

## 民法判解

## 債權物權化之觀察

## 最高法院97年度台上字第1729號判決

## 【事實摘要】

本件上訴人甲為A地之所有權人，其主張被上訴人乙無合法使用權源，竟於其上建造教堂，迭經催還，均未置理等情，爰依民法第767條、第182條及第184條之規定，訴請乙拆屋還地及一定數額之損害金。

被上訴人乙則抗辯：系爭土地原為甲之婆婆紀楊○○所有。係爭土地於法院為分割審理時，紀楊○○即與伊成立同意書，願將其在該土地之應有部分與伊所有另一土地之應有部分（分割）互易，俾伊維持系爭土地上教堂及附屬建物之完整，各該互易土地應有部分並已分割為特定土地完訖，上訴人自應繼受該土地互易契約並受拘束，伊非無權占用。

## 【裁判要旨】

按以不動產為標之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。

惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果，觀之民法第425條第1項規定：「出租人於『租賃物交付後，承租人占有中』，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」，特揭櫫「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字，並參照司法院釋字第349號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及本院48年度台上字第1065號判例意旨自明。

次按各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同

【高點法律專班】  
版權所有，重製必究！

一之擔保責任。又共有土地共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有即難謂有何法律上之原因，民法第825條固定有明文，並經本院51年度台上字第2641號著有判例。惟共有人所負與出賣人同一擔保責任之規定，倘經當事人另以契約約定排除該擔保責任者，本於私法自治之原則，其約定亦難謂為無效，此於契約另行約定共有人對他共有人分得之部分有占有之權源者，尤不能因其喪失共有權利即謂其占有無法律上之原因，揆之該則判例保留「除另有約定外」等除外字句至灼。

查系爭互易同意書不以土地共有關係繼續存在為必要，該互易契約尚不因共有土地之分割而當然消滅，其互易標的土地之應有部分，各已分割其特定位置，上訴人於取得系爭土地時，業由被上訴人建造教堂使用，並早已知悉有互易契約暨其目的在保持被上訴人教堂免遭拆除，既為原審所合法確定之事實，則上訴人依民法第767條、第182條及第184條規定，請求被上訴人拆屋還地暨給付損害金，依上說明，自應受該互易同意書之拘束。

### 【學說速覽】<sup>5</sup>

#### 一、三種不動產債權契約之物權化及其依據

##### (一) 買賣契約之債權物權化

土地法第79條第2項規定：「前項預告登記為塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。」可看出係以「登記」為公示方法，為其取得依據。

##### (二) 租賃契約之債權物權化

第425條第1項規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱依其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」係以「占有」之公示作用為其依據。

##### (三) 分管契約之債權物權化

大法官釋字第349號解釋理由：「如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上效力。」

#### 二、互易契約之債權物權化

學者認為本件最高法院判決結論性地宣示：有無足以使第三人知悉該

<sup>5</sup> 吳從周，〈互易契約之債權物權化——簡評最高法院97年度台上字第1729號判決〉，《台灣本土法學》，第123期，2009年3月，頁195-203。

公示狀態之公示作用（公示方法），是債權契約能夠具有物權效力之決定性因素<sup>6</sup>，最高法院強調，當不動產債權契約已具備「使第三人知悉該狀態之公示作用」時，應該賦予不動產債權契約與不動產物權契約一樣「等量齊觀」之法律效果，標準則為客觀上「是否具備公示方法」。

### 【考題分析】

甲、乙、丙三人共同出資購買A地，應有部分各登記為三分之一。三人就A地之管理，達成如下協議：「A地由甲使用，在其上設置柵欄、崗哨、車道、停車格等工作物，以經營收費停車場，甲則按月支付乙、丙二人各五萬元，但為確保甲在A地之投資收益，A地在十年內，任何人均不得請求分割」。五年後，乙、丙二人因資金周轉需要，將其應有部分共同出賣於丁，並辦妥登記。丁受讓應有部分後，認為A地由甲經營收費停車場，不符經濟效益，乃與甲協商，願意支付一筆對價，請求甲將A地交由其經營餐廳。由於甲在A地上經營收費停車場，收入頗豐，因而拒絕丁之請求。丁之請求遭甲拒絕後，隨即以甲為被告，起訴請求法院裁判分割A地。

針對丁之起訴，甲提出如下之抗辯：第一，乙、丙二人，未經甲之同意即將各自應有部分轉讓於丁，對甲不生效力；第二，依據甲、乙、丙三人間有關A地十年內不得請求分割之協議，丁應受此一協議之拘束，自不得請求分割A地。針對甲之抗辯，丁提出如下之反駁：第一，乙、丙二人將各自應有部分轉讓於丁，已經超過共有人半數及其應有部分合計半數，當然發生效力；第二，甲、乙、丙三人間有關A地十年內不得請求分割之協議，未經登記，不生效力，而且丁自始不知此一協議存在及其內容為何，自不應受此一協議之拘束；第三，此一協議，自成立迄今已逾五年，其約定十年內不得請求分割，期限太長，顯不合理，應不生效力。請就本事例所涉及的法律爭點，附理由分析說明甲與丁上開主張，何者有理由，何者無理由。 (97司③)

### ◎ 答題關鍵

- 一、依民法第819條1項之規定，各共有人得自由處分其應有部分，無須經過甲之同意。
- 二、查甲乙丙三人對於係爭土地之協議內容，有一分管契約以及一禁止分割之約定存在。

<sup>6</sup> 同註一，頁200

分管契約依序論述最高法院48年度台上字第1065號判例，大法官釋字第349號解釋，最後以新法第826之1條第1項為結論，如有甲乙丙三人於協議當時有登記，則丁受系爭協議之拘束，若當時未登記，則回歸大法官第349號解釋區分丁之善惡意，而有不同結論。

如採上述最高法院之標準，即客觀上「是否具備公示方法」，則甲已經在系爭土地上經營停車場五年，應認已具備使第三人丁知悉該狀態之公示作用，而得到系爭分管契約對丁亦生拘束效力之結論。

甲、乙、丙三人共同出資購買一筆A建地，應有部分登記為每人各三分之一。試問：若乙將其應有部分讓與戊，則甲、乙、丙未經登記之分管協議，對知情之戊是否有其效力？  
(98司◎節錄)

◎答題關鍵

請參照上述內容分析

【參考文獻】

1. 吳從周，〈互易契約之債權物權化—簡評最高法院97年度台上字第1729號判決〉，《台灣本土法學》，第123期，2009年3月。
2. 吳從周，〈推定租賃關係：民法第425條之一之適用與類推適用〉，《民法法學與法學方法第三冊》，2007年10月，頁109-130。
3. 吳從周，〈債權物權化、推定租賃關係與誠信原則—最高法院95年度第十六次民事庭決議評釋〉，《台灣本土法學》，第111期，2008年9月。
4. 謝哲勝，〈債權物權相對化(二)——最高法院96年度台上字第1359號判決評釋〉，《月旦法學雜誌》，第162期，2008年11月。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！