結構工程者，縱係出資修建者亦無從原始取得所有權。換言之，未保存登記建物之所有權僅原始出資興建者取得，縱嗣後第三人對該建物進行改建、改良或修繕行為或使該建物價值增加，亦不會因此取得該建物之所有權或事實上處分權。查，被告林國勳係抗辯曾

01 更換系爭房屋屋頂、增加鐵鋼架，並未更動原始牆壁等語
02 （見本院卷二第396頁），核與本院現場勘驗系爭房屋，
03 其與鄰屋間隔牆面為水泥材質，騎樓存有鐵柱，系爭建物
04 屋頂為鋼樑與水泥板之履勘照片等節相符（見本院卷一第
05 351頁、第397至401頁、第415至423頁）。是系爭房屋磚
06 造牆面等主體結構仍保留存在，僅更換屋頂、增加鋼架加
07 強樑柱，依民法第811條規定僅生附合效果，非屬新建
08 物，揆諸前開說明難認系爭房屋已滅失，林庄亦不因前開
09 修繕行為，而取得系爭房屋之所有權。從而，被告林建達
10 等10人亦無從依繼承而取得系爭房屋之事實上處分權。原
11 告及即被告林國勳等10人仍均應受前案確定判決爭點效之
12 拘束，系爭房屋之事實上處分權人仍為祖師廟。

13 （二）原告依民法第767條第1項前段、中段規定，先位請求被告
14 林國勳等人拆屋還地，並返還相當於租金之不當得利，有
15 無理由？

16 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
17 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
18 第1項前段、中段定有明文。惟建物之拆除，為事實上之
19 處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之
20 權限，故如原告請求之對象，非建物之所有人或事實上處
21 分權人，即不得准其拆除之請求。查系爭房屋之事實上處
22 分權人仍為祖師廟，已認定如前，則原告依民法第767條
23 第1項前段、中段規定，先位請求非事實上處分權人之被
24 告林國勳等10人拆除系爭房屋並返還系爭占用部分土地，
25 為無理由。

26 2. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
27 其利益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形
28 不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條
29 但書分別定有明文。又不當得利制度不在於填補損害，而
30 係返還其依權益歸屬內容不應取得之利益，故依不當得利
31 法則請求返還之範圍，應以受領人所受之利益為度。另無

01 權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質
02 不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之土地，可能
03 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。惟房屋不能脫
04 離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基地，故
05 占有基地者，係房屋所有人或事實上處分權人，而非使用
06 人，受有占有基地利益之人亦為房屋之所有人或事實上處
07 分權人，自不得請求房屋之使用人給付占用土地之不當得
08 利。查：依前所述，被告林國勳等人並非系爭房屋事實上
09 處分權人，即非受有占用系爭土地利益之人，原告依民法
10 第179條規定，先位請求被告林國勳等10人返還占用系爭
11 土地之相當於租金之不當得利，亦無理由。

12 (三) 原告依民法第767條第1項前段、中段規定，以備位之訴請
13 求祖師廟拆屋還地，並請求被告林國勳等10人、劉柏廷即
14 猛呷商行遷出系爭房屋如附圖B、C部分，另依民法第179
15 條規定，請求被告林國勳等10人返還相當於租金之不當得
16 利，有無理由？

- 17 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
18 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
19 第1項前段、中段定有明文。又房屋所有人或事實上處分
20 權人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有權
21 之作用，於排除地上房屋所有人或事實上處分權人之侵
22 害，即請求拆屋還地時，得一併請求亦妨害其所有權之使
23 用該房屋第三人，自房屋遷出。
- 24 2. 被告祖師廟雖辯稱原告與蔡錫儀等26人所成立之買賣契約
25 為通謀虛偽，應屬無效云云。惟民法第87條第1項所謂通
26 謀虛偽意思表示，係指表意人與相對人互相故意為非真意
27 之表示而言；亦即表意人與相對人均明知其互為表現於外
28 部之意思表示係屬虛構，而有不受該意思表示拘束之意，
29 始足當之。且通謀虛偽意思表示之行為係積極行為，非消
30 極行為，故主張表意人與相對人間之法律行為係基於通謀
31 虛偽意思表示者，依舉證責任分配原則，應由主張者就該

積極事實負舉證責任。本件原告以總價5776萬8000元之價金向蔡錫儀等26人買受系爭土地，並以履約保證之方式進行交易，以支票匯款等方式給付價款，原告110年4月14日將尾款匯入履約保證專戶，系爭土地於110年4月21日登記為原告所有，有系爭土地買賣契約、支票影本、支票簽收單、匯款回條、土地謄本可佐（見本院卷二第289至313頁、本院卷一第25至27頁），可認原告確有依約將買賣價金交付予蔡錫儀等26人或履約保證專戶，由蔡錫儀等26人移轉登記予原告。嗣原告與蔡錫儀等26人，因原告遲延給付尾款，另訂補充協議書並給付違約金，有補充協議書及匯款單可證（見本院卷二第361至365頁）。均可認其等有買賣系爭土地之真意方以履約保證專戶方式付款，並就違約情形另行成立協議、實際給付違約金，系爭土地之買賣應屬實在。至被告祖師廟雖以上開買賣契約將「乙方（按：即蔡錫儀等26人）保證產權清楚，無他人主張所有權、…、使用權」之約定刪除，並約定由原告自行處理系爭土地占用部分，推論原告與蔡錫儀等26人係通謀虛偽買賣，然稽諸系爭房屋坐落於系爭土地上乃至明之情，原告於買受系爭土地之磋商過程中，藉由約定自行排除土地占用物並免除賣方擔保責任之方式，以取得較有利交易條件（如降低買賣價金等），尚難謂與常情未合，仍難憑此推認原告與蔡錫儀等26人買賣系爭土地為通謀虛偽。此外，被告祖師廟復未提出其他證據，以證明原告與蔡錫儀等26人所成立之買賣契約為通謀虛偽，自難認其此部分辯詞為可採。

3. 被告祖師廟又辯稱原告應受前案確定判決拘束，亦即因蔡溪贈與系爭土地，被告祖師廟有權使用系爭土地，不得請求被告祖師廟拆屋還地云云。查原告固為系爭土地之繼受人，依民事訴訟法第401條第1項規定，應受前案確定判決效力之拘束，惟該條文所稱之「確定判決對繼受人亦有效力」，僅係指繼受人不得再行爭執確定判決就訴訟標的法

律關係及重要爭點所為之認定，然就該認定結果對繼受人產生如何之效力，仍應視該實體法律關係之內容為斷。本件原告與被告林國勳等10人依民事訴訟法第401條第1項規定，固應受前案確定判決效力之拘束，然就其等受拘束而不得再於本案中更主張相異於前案確定判決所認定者，亦僅限於前案確定判決就訴訟標的法律關係及重要爭點所為之判斷。前案確定判決認定蔡溪與被告祖師廟間就系爭土地成立贈與關係，就此部分兩造固不得再予爭執，然被告祖師廟尚不得以其與蔡溪間之贈與契約所生債之關係佔有情形，逕予對抗非該債之關係繼受人之原告，則被告抗辯亦得以前案確定判決之贈與契約主張為有權占用，而對抗原告，應無理由。

4. 被告祖師廟再辯稱蔡溪將系爭土地贈與被告祖師廟後，原告又自蔡溪之繼承人處受讓系爭土地所有權，其得類推適用民法第425條第1項規定繼續有權占有使用系爭土地云云。然民法第425條第1項之買賣不破租賃規定，係保障有償取得物之用益權之人不因出讓用益權之人喪失其所有權而喪失用益權所設之特別規定，目的在於保障有償獲取之使用利益，而蔡溪係贈與系爭土地予被告祖師廟，故被告祖師廟實為無償取得系爭土地之使用利益，難認其得類推適用民法第425條第1項規定以其對蔡溪之贈與關係繼續對原告，其前開抗辯，仍無理由。

5. 至被告祖師廟另辯稱原告明知蔡溪已將系爭土地贈與被告祖師爺，且原告取得系爭土地之對價過低，實屬惡意受讓系爭土地，原告提起本件訴訟屬權利濫用，有違誠信原則云云。惟被告祖師廟就原告是否明知蔡溪將系爭土地贈與被告祖師廟乙節，並未舉證以實其說，並經證人蔡錫奇到庭證述：因系爭土地共有人眾多，部分位於海外、部分於養老院並無資力可訴請拆除系爭房屋，因此由伊與蔡錫儀等人協助溝通出售，買賣條件因需由原告自行排除占用物，因而以低於公告地價一點售出等語（見本院卷二第39

1至395頁），則系爭土地因有建物占用，須由買受人自行處理之買賣條件，原告買受系爭土地之成本顯逾買賣契約所載之金額，自非顯不合理，實難以此推認原告乃惡意受讓系爭土地。原告基於其系爭土地所有人之地位提起本件訴訟，屬其正當權利行使，要難認有何權利濫用或違反誠信原則可言，故其所辯亦無足採。

6. 系爭房屋現由被告林國勳等10人出租予被告劉柏廷供其經營猛呷商行使用，足證被告林國勳等10人、被告劉柏廷俱為系爭房屋如附圖所示之B、C部分占有人。則原告本於系爭土地所有人之地位，依民法第767條第1項前段、中段規定，備位請求祖師廟拆除系爭房屋如附圖B、C所示部分，返還該部分土地，併請求被告林國勳等10人、劉柏廷即猛呷商行遷出前開土地，均屬有據。

（四）原告依民法第179條規定，備位請求被告林國勳等10人給付相當於租金之不當得利，有無理由？

被告林國勳僅為系爭房屋之占有人，並非系爭土地之占有人乙節，業如前述，其自非享有占有系爭土地利益之人，原告依民法第179條規定，備位請求被告林國勳等10人返還占用系爭土地之相當於租金不當得利，於法未合，非有理由。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，先位請求被告林國勳10人應將坐落於系爭土地上之系爭房屋如附圖所示部分拆除，並將該部分土地返還予原告，及給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回；其備位請求被告祖師廟應將坐落於系爭土地上之系爭房屋如附圖所示部分拆除，並將該部分土地返還予原告，及請求被告林國勳等10人、劉柏廷即猛呷商行自系爭房屋如附圖所示部分遷出，為有理由，應予准許，另請求被告林國勳等10人給付相當於租金之不當得利部分，則無理由，亦應駁回。

八、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請為准、免假執行之宣告，於法核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之；至原告

01 敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
03 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附
04 此敘明。

05 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
07 民事第九庭法 官 曾育祺

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 112 年 3 月 8 日
12 書記官 林祐均

13 附圖：