

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2600號

原告 鄭黃秀英

訴訟代理人 陳祖德律師

被告 方彬興業股份有限公司

法定代理人 林柏財

訴訟代理人 吳宜財律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）原為訴外人即原告之配偶鄭訓禎所有，前遭被告無權占用於其上搭蓋鐵皮屋等地上物，雙方乃於民國107年1月29日簽立協議書（下稱系爭協議書），於第2條約定被告應給付鄭訓禎自107年2月1日起至109年1月31日止、自109年2月1日起至112年1月31日止相當於租金之損害各新臺幣（下同）25萬元、32萬元，合計57萬元，及於第3條約定被告應於112年1月31日拆除上開地上物。

(二)後鄭訓禎於107年2月4日過世，系爭土地已辦理分割繼承登記完畢，由原告取得所有權，至於租金損害部分，鄭訓禎之全體繼承人已將該請求權全部讓與原告。詎系爭協議書約定期限即112年1月31日屆至後，被告仍未依約履行，經原告屢次催告，被告仍置之不理。

(三)雖鄭訓禎前於100年間以被告所有建物無權占有系爭土地提起拆屋還地訴訟，經本院100年度訴字第112 號判決、臺灣高等法院101年度上字第1315號確定判決認定雙方就系爭土

01 地與被告所有之1426地號土地間有「相互交換使用契約」，
02 然原告已於113年7月24日委請原告訴訟代理人發律師函終止
03 上開使用借貸契約，被告亦已於113年7月29日收受該函，已
04 生終止使用借貸契約之效力。

05 (四)縱被告辯稱上開「相互交換使用契約」法律上定性為租賃而
06 非使用借貸，因系爭土地為特定農牧用地，卻遭被告在其上
07 搭建鐵皮屋及水泥地違法使用，原告已於本件114年2月18日
08 言詞辯論期日當庭依據土地法第103條第2款終止租賃契約。

09 (五)爰依民法第455條、第470條、第767條第1項、系爭協議書第
10 2條、第3條約定、民法第294條債權讓與、第1148條繼承之
11 法律關係提起本件訴訟等語。

12 (六)並聲明：

13 1.被告應將坐落系爭土地上如附圖即桃園市楊梅地政事務所11
14 2年11月8日楊測法複字第31100號土地複丈成果圖斜線所示
15 部分，面積1378.31平方公尺之建物及鐵皮棚架（下稱系爭
16 地上物）拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

17 2.被告應給付原告57萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
18 償日止，按週年利率5%計算之利息。

19 3.願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)鄭訓禎前於100年間以被告所有建物無權占有系爭土地提起
22 拆屋還地訴訟，經臺灣高等法院101年度上字第1315號確定
23 判決認定兩造間成立建物及坐落基地之相互交換使用契約，
24 屬有對價關係之不定期租賃，非屬使用借貸，原告不得片面
25 終止，被告本於相互交換使用契約占有使用建物及坐落基
26 地，系爭地上物並非無權占有系爭土地，於本件有既判力或
27 爭點效之適用，原告為鄭訓禎之繼承人，自應繼受該租賃關
28 係而受拘束。

29 (二)依入出境紀錄所示，被告公司法定代理人林柏財於系爭協議
30 書107年1月29日簽立時未在臺灣，而訴外人即被告公司原料
31 採購員黃登豐則自106年5月20日至108年3月8日任職期間，

01 因病長期在醫院接受治療，系爭協議書上之用印及簽名非林
02 柏財、黃登豐所為，被告亦無授權黃登豐代理簽立系爭協議
03 書，且其上林柏財之印文及被告公司之統一發票專用章含糊
04 不清，簽約蓋用統一發票專用章亦違反常情及商業交易習
05 慣，難認為真正。

06 (三)原告及其被繼承人鄭訓禎明知系爭土地之地目為特定農牧用
07 地，而鄭訓禎將系爭土地與被告所有之1426土地交互使用初
08 時，亦明知被告要在系爭土地上搭蓋鐵皮屋及鋪設水泥，目
09 的係為作工業廠房，並同意被告興建廠房，故原告依土地法
10 第103條第2款規定行使終止租約請求權，有權利濫用及違反
11 誠實信用原則等語，資為抗辯。

12 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
13 宣告免為假執行。

14 三、本件之爭點為（本院卷第210、251頁）：

15 (一)本件與本院100年度訴字第112號、臺灣高等法院101 年度上
16 字第1315號事件是否為同一事件？該案對本案是否有既判力
17 或爭點效？

18 (二)系爭地上物占用系爭土地是否有法律上之正當權源？原告主
19 張以原證9律師函終止系爭土地之「相互交換使用契約」是
20 否合法生效？

21 (三)系爭協議書是否真正？

22 1.系爭協議書是否為黃登豐所簽立、用印？

23 2.如是，黃登豐是否有權代理被告公司？

24 3.如否，黃登豐是否構成表見代理？被告公司是否應依民法第
25 169條負授權人之責任？

26 (四)兩造間就系爭土地之「相互交換使用契約」在法律上定性如
27 何？使用借貸？不定期租賃？臺灣高等法院101年度上字第1
28 315號就此之法律上定性於本案是否有爭點效？

29 (五)原告於114年2月18日庭期當庭主張因被告違法使用系爭土地
30 而終止上開契約之意思表示是否合法生效？是否違反誠信原
31 則及權利濫用？

01 四、按於判斷既判力之客觀範圍時，自應依原告起訴主張之原因
02 事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同一原
03 因事實所涵攝之法律關係，均應受其既判力之拘束，且不得
04 以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出
05 之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張，此
06 乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之
07 既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的
08 權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或
09 重新評價，俾免該既判力因而失其意義，亦即既判力之「遮
10 斷效」（最高法院100年度台抗字第62號民事裁判）。基於
11 程序保障之概念，判決之既判力既係就其基準時點時，即
12 事實審言詞辯論終結前已存在之所有訴訟資料及攻擊防禦
13 方法加以判斷認定後，法院方為本案之終局判決；且當事人
14 就基準時點之前已存在之攻擊防禦方法已被賦予充分之提出
15 機會，而具有充分之程序保障，故既判力所生之遮斷效，既
16 係源自於既判力時之範圍及其基準時點而來，則就既判力遮
17 斷該基準時點之前已存在之攻擊防禦方法，當事人自不得於
18 後訴中再行主張。經查：雖原告之被繼承人鄭訓禎前於100
19 年間以被告所有建物無權占有系爭土地提起拆屋還地訴訟，
20 經本院100年度訴字第112號判決、臺灣高等法院101年度上
21 字第1315號確定判決駁回確定在案，有上開歷審判決附卷可
22 稽（本院卷第69-107頁），並據本院調閱上開案卷查核屬
23 實，惟查：上開確定判決即臺灣高等法院101年度上字第131
24 5號判決之言詞辯論終結日為103年5月14日（本院卷第89
25 頁），而本件原告主張之107年系爭協議書、113年7月24日
26 發函終止契約、114年2月18日當庭終止契約等原因事實均
27 在上開言詞辯論終結日即既判力之基準時點之後，自不受該
28 確定判決既判力所遮斷，合先敘明。

29 五、按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，
30 不在此限。私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或
31 有法院或公證人之認證者，推定為真正。民事訴訟法第357

01 條定有明文。上開關於私文書經本人或其代理人簽名、蓋章
02 或按指印者推定為真正之規定，須其簽名、蓋章或按指印係
03 本人或其代理人為之，在當事人間已無爭執或經舉證人證明
04 者，始得適用。經查：系爭協議書上之「黃登豐」簽名、
05 「林柏財」印文及被告公司統一發票章印文均經被告否認真
06 正（本院卷第208頁），原告未能舉證證明上開文書為真
07 正，上開文書自不具形式上之證據力，不能持為認定原告主
08 張之事實之證據。此外，原告未能舉證以實其說，其主張依
09 據系爭協議書第2、3條提起本件訴訟自無理由，應予駁回。

10 六、按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與
11 人得隨時請求返還借用物。民法第470條第2項固有明文。惟
12 按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受
13 人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效
14 力。民事訴訟法第401條第1項定有明文。次按所謂之爭點
15 效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所
16 主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有
17 顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷
18 之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴
19 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符
20 民事訴訟法上之誠信原則而言。經查：本件與本院100年度
21 訴字第112 號判決、臺灣高等法院101年度上字第1315號確
22 定判決之原告雖有不同，然本件原告為鄭訓禎之繼承人，於
23 鄭訓禎過世後繼承取得系爭土地所有權，依據民事訴訟法第
24 401條之法理，亦應受前案爭點效之拘束。再查：兩造間就
25 系爭土地之「相互交換使用契約」在法律上定性亦為上開前
26 案訴訟中之重要爭點，臺灣高等法院101年度上字第1315號
27 確定判決業於判決理由中認定：「2.此相互交換使用契約之
28 性質如何？為使用借貸或租賃？按稱租賃者，謂當事人約
29 定，一方以物租予他方使用、收益，他方支付租金之契約；
30 稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於
31 無償使用後返還其物之契約。民法第421條、第464條分別定

01 有明文。又『使用借貸必係無償，有償則非使用借貸。換耕
02 田地，互有對價關係，自非無償。』有最高法院67年台上字
03 第2488號判例可稽。『使用他人之物，如為無償，即係借
04 貸；如為有償，則屬租賃，此乃二者區別之所在。互相交換
05 土地使用契約，係一方以土地交付他方使用為對價，而使用
06 向他方換來之土地，既屬有償，性質上即與租賃無殊。』亦
07 有最高法院83年度台上字第2544號判決可參。本件兩造間既
08 成立建物及坐落基地之相互使用契約，即屬有對價關係，依
09 上開說明，自非屬使用借貸，而為租賃關係。」（本院卷第
10 101-102頁），經核其判斷並無顯然違背法令，原告於本件
11 訴訟亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，本院自應受其拘
12 束，是兩造間之相互使用契約既屬租賃關係，而非使用借
13 貸，則原告主張依民法第470條第2項其得隨時請求返還借用
14 物即無足採，原告以原證9律師函終止系爭土地之「相互交
15 換使用契約」並未合法生效。

16 七、按租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收
17 回。「……二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承
18 租人轉租基地於他人時。……」土地法第103條第2款固有明
19 文。惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為
20 主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民
21 法第148條亦定有明文。權利之行使，倘與權利人先前行為
22 相矛盾，破壞相對人之正當信賴者，有違誠實信用原則，固
23 不生行使權利之效力。惟該所謂「禁反言原則」之適用，須
24 權利人有外觀之行為，足使相對人正當信賴其已不欲行使其
25 權利，始足當之（最高法院109年度台上字第1039號民事判
26 決）。經查：系爭土地原為原告之被繼承人鄭訓禎所有，而
27 系爭土地曾經鄭訓禎與被告訂立租約，由鄭訓禎將之出租予
28 被告，並於第7條約定：「租賃期間內，乙方（即被告）因
29 營業所需而建築之地上物如鐵皮廠房或水泥設施等，其建
30 築及保養維護所需費用概由乙方自行負擔，乙方同意租期屆
31 滿後（或提前終止租賃時）願無條件將上開地上物之所有權

01 移轉歸屬甲方（即原告）…。」鄭訓禎亦曾分別於96年12月
02 11日、97年9月10日、98年4月23日送達被告存證信函各乙
03 份，其上並先後表示：「…查本租賃契約將於97年8月31日
04 屆滿到期，本人於茲聲明屆時將不再續租，同時請求貴公司
05 於租賃屆滿之時…應將貴公司所自行建築之地上物…之所
06 有權無條件移轉歸屬本人，連同上開土地一併交還本
07 人…。」、「…貴公司依約應將租賃之土地及其地上物之
08 鐵皮廠房完整交付予本人…謹定於97年9月20日上午10
09 時，於該租賃地與貴公司辦理點交事宜…。」，此為本院10
10 0年度訴字第112號判決、臺灣高等法院101年度上字第1315
11 號事件中兩造不爭執事項（本院卷第71、72、93、94頁）。
12 是鄭訓禎將系爭土地與被告所有之土地交換使用時，早已明
13 知被告是要在系爭土地上搭蓋鐵皮屋及鋪設水泥，目的係為
14 作工業廠房，並同意被告興建廠房，原告為鄭訓禎之繼承人
15 繼承取得系爭土地，依民法第1148條應承受被繼承人財產上
16 之一切權利、義務，原告遲至114年2月18日庭期始當庭主張
17 因被告違法使用系爭土地而終止兩造間之相互使用契約，顯
18 與鄭訓禎先前行為相矛盾，破壞被告之正當信賴，有違誠實
19 信用原則，其終止應不生效力。從而，原告終止兩造間就系
20 爭土地之「相互交換使用契約」均未合法生效，被告仍為有
21 權占有，原告訴請被告拆除地上物還地為無理由。

22 八、綜上所述，原告之訴均為無理由，應予駁回。其假執行之聲
23 請已失所附麗，應併予駁回。

24 九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
25 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

26 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日

28 民事第三庭 法 官 游智棋

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 29 日
02 書記官 鄭敏如