

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第177號

上訴人 黃馨儀（兼鍾楊素珠、鍾招焜、鍾招棠、鍾招銘承
當訴訟人）

訴訟代理人 陳俊傑律師

上訴人 吉寶建設股份有限公司

法定代理人 林勝杭

訴訟代理人 唐永洪律師

楊雅馨律師

備位 被告 洪永裕

被上訴人 大台北世外桃源互助協進管理委員會

法定代理人 劉建棠

訴訟代理人 陳崗榮

蕭萬龍律師

張百欣律師

上列當事人間請求確認使用權存在事件，上訴人對於中華民國
105年10月28日臺灣桃園地方法院104年度訴字第432號第一審判
決，提起上訴，經最高法院發回更審，本院於110年8月3日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於確認被上訴人就上訴人吉寶建設股份有限公司所有坐
落桃園市○○區○○○段00000地號土地（面積3,767平方公尺）
有永久使用權部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審先位之訴駁回。

上訴人黃馨儀之上訴駁回。

被上訴人備位之訴關於請求備位被告洪永裕給付華勤建設股份有
限公司如附表編號5所示新臺幣玖拾萬貳仟貳佰肆拾參元本息，
並由上訴人代位受領部分及該部分假執行之聲請均駁回。

第一審、第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人黃馨儀負擔百分之四十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人大台北世外桃源互助協進管理委員會之法定代理人於本院審理時變更為劉建棠，有被上訴人民國110年1月23日公告可稽（見本院卷二第33頁），並據其聲明承受訴訟（見本院卷二第31頁），核無不合。

二、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，此觀民事訴訟法第254條第1項規定甚明。原審被告鍾楊素珠、鍾招焜、鍾招棠、鍾招銘（下稱鍾楊素珠等4人）於被上訴人起訴後，將共有之桃園市○○區○○○段000000000○000000000○000000000地號（下逕以地號簡稱之）土地，於109年2月27日以調解移轉為原因，移轉登記為上訴人黃馨儀所有，並據其聲請承當訴訟（見本院卷一第173頁），已得上訴人吉寶建設股份有限公司（下稱吉寶公司）、被上訴人、鍾楊素珠等4人同意（見本院卷一第166、271頁），亦無不合，應予准許。

三、不變更訴訟標的，而更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，此觀民事訴訟法第256條規定甚明。被上訴人於原審起訴第2項聲明原為：確認被上訴人對於鍾楊素珠等4人所有000-0000地號土地（面積634平方公尺）、000-0000地號土地如原判決附圖1（下稱附圖1）所示網球場B（面積3平方公尺）、涼亭B（面積10平方公尺）、000-0000地號土地如原判決附圖2（下稱附圖2）所示籃球場（面積646平方公尺）、羽球場（面積232平方公尺）、公園（面積271平方公尺）範圍內之土地有永久使用權（見原審卷二第89頁背面）。嗣黃馨儀代鍾楊素珠等4人承當訴訟（詳前述），被上訴人更正該部分聲明為：確認被上訴人對於黃馨儀所有000-0000地號土地（面積634平方公尺）、000-0000

01 地號土地如附圖1所示網球場B（面積3平方公尺）、涼亭
02 B（面積10平方公尺）、000-0000地號土地如附圖2所示籃球
03 場（面積646平方公尺）、羽球場（面積232平方公尺）、公
04 園（面積271平方公尺）範圍內之土地有永久使用權（見本
05 院卷二第122頁），核屬補充事實上之陳述，非為訴之變更
06 或追加。

07 四、備位被告洪永裕經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民
08 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由
09 其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、被上訴人主張：大台北世外桃源社區（下稱大台北社區）房
12 屋係訴外人光裕建設企業股份有限公司（下稱光裕公司）興
13 建，該公司經營者即訴外人洪恭蘭為利銷售，於79年間出具
14 同意書（下稱系爭同意書），將其所有分割前桃園市○○區
15 ○○○段000地號土地（下稱分割前000地號土地），無條件
16 提供負責銷售之訴外人華勤建設股份有限公司（下稱華勤公
17 司）無限期使用，華勤公司則於83年間與伊簽訂協議書（下
18 稱系爭協議書），無償提供該土地及其上大台北社區公共設
19 施供伊永久使用，嗣該土地合併及分割出000-0000、000-
20 0000、000-1167、000-1089、000-2地號土地（以下合稱系
21 爭土地）。詎洪恭蘭死亡後，其繼承人洪永裕竟違反系爭同
22 意書之約定，將000-0000、000-1167、000-1089地號土地售
23 予鍾楊素珠等4人之被繼承人鍾根貴，將000-2、000-0000地
24 號土地售予黃馨儀，黃馨儀再將000-2地號土地售予吉寶公
25 司，並均完成所有權移轉登記。惟伊就系爭土地有永久使用
26 權一事，黃馨儀、鍾根貴、吉寶公司實難諉為不知，自應受
27 系爭同意書、系爭協議書之拘束。如認伊無系爭土地之永久
28 使用權，則洪永裕既違反系爭同意書之約定出售系爭土地，
29 致華勤公司無從提供系爭土地供伊使用收益，則華勤公司對
30 洪永裕、伊對華勤公司皆得請求債務不履行損害賠償，因華
31 勤公司怠於行使上開權利，伊自得代位華勤公司為請求，並

01 代位受領等情。爰先位求為判決確認(一)被上訴人對於黃馨儀
02 所有000-0000地號土地如附圖1所示溜冰場（面積181平方公
03 尺）、籃球場（面積588平方公尺）、網球場A（面積506平
04 方公尺）、樓梯及圍牆（面積30平方公尺）、平台A（面積
05 21平方公尺）範圍內之土地有永久使用權；(二)被上訴人對於
06 黃馨儀所有000-0000地號土地（面積634平方公尺）、000-
07 0000地號土地如附圖1所示網球場B（面積3平方公尺）、涼
08 亭B（面積10平方公尺）、000-0000地號土地如附圖2所示籃
09 球場（面積646平方公尺）、羽球場（面積232平方公尺）、
10 公園（面積271平方公尺）範圍內之土地有永久使用權；(三)
11 被上訴人對於吉寶公司所有000-2地號土地（面積3,767平方
12 公尺）有永久使用權。備位依民法第242條、第226條第1項
13 規定，求為命洪永裕給付華勤公司新臺幣（下同）165萬元
14 及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決，並由被
15 上訴人代位受領（原審就先位之訴為上訴人全部敗訴之判
16 決，其提起上訴）。

17 二、上訴人黃馨儀、吉寶公司則以：伊否認系爭同意書、系爭協
18 議書（以下合稱系爭文書）之真正。伊雖於原法院審理時將
19 系爭文書之簽署列為不爭執事項，消極表示沒有意見，然與
20 民事訴訟法第279條第1項規定之自認有別，且伊已追復爭執
21 系爭文書之真正，並提出原法院100年度簡上字第154號（下
22 稱另案）卷內所附洪恭蘭出具之授權書（下稱另案授權書）
23 等系爭同意書與事實不符之證明，亦得依民事訴訟法第279
24 條第3項規定撤銷自認。伊買受系爭土地時，對於系爭文書
25 之約定毫無所悉，系爭土地外觀亦無被上訴人使用之公共設
26 施存在，且系爭土地之使用權僅有債之效力，伊不受拘束等
27 語，資為抗辯。黃馨儀上訴聲明：(一)原判決主文第1、2項部
28 分廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。吉寶公司上訴聲
29 明：(一)原判決主文第3項部分廢棄；(二)被上訴人在第一審之
30 訴駁回。

01 三、洪恭蘭之繼承人洪永裕於102年6月18日，以買賣為原因，將
02 000-0000地號土地所有權移轉登記予黃馨儀；其亦分別於98
03 年1月20日、102年6月18日、102年6月18日，均以買賣為原
04 因，依序將000-0000、000-0000、000-0000地號土地所有權
05 移轉登記予鍾楊素珠等4人之被繼承人鍾根貴（已於104年6
06 月30日死亡）；華勤公司於94年9月6日，以買賣為原因，將
07 000-2地號土地所有權移轉登記予黃馨儀；黃馨儀於102年6
08 月27日，以買賣為原因，將000-2地號土地所有權移轉登記
09 予吉寶公司；000-0000、000-0000、000-0000、000-0000地
10 號土地均分割自分割前000地號土地；000-2地號土地分割自
11 196地號土地，且合併自000-0000、000-0000、000-0000地
12 號土地（000-0000、000-0000地號土地均分割自分割前000
13 地號土地；000-0000地號土地分割自新登錄之000-0000地號
14 土地，並非分割自分割前000地號土地）等事實，為兩造所
15 不爭執（見本院卷一第167至168頁），並有土地登記謄本、
16 土地登記簿、異動索引可稽（見原審卷一第43至52頁、原審
17 卷二第15至18頁、第107至109頁、本院前審卷一第409至435
18 頁、本院卷一第125至147頁、第201至206頁、本院卷二第67
19 至69頁、第97至104頁、本院卷三第19至28頁），堪信屬
20 實。

21 四、先位之訴：

22 (一)系爭文書確屬真正：

23 1.當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘
24 束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之
25 為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得
26 為與自認之事實相反之認定。又依民事訴訟法第279條第3項
27 規定，自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示
28 外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始
29 得為之。如未得他造同意，或未證明自認與事實不符，自不
30 得撤銷自認。

31 2.民事訴訟法第279條第1項所定自認，係指當事人對於他造主

張之事實，積極的表示承認，除得依法撤銷自認外，應受自認拘束之情形而言；此與同法第280條第1項所定視同自認，乃當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時，消極的不表示意見，法律擬制其為自認，該當事人仍得追復爭執有別。又經法官整理並協議之不爭執事項，倘當事人積極而明確表示不爭執或沒有意見，性質上應屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，除當事人能證明該不爭執事項與事實不符或經他造同意，法院得適用同條第3項規定，許其撤銷與該事實不符之不爭執事項外，應受該不爭執事項之拘束（最高法院104年度台上字第1576號判決意旨參照）。上訴人已就原審所整理之不爭執事項即洪恭蘭於79年4月30日簽署系爭同意書交與華勤公司、華勤公司與「大台北世外桃源社區住戶自治管理委員會」於83年5月15日簽立系爭協議書等事實，積極而明確表示「沒有意見」（見原審卷二第112頁背面、第113頁），依上說明，確屬上訴人之自認。上訴人否認此為自認，自無足取。上訴人已自認上情，但嗣後爭執系爭文書之真正（見原審卷二第153頁背面、第175頁、第187頁、本院前審卷一第458、513頁），並陳明撤銷自認（見本院前審卷一第513頁、本院卷二第228頁、本院卷三第2、4、11頁），惟未得被上訴人同意撤銷（見本院前審卷一第263、265頁），自應由上訴人證明其自認與事實不符。

3.上訴人辯稱：系爭同意書之「洪恭蘭」簽名，與另案授權書之簽名不符，且洪恭蘭為新加坡國人，不可能使用「民國」紀年表示日期，且其於77年後未入境，不可能簽署系爭同意書，爰撤銷自認云云，並以另案授權書、入出境資料、證人黃振國、鄭添德之證言為證據。然查：

(1)觀之系爭同意書與另案授權書（見原審卷一第39頁、本院前審卷二第195頁），其上之「洪恭蘭」簽名固有不同；證人黃振國地政士亦結證稱：另案授權書內容是由秘書所寫，再由洪恭蘭簽名後傳真給伊；伊長期幫洪恭蘭處理土地，伊接觸的簽名樣式均如另案授權書所示；系爭同意書

並非洪恭蘭之簽名，因為字體完全不一樣等語（見本院卷二第6至7頁）。然證人黃振國既稱另案授權書係傳真而來，已無從認定證人黃振國是親見親聞洪恭蘭簽署另案授權書，至證人黃振國所稱長期處理洪恭蘭土地所知悉之其他洪恭蘭簽名，亦未據其提出其他洪恭蘭簽名供比對。況洪恭蘭之簽名，衡諸事理常情本不可能僅有單一樣式，自不能僅以系爭同意書之簽名樣式與其他文書不同，即遽謂系爭同意書並非洪恭蘭所簽署。至鄭添德於另案二審結證稱：「我覺得（系爭同意書之簽名）不太像（洪恭蘭之簽名）」等語（見本院卷二第397頁），僅是其推測之詞，且其提出之洪恭蘭簽名即是另案授權書（見另案二審卷第147頁），亦未提出其他洪恭蘭簽名以資稽考，仍無從證明洪恭蘭僅有單一樣式之簽名。

(2)另參諸黃馨儀自承「洪恭蘭旅台70年間擔任華僑銀行董事長」（見本院卷三第10頁），及證人黃振國結證稱：洪恭蘭成立光裕公司，伊長期幫其處理土地事宜等語（見本院卷二第7至8頁）以觀，可見洪恭蘭與我國淵源甚深，且處理我國之系爭土地使用事宜，自有以「民國」紀年表示日期之可能，不能僅以洪恭蘭為外國人，遽認其不可能使用「民國」紀年表示日期，而據以推論系爭同意書非其所簽署。又依內政部移民署提供之洪恭蘭入出境紀錄，雖僅記載其於78年8月15日入境且簽證種類為停留期間60日（見本院卷二第57頁）。然該署回函亦謂「早期入出境紀錄係由人工繕寫，或有不全」等詞（見本院卷第55頁），且函覆之洪恭蘭該次入境並無出境紀錄，益徵該署回函並非洪恭蘭全部完整之入出境紀錄。上訴人以此不完全之入出境紀錄為據，辯稱洪恭蘭於系爭同意書簽署日期不在我國境內云云，已難遽信。況證人黃振國亦結證稱：另案授權書係由洪恭蘭簽名後傳真給伊等語，業如前述，可見洪恭蘭在我國境外簽署文書後傳真或寄送至我國境內，亦屬常見，不能據此否定系爭同意書並非洪恭蘭所簽署。

01 (3)準此，上訴人所舉上開證據方法，均不足以證明系爭同意
02 書非洪恭蘭所簽署而與其自認之事實不符，不得依民事訴
03 訟法第279條第3項規定撤銷自認，自應以上訴人先前之自
04 認為依據，認定洪恭蘭確有於79年4月30日簽署系爭同意
05 書交與華勤公司。

06 4.上訴人前已自認華勤公司與「大台北世外桃源社區住戶自治
07 管理委員會」於83年5月15日簽立系爭協議書之事實，嗣後
08 雖否認系爭協議書之真正而撤銷自認，惟未證明其自認與事
09 實不符。復觀之證人即華勤公司前任董事長張達夫結證稱：
10 系爭協議書上有伊的簽名，就是伊代表華勤公司簽署等語
11 （見本院卷二第12頁）及證人即被上訴人前任副會長黃慶霖
12 亦結證稱：伊於系爭協議書簽署時在場，約83或84年間在楊
13 梅集賢樓7樓或5樓，事先已與張達夫協議好，早期規劃之公
14 設游泳池、籃球場、大樓旁2塊地、中央公園、社區畸零
15 地，都已規劃好，張達夫代表華勤公司提供住戶永久使用；
16 因土地為洪恭蘭所有，張達夫當場有拿出系爭同意書，當天
17 有里長邱清村、楊梅調解委員主席、管委會會長、張達夫及
18 其他管委會委員在場，張達夫有說他有向洪恭蘭照會過，張
19 達夫拿系爭同意書時是拿正本等語（見原審卷二第187頁背
20 面、第188頁正面），可見簽立系爭協議書之事實屬實。準
21 此，上訴人未證明系爭協議書非屬真正而與其自認之事實不
22 符，不得依民事訴訟法第279條第3項規定撤銷自認，自應以
23 上訴人先前之自認為依據，認定華勤公司確有於83年5月15
24 日與「大台北世外桃源社區住戶自治管理委員會」簽立系爭
25 協議書。

26 (二)洪恭蘭有同意被上訴人永久使用分割前000地號土地而成立
27 使用借貸契約：

28 1.被上訴人主張：洪恭蘭同意其所有分割前000地號土地無條
29 件提供社區住戶無限期使用等情，業據提出系爭同意書、系
30 爭協議書為據（見原審卷一第39至40頁），並經證人張達夫
31 結證稱：光裕公司興建大台北社區，並由洪恭蘭無償提供分

01 割前000地號土地給住戶使用，華勤公司接手後，光裕公司
02 承辦人告知有此承諾，華勤公司也接受此對買受人之承諾，
03 當然就無償給住戶使用，故伊有將系爭同意書影印加註後交
04 給被上訴人等語（見本院卷二第11、12、14頁）。又系爭協
05 議書所載可無償永久使用土地之當事人雖為「大台北世外桃
06 源社區住戶自治管理委員會」（見原審卷一第40頁），然被
07 上訴人原名「大台北世外桃源社區住戶自治管理委員會」，
08 嗣於103年12月28日由區分所有權人會議決議更名，且修訂
09 大台北社區規約第16條為「管理委員會正式名稱為大台北世
10 外桃源互助協進管理委員會，其沿革為承襲大台北世外桃源
11 社區住戶自治管理委員會所設立。本會強調互助服務之精
12 神，應積極推廣『團結互助、協力進步』之理念，以保護公
13 設使用權益、促進社區發展與凝聚社區向心力為要務」等
14 詞，並於104年1月14日向桃園市楊梅區公所報備等情，有大
15 台北社區規約第16條、桃園市楊梅區公所104年2月26日函、
16 區分所有權人臨時大會會議記錄為憑（見原審卷一第27、
17 68、72、74頁）。足見被上訴人係由「大台北世外桃源社區
18 住戶自治管理委員會」更名而來，具有同一主體性。準此，
19 洪恭蘭同意社區住戶永久使用分割前000地號土地，光裕公
20 司出售社區空屋後，仍維持此承諾，並藉由華勤公司將此意
21 思傳達被上訴人，而使洪恭蘭與被上訴人（代表全體社區住
22 戶）間成立永久使用分割前000地號土地之使用借貸契約，
23 可以認定。

24 2.解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
25 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
26 事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及
27 誠信原則，從契約所根基之原因事實、主要目的、經濟價
28 值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之
29 觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二
30 語，任意推解致失其真意。上訴人雖辯稱：洪恭蘭並未同意
31 被上訴人或同意華勤公司轉授權被上訴人使用系爭土地云

云。然觀之大台北社區服務手冊載明「投資興建／裕成集團屬下光裕建設股份有限公司」、「65項完善公共設施，完成啟用」、「本社區乃新加坡裕成集團主席洪恭蘭督導其所屬台灣光裕建設股份有限公司，…整體規劃創造"休閒機能"的新社區，是一個從日常生活到休閒消遣，食、衣、住、行，到各項遊樂設施，樣樣俱全的全機能城鄉別墅大社區」等詞（見原審卷一第30至32頁），且註明公共設施包含游泳池、網球場、休憩公園、籃球場、羽球場、溜冰場等及其管理辦法（見原審卷一第33、35、36頁），廣告傳單亦具體標示公共設施位置（見原審卷一第29頁）。再參酌證人張達夫結證稱：伊為華勤公司前任董事長，光裕公司興建大台北社區，後繼無力，經朋友介紹，華勤公司向光裕公司購買未出售之空屋及土地；洪恭蘭將分割前000地號土地無償供社區住戶使用，但該土地絕大多數是公共設施，道路占很大的面積，且依當時建築法規，可建築百分比很低，洪恭蘭表示如出售給華勤公司，要繳土地增值稅，華勤公司也沒有用，故要求不要過戶，土地大家要用就用，伊有同意，洪恭蘭因而提供系爭同意書，嗣後伊將系爭同意書影印及加註後，交給被上訴人，同意社區住戶無償使用該土地，並簽署系爭協議書；華勤公司接手時，該土地上已有籃球場、游泳池等設施等語（見本院卷二第11、12、14、15頁），核與其於黃馨儀被訴毀棄損壞案件（即臺灣桃園地方法院檢察署〈下稱桃園地檢署〉95年度調偵字第489號，下稱毀損偵案）結證內容大致相符（見本院卷二第327頁）。足見光裕公司興建銷售大台北社區，除將社區房地售予買受人外，既已將社區公共設施列為宣傳重點，自有同意買受人使用社區公共設施之意，且洪恭蘭斯時為光裕公司經營者，亦為公共設施坐落之分割前000地號土地所有人，除對該土地上建有社區公共設施知之甚詳外，為求社區建案房地銷售順利，斷無可能拒絕住戶使用公共設施之理，否則將減少其價金談判籌碼，亦降低買受人承購之意願。光裕公司嗣後將社區餘屋及土地售予華勤公

01 司，為便利華勤公司繼續銷售，公共設施自仍無償提供買受
02 人使用，但洪恭蘭考量土地增值稅，未移轉土地所有權予華
03 勤公司，而維持以提供永久使用權之方式處理。故系爭同意
04 書雖僅記載分割前000地號土地無償供華勤公司使用，然為
05 維持光裕公司先前對於社區住戶之承諾，並藉由公共設施彰
06 顯社區生活機能，提升後續承購意願，洪恭蘭簽署系爭同意
07 書不可能僅有同意華勤公司使用分割前000地號土地及其上
08 公共設施，其心中真意自有包含繼續供社區住戶、買受人使
09 用。上訴人上開所辯，自無可取。

10 3.準此，洪恭蘭同意華勤公司無償永久使用分割前000地號土
11 地，其真意已包含同意社區住戶永久使用。故華勤公司與被
12 上訴人簽署系爭協議書，並將洪恭蘭簽署之系爭同意書影印
13 加註後交與被上訴人，而傳達洪恭蘭之意思予被上訴人知
14 悉，足認洪恭蘭與被上訴人已成立永久使用分割前000地號
15 土地之使用借貸契約。

16 (三)000-0000、000-0000、000-0000、000-0000地號土地受讓人
17 黃馨儀應受上開無償永久使用之使用借貸契約所拘束：

18 1.權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
19 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，此觀民法
20 第148條規定甚明。民法上之債權契約，除法律有特別規定
21 外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若
22 知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約，而猶惡意
23 受讓該物之所有權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信
24 原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高
25 法院100年度台上字第463號判決意旨參照）。

26 2.查000-0000、000-0000、000-0000、000-0000地號土地均係
27 分割自分割前000地號土地，為兩造所不爭執，業如前述，
28 自屬上開洪恭蘭提供社區住戶永久使用分割前000地號土地
29 之使用借貸契約範圍，合先敘明。又考諸黃馨儀於95年間被
30 訴敲除大台北社區公共設施游泳池之圍牆、填平游泳池等之
31 毀損偵案，承辦檢察官曾於96年5月24日會同告訴人、黃馨

儀等人至大台北社區勘驗現場，告訴人當場提出載有各項公共設施之廣告傳單及社區住戶游泳證供參（見外放桃園地檢署95年度調偵字第489號偵查影卷第91至93頁），並有勘驗筆錄、照片可佐（見同上影卷第87頁、第99至105頁）；且黃馨儀於96年9月6日偵查庭偕同張達夫到場作證，由張達夫結證說明洪恭蘭將公共設施坐落土地提供華勤公司永久使用及華勤公司再將土地授權住戶永久使用等情（見本院卷二第325至329頁）；復佐以黃馨儀曾於94年11月15日向桃園縣政府（現已改制為桃園市○○○○○○○○○○○○○○○○鎮○○○段000○00000地號為楊梅大台北世外桃源社區已興建完成三十年有餘，本次將蓮花池及游泳池整地填平為社區所需，歷年來游泳池維護經費有限支出龐大…」等詞（見同上影卷第81頁），參互以觀，可認黃馨儀早於94至96年間即已知悉大台北社區有前述諸多公共設施位於分割前000地號土地上，且由洪恭蘭提供社區住戶永久使用而就土地有使用權存在。再稽之黃馨儀、鍾根貴、訴外人黃益山於102年5月16日所書立之協議書（見原審卷一第108頁）可知，該3人係「大台北好家園資產管理有限公司籌備處」之籌備人，因公司尚未經核准設立登記，為承受000-0000、000-0000地號土地，由全體籌備人協議公推鍾根貴為代表人，並以代表人之名義申辦所有權移轉登記，並登記於其名下。準此以觀，黃馨儀明知大台北社區住戶使用分割前000地號土地，係因土地所有人洪恭蘭同意無償提供住戶永久使用之債之關係，社區住戶並非無權占有。又000-0000、000-0000、000-0000、000-0000地號土地均係分割自分割前000地號土地，屬洪恭蘭同意無償提供社區住戶永久使用之範圍。而洪永裕為洪恭蘭之繼承人，因概括繼承而承受此債之關係之拘束。衡諸不動產涉及高額價金，一般人每每思量再三，為免陷入糾紛或訴訟，致支付價金付諸東流，故對此涉及複雜法律關係之不動產，避之唯恐不及。黃馨儀明知上開永久使用債之關係存在，對於可能無法使用土地或身陷涉訟風險，亦不得諉為不

01 知，卻仍自洪永裕受讓取得000-0000地號土地，並推由鍾根
02 貴自洪永裕受讓取得000-0000、000-0000、000-0000地號土
03 地，核與事理常情有違。可徵被上訴人主張：黃馨儀、鍾根
04 貴明知上開債之關係存在，為使占有人無從基於債之關係為
05 抗辯，脫免土地所有人容忍占有之義務，藉由迂迴移轉所有
06 權登記之脫法行為，惡意受讓上開4筆土地所有權，以達不
07 受前手債之關係拘束之不當結果等情，應屬可採。是依民法
08 第148條第2項所揭櫫之誠信原則，黃馨儀、鍾根貴（嗣後鍾
09 根貴將000-0000、000-0000、000-0000地號土地移轉登記予
10 黃馨儀而由黃馨儀承當訴訟）仍應受原訂債權契約之拘束即
11 應無償同意社區住戶永久使用上開4筆土地。

12 3.黃馨儀雖辯稱：伊有自己使用土地之需要，自得依民法第
13 472條第1款規定終止使用借貸契約云云。惟000-0000、000-
14 0000、000-0000、000-0000地號土地係洪恭蘭為銷售所屬光
15 裕公司興建之大台北社區房屋時，同意住戶永久使用，黃馨
16 儀明知此債之關係仍惡意受讓，欲藉債之相對性脫免洪恭蘭
17 所成立及洪永裕繼承之永久使用權債之關係，應認受原訂債
18 權契約之拘束，業如前述，亦即黃馨儀仍應無償同意社區住
19 戶永久使用上開4筆土地。蓋如原先供社區住戶使用上開4筆
20 土地之目的尚未達成前，即准黃馨儀依民法第472條第1款規
21 定終止使用借貸契約，輕易破除原訂之永久使用債之關係，
22 無異將使依誠實信用原則限制黃馨儀受原訂債權契約拘束之
23 目的無法達成，此時自應認黃馨儀終止使用借貸契約為權利
24 濫用，且基於誠實信用原則，黃馨儀既應受原訂債權契約之
25 拘束，自不得取得大於洪恭蘭之權利，應俟社區住戶使用公
26 共設施之目的已達成或不達（例如：社區住戶已全數遷離、
27 公共設施已荒廢捨棄不再使用等），方得終止使用借貸契
28 約。黃馨儀抗辯以民法第472條第1款規定終止社區住戶永久
29 使用上開4筆土地之使用借貸契約云云，自屬無據，不能據
30 以否定大台北社區住戶之永久使用權存在。

31 (四)000-2地號土地受讓人吉寶公司不受上開無償永久使用之使

用借貸契約拘束：

1. 000-2地號土地係分割自196地號土地，且合併自000-0000、000-0000、000-0000地號土地，其中000-0000、000-0000地號土地均分割自分割前000地號土地，000-0000地號土地分割自新登錄之000-0000地號土地等事實，為兩造所不爭執，業如前述，足見000-2地號土地部分來自於分割前000地號土地，而屬洪恭蘭無償提供被上訴人及大台北社區住戶永久使用之範圍。又華勤公司於94年9月6日，以買賣為原因，將000-2地號土地所有權移轉登記予黃馨儀；黃馨儀於102年6月27日，以買賣為原因，將000-2地號土地所有權移轉登記予吉寶公司等事實，為兩造所不爭執，亦如前述。故吉寶公司受讓取得000-2地號土地所有權，是否應受洪恭蘭無償同意被上訴人及大台北社區住戶永久使用分割前000地號土地之債之關係之拘束，應視吉寶公司買受000-2地號土地時是否知悉該債之關係存在，而仍惡意受讓該土地，藉此脫免黃馨儀容忍占有之義務為斷，且此利己事實，應由被上訴人負證明之責。

2. 觀之林務局農林航空測量所拍攝99至103年之000-2地號土地空照圖（見原審卷二第22至26頁）及吉寶公司現場拍攝土地周遭照片（見本院卷二第85至91頁）可知，該土地四周均有圍牆圍繞，且雜草叢生，無法進入或從外窺知內部實情；證人即承辦吉寶公司與黃馨儀買賣該土地之地政士劉鳳美亦結證稱：簽約時是在張連發的茶行，簽約前吉寶公司有約伊過去一起看土地，伊去現場看的時候有滿高的圍牆，看不到裡面，因為是個斜坡，站在制高點往下面看，全部都是草，在轉角處有1個頂部是平的亭子，亭子沒有門窗，不知道為何物；過戶完成後，黃馨儀詢問是否需要水電，吉寶公司法定代理人林勝杭表示以後蓋屋可能會需要，要求伊將水電過戶予林勝杭等語（見本院前審卷一第459至461頁）。益徵吉寶公司購買000-2地號土地時，無從知悉圍牆內該土地實際使用狀況，且原建造之游泳池已遭填平（黃馨儀被訴毀損偵案

之原因之一即是填平該土地上之游泳池，詳前述，並有不起訴處分書可參，見本院卷三第17至18頁），僅餘無門窗之亭子，其餘部分則長滿雜草，已難認吉寶公司知悉000-2地號土地上有大台北社區公共設施存在，更無從知悉該土地有無永久供社區住戶無償使用之債之關係存在。又000-2地號土地之米白色圍牆（見本院前審卷二第85頁所附編號1至4之照片）均係黃馨儀建造，為兩造所不爭執（見本院前審卷二第75頁）；該土地上門牌桃園市○○區○○路000巷0弄0號之水錶於100年7月12日啟用之申請人為黃馨儀，該處用電於100年4月13日新設之用戶為黃馨儀，均於102年8月28日過戶予林勝杭等節，有台灣自來水股份有限公司第二區管理處楊梅服務所106年11月10日台水二楊業字第1060003122號函、台灣電力股份有限公司桃園區營業處106年11月15日桃園字第1061130694號函為證（見本院前審卷二第497至503頁），可見黃馨儀於102年3月27日出售000-2地號土地並與吉寶公司簽訂不動產買賣契約（見原審卷一第99至102頁）時，該土地係由黃馨儀占有、管理及實力支配，並非由被上訴人或社區住戶占有、管理、使用，自難認吉寶公司係為脫免黃馨儀容忍被上訴人或社區住戶占有之義務或妨害被上訴人或社區住戶之占有為目的，而惡意受讓該土地，揆諸前揭說明，自無須受該土地原訂債權契約之拘束。準此，基於債之相對性，被上訴人不得執洪恭蘭同意社區住戶永久無償使用土地之債之關係對抗吉寶公司，被上訴人請求確認其對吉寶公司所有之000-2地號土地有永久使用權，自屬無據。

(五)準此，被上訴人先位請求確認其就黃馨儀所有000-0000地號土地如附圖1所示溜冰場、籃球場、網球場A、樓梯及圍牆、平台A範圍內之土地有永久使用權；就黃馨儀所有000-0000地號土地、000-0000地號如附圖1所示網球場B、涼亭B、000-0000地號土地如附圖2所示籃球場、羽球場、公園範圍內之土地有永久使用權，均有理由。逾此範圍之先位請求，則屬無據。

01 五、備位之訴：

02 (一)被上訴人先位之訴關於其就吉寶公司所有000-2地號土地有
03 永久使用權部分敗訴，業如前述，且被上訴人陳稱備位之訴
04 裁判之條件為：部分土地無永久使用權即應就備位之訴為審
05 判（見本院卷一第167頁）。且因被上訴人無法使用任一土
06 地所生之損害係屬可分，其並已按地價比例計算，而明確區
07 分如先位之訴所載不同筆土地之永久使用權敗訴時，所得備
08 位請求損害賠償之金額（如附表所示，見本院卷一第257至2
09 61頁），故本院就備位之訴僅需就000-2地號土地部分即附
10 表編號5之90萬2,243元損害賠償為裁判，合先敘明。

11 (二)因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損
12 害賠償；債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得
13 以自己之名義，行使其權利，此觀民法第226條第1項前段、
14 第242條前段規定固明。然損害賠償之債，以有損害之發生
15 及有責任原因之事實，並二者之間有相當因果關係為其成立
16 要件。是如債權人之損害，其發生原因與債務人無關，即無
17 相當因果關係存在，債權人自不得向債務人請求損害賠償。
18 查000-2地號土地係由華勤公司移轉登記予黃馨儀，再由黃
19 馨儀移轉登記予吉寶公司，為兩造所不爭執；且因吉寶公司
20 與黃馨儀簽約購買該土地時，係由黃馨儀實際占有、使用、
21 管理該土地，吉寶公司無從得知該土地有無永久使用債之關
22 係存在，並無惡意受讓以脫免有權占有之情形，因而無須受
23 讓該土地之永久使用債之關係，亦如前述。故被上訴人或社
24 區住戶無法使用000-2地號土地之損害，實係華勤公司、黃
25 馨儀相繼出售該土地所造成，被上訴人對華勤公司固非無損
26 害賠償請求權存在。然000-2地號土地既非洪恭蘭或洪永裕
27 售予黃馨儀或吉寶公司，則華勤公司所受損害實係自己造成
28 或係黃馨儀造成，難認與洪恭蘭或洪永裕有何關係，而無相
29 當因果關係存在，華勤公司對洪永裕自無損害賠償請求權存
30 在。準此，被上訴人備位依民法第226條第1項、第242條規
31 定，請求洪永裕給付華勤公司90萬2,243元本息，並由其代

01 為受領，自不能准許。

02 六、綜上所述，被上訴人先位請求確認：①其就黃馨儀所有000-
03 0000地號土地如附圖1所示溜冰場（面積181平方公尺）、籃
04 球場（面積588平方公尺）、網球場A（面積506平方公
05 尺）、樓梯及圍牆（面積30平方公尺）、平台A（面積21平
06 方公尺）範圍內之土地有永久使用權；②其就黃馨儀所有
07 000-0000地號土地（面積634平方公尺）、000-0000地號土
08 地如附圖1所示網球場B（面積3平方公尺）、涼亭B（面積10
09 平方公尺）、000-0000地號土地如附圖2所示籃球場（面積
10 646平方公尺）、羽球場（面積232平方公尺）、公園（面積
11 271平方公尺）範圍內之土地有永久使用權，為有理由，應
12 予准許。逾此範圍之先位請求，則屬無據，不應准許。原審
13 就上開不應准許部分，為吉寶公司敗訴之判決，容有未洽。
14 吉寶公司上訴意旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
15 判，為有理由。爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文
16 第2項所示。至就上開應准許部分，原審為黃馨儀敗訴之判
17 決，核無不合。黃馨儀上訴意旨，指摘原判決此部分不當，
18 求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又被上訴
19 人備位之訴關於000-2地號土地即附表編號5之部分，依民法
20 第226條第1項、第242條規定，請求洪永裕給付華勤公司90
21 萬2,243萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息，並由其代位受領，亦無理由，應
23 駁回該部分備位之訴及其假執行之聲請。至其餘備位之訴部
24 分，因其對應之先位之訴為有理由，故毋庸裁判，併此敘
25 明。

26 七、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
27 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
28 明。

29 參、據上論結，本件黃馨儀上訴為無理由，吉寶公司上訴為有理
30 由，備位之訴關於000-2地號土地部分為無理由，依民事訴
31 訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第449條第1

項、第79條，判決如主文。

中華民國 110 年 8 月 17 日
民事第十八庭

審判長法官 黃明發

法官 周美雲

法官 賴彥魁

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）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。

中華民國 110 年 8 月 19 日
書記官 高瑞君

附表：

編號	地號	面積 (m ²)	地價 (元)	損害金額 (元)
1	000-0000	1,326	10,475,400	317,593
2	000-0000	634	5,008,600	151,851
3	000-0000	13	102,700	3,113
4	000-0000	1,149	9,077,100	275,200
5	000-2	3,767	29,759,300	902,243
	合計	6,889	54,423,100	1,650,000

註：①起訴時土地公告現值均為每平方公尺7,900元。

（見本院前審卷二第135至143頁）

②面積為被上訴人訴之聲明主張使用土地之面積。

③地價為公告現值乘以面積。

④損害金額以地價比例計算。

臺灣高等法院民事裁定

109年度上更一字第177號

主 文

本判決主文第四項所載「並由上訴人代位受領」應更正為「並由被上訴人代位受領」。

理 由

一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得依聲請或依職權以裁定更正；前項裁定，附記於判決原本及正本，民事訴訟法第232條第1項前段、第2項前段分別定有明文。

二、查本院前開判決有如主文所示之顯然錯誤，應予更正。

三、依首開規定裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 18 日
民事第十八庭

審判長法 官 黃明發

法 官 周美雲

法 官 賴彥魁

正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元，但如對本判決已合法提出上訴，則本裁定不得抗告。

中 華 民 國 110 年 8 月 19 日
書記官 高瑞君