最高法院民事判決

113年度台上字第2023號

上　訴　人　Ａ０１

訴訟代理人　涂序光律師

被 上訴 人　Ａ０２

上列當事人間請求解除套繪管制事件，上訴人對於中華民國113年7月29日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度上字第308號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、被上訴人主張：伊於民國96年10月18日買賣取得ＯＯ市ＯＯ區ＯＯ段Ｏ小段ＯＯＯＯ地號土地（下稱6787號土地）所有權。上訴人則於109年9月11日買賣取得同小段ＯＯＯＯ地號土地（下稱6791號土地），及其上同小段ＯＯＯＯ建號建物（門牌號碼為○○市○○區○○路ＯＯＯＯ號，下稱農舍）所有權。該農舍經改制前○○縣○○鎮公所（下稱美濃鎮公所）於68年5月7日核發使用執照（下稱使用執照），6787號土地及坐落ＯＯ市ＯＯ區ＯＯ段3地號土地（嗣因分割增加3-1地號土地；下分別稱3號、3-1號土地）為配合耕地。上訴人於111年10月13日前拆除農舍，6787號土地無供農舍建築基地套繪管制之原因及必要。惟上訴人未申請拆除執照，亦未申辦農舍滅失（消滅）登記。為圓滿行使6787號土地所有權能，爰依民法第767條第1項中段規定，求為命上訴人應向高雄市政府申請辦理農舍之拆除執照，解除使用執照以6787號土地作為農舍建築基地之套繪管制，及向高雄市政府地政局美濃地政事務所（下稱美濃地政所）辦理農舍消滅登記之判決。

二、上訴人辯以：農舍除6787號土地外，尚以6791號、3號及3-1號土地作為建築基地，面積合計8,715.17平方公尺，符合農業用地興建農舍辦法（下稱興建農舍辦法）第12條第4項規

定，伊為變更設計而拆除農舍，並向高雄市政府工務局申請變更設計及辦理解除6787號土地之套繪管制等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，理由如下：

㈠訴外人甲ＯＯ於6791號土地興建農舍，並以6787號、3號及3-1號土地為農舍之配合耕地，經美濃鎮公所於68年5月7日核發使用執照，該配合耕地土地並經套繪管制。農舍及上開土地輾轉轉讓，上訴人於109年9月11日買賣取得6791號土地及農舍所有權，被上訴人係於96年10月18日買賣取得6787號土地所有權。

㈡6787號土地之前手（下稱前手）於68年間，提供該筆土地由甲ＯＯ以其所有之6791號土地合併申報為建築基地，以供興建農舍之用，前手雖未交付6787號土地予甲ＯＯ，而與一般使用借貸以物之交付為要件不同，然雙方約定側重在由前手提供6787號土地，作為農舍空地比合併計算建築基地之用，類似使用借貸關係契約，堪認前手與甲ＯＯ間成立之契約，應類推適用民法關於使用借貸之相關規定。

㈢前手與甲ＯＯ間借貸之目的，既係供作興建農舍配合耕地之用，因上訴人於111年10月13日拆除農舍，可見6787號土地配合為農舍建築基地之借貸目的已經完畢，類推使用借貸之契約關係當然終止，上訴人無使用6787號土地之正當權源。

㈣農舍已拆除滅失，依建築法第28條，申請拆除執照並解除套繪，重建另應申請建造執照，非循變更使用執照方式辦理。惟6787號土地迄未解除套繪管制，致無法建築使用，自屬妨礙被上訴人行使6787號土地之所有權。從而，被上訴人依民法第767條第1項中段，請求上訴人應向高雄市政府辦理農舍之拆除執照、申請解除使用執照以6787號土地作為農舍建築基地之套繪管制，及向美濃地政所辦理農舍之消滅登記，均屬正當，應予准許。

四、本院判斷：

㈠法院認定事實所憑證據之證明力，固由法院依其自由心證認定之，惟其認定須合於論理法則與經驗法則（民事訴訟法第222條第3項規定參照），且如與卷內資料不符者，其事實之認定自屬違背法令。又所謂契約者，係二人以上之意思表示一致，而成雙方之行為；即須當事人之一方，將欲為契約內容之旨，提示於他方，得他方之承諾，而後契約始能成立（見民法第153條第1項之立法理由）。

㈡甲ＯＯ於6791號土地興建農舍，並以6787號、3號及3-1號土地為該農舍之配合耕地，美濃鎮公所於68年5月7日核發農舍之使用執照，該配合耕地並經套繪管制；農舍及上開土地輾轉轉讓，上訴人於109年9月11日因買賣取得6791號土地及農舍所有權，被上訴人則於96年10月18日買賣取得6787號土地所有權等節，既為原審所認定。觀諸6787號土地之地籍異動索引（原審卷第19頁）所載，被上訴人之前手為甲ＯＯ；自69年地籍圖重測時，該地所有權人亦為甲ＯＯ各等情，參互比對，似見68年興建農舍時，6791號土地及6787號土地所有人同為甲ＯＯ。果真如此，則上訴人據此主張：興建農舍時，6787號土地及6791號土地，並無二個以上當事人意思表示合致而成立之契約，是否全然不可採？此攸關6787號土地前手與甲ＯＯ間有無類似使用借貸契約之存在，自應調查審認，原審未遑細究，遽認6787號土地之前手於68年間提供該筆土地，供甲ＯＯ興建農舍之用，二者成立契約關係，嗣因該契約關係終止，進而為上訴人敗訴之判決，其認定事實未憑卷內所存資料，復未說明上訴人上開抗辯何以不足採之理由，除不適用或適用上開規定及法則不當外，並有判決不備理由之違誤。

㈢建築法第11條規定：建築基地者，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。而興建農舍辦法第12條規定之

農地套繪管制，係依農業發展條例（下稱農發條例）第18條第5項訂定之行政命令，乃為落實農發條例第18條第1項至第4項規定，確保農舍坐落面積比例符合法令，並使已興建農舍所餘農業用地，仍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性，達成農發條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立法目的。職是，供作興建農舍使用之配合農業用地，仍應供農業生產使用，不得為建築之用，要與建築法第11條規定之法定空地，性質及用途均不相同。

㈣6787號土地因為興建農舍之配合耕地，而經套繪管制，則依上開規定及說明意旨，自應供農業生產使用，原則不得另為建築之用。又農地經套繪管制，即發生相關農業、建築法令之規制效力，該套繪管制能否或如何解除，應依農地解除套繪相關法令規定辦理。原審逕認該土地無法建築使用，妨害被上訴人對該土地之所有權能，未區辨農業用地與法定空地之性質與用途相異，已屬不當。至有關解除6787號土地套繪管制程序是否尚須具備一定之要件？有無符合相關法令規定？被上訴人之請求是否適法、明確而適於執行？尤待進一步研求。原審見未及此，逕為不利上訴人之判斷，自有不適用法規及適用不當之違背法令。

㈤本件事實未臻明確，本院無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　3　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　鍾　任　賜

法官　林　麗　玲

法官　黃　書　苑

法官　呂　淑　玲

法官　陶　亞　琴

本件正本證明與原本無異

書　記　官　曾　韻　蒔

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　9　　日