

最高法院民事判決

112年度台上字第2129號

上訴人 黃志賢
黃曉菁
黃建榮
黃珮淋

林麗鶯
黃建琳
許玉雲
黃瑞慶
黃秀娟
黃瑞嘉
張綉華
張綉茶

共同

訴訟代理人 許儼淳律師

被上訴人 林 葉

訴訟代理人 謝任堯律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，被上訴人為訴之追加，上訴人對於中華民國112年6月6日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度上字第100號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人拆除、騰空返還占用土地及各該訴訟費用部分均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第二審追加之訴駁回。

廢棄部分之第二審、第三審訴訟費用，由被上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊與上訴人黃志賢、訴外人黃志成、黃志仁、黃進義、洪秋霜（下稱洪秋霜5人）均為坐落○○縣○○鎮○○段0000、0000地號土地（合稱系爭土地）之原共

01 有人。系爭土地嗣經臺灣南投地方法院（下稱南投地院）94
02 年度訴字第221號分割共有物判決（下稱A案）確定應予變價
03 分割，由伊於民國96年1月11日拍定買受，取得系爭土地所
04 有權全部。上訴人林麗鶯、黃建琳（下稱林麗鶯2人，繼承
05 自黃志成）、黃曉菁、黃建榮、黃珮淋（下稱黃曉菁3人，
06 繼承自黃志仁）與黃志賢共有之○○縣○○鎮○○街000號
07 房屋（下稱甲屋），占用系爭土地如原判決附表及附圖（下
08 稱附表、附圖）A1、A2部分所示；上訴人許玉雲、黃瑞慶、
09 黃秀娟、黃瑞嘉（下稱許玉雲4人，繼承自黃進義）共有之
10 ○○縣○○鎮○○街000號房屋（下稱乙屋），占用系爭土
11 地如附圖B1、B2所示，及使用D空地；上訴人張綉華、張綉
12 榮（下稱張綉華2人，繼承自洪秋霜）共有之○○縣○○鎮
13 ○○街000號房屋（下稱丙屋），占用系爭土地如附圖C1、C
14 2所示，雖於伊拍定前，甲、乙、丙屋（下合稱系爭建物）
15 已存在於系爭土地，惟於A案判決確定後，已無占用系爭土
16 地之合法權源，自應拆除，將各自占用之土地返還等情。爰
17 依民法767條第1項、第821條、第825條規定，於原法院提起
18 追加之訴，求為命黃志賢以次6人（下稱黃志賢6人）、許玉
19 雲4人、張綉華2人依序將A1、A2之地上物（即甲屋）、B1、
20 B2之地上物（即乙屋）、C1、C2之地上物（即丙屋）拆除，
21 將上開土地及許玉雲4人另將D部分土地均騰空返還被上訴人
22 之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

23 二、上訴人則以：系爭建物在A案判決前即已存在於系爭土地
24 上，依分管契約，伊等為有權占有。被上訴人前依民法第42
25 5條之1規定，主張其與伊等分別就甲、乙、丙屋成立基地租
26 賃關係，請求給付租金，經原法院97年度上字第49號民事判
27 決被上訴人勝訴確定（下稱B案），伊等亦均按期繳納租
28 金。嗣被上訴人以黃志賢、黃志成、黃曉菁3人、張綉華2人
29 分別積欠甲、丙屋租金，及許玉雲4人違法轉租乙屋，暨系
30 爭建物均已不堪使用等事由，終止系爭建物之基地租賃關
31 係，請求上訴人拆除系爭建物及返還占用土地，經南投地院

109年度訴字第228號、原法院110年度上字第368號、本院111年度台上字第2448號駁回被上訴人請求確定（即本件追加之訴之本案訴訟，下稱C案），故兩造間就系爭建物使用系爭土地，適用或類推適用民法第425條之1規定，有租賃關係存在，其等非無權占有等語，資為抗辯。

三、原審前裁定駁回上訴人追加之訴，經本院廢棄發回更審，改判如被上訴人之聲明，無非以：

(一)系爭土地原由被上訴人與洪秋霜5人共有，經A案判決變價分割確定，由被上訴人於96年1月11日拍定買受，取得系爭土地所有權全部。系爭建物於A案判決前已存在，占用位置如附表及附圖所示，甲屋原共有人黃志仁於000年0月00日死亡，由黃曉菁3人繼承，黃志成於000年0月00日死亡，由林麗鶯2人繼承，故甲屋由黃志賢6人共有；乙屋原所有人黃進義於00年0月00日死亡，由許玉雲4人繼承而共有；丙屋原所有人洪秋霜於000年0月00日死亡，由張綉華2人繼承而共有等情，為兩造所不爭。

(二)B案被上訴人原以其拍定取得系爭土地所有權全部，依買賣及民法第767條規定，請求洪秋霜5人分別將甲、乙、丙屋拆除，返還占用土地，一審認系爭建物就其所占用之基地，類推適用民法第425條之1規定，有租賃關係，洪秋霜5人非無權占有，駁回被上訴人拆屋還地之請求。上訴後，被上訴人逕為訴之變更，類推適用民法第425條之1規定，請求洪秋霜5人就甲、乙、丙屋占用土地部分，分別給付租金，經二審法院判決被上訴人勝訴確定。被上訴人於本件二審所為追加之訴（下稱本件追加之訴），係主張系爭土地經A案確定判決准予變價分割，系爭建物無占有系爭土地權源，與民法第425條之1規定有間，依民法第821條、第825條、第767條規定，求為命上訴人分別拆除系爭建物，騰空返還占用土地。則被上訴人於B案第一審主張之原因事實，與本件追加之訴原因事實不同，無民事訴訟法第263條第2項規定之終局判決後將訴撤回者不得復提起同一之訴之情形。

01 (三)上訴人抗辯占用土地所據之分管契約，因A案判決以變價方
02 式分割共有物確定而消滅，共有人或其繼承人已失合法權
03 源，本件追加之訴無民法第425條之1規定之適用或類推適
04 用。另B案之第二審法院未將系爭建物占用系爭土地是否成
05 立法定租賃關係，列為爭執事項；C案之第二審將爭點置於
06 黃志賢6人、張綉華2人有無積欠甲、丙屋之租金，許玉雲4
07 人有無違法轉租乙屋，暨系爭建物是否已不堪使用，有B、C
08 二案之第二審判決書可稽。本件追加之訴之爭點為系爭土地
09 變價分割後，系爭建物有無占用系爭土地之合法權源（下稱
10 本件爭點），未列載B、C案第二審判決之爭點，本件爭點亦
11 未就B、C案經各該當事人為充分之舉證及適當而完全之辯
12 論，自不受B、C案拘束。黃志賢6人、許玉雲4人、張綉華2
13 人依序為甲、乙、丙屋之所有人或事實上處分權人，系爭建
14 物無占用系爭土地之合法權源，許玉雲4人占用附圖D部分空
15 地，亦未證明有合法使用權源，則被上訴人依民法第767條
16 第1項規定，請求黃志賢6人、許玉雲4人、張綉華2人分別拆
17 除甲、乙、丙屋，騰空返還上開占用部分土地，及許玉雲4
18 人返還附圖D部分空地，即為有據，應予准許，為其心證之
19 所由得。

20 四、按於本案經終局判決後將訴撤回者，不得復提起同一之訴；
21 起訴違背上開規定者，法院應以裁定駁回之。民事訴訟法第
22 263條第2項及第249條第1項第7款規定甚明。又原告將原訴
23 變更時，法院以其訴之變更為合法，原訴應認因撤回而終
24 結，不得復提起同一之訴。本件被上訴人於96年提起B案訴
25 訟，以系爭土地經判決共有物變價分割，其拍定取得系爭土
26 地所有權全部，依買賣及民法第767條規定，請求洪秋霜5人
27 分別將甲、乙、丙屋拆除，返還占用土地，上訴後變更其
28 訴，類推適用民法第425條之1規定，請求洪秋霜5人分別給
29 付租金，經二審判決被上訴人變更之新訴勝訴確定在案。嗣
30 被上訴人於109年復以黃志賢6人（黃曉菁3人為黃志仁之繼
31 承人、林麗鶯2人為黃志成之繼承人）、張綉華2人（洪秋霜

之繼承人)積欠甲、丙屋之租金，許玉雲4人(黃進義之繼承人)違法轉租乙屋為由，提起C案訴訟(即本件追加之訴之本案)，再於C案第二審依民法第767條、第821條、第825條規定，提起本件追加之訴，請求上訴人將系爭建物拆除，返還占用土地，為原審合法確定之事實。則被上訴人既於B案第一審終局判決後，將其第一審本於民法第767條規定所為之拆屋還地原訴，於二審變更為請求給付租金，既經法院准予變更，其於一審判決後已撤回拆屋還地之原訴，自不得以相同事實，於本件追加之訴再本於民法第767條規定，提起同一之拆屋還地訴訟。至被上訴人前案併主張買賣，或本件追加之訴併主張民法第821條、第825條規定，均係在說明其A案分割共有物變價拍定取得系爭土地之原因及攻擊方法，不能因此認二者非同一事件。原法院就被上訴人追加之訴不合法事件，誤為其勝訴之判決，於法洵有違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由，爰由本院本於原審合法確定之事實，自為判決，將原判決廢棄，改駁回被上訴人在原審所為追加之訴，以臻適法。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第1項第2款、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 林 金 吾

法官 陳 靜 芬

法官 藍 雅 清

法官 蔡 孟 珊

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 蔚 菁

中 華 民 國 113 年 3 月 13 日