

最高法院民事判決

111年度台上字第601號

上訴人 廖上懿

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 陳彥蓁律師

被上訴人 天母適園管理委員會

法定代理人 楊添旺

訴訟代理人 孫隆賢律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，上訴人對於中華民國110年8月25日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第1356號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人拆除該判決附圖編號B、D所示地上物並返還土地之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，如原判決附圖編號B所示警衛崗哨、編號D所示花圃矮牆（下合稱系爭地上物）無權占用系爭土地，被上訴人對系爭地上物有事實上處分權，爰依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除系爭地上物，並返還所占用土地之判決（上訴人逾上開聲明及第一審共同原告創富地產股份有限公司之請求，未繫屬本院，不予贅述）。

二、被上訴人則以：訴外人即系爭土地原所有人陳世燠於75年間出具土地使用權同意書（下稱系爭同意書），提供該土地為道路，與訴外人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋公司）合建天母適園社區，系爭地上物為太平洋公司所興建，伊無拆除之事實上處分權。上訴人明知系爭土地早屬供公眾通行之既成道路，無從使用收益，所為本件請求係權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人上開聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決

，駁回其上訴，無非以：系爭土地原為陳世燠所有，經數度易手，108年5月6日登記為上訴人所有之事實，為兩造所不爭執。陳世燠於天母適園社區興建時，簽立系爭同意書予太平洋公司，同意該公司在系爭土地鋪設柏油、排水溝，供公眾通行使用。參諸證人即當時任職於太平洋公司之石玉堂所證、現場照片、太平洋公司110年1月19日及同年4月15日函，系爭地上物乃太平洋公司連同天母適園社區一起興建之警衛崗哨、花圃矮牆，並於交屋時，一併移交被上訴人，由被上訴人行使占有、使用等支配權能，堪認被上訴人就系爭地上物具有事實上之處分權限。又債權契約固僅具相對性，惟以使用土地為標的之繼續性債權契約，其目的倘在配合社區發展，促進社會經濟或公共利益，而社區團體成員已長期使用該土地，如第三人於受讓土地所有權時，明知或可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受拘束無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，得例外使第三人受該債權契約關於土地繼續為社區團體成員共同占有法效之拘束，以維持法律秩序之安定。系爭土地原所有人陳世燠既同意太平洋公司使用該土地，以利天母適園社區之完備，增加其經濟價值，而上訴人為陳世燠之後手，於取得系爭土地所有權時，顯已知悉該土地由天母適園社區住戶長期占有使用之現況，仍願意價購，必已權衡相關利弊，自應受系爭同意書之拘束，不得請求被上訴人拆除系爭地上物。從而，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上物並返還該占用土地，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按土地所有人出具土地使用權同意書，提供土地予建商作為建築物對外通行及申請建造執照使用，性質上屬債權契約，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力，縱因符合「債權物權化」之法律效果，使受讓土地所有權之第三人受拘束，其義務內容仍應依該債權契約之約定，不得逸出契約規範，增加第三人權利之限制。查系爭土地原所有

人陳世燠於天母適園社區興建時，簽立系爭同意書予太平洋建設公司，同意該公司在系爭土地鋪設柏油、排水溝，供公眾通行使用，上訴人於取得該土地所有權時，已知悉系爭土地之使用現況，應受系爭同意書之拘束，為原審確定之事實，參諸系爭同意書記載：「為申請建造執照特立此同意書為憑」「備註：供鋪設柏油、排水溝，並供公眾通行」（見原審卷第197頁），似見系爭同意書僅係提供系爭土地，作為申請建造執照及通行、排水使用。果爾，在系爭土地設置系爭地上物，供警衛崗哨、花圃矮牆使用，是否合於系爭同意書之約定？得否以上訴人於取得系爭土地所有權時，已知悉該使用現況，即謂上訴人有受其拘束之義務？不得對被上訴人行使物上請求權？非無進一步研求之餘地。原審未遑詳晰究明，遽以上述理由為不利上訴人之判決，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、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 111 年 7 月 21 日

最高法院民事第九庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 林 麗 玲

法官 汪 漢 卿

法官 張 恩 賜

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 7 月 26 日