

最高法院民事判決

114年度台上字第534號

上訴人 楊阮美綉
訴訟代理人 陳樹村律師
林美嘉律師
龔暉翔律師
被上訴人 楊王錫
楊金樹
楊文龍
楊進田
楊蘭英
楊淑蘭
楊桂花
楊進松

共 同

訴訟代理人 曾耀聰律師

上列當事人間請求協同辦理解除建築套繪管制事件，上訴人對於中華民國113年10月30日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第35號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件上訴人起訴主張：伊係坐落臺中市○○區○○段第532、576、691、703、743、748地號（合稱532地號等6筆土地）、618地號（下稱618地號土地）、699地號土地（下稱699地號土地，以上8筆土地合稱系爭土地）之共有人，應有部分均為1/200。訴外人即被上訴人楊王錫、楊金樹、楊淑蘭、楊蘭英、楊桂花、楊文龍（下稱楊王錫等6人）之被繼承人楊清海未經532地號等6筆土地之其他共有人同意，擅於民國69年間在該6筆土地上興建農舍（下稱楊清海農舍），並向改制前臺中縣政府建設局（下稱臺中建設局）申請核發

69年6月4日神鄉建字第3828號自用農舍建造執照（下稱楊清海農舍建造執照）。被上訴人楊進松亦未經訴外人伊配偶即699地號土地之共有人楊清順同意，擅於73年間在699地號土地上興建農舍（下稱楊進松農舍），並向臺中建設局申請核發73年8月25日柒參建管建字第3263號建造執照（下稱楊進松農舍建造執照）。另被上訴人楊進田未經同為618地號土地共有人之楊清順同意，擅於74年間在618地號土地上興建農舍（下稱楊進田農舍），並向臺中建設局申請核發74年12月10日柒肆建管建字第5243號建造執照（下稱楊進田農舍建造執照）。上開農舍無權占用系爭土地，致系爭土地遭套繪管制，妨害伊行使系爭土地所有權，爰依民法第767條第1項中段、第821條規定，及繼承之法律關係，求為命楊王錫等6人、楊進松、楊進田協同伊及系爭土地全體共有人，各就楊清海農舍、楊進松農舍、楊進田農舍建造執照，向臺中市政府都市發展局（下稱臺中都發局）辦理解除系爭土地套繪管制之判決。

二、被上訴人則以：農舍建築基地受套繪管制，屬公法上對系爭土地所有權之限制，非當事人得自由處分，況楊清海、楊進松、楊進田興建上開農舍，均有經系爭土地當時之共有人同意，始能取得改制前臺中縣政府核准興建，上訴人自有容忍義務等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為命楊王錫等6人協同上訴人就楊清海農舍建造執照，向臺中都發局辦理解除532地號等6筆土地之套繪管制之判決，改判駁回上訴人該部分之訴，並維持第一審所為駁回上訴人其餘第一審之訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：

(一)系爭土地固分別遭楊清海農舍、楊進松農舍、楊進田農舍建造執照套繪管制，惟農業發展條例第18條第5項授權農業用地興建農舍辦法（下稱農舍辦法）第12條訂定之相關套繪管制規定，目的在使農舍與其坐落農地面積、比例符合法令，以確保農業用地供農業生產使用、避免農地過度細分，保障

01 基本農業經營規模及農地完整性，是農舍辦法第12條自屬公
02 法上對系爭土地所有權之限制，且為主管機關之行政職權，
03 非當事人得自由處分之私權事項，上訴人並自承系爭土地不
04 符合農舍辦法第12條第3項所規定得解除套繪管制情形，其
05 請求被上訴人協同辦理解除系爭土地之套繪管制，即不能准
06 許。

07 (二)楊青海農舍興建時，楊清順與楊青海之父楊福來始為532地
08 號等6筆土地之共有人，興建農舍本無須得楊清順同意，而
09 渠等為父子至親關係，衡情楊福來應已同意楊青海興建農
10 舍。且依楊清順證述，可知楊青海、楊進松、楊進田（下稱
11 楊青海等3人）係在渠等各自分管之祖產共有土地上興建農
12 舍，為楊清順明知未為反對，參以依該農舍興建時法令規
13 定，應檢附全部土地共有人之土地使用權同意書始得申請建
14 造執照，證人即系爭土地共有人楊桂章並證述其有蓋章出具
15 同意書面，楊青海興建農舍應已徵得532地號等6筆土地共
16 有人同意。另依楊進松農舍、楊進田農舍建造執照卷內有699
17 地號、618地號土地共有人所出具土地使用權同意書，並審
18 酌證人即楊進松之胞姐楊秀蓮、楊進田之配偶蔡桂環證述，
19 堪認楊清順曾同意楊進松、楊進田於共有土地上興建農舍。
20 楊青海等3人興建農舍既已得系爭土地共有人同意而與之成
21 立土地使用借貸契約，楊福來嗣並於69年9月24日以贈與為
22 原因移轉532地號等6筆土地應有部分予楊清順，楊清順再以
23 贈與為原因，於104年5月6日將系爭土地之應有部分1/200移
24 轉登記予上訴人，基於長期密切親屬生活與地緣關係，楊清
25 順、上訴人應對楊青海等3人與楊福來、楊清順所成立土地
26 使用借貸契約有所知悉，該土地使用借貸契約即應對繼受系
27 爭土地應有部分之上訴人發生法律上效力。楊青海等3人為
28 有權占有系爭土地，未妨害上訴人之所有權，上訴人請求被
29 上訴人辦理解除系爭土地之套繪管制，為無理由等詞，為其
30 判斷之基礎。

31 四、本院之判斷：

01 (一)按當事人一造主張不利於他造之事實，他造於準備書狀或言
02 詞辯論時或在受命法官、受託法官前承認其為真實者，謂之
03 自認。是當事人自認之對象為事實，至於法律規定之適用及
04 其要件是否符合，係屬法院適用法律之職權範圍，非屬當事
05 人自認之對象。又「已申請興建農舍領有使用執照之農業用
06 地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、
07 農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐
08 落之農業用地已變更為非農業用地。三、農舍用地面積與農
09 業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請
10 解除套繪管制後，該農業用地面積仍達0.25公頃以上；前項
11 第3款農舍坐落該筆農業用地面積大於0.25公頃，且二者面
12 積比例符合法令規定，其餘超出規定比例部分之農業用地得
13 免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除
14 套繪管制」，農舍辦法第12條第3項、第4項分別定有明文。
15 依此規定，已興建農舍土地之所有人或共有人於符合上開規
16 定下，即得解除經套繪管制土地之註記。而上訴人於原審言
17 詞辯論期日，經審判長詢問：本件請求被上訴人解除套繪管
18 制有無符合農舍辦法第12條第3項之規定時，固答稱：「不
19 符合」（見原審卷第243頁）。惟其究指系爭土地不符合農
20 舍辦法第12條第3項解除套繪管制規定所需具備之個別事
21 實？抑或不符合適用上開辦法所為解除套繪之法律規定？尚
22 有未明。乃原審未遑詳加調查審認，遽認其不得請求被上訴
23 人協同辦理解除系爭土地之套繪管制，不免速斷。

24 (二)次按借地套繪未定有期限者，法院應斟酌雙方訂約時狀態、
25 套繪之原因、經過時期、目前有無繼續供套繪使用並相關解
26 除套繪法令等一切情形，以明其使用目的暨判斷借用人使用
27 土地是否已完畢。原審固認定因楊福來同意楊青海於532地
28 號等6筆土地興建楊青海農舍，已與楊青海成立土地使用借
29 貸契約，楊清順則同意楊進松、楊進田分別於699地號、618
30 地號土地興建農舍，而各與楊進松、楊進田成立土地使用借
31 貸契約，惟稽諸上訴人於事實審抗辯：因楊青海等3人在系

01 爭土地興建農舍，致系爭土地遭套繪管制，且該套繪無期
02 限，而系爭土地所興建農舍為屋齡已近40年或逾40年以上之
03 老舊農舍，應准伊之請求等語（見原審卷第70頁、第232頁
04 至第233頁、第236頁），攸關係爭土地使用借貸之目的是否
05 完成及該借貸契約是否終止，自屬重要防禦方法。原審就上
06 開辯詞未說明何以不足採之意見，逕認上開土地使用借貸契
07 約應對繼受系爭土地應有部分之上訴人發生法律上效力，即
08 有判決不備理由之違背法令。上訴論旨，指摘原判決不當，
09 求予廢棄，非無理由。

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

12 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

13 最高法院民事第九庭

14 審判長法官 吳 麗 惠

15 法官 鄭 純 惠

16 法官 徐 福 晉

17 法官 邱 景 芬

18 法官 管 靜 怡

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 陳 禹 任

21 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日