

最高法院民事判決

109年度台上字第236號

上訴人 藍照鈞

訴訟代理人 張育祺律師

被上訴人 藍千文

訴訟代理人 李宏文律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，上訴人對於中華民國 107 年 5 月 29 日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第513號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國65年6月間將所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地），借與伊藍新全於其上興建同段2705建號即如第一審判決附圖（下稱附圖）所示，門牌為桃園市○○區○○路○○巷○號建物（含三層建物及四樓鐵皮屋，下稱系爭建物）。103年7月間，藍新全未告知及獲伊之同意，逕將該建物贈與伊弟藍照慶之子即被上訴人。藍新全於同年0月00日死亡，伊已依民法第472條第2款、第4款規定，向藍新全之全體繼承人終止系爭土地之使用借貸契約，被上訴人以系爭建物占有系爭土地，即無正當權源等情，依民法第767條第1項前段、中段規定，求為命被上訴人拆除系爭建物，及將系爭土地返還與伊之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。被上訴人則以：系爭土地為伊祖父母藍新全、藍鄭寶玉（下合稱藍新全等）出資買受，僅借用上訴人名義登記，實際為藍新全所有，藍新全死亡後，應歸其全體繼承人共同共有，依民法第425條之1第1項規定，伊與該全體繼承人間就系爭土地於系爭建物得使用期限內，有租賃關係存在，自非無權占有。倘認該土地係上訴人受贈取得，因藍新全基於家長身分管理家族財產，提出上訴人名義出具之土地使用權同意書，於其上興建系爭建物，供藍新全一家人居住使用及出租獲利，上訴人同意系爭建物占有使用系

01 爭土地，其性質屬無名契約而非使用借貸，使用期限應至該建物
02 不堪使用為止，且其間不得逕予終止契約。若認該土地使用權同
03 意書為使用借貸契約，藍新全與上訴人間約定系爭土地之使用狀
04 態迄未改變，上訴人亦不得依民法第472條第2款規定終止契約。
05 況藍新全對系爭土地保有管理、使用、收益權利，其將系爭建物
06 贈與伊，並與伊共同居住，應有同意伊在系爭建物堪用期間內使
07 用系爭土地之意，而已成立基地使用借貸契約。藍新全死亡後，
08 上訴人為其繼承人，應繼受貸與人之義務，伊以系爭建物占有使
09 用系爭土地，仍非無權占有。至上訴人迄提起本件訴訟後，始以
10 藍新全死亡為由，依民法第472條第4款規定終止契約，尤屬權利
11 濫用等語，資為抗辯。

12 原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其訴，無非以
13 系爭土地於57年6月10日、同年8月28日，以買賣為原因，登記
14 為上訴人所有，系爭建物則由藍新全於103年6月30日以贈與為原
15 因，移轉所有權登記與被上訴人。該建物占有使用系爭土地如附
16 圖。藍鄭寶玉（藍新全之配偶）、藍新全已先後於000年0月00日
17 、000年0月00日死亡，上訴人及訴外人藍碧芬、藍照慶、藍照仁
18 均為其等繼承人等情，為兩造所不爭。按自清朝以降，臺灣社會
19 有所謂家產制度，該制度於民法施行後雖不復沿用，但其精神仍
20 持續影響家族財產之管理、分配，故由擔任一家之主之戶主或家
21 長統籌管理、使用、收益、處分及決定如何分配所有財產予子女
22 ，俟戶主或家長死亡時，由子女終局取得所受分配之財產者，所
23 在多有，此與借名登記契約，其借名者無使出名者終局取得所有
24 權之意思，並不相同。兩造不爭執系爭土地係藍新全等分別於56
25 年11月24日、57年3月20日，以互易及買賣原因取得，先後以買
26 賣為原因，登記在上訴人名下，且藍新全係持上訴人名義（出具
27 ）之土地使用權同意書，取得建造執照，於系爭土地上起造系爭
28 建物，於65年6月29日辦理所有權第一次登記為藍新全所有。依
29 尚智運動世界股份有限公司（下稱尚智公司）105年4月8日函文
30 及所附照片、房屋租賃契約書等各件，及尚智公司副總經理劉錦
31 福之證述，可知藍新全等受家產制度影響，雖將系爭土地登記在

上訴人名下，惟於其等健在期間，仍保有對該土地實際管理、使用、收益等權能，並於其上興建系爭建物供全家居住使用及出租獲利。審酌藍新全等將系爭建物贈與被上訴人，卻始終未曾向上訴人要求返還系爭土地，及其等其他繼承人藍碧芬、藍照仁，於另件均具狀否認系爭土地為藍新全等借用上訴人名義登記。再佐以被上訴人自承藍新全將系爭建物贈與伊，將系爭土地登記與上訴人，係為相互均衡，使家產得以長久保存等情，足認藍新全等將系爭土地登記為上訴人名義，有使上訴人終局取得所有權之意，並非借名登記。藍新全等雖將系爭土地分配贈與上訴人，並辦理所有權移轉登記，但對該土地仍有管理、使用、收益權，並於其上興建系爭建物供一家人居住使用及出租獲利。依建物登記謄本所載，系爭建物係加強磚造地下1層、地上3層（第4層為加蓋鐵皮屋頂）建物，其結構及建築材質均屬堅固耐用，可認於建造之始即有供日後長久使用之目的。上訴人復自承加蓋是想增加家人居住面積，伊父有說希望他在世時，可以讓大家一起居住使用等語。再佐以系爭建物於64年起造時，上訴人僅18歲，家中財產全由藍新全等掌控，迨建物興建完成後，土地及建物始終由其等管理、使用、收益等情，自以藍新全等於系爭土地分配贈與上訴人，並辦理所有權移轉登記時，在使用系爭土地之目的（即系爭建物堪用且供藍新全家族居住使用）終了前，對系爭土地仍保有管理、使用、收益權，始符實情。兩造不爭執藍新全於103年6月30日將系爭建物贈與被上訴人，同年7月4日辦理所有權移轉登記。觀諸藍新全與被上訴人為祖孫至親，且藍新全將系爭建物贈與被上訴人後，仍與被上訴人及其父母共同居住使用系爭建物，始終未要求被上訴人支付使用土地之代價，衡情藍新全係行使其對於系爭土地之管理、使用、收益權能，而同意被上訴人以系爭建物繼續無償占有使用該土地，足見藍新全與被上訴人間就系爭土地存在使用借貸關係，且得使用至藍新全家族已無使用建物必要或建物不堪使用為止。藍新全於000年0月00日死亡，上訴人為其繼承人，應概括繼受上開使用借貸關係，使被上訴人得繼續使用系爭土地至前述使用目的終了為止，被上訴人自非無權占有。上

01 訴人既於起訴時即主張其與藍新全就系爭土地有使用借貸關係（
02 並經其終止），卻遲至原審107年5月15日言詞辯論期日始舉藍碧
03 芬為證，其重大過失逾時提出證據，有礙訴訟終結，依民事訴訟
04 法第196條第1項、第2項前段規定，不准提出。從而，上訴人依
05 民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭建物
06 及返還系爭土地，不能准許等詞，為其判斷之基礎。
07 按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上陳述、
08 聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭
09 或不完足者，應令其敘明或補充之，此為審判長因定訴訟關係之
10 闡明權，同時為其義務。而審判長踐行其闡明義務，尤須曉諭兩
11 造為適當完全之辯論，使得盡其攻擊防禦之能事，若審判長對於
12 訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序
13 即難謂無重大瑕疵，基此所為之判決，自屬違背法令，觀諸同法
14 第199條第2項規定自明。查上訴人於一審至二審，向來主張其為
15 系爭土地所有權人，被上訴人之系爭建物無權占有該土地，並否
16 認被上訴人有權占有之抗辯（見一審卷第142頁至第144頁，原審
17 卷第545頁至第559頁）。至被上訴人於原審107年5月15日再開言
18 詞辯論期日前，就原審審判長於該期日，始闡明之：「從藍新全
19 仍然保有系爭土地管理處分及使用收益權利來看，藍新全將地上
20 建物贈與上訴人（即被上訴人），並且跟上訴人（即被上訴人）
21 繼續居住在系爭建物內，藍新全應有同意上訴人（即被上訴人）
22 在系爭建物堪用期間內，使用系爭土地的意思，所以藍新全跟上
23 訴人（即被上訴人）間是成立基地的使用借貸契約，藍新全死亡
24 後，該使用借貸契約由其繼承人繼受，藍照鈞依照該契約，在系
25 爭房屋堪用期間無權請求上訴人（即被上訴人）拆屋還地」之法
26 律關係（見原審卷第616、617頁），從未以之為有權占有之抗辯
27 ，於該闡明後，方為該法律關係之抗辯。原審審判長就其闡明，
28 未進一步令兩造為必要之事實及法律上之陳述，及聲明證據，亦
29 未曉諭雙方為適當完全之辯論，以盡其攻擊防禦之能事，旋即諭
30 知辯論終結，逕認藍新全仍保有系爭土地之管理、使用、收益權
31 能，與被上訴人就該土地成立使用借貸關係，藍新全死亡後，該

01 使用借貸關係並由上訴人概括繼受，而為上訴人不利之判決，依
02 上說明，於法自有未合。又民事訴訟法第196條第2項前段雖規定
03 ，當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防
04 禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。然原審審判長既於
05 再開言詞辯論期日始為前揭闡明，並曉諭：「本院認為藍新全縱
06 然有贈與系爭土地給被上訴人（即上訴人），但應屬於藍新全對
07 於他的財產做生前之分配，於藍新全在世時，系爭土地的使用收
08 益權能，仍歸藍新全行使，藍新全並未跟被上訴人（即上訴人）
09 間成立所謂使用借貸契約，有何意見？」（同上卷第617頁），
10 則上訴人於該期日聲請訊問藍碧芬，以證明與藍新全間就系爭土
11 地有使用借貸關係，是否可認逾時提出證據，而不應准許，亦滋
12 疑義。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
13 末查，藍新全與上訴人就系爭土地間之法律關係如何？是否不成
14 立借名登記關係？與藍新全之其他繼承人權益攸關，本件有無依
15 民事訴訟法第67條之1第1項之規定將訴訟事件及進行程度向其等
16 為書面通知之必要？又被上訴人於事實審另抗辯上訴人訴請拆除
17 地上物為濫用權利，案經發回，宜由原審法院注意及之，附此敘
18 明。

19 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
20 478條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 2 月 26 日

22 最高法院民事第六庭

23 審判長法官 魏 大 曉

24 法官 滕 允 潔

25 法官 林 金 吾

26 法官 徐 福 晉

27 法官 李 瑜 娟

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官

30 中 華 民 國 109 年 3 月 3 日