

# 最高法院民事判決

111年度台上字第762號

上訴人 卓明德

訴訟代理人 蔡志忠律師

被上訴人 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

被上訴人 郭翊富（即郭秋風之承受訴訟人）

郭玉蘭（即郭秋風之承受訴訟人）

郭金菊（即郭秋風之承受訴訟人）

郭庭瑋（即郭秋風之承受訴訟人）

郭雨彤（即郭秋風之承受訴訟人）

郭翊綺（即郭秋風之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 繆 璵律師

繆忠男律師

被上訴人 李連資源科技股份有限公司

法定代理人 李聰棋

訴訟代理人 繆 璵律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國110年11月16日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度上

字第252號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件被上訴人郭秋風於民國111年11月15日死亡，郭翊富、郭玉蘭、郭金菊為其繼承人，而繼承人之一之長男郭俊宏早於102年3月16日死亡，應由郭俊宏之子女郭庭瑋、郭雨彤、郭翊綺代位繼承，有戶籍謄本及繼承系爭表可稽，渠等聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，先予敘明。

上訴人主張：伊為苗栗縣後龍鎮○○段1319地號、○○段350地號土地（下稱系爭土地）所有權人，被上訴人郭翊富、郭玉蘭、郭金菊、郭庭瑋、郭雨彤、郭翊綺之被繼承人郭秋風在1319地號土地興建如第一審判決附圖（下稱附圖）A1至A4所示磚造房屋、鐵皮建物、香爐等建物及灌蓋混凝土。被上訴人鑾松股份有限公司（下稱鑾松公司）在系爭土地興建附圖B1至B7所示鐵皮屋、鐵柱及灌蓋混凝土（與附圖編號A1至A4合稱系爭地上物），而均為無權占有。鑾松公司復將上開無權占有部分，出租交由被上訴人李連資源科技股份有限公司（下稱李連公司）使用。縱認郭秋風之父郭朱基曾支付相當對價予伊前手祭祀公業謝榮興（下稱系爭公業），其等間實質上有耕地租賃關係，系爭公業於107年4月13日、同年8月15日終止租賃或耕地租賃契約。伊得請求遷出及拆除並返還系爭土地等情。爰依民法第767條第1項規定，求為命郭秋風將1319地號土地上如附圖所示A1至A4之地上物拆除，將土地返還予伊；李連公司應自系爭土地上如附圖所示B1至B7之地上物騰空遷出，鑾松公司應將上開地上物拆除，並將土地返還予伊之判決。

被上訴人則以：上訴人之前手系爭公業先後對郭秋風、鑾松公司依所有權之法律關係，請求返還土地、回復原狀，分別經臺灣高等法院以72年度上字第2480號（下稱第2480號判決）、臺灣高等法院臺中分院以89年度上字第576號（下稱第576號判決）判決

（下合稱系爭2確定判決），認郭秋風、鑾松公司分別因土地買賣契約、土地交換契約，而均屬有權占有系爭土地確定。上訴人明知上情，仍購買系爭土地，應為上開2確定判決既判力效力所及。縱認系爭公業與郭秋風就系爭土地有不定期租賃契約，然系爭公業之終止無效，依買賣不破租賃原則，郭秋風與上訴人仍續有租賃關係。鑾松公司與郭秋風交換土地使用，李連公司係向鑾松公司承租使用地上物，均非無權占有。上訴人本件請求屬權利濫用等語，資為抗辯。

原審以：上訴人於107年8月1日向系爭公業買受系爭土地，同年月23日完成所有權移轉登記。郭秋風在1319地號土地興建附圖所示編號A1（307.51平方公尺）之2層磚造房屋、1層磚造房屋、1層雨遮、2層屋後空地、A2（36.73平方公尺）之1層鐵皮房屋等建物，設置A4（1.56平方公尺）之香爐，並占有A3（728.11平方公尺）之混凝土空地。鑾松公司在1319地號土地興建附圖所示編號B1（323.69平方公尺）之1層廢棄鐵皮屋、B2（538.79平方公尺）之1層鐵皮屋，在350地號土地建造或設置編號B7（1.55平方公尺）之鐵柱，並占有1319地號土地如附圖編號B3（141.65平方公尺）、B4（840.29平方公尺）、B5（31.07平方公尺），350地號土地如附圖編號B6（78.85平方公尺）之混凝土空地。李連公司向鑾松公司承租附圖編號B1至B7所示地上物及混凝土空地等情，為兩造所不爭。按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬為當事人之繼受人者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。倘以對物之關係為訴訟標的時，此繼受人包括受讓標的之人。然此既判力主觀範圍，非在創設或變更實體法上規定之權義關係，為確保交易安全，倘受讓該訴訟標的物之第三人，係信賴不動產登記或善意取得動產者，因受土地法第43條及民法第801條、第886條、第948條規定之保護，基於各該實體法上之規定，例外不及於該受讓訴訟標的之善意第三人，惟必以該實體法上所規定「善意之第三人」為限。系爭公業就系爭土地，先後依所有權之法律關係，分別對郭秋風、鑾松公司訴請拆屋還地，經第2480號判決（本院74年度台上字第404號裁定）、第576號判決認郭

01 秋風、鑾松公司依土地買賣契約、土地交換契約，有權占有系爭  
02 土地，而駁回系爭公業之請求確定，有上開判決及確定證明書可  
03 稽。上訴人買受系爭土地前，略知郭秋風等為無權占有，且系爭  
04 土地買賣價金高達新臺幣1040萬元，衡情買受前已為相當之查  
05 證，足認上訴人非善意受讓人，應為系爭2確定判決既判力所  
06 及。系爭公業為履行與上訴人上開買賣契約之約定，以其與郭秋  
07 風間就系爭土地有租賃關係，乃分別於107年4月13日、8月15日  
08 向郭秋風為終止系爭土地之租賃、耕地租賃關係之意思表示。核  
09 屬系爭2確定判決事實審言詞辯論終結後，所發生之新事實，上  
10 訴人提起本件訴訟，並無違反一事不再理原則。惟系爭公業與郭  
11 秋風、鑾松公司於系爭2確定判決事實審言詞辯論終結前，所得  
12 提出而未提出之系爭公業與郭秋風就系爭土地，有無租賃或耕地  
13 租賃關係之事實與攻擊防禦方法部分，均已為系爭2確定判決既  
14 判力遮斷效之效力所及，法院就此部分亦不得為反於系爭2確定  
15 判決之認定。系爭2確定判決並未認定系爭公業與郭秋風就系爭  
16 土地於事實審言詞辯論終結前，有成立租賃或耕地租賃關係；上  
17 訴人亦未舉證證明系爭公業與郭秋風於言詞辯論終結後，就系爭  
18 土地成立租賃或耕地租賃關係，上訴人主張系爭公業於107年4月  
19 13日、8月15日通知郭秋風終止租賃、耕地租賃關係，並無足  
20 取。上訴人復未證明郭秋風、鑾松公司於系爭2確定判決事實審  
21 言詞辯論終結後，有何無權占有之事實，李連公司係向有權占有  
22 系爭土地之鑾松公司承租附圖編號B1至B7所示地上物及混凝土空  
23 地而占有，亦屬有權占有。綜上，上訴人依民法第767條第1項規  
24 定，請求被上訴人分別拆除系爭地上物並返還系爭土地，洵非正  
25 當，不應准許，因而將第一審所為上訴人勝訴之判決，予以廢  
26 棄，改判駁回其第一審之訴。

27 按民事訴訟法第400條第1項所稱既判力之客觀範圍，不僅關於其  
28 言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而  
29 未提出之攻擊防禦方法亦有之。是為訴訟標的之法律關係，於確  
30 定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為  
31 基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘

01 束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得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反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之認定。查系爭公業前以清理系爭土地時發現該土地均為郭秋風及訴外人曾為仁占用，而無任何權源，爰本於所有權之請求權，請求其等返還系爭土地及除去地上物。第2480號判決以郭秋風占有系爭土地非無權占有，而為系爭公業敗訴之判決（見一審卷第63至81頁）。系爭公業另以鑾松公司未經其同意，擅自使用系爭土地，並無法律上權源，爰依物上請求權規定，請求鑾松公司拆屋還地。第576號判決則以系爭公業不得再爭執郭秋風對系爭土地為無權占有，郭秋風與鑾松公司訂立土地交換契約，難認鑾松公司使用系爭土地為無權占有，因而為系爭公業敗訴之判決（見一審卷第83至88頁）。原審以上訴人非系爭土地之善意受讓人，應受系爭2確定判決既判力所及，系爭公業於系爭2確定判決事實審言詞辯論終結前，與郭秋風有無租賃、耕地租賃關係，法院均不得為與系爭2確定判決相反之認定。上訴人未能提出相關事證證明於系爭2確定判決事實審言詞辯論終結後，系爭公業與郭秋風成立租賃、耕地租賃關係，因而為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

020 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

022 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

023 最高法院民事第六庭

024 審判長法官 林 恩 山

025 法官 李 寶 堂

026 法官 許 紋 華

027 法官 林 慧 貞

028 法官 吳 青 蓉

029 本件正本證明與原本無異

030 書 記 官 林 書 英

031 中 華 民 國 112 年 10 月 16 日