

裁判字號：最高法院 97 年台上字第 1729 號民事判決

裁判日期：民國 97 年 08 月 20 日

裁判案由：拆屋還地

最高法院民事判決 九十七年度台上字第一七二九號

上訴人 甲○○○

訴訟代理人 黃俊仁律師

被上訴人 財團法人天主教會嘉義教區

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 蔡碧仲律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國九十七年四月八日台灣高等法院台南分院第二審更審判決（九十六年度上更(一)字第一七號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

查被上訴人之法定代理人已於本件上訴第三審後之民國九十七年五月七日變更為乙○○，茲據其具狀聲明承受訴訟，並提出法人登記證書影本為證，核無不合，先予敘明。

本件上訴人主張：坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）係伊所有（七十八年七月四日以買賣為原因而辦訖所有權移轉登記），被上訴人對之無合法使用權源，竟於其上如第一審判決附圖（下稱附圖）所示A1、B1、C1、D1部分，面積依序為五點七〇二、一〇二點七六二、四〇點五四九、二四點九五七平方公尺之土地建造教堂使用，迭經催還，均未置理等情，爰依民法第七百六十七條、第一百八十二條及第一百八十四條之規定，求為命被上訴人將如附圖所示A1、B1、C1、D1部分地上建物拆除返還該土地，並給付伊自八十八年三月十六日起至九十三年三月十五日止之損害金新台幣（下同）十九萬七千一百三十元，並加計該期間之法定遲延利息，及自九十三年三月十六日起至返還土地日止按月給付伊損害金三千二百三十九元之判決。（損害金部分，上訴人於第一審原僅請求給付不當得利五十二萬五千元，迨至原審更審前始減縮並追加依侵權行為之法律關係請求如上。）

被上訴人則以：系爭土地原為上訴人之婆婆紀楊淑貞所有，同段六四六地號土地為伊所有，該二筆土地分割前○○○鄉○○段八一三之一四地號土地之一部，嗣經法院判決分割而各自取得所有。該八一三之一四地號土地於法院為分割審理時，紀楊淑貞即與伊成立同意書，願將其在該土地之應有部分與伊所有同段八一三、八一三之一六號土地之應有部分（分割）互易，俾伊維持系爭

土地上教堂及附屬建物之完整，各該互易土地應有部分並已分割為特定土地完訖，上訴人自應繼受該土地互易契約並受拘束，伊非無權占用等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人主張被上訴人於系爭土地如附圖所示A1、B1、C1、D1部分占有並建造教堂等建物之事實，雖據其提出有地籍圖謄本、土地登記謄本及複丈成果圖等件為證，惟按交換土地之目的，在於終局取得所互易財產之使用、收益及交換價值，屬民法上當事人雙方約定互相移轉金錢以外財產權之互易契約，與分管契約係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，不過就共有物之管理定暫時使用之狀態，要屬不同。故以共有關係繼續存在為前提之分管契約，於法院判決分割共有物確定時，先前共有人間之分管契約，固應認為終止。但共有人中之一人就其應有部分與他人之共有物之應有部分所訂立之互易契約，若非以共有關係繼續存在為必要，在未經履行或經合法解除前，自不因共有土地之分割而當然消滅。本件通觀被上訴人與紀楊淑貞於七十一年五月十七日就系爭土地所成立之契約（同意書）全文，及台灣高等法院台中分院七十一年度上字第七七九號判決分割時認定：「原判決分割方法天主教會嘉義教區、紀楊淑貞等分得土地均相連結，盡可交換利用，該分割方法足可保持天主教教堂主要建築之完整，並未違背當事人之本意」等意旨，可探知當時簽訂該交易契約之真意及目的，在於避免將來紀楊淑貞分割後訴請被上訴人拆除教堂建築，兼顧被上訴人教堂之完整，法院為判決分割時，乃特別讓被上訴人與紀楊淑貞之土地相鄰，以利日後之交換使用無訛。參諸紀楊淑貞得分配之土地位置等互易財產之使用、收益及交換價值，及上揭系爭土地之分割過程，顯示該互易契約成立時，法院已於同年月四日就系爭土地依分割方案劃分出來而有特定位置，即位在教堂建物所在之系爭土地上，嗣雙方於七十二年間上訴審理時，仍繼續主張日後要互易土地等情，足徵紀楊淑貞係以將來可取得特定位置之土地，與被上訴人之他筆土地應有部分互易，系爭同意書並不以土地共有關係繼續存在為必要至明。再依系爭同意書第一點載明：「甲方（被上訴人）將坐○○○鄉○○段八一三之一六號、同段八一三號，甲方之持分各100/1148與乙方（紀楊淑貞）所有坐落同段八一三之一四號，乙方之持分120/1148之土地互相交換或分割之」，對照該三筆土地業經法院判決分割確定之實際分割結果及現況以觀，益見系爭同意書之互易土地標的，於該契約成立時雙方已有特定位置土地交換之合意，而非僅應有部分交換之協議，換言之，如未經分割即就應有部分互易，若已分割則就分得之部分互易，亦即縱經分割判決仍可具體特定，而非不得履行，是該互易契約在未經履行或經合法解除前，尚不因共有土地之分割而當然消滅。上訴人主張系爭互易同意書，在原木林段八一三之一四地號土地判決分割確定後已不存在，或給付不能而無效云者，即無足採。次查紀楊淑貞與被上訴人間訂立之系爭互易同意書，主要目的既在保持被上訴人之教堂建物免遭拆除，顯

見雙方慎重其事並深思熟慮知其法律效果，應具有較大之拘束力，且該契約亦含有被上訴人以相當之土地作為交換，亦與公平無違，堪認該契約目的隱含拘束受讓人之意思，性質上屬隨土地所有權移轉之債權契約，受讓人應受其拘束。又上訴人與紀楊淑貞係婆媳關係，長年共同生活，彼此關係親近，衡情紀楊淑貞自無不告知上訴人該互易契約之理。況上訴人亦不否認持有該互易同意書原本之事實，且在台灣雲林地方法院八十九年度港簡調字第六〇號相鄰土地分割共有物事件，並於八十九年七月十二日勘驗時陳稱：「若照我們提出的分割方案，把我們的共有分割土地，分在最北邊，建物可以拆除不考慮，我們分配的土地有商議要互換合併」等語，尤見其於起訴前取得系爭土地時，早已知悉有該互易契約存在無疑，參照司法院釋字第三四九號解釋理由之意旨，該互易同意書雖為債權契約，然其契約內容亦非不得對第三人發生法律上效力，系爭互易契約，仍足生拘束上訴人。從而，上訴人據以請求被上訴人拆屋還地暨給付損害金，即非正當，為其心證之所由得，並說明上訴人其他主張及聲明證據為不足取暨不逐一論述之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並將其追加之訴判予駁回。

按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，觀之民法第四百二十五條第一項規定：「出租人於『租賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭槩「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋字第三四九號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及本院四十八年台上字第一〇六五號判例意旨自明。次按各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。又共有土地共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有即難謂有何法律上之原因，民法第八百二十五條固定有明文，並經本院五十一年台上字第二六四一號著有判例。惟共有人所負與出賣人同一擔保責任之規定，倘經當事人另以契約約定排除該擔保責任者，本於私法自治之原則，其約定亦難謂為無效，此於契約另行約定共有人對他共有人分得之部分有占有之權源者，尤不能因其喪失共有權利即謂其占有無法律上之原因，

揆之該則判例保留「除另有約定外」等除外字句至灼。查系爭互易同意書不以土地共有關係繼續存在為必要，該互易契約尚不因共有土地之分割而當然消滅，其互易標的土地之應有部分，各已分割其特定位置，上訴人於取得系爭土地時，業由被上訴人建造教堂使用，並早已知悉有互易契約暨其目的在保持被上訴人教堂免遭拆除，既為原審所合法確定之事實，則上訴人依民法第七百六十七條、第一百八十二條及第一百八十四條規定，請求被上訴人拆屋還地暨給付損害金，依上說明，自應受該互易同意書之拘束。原審本於上述理由而為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，泛以：依民法第八百二十五條規定及裁判分割之形成效力，與系爭同意書並非就特定區塊土地而為交換使用之債權契約以觀，對因信賴分割判決結果之上訴人而言，被上訴人仍屬無權占有等詞，並就原審採證、認事之職權行使及其他與判決結果不生影響之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，不能認為有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 七 年 八 月 二 十 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 鄭 傑 夫

法官 陳 碧 玉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 七 年 九 月 二 日

m