

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第35號

01
02
03 上 訴 人 楊阮美綉
04 訴訟代理人 饒鴻鵬律師
05 複 代 理 人 饒心雅律師
06 訴訟代理人 蔡得謙律師
07 上 訴 人 楊王錫
08 楊金樹
09 楊淑蘭
10 0000000000000000
11 楊蘭英
12 0000000000000000
13 楊桂花
14 楊文龍
15 被 上 訴 人 楊進松
16 楊進田

17 上 八 人
18 訴訟代理人 曾耀聰律師

19 上列當事人間請求協同辦理解除建築套繪管制事件，楊阮美綉、
20 楊王錫、楊金樹、楊淑蘭、楊蘭英、楊桂花、楊文龍對於中華民國
21 國112年11月17日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3561號第一審
22 判決各自提起上訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如
23 下：

24 主 文

- 25 一、原判決主文第一項暨命楊王錫、楊金樹、楊淑蘭、楊蘭英、
26 楊桂花、楊文龍負擔訴訟費用之裁判均廢棄。
27 二、上開廢棄部分，楊阮美綉在第一審之訴駁回。
28 三、楊阮美綉之上訴駁回。
29 四、第一審關於命楊王錫、楊金樹、楊淑蘭、楊蘭英、楊桂花、
30 楊文龍負擔訴訟費用部分、第二審訴訟費用，均由楊阮美綉
31 負擔。

01 設局申請核發74年12月10日柒肆建管建字第5243號建造執照
02 (下稱楊進田農舍建造執照)。

03 (三)○○○農舍、楊進松農舍、楊進田農舍，均屬無權占有上開
04 所坐落土地，致該等土地遭套繪管制，妨害楊阮美綉等共有
05 人就該等土地所有權之行使。楊阮美綉爰依民法第767條第1
06 項中段、第821條規定及繼承之法律關係（關於楊王錫等6人
07 部分），分別請求楊王錫等6人就○○○農舍建造執照；楊
08 進松就楊進松農舍建造執照；楊進田就楊進田農舍建造執
09 照，應偕同楊阮美綉及其他全體共有人，向臺中市政府都市
10 發展局分別辦理解除系爭土地之套繪管制等語。

11 二、楊王錫等6人、楊進松、楊進田辯以：農舍建築基地因套繪
12 管制不得分割，為公法上對系爭土地所有權之限制，非當事
13 人得自由處分，楊阮美綉為本件請求已無理由。況○○○、
14 楊進松、楊進田興建上開農舍，均有經當時系爭土地之共有
15 人同意，始能取得改制前臺中縣政府核准興建，並未違法，
16 楊阮美綉自有容忍義務等語。

17 三、原審為楊阮美綉一部勝訴、一部敗訴之判決，判命楊王錫等
18 6人應協同楊阮美綉就○○○農舍建造執照，向臺中市政府
19 都市發展局辦理解除楊阮美綉與其他共有人所共有000號等6
20 筆土地之套繪管制，並駁回楊阮美綉其餘之訴。楊阮美綉及
21 楊王錫等6人就其敗訴部分各自提起上訴。楊阮美綉上訴聲
22 明：(一)原判決關於駁回楊阮美綉後開第二、三項之訴部分廢
23 棄。(二)楊進松就楊進松農舍建造執照，應偕同楊阮美綉及其
24 他共有人向臺中市政府都市發展局辦理解除000號土地之套
25 繪管制。(三)楊進田就楊進田農舍建造執照，應偕同楊阮美綉
26 及其他共有人向臺中市政府都市發展局辦理解除000號土地
27 之套繪管制。楊王錫等6人上訴聲明：(一)原判決主文第一項
28 部分廢棄。(二)上廢棄部分，楊阮美綉在第一審之訴駁回。兩
29 造答辯聲明均為：駁回對造上訴。

30 四、本院之判斷：

31 (一)楊阮美綉主張其夫○○○於104年5月6日贈與移轉登記系爭

01 土地應有部分各1/200予伊，楊王錫等6人之被繼承人○○○
02 於69年間在000號等6筆土地上興建○○○農舍，並向改制前
03 臺中縣政府建設局申請核發○○○農舍建造執照；楊進松於
04 73年間在000號土地上興建楊進松農舍，並向改制前臺中縣
05 政府建設局申請核發楊進松農舍建造執照；楊進田於74年間
06 在000號土地上興建楊進田農舍，並向改制前臺中縣政府建
07 設局申請核發楊進田農舍建造執照，致系爭土地分別遭上開
08 建築執照套繪管制等事實，有上開建造執照、土地登記謄
09 本、臺中市政府都市發展局112年1月5日函(原審卷一第85-8
10 9、179-287、309-310頁)為證，且為楊王錫等6人、楊進
11 松、楊進田所不爭執，堪信屬實。

12 (二)按農業發展條例(下稱農發條例)第18條第5項規定「前四項
13 興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積
14 率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建
15 方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政
16 部會同中央主管機關定之」，農業用地興建農舍辦法(下稱
17 農舍辦法)第12條規定「(第1項)直轄市、縣(市)主管
18 建築機關於核發建造執照後，應造冊列管，同時將農舍坐落
19 之地號及提供興建農舍之所有地號之清冊，送地政機關於土
20 地登記簿上註記，並副知該府農業單位建檔列管。(第2
21 項)已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建
22 築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用
23 地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。(第3
24 項)已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，
25 除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業
26 用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已
27 變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例
28 符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制
29 後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。(第4項)前
30 項第三款農舍坐落該筆農業用地面積大於零點二五公頃，且
31 二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業

01 用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程
02 序解除套繪管制。（第5項）第三項農業用地經解除套繪管
03 制，或原領得之農舍建造執照已逾期失其效力經申請解除套
04 繪管制者，直轄市、縣（市）主管建築機關應將農舍坐落之
05 地號、提供興建農舍之所有地號及解除套繪管制之所有地號
06 清冊，囑託地政機關塗銷第一項之註記登記」。前開規範目
07 的，除在落實農發條例第18條規定，確保農舍與其坐落農地
08 面積、比例符合法令外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍
09 確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整
10 性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供
11 農業經營利用、過度細分問題，達成農發條例第1條所定確
12 保農業生產環境及農村發展之立法目的。由上開法令可知，
13 農發條例授權農舍辦法訂定之相關套繪管制之規定，屬公法
14 上對於所有權之限制，所有權人自不得任以意思表示解除該
15 等限制。系爭土地為農舍建築基地，其所受套繪管制事項，
16 既為公法上對系爭土地所有權之限制，且為主管機關之行政
17 職權，並非當事人間權利義務之私權事項，自非當事人得自
18 由處分。而農舍辦法第12條第3項已明定，除符合該項所列
19 三款情形之一者外，不得解除興建農舍之農業用地套繪管
20 制，楊阮美綉自承系爭土地並無符合前述三款情形（本院卷
21 第243頁），則其請求對造協同辦理解除系爭土地之套繪管
22 制，即屬違反前開公法上強制規定，自不能准許。楊阮美綉
23 請求再開辯論，調查其得否執法院判決向臺中市政府都市發
24 展局辦理解除套繪手續等情，因前開說明，本院認無必要再
25 開辯論調查之。至於楊阮美綉所引最高法院109年度台上字
26 第2826號判決，其案情事實係農舍所有人可依法辦理變更建
27 築物用途為住宅，據以解除相關土地之套繪管制，卻拒絕辦
28 理，致妨害他人就相關土地所有權能之行使；另所引司法院
29 大法官釋字第776號解釋內容，則並非針對農舍套繪管制所
30 為，與本件訟爭事實及法律關係均有不同，自難比附援引為
31 有利楊阮美綉之依據。

01 (三)再者，楊阮美綉雖主張○○○、楊進松、楊進田興建上開農
02 舍時，均未經系爭土地其他共有人同意，而屬無權占有農舍
03 所坐落之土地云云，惟查：

04 1.證人即○○○之弟、楊阮美綉之夫○○○證稱：我知道楊進
05 田約74年間有在000號土地上、楊進松約73年間有在000地號
06 上興建房屋，他們在蓋我經過有看到。我有與父親○○○同
07 住。○○○約69年間在000號等6筆土地上興建房屋時，我知
08 道，我都有從那邊經過有看到，那是祖先分的土地，是祖先
09 分給他們的所在（台語）。○○○、楊進松、楊進田先後興
10 建農舍時都沒有經過我同意，我當時沒有做什麼處理或反
11 應，想說都是祖先分的，他們管理的，我不會去擋。祖先分
12 的土地，我們有分管，就祖先分的那個地方給你管理，田這
13 樣給你做。○○○、楊進松、楊進田蓋房子的地方，就是分
14 給他做田的範圍。我也有分到，範圍在楊進松、楊進田的前
15 面等語（原審卷二第104至109頁）。依其所證，可知○○
16 ○、楊進松、楊進田係在渠等各自分管之祖產共有土地上興
17 建農舍，故○○○即便自始明知農舍興建之事，卻從未有任
18 何反對之舉，衡量此等利害關係與時空背景，○○○、楊進
19 松、楊進田當初系爭土地興建農舍，欲徵得祖產土地共有人
20 同意使用各農舍所坐落之土地，應非難事。

21 2.○○○雖另證稱：○○○、楊進松、楊進田興建農舍均未經
22 伊同意，且楊進松農舍、楊進田農舍土地使用權同意書上伊
23 之印文（見原審卷一第441、445、431頁）並非真正，亦非
24 伊所蓋用云云（原審卷二第104至108頁）。惟查○○○興建
25 農舍時，其父○○○始為000號等6筆土地共有人，○○○並
26 非000號等6筆土地共有人，此為楊阮美綉所不爭執（本院卷
27 第243、244頁），故○○○興建農舍時本無須徵得○○○同
28 意，而其與○○○既為父子至親關係，且所使用之土地本為
29 其分管之土地，衡情○○○應有同意○○○興建農舍。且證
30 人○○○（與○○○、○○○為堂兄弟關係）亦證稱：伊為○
31 ○○農舍坐落土地之共有人，因為土地是共有的，○○○要

01 地使用權同意書上伊之印文並非真正且非伊所蓋用云云。惟
02 如前述，○○○自始明知楊進松、楊進田興建農舍之事，卻
03 從未有任何反對或異議之舉，堪認楊進松、楊進田應有徵得
04 ○○○同意，否則○○○當不致長期容任渠等於共有土地上
05 興建農舍、侵害自身使用共有土地之重大權益，故○○○證
06 稱楊進松、楊進田興建農舍均未經伊同意一節，悖於常理，
07 不足採信。且證人即楊進松之胞姐○○○已證稱：楊進松農
08 舍之土地使用權同意書上之○○○印文，是伊拿去給○○○
09 蓋的，計有二次，伊沒有注意○○○之父○○○之印文是誰
10 蓋的，但當時○○○與○○○同住等語(原審卷二第33-36
11 頁)；證人即楊進田之配偶○○○○○○亦證稱：楊進田農
12 舍之土地使用權同意書上之○○○印文，是伊在○○○家拿
13 給當時住伊隔壁之○○○夫妻蓋的，當時伊在客廳等，楊進
14 順他們蓋好後就交予伊，但伊忘記當時是○○○夫妻何人蓋
15 的等語(原審卷二第29-32頁)，復核楊進松農舍、楊進田農
16 舍之土地使用權同意書上之○○○印文相同，堪認○○○確
17 有蓋印於土地使用權同意書而同意楊進松、楊進田於共有土
18 地上興建農舍。

19 5.楊阮美綉雖以○○○於70年11月4日開立郵政存簿儲金帳戶
20 時於印鑑單上所留印文(本院卷115頁)，及於104年1月12日
21 在臺中○○○○○○○○○○申請印鑑證明時於申請書上所留
22 印文(本院卷111頁)，均與前揭土地使用權同意書上○○○
23 之印文不同為由，主張該等同意書上○○○之印文並非真正
24 云云。惟按一般人擁有並使用多顆印章蓋用於不同文件，事
25 屬平常，自不得以前開文書上之印文不同，否定前揭土地使
26 用權同意書上○○○印文之真正。

27 6.從而，被告楊王錫等6人、楊進松、楊進田抗辯：○○○農
28 舍、楊進松農舍、楊進田農舍之興建，均經當時所坐落系爭
29 土地共有人同意一節，應可採信。

30 (四)按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。出具
31 土地使用同意書，僅於當事人間有其效力。土地受讓人並不

01 當然繼受其前手與土地使用人間之法律關係，土地使用人不得執該法律關係對土地買受人主張其有使用土地之權利。惟
02 於具體個案情形，法院仍得斟酌土地買受人行使權利，有無違反誠信原則而為判斷。又特定當事人間倘以不動產為標的
03 所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動
04 產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，
05 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
06 公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊
07 觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，基於「債
08 權物權化」法理所衍生之結果，如其事實為第三人明知或可
09 得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生
10 法律上之效力。前上述，○○○、楊進松、楊進田興建農舍
11 時，均有經當時農舍所坐落之系爭土地共有人同意，而與之
12 分別成立土地使用借貸契約。其中○○○興建農舍時，○○
13 ○雖非000號等6筆土地共有人，惟其父○○○為000號等6筆
14 土地共有人並同意○○○興建農舍，○○○與○○○已成立
15 土地使用借貸契約，○○○嗣於69年9月24日贈與移轉000號
16 等6筆土地之持分予○○○，○○○復於104年5月6日將其中
17 應有部分1/200移轉登記予其妻楊阮美綉(見原審卷一24、27
18 頁土地登記謄本)，基於期長密切之親屬生活與地緣關係，
19 ○○○與楊阮美綉於繼受000號等6筆土地持分時，對於○○
20 ○與○○○間之土地使用借貸契約，應有所知。至於楊進
21 松、楊進田興建農舍時，○○○已係該等農舍所坐落之000
22 號土地、000號土地共有人，並同意楊進松、楊進田興建農
23 舍而各與之成立土地使用借貸契約，○○○嗣於104年5月6
24 日將000號土地、000號土地其中應有部分1/200移轉登記予
25 楊阮美綉，則基於夫妻至親及親族地緣長期關係，楊阮美綉
26 於繼受000號土地、000號土地時，對於○○○與楊進松、楊
27 進田間之土地使用借貸契約，自亦知之甚明。是○○○、楊
28 進松、楊進田興建農舍時，與各該農舍所坐落之系爭土地共
29 有人所成立之土地使用借貸契約，均應對繼受系爭土地持分
30
31

01 之楊阮美綉發生法律上效力。從而，○○○之繼承人即楊王
02 錫等6人、楊進松、楊進田抗辯其等係有權占用系爭土地興
03 建農舍，並未妨害系爭土地共有人之所有權一節，即屬可
04 採。

05 五、綜上所述，楊阮美綉請求對造協同辦理解除系爭土地之套繪
06 管制，係違反農舍辦法第12條第3項之規定，且○○○、楊
07 進松、楊進田係經系爭土地共有人同意有權占用系爭土地興
08 建農舍，並未妨害系爭土地共有人之所有權，故楊阮美綉以
09 其系爭土地所有權受妨害為由，依民法第767條第1項中段、
10 第821條規定及繼承之法律關係（關於楊王錫等6人部分），
11 分別請求楊王錫等6人就○○○農舍建造執照；楊進松就楊
12 進松農舍建造執照；楊進田就楊進田農舍建造執照，應偕同
13 楊阮美綉及其他全體共有人，向臺中市政府都市發展局分別
14 辦理解除系爭土地之套繪管制，即屬無據，不應准許。原審
15 判命楊王錫等6人應協同楊阮美綉就○○○農舍建造執照，
16 向臺中市政府都市發展局辦理解除楊阮美綉與其他共有人所
17 共有000號等6筆土地之套繪管制，自有未洽。楊王錫等6人
18 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
19 應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。至原審為
20 楊阮美綉敗訴部分，核無不合，楊阮美綉上訴意旨，指摘原
21 判決此部分不當，聲明廢棄，尚屬無據，其上訴為無理由，
22 應予駁回。

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

26 七、據上論結，本件楊王錫等6人上訴為有理由，楊阮美綉上訴
27 為無理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
29 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
30 法官 劉惠娟
31 法官 蔡建興

01 以上正本係照原本作成。

02 楊阮美綉得上訴。

03 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
04 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
05 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

06 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
07 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
08 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

10

書記官 詹雅婷

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日