

民法判解

民法第148條—權利行使之界限與調節權利衝突

最高法院100年度台上字第10號判決

【實務選擇題】

土地所有人甲提供其所有土地委由建築商興建房屋出售，並將其中部分土地規劃為私設道路，供該巷道內購屋住戶通行使用。明知其事而嗣後受讓該巷道部分土地所有權之受讓人乙，於巷道內住戶請求確認通行權存在敗訴後，依民法第767條妨害除去請求權之規定起訴，求為命巷道內住戶禁止通行其土地之判決。下列選項何者最為正確？

- (A) 乙為巷道之所有人，故有權利請求命巷道內住戶禁止通行其土地
- (B) 乙因其明知而受讓該巷道，故非巷道之所有人而無權請求命巷道內住戶禁止通行其土地
- (C) 乙縱明知其事而受讓該巷道，仍為土地之所有人，故有權請求命巷道內住戶禁止通行其土地，惟依誠信原則不應允許之
- (D) 以上皆為正確。

答案：C

【判決節錄】

土地受讓人既自承購買土地及其上房屋時，曾到地政機關看都市計畫細部圖，賣主亦告知係私設巷道等語。參以不動產買賣之交易價金非如日常生活費用，衡情買主不可能在不知土地實際使用情形及緣由之情況下輕易購買，自難委為不知。準此，基於誠信原則，土地受讓人依民法第767條之規定，請求巷道內房屋住戶不得通行系爭土地，即非正當，不應准許。

【學理速覽】

系爭土地被原所有人保留並規劃為私設巷道，供巷道內住戶通行使用，故無成立公用地役關係之可能，合先敘明。又提供該土地之目的雖係為通行，究其本質仍為使用土地之權利。依本案事實所示，顯然土地原所有人提供之使用權未經登記，故與通行地役權不同，僅為債權性質之權利，無對抗第三人之效力。

【高點法律專班】

版權所有，複製必究！

一、債性質土地使用權紛擾的屬性——債權物權化課題或物權課題？

有學者相信該類糾紛為債權物權化的議題，即土地使用權的約定於何種情況下得例外具有對抗第三人之效力，得以拘束土地受讓人。另有學者則認為土地使用權的問題，本質上是物權關係的課題。蓋拆屋還地訴訟所涉者，皆為房屋對基地的利用關係，究其實為物對物的利用關係。¹⁰

二、以民法第148條作為調節權利衝突之利器：

民法第148條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」惟權利之行使，違反公共利益，或以損害他人為主要目的，無非亦係違反誠實及信用方法。亦即權利行使之消極與積極現在，適用上會發生重疊情形，致使權利濫用禁止原則與誠實信用原則的相互關係值得探究。就兩者的適用關係，有學者認為在方法論上應先適用禁止權利濫用之次級規範，避免直接訴諸有帝王條款之稱的誠信原則。而闡釋「違反公共利益」或「以損害他人為主要目的」等概念時，不能以偏離誠實信用原則之精神。附帶一提者，民法第148條，以最高法院95年第16次民事庭會議決議之立場觀之，該條規定已具有調節債性質土地使用權與土地所有權衝突之功能。¹¹

¹⁰ 最高法院97年台上字第1729號判決：

按以不動產為標的之債權行為，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，觀之民法第四百二十五條第一項規定：「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」，特揭禁「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三四九號解釋文、理由書暨協同意見書、部分不同意書、不同意見書及本院四十八年台上第一〇六五號判例意旨自明。

¹¹ 最高法院95年第16次民事庭會議決議：

甲同意乙無償在甲所有土地上建造三層樓房一棟，未約定使用土地期限，不久之後，乙所有房屋經其債權人聲請查封拍賣，由丙拍定買受，並取得不動產權利移轉證書，甲即以丙不得繼受伊與乙間之使用借貸關係，屬無權占有為由，依民法第七百六十七條規定，訴請丙拆屋還地，是否應予准許？

【關連性試題】

甲為 A 地所有人，出具土地使用同意書給乙，未約定期間，由乙在 A 土地上興建 B 屋一棟。10 年後，甲起訴請求乙返還土地，受到敗訴確定。甲乃將 A 地以贈與為原因，移轉登記於其子丙之名下，丙再以所有權人之地位起訴請求乙拆屋還地。試問：丙訴請乙拆屋還地，是否有理由？（99 年台大節錄）

◎ 答題關鍵：

本題之主要爭點在於探討債權物權化，因此必須將近年最高法院所表態之見解與學者針對此部分所為提出之見解，分別臚列，答題架構上方為完整。就最高法院之部分，此涉及最高法院 95 年第 16 次民事庭會議決議，若於答題時提及此決議，對於分數應會有所幫助。

【關鍵字】

土地使用權、誠信原則、權利行使的界限、權利濫用。

【相關法條】

民法第 148 條、第 767 條。

【參考文獻】

◎ 吳瑾瑜，民法第 148 條——權利行使之界限暨調節權利衝突之緩衝器，台灣法學雜誌第 183 期，2011 年 9 月 1 日，頁 233-237。

決議採丙說：視具體個案情形決定之。按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。丙買受系爭房屋，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，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。