

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第97號

01  
02  
03 原 告 林俊宏  
04 訴訟代理人 陳慶昌律師  
05 廖于禎律師  
06 被 告 林巧惠  
07 訴訟代理人 林更穎律師  
08 複代理人 林孟儒律師

09 上列當事人間請求確認土地使用借貸關係存在等事件，本院於民  
10 國114年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴駁回。  
13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序部分：

16 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎  
17 事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款  
18 定有明文。查原告主張兩造間就臺中市○區○○段0000○00  
19 00○0000○0000地號土地（下稱系爭土地）有使用借貸關  
20 係，原起訴聲明為：(一)確認原告就被告所有系爭土地全部有  
21 使用借貸關係存在。(二)被告應配合原告向臺中市中山地政事  
22 務所申請辦理坐落於系爭土地之土地複丈、鑑界等地政測量  
23 之相關事宜。(三)被告應將設置在第1項確認有使用借貸土地  
24 範圍內之貨櫃等障礙物移除回復原狀，並不得為任何妨礙原  
25 告使用該部分土地之行為。嗣於起訴狀送達被告後，於民國  
26 113年3月6日具狀追加聲明第4項為：被告應容忍原告在第1  
27 項所示土地上興建房屋及提出第1項所示土地之使用同意書  
28 及印鑑證明，並配合原告向地政機關申請登記原告為前開建  
29 物之第一次所有權人（見本院卷第177、181至182頁）。其  
30 追加聲明部分之請求基礎事實均屬同一，與前開規定並無不  
31 合，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：系爭土地原為訴外人林顏秀麗（112年10月22日  
03 已歿）所有，林顏秀麗前與其三子即原告、訴外人林炎煌、  
04 林吉宏討論後，同意由原告出資拆除坐落系爭土地上之兩幢  
05 建物（門牌號碼：臺中市○區○○街00號、臺中市○區○○  
06 ○道0段000號，以下合稱系爭建物），並以原告為起造人於  
07 系爭土地興建新屋。林顏秀麗於111年5月10日至宋盛榮建築  
08 師事務所聽取建築師說明及辦理手續，並於同日簽署「土地  
09 使用權同意書」，之後因申請書文字修正，修正及清稿完成  
10 後，於111年8月3日再次列印「土地使用權同意書」，由林  
11 顏秀麗授權原告用印申辦建築執照及併案辦理屋頂樹立廣告  
12 雜項執照，並由宋盛榮建築師以林顏秀麗於111年8月3日簽  
13 署之「土地使用權同意書」，向臺中市政府都市發展局申請  
14 核發111年10月5日111中都建字第1970號建造執照、111年10  
15 月5日111中都拆字第00436號拆除執照。林顏秀麗已同意原  
16 告使用系爭土地作為新建物之建築基地，應認原告與林顏秀  
17 麗間就系爭土地有使用借貸關係存在，借貸期間至原告興建  
18 之房屋達不堪使用或經拆除而使用完畢為止。詎林炎煌在原  
19 告申請完成建造執照及拆除執照後，煽動林顏秀麗對原告提  
20 出排除侵害事件訴訟（本院112年度重訴字第100號，下稱前  
21 案訴訟），被告為林炎煌之女、林顏秀麗之孫女，且前案訴  
22 訟中林顏秀麗之訴訟代理人，亦為被告介紹進而委任代理，  
23 被告對於林顏秀麗曾出具前開土地使用同意書或系爭土地恐  
24 有使用借貸爭議明顯可得而知，被告於前案訴訟繫屬中之11  
25 2年8月10日，自林顏秀麗受贈系爭土地所有權，其目的顯係  
26 在排除原告使用系爭土地之權利，基於債權物權化之法理及  
27 民法第148條第2項之誠信原則，被告應受該使用借貸法律關  
28 係之拘束等語。並聲明：(一)確認原告就被告所有系爭土地之  
29 全部有使用借貸關係存在。(二)被告應配合原告向臺中市中山  
30 地政事務所申請辦理坐落於第1項所示土地之土地複丈、鑑  
31 界等地政測量之相關事宜。(三)被告應將設置在第1項確認有

01 使用借貸土地範圍內之貨櫃等障礙物移除回復原狀，並不得  
02 為任何妨礙原告使用該部分土地之行為。(四)被告應容忍原告  
03 在第1項所示土地上興建房屋及提出第1項所示土地之使用同  
04 意書及印鑑證明，並配合原告向地政機關申請登記原告為前  
05 開建物之第一次所有權人。

06 二、被告則以：林顏秀麗簽立前揭「土地使用權同意書」，係出  
07 於對原告之信任，信任其所稱可代其將系爭土地上之系爭建  
08 物拆除，並於同址興建房屋，並不瞭解於「土地使用權同意  
09 書用印會遭解讀為「無償借用」。林顏秀麗自始未與原告就  
10 系爭土地達成使用借貸之合意，且使用借貸係為債之關係，  
11 僅於當事人間具有其效力，第三人不當然受其拘束，縱認林  
12 顏秀麗與原告間就系爭土地存在使用借貸關係，並不得拘束  
13 被告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)系爭土地原為林顏秀麗所有，於112年8月10日以贈與為原  
16 因，將系爭土地所有權移轉登記為被告所有。

17 (二)林顏秀麗於112年10月22日死亡，生前育有三子，長子為林  
18 炎煌、次子為原告、三子為林吉宏；被告為林炎煌之女兒。

19 (三)原告以林顏秀麗之名出具之111年5月10日、111年8月3日土  
20 地使用權同意書、111年6月8日原有建物拆除切結書，據以  
21 向臺中市政府都市發展局，申請核發111年10月5日111中都  
22 建字第1970號建造執照、111年10月5日111中都拆字第00436  
23 號拆除執照；上開建照執照之起造人為原告，拆除執照之起  
24 造人為林顏秀麗。

25 四、得心證之理由：

26 原告主張其與林顏秀麗間就系爭土地存在使用借貸關係，且  
27 基於債權物權化之法理及誠信原則，被告應受使用借貸法律  
28 關係之拘束，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭  
29 點及本院之判斷，詳述如下：

30 (一)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方  
31 於無償使用後返還其物之契約。」民法第464條定有明文。

01 是使用借貸契約為要物契約，於當事人合意外，更須交付借  
02 用物始能成立（該條88年4月21日修正理由參照）。次按土  
03 地使用權證明書」僅有債之效力，基於債之相對性，存在於  
04 出具者與被證明者之間，地主出具供建商申請建造執照之土  
05 地使用同意書，為債之一種，其對出具土地使用同意書者固  
06 有效力，但嗣後買受土地之第三人並不當然受拘束。又「土  
07 地使用權同意書乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建  
08 造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，此觀建  
09 築法第30條規定即明，不得逕憑為永久有權占有之依據。起  
10 造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土  
11 地所有人出具使用權同意書，即推認其與起造人間必成立土  
12 地使用借貸關係，及起造人於建物完成後仍得無償使用該土  
13 地（最高法院114年度台上字第986號、111年度台上字第170  
14 4號、99年度台上字第1759號民事判決意旨參照）。經查：

- 15 1.原告雖以111年5月10日、111年8月3日土地使用權同意書為  
16 憑，主張其與林顏秀麗就系爭土地有使用借貸關係存在云  
17 云。然查：原告若與林顏秀麗間成立使用借貸契約，必以2  
18 人間就使用借貸關係有明示或默示合意為前提，而土地使用  
19 權同意書僅具有建築管理上之行政效力，土地所有人同意他  
20 人在自己土地上興建房屋之可能原因多端，例如基於使用借  
21 貸契約、租賃契約、合建契約之合意等均有可能，依上開說  
22 明，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，遽認起造人與  
23 土地所有權間必成立土地使用借貸關係，而於建物完成後仍  
24 得無償使用系爭土地。觀諸111年5月10日土地使用權同意書  
25 之內容記載：「茲有林俊宏，擬在下列土地建築地上2層、  
26 地下0層，建築物1棟，業經林顏秀麗等人完全同意，為申請  
27 建造執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意日起壹年  
28 提出申請執照，逾期無效。）」等語（見前案卷一第175  
29 頁），及111年8月3日土地使用權同意書記載：「茲有林俊  
30 宏，擬在下列土地建築地上2層、地下0層，建築物1棟，業  
31 經林顏秀麗等1人完全同意，為申請建造執照併案辦理屋頂

01 樹立廣告雜項執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意  
02 日起1年內提出申請執照，逾期無效。）」等語（見本院卷  
03 第111頁），僅能得知林顏秀麗出具上開土地使用權同意書  
04 供原告申請建築執照，以及建築時有權使用系爭土地而已之  
05 用，並無建造完成後基於何法律關係使用系爭土地之相關約  
06 定，自難據此推論原告與林顏秀麗間就系爭土地有使用借貸  
07 契約存在。

08 2.另原告主張林顏秀麗在與原告、林炎煌、林吉宏之家庭會  
09 議，及在宋盛榮建築師事務所討論及簽立土地使用權同意書  
10 時，均未提及使用系爭土地之對價或原告興建成本應包含使  
11 用系爭土地之對價，迄至後續對原告提其前案訴訟時，亦未  
12 向原告討取費用，且原告與林顏秀麗位至親關係，依照一般  
13 生活經驗及社會常情，自無可能另外收取對價，得以推知林  
14 顏秀麗有明示或默示同意原告得無償使用系爭土地之意思表  
15 示。惟查：縱認原告因林顏秀麗出具土地使用權同意書，於  
16 興建房屋建造完成前，享有無償使用土地以興建房屋之權  
17 利，而不得任指係無權使用系爭土地，惟此與房屋建造完成  
18 後，是否仍得無償使用土地，尚屬二事。依原告主張林顏秀  
19 麗與原告、林炎煌、林吉宏討論後，同意以原告為起造人，  
20 出資興建新屋，並將新屋以店鋪方式先行出租提高價值，待  
21 時機得宜後，由原告自出售價金中取回興建房屋之成本、林  
22 顏秀麗取回土地價金，其餘由林顏秀麗與原告、林炎煌、林  
23 吉宏共同分潤（見本院卷第19頁）；及證人林吉宏於前案訴  
24 訟到庭證稱：收到都發局函文後，林顏秀麗有找我們三兄弟  
25 商量，當時林顏秀麗主張重建，林炎煌不贊成，林顏秀麗叫  
26 原告出錢蓋房子，111年5月10日我有跟林顏秀麗、原告去建  
27 築師事務所，去之前就已經看過建築草圖，知道要用原告之  
28 名字蓋，由原告出錢；111年5月10日在事務所大概待半個小  
29 時左右，林顏秀麗的印章是原告跟林顏秀麗拿出來的，蓋章  
30 之前，建築師有跟林顏秀麗說明今天用印的內容，林顏秀麗  
31 和我們三兄弟討論，林顏秀麗同意要拆掉舊房子跟蓋新的房

01 子，被告先扣除拆屋、建屋的成本後，剩下利得才是我們四  
02 人均分，原告是以自己的房子去抵押借錢，借錢支出的利息  
03 也算是原告的成本等語（見前案卷一第323至333頁），則以  
04 興建完成之新屋將來出售後得款，扣除原告支付之拆屋、興  
05 建房屋成本，及林顏秀麗所有之系爭土地價金後，餘款應由  
06 林顏秀麗與原告、林炎煌、林吉宏4人均分觀之，實難認為  
07 興建完成之房屋所有權或使用收益權僅有原告1人所得主  
08 張，原告以林顏秀麗於前述簽署土地使用同意書之過程中，  
09 未提及原告使用系爭土地之對價，即認原告與林顏秀麗間就  
10 系爭土地存在借貸期間至原告興建之房屋達不堪使用或經拆  
11 除而使用完畢為止之使用借貸關係，難認可採。

12 (二)縱認原告與林顏秀麗間就系爭土地存在使用借貸關係，基於  
13 債之相對性，其效力僅存在於當事人或概括繼承該契約權利  
14 義務之繼承人或再轉繼承人之間，而不及於契約當事人或概  
15 括繼承該契約權利義務之繼承人或再轉繼承人以外之第三人  
16 （最高法院107年度台上字第2210號判決同此見解），則被  
17 告於112年8月10日以贈與為原因而取得系爭土地之所有權，  
18 此為兩造所不爭執，被告並非該使用借貸契約之當事人，自  
19 不受該使用借貸契約之拘束甚明。又原告既尚未於系爭土地  
20 興建建物而繼續占有系爭土地，並無顧及土地上已興建之建  
21 物的經濟價值，為維持法律秩序之安定、促進社會經濟及公  
22 共利益，而應使被告受使用借貸契約拘束之問題，是原告援  
23 引最高法院97年度台上字第1729號、100年度台上字第463  
24 號、107年度台上字第2347號等判決意旨，主張被告係惡意  
25 受讓系爭土地，基於債權物權化之法理及民法第148條第2項  
26 之誠信原則，被告應受該使用借貸關係之拘束，亦屬無據。

27 五、綜上所述，原告請求確認原告就被告所有系爭土地之全部有  
28 使用借貸關係存在，並依使用借貸契約法律關係，請求被告  
29 應配合辦理土地複丈、鑑界等地政測量之相關事宜，及將設  
30 置在使用借貸土地範圍內之貨櫃等障礙物移除回復原狀，並  
31 不得為任何妨礙原告使用該部分土地之行為，及被告應容忍

01 原告在系爭土地上興建房屋及提出土地使用同意書及印鑑證  
02 明，配合原告向地政機關申請登記原告為前開建物之第一次  
03 所有權人等情，均無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之  
05 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自  
06 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

09 民事第六庭 法官 孫藝娜

10 正本係照原本作成。

11 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。如  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

14 書記官 資念婷