

01 最高法院民事判決

02 115年度台上字第213號

03 上 訴 人 和風開發股份有限公司

04 法定代理人 翁 永 沂

05 訴訟代理人 許 猷 進律師

06 廖 培 穎律師

07 歐陽佳怡律師

08 被 上 訴 人 張 慶 忠

09 趙 信 宏

10 趙 昱 昶

11 趙 啟 超

12 趙 毓 靜

13 共 同

14 訴訟代理人 藍 弘 仁律師

15 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
16 華民國114年9月30日臺灣高等法院第二審判決（114年度重上字
17 第257號），提起上訴，本院判決如下：

18 主 文

19 上訴駁回。

20 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

21 理 由

22 一、本件上訴人主張：訴外人張碧默於民國97年8月1日向祭祀公
23 業劉三發（下稱劉三發公業）購買取得分割前○○市○○區
24 ○○段（下稱保生段）000地號土地（下稱系爭土地），並繼
25 受劉三發公業先前與被上訴人間就系爭土地所成立之不定期
26 租賃契約（下稱系爭租約）。嗣張碧默將系爭土地分割為00

01 0、000-1、000-2、000-3、000-4地號等5宗土地（下均逕稱
02 地號），將其中000、000-1地號土地出售予伊，另將000-
03 2、000-4地號土地依序出售予訴外人永邑豐建設股份有限公
04 司（下稱永邑豐公司）、統一工商綜合區開發股份有限公司
05 （下稱統一工商公司），均已辦妥所有權移轉登記。伊及永
06 邑豐公司、統一工商公司繼受系爭租約，與張碧默同為系爭
07 土地之出租人（下合稱4出租人）。被上訴人於同地段000、00
08 0、000地號土地上建有門牌號碼○○市○○區○○路00號、
09 00號兩棟房屋（下合稱系爭旅館建物），先後出租予訴外人
10 御庭旅館企業社、探索國際開發股份有限公司（下稱探索公
11 司）以經營汽車旅館，並容任渠等在000-1地號土地上興建使
12 用2樓空橋（含水泥路面）、女兒牆（下分稱系爭空橋、系
13 爭女兒牆），阻斷系爭土地與同區保順路間之往來通行，違
14 反系爭租約所約定之使用方式。經4出租人催告被上訴人及
15 探索公司將系爭空橋、系爭女兒牆拆除而未獲置理，4出租
16 人依民法第438條第2項規定，於112年9月18日以存證信函對
17 被上訴人終止租約，兩造間就系爭土地已無租賃關係存在等
18 情。爰求為確認兩造就系爭土地租賃關係不存在之判決。

19 二、被上訴人則以：被上訴人趙信宏於72年8月間除買受現保生
20 段000、000、000、000、000地號等5宗土地（下合稱保生段5
21 宗建地）外，另向劉三發公業承租系爭土地，專供伊在保生
22 段5宗建地建屋通行之用，伊就系爭土地有排他專用之通行
23 使用權。系爭空橋係為系爭旅館建物間通行往來之便所設，
24 系爭女兒牆則係因系爭土地與同區保順路間有約4公尺之高
25 低落差，為防免人車不慎墜落所設，並未違反通行使用之目
26 的，上訴人非得以探索公司於000-1地號土地上設置系爭空
27 橋、系爭女兒牆為由終止租約等語，資為抗辯。

28 三、原審以：

29 （一）查趙信宏於72年8月間向劉三發公業購買保生段5宗建地，除
30 給付買賣價金新臺幣（下同）2,100萬元、代支佃農退耕補償
31 費700萬元外，另給付劉三發公業補貼款700萬元取得系爭土

01 地及相鄰其他土地，作為保生段5宗建地之道路通行使用。
02 其後張碧默向劉三發公業購買取得系爭土地，並於97年8月1
03 日辦竣所有權移轉登記。嗣張碧默將系爭土地分割為5宗地
04 號，除保留其中000-3地號土地外，將000-1、000地號土地
05 出售予上訴人，依序於111年3月7日、112年1月4日辦竣所有
06 權移轉登記；另將000-2、000-4地號土地先後出售予永邑豐
07 公司、統一工商公司，依序於111年1月10日、111年9月14日
08 辦畢所有權移轉登記。4出租人於112年8月28日定期10日催
09 告被上訴人將坐落000-1地號土地上之系爭空橋、系爭女兒
10 牆拆除，催告函於112年8月29日、同年9月1日到達各被上訴
11 人後，被上訴人及探索公司並未依催告內容履行，4出租人
12 旋於112年9月19日、同年月21日向被上訴人為終止租約之意
13 思表示等情，為兩造所不爭。

14 (二)趙信宏向劉三發公業購買之保生段5宗建地坐落於系爭土地
15 兩側，綜合劉三發公業與趙信宏於72年8月28日簽立之土地
16 買賣契約書第12條備註第1項，及趙信宏與佃農間於同日簽
17 立之退耕事宜協議書第2條、第6條約定內容，並趙信宏於簽
18 立上開買賣契約後，在總價金及補貼佃農款項外額外再支付
19 補貼款700萬元予劉三發公業等情觀之，可知斯時趙信宏係
20 基於保生段5宗建地日後建屋通行之用，始於上開買賣契約
21 書、佃農退耕協議書均約定劉三發公業將系爭土地提供作為
22 保生段5宗建地之道路通行使用，趙信宏所購買之保生段5宗
23 建地嗣興建系爭旅館建物，故系爭租約初始就系爭土地所約
24 定之使用收益方法，即係提供系爭旅館建物之人員往來通行
25 之用。又系爭旅館建物坐落於系爭土地兩側，系爭空橋連接
26 系爭旅館建物2樓，以供系爭旅館建物人員得經由系爭空橋
27 通行於2幢建物間，非增加旅館營業面積或美化環境之地上
28 物，被上訴人承租系爭土地本意在供住、居系爭旅館建物之
29 人通行，設置系爭空橋自未違反系爭租約。系爭女兒牆立於
30 系爭土地與同區保順路交界處，其兩側地面約有1層樓高之
31 落差，被上訴人辯稱係為防止途經之人、車墜落之考量所增

01 設，應屬可採，參以系爭女兒牆所在處本因地形關係無可通
02 行，難認設置系爭女兒牆係蓄意變更系爭租約所約定之使
03 用、收益方法。

04 (三)張碧默前訴請被上訴人及探索公司拆除系爭空橋及系爭女兒
05 牆事件(下稱前案)，經臺灣新北地方法院107年度重訴字第8
06 34號判決命探索公司將系爭土地上之員工休息室、水池造
07 景、系爭空橋等地上物拆除，另駁回張碧默對被上訴人之請
08 求確定(下稱前案確定判決)，其中關於命拆除部分之既判
09 力，僅在於張碧默得依民法第767條第1項前段、中段規定，
10 請求系爭空橋等地上物之處分權人探索公司拆除，被上訴人
11 非該部分判決既判力效力所及之人。前案確定判決理由中就
12 系爭空橋等地上物逾越通行使用目的而應拆除之認定，亦係
13 就探索公司與張碧默間訴訟所為判斷，被上訴人於前案係獲
14 勝訴判決之人，無法對前案判決提起上訴，前案確定判決所
15 作上開判斷，於本件兩造間訴訟應無爭點效。至上訴人以前
16 案確定判決聲請對探索公司強制執行拆除系爭空橋所衍生之
17 執行範圍爭議(有無包含系爭女兒牆及水泥路面)，與被上
18 訴人無涉，亦難認對被上訴人發生拘束力。

19 (四)綜上，系爭空橋、系爭女兒牆之設置未違反系爭租約，上訴
20 人以被上訴人違約為由終止系爭租約，不生終止之效力，其
21 訴請確認兩造間系爭租約關係不存在，為無理由。因而維持
22 第一審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其上訴。

23 四、按基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效理論，須
24 以同一訴訟當事人間，就前案訴訟程序所列重要爭點，經充
25 分之舉證、攻防及適當完全之辯論，賦予程序保障正當化之
26 基礎後，始能於後訴訟對當事人發生拘束力。又當事人僅得
27 對於不利於己之判決提起上訴，而是否不利，原則上以判決
28 主文為準，不包括判決理由在內。前訴訟受勝訴判決之當事
29 人，除於抵銷裁判或其他特別情形外，因不能對判決理由循
30 上訴程序救濟，致所涉爭點無法受上級審之判斷，而未賦予
31 其充分攻擊防禦之機會者，應認為該爭點之判斷於後訴訟不

01 生爭點效，以符公平理念。查張碧默(上訴人為其繼受人之一)
02 一)於前案訴請被上訴人、探索公司拆除系爭空橋及系爭女
03 兒牆事件，經前案法院判決命探索公司拆除上開地上物，另
04 以被上訴人非地上物之處分權人，駁回張碧默對被上訴人之
05 訴確定，有前案確定判決可稽(見一審卷一第25至75頁)。前
06 案確定判決理由中關於設置系爭空橋已逾越系爭租約使用目
07 的之認定(見一審卷一第69頁)，雖為張碧默、被上訴人及探
08 索公司於前案訴訟之重要爭點，惟前案確定判決係駁回張碧
09 默對被上訴人之請求，被上訴人非受敗訴判決之人，就前案
10 確定判決之理由縱有不服，亦無法循上訴程序救濟，依上說
11 明，原審認前案確定判決關於設置系爭空橋逾越系爭租約目
12 的之判斷，於本件不生爭點效，自不違背法令。上訴意旨，
13 仍執前詞，就原審取捨證據、認定事實、適用法律之職權行
14 使及其他與判決結果不生影響之贅論，指摘原判決違背法
15 令，求予廢棄，非有理由。

16 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
17 49條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日

19 最高法院民事第七庭

20 審判長法官 吳 麗 惠

21 法官 陳 麗 芬

22 法官 管 靜 怡

23 法官 劉 又 菁

24 法官 王 本 源

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官 謝 榕 芝

27 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日