

刊登於台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 153-164 頁。

民事類實務導讀

陳忠五

台灣大學法律學院教授

本期刊出 7 則最高法院裁判，其中 4 則裁判所涉及的法律問題或見解，在理論或實務上具有重要意義，特別說明如下：

1，民法第 425 條之 1 第 1 項規定：「**土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制**」。

關於本條項規定的解釋適用，實務案例眾多。本期刊出最高法院 106 年度台上字第 1859 號與 106 年度台上字第 2086 號 2 則判決，均涉及該條項規定所謂「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」，應如何解釋適用的問題，值得重視。分別說明如下：

(1) 最高法院 106 年度台上字第 1859 號判決所涉事實及問題，簡要整理如下：借名登記關係中，借名人出資購買土地，依借名登記契約登記在出名人名下，惟座落在土地上的房屋則為借名人所有，嗣該土地遭拍賣，由第三人取得所有權，第三人乃以借名人的房屋無權占用其土地為由，依民法第 767 條、第 179 條等規定，起訴請求借名人拆屋還地，並支付占用期間相當於租金的不當得利。對此，借名人則抗辯，其為土地實質所有權人，得適用民法第 425 條之 1 第 1 項規定，主張其房屋對土地有租賃關係存在。

原審法院「肯定」本件有民法第 425 條之 1 第 1 項規定的適用，其理由略以：系爭土地與系爭地上物原均屬借名人同一人所有，嗣第三人自法院拍賣取得系爭土地所有權，依民法第 425 條之 1 第 1 項規定，應推定有租賃關係，借名人並非無權占有系爭土地。

對此，最高法院有不同意見。最高法院指出：民法第 425 條之 1 第 1 項規定，以讓與之土地及其上之房屋原同屬一人所有為要件，借用他人名義為所有權登記，【**台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 153 頁**】僅出名人為土地所有人，依法有權讓與並移轉登記與第三人，借名人固得依其與出名人間所立借名登記契約之約定，就土地所有之誰屬對出名人主張權利，惟該約定究屬債權契約，其效力不及於第三人，則借名人既未經登記取得所有權，自非民法第 425 條之 1 第 1 項規定房屋坐落土地之所有人，縱該土地上之房屋為其所有，亦無該條之適用。

(2) 最高法院 106 年度台上字第 2086 號判決所涉事實及問題，簡要整理如下：A

地原為甲向國有財產局買受，屬甲所有，經甲同意，由乙（甲之母親）在其上出資興建 B 屋，其後 A 地所有權輾轉由丙（甲之兄弟）取得，乙死亡後，B 屋則由包括甲、丙在內，連同其他兄弟姊妹之多數繼承人共同繼承為公同共有，多年後，A 地所有人丙以 A 地遭無權占用等為由，依民法第 767 條等規定，起訴請求包括甲在內的其他 B 屋公同共有人，拆除 B 屋，並返還 A 地。

本件主要爭點在於，B 屋共有人除與 A 地所有人相同外，尚有其他共有人，於此情形，是否仍有民法第 425 條之 1 第 1 項規定的適用？

針對此項問題，最高法院過去判決曾認為，民法第 425 條之 1 第 1 項規定所稱「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」，在土地及其土地上之房屋有「多數共有人」的情形下，解釋上除包括「土地及房屋同屬相同之共有人」的情形外，亦可包括「土地共有人與房屋共有人相同之外，尚有其他共有人」的情形（可參閱本刊先前刊出的最高法院 106 年度台上字第 709 號判決，326 期，2017 年 8 月；100 年度台上字第 2103 號判決，201 期，2012 年 6 月）。

原審法院基本上亦採取上開見解，而「肯定」本件有民法第 425 條之 1 第 1 項規定的適用。其理由略以：民法第 425 條之 1 第 1 項所謂「土地及房屋同屬一人」，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，更包括「房屋共有人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形，依民法第 425 條之 1 第 1 項規定，系爭房屋占用系爭土地部分，應推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係，而屬有權占有。

對此，最高法院卻有不同意見。最高法院指出：民法第 425 條之 1 規定及本院 48 年台上字第 1457 號判例，乃因土地及房屋同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，乃承認在房屋得使用期限內，有租賃關係存在，惟若房屋與土地原異其所有人，房屋所有人係基於一定法律關係使用土地者，僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，自無關民法第 425 條之 1 規定之適用，而於房屋共有人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人之情形，該其他房屋共有人與土地所有人間之法律關係為何，同應視彼此間之約定而定，於土地或房屋先後讓與時，依上說明，僅生受讓人是否繼受該法律關係之問題。系爭房屋於乙死亡時，兩造等繼承人除繼承系爭建物外，併繼承乙使用系爭土【**台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 154 頁**】地之法律關係，其後土地之轉讓自非屬民法第 425 條之 1 所稱土地及房屋「同屬一人」之情形，而乙與當時土地所有人甲間之約定為何？乙死亡後，該法律關係是否由兩造等繼承人繼承？丙為繼承人之一，其取得土地所有權後，未曾就該建物占有土地為反對之意思，仍與其他建物共有人共同使用該建物，則其是否有繼受該法律關係之默示？乃原審俱未究明，即逕適用民法第 425 條之 1 規定，而為不利丙之論斷，自屬違背法令。

2，關於債權相對性的原則及例外問題，一直是本刊關注焦點。最高法院相關裁判，近年有增無減。基於債權相對性原則，債權契約或基於債之關係所生的各種債權或利益，原則上不具有對抗第三人的效力。據此，最高法院曾表示，「使用借貸契約」不得類推適用民法第 425 條關於租賃契約得對抗第三人的規定。使用借貸契約既然如此，其他債權契約，如房地買賣契約、互易契約、合建契約或同意他人使用土地的契約等，理論上似乎亦應如此。

然而，基於民法第 148 條權利行使原則規定的概括及一般性格，最高法院有時並未堅持「債權相對性」立場，在某些案例中，另闢途徑，訴諸民法第 148 條規定的禁止違反公共利益、禁止權利濫用或誠實信用原則，在一定要件限制下（例如第三人「知悉」、「明知」或「難以委為不知」契約存在，或「惡意」受讓物的所有權，或「意圖」脫免前手本於債之關係所負義務，使債權人無從以債之關係為抗辯等），肯定使用借貸契約或其他債權契約具有對抗第三人的效力。相反的，最高法院有時仍堅持「債權契約相對性」立場，在不少案例中，即使在第三人「知悉」或「明知」債權契約存在的情形下，仍否定債權契約具有對抗第三人的效力。

由此可知，最高法院雖然未絕對排除債權契約具有對抗第三人效力的可能性，但何種情形下債權契約得對抗第三人，何種情形下不得對抗第三人，其見解並不穩定，依具體個案情形不同，可能有不同答案，形成其「個案斟酌權衡、不能一概而論」的立場。

本期刊出最高法院 106 年度台上字第 1943 號判決，再度涉及此項問題，具有參考價值。

該號判決所涉事實及問題，簡要整理如下：A 地及其上 B 屋（1、2 樓房屋）屬甲所有，經甲同意，由乙（甲之兄妹）在其上搭建 C 屋（3、4 樓房屋），嗣甲之 A 地及 B 屋遭其債權人聲請查封拍賣，由住在同一路段附近、與 B 屋僅相隔一間房屋的丙拍定買得，丙其後以乙搭建的 C 屋無權占用其 A 地為由，依民法第 767 條第 1 項、第 179 條等規定，起訴請求乙拆除 C 屋，返還 A 地，並支付相當於租金的不當得利。

類此案例類型，實務上頗為常見，在土地受讓人於受讓土地時，明知或可得而知土地上已經興建房屋，且房屋所有人原係基於合法有權使用土地之債之關係而占用土地的情形（如本件甲同意乙在其 A 地上興建 C 屋），問題顯得特別棘手。

原審法院審理結果，「肯定」丙的請求。其理由略以：丙於標買 A 地及 B 屋時，拍賣公告無任何關於乙所有 C 屋占有 A 地、乙與甲間就 A 地有使用借貸關【**台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 155 頁**】係之記載，且丙非執行事件當事人或利害關係人，無權閱覽執行事件卷宗、進入拍賣標的內查看房屋現況，乙主張丙明知或可得而知 C 屋占用 A 地經甲之同意云云，自不足採，至丙居住附近多年，縱明知乙與甲為兄妹至親，且於標買時明知 C 屋存在於 A 地上，惟 C 屋占用 A 地之原因繁多，丙於標買時無從知

悉或推知乙與甲間存有使用借貸契約。

對此，最高法院有不同意見。最高法院指出：使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，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，惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。丙於標買時既知悉 B 屋上搭建 C 屋之外觀，能否謂其不知該房屋係經 A 地原所有人即甲同意所搭建？並推知 C 屋就 A 地有使用借貸關係？倘丙明知其情，而仍標買 A 地及 B 屋，並於標買後訴請已拆除 C 屋，是否非以損害他人為主要目的或行使權利有無違反誠實及信用原則，即非無推求之餘地。

比較本件原審法院與最高法院見解，二者均一致認為，乙的 C 屋就甲的 A 地存在使用借貸關係，基於債權相對性，此一使用借貸關係原則上固然不得對抗 A 地受讓人丙，但丙如基於 A 地所有人地位起訴請求排除 C 屋對其 A 地的妨害時，仍應受民法第 148 條權利行使原則規定的限制。至於丙行使 A 地所有權，何種情形下構成違反民法第 148 條規定的誠信原則或公益或以損害他人為主要目的，二者亦一致認為，丙如「明知」C 屋就 A 地存在使用借貸關係仍標買取得 A 地及 B 屋所有權，即構成違反誠信原則或以損害他人為主要目的。所不同者，於個案具體事實的認定上，原審法院認為本件丙並非「明知」，而最高法院則依據原審法院認定的事實，質疑丙是否確非「明知」，並以此作為廢棄原審判決的理由。

3，公寓大廈管理條例第 18 條第 3 項規定：「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理；如經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理負責人或管理委員會交付信託。其運用應依區分所有權人會議之決議為之」。

問題是，公寓大廈區分所有權人為 A、B 二家公司，經區分所有權人會議推選 A 公司為管理負責人，A 公司雖然未經形式上召開區分所有權人會議作成決議，但由於 A、B 公司董事長均為同一人，在同一董事長同意的情形下，A 公司動用公共基金與第三人為一定法律行為，於此情形，是否違反公寓大廈管理條例第 18 條第 3 項「公共基金之運用應依區分所有權人會議決議為之」的規定？違反該規定者，其法律效力如何？又，嗣後繼受取得全部區分所有權的 C 公司，是否得依據公寓大廈管理條例第 19 條規定：「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔」，主張 A 公司違反規定運用公共基金，依民法第 113 條、第 544 條、第 184 條第 1 項前段及第 2 項等【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 156 頁】規定，就該已動用部分的公共基金，起訴請求 A 公司回復原狀或損害賠償？

針對上開問題，最高法院於該院 106 年度台上字第 2446 號判決中，與原審法院見解

不同，值得比較參考。

原審法院「否定」C公司的請求。其理由略以：公寓大廈管理條例第18條第3項後段規定，目的在採用少數服從多數之民主機制，以會議決議形成共同意思，再由管理負責人或管理委員會執行，兼顧各區分所有權人利益及管理維護效率，若管理負責人或管理委員會實際係本於區分所有權人形成之共同意思，而與第三人為一定法律行為，縱形式上未召開區分所有權人會議，亦難謂該法律行為違背強制規定，而為無效。本件在C公司成為區分所有權人之前，區分所有權人僅有A公司及B公司，董事長均為同一人，A公司動用系爭公共基金，形式上雖未召開區分所有權人會議，惟實質上已獲得全體區分所有權人同意，難謂違反強制規定而為無效。A公司動用公共基金係事實行為，無違反民法第71條規定可言。A公司動用系爭公共基金，既已獲得全體區分所有權人同意，自不能指為不法侵權行為，況C公司不會因區分所有建物之移轉而就已經動用之公共基金取得任何權利，無從依侵權行為之規定請求賠償。

對此，最高法院有不同意見。最高法院指出：公寓大廈公共基金獨立於各區分所有權而單獨存在，屬區分所有權人全體所共有，管理負責人或管理委員會須依區分所有權人會議之決議，始得運用，若未經區分所有權人會議之決議逕行運用，係無權處分。又區分所有權人共同意思之形成，公寓大廈管理條例第3章就區分所有權人會議之召開、區分所有權之計算及決議比例等事項，均有明文，不得率以其他方式代之。本件A公司無權處分區分所有權人所有之專戶公共基金，依民法第118條第1項規定，須經區分所有權人會議之決議承認，始生效力。原審見未及此，徒以A公司獲得當時區分所有權人即A公司及B公司相同負責人之同意，遽認其動用系爭公共基金未違反規定，並非無效，自有可議。倘區分所有權人會議之決議未予承認，該無權處分系爭公共基金之行為是否無效？C公司主張區分所有權人對A公司就系爭公共基金之損害賠償請求權，依公寓大廈管理條例第19條規定，於區分所有權移轉時併同移轉與伊等語，是否毫無足取？非無研求之餘地。原審未遑細究，逕以系爭公共基金於動用時與C公司無涉，C公司不因區分所有建物之移轉而就已動用之公共基金取得權利，亦嫌疏略。

上開最高法院見解，其認為公寓大廈管理條例第18條第3項後段規定所稱「應依區分所有權人會議之決議為之」，必須限於以「召開區分所有權人會議」的形式為之，不得以其他方式代之。此項見解是否妥適，或可再斟酌。

此外，最高法院認為，管理負責人或管理委員會未召開區分所有權人會議作成決議，即運用公共基金而與第三人訂立法律行為，係「無權處分」，依民法第118條第1項規定，須經區分所有權人會議之決議承認，始生效力。其所稱「無權處分」，究何所指？不無疑問。如係指管理負責人或管理委員會運用公共基金支付金【**台灣法學雜誌第342期，2018年4月，第157頁**】錢移轉其所有權於第三人的處分行為，則此項見解是否妥適，亦可再斟酌。

至於最高法院認為，公寓大廈公共基金具有獨立性，屬區分所有權人全體共有，公共基金如遭不當運用所生的損害賠償責任，亦屬區分所有權人對於公共基金之權利，此一權利，依公寓大廈管理條例第 19 條規定，應隨區分所有權之移轉而移轉。此項見解，應值得贊同。

【裁判】106年度台上字第1859號最高法院判決

參考條文：

民法第 425 之 1 條

關鍵詞：

租賃、租賃關係之推定、土地及土地上之房屋分別讓與、土地及土地上之房屋同屬一人所有、借名登記契約、土地及土地上之房屋分別屬於出名人及借名人所有

要旨

原審法院：被上訴人所有系爭地上物坐落於上訴人所有系爭土地如附圖所示 A、B、C 部分，為兩造所不爭。……，可認系爭土地係被上訴人出資購買而以借名登記方式登記為高○吉等 2 人所有，系爭土地與系爭地上物原均屬被上訴人同一人所有，嗣上訴人自法院拍賣取得系爭土地所有權，依民法第 425 條之 1 第 1 項規定，應推定有租賃關係，被上訴人並非無權占有系爭土地，則上訴人先位聲明依民法第 767 條、第 179 條規定，請求被上訴人拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，洵非有據，不應准許。

最高法院：按民法第 425 條之 1 第 1 項關於推定土地受讓人或房屋受讓人就房屋使用期間於坐落土地有租賃關係之規定，係以讓與之土地及其上之房屋原同屬一人所有為要件。而因法律行為取得土地者，依民法第 758 條第 1 項規定，非經登記不生效力。故倘其係借用他人名義為所有權登記，僅出名人為土地所有人，依法有權讓與並移轉登記與第三人。借名人固得依其與出名人間所立借名登記契約之約定，就土地所有之誰屬對出名人主張權利，惟該約定究屬債權契約，其效力不及於第三人。則借名人既未經登記取得所有權，自非民法第 425 條之 1 第 1 項規定房屋坐落土地之所有人，縱該土地上之房屋為其所有，亦無該條之適用。查系爭地上物為被上訴人所有，其坐落土地亦係被上訴人出資購買，借名登記為高○吉等 2 人所有，嗣由上訴人取得系爭土地所有權，為原審認定之事實。則系爭地上物雖為被上訴人所有，然其就該地上物坐落之系爭土地，既未曾登記為所有人，自不得以其與高○吉等 2 人間借名契約之約定，對受讓土地之上訴人主張其為系爭土地之實質所有權人，依民法第 425 條之 1 第 1 項規定推定系爭地上物

使用系爭土地有租賃關係。原審就此持相反見解，對上訴人先位之訴為其敗訴之判決，不無可議。【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 158 頁】

【裁判】106年度台上字第1943號最高法院判決

參考條文：

民法第 148 條

關鍵詞：

權利之行使、權利濫用、誠實信用原則、契約相對性、契約對抗第三人之效力、使用借貸契約、房屋對座落基地之使用借貸關係、使用借貸關係對基地受讓人之對抗效力、基地受讓人明知或可得而知

要旨

原審法院：被上訴人於系爭執行事件拍得系爭土地及 1、2 樓房屋，該拍賣公告無任何關於上訴人所有系爭 3、4 樓房屋占有系爭土地、其與吳○雄間就系爭土地有使用借貸關係之記載，且被上訴人非執行事件之當事人或利害關係人，無權閱覽執行事件卷宗、進入拍賣標的內查看房屋現況，上訴人主張被上訴人明知或可得而知系爭 3、4 樓房屋占用系爭土地經吳○雄之同意云云，自不足採。至被上訴人標買系爭土地及 1、2 樓房屋前居住附近多年，縱明知上訴人與吳○雄為兄妹至親，且於標買時明知系爭 3、4 樓房屋存在於系爭土地上。惟系爭 3、4 樓房屋占用系爭土地之原因繁多，被上訴人於標買時無從可知或推知上訴人與吳○雄間存有使用借貸契約。

最高法院：按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭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系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。被上訴人向執行法院標買之標的為系爭土地及 1、2 樓房屋，不包括系爭 3、4 樓房屋，且被上訴人標買系爭土地及 1、2 樓房屋時，已知其上搭建系爭 3、4 樓房屋，為原審所認定。查系爭 3、4 樓房屋係搭建於 1、2 樓房屋之上，如係由第三人所搭建，依一般常情，未經地主或 1、2 樓房屋所有人同意，無從完成。酌以上訴人主張被上訴人知悉上訴人與吳○雄為兄妹至親，被上訴人於標買系爭土地及 1、2 樓房屋前，居住於改制前台北縣貢寮鄉○○路 000 號，與上訴人居住於同路 000 號之系爭房屋，僅相隔一間房屋等語。果爾，被上訴人於標買時既知悉系爭 1、2 樓房屋上搭

建系爭3、4樓房屋之外觀，能否謂其不知該房屋係經系爭土地所有人即吳○雄同意所搭建？並推知系爭3、4樓房屋就系爭土地有使用借貸關係？倘被上訴人明知其情，而仍標買系爭土地及1、2樓房屋，並於標買後訴請上訴人拆除系爭3、4樓房屋，是否非以損害他人為主要目的或行使權利有無違反誠實及信用原則，即非無推求之餘地。原審徒以拍賣公告之記載及被上訴人無從進入拍賣標的查看，系爭3、4樓房屋存在系爭土地之原因繁多，被上訴人於標買時無從知悉或推知上訴人與吳○雄間存有使用借貸關係，而為不利於上訴人認定，尚嫌速斷。【台灣法學雜誌第342期，2018年4月，第159頁】

【裁判】106年度台上字第2055號最高法院判決

參考條文：

公寓大廈管理條例第7條、第9條

關鍵詞：

公寓大廈、共用部分之使用、約定專用、法定空地、共用部分之使用方法、法定空地上增建違章建築

要旨

原審法院：系爭增建物為違章建築，坐落原係作為停車空間及車道使用之法定空地內。而法定空地非屬公寓大廈管理條例第7條第4款所指不得約定專用之共用部分，參之系爭大樓區分所有權人會議紀錄、規約、新北市三重區公所函等件，可知系爭大樓於103年1月18日、28日召開區分所有權人會議決議修訂該大樓規約第2條第1項第3款「約定專用部分」，將系爭增建物占用之法定空地約定由上訴人專用，並記載於規約。上訴人主張其就系爭增建物占用之系爭土地（法定空地）有約定專用權，固堪採信。惟依系爭建物建築時之（73年11月7日修正公布）建築條例第11條第2項規定，及內政部72年9月27日台內地字第177140號函旨（下稱系爭內政部函旨）可知建築基地於建築使用時應保留一定比例面積之空地，旨在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進使用人之舒適、安全與衛生。故公寓大廈之區分所有權人縱同意由共有人之一人或數人使用法定空地，仍應認其同意之內容以法定空地之方式使用為限。依系爭大樓97年3月8日第一次區分所有權人會議制定之規約第2條第2項規定，及77年間建商陳○貴與買受人黃○樹所簽訂之「房屋土地預定買賣合約書」第11條約定，可見建商出售系爭大樓建物時，與買受人約定法定空地歸1樓使用，但未約定可以搭建違章建物供1至4樓使用，難認其他共有人有同意7號3樓住戶可在系爭法定空地上搭建違章建築使用

法定空地之分管協議。而 103 年 1 月 28 日修訂之系爭大樓規約第 2 條第 1 項第 3 款，亦僅約定系爭增建物所占用之系爭土地由上訴人專用，但未約定專用該土地之方法，自應受「法定空地」使用之拘束。依台灣省土木技師工會製作之鑑定報告書，及合建契約書、建築材料及設備等件，暨上訴人所陳，可知上訴人係以非法定空地之方式使用系爭土地，與法定空地目的相違背。被上訴人以第 1443 號確定判決為執行名義，請求上訴人拆除系爭增建物，即屬正當。

最高法院：按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其使用應依其設置目的及通常使用方法與約定為之。原審本其採證、認事之職權行使，合法認定系爭增建物所占用之系爭土地係系爭大樓之法定空地，原係作為停車空間及車道使用，雖經系爭大樓區分所有權人會議決議修改規約，將該土地約定由上訴人專用，惟仍應受「法定空地」使用目的之拘束，上訴人不得以系爭土地經規約約定由其專用，主張系爭執行名義關於命伊拆除系爭增建物部分，有消滅或妨礙被上訴人請求之事由發生，因以上揭理由，為上訴人不利之論斷，並無違誤。【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 160 頁】

【裁判】106年度台上字第2086號最高法院判決

參考條文：

民法第 425 之 1 條

關鍵詞：

租賃、租賃關係之推定、土地及土地上之房屋分割讓與、土地及土地上之房屋同屬一人所有、土地及土地上之房屋共有人全部或部分相同、房屋共有人除與土地共有人相同外另有其他共有人

要旨

原審法院：按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第 425 條之 1 第 1 項定有明文。所謂「土地及房屋同屬一人」，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內；更包括「房屋共有人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形；該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人。

黃○隱建造系爭建物時，固可能與黃○根就系爭土地成立使用借貸關係，而黃○隱於死亡時，黃○根既為系爭土地之所有權人，亦為系爭建物之共同共有人之一，為「房屋共有人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人」，應屬「土地及房屋同屬一人」之情形。而系爭土地雖有前述輾轉移轉登記之情形，依民法第 425 條之 1 規定，系爭房屋占用系爭土地部分，應推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係，而屬有權占有。

最高法院：按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，修正後民法第 425 條之 1 定有明文，而在上開條文修正前，本院 48 年台上字第 1457 號判例亦闡釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續使用該土地之租賃關係存在。乃因同屬一人情形時，土地所有人無從與自己所有之房屋約定使用權限，倘因而異其所有人，基於房屋一般價值甚高及其既有之使用權保護之考量，為調和土地與建物之利用關係，乃承認在房屋得使用期限內，有租賃關係存在。惟若房屋與土地原異其所有人，房屋所有人係基於一定法律關係使用土地者，僅生土地受讓人是否繼受該法律關係之問題，自無關民法第 425 條之 1 規定之適用。而於房屋共有人數除與土地相同之共有人外，尚有其他共有人之情形，該其他房屋共有人與土地所有人間之法律關係為何，同應視彼此間之約定而定，於土地或房屋先後讓與時，依上說明，僅生受讓人是否繼受該法律關係之問題。查系爭房屋係黃○隱出資興建，建造時，土地登記為被上訴人黃○根所有，黃○隱死亡後，系爭房屋由兩造等繼承人因繼承而【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 161 頁】共同共有，系爭土地則輾轉由同為黃○隱繼承人之黃○益、上訴人取得，其餘房屋共有人均未曾為土地所有人或共有人等情，為原審所認定。則於黃○隱死亡時，兩造等繼承人除繼承系爭建物外，併繼承黃○隱使用系爭土地之法律關係，其後土地之轉讓自非屬民法第 425 條之 1 所稱土地及房屋「同屬一人」之情形。而黃○隱與當時土地所有人黃○根間之約定為何？黃○隱死亡後，該法律關係是否由兩造等繼承人繼承？上訴人為繼承人之一，其於 83 年間取得土地所有權後，未曾就該建物占有土地為反對之意思，仍與其他建物共有人共同使用該建物，則其是否有繼受該法律關係之默示？乃原審俱未究明，即逕適用民法第 425 條之 1 之規定，而為不利上訴人之論斷，自屬違背法令。

【裁判】106年度台上字第2446號最高法院判決

參考條文：

公寓大廈管理條例第 18 條、第 19 條

關鍵詞：

公寓大廈、公共基金、公共基金之運用、區分所有權人會議決議、區分所有權人同意、區分所有權人對公共基金之權利、區分所有權之移轉、管理負責人未召開區分所有權人會議即動用公共基金、管理負責人之損害賠償責任

要旨

原審法院：依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項及第 3 項後段規定，公寓大廈應設置公共基金，其運用應依區分所有權人會議之決議為之，目的在採用少數服從多數之民主機制，以會議決議形成共同意思，再由管理負責人或管理委員會執行，兼顧各區分所有權人利益及管理維護效率。若管理負責人或管理委員會實際係本於區分所有權人形成之共同意思，而與第三人為一定法律行為，縱形式上未召開區分所有權人會議，亦難謂該法律行為違背強制規定，而為無效。查系爭廣場（編按：即「威力購物廣場」區分所有建築物）於 93 年 4 月 24 日召開第 1 屆第 1 次區分所有權人會議，推選被上訴人為管理負責人，在上訴人於 94 年 6 月 23 日成為系爭廣場區分所有權人之前，區分所有權人僅有被上訴人及國揚公司，董事長均為邱○枝，被上訴人於 94 年 6 月 23 日解任管理負責人之前動用系爭公共基金，形式上雖未召開區分所有權人會議，惟實質上已獲得全體區分所有權人同意，難謂違反強制規定而為無效。又依民法第 113 條規定請求回復原狀，須為無效法律行為之當事人，被上訴人動用公共基金係事實行為，無違反民法第 71 條規定可言，上訴人未主張被上訴人動用系爭公共基金與其之間存有任何法律行為，其依民法第 113 條規定，請求回復原狀，洵屬無據。被上訴人於 94 年 6 月 23 日前動用系爭公共基金，既已獲得全體區分所有權人同意，自不能指為不法侵權行為；況系爭公共基金之權利人於 94 年 6 月 23 日以前為被上訴人與國揚公司，其運用即與上訴人無涉，上訴人不會因區分所有建物之移轉而就已經動用之公【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 162 頁】共基金取得任何權利，無從依侵權行為之規定請求賠償。

最高法院：按公寓大廈應設置公共基金，專戶儲存，由管理負責人或管理委員會負責管理，運用應依區分所有權人會議之決議為之；區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉，此觀公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項、第 3 項及第 19 條前段規定自明。是公共基金獨立於各區分所有權而單獨存在，屬區分所有權人全體所共有，管理負責人或管理委員會須依區分所有權人會議之決議，始得運用，若未經區分所有權人會議之決議逕行運用，係無權處分。又區分所有權人共同意思之形成，公寓大廈管理條例第 3 章就區分所有權人會議之召開、區分所有權之計算及決議比例等事項，均有明文，不得率以其他方式代之。查系爭廣場於 93 年 4 月 24 日召開區分所有權人會議，推選被上訴人為管理負責人，被上訴人於就任後至 94 年 6 月 23 日解任前，均未召開區

分所有權人會議，逕行動用系爭公共基金，為原審確定之事實。果爾，被上訴人無權處分區分所有權人所有之專戶公共基金，依民法第 118 條第 1 項規定，須經區分所有權人會議之決議承認，始生效力。原審見未及此，徒以被上訴人獲得當時區分所有權人即被上訴人及國揚公司相同負責人邱○枝之同意，遽認其動用系爭公共基金未違反規定，並非無效，自有可議。倘區分所有權人會議之決議未予承認，該無權處分系爭公共基金之行為是否無效？是否因而造成該公共基金之減損？上訴人主張：區分所有權人對被上訴人就系爭公共基金之損害賠償請求權，依公寓大廈管理條例第 19 條規定，於區分所有權移轉時併同移轉與伊等語，是否毫無足取？非無研求之餘地。原審未遑細究，逕以系爭公共基金於 94 年 6 月 23 日以前之運用與上訴人無涉，上訴人不因區分所有建物之移轉而就已動用之系爭公共基金取得權利，而為不利上訴人之判斷，亦嫌疏略。

【裁判】106年度台抗字第851號最高法院判決

參考條文：

家事事件法第 85 條

關鍵詞：

家事訴訟程序、暫時處分、與本案請求相同之暫時處分、就未成年子女權利義務之行使負擔之酌定、未成年子女主要照顧者之酌定

要旨

原審法院：觀諸司法院依家事事件法第 85 條第 5 項所訂定之家事非訟事件暫時處分類型及方法辦法（下稱暫時處分辦法）第 7 條第 1 項第 1 至 7 款規定，並無對於未成年子女權利義務之行使負擔或酌定未成年子女主要照顧者之類型。該辦法第 7 條第 1 項第 8 款雖規定，法院得為「其他適當之暫時性舉措」，然舉重以明輕，限於其效果不逾越同條項第 1 款至第 7 款所定暫時處分之類型，故不得為與本案請求即酌定未成年子女親權行使相同意旨之暫時處分。況暫時處分係為因應本案裁判確定前之緊急狀況，目的在避免本案請求不能或延滯實現所生之危害。但其非終局裁【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 163 頁】判，不得取代本案之請求，否則本案勢遭暫時處分架空，而悖離家事事件法第 85 條之立法目的。是抗告人聲請核發暫定由其行使未成年子女親權或主要照顧者之暫時處分，要屬無據。

最高法院：按「法院就已受理之家事非訟事件，除法律別有規定外，於本案裁定確定前，認有必要時，得依聲請或依職權命為適當之暫時處分」，「第一項暫時處分，得命

令或禁止關係人為一定行為、『定暫時狀態』或為其他適當之處置」，此觀家事事件法第 85 條第 1 項、第 3 項規定自明。揆諸立法意旨，乃基於家事非訟事件之職權性及合目的性，並為因應本案裁判確定前之緊急狀況，避免本案請求不能或延滯實現所生之危害。是暫時處分，若具備必要性外，並有非立即核發即不足以確保本案聲請之急迫情形時，即得為之。又家事事件法第 85 條第 5 項規定：「關於得命暫時處分之類型及其方法，其辦法由司法院定之」。而司法院 101 年 5 月 17 日發布之暫時處分辦法，雖無明文規定酌定未成年子女親權行使之類型，但同辦法第 7 條第 1 項第 8 款規定：「其他法院認為適當之暫時性舉措」仍在准許之列。故法院仍得為同條項第 1 至 7 款以外之暫時性舉措。又暫時處分之目的既在避免本案請求不能或延滯實現所生之危害，另參酌民事訴訟法第 538 條第 1 項、第 3 項規定，定暫時狀態之處分恆具規制性或滿足性之效力，自非不得為本案請求相同之暫時處分。原裁定採限縮解釋，認暫時處分辦法第 7 條第 1 項第 8 款雖規定法院得為「其他適當之暫時性舉措」，然不得逾越同條項第 1 款至第 7 款所定暫時處分之類型，因而駁回抗告人就未成年子女權利義務之行使由其任之及酌定其為主要照顧者，並命相對人交付未成年子女健保卡等用品之聲請，不無可議。

【裁判】106年度台抗字第1042號最高法院判決

參考條文：

強制執行法第 7 條

關鍵詞：

強制執行、囑託執行、執行名義是否有效成立之審查、受託法院對執行名義是否有效成立之審查、受託法院以執行名義未有效成立直接駁回強制執行之聲請

要旨

按強制執行應依執行名義為之，執行法院對於執行名義是否有效成立，應加以審查（參見本院 81 年台抗字第 114 號判例）；受託執行之法院即為執行法院（參見司法院院字第 218 號解釋），固得審查執行名義是否有效成立。惟依強制執行法第 7 條第 4 項規定，受託法院祇能依囑託代執行行為，苟其認執行名義未有效成立，應函覆囑託法院，無從代為執行，不得逕將債權人強制執行之聲請駁回。本件受託法院（新北地院）司事官認再抗告人不得執系爭收取命令為執行名義，對相對人強制執行，逕予裁定（處分）駁回再抗告人強制執行之聲請，難謂於法無違，第 444 號裁定維持原處分，原法院未予糾正，於法自有未合。【台灣法學雜誌第 342 期，2018 年 4 月，第 164 頁】