最高法院民事判決

107年度台上字第1606號

上訴人	中國石油化學工業開發股份有限公司
法定代理人	林克銘
訴訟代理人	蔡朝安律師
	李益甄律師
	柯宗佑律師
	郭心瑛律師
	徐思民律師
被上訴人	台碱新村管理委員會
兼法定代理人	王炎山
被上訴人	王武鴻
	陳志源
	廖新弘
	呂家禎
	許金塗
	陳義誠
	鄭曾芳蘭
	鄭月雯
	鄭智元
	鄭亦沛（原名鄭月瑛）
	曾信祐
	周楊來受
	陳啟仁
	林柏材
	王昱博
	顏美桂
	金豐林
	林明哲
	林明昌
	林明輝
	林彌佑

林怡君
吳振堯
柯保辰
陳雨航
陳振聲
陳韻香
陳韻文
謝正民
黃建雄
黃建彰
黃建濱
李蔡錦珠
王　樹
王姬燕

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國105年7月29日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（103年度重上字第129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

本件上訴人主張：伊於民國72年4月1日合併訴外人台灣碱業股份有限公司（下稱台碱公司），因而取得原為台碱公司所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權。如原判決附表（下稱附表）三、四所示被上訴人於系爭土地上分別有鐵皮屋、車棚、花架等地上物，無權占有如第一審判決附圖及附表一所示之土地，受有如附表二編號 2所示相當於租金之不當得利，另被上訴人通行使用上開地上物以外之土地，共同侵害伊之所有權，致伊受有如附表二編號 3所示損害等情。爰依民法第767條、第179條、第184條第1項前段、第185條第1項前段規定，求為命㈠如附表三、四所示被上訴人分別移除各該地上物，返還各該土地予伊；㈡如附表三、四所示被上訴人給付伊如附表

二編號 2所示金額及法定遲延利息；㈢被上訴人連帶給付伊如附表二編號 3所示金額及法定遲延利息之判決（上訴人對共同被告林麗娜之訴，經第一審判決駁回後，提起上訴復於原審撤回上訴，不予贅述）。

被上訴人則以：上訴人因拆除台碱新村四周圍牆，於75年12月間與當時台碱新村200 住戶（下稱原住戶）所推派之代表即訴外人李文清、陳耀庭、徐祥松、王慶龍、陳自成、劭正海、姚樹新、楊濤、李振倫、杜印南（下稱李文清等10人）簽訂協議書（下稱系爭協議書），載明系爭土地及同段00000000地號土地（下稱第00000000地號土地）上之公共設施，係台碱公司與台碱新村原住戶共同出資建造，購買台碱新村房屋價金包括該公共設施，雖未登記為系爭土地共有人，對公共設施有潛在之所有權，系爭協議書屬分管契約，對於原住戶及繼受取得原住戶房屋所有權者均有效力，伊基於系爭協議書之約定合法占用系爭土地。系爭土地為既成道路，車棚、花架、樹木、石椅等地上物於簽立系爭協議書前已存在，伊無興建私有建物違反系爭協議書第4 條約定情事，上訴人終止系爭協議書不生效力等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人為系爭土地之所有權人，於75年12月間與台碱新村原住戶之代理人即李文清等10人簽立系爭協議書，系爭協議書效力及於台碱新村原住戶全體。依系爭協議書第2條、第3條之約定，系爭土地及第00000000地號土地上之道路、水池、圍牆、水塔等公共設施係台碱公司與台碱新村原住戶共同出資建造，屬雙方共有，由台碱新村原住戶保管使用，台碱新村原住戶使用系爭土地、第00000000地號土地及其上公共設施，係以出資維護修理公共設施為對價，其性質為租賃關係，非屬無償之使用借貸關係。系爭協議書第 1條明載：台碱新村原住戶於系爭土地、第00000000地號土地上共同出資建造圍牆、蓄水池、變電室、道路等公共設施，與上訴人共有該公共設施，該公共設施為台碱新村 4層公寓主建物之附屬建物，為建物之一部分，既位於系爭土地及第00000000地號土地上，系爭協議書屬租地建屋性質。又簽立系爭協議書之

目的在保障台碱新村原住戶得繼續使用上開公共設施，滿足食衣住行之基本需求。系爭土地位於台碱新村 3巷，南北兩側緊鄰台碱新村房屋門口，台碱新村住戶均須經由系爭土地與其他道路聯絡，上訴人自系爭協議書簽訂後迄 100年間，歷經20餘年，未聞問台碱新村原住戶有無出賣、出租、出借房屋或發生繼承情事，亦未拒絕繼受人或繼承人繼續使用系爭土地，足徵上訴人同意系爭協議書之租賃權得隨房屋而移轉於他人，依民法第426條之1規定，房屋受讓人與上訴人間，仍有租賃關係存在，為系爭協議書效力所及而同獲保障。台碱新村原住戶之繼承人之被上訴人，因繼承租賃關係而為系爭協議書之當事人，系爭協議書簽訂後因繼承以外其他原因取得房屋所有權（下稱新住戶）之被上訴人，亦為系爭協議書效力所及，不因被上訴人有無提出系爭協議書或推派代表文件而受影響。另系爭協議書第 4條約定台碱新村原住戶同意以現有公共設施為限，不在土地上興建私有建物，其文義應從嚴解釋，指住戶不得於現有公共設施外另行興建私有建物，始符合比例原則。系爭土地上之車棚、植栽、花盆、曬衣架、三角錐、棚架等地上物非屬建物，上訴人以被上訴人興建鐵皮屋等私有建物違反系爭協議書第 4條約定為由，於100年10月4日發函終止系爭協議書，尚非有據。被上訴人均為台碱新村房屋之所有權人，依系爭協議書之約定保管使用系爭土地，有合法權源，非不法侵害上訴人所有權，亦未受有相當於租金之不當得利。從而，上訴人依上開規定，請求如上所聲明，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按民事訴訟採不干涉主義，凡當事人所未聲明之利益，不得歸之於當事人，所未提出之事實及證據，亦不得斟酌之。又當事人主張之事實，究竟該當於發生何項法律關係，乃屬法官依據法律獨立審判職責之法律適用問題，固不受當事人主張或陳述之拘束。然受訴法院所持法律見解，倘與當事人陳述或表明者有所不同，因將影響裁判之結果，審判長應向當事人發問或曉諭，令其就訴訟關係所涉法律觀點，為必要之法律上陳述，以盡審判長依民事訴訟法第 199條第1項、第2項規定之闡明義務，並利當事人為

充分之攻擊防禦及適當完全之辯論。本件被上訴人於事實審從未抗辯台碱新村原住戶共同出資建造道路於系爭土地上，依系爭協議書之約定，與上訴人間成立租地建屋契約，原審於言詞辯論期日未行使闡明義務向兩造為發問或曉諭，令其就受訴法院可能認為系爭協議書之約定屬租地建屋性質之法律見解，為必要之法律上陳述並為充分而完全之辯論，即據此為上訴人敗訴之判決，自屬法律適用之突襲，踐行之訴訟程序已有瑕疵。次按使用借貸為無償契約，而租賃則為有償契約，當事人之一方約定以物交他方使用，究屬使用借貸或租賃，應衡酌他方是否支付使用之對價，予以認定。至借用物之通常保管費用，依民法第469條第1項規定，由借用人負擔，尚與使用借用物之對價有別。另借用人應依約定方法，使用借用物；無約定方法者，應以依借用物之性質而定之方法使用之。借用人非經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物，同法第 467條亦定有明文。又使用借貸，僅於當事人間有其效力，非如租賃之有民法第 425條之規定，買受房屋，並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利。查系爭協議書約定：「……茲因甲方（指上訴人）所有……新甲段00000000、00000000號土地二筆……，前台灣碱業公司於興建台碱新村時已建有供乙方（指台碱新村原住戶）公用之道路、水塔等公共設施……為維持上述土地之繼續使用經甲乙雙方協議，並訂立條款如次：……二、雙方出資建造而現由乙方使用中之道路、水池、圍牆、水塔及乙方出資建造之警衛室等公共設施，因甲方暫無共同使用之需要，同意仍由乙方保管使用，並由乙方出資維護修理。三、甲方所有之00000000、00000000地號之土地，甲方同意仍繼續作原公共設施之用。……」則台碱新村原住戶依系爭協議書第 2條約定，保管使用共同出資建造之道路、水池、圍牆、水塔公共設施，須自行出資維護修理，乃就該公共設施支付維護修理費，似非對該公共設施、系爭土地、第00000000地號土地支付使用代價，果爾，上訴人主張該公共設施維護修理費非屬使用系爭土地之對價，其無償提供系爭土地作台碱新村公共設施使用，屬使用借貸性質，是否全

然不可採？尚非無疑。其次，系爭協議書第 3條約定，上訴人及台碱新村原住戶同意系爭土地繼續作「原公共設施」之用，究何所指？此攸關被上訴人得否於系爭土地上有附表三、四之地上物？新住戶之被上訴人得否援系爭協議書之約定作為占有權源？非無再詳研推求之必要。原審遽以台碱新村原住戶出資維護修理公共設施，乃使用系爭土地、第00000000地號土地及其上公共設施之對價，屬租賃性質，附表三、四之地上物無違系爭協議書約定使用方法，未免速斷，並有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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　　108　　年　　4　　月　　18　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　周　玫　芳

法官　黃　莉　雲

法官　林　麗　玲

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　29　　日