

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1500號

原告 東根裝潢工程有公司

法定代理人 林沅德

原告 林文坑

共同

訴訟代理人 林重宏律師

羊振邦律師

被告 卓文能

訴訟代理人 黃建銘律師

被告 卓文彬

訴訟代理人 李克欣律師

被告 卓文盛

卓智偉

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國113年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告卓文盛、卓智偉經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)訴外人卓明裕、陳卓阿銀、蘇添秀、蘇添丁、蘇美雪、蘇美珍（下合稱卓明裕等人）為桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，前依民法第767條規定訴請訴外人卓妙、卓和連將坐落系爭土地上門牌號碼桃園市○○

01 區○○路00000號、205號未辦理建物所有權第一次登記之建
02 物（下合稱系爭房屋，分則以號碼稱之）拆除，並返還所占
03 用之系爭土地與全體共有人，經本院103年度重訴字第253號
04 判決（下稱系爭確定判決）命卓妙、卓和連拆屋還地後，卓
05 妙、卓和連未提起上訴而確定（系爭確定判決之另一被告大
06 崗煤氣有限公司，不服系爭確定判決提起上訴後，經臺灣高
07 等法院105年度上字第1283號判決、最高法院109年度台上字
08 第229號駁回上訴而判決確定）。

09 (二)嗣原告東根裝潢工程有限公司（下稱東根公司）於108年10
10 月28日與卓妙簽訂不動產買賣契約，以新臺幣（下同）3,42
11 2萬元買受系爭201-1號建物（建物門牌號碼現已更改為桃園
12 市○○區○○路00000○00000號）及系爭土地（權利範圍7/
13 48）；原告林文坑於109年4月28日與卓和連簽訂不動產買賣
14 契約，以2,616萬元買受系爭205號建物及系爭土地（權利範
15 圍147/1344）。

16 (三)另被告於110年12月13日買受卓明裕等人所有之系爭土地
17 （權利範圍1/3）後，被告即持系爭確定判決為執行名義，
18 於111年5月4日向本院聲請強制執行，經本院以111年度司執
19 字第42427號強制執行事件受理在案（下稱系爭執行程
20 序），被告復於112年3月30日追加原告為執行債務人。

21 (四)惟原告於系爭確定判決訴訟繫屬後始善意取得系爭房屋，故
22 原告不受系爭確定判決之既判力主觀範圍所及，且被告亦於
23 系爭確定判決言詞辯論終結後始繼受取得系爭土地應有部
24 分，系爭確定判決之既判力客觀範圍僅限於「卓明裕等6人
25 對卓妙、卓和連之拆屋還地請求權」，而不及於「被告對原
26 告之拆屋還地請求權」，故系爭執执行程序已逾越系爭確定判
27 決之既判力之主觀、客觀範圍，是被告自不得系爭確定判決
28 為執行名義對原告強制執行。為此，依強制執行法第14條之
29 1第1項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：系爭執执行程序應
30 予撤銷。

31 二、被告方面：

01 (一)被告卓文彬則以：原告為系爭確定判決訴訟繫屬後，因買賣
02 而取得系爭房屋之繼受人，依民事訴訟法第401條第1項規
03 定，應為系爭確定判決效力所及。且原告係自真正權利人即
04 卓妙、卓和連受讓系爭房屋，並無善意取得規定之適用等
05 語，資為抗辯。

06 (二)被告卓文能則以：系爭確定判決之訴訟標的是民法第767條
07 第1項規定之之物上請求權，兩造為系爭確定判決之繼受
08 人，被告自得本於系爭確定判決對原告為強制執行。且原告
09 於繼受系爭房屋時，買賣契約已載明系爭土地仍有分管協議
10 之爭，原告向卓妙、卓和連購買土地及建物，系爭房屋是否
11 有合法占有權源，本是原告交易當下應查明事項，倘若共有
12 土地沒有分管協議，建物就是無權占有。原告已知道系爭土
13 地有分管協議之紛爭，如何主張系爭房屋是有權占有？既然
14 系爭房屋是無權占有系爭土地，自須拆屋還地，顯見原告並
15 非善意買受系爭房屋。再者，卓妙、卓和連向原告出賣系爭
16 房屋，若未告知已有拆屋還地之確定判決，應是卓妙、卓和
17 連與原告間關於買賣契約間瑕疵擔保問題，原告應自行向卓
18 妙、卓和連請求損害賠償，而非以此瑕疵擔保掏空既判力規
19 定等語，資為抗辯。

20 (三)被告卓文盛、卓智偉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
21 為任何聲明或陳述。

22 三、兩造不爭執事項：（本院卷第199至201頁、第263頁、第289
23 至290頁、第295頁）

24 (一)卓妙、卓和連前於103年間，即因系爭房屋占用系爭土地，
25 而與其他土地共有人即卓明裕等人涉訟，經本院於105年7月
26 15日以系爭確定判決判命卓妙、卓和連應分別拆除系爭房
27 屋，並返還所占用系爭土地予全體共有人，卓妙、卓和連並
28 未提起上訴而確定。

29 (二)東根公司於108年10月28日與卓妙簽訂買賣契約，買受系爭
30 土地應有部分（權利範圍7/48）及其上系爭201-1號建物，
31 由東根公司取得系爭土地之所有權及系爭201-1號建物之事

實上處分權。

(三)林文坑於109年4月28日與卓和連簽訂買賣契約，買受系爭土地應有部分（權利範圍147/1344）及其上系爭205號建物，由林文坑取得系爭土地之所有權及系爭205號建物之事實上處分權。

(四)前開東根公司及卓妙間買賣契約、林文坑及卓和連間買賣契約第6條第4項均約明：賣方擔保本買賣之標的物產權清楚，無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或三七五租約及其他糾葛等事項。

(五)被告於110年12月13日與卓明裕等人簽訂買賣契約，買受卓明裕等人所有之系爭土地權利範圍合計1/3，並由被告各取得系爭土地權利範圍1/12。

(六)被告持系爭確定判決為執行名義，於111年5月4日向本院聲請強制執行，經本院以系爭執执行程序受理在案，被告復於112年3月30日追加原告為執行債務人。

四、得心證之理由：

原告請求撤銷系爭執执行程序，為被告所否認，經查：

(一)按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者亦有效力，民事訴訟法第401條第1項前段定有明文。上開之「繼受人」，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內，而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言，至法律關係乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係，惟所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質：前者係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第254條第1項亦指此項特定繼受人而言；後者則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，

其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內（最高法院61年度台再字第186號、42年台上字第1115號判決意旨參照）。

(二)經查，卓明裕等人列卓妙、卓和連為被告，依民法第767條規定訴請拆屋還地，經本院系爭確定判決命卓妙、卓和連拆除系爭房屋、返還系爭土地予全體共有人，有系爭確定判決存卷可參（本院卷第109至119頁）。卓明裕等人基於土地所有權人之地位，以所有物返還請求權（物權）為訴訟標的，請求系爭房屋當時之所有權人即卓妙、卓和連拆除系爭房屋並返還系爭土地，系爭確定判決係於105年7月15日宣判，因卓妙、卓和連未上訴而確定，則原告於108年10月28日、109年4月28日分別向卓妙、卓和連購買系爭房屋，為兩造所不爭執，則原告、被告自屬前開物權訴訟標的判決之訴訟繫屬後，受讓標的物（即系爭房屋）之繼受人，依前開說明，兩造均應為系爭確定判決拆屋還地部分之既判力效力所及。

(三)原告另主張以其因善意買受系爭房屋，不受系爭確定判決主觀效力所及云云。惟按民法第759條之1第2項規定，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。此係為確保善意第三人之權益以維護交易安全（最高法院110年度台上字第1848號判決參照）。經查，系爭房屋原為卓妙、卓和連所有，嗣由原告向卓妙、卓和連買受系爭房屋等情，經本院認定如前，則系爭房屋均非為已辦理建物所有權第一次登記之建物，原告亦自承僅有向卓妙、卓和連購買系爭房屋之事實上處分權等節，故系爭房屋及其坐落之土地原屬卓妙、卓和連所有之物權登記原因並無不實，原告即非善意信賴無權處分行為登記外觀之善意第三人，並無前開信賴登記、善意取得規定之適用。原告前開主張，即無足取。

(四)況且，觀之原告自陳：林文坑與卓和連於109年4月28日簽訂買賣契約後，林文坑即於同日給付第1期價金款項216萬元，復於同年5月13日給付第2期價金款項2,000萬元，並於5月間

01 完成系爭土地、系爭205號建物之所有權移轉登記、稅籍變
02 更手續。嗣卓和連於同年0月間始主動告知林文坑系爭土地
03 恐有分管爭議，林文坑與卓和連商議後，在買賣契約第3條
04 後增加「尾款(保留款)：賣方同意待土地分管位置確認後付
05 款。如地上物被拆除賣方同意買方不用支付尾款(保留款)」
06 之條件，林文坑最後於111年2月23日交付尾款400萬元予卓
07 和連等語（本院卷第203頁），核與林文坑、卓和連間不動
08 產買賣契約約定相符（本院卷第105頁），足見林文坑與卓
09 和連就系爭土地及系爭205號建物買賣過程中，卓和連已主
10 動告知系爭土地尚存有分管協議之糾紛，是林文坑對於系爭
11 房屋有遭卓明裕等人提起拆屋還地前訴訟乙事，自難諉為不
12 知。

13 (五)再者，原告向卓妙、卓和連購買系爭房屋及其坐落土地之不
14 動產交易，價金非低，系爭房屋面積非小，衡諸系爭房屋為
15 未辦理建物所有權第一次登記之建物，是否有使用系爭土地
16 之正當法律權源，自屬買賣雙方交易上之重要事項或必要之
17 點，原告僅憑卓妙、卓和連於買賣契約中約定無占用他人土
18 地乙節，而未盡查證之責，顯與不動產買賣交易常情有違。
19 此外，原告既主張對系爭房屋因無權占有系爭土地而涉訟並
20 不知悉，自應就此有利事項負舉證責任，此觀民事訴訟法第
21 277條規定自明，然原告就此未有舉證確實有善意受讓之情
22 事，本院自無從為原告有利之認定，是原告此部分之主張要
23 非可採。從而，系爭確定判決之既判力既擴張及於受讓訴訟
24 標的物之第三人即原告，繼受自卓明裕等人之被告自得持系
25 爭確定判決為執行名義，對於原告聲請強制執行。

26 (六)至原告另主張系爭確定判決之既判力客觀範圍僅限於卓明裕
27 等人對卓妙、卓和連之拆屋還地請求權，而不及於被告對原
28 告之拆屋還地請求權云云。經查：

29 1.按確定判決之既判力，固以訴訟標的經表現於主文判斷之事
30 項為限，判決理由並無既判力。但法院於判決理由中，就訴
31 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結

01 果，已為判斷時，其對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違
02 背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判
03 斷之情形外，應解為在同一當事人就該重要爭點所提起之訴
04 訟中，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關
05 係，皆不得任作相反之判斷或主張，始符民事訴訟上之誠信
06 原則，此即學說上所謂之爭點效（最高法院99年度台上字第
07 781號判決意旨參照）。所謂「同一當事人」，參照民事訴
08 訟法第401條第1項關於既判力主觀範圍之規定，自應為相同
09 之解釋。

- 10 2. 查卓明裕等人本於民法第767條、第821條等規定，對原告之
11 前手卓妙、卓和連訴請拆除系爭房屋並返還土地與全體共有
12 人，業經系爭確定判決確定在案。卓妙、卓和連在該案抗辯
13 稱：「卓明裕等人、卓妙、卓和連之祖先卓宗廳將系爭土地
14 交給後人使用管理時，即成立默示分管契約。嗣於82年間由
15 蘇卓彩玉及其他共有人決議各房得於原管領使用之特定區域
16 內各自繼續管理使用，並得從事建築或轉作其他作物，至蘇
17 卓彩玉死亡前共有人就系爭土地使用管理均未有異議，默示
18 同意各共有人分別管理使用系爭土地，即共有人就系爭土地
19 具分管協議。蘇卓彩玉死亡後，卓明裕等人除繼承蘇卓彩玉
20 就系爭土地之應有部分外，其等明知系爭土地有分管協議存
21 在並同意，自應繼受蘇卓彩玉與卓妙、卓和連就系爭土地所
22 為之分管契約及一切權利義務」等語，系爭確定判決整理卓
23 明裕等人與卓妙、卓和連之攻防後，認該案之爭點為「系爭
24 土地上是否有默示分管契約存在？其分管內容為何？系爭房
25 屋占用系爭土地是否有正當權源？」，並經前案判決認定
26 「系爭土地之共有人並無明示或默示之分管契約存在。卓
27 妙、卓和連所提出之85年6月11日土地使用權同意書係私文
28 書，既經卓明裕等人否認該同意書上蘇卓彩玉之印文為真
29 正，證人卓文彬亦未親眼目睹蘇卓彩玉在該同意書上蓋章，
30 卓妙、卓和連復不能舉證證明蘇卓彩玉之印文為真正，難認
31 蘇卓彩玉同意卓妙、卓和連興建系爭房屋，系爭房屋占用系

01 爭土地，為無權占有，卓妙、卓和連應拆除系爭房屋，並將
02 所占用之系爭土地返還予共有人全體」，有系爭確定判決在
03 卷可佐，可知「系爭房屋占用系爭土地是否為無權占有」，
04 乃該案之重要爭點，並經系爭確定判決斟酌全辯論意旨及調
05 查證據之結果而為判斷，經核原告、被告為系爭確定判決既
06 判力效力所及之人，依上開說明，應認系爭確定判決與本件
07 之當事人同一，且系爭確定判決就上開重要爭點之判斷，並
08 無顯然違背法令之情形。據此，系爭確定判決關於「系爭房
09 屋占用系爭土地是否為無權占有」之重要爭點，既經本院於
10 系爭確定判決本於當事人辯論之結果，已為判斷，且查無顯
11 然違背法令之情形，原告亦未提出新訴訟資料，足以推翻系
12 爭確定判決之原判斷情形，原告又是卓妙、卓和連之繼受
13 人，應受系爭確定判決既判力所及，揆諸前揭說明，應認系
14 爭確定判決關於上開重要爭點之認定，於本件有爭點效，法
15 院及兩造皆不得任作相反之判斷或主張。

16 3.基此，原告主張系爭確定判決之既判力客觀範圍僅限於卓明
17 裕等人對卓妙、卓和連之拆屋還地請求權，而不及於被告對
18 原告之拆屋還地請求權云云，並非有理，而不可採。

19 五、綜上所述，原告依強制執行法第14條之1第1項規定，提起本
20 件債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行程序，為無理由，不
21 應准許。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

27 民事第二庭 法 官 李思緯

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

