

01 土地之使用借貸關係不存在。

02 訴訟費用由被告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 被告陳由豪及陳敏子未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
06 法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯論而為
07 判決。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：被繼承人陳清曉前於民國82年間以臺南市○區○
10 ○段000000000地號土地、臺南市○區○○段000000000地號
11 土地、臺南市○區○○段000000000地號土地、臺南市○區
12 ○○段000000000地號土地、臺南市○區○○段000000000地
13 號土地、臺南市○區○○段000000000地號土地、臺南市○
14 區○○段000000000地號土地、臺南市○區○○段000000000
15 地號土地、臺南市○區○○段000000000地號土地、臺南市
16 ○區○○段000000000地號土地、臺南市○區○○段0000000
17 00地號土地、臺南市○區○○段000000000地號土地、臺南
18 市○區○○段000000000地號土地向臺南市政府申請建造執
19 照，業經核發臺南市政府工務局(82)南工造字第2845號建造
20 執照(下稱系爭建造執照)在案；依系爭建造執照申請書及土
21 地使用權同意書所載，可知起造人僅有陳清曉1人，該土地
22 使用權同意書即使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）僅
23 存在於陳清曉與出具同意書人即被告陳由豪、陳由賢、陳由
24 哲、訴外人黃明富與陳胡雅間；系爭建造執照於83年9月15
25 日向臺南市政府申報開工後，迄今仍毫無任何工程進度而未
26 實際開工；原告於98年10月間已買賣取得其中臺南市○區○
27 ○段000000000地號土地、臺南市○區○○段000000000地號
28 土地、臺南市○區○○段000000000地號土地(後因重測分割
29 而增加臺南市○區○○段000000000地號土地)、臺南市○區
30 ○○段000000000地號土地(後因重測分割而增加臺南市○區
31 ○○段000000000地號土地；以下就此6筆土地合稱系爭土

01 地)；茲原告不同意將系爭土地作為系爭建造執照之建築基
02 地，縱前手曾出具土地使用同意書給系爭建造執照起造人陳
03 清曉，不論原告是否知悉該土地使用同意書存在，對原告均
04 無拘束力，爰提起本件確認之訴等語。並聲明：確認原告與
05 被告間就系爭土地之使用借貸關係不存在。

06 二、被告陳由賢以：原告為富立建設股份有限公司長期合作金
07 主，為該公司大股東並曾擔任董事及監察人，對於土地投資
08 頗富經驗且消息靈通，不可能不瞭解系爭土地與被告家族之
09 淵源，顯係明知系爭土地業經核發建造執照情形下，購買系
10 爭土地，足認原告購買系爭土地時已同意繼受土地使用權同
11 意書，本件應有債權物權化之適用，故系爭土地使用借貸關
12 係存在等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、被告陳由哲以：若兩造就系爭土地無使用借貸關係存在，將
14 滋生系爭建造執照得否變更等爭議，屬公法上爭執，不得以
15 確認判決除去，非原告私法上地位有受侵害危險，故不能認
16 本件有受確認判決之法律上利益；原告實係向其購買取得系
17 爭土地，當初即已明示或默示同意系爭土地為系爭建造執照
18 之建築用地，否則豈會購地後長達12年才提起本件訴訟；原
19 告明知系爭土地前手已出具土地使用同意書，該使用借貸關
20 係依然存在，原告復未證明有何迫切需要將系爭土地自系爭
21 建造執照移除或為其他利用，經權衡雙方利益及本案具體事
22 實，應認原告仍受該使用借貸契約拘束等語，資為抗辯。並
23 聲明：原告之訴駁回。

24 四、被告黃珣雅、黃珣棻、黃珣斐則以：系爭建造執照起造人記
25 載為陳清曉等969戶，實際起造人是否僅有陳清曉1人，應先
26 予釐清；上述0000-0000地號土地謄本顯示有工廠坐落其
27 上，亦應由原告釐清；系爭使用借貸契約應適用債權物權化
28 之法理，兩造間有系爭使用借貸契約存在；另被告陳由哲對
29 本件法律關係應較為清楚，故引用被告陳由哲所為陳述等
30 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 五、其餘被告皆未於言詞辯論期日到場或提出書狀作何陳述。

01 六、兩造間爭點

02 (一)原告請求確認兩造間無系爭使用借貸契約存在，有無理由？

03 (二)被告得否以原告合意繼受系爭使用借貸契約或承擔義務、債
04 權物權化等理由，抗辯兩造間有系爭使用借貸契約存在？

05 七、法院的判斷

06 本件因為被告堅持認為兩造間有系爭使用借貸契約存在，所
07 以有確認利益。但即使依照被告的答辯為形式上判斷，也沒
08 辦法得到兩造間有系爭使用借貸契約存在的結論，所以原告
09 勝訴。可是本件糾紛其實沒有被完全解決，因為主要問題應
10 該是原告行使權利有沒有違反誠信原則，會不會因此受到系
11 爭使用借貸契約拘束。兩造經過本院闡明確認後堅持按照各
12 自主張答辯進行訴訟，所以本件糾紛的問題並沒有被完全
13 解決，在此附帶說明。

14 (一)陳清曉於87年8月25日死亡，由其子女陳由豪、陳由賢、陳
15 由哲、陳敏子及孫女黃珣雅、黃珣棻、黃珣斐繼承遺產，有
16 戶籍謄本9份、本院110年3月9日南院武家字第1100008413號
17 函影本1份、繼承系統表1份在卷可佐（見本院卷第103頁及
18 第107頁至第121頁、第129頁、第493頁），應堪認定。

19 (二)確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
20 者，不得提起；民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
21 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
22 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
23 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者；若縱經法院判
24 決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決
25 之法律上利益，應以判決駁回（參照最高法院52年度台上字
26 第1240號民事判決及司法院(71)廳民一字第0639號函）。

27 (三)當事人得依契約享受權利並應依契約負擔義務，故契約移轉
28 和債權讓與或債務承擔不同，整個契約移轉（例如：貸與人
29 甲將基於使用借貸契約所生權利及義務全部移轉給乙）和債
30 權讓與（例如：貸與人甲僅把基於使用借貸契約所生債權讓
31 與乙）或債務承擔（例如：貸與人甲僅把基於使用借貸契約

01 所生債務改由乙承擔)不同。原告為系爭土地所有權人，有
02 土地登記第一類謄本6份在卷可稽(見本院卷第53頁至第75
03 頁)，足堪認定。被告主要係以債務承擔(即由原告承擔貸
04 與人基於系爭使用借貸契約所生債務)、債權物權化及權利
05 濫用為抗辯，姑且不論被告所為答辯是否為有理由，既然被
06 告對此有爭執，導致原告在法律上地位有不安狀態(即兩造
07 間有無系爭使用借貸契約存在處於不確定狀態，如認兩造間
08 有系爭使用借貸契約存在，原告即有依約提供系爭土地作為
09 系爭建造執照建築基地之義務)，而此不安或危險又得以確
10 認判決除去，原告提起本件訴訟即應有確認利益。

11 (四)被告陳由哲等人固辯稱：若兩造就系爭土地無使用借貸關係
12 存在，將滋生系爭建造執照得否變更等爭議，屬公法上爭
13 執，不得以確認判決除去，非原告私法上地位有受侵害危
14 險，故不能認本件有受確認判決之法律上利益云云。惟兩造
15 間私法關係與系爭建造執照所生公法關係不同，不論系爭建
16 造執照得否變更，公法上有何爭執，原告私法上地位有無受
17 侵害或得否以確認判決除去不安狀態，均應依據個案事實為
18 判斷，不能僅因該私法上地位與申請建造執照有關，即率謂
19 非私法上地位受侵害或不得以確認判決除去不安狀態。被告
20 陳由哲等人此部分所為答辯，顯係將兩者混淆而有誤會，當
21 無可採。

22 (五)被告陳由哲等人雖辯稱：系爭使用借貸契約雖因未經契約當
23 事人合意變更，將貸與人由陳由哲變更為原告，惟依然可認
24 原告有承擔貸與人義務之意思(見本院卷第502頁)等語。惟
25 就系爭使用借貸契約而言，縱被告陳由哲等人所辯屬實，亦
26 屬債務承擔而非整個法律關係(即系爭使用借貸契約所生全
27 部權利與義務)移轉，至多僅能認定原告承擔陳由哲(或其他
28 出具土地使用同意書人)基於系爭使用借貸契約所負債務(即
29 應提供系爭土地作為系爭建造執照建築基地使用)，不能認
30 原告已合法承受系爭使用借貸契約全部法律關係。況依民法
31 第301條規定，第三人(原告)與債務人(陳由哲或其他出

具土地使用同意書人）訂立契約承擔其債務，非經債權人承認，對於債權人仍不生效力。依據兩造所為主張及答辯，該債權人應為陳清曉繼承人全體（即被告全體），該債權因尚未經分割遺產而為被告公司共有，依民法第831條及第828條第3項規定，該債務承擔必須經過被告全體同意，始對被告全體生效。縱使原告確實有明示或默示承擔貸與人債務之意思，本案卷內既無證據足認第三人（原告）與債務人（陳由哲或其他出具土地使用同意書人）訂立契約承擔其債務，業經債權人（被告全體）承認，對於債權人（被告全體）自不生效力，併予敘明。

(六)被告陳由哲等人固另辯稱：原告購買系爭土地時知悉前手出具土地使用同意書供申請建造執照，足認已相當發生公示效力，故應適用債權物權化之法理等語。惟使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力（參照最高法院最高法院95年度第16次民事庭會議決議）。原告買受系爭土地，並不當然繼受其前手與被告全體間之使用借貸關係，被告全體原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利，僅於具體個案斟酌當事人間意思、交易情形及使用土地狀態等全部情狀後，如認原告行使所有權違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的時，得駁回原告之請求。從而，即使認原告明知其前手已出具土地使用同意書，提供系爭土地作為系爭建造執照建築基地使用，仍受讓系爭土地所有權，應受該土地使用同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，避免以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，達到系爭土地後手不受前手拘束之不當結果。然此仍與原告承受系爭使用借貸契約有別，本院依然不得據以認定兩造間有系爭使用借貸契約存在。

八、從而，原告請求確認兩造間就系爭土地之使用借貸關係不存在，為有理由，應予准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此

01 敘明。

02 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 111 年 3 月 24 日

04 民事第一庭 法 官 陳谷鴻

05 以上正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
07 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
08 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
10 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之
11 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44
12 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

13 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日

14 書記官 呂伊馨