

臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度訴字第1265號

原告 富旺都市更新服務有限公司

法定代理人 李台興 同住上

訴訟代理人 劉知非

被告 王鈺傑

訴訟代理人 王新發律師

上列當事人間請求核定租金事件，於民國114年3月4日言詞辯論
終結，本院裁定如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

一、原告主張：原告經由行政執行拍賣程序取得門牌號碼桃園市
○○區○○路000號建物（下稱系爭建物），系爭建物建築
基地即坐落桃園市○○區○○段○○○○段0000○○000000
000000地號土地（下合稱系爭土地，各筆土地逕以地號稱
之）為被告所有，原告前向鈞院請求核定系爭建物依法定地
上權占用系爭土地之範圍、期限及地租，經鈞院以110年度
訴字第1293號（下稱前案）判決核定系爭建物占用1388地號
土地面積814.08平方公尺之租金確定。系爭建物原為第三人
和成綠材有限公司（下稱和成公司）於99年間向被告承租系
爭土地出資興建而原始取得，並於100年7月10日建築完工後
向稅捐機關申報稅籍，嗣因和成公司積欠罰款未繳，遭彰化
縣政府環保局移送行政執行，在執行程序中，桃園分署已認
定系爭建物為和成公司所有，僅因和成公司已經廢止而形式
上由被告以擔保人名義之財產進行拍賣，是系爭建物與系爭
土地間確有租地建屋之事實，是和成公司就系爭土地已取得
使用權依法定空地套繪，為供系爭建物依建築法第11條得使
用之建築基地；且系爭建物為廠房與附屬辦公室，1388地號

01 土地除系爭建物坐落面積814平方公尺外，其他1365.9平方
02 公尺部分均為空地，1388之2地號土地之位置在臨東福路之
03 處，為進出系爭建物之出入口，第1388之1地號土地位於系
04 爭土地之側邊，均為系爭建物出入之必要通道與工廠生產作
05 業使用之空間，而為輔助系爭建物達成經濟目的之從物，而
06 與系爭建物已無可分離，原告因強制執行程序取得系爭建
07 物，拍賣性質為私法上之買賣，此買賣關係存在於和成公司
08 與原告之間，原告受讓系爭建物所有權後，亦已依主從物之
09 關係受讓法定空地，自應類推適用民法第426條之1規定，
10 即被告與和成公司間之基地租賃契約，對於原告仍繼續存
11 在，是原告已取得系爭建物之建築基地即系爭土地含法定空
12 地之使用權，然前案判決僅就系爭建物所坐落之土地部分核
13 定租金，其他面積未予以裁判，以致兩造衍生糾葛。爰依或
14 類推適用民法第426條之1請求核定系爭建物租用被告所有13
15 88(其中1365.9平方公尺)、1388-1、1388-2地號之土地以法
16 定地價之年息1%、租用期限至系爭建物滅失為止之租金等
17 語。

18 二、被告則以：原告於前案中已一再主張系爭土地均為系爭建物
19 之法定空地，法定地上權範圍及於系爭土地全部云云，惟為
20 前案判決所不採，倘原告就該前案判決有所不服，理應循正
21 規之上訴方式而為救濟，而非另闢蹊徑提起訴訟再事爭執。
22 原告於本件起訴狀中已自承於前開訴訟中，有請求核定系爭
23 土地之全部面積，但前案僅判決系爭建物所坐落之土地部
24 分，其他面積未予裁判，足見其明知該主張已為前案判決所
25 不採納，且其事實上或法律上之主張欠缺合理依據，應依民
26 事訴訟法第249條第1項第8款裁定駁回其訴。法務部行政執
27 行署桃園分署為強制執行時，系爭土地及建物已為被告所
28 有，並無任何租賃關係存在，而由被告將土地及建物一併出
29 租予第三人躍境股份有限公司（原名愷盛環境科技股份有限公司），被告僅係因和成公司積欠公法債務，而被告又身為
30 和成公司之前任董事，乃以擔保人身分提供所有系爭建物作
31

01 為分期納款之擔保品，復因未按期繳納款項而遭拍賣，是原
02 告主張系爭建物經行政執行署桃園分署實質認定為和成公司
03 所有，拍賣系爭建物之買賣關係存於原告與和成公司間乙
04 節，並非事實。再關於因強制執行之拍賣致土地、建物分別
05 為不同一人所有時，土地與建物所有權人間之權利義務關
06 係，已由民法第838條之1加以明定，並無明範欠缺或未備之
07 情形，原告主張類推適用民法第426條之1規定而為填補云
08 云，實屬無稽，可見本件原告起訴仍未具備事實主張之一貫
09 性。縱認原告起訴符合事實主張之一貫性，而得類推適用民
10 法第426條之1規定，但該條規定之法律效果僅在於基地租賃
11 契約，充其量僅涉及租賃關係主體之更迭，無關乎租賃契約
12 之其他內容，尤不能推導出租金之核定，原告之訴之聲明，
13 仍未能憑該條之法律效果而導出，原告主張欠缺權利主張之
14 一貫性，法院可不再進行實質審理，逕依民事訴訟法第249
15 條第2項規定予以判決駁回等語。

16 三、原告經由行政執行拍賣程序取得系爭建物，系爭建物坐落被
17 告所有1388地號土地，原告前提起前案訴訟，請求依法定地
18 上權核定系爭建物租用系爭土地範圍、期限及地租，經前案
19 判決核定系爭建物占用1388地號土地面積814.08平方公尺之
20 租金為每月6,540元，期間為110年1月15日起至系爭建物滅
21 失之日止確定等情，有系爭土地登記謄本、前案判決及確定
22 證明書、他項權利證明書、系爭建物謄本、法務部行政執行
23 署桃園分署不動產權利移轉證明書等附卷可稽（見本院112
24 年度壙簡字第449號卷第14至23、31頁），且為被告所不爭
25 執，並經本院調得前案卷宗查閱無訛。

26 四、本院之判斷：

27 原告另主張系爭土地均為供系爭建物作為依建築法第11條之
28 建築基地，而為輔助系爭建物達成經濟目的之從權利，且合
29 成公司與被告間存在基地租賃契約關係，自應類推適用民法
30 第426條之1規定，基地租賃對於原告仍繼續存在，已取得系
31 爭建物之建築基地即系爭土地含法定空地之使用權云云，則

01 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲分述如下：

02 (一)按原告之訴，起訴違背第253條、第263條第2項之規定，或
03 其訴訟標的為確定判決效力所及之情形者，法院應以裁定駁
04 回之，民事訴訟法第249條第1項第7款定有明文。次按除別
05 有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判
06 力，民事訴訟法第400條第1項亦有明定。是訴訟標的之法律
07 關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確
08 定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造
09 應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，
10 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
11 決意旨相反之主張（最高法院42年台上字第1306號判例意旨
12 參照）。次按89年2月9日修正之民事訴訟法第244條第1項第
13 2款，將原規定之「訴訟標的」修正為「訴訟標的及其原因
14 事實」，乃因訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，以
15 使訴狀所表明請求法院審判之範圍更加明確。則於判斷既判
16 力之客觀範圍時，自應依原告起訴主張之原因事實所特定之
17 訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原因事實所涵攝
18 之法律關係，均應受其既判力之拘束，且不得以該確定判決
19 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
20 方法，為與該確定判決意旨相反之主張，此乃法院應以「既
21 判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作
22 用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係
23 存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免
24 該既判力因而失其意義，亦即既判力之「遮斷效」（最高法
25 院100年度台抗字第62號裁定要旨參照）。

26 (二)查，原告於前案對被告主張系爭土地與系爭建物於拍賣當時
27 同屬被告一人所有，僅拍賣系爭建物而未拍賣系爭土地，與
28 民法第838條之1所定要件相符，爰請求核定系爭建物因法定
29 地上權之關係使用被告所有1388地號、1388之1地號、1388
30 之2地號等3筆土地之地租、期間及範圍等語，經前案判決核
31 定系爭建物占用1388地號土地面積814.08平方公尺之租金為

01 每月6,540元，期間為110年1月15日起至系爭建物滅失之日
02 止確定等情，業如前述，經核原告於前案訴訟與本件所主張
03 之原因事實，均係伊經由強制執行之拍賣程序取得系爭建
04 物，就系爭建物坐落土地合於民法第838條之1規定取得法定
05 地上權，並依該條規定請求核定租金、期間及範圍等語，是
06 原告於本件主張之訴訟標的及其原因事實均為前案所涵蓋，
07 則本件與前案之當事人相同、主張之原因事實、請求權基礎
08 均相同，聲明之內容亦相同，自屬就確定判決效力所及之訴
09 訟標的重行起訴。是前案訴訟既經判決確定，本件即為該確
10 定判決效力所及，原告提起本件訴訟，自屬不合法。

11 (三)原告雖主張系爭土地均為供系爭建物作為依建築法第11條之
12 建築基地，而為輔助系爭建物達成經濟目的之從權利，且合
13 成公司與被告間存在基地租賃契約關係，自應類推適用民法
14 第426條之1規定，基地租賃對於原告仍繼續存在，已取得系
15 爭建物之建築基地即系爭土地含法定空地之使用權，自得另
16 請求就系爭建物坐落土地外之建築基地核定租金云云。惟按
17 原告對於被告起訴請求，必須在實體法上具有得向被告有所
18 主張之法律規範，且其表明之原因事實完全滿足或該當於該
19 法律規範之構成要件，始能獲得勝訴之判決。如為給付之
20 訴，該法律規範必須在實體法上可以作為請求權基礎之完全
21 性條文（具備構成要件及法律效果之法條）始足當之。至於
22 誠信原則，僅為行使權利履行義務之指導原則，欠缺請求權
23 基礎所需具備之「法律效果」，並非完全性條文，不足以作
24 為當事人一方得向他方有所請求之法律規範（最高法院108
25 年度台上字第61號民事判決參照）。原告本件與前案請求法
26 院核定系爭建物占用系爭土地之租金、期間及範圍，其請求
27 權基礎均為民法第838條之1，審判之對象範圍即為以該原因
28 事實為核心的訴訟標的，原告本件另依據建築法第11條、民
29 法第426條之1、第68條、及最高法院92年度台上字第2775號
30 民事裁判意旨，主張法定地上權範圍及於系爭建物坐落土地
31 以外之系爭土地云云，惟原告上開所舉均非請求權基礎，僅

01 為支持其主張地上權範圍之法律上理由，其原因事實之核心
02 仍為合於民法第838條之1規定，並未脫逸該訴訟標的，況原
03 告所提上開法律上理由，核均係前案事件言詞辯論終結前已
04 經提出或得提出之攻擊防禦方法，均受前案確定判決之既判
05 力所遮斷，原告不得就同一訴訟標的提起新訴，再次要求法
06 院對之另行確定或重新評價。

07 (四)從而，原告就系爭建物因法定地上權之關係使用被告所有13
08 88地號、1388之1地號、1388之2地號等3筆土地之地租、期
09 間及範圍等爭執，業經向法院起訴請求核定之，已有前開確
10 定之終局判決，原告於本案再行爭執租金收取標準、期間及
11 範圍，對被告起訴請求法院再為核定，既屬同一當事人、同
12 一法律關係之同一事件，自應受前開確定判決效力之拘束，
13 故原告就本件核定租金之訴，更行起訴，求為與前案相異之
14 判決，即屬無據，要難准許。

15 五、綜上所述，原告依民法第838條之1之規定，請求核定系爭建
16 物租用被告所有1388(其中1365.9平方公尺)、1388-1、1388
17 -2地號土地，以法定地價之年息1%、租用期限至系爭建物
18 滅失為止之租金，為無理由，應予駁回。

19 六、依民事訴訟法第249條第1項第7款，第95條、第78條，裁定
20 如主文。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
22 民事第三庭 法官 張世聰

23 正本係照原本作成。

24 如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（應附
25 繕本），並繳納抗告費用新臺幣1,500元。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
27 書記官 尤凱玟