

民事法判解

土地原所有人所出具之土地使用同意書，得否據以對抗輾轉受讓土地所有權之現所有人

最高法院98年台上字第1424號判決

【實務選擇題】

關於民法上債權物權化之敘述，下列選項何者錯誤？

- (A) 民法第425條買賣不破租賃即為債權物權化之典型規範。
- (B) 土地原所有人所出具之土地使用同意書，得類推適用民法第425條之1以對抗輾轉受讓土地所有權之現所有人。
- (C) 民法第425條須具備出租人已將租賃標的物交付予承租人，由該承租人繼續占有租賃標的物之公示外觀要件。
- (D) 買賣不破租賃之法律效果為法定契約承擔。

答案：B

【判決節錄】

「按出具土地使用同意書，固僅於當事人間有其效力。土地買受者並不當然繼承其前手與土地使用者間之法律關係，原則上土地使用者不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟法院審理中尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。……」

【學說速覽】

原則上，債權僅具相對性，不可對抗契約以外之第三人；反之，物權為絕對權，不限於契約當事人，對任何人均得主張對抗。然而在許多特殊情況，立法者基於兼顧經濟弱勢者之利益，或為維護最大經濟利用價值，賦予債權如物權般的效力，即為「債權物權化」。而房屋現住戶基於土地原所有人所出具之土地使用同意書，對原所有人而言，是屬有權占用，但此一債之關係上之有權占用，得否據以對抗輾轉受讓土地所有權之現所有人，即涉及其是否有債權物權化之適用？

- 類推適用民法第425條之1說：

有論者主張此情形可類推適用民法第425條之1，因為該條之立法意旨即涵蓋基地借貸的基地或房屋所有權變動之情形，為了減少自行協商之成本，並避免拆屋還地的社會成本。

反對見解認為本說有商榷餘地，因為民法第425條之1第1項之「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」應屬該條之核心要件，因為土地所有權人概念上不能設定基地利用權給自己之房屋，此一前提將使該房屋先天上無基地利用權的存在，為了使後續法律行為能進展順利，始有藉該條保護之必要。

• 類推適用民法第426條之1說：

民法第426條之1所示之情形即房屋所有人在他人之土地上建造房屋，嗣後房屋所有人將房屋所有權讓與他人，便產生土地所有權與利用權之法益衝突之調和問題。只要在具備使第三人知悉之公示外觀情形下，無論是土地或房屋之受讓人基於明知而仍願意承受，自應承擔其應有之風險，是故學者認為此一要件已足使該債權契約物權化。此一理論之發展，係因透過占有或登記等公示作用，權利狀態已對外公示而得以辨識，債權之權利人理應可以享有將其權利在某程度上物權化之利益。因此，對於支配權保護之基本想法，至少實質上可以落實在債權之保護上，這種保護並非對於占有本身之保護，而是對於在占有中被推定體現權利之保護，故也有將此種債權稱為「物權化之債權」。

• 誠信原則說：

目前實務採此說，認為上訴人明知系爭土地，其前手已出具土地使用同意書，將系爭土地提供訴外人幸城公司及購屋之被上訴人通行使用，復自前手受讓系爭土地之上訴人而言，自仍應受該土地使用權同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，及避免系爭土地之前手以債權相對性為由，藉由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，以達到系爭土地後手不受前手拘束之不當結果。出具土地使用同意書，固僅於當事人間有其效力。土地買受者並不當然繼受其前手與土地使用者間之法律關係，原則上土地使用者不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟法院審理中尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。

不將重點擺在如何使債權物權化，而是從拘束土地所有人行使權利之觀點，基於個案判斷，限制土地新所有人行使物上請求權，而保護房屋之受讓人之利益，且維護債權相對性此一契約自由原則、私法自治原則之表現，將債權物權化視為法律之例外規定，從嚴解釋適用。

【關鍵字】

土地使用同意書、債權物權化、誠信原則。

【相關法條】

民法第148、425、425-1、426-1條。

【參考文獻】

1. 謝哲勝，〈民法第425條之1的類推適用〉，《月旦法學教室》，第48期，2006年10月，頁10-11。
2. 吳從周，〈「土地與房屋不同屬一人所有」不宜類推適用民法第425條之1——最高法院96年度台上字第1359號判決在法學方法論上的再思考〉，《月旦法學雜誌》，第165期，2009年2月，頁224-228。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！