

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第257號

上訴人 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

被上訴人 張慶忠

趙信宏

趙昱昶

趙啟超

趙毓靜

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，上訴人對於中華民國114年2月10日臺灣新北地方法院112年度重訴字第614號第一審判決提起上訴，本院於114年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)訴外人張碧默於民國97年8月1日向祭祀公業劉三發（下稱系爭公業）購買取得分割前新北市○○區○○段（下稱○○段）000地號土地（重測前為臺北縣○○市○○○○○段○

01 ○○小段〈下稱重測前○○○小段〉000-00地號土地，下稱
02 分割前000地號土地)之所有權；張碧默前曾訴請被上訴人
03 及訴外人探索國際開發股份有限公司(下稱探索公司)拆除
04 其土地上物及返還不當得利，經臺灣新北地方法院(下稱新
05 北地院)107年度重訴字第834號確定判決(下稱前案確定判
06 決)認定系爭公業與被上訴人就分割前000地號土地成立未
07 定期限租賃契約(下稱系爭租約)應由張碧默繼承受之。嗣張
08 碧默於111、112年間將分割前000地號土地分割為000、000-
09 0、000-0、000-0、000-0地號共5筆土地(下分別稱其地
10 號)，並將其中000及000-0、000-0、000-0地號土地依序出
11 售並移轉所有權登記予伊、訴外人永邑豐建設股份有限公司
12 (下稱永邑豐公司)、統一工商綜合區開發股份有限公司
13 (下稱統一工商公司)，是伊與永邑豐公司、統一工商公
14 司、張碧默自應共同繼承受系爭租約，成為分割前000地號土
15 地之共同出租人。

16 (二)被上訴人將其所有坐落○○段000、000、000地號土地上門
17 牌號碼新北市○○區○○路00、00號兩棟房屋(下合稱系爭
18 汽車旅館建物)前、後出租予訴外人御庭旅館企業社(下稱
19 御庭企業社)、探索公司以經營汽車旅館，渠等即為被上訴
20 人之使用人，詎被上訴人竟容任渠等在000-0地號土地上興
21 建使用「2樓空橋(含女兒牆及水泥路面)」(下稱系爭空
22 橋、系爭女兒牆)，阻斷分割前000地號土地與新北市○○
23 區○○路之通行往來，違反系爭租約所約定之通行使用目
24 的，被上訴人自應依民法第224條規定，就御庭企業社、探
25 索公司之行為對伊負違約責任。伊與永邑豐公司、統一工商
26 公司、張碧默已催告被上訴人及探索公司應將000-0地號土
27 地上之女兒牆及水泥路面拆除，惟未獲置理，則伊與永邑豐
28 公司、統一工商公司、張碧默依民法第438條第2項規定，於
29 112年9月18日以台北信維郵局第25458號存證信函向被上訴
30 人為終止分割前000地號土地租賃關係之意思表示，兩造間
31 就分割前000地號土地之租賃關係不復存在，惟被上訴人就

01 此仍有所爭執，伊本於000及000-0地號土地所有權人及分割
02 前000地號土地共同出租人地位，對於兩造間就分割前000地
03 號土地有無租賃關係一事具有確認利益，爰訴請確認兩造間
04 就分割前000地號土地（即000、000-0、000-0、000-0、000
05 -0地號共5筆土地）之租賃關係不存在（原審判決上訴人敗
06 訴，上訴人不服提起上訴）。並於本院上訴聲明：1.原判決
07 廢棄。2.確認兩造間就分割前000地號土地（即000、000-
08 0、000-0、000-0、000-0地號共5筆土地）之租賃關係不存
09 在。

10 二、被上訴人則以：

11 (一)張碧默將分割前000地號土地分割為5筆土地，並出賣予不同
12 人且各自受讓所有權，則各筆土地所有權人僅就其購買受讓
13 之地號與伊分別成立租賃關係，而上訴人僅為000及000-0地
14 號土地之所有權人，就非屬其所有之000-0、000-0、000-0
15 地號土地上之租賃關係是否存在並無確認利益；又分割後之
16 5筆土地各自獨立，相關權利義務屬可分之債，上訴人所爭
17 執之女兒牆及水泥路面既位於000-0地號土地上，則其他地
18 號土地顯與上開終止事由無涉。

19 (二)被上訴人趙信宏（下逕稱姓名）於72年8月間除給付重測前
20 ○○○小段000-0、000-0、000-0地號（即重測後○○段00
21 0、000、000、000、000地號）土地價金及佃農退耕補償費
22 外，另行支付相當於斯時土地買賣市價700萬元作為對價，
23 承租分割前000地號土地專供伊就前開街廓土地興建建物
24 （即系爭汽車旅館建物）之通行使用，伊就分割前000地號
25 土地自有排他專用通行使用權；而系爭空橋係便利系爭汽車
26 旅館建物間通行往來，且分割前000地號土地與新北市○○
27 區○○路間原即存有約4公尺之高低落差，系爭女兒牆係防
28 免人車不慎墜落窪地而設置，均未違反通行使用之目的，上
29 訴人終止租賃關係自無理由。又伊與探索公司間租賃契約並
30 無以000-0地號土地為租賃標的，御庭企業社、探索公司於0
31 00-0地號土地上設置系爭空橋、系爭女兒牆（或為御庭企業

01 社設置而由探索公司繼受權利，或為探索公司所設置，現事
02 實上處分權人為探索公司），顯非為伊服勞務或履行債務之
03 結果，與民法第224條使用人之要件不符，不得令伊就渠等
04 行為同負其責等語，資為抗辯。

05 (三)並於本院答辯聲明：上訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項：

07 (一)張碧默向系爭公業發購買取得分割前000地號土地之所有
08 權，並於97年8月1日辦竣所有權移轉登記（見原審卷二第19
09 頁）。

10 (二)趙信宏於72年8月間向系爭公業購買重測前○○○小段000-
11 0、000-0、000-0地號（即重測後○○段000、000、000、00
12 0、000地號）土地，除給付系爭公業買賣價金2,100萬元、
13 給付佃農曾金池退耕補償費700萬元外，另支付系爭公業補
14 貼款700萬元作為對價，取得重測前○○○小段000-0地號土
15 地內之8米道路（即重編後、分割前000地號土地），及面臨前
16 揭3筆土地之15米道路一半（即重編後○○段000地號土地）、
17 暨重測前○○○小段000-0地號全部（即重編後○○段000、0
18 00地號土地），作為建築所買土地之道路通行使用，有土地
19 買賣契約書、協議書、收據等件在卷可稽（見原審卷一第43
20 7至439、443至446、441至442頁），復為前案確定判決所認
21 定（見原審卷一第59至61頁）。

22 (三)張碧默前曾對於被上訴人及探索公司提起拆除地上物及返還
23 不當得利訴訟，經前案確定判決主文第1項命探索公司應將
24 該確定判決附圖所示之複丈成果圖第2頁「地號410(1)」面積
25 21.20平方公尺水池造景及2樓空橋拆除（見原審卷一第25至
26 73頁），因該案當事人均未提起上訴，於109年7月6日確定
27 （見原審卷一第75頁）。

28 (四)張碧默將分割前000地號土地於110年12月1日分割出000-0、
29 000-0、000-0地號土地，再於111年8月24日分割出000-0地
30 號土地，其中2樓空橋係坐落於000-0地號土地上。嗣張碧默
31 將分割後之000及000-0地號土地出售予上訴人並於111年3月

01 7日辦竣所有權移轉登記，另將分割後之000-0、000-0地號
02 土地各出售予永邑豐公司、統一工商公司並分別於111年1月
03 10日、111年9月14日辦竣所有權移轉登記，分割後之000-0
04 地號土地仍為張碧默所有（見原審卷一第81、83、295、297
05 頁）。

06 (五)上訴人與永邑豐公司、統一工商公司、張碧默共同委託律師
07 於112年8月28日寄發台北信維郵局第23227號存證信函，催
08 告被上訴人應於函到10日內將占用000-0地號土地上之「女
09 兒牆及水泥路面」拆除，逾期將終止分割前000地號土地之
10 租賃關係，被上訴人於112年8月29日、同年9月1日收受該信
11 函，有存證信函，收件回執、投遞記要等件影本在卷可稽
12 （見原審卷一第115至129、131至139頁）。

13 (六)上訴人與永邑豐公司、統一工商公司、張碧默共同委託律師
14 於112年9月18日寄發台北信維郵局第25458號存證信函，通
15 知被上訴人終止雙方間就分割前000地號土地之租賃關係，
16 被上訴人於112年9月19日、同年月21日收受信函，有存證信
17 函，收件回執、投遞記要等件影本在卷可稽（見原審卷一第
18 147至157、159至169頁）。

19 (七)在上訴人與永邑豐公司、統一工商公司、張碧默共同寄發前
20 開(五)、(六)存證信函前，位於000-0地號土地上之「女兒牆及
21 水泥路面」客觀上尚未拆除（見本院卷第133頁）。

22 四、得心證之理由：

23 (一)系爭公業與被上訴人間就分割前000地號土地成立未定期限
24 之租賃契約，張碧默向系爭公業購買分割前000地號土地
25 後，繼受系爭租約成為出租人；張碧默復將分割前000地號
26 土地分割為000、000-0、000-0、000-0、000-0地號共5筆土
27 地，將其中000及000-0地號土地出售並移轉所有權登記予上
28 訴人，上訴人繼受租賃關係之範圍為上開5筆分割後土地之
29 全部，抑或僅受讓之000及000-0地號土地？上訴人訴請確認
30 兩造間就分割前000地號土地（即000、000-0、000-0、000-
31 0、000-0地號共5筆土地）租賃關係不存在，是否均具有確

01 認利益？

02 1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
03 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
04 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
05 限者，不適用之。民法第425條第1、2項定有明文。出租人
06 於89年5月5日民法債編修正施行前，與承租人訂定未定期限
07 且未經公證之不動產租賃契約，並交付不動產予承租人占有
08 使用，嗣於該法修正施行後將不動產所有權讓與他人者，基
09 於保護既有之秩序，維護法律安定性，應認該租賃契約並無
10 修正民法第425條第2項規定之適用，其租賃契約對於受讓人
11 仍應繼續存在。而系爭公業與被上訴人於72年8月間就分割
12 前000地號土地成立未定期限、亦未經公證之租賃契約，嗣
13 張碧默向系爭公業購買分割前000地號土地，並於97年8月1
14 日登記為所有權人後，無修正民法第425條第2項規定之適
15 用，系爭租約對於受讓分割前000地號土地所有權之張碧默
16 仍繼續存在等情，為前案確定判決所是認（見原審一第59至
17 65頁），並為兩造所不爭執（見原審卷一第13、43頁），此
18 部分應堪認定。

19 2.次按出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依
20 民法第425條規定，其租賃契約對於受讓人應繼續存在，承
21 租人與受讓人無須另訂契約，於受讓之時，即當然發生租賃
22 關係，亦即受讓人當然繼受原出租人行使或負擔由租賃契約
23 所生之權利或義務，而原出租人則脫離租賃關係，不再負擔
24 原租賃契約上之義務，亦不得行使其權利（最高法院80年度
25 台上字第2231號判決意旨參照）。經查，張碧默將分割前00
26 0地號土地於110年12月1日分割出000-0、000-0、000-0地號
27 土地，再於111年8月24日分割出000-0地號土地；嗣張碧默
28 將分割後之000及000-0地號土地出售予上訴人並於111年3月
29 7日辦竣所有權移轉登記，另將分割後之000-0、000-0地號
30 土地各出售予永邑豐公司、統一工商公司並分別於111年1月
31 10日、111年9月14日辦竣所有權移轉登記，分割後之000-0

01 地號土地仍為張碧默所有等情，亦為兩造所不爭執(參不爭
02 執事項(四))，足見新受讓人(即上訴人與永邑豐公司、統一
03 工商公司)與原所有權人張碧默間就分割後之5筆土地為各
04 自單獨所有關係，而非共有關係；又依民法第425條第1項規
05 定，因上開不動產所有權之移轉而發生租賃關係之法定移轉
06 效力，申言之，原承租人(即被上訴人)與新受讓人(即上
07 訴人與永邑豐公司、統一工商公司)無須另訂契約，於新受
08 讓人受讓不動產之時，當然就其所受讓之不動產與原承租人
09 發生租賃關係，是上訴人自應就其所受讓之000及000-0地號
10 土地與被上訴人發生租賃關係，原出租人張碧默則就此部分
11 脫離租賃關係，不再負擔原租賃契約上之義務，亦不得行使
12 其權利；上訴人主張伊與永邑豐公司、統一工商公司、張碧
13 默共同就分割後之5筆土地與被上訴人發生租賃關係，渠等
14 就分割後之5筆土地為共同出租人云云，並不可採。

15 3.再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
16 益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明
17 文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
18 存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不
19 安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去
20 者而言。又原告提起訴訟，就為訴訟標的之法律關係應有請
21 求法院以本案判決解決與被告間紛爭之必要性、實效性，亦
22 即在法律上有受判決之現實利益，此為權利保護必要之要
23 件。原告之權利保護要件有無欠缺，應以事實審言詞辯論終
24 結時為準，於起訴時無欠缺，而於言詞辯論終結時有欠缺
25 者，應認原告之訴為無理由(最高法院112年度台上字第142
26 6號判決意旨參照)。而原告提起確認之訴應具有受確認判
27 決法律上之利益(即確認利益)，如被告於事實審言詞辯論
28 終結前已對於原有爭執之法律關係(或法律關係基礎事實)
29 存否不為爭執，因不再具備法院以本案判決解決紛爭之必要
30 性、實效性，自屬欠缺一般權利保護之保護必要要件，即欠
31 缺訴之利益，亦欠缺確認利益。查本件上訴人主張兩造間就

01 000、000-0、000-0、000-0、000-0地號共5筆土地不存在租
02 賃關係等情，被上訴人則認兩造間就000-0、000-0、000-0
03 地號土地確無租賃關係，而就000及000-0地號土地仍有租賃
04 關係等語（見本院卷第107頁），可見兩造均不爭執彼此間
05 就000-0、000-0、000-0地號土地並無租賃關係，上訴人就
06 此所提確認之訴於事實審言詞辯論終結時並未具備以本案判
07 決解決紛爭之必要性、實效性，自屬欠缺確認利益，是上訴
08 人訴請確認兩造間就000-0、000-0、000-0地號土地之租賃
09 關係不存在，並無即受確認判決之法律上利益，自應予駁
10 回。至於兩造間就000及000-0地號土地有無租賃關係存在仍
11 有所爭執，致使上訴人在私法上地位有受侵害之危險，此不
12 安狀態得以確認判決除去之，揆諸前揭規定及說明，應認上
13 訴人訴請確認兩造間就000及000-0地號土地之租賃關係不存
14 在，有即受確認判決之法律上利益。

15 (二)上訴人主張000-0地號土地上存有御庭企業社設置而由探索
16 公司繼受權利，或為探索公司所設置，現事實上處分權人為
17 探索公司之「女兒牆及水泥路面」，已阻絕分割前000地號
18 土地與新北市○○區○○路間之通行往來；而探索公司為被
19 上訴人之使用人，被上訴人未依系爭租約之約定方法為租賃
20 物之使用收益，經伊以不爭執事項(五)所示存證信函催告被上
21 訴人拆除未獲置理後，再依民法第438條第2項規定，以不爭
22 執事項(六)所示存證信函向被上訴人為終止租賃關係之意思表
23 示，是否生終止之效力？終止範圍為何？

24 1.系爭租約就租賃物即分割前000地號土地所約定之使用收益
25 方法為何？

26 (1)依系爭公業與被上訴人趙信宏（下逕稱姓名）於72年8月28
27 日簽立之土地買賣契約書第12條備註第1項約定：「佃農退
28 耕手續及應補貼款由甲方（指趙信宏）負擔…」；第2項約
29 定：「000-0地號…內8米道路及面臨前列購買3筆土地之15
30 米道路一半及000-0地號…（全部）提供甲方（指趙信宏）
31 做為建築前項所買土地之道路通行使用」（見原審卷一第43

01 8頁)。又趙信宏於簽立上開買賣契約後另支付補貼款700萬
02 元予系爭公業，不包括在總價金及補貼佃農之款項，有收據
03 影本在卷可稽（見原審卷一第441頁）。

04 (2)趙信宏與佃農即訴外人曾金池於72年8月28日就退耕事宜簽
05 立協議書，並於第2條約定：「由甲方（指趙信宏）交付700
06 萬元給乙方（指曾金池）作為退耕之補償」；第6條約定：
07 「坐落臺北縣○○市○○○○○段○○○小段000-0地號內
08 之8米道路及面臨退耕之前3筆土地之15米道路一半，及000-
09 0地號內之8米道路，無條件提供給甲方（指趙信宏）全權做
10 建築道路通行使用」等語（見原審卷一第445頁）。

11 (3)由上可知，茲因趙信宏向系爭公業所購買、欲興建系爭汽車
12 旅館建物之土地係分列於分割前000地號土地之兩側（見本
13 院卷第223頁地籍示意圖，紅色區域即為趙信宏向系爭公業
14 所購買之土地，而紅色區域之中間藍色部分即為分割前000
15 地號土地），為趙信宏所購買之兩側紅色區域土地日後興建
16 建物之通行需求，遂於上開買賣契約書及佃農退耕協議書均
17 約定系爭公業將分割前000地號土地提供做為建築所買土地
18 之道路通行使用；而趙信宏所購買之兩側紅色區域土地嗣興
19 建系爭汽車旅館建物，故原始系爭租約就分割前000地號土
20 地所約定之使用收益方法，即應為提供系爭汽車旅館建物往
21 來通行使用。

22 2.分割前000地號土地中之000-0地號土地上存有御庭企業社設
23 置而由探索公司繼受權利，或為探索公司所設置，現事實上
24 處分權人為探索公司之「女兒牆及水泥路面」，是否違反系
25 爭租約就租賃物所約定之使用收益方法？

26 (1)水泥路面部分：

27 上訴人陳明所謂「水泥路面」是指空橋行人所踩踏之地面
28 （見本院卷第88頁）。由於系爭汽車旅館建物分列於分割前
29 000地號土地之兩側，系爭空橋乃連接系爭汽車旅館建物2樓
30 之設施，以供系爭汽車旅館建物之關係人（含建物所有權
31 人、承租人、旅館員工及消費者等）得經由系爭空橋自某一

01 側建物2樓直接走到另一側建物2樓，並非增加旅館營業面積
02 或美化環境之地上物；而被上訴人既承租分割前000地號土
03 地供系爭汽車旅館建物作為通行之用，則就分割前000地號
04 土地之地面、地上及空中均得為合於約定方法之使用收益行
05 為，是系爭空橋（水泥路面為空橋之一部）之存在，其目的
06 顯然作為兩側建物彼此間往來通行之用，並未逸脫前述系爭
07 租約就分割前000地號土地所約定之使用收益方法，上訴人
08 以此主張被上訴人未依系爭租約就租賃物（000-0地號土
09 地）所約定之方法為使用云云，自非有據。

10 (2)系爭女兒牆部分：

11 查分割前000地號土地與新北市○○區○○路交界處原係立
12 有系爭女兒牆（見本院卷第143頁照片中兩側白色建物中之
13 咖啡色牆面部分），而系爭女兒牆兩側存有約1個樓層之嚴
14 重高低差等情，業據本院履勘現場確認無誤（見本院卷第13
15 8頁；且自原審卷一第405頁照片觀之，系爭汽車旅館建物之
16 2樓大約與保順路之路面等高），若未設置系爭女兒牆或類
17 此阻擋設施，不熟知現場地形或天色昏黑狀態下，行人及車
18 輛皆有墜落之高度風險，是被上訴人辯稱系爭女兒牆之功能
19 係在防止人車不慎墜落等情，即非無憑；且因上開地形之高
20 低差致使人車本就無法自然通行分割前000地號土地與保順
21 路之間，自難謂系爭女兒牆之存在有何刻意變更系爭租約就
22 分割前000地號土地所約定之使用收益方法可言，上訴人以
23 此主張被上訴人未依系爭租約就租賃物（000-0地號土地）
24 所約定之方法為使用云云，洵難有據。

25 (3)上訴人雖主張若無系爭空橋及系爭女兒牆之存在，伊得於高
26 低差處架設階梯以供民眾自分割前000地號土地通行至○○
27 路，並提出3D工程規劃示意圖供參（見原審卷一第327至329
28 頁）。惟前已敘明系爭女兒牆兩側存有約1個樓層之嚴重高
29 低差，依其地形本非供一般行人徒步、駕駛車輛為通行，是
30 上訴人主張系爭女兒牆之存在阻絕不特定民眾自分割前000
31 地號土地通行至保順路，已違反系爭租約所約定之使用收益

01 方式云云，並非有理。且依上訴人所提前揭施工示意圖觀
02 之，於系爭女兒牆位置即高低差交界處仍有設置「立面鐵護
03 欄」以防墜落（見原審卷一第329頁），可見系爭女兒牆或
04 類此防護設施（例如紐澤西護欄等）係因應兩側高低差地
05 形、為保障人車安全所設置，難認逾越系爭租約就分割前00
06 0地號土地所約定之使用收益方法。

07 (4)上訴人復主張前案確定判決理由中已認定系爭空橋及系爭女
08 兒牆已逾越通行使用之目的，分割前000地號土地前所有權
09 人張碧默自得請求事實上處分權人即探索公司應予拆除等情
10 （見原審卷一第69頁），就此已生既判力、爭點效，法院不
11 得再為相歧異之認定云云。惟查：

12 ①既判力部分：

13 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
14 生，若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係
15 有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除民事訴訟法第
16 400條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項
17 判斷有既判力。

18 ②查上訴人之前手所有權人張碧默於前案確定判決係本於分割
19 前000地號土地所有權人地位，依民法第767條第1項前段及
20 中段規定，請求被上訴人及探索公司應將分割前000地號土
21 地上之員工休息室、水池造景、2樓空橋（即系爭空橋）等
22 地上物拆除（見原審卷一第29頁），經前案確定判決命探索
23 公司應將上開建物及設施拆除（見原審卷一第25頁），是前
24 案確定判決之既判力在於探索公司有事實上處分權之員工休
25 息室、水池造景、系爭空橋對張碧默而言係屬無權占有，張
26 碧默得本於分割前000地號土地所有權人地位，依民法第767
27 條第1項前段及中段規定，請求探索公司將之拆除，至於判
28 決理由中之其他記載內容非屬既判力範圍，揆諸上訴人所提
29 本件確認租賃關係不存在之訴與行使民法第767條第1項前段
30 及中段之物上請求權無關，是上訴人主張被上訴人應受既判
31 力之拘束，法院亦不得為相歧異認定云云，核屬無據。

01 ②爭點效部分：

02 ①按「爭點效」之適用，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列
03 為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證及
04 盡攻擊防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院
05 為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始
06 足當之。

07 ②查被上訴人於前案確定判決審理中係辯稱：「伊就分割前00
08 0地號土地並無排他性占有使用之行為及事實…系爭空橋依
09 探索公司所陳乃其前手御庭企業社所建，與伊無關」等語
10 （見原審卷一第35頁）；經前案確定判決認定「探索公司向
11 被上訴人承租建物土地經營汽車旅館，所取得者自亦係通行
12 使用權，而…系爭空橋等各式地上物已逾越通行使用之目
13 的，張碧默請求探索公司應予拆除，即屬有據。被上訴人對
14 上開地上物並無事實上處分權，張碧默併請求被上訴人應共
15 同拆除，難認有據。又被上訴人及探索公司既有通行使用之
16 權利，則張碧默請求探索公司將上開地上物拆除後，將土地
17 騰空返還，為無理由」（見原審卷一第69、71頁）；則前案
18 確定判決顯然針對系爭空橋之事實上處分權人探索公司應否
19 拆除系爭空橋為認定，並未將「系爭空橋之存在是否致被上
20 訴人違反承租分割前000地號土地所約定之使用收益方法」
21 列為爭點，並由兩造充分攻防及適當完全之辯論及法院為實
22 質上之審理判斷，是就「系爭空橋等各式地上物已逾越通行
23 使用目的」之理由中判斷，係發生於探索公司與張碧默之
24 間，而非被上訴人與張碧默之間，本件兩造自不受前案確定
25 判決此項理由判斷之拘束。且因被上訴人並非系爭空橋及其
26 他地上物之事實上處分權人，於前案確定判決不負拆除地上
27 物及返還不當得利之責，乃勝訴當事人，無法提起上訴，是
28 被上訴人未能就前案確定判決關於探索公司應拆除系爭空橋
29 之認定理由以上訴方式續為救濟，而探索公司並未就前案確
30 定判決提起上訴，被上訴人就「系爭空橋等各式地上物已逾
31 越通行使用目的」之理由中判斷喪失充分攻防機會，如被上

01 訴人於本件訴訟應受前案確定判決此項理由判斷之拘束，自
02 難謂公平合理。況張碧默於前案確定判決所訴請拆除位於分
03 割前000地號土地上之地上物（員工休息室、水池造景、系
04 爭空橋），其面積分別為55.23平方公尺、21.20平方公尺
05 （見原審卷一第25頁），該等地上物價值與分割前000地號
06 土地所表彰之租賃權（趙信宏於72年間即已支付700萬元補
07 貼款對價）顯有相當差距，前後兩訴之標的利益難謂相近，
08 故前案確定判決「系爭空橋等各式地上物已逾越通行使用目
09 的」之理由中判斷對於被上訴人而言不生爭點效，本院即非
10 不得為相異之判斷。至於上訴人持前案確定判決對探索公司
11 強制執行拆除系爭空橋所衍生之執行範圍爭議（有無包含系
12 爭女兒牆及水泥路面），雖經新北地院111年度司執字第475
13 43號、該院111年度執事聲字第98號、本院112年度抗字第36
14 9號、最高法院112年度台抗字第771號等裁定認定系爭女兒
15 牆及水泥路面均屬執行標的（見原審卷一第103至113、407
16 至417頁），惟上開裁定係釐清探索公司就前案確定判決所
17 判命拆除之地上物範圍，與被上訴人無涉，亦難認對被上訴
18 人發生拘束力。

19 3.本院既認「女兒牆及水泥路面」之存在並未違反系爭租約就
20 租賃物即分割前000地號土地所約定之使用收益方法，則兩
21 造所爭執「女兒牆及水泥路面」之事實上處分權人探索公司
22 是否為被上訴人使用人、被上訴人是否應就探索公司行為對
23 上訴人負違約之責等爭點即無續為審酌之必要，併此敘明。

24 4.上訴人依民法第438條第2項規定，終止與被上訴人間就000
25 及000-0地號土地存在之租賃關係，是否有理？

26 承前所述，上訴人僅就其所受讓之000及000-0地號土地與被
27 上訴人發生租賃關係，且「女兒牆及水泥路面」之存在並未
28 違反系爭租約就租賃物即分割前000地號土地所約定之使用
29 收益方法，是上訴人以被上訴人未依系爭租約之約定方法為
30 租賃物（000及000-0地號土地）之使用收益為由，以不爭執
31 事項(五)所示存證信函催告被上訴人拆除「女兒牆及水泥路

01 面」未獲置理後，再依民法第438條第2項規定，以不爭執事
02 項(六)所示存證信函向被上訴人為終止租賃關係之意思表示，
03 自不生合法終止之效力，則兩造間就000及000-0地號土地仍
04 存有租賃關係，上訴人訴請確認兩造間就000及000-0地號土
05 地之租賃關係不存在，為無理由，應予駁回。

06 五、綜上所陳，兩造就彼此間關於000-0、000-0、000-0地號土
07 地並無租賃關係存在乙節並無爭執，上訴人就此欠缺確認利
08 益，另上訴人就000及000-0地號土地所為終止租賃關係意思
09 表示，不生合法終止之效力，是上訴人訴請確認兩造間就分
10 割前000地號土地（即000、000-0、000-0、000-0、000-0地
11 號共5筆土地）租賃關係不存在，為無理由，應予駁回。從
12 而原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘
13 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
18 項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

20 民事第十四庭

21 審判長法 官 李媛媛

22 法 官 蔡子琪

23 法 官 周珮琦

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
26 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
28 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
29 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
30 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

