

最高法院民事判決

111年度台上字第321號

上訴人 黃馨儀（兼鍾楊素珠、鍾招焜、鍾招棠、鍾招銘之
承當訴訟人）

訴訟代理人 陳俊傑律師
郭志偉律師

上訴人 大台北世外桃源互助協進管理委員會（下稱世外桃
源管委會）

法定代理人 劉建棠

訴訟代理人 蕭萬龍律師

被上訴人 吉寶建設股份有限公司（下稱吉寶公司）

法定代理人 林勝杭

訴訟代理人 唐永洪律師
楊雅馨律師

被上訴人 洪永裕

上列當事人間請求確認使用權存在事件，上訴人對於中華民國110年8月17日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度上更一字第177號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人黃馨儀之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人世外桃源管委會之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴部分，由上訴人世外桃源管委會負擔。

理 由

一、世外桃源管委會主張：訴外人洪恭蘭為利其所經營光裕建設企業股份有限公司（下稱光裕公司）興建之大台北世外桃源社區（下稱世外桃源社區）房屋銷售，於民國79年出具同意書（下稱系爭同意書），將所有坐落分割前桃園市○○區○○○段○○○○號土地（下稱分割前¹⁹⁷地號土地），無條件供負責銷售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，華勤公司於⁸³年與伊簽訂協議書（下稱系爭協

議書），將上開土地及其上公共設施供伊永久使用。嗣分割前¹⁹⁷地號土地合併及分割出同段⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、¹⁹⁶⁻²地號土地（下依序稱⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、¹⁹⁶⁻²地號土地，合稱系爭土地）。詎洪恭蘭之繼承人即被上訴人洪永裕違反系爭同意書約定，陸續於⁹⁸年至¹⁰²年間，將⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰地號土地出售予訴外人鍾根貴（鍾根貴訴訟中死亡，其繼承人鍾楊素珠、鍾招焜、鍾招棠、鍾招銘承受訴訟，復將土地所有權移轉登記為上訴人黃馨儀所有，並經黃馨儀承當訴訟），將⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、¹⁹⁶⁻²地號土地出售予黃馨儀，黃馨儀再將¹⁹⁶⁻²地號土地出售予被上訴人吉寶公司，並均已完成所有權移轉登記。惟黃馨儀、鍾根貴、吉寶公司對伊就系爭土地有永久使用權一事，難諉稱不知，應受系爭同意書、協議書之拘束，爰先位求為確認：伊就黃馨儀所有⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰地號土地如第一審判決附圖（下稱附圖）一所示溜冰場¹⁸¹m²、籃球場⁵⁸⁸m²、網球場A⁵⁰⁶m²、樓梯及圍牆³⁰m²、平台A²¹m²等範圍內之土地有永久使用權；伊對黃馨儀所有¹⁹⁷⁻¹¹⁶²地號土地⁶³⁴m²、¹⁹⁷⁻¹¹⁶⁷地號土地如附圖一所示網球場B³m²、涼亭B¹⁰m²、¹⁹⁷⁻¹⁰⁸⁹地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；伊就吉寶公司所有¹⁹⁶⁻²地號土地面積³⁷⁶⁷m²有永久使用權之判決；若認伊無永久使用權，則洪永裕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土地供伊使用收益，華勤公司對洪永裕、伊對華勤公司各得請求債務不履行損害賠償，因華勤公司怠於行使權利，爰依民法第²⁴²條及民法第²²⁶條第¹項規定，備位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算之法定遲延利息，並由伊代位受領之判決。

二、黃馨儀、吉寶公司則以：伊買受系爭土地時，外觀並無世外桃源管委會使用之公共設施，對系爭同意書、協議書之事毫無所悉，並已撤銷對上開文書真正之自認，系爭土地使用權

之讓與僅有債權效力，伊不受拘束等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審關於世外桃源管委會對吉寶公司先位勝訴部分，改判駁回該部分之訴，並駁回世外桃源管委會備位請求命洪永裕給付⁹⁰萬²²⁴³元本息之訴，及維持第一審所為黃馨儀敗訴部分之判決，駁回黃馨儀之上訴，是以如下理由：洪恭蘭為興建世外桃源社區銷售之光裕公司經營者，無償提供分割前¹⁹⁷地號土地給住戶使用，光裕公司之後將餘屋及土地售予華勤公司，系爭同意書雖僅記載無償供華勤公司使用，解釋上洪恭蘭應有同意後續買受人繼續使用之意，華勤公司簽署系爭協議書，並將系爭同意書影印交與世外桃源管委會，傳達洪恭蘭之意思，足認洪恭蘭與世外桃源管委會間就分割前¹⁹⁷地號土地已成立永久使用之借貸契約。黃馨儀知悉社區有諸多公共設施位於分割前¹⁹⁷地號土地上，且世外桃源管委會與洪恭蘭間有永久使用之債的關係，卻仍自洪永裕受讓⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰地號土地，並推由鍾根貴受讓⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰、⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰（原判決誤載為⁰⁰⁰⁻⁰⁰⁰⁰）地號土地，依誠信原則，黃馨儀、鍾根貴（由黃馨儀承當訴訟）仍受原債權契約拘束。

¹⁹⁶⁻²地號土地部分來自分割前¹⁹⁷地號土地，並於⁹⁴年⁹月⁶日由華勤公司以買賣為原因移轉登記予黃馨儀，再於¹⁰²年⁶月²⁷日以買賣為原因移轉登記予吉寶公司，為兩造所不爭。由⁹⁹至¹⁰³年之空照圖、證人劉鳳美之證述、兩造不爭執圍牆為黃馨儀建造、台灣自來水股份有限公司第二區管理處楊梅服務所¹⁰⁶年¹¹月¹⁰日函、台灣電力股份有限公司桃園區營業處¹⁰⁶年¹¹月¹⁵日函等件，參互以觀，可知¹⁹⁶⁻²地號土地四周圍牆、雜草叢生，無法進入或從外窺知，原建造之游泳池已填平，僅餘無門窗之亭子，餘部分長滿雜草，黃馨儀建造圍牆、啟用水錶申請、新設用電，將土地出售吉寶公司時，土地在黃馨儀占有、管理實力支配下，難認吉寶公司知悉其上有社區公共設施存在，而惡意受讓該土地，無須受土地原債權契約之拘束，基於債之相對性，世外桃源管委會不

得執與洪恭蘭間債的關係對抗吉寶公司。又¹⁹⁶⁻²地號土地是由華勤公司移轉登記予黃馨儀，再由黃馨儀移轉登記予吉寶公司，世外桃源管委會或社區住戶無法使用該土地之損害，實係華勤公司、黃馨儀相繼出售土地所造成，與洪永裕之移轉行為無因果關係，華勤公司對洪永裕無損害賠償請求權存在，世外桃源管委會備位請求洪永裕給付華勤公司^{90萬}²²⁴³元本息，並由其代位受領，不能准許。

綜上，世外桃源管委會先位對黃馨儀為上開請求部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回；備位依民法第²⁴²條、第²²⁶條第¹項規定，請求命洪永裕給付^{90萬}²²⁴³元本息，為無理由。又先位之訴有理由部分，其備位之訴（即請求洪永裕給付^{74萬}⁷⁷⁵⁷元本息部分）毋庸為裁判。

四、本院之判斷：

關於廢棄部分（即原審駁回黃馨儀上訴部分）：

1. 按土地使用同意之借貸契約為債之關係，除法律另有規定或其他特別情形外，僅於特定當事人間有其效力，地上物所有人或使用人不得據以對土地受讓人主張有繼續占用土地之使用權。惟該債權契約若係為配合社區發展，促進經濟與公共利益之目的，且社區成員已共同長期繼續占用所交付之土地，而土地受讓人明知或可得而知該借貸契約存在及地上物占用土地之實況，為使締結該借貸契約之本旨得以實現，並維持法律安定性，且無致土地受讓人之財產權受不測之損害，復不悖誠信及比例原則者，得例外令該土地受讓人受該債權契約關於土地繼續為社區成員共同占有法效之拘束，而發生對抗效。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，否則即有悖於論理法則及經驗法則，得據為上訴第三審之理由。

2. 查光裕公司興建世外桃源社區出售，洪恭蘭無償提供分割前¹⁹⁷地號土地給住戶使用，之後光裕公司將社區餘屋及土地

售予華勤公司，並由洪恭蘭簽署系爭同意書記載無償供華勤公司使用，華勤公司則簽署系爭協議書，並影印系爭同意書交與世外桃源管委會，為原審認定之事實。又觀卷附系爭同意書（一審卷一第³⁹頁）記載分割前¹⁹⁷地號土地提供給華勤公司使用期間無限期，卷附協議書（同上卷第⁴⁰頁）則記載華勤公司將分割前¹⁹⁷地號土地、建物（即社區公共設施與社區道路）無償提供與世外桃源管委會永久使用等詞，似為洪恭蘭將分割前¹⁹⁷地號土地貸與華勤公司使用，華勤公司再將之提供世外桃源管委會（社區住戶）使用之占有連鎖關係，未見洪恭蘭有要以華勤公司為傳達機關，而直接與後續買受之社區住戶成立使用借貸關係之文義。倘若無訛，何以憑洪恭蘭簽署無償提供分割前¹⁹⁷地號土地給華勤公司無限期使用之系爭同意書，得以解釋為洪恭蘭有就分割前¹⁹⁷地號土地與世外桃源管委會間成立永久使用借貸關係之真意？非無疑義，即有再研求之餘地。原審未遑細究，遽為不利黃馨儀之認定，尚有可議。

3. 又世外桃源管委會此部分先位之訴有無理由，既尚待事實審調查審認，則其備位之訴（即請求洪永裕給付⁷⁴萬⁷⁷⁵⁷元本息部分），自應併予發回。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴部分（即原審駁回世外桃源管委會對吉寶公司先位訴訟，及備位請求洪永裕給付⁹⁰萬²²⁴³元本息部分之訴）：

1. 原審本於其調查證據、認定事實及解釋契約之職權行使，合法認定：吉寶公司難認是在知悉其上有世外桃源社區公共設施存在之情形下，惡意受讓該土地，世外桃源管委會不得執原債權關係對抗吉寶公司，又¹⁹⁶⁻²地號土地是由華勤公司移轉登記予黃馨儀，再移轉登記予吉寶公司，故世外桃源管委會或社區住戶無法使用該土地之損害，與洪永裕之移轉行為無關，華勤公司對洪永裕無損害賠償請求權存在，世外桃源管委會代位請求洪永裕給付⁹⁰萬²²⁴³元本息，不能准許，

因而駁回世外桃源管委會先位對吉寶公司，及備位對洪永裕此部分之請求，經核於法並無違誤。

2. 上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋契約之職權行使，暨其贅述而不影響判決結果之理由，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。末查，原判決第¹⁵頁第⁶行雖使用「米白色圍牆」一詞，然由原判決理由觀之，顯係「空心磚圍牆」之錯誤，應由原審裁定更正，對判決結果不生影響，亦難指為理由矛盾，上訴人指摘原判決有前開違反法令情事，不無誤會，附此說明。

因本件部分事實尚有待原審調查審認，且所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言詞辯論必要，附此說明。

- 五、據上論結，本件黃馨儀之上訴為有理由，世外桃源管委會之上訴為無理由，依民事訴訟法第⁴⁷⁷條第¹項、第⁴⁷⁸條第²項、第⁴⁸¹條、第⁴⁴⁹條第¹項、第⁷⁸條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 27 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 李 寶 堂

法官 李 文 賢

法官 林 玉 珮

法官 高 榮 宏

本件正本證明與原本無異

中 華 民 國 111 年 5 月 3 日