

最高法院民事判決

109年度台上字第243號

上訴人 大台北世外桃源互助協進管理委員會

法定代理人 陳崗熒

訴訟代理人 蕭萬龍律師

上訴人 黃馨儀

訴訟代理人 陳俊傑律師

上訴人 鍾楊素珠

鍾招焜

鍾招棠

鍾招銘

上五人共同

訴訟代理人 劉楷律師

吳宏城律師

黃若婷律師

被上訴人 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

上列當事人間請求確認使用權存在等事件，上訴人對於中華民國107年4月17日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第1667號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人大台北世外桃源互助協進管理委員會（下稱管委會）主張：大台北世外桃源社區（下稱桃源社區）房屋係訴外人光裕建設企業股份有限公司所興建，該公司經營者洪恭蘭為利銷售該房屋，於民國79年間出具同意書（下稱系爭同意書），將其所有分割前桃園市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱分割前197號土地），無條件供負責銷售該房屋之訴外人華勤建設股份有限公司（下稱華勤公司）無限期使用，華勤公司則於83年間與伊簽訂協議書（下稱系爭協議書），無償提供該土地及其上桃源社區公

共設施供伊永久使用，嗣該土地合併及分割出桃園市○○區○○
○段00000000、197-1162、197-1167、197-1089、196-2 地號土
地（下依序稱00000000、197-1162、197-1167、197-1089、196-
2 號土地，合稱系爭土地）。詎洪恭蘭過世後，其繼承人洪永裕
竟違反系爭同意書之約定，分別將00000000地號土地出售予上訴
人黃馨儀、將197-1162、197-1167、197-1089號土地出售予上訴
人鍾楊素珠、鍾招焜、鍾招棠、鍾招銘（下稱鍾楊素珠等4人）
之被繼承人鍾根貴，將196-2號土地出售予被上訴人吉寶建設股
份有限公司（下稱吉寶公司），並完成所有權移轉登記。惟伊就
系爭土地有永久使用權一事，黃馨儀、鍾根貴、吉寶公司實難諉
為不知，自應受系爭同意書、協議書之拘束，詎仍對此加以爭執
。倘認兩造間無使用借貸關係，洪永裕既違反系爭同意書之約定
出售系爭土地，致華勤公司無從提供系爭土地供伊使用收益，則
華勤公司對洪永裕、伊對華勤公司皆得請求債務不履行之損害賠
償，因華勤公司怠於行使上開權利，伊自得代位華勤公司為請求
，並代位受領等情。爰先位聲明求為確認(一)伊就黃馨儀所有000-
0000號土地如一審判決附圖（下稱附圖）一所示溜冰場181m²、
籃球場A 588m²、網球場A 506m²、樓梯及圍牆30m²、平台A 21m²
等範圍內之土地有永久使用權；(二)伊就鍾楊素珠、鍾招焜、鍾招
棠、鍾招銘所有197-1162號土地、197-1167號土地如附圖一所示
網球場B 3m²、涼亭B 10m²、197-1089 號土地如附圖二所示籃球
場646m²、羽球場232m²、公園271m²等範圍內之土地有永久使用
權；(三)伊就吉寶公司所有196-2號土地面積3767m²有永久使用權
。依代位及債務不履行之法律關係，備位聲明：求為命洪永裕給
付華勤公司新臺幣（下同）165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
起至清償日止按年息5%計算利息之判決，並由伊代位受領。
上訴人黃馨儀、鍾楊素珠等4人及被上訴人吉寶公司則以：否認
系爭同意書、協議書之真正。渠等買受系爭土地時，對於系爭同
意書、協議書之約定毫無所悉，且系爭土地使用權之讓與僅有債
之效力，無從對抗系爭土地所有權人，華勤公司也未將系爭土地
使用權讓與之情通知系爭土地所有人，渠等自可不受拘束。華勤

01 公司擅將洪恭蘭借予其使用之系爭土地轉讓予管委會使用，渠等
02 自得主張終止借貸契約，且渠等因有使用系爭土地之需要，亦已
03 依民法第 472 條規定表達終止借貸之意思表示，該使用借貸關係
04 業經合法終止等語，資為抗辯。

05 原審廢棄第一審確認管委會就吉寶公司 196-2 號土地有永久使用
06 權部分之判決，改判駁回該部分先位之訴，另依備位聲明判命備
07 位被告洪永裕應給付華勤公司 90 萬 2,243 元本息，並由管委會代
08 位受領，及維持第一審其餘部分所為黃馨儀、鍾楊素珠等 4 人敗
09 訴之判決，駁回黃馨儀、鍾楊素珠等 4 人之上訴，係以：查 196-2
10 號土地係黃馨儀向華勤公司購得，於 94 年 9 月 6 日登記為所有權人
11 ，嗣吉寶公司再向黃馨儀購得該土地，於 102 年 6 月 27 日登記為所
12 有權人；00000000 號土地係黃馨儀向洪恭蘭之繼承人洪永裕購得
13 ，於 102 年 6 月 18 日登記為所有權人；197-1162、197-1167、197-
14 1089 號土地係鍾楊素珠等 4 人之被繼承人鍾根貴向洪永裕購得，
15 分別於 102 年 6 月 18 日、同日、98 年 1 月 20 日登記為所有權人；196
16 -2 號土地乃分割自桃園市○○區○○○段 196 地號土地，合併自
17 同段 197-1161、197-1164、00000000 地號土地，其中同段 197-11
18 61、00000000 地號土地均分割自分割前 197 號土地，同段 197-116
19 4 地號土地則分割自同段 00000000 地號新登錄土地；00000000、
20 197-1162、197-1167、197-1089 號土地均分割自分割前 197 號土
21 地等情，為兩造所不爭。次查管委會主張洪恭蘭於 79 年 4 月 30 日
22 簽立系爭同意書，同意提供分割前 197 號土地予華勤公司無限期
23 使用，及華勤公司於 83 年 5 月 15 日與伊簽立系爭協議書，同意將
24 上開土地及其上社區公共設施，無償提供予伊永久使用等情，業
25 據提出系爭同意書、協議書為證，復經黃馨儀、鍾楊素珠等 4 人
26 於第一審訴訟程序中對之表示無意見，且依桃源社區廣告傳單之
27 記載，該社區興建時確實規畫有網球場、籃球場等多項公共設施
28 ，第一審法院履勘現場時，系爭土地上有部分圍籬扶手、籃球場
29 、網球場、溜冰場、樓梯、平台、圍牆、涼亭、羽球場、公園等
30 多項公共設施，其相關位置及面積詳如附圖所示，系爭土地於系
31 爭同意書及系爭授權書簽立時，既為洪恭蘭所有，系爭授權書附

圖所載公共設施坐落位置，復與前揭廣告單之記載相符，堪認系爭同意書係屬真正。又95年間黃馨儀遭告訴毀損罪之偵查程序中，告訴人曾提出載有各項公共設施之廣告單，堪認黃馨儀早已知悉上情，再參酌卷附黃馨儀、鍾根貴與訴外人黃益山共同簽立之協議書，其等為共同買受197-1162、197-1167號土地，協議以鍾根貴名義申請產權移轉登記，堪認黃馨儀與鍾根貴向洪永裕購買系爭土地，其目的顯係為脫免洪永裕、華勤公司應容忍管委會之占有而受讓系爭土地，其行使物上請求權，自仍應受系爭同意書、協議書之拘束。再系爭土地既係洪恭蘭為便於銷售桃源社區房屋時同意華勤公司永久使用，再由華勤公司出具系爭授權書供管委會作為興建公共設施永久使用，應認除非管委會之使用目的已達成或不達，洪恭蘭不得任意終止借貸關係，黃馨儀等自亦無從取得大於洪恭蘭之權利，是其等主張依民法第472條第1款終止兩造間借貸契約，自屬無據。吉寶公司主張系爭196-2號土地係黃馨儀於94年9月6日向華勤公司購買，並登記為所有權人，嗣出售予伊，再於104年7月27日登記為伊所有等情，為兩造所不爭，自堪信實。吉寶公司購買196-2號土地時，管委會於上開土地上建造之游泳池已遭填平，其餘部分則長滿雜草，有林務局農林航空測量所拍攝之照片、現場照片可證，並經辦理吉寶公司與黃馨儀土地買賣事宜之證人劉鳳美證述明確，而196-2號土地之水電，自100年7月起均登記黃馨儀為申請人，足見196-2號土地於102年3月6日黃馨儀出售予吉寶公司時，係在黃馨儀占有管理支配中，自難認吉寶公司係為脫免華勤公司容忍管委會占有之義務，及妨害管委會之占有為目的而受讓該土地，管委會自不得執系爭同意書、授權書對抗吉寶公司。洪永裕身為洪恭蘭之繼承人，卻將分割自分割前197號土地之196-2號土地出售予吉寶公司，致華勤公司對管委會無法履行前開借貸義務，洪永裕對華勤公司、華勤公司對管委會均應負債務不履行之損害賠償責任，而196-2號土地依104年1月公告現值即達2,975萬9,300元，管委會就196-2號土地部分，依其全部請求土地面積之比例計算，僅請求90萬2,243元，已低於196-2號土地依該土地公告地價以10年按年息5%計算

01 之損害，且未見華勤公司有何求償行為，堪認華勤公司怠於對洪
02 永裕行使權利，則管委會代位華勤公司請求洪永裕賠償該部分損
03 害90萬2,243元，並由其代為受領，為有理由。故管委會先位請
04 求確認：(一)其就黃馨儀所有00000000號土地如附圖一所示溜冰場
05 181m²、籃球場A 588m²、網球場A 506m²、樓梯及圍牆 30m²、平
06 台A 21m²等範圍之土地有永久使用權；(二)其就鍾楊素珠、鍾招焜
07 、鍾招棠、鍾招銘所有197-1162號土地、197-1167號土地如附圖
08 一所示網球場B 3m²、涼亭B 10m²、197-1089號土地如附圖二所
09 示籃球場646m²、羽球場232m²、公園 271m²等範圍之土地有永久
10 使用權，應予准許，逾此部分之先位請求，不應准許；就吉寶公
11 司請求為無理由部分，備位依代位及債務不履行之法律關係，求
12 為命洪永裕給付華勤公司90萬2,243萬元，及自起訴狀繕本送達
13 翌日起至清償日止之法定遲延利息，並由其受領，為有理由，應
14 予准許等詞，為其判斷之基礎。

15 查就196-2號土地部分，原審先謂該土地係黃馨儀向華勤公司購
16 得後，再出售該土地予吉寶公司，於102年6月27日（或謂 104年
17 7月27日）登記為所有權人（見原判決第6頁第24至26行、第13頁
18 第20至24行）；繼謂係洪恭蘭之繼承人洪永裕將該土地出售予吉
19 寶公司，致華勤公司無法對管委會履行土地借貸義務（見原判決
20 第15頁第24至26行）；就該土地係何人出售予吉寶公司，吉寶公
21 司係何時登記為該土地所有權人，先後論列不一，已有可議。次
22 查黃馨儀、鍾楊素珠等4人於105年7月12日第一審言詞辯論程序
23 ，就法院詢以系爭同意書為洪恭蘭簽立予華勤公司一節，雖表示
24 沒有意見，嗣於105年9月21日提出民事綜合辯論意旨狀，否認系
25 爭同意書之真正，並提出臺灣桃園地方法院100年度簡上字第154
26 號判決書、證人鄭添德於該事件具結作證之準備程序筆錄，及該
27 證人所提洪恭蘭親筆書寫之授權書為證，似見其筆跡與系爭同意
28 書上洪恭蘭筆跡迥異，且系爭同意書上洪恭蘭之印文似非真正（
29 見一審卷二第112至113頁、第152至153頁、第162頁、原審卷一
30 第241至247頁、一審卷一第39頁），能否謂黃馨儀、鍾楊素珠等
31 4人已自認系爭同意書為真正？倘係自認，能否謂其未能證明其

前開自認與事實不符，而不得撤銷上開自認，即非無疑。原審遽謂黃馨儀、鍾楊素珠等4人未舉證證明系爭同意書不實，不得撤銷自認，進而為不利黃馨儀、鍾楊素珠等4人之判斷，尚嫌速斷。又查196-2號土地係分割自桃園市○○區○○○段196地號土地，合併自同段197-1161、197-1164、00000000地號土地，其中同段197-1161、00000000地號土地均分割自分割前197號土地，同段197-1164地號土地則係分割自同段00000000地號新登錄土地，並非分割自分割前197號土地等情，為兩造不爭之事實（見原判決第7頁第4至6行）。原審竟謂196-2號土地係分割自分割前197號土地，亦有認定事實與卷證不符之違法。再查系爭同意書係記載：「茲本人（洪恭蘭）所有坐○○○鎮○○○段○○○ ○號，無條件提供給華勤建設股份有限公司使用，期間無限期，恐空口無憑，特立此書」等語（見一審卷一第39頁），似見洪恭蘭僅同意提供系爭土地予華勤公司使用。黃馨儀、鍾楊素珠等4人於事實審抗辯：管委會與華勤公司簽立系爭協議書時，並未取得真正地主洪恭蘭之同意，而系爭土地均係渠等向原地主洪恭蘭之繼承人洪永裕買受而得，管委會未經原地主洪恭蘭之同意而使用系爭土地，基於債之相對性，洪永裕與渠等皆可不受華勤公司與管委會簽訂系爭協議書之拘束等語（見原審卷二第193頁），攸關管委會得否對黃馨儀、鍾楊素珠等4人主張本件使用借貸關係，係屬重要之防禦方法，原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，遽為黃馨儀、鍾楊素珠等4人不利之判決，並有判決不備理由之違法。又管委會對於黃馨儀、鍾楊素珠等4人、吉寶公司先位之訴，是否有理由，既尚待事實審調查審認，則原判決關於命備位被告洪永裕給付部分，應併廢棄，連同其餘備位之訴發回。管委會及黃馨儀、鍾楊素珠等4人各自所提上訴論旨，分別指摘原判決於己不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查本件係主觀預備合併之訴，案經發回，應併注意及之。

據上論結，本件上訴人之上訴均有理由。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 109 年 9 月 2 日

7