

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度重上更一字第4號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 陳由賢
訴訟代理人 許雅芬律師
 蔡宜君律師
 王文廷律師
上訴人 陳由哲
訴訟代理人 楊淑惠律師
上訴人 黃琬雅
 黃琬荼
 黃琬斐
上三人共同
訴訟代理人 張秀夏律師
複代理人 洪志青律師
上訴人 陳敏子
 陳由豪
被上訴人 謝明振
訴訟代理人 洪梅芬律師
 涂欣成律師
 李政儒律師
 王紹雲律師

上列當事人間請求確認使用借貸關係不存在事件，上訴人對於中華民國111年3月24日臺灣臺南地方法院第一審判決(110年度重訴字第35號)提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、被上訴人於原審起訴請求確認上訴人本於繼承被繼承人陳清

01 曉所取得，對伊所有坐落臺南市○區○○段00000○0000○0
02 000○0000地號土地（其中0000及0000地號土地嗣因重測分
03 割而增加同段0000-0及0000-0地號土地，下稱系爭土地）之
04 使用借貸關係不存在，其訴訟標的對於陳清曉之全體繼承人
05 必須合一確定，本件由上訴人陳由賢、陳由哲、黃琺雅、黃
06 琺荼、黃琺斐合法提起之第二審上訴，依民事訴訟法第56條
07 第1項第1款規定，其上訴效力及於同造未提起上訴之陳由
08 豪、陳敏子，爰併列其為上訴人，合先敘明。

09 二、陳由豪、陳敏子經合法通知未於言詞辯論期日到場，均核無
10 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，
11 由其一造辯論而為判決。

12 乙、實體方面：

13 一、被上訴人主張：伊於民國98年間向上訴人陳由哲買受取得系
14 爭土地。陳由哲曾與上訴人陳由豪、陳由賢及訴外人黃明
15 富、陳胡雅香共同出具包含系爭土地在內之土地使用權同意
16 書（下稱系爭同意書）予上訴人之被繼承人陳清曉，由陳清
17 曉持以向臺南市政府申請核發（82）南工造字第2845號建造
18 執照（下稱系爭建照），該同意書對伊並無拘束力等情，求
19 為確認兩造間就系爭土地之使用借貸關係不存在之判決。

20 二、上訴人則以：被上訴人不能以本件確認判決除去系爭建照之
21 效力，其提起本件訴訟，無即受確認判決之法律上利益。被
22 上訴人向陳由哲購買系爭土地時，已知悉陳由哲曾以系爭同
23 意書，同意陳清曉以該土地為系爭建照之基地，及訴外人東
24 紘企業股份有限公司（下稱東紘公司）之建物坐落其上，自
25 應繼受陳由哲與陳清曉間之使用借貸關係等語，資為抗辯。

26 三、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人對之聲明不服，提起上
27 訴。並聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴駁回。被
28 上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

29 四、兩造不爭執事項：

30 （一）陳清曉於87年8月25日死亡，由其子女陳由豪、陳由賢、陳
31 由哲、陳敏子，及孫女黃琺雅、黃琺荼、黃琺斐繼承遺產，

01 有戶籍謄本9份、台南地院110年3月9日南院武家字第110000
02 8413號函影本1份、繼承系統表1份在卷可佐（見原審卷第10
03 3頁及第107頁至第121頁、第129頁、第493頁）。

04 (二)被上訴人於98年12月23日向陳由哲購買系爭土地（見原審卷
05 第343頁），因而為系爭土地所有權人，有土地登記第一類
06 謄本6份在卷可稽（見原審卷第53頁至第75頁）。

07 (三)被上訴人購買系爭土地時，已知系爭土地曾由陳清曉與陳由
08 哲約定作為申請系爭建照，系爭建照記載「自核准開工日起
09 961個月內竣工」（見原審卷第39頁），且經臺南市政府工
10 務局核發系爭建照在案。系爭土地上亦有東紘公司之建物
11 （見本院前審卷第276頁）。

12 (四)系爭土地上自核發系爭建照後，尚未興建系爭建照所載之建
13 物。

14 (五)系爭土地使用權同意書上記載「茲有陳清曉等壹人，擬在本
15 人等所有下列土地建築貳拾伍層」（見本院前審卷第293
16 頁）。

17 五、兩造爭執事項：

18 (一)被上訴人請求確認兩造間就系爭土地之使用借貸關係不存
19 在，有無即受確認判決之法律上利益？

20 (二)被上訴人是否應繼受前手陳由哲與陳清曉間，就系爭土地之
21 使用借貸關係？

22 (三)若有繼受，被上訴人之終止是否發生效力？

23 六、本院之判斷：

24 (一)關於爭執事項(一)：

25 1.按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
26 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係之基礎事實存
27 否之訴，亦同；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原
28 告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1、2項分
29 別定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關
30 係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之
31 狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而

01 言(最高法院(最高法院42年上字第1031號原判例、96年度台
02 上字第455號判決意旨參照)，故確認法律關係成立或不成立
03 之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利
04 益。

05 2.查被上訴人主張兩造間就系爭土地之使用借貸關係不存在，
06 為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是兩造間就系爭土地
07 是有使用借貸關係即存在不明確，被上訴人主觀上認其在法
08 律上之地位有不安之狀態存在，此項使用借貸關係得以對於
09 上訴人之確認判決除去之，被上訴人提起本件確認使用借貸
10 關係不存在之訴，應認有即受確認判決之法律上利益。上訴
11 人抗辯：被上訴人本件起訴並無即受確認判決之法律上利益
12 云云，並無可採。

13 (二)關於爭執事項(二)：

14 1.按債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約以外之第
15 三人。惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契
16 約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依
17 約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公
18 示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與
19 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
20 對於受讓之第三人繼續存在此乃基於「債權物權化」法理所
21 衍生之結果，觀之民法第425條第1項規定：「出租人於『租
22 賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，
23 其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭禁「租賃物交
24 付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋
25 字第349號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、
26 不同意見書及最高法院48年台上字第1065號原判例意旨自
27 明。又按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情
28 形外，僅對當事人發生效力。以占有特定不動產為標的所訂
29 立之繼續性債權契約，其目的在配合社區發展，促進社會經
30 濟及公共利益者，為使社區共同團體多數人之一方繼續占有
31 他方所交付之不動產，該債權契約如對受讓特定不動產所有

01 權之第三人發生效力，始能維持契約原先所欲達成之目的。
02 為維持法律秩序之安定，使當事人締結契約之本旨及社會公
03 益得以完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於不動
04 產繼續占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債
05 權契約存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產
06 權受不測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，始為適
07 法(最高法院108年度台上字第787號判決供參)。

08 2.經查，依兩造不爭執事項(三)(四)所載，系爭土地曾由被上訴人
09 之前手陳由哲出具土地使用同意書，供陳清曉申請系爭建造
10 執照，然系爭建造執照記載「自核准開工日起961個月內竣
11 工」，竣工期限即長達80年又1個月，系爭建照自82年間申
12 請起，迄今已30餘年，仍未開工興建系爭建造執照所載之建
13 物。可見陳由哲雖出具土地使用同意書予陳清曉，約定以系
14 爭土地供陳清曉申請系爭建照，渠等間就系爭土地雖成立使
15 用借貸之債權契約，但陳清曉或其繼承人即上訴人等，並未
16 依該債權契約興建建物，而實際占有使用系爭土地，已甚明
17 確。上訴人既未興建建物繼續占有系爭土地，並無顧及土地
18 上已興建之建物的經濟價值，為維持法律秩序之安定、促進
19 社會經濟及公共利益之問題，本件並無因債權物權化法理，
20 而使受讓系爭土地之被上訴人，繼受系爭使用借貸關係之餘
21 地。至系爭土地上另有東紘公司之建物坐落其上，此係被上
22 訴人能否對東紘公司行使所有物返還請求權之問題，與兩造
23 間之有無使用借貸關係無涉，不予贅敘，附此說明。

24 3.上訴人雖又抗辯，被上訴人知悉陳由哲與陳清曉間就系爭土
25 地有使用借貸關係存在，仍購入系爭土地，顯係惡意受讓系
26 爭土地所有權，係以侵害上訴人等使用系爭土地之合法權利
27 為主要目的，核屬權利濫用，依民法第148條第2項之規定，
28 被上訴人應受系爭土地使用權同意書之限制云云。然按買受
29 土地者，並不當然繼受其前手與第三人間之使用借貸關係，
30 第三人原則上不得執該關係，主張其有使用系爭土地之權
31 利，僅於具體個案斟酌當事人間意思、交易情形、使用土地

01 狀態，顧及土地上已興建之建物的經濟價值、損益衡量，社
02 區發展、社會經濟、公共利益等全部情狀後，如認土地繼受
03 人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主
04 要目的時，繼受人始受該使用借貸契約之拘束。本件被上訴
05 人係以總價4億6336元向陳由哲購買系爭土地，買賣契約書
06 第17條，其他約定事項第4款約定，陳由哲應協助被上訴人
07 無條件配合有效建照變更起造人為被上訴人及現況整地拆除
08 (見本院前審卷第165-166頁)。可知，被上訴人已明白表示
09 要將系爭建照之起造人變更為自己，顯然是欲由自己享有使
10 用系爭土地之權利。陳清曉或上訴人等取得系爭土地使用同
11 意書、系爭建照已30餘年，未興建建物占有系爭土地，並無
12 債權物權法理之適用，已如前述。縱被上訴人知悉陳由哲、
13 陳清曉間立有系爭土地之使用同意書，其主張該契約對伊不
14 生效，並無違反誠信原則、權利濫用可言。上訴人此部分之
15 抗辯，顯無可採。

16 4.基上，本院認陳由哲與上訴人間之使用同意書對被上訴人，
17 並無拘束力。則被上訴人是否終止該使用借貸關係，即無庸
18 論述，並予敘明。

19 七、綜上所述，被上訴人主張陳由哲與上訴人間就系爭土地之使
20 用借貸契約，對其不生效力，既屬可採。則其請求確認兩造
21 間就系爭土地之使用借貸關係不存在，為有理由，應予准
22 許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
23 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

24 八、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
28 項、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段，判決如主
29 文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
31 民事第二庭 審判長法官 吳上康

01 法官 余玟慧

02 法官 李素靖

03 上為正本係照原本作成。

04 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
05 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
06 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
07 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
08 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
09 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
10 委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分
11 應一併繳納上訴裁判費。

12 被上訴人不得上訴。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

14 書記官 李鎧安

15 【附註】

16 民事訴訟法第466條之1：

17 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
18 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

19 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
20 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
21 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

22 民事訴訟法第466條之2第1項：

23 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
24 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。