



最高法院新聞稿

發稿日期：107 年 2 月 13 日

發稿單位：書記廳

連絡人：法官兼書記官長 徐昌錦

連絡電話：02-23141160#6711 0910027699

編號：107-民 7

最高法院 106 年度台上字第 1140 號民事判決新聞稿

壹、當事人

一、上訴人 陳文輝等

二、被上訴人 林陳海

貳、案由

請求拆屋還地等事件

參、本院判決結果

原判決關於駁回陳文輝等人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

肆、案情摘要及第二審判決結果

一、林陳海主張：坐落台北市松山區敦化段 1 小段第 374 地號（重測前台北市松山區中崙段第 119 地號土地，嗣分割出第 374-1、374-2、374-3、374-4 地號，下稱系爭土地）土地之原所有權人林建成（民國 70 年 7 月 15 日死亡），於 66 年 5 月 13 日與訴外人柏美建設股份有限公司（下稱柏美公司）簽訂合建契約（下稱系爭合建契約），出具土地使用權同意書（下稱系爭土地使用權同

意書)，供柏美公司建造中泰花園預售屋出售予陳文輝等人，於68年間興建完成，因主管機關否准使用執照之申請，房屋無法為保存登記。林陳海、周哲宇輾轉買受系爭土地，登記於曾淑瓊、彭淑英、謝銀連、周桂如、歐陽國華（下稱曾淑瓊等5人）名下，渠等5人與柏美公司於98年6月26日簽訂和解書（下稱系爭和解書），繼受林建成與柏美公司就系爭合建契約之法律關係，並與柏美公司合意解除系爭合建契約，陳文輝等人無權占有系爭土地等情，依民法第767條、第821條、第179條規定，請求陳文輝等人拆屋還地及返還不當得利。

二、臺灣高等法院104年度重上字第58號判決以：陳文輝等人非系爭合建契約之當事人，其執系爭合建契約所約定，地主有提供系爭土地供柏美公司興建房屋之義務，抗辯其有使用系爭土地之權利，自非有據。曾淑瓊等5人（即林陳海及周哲宇原先購買系爭土地時之登記名義人，嗣已移轉予林陳海及周哲宇），經柏美公司同意繼受系爭合建契約之法律關係，並與柏美公司合意解除系爭合建契約，柏美公司已無從依系爭合建契約約定主張有合法之占有權源，遑論其後手即向柏美公司購買系爭房屋之陳文輝等人。依系爭土地使用權同意書之記載，難認林建成同意起造人永久無償使用系爭土地，亦難認林陳海請求拆屋還地，有違誠信原則。故林陳海請求陳文輝等人將系爭房屋拆除，返還占用之土地，及給付不當得利，為有理由，爰為陳文輝等人部分敗訴之判決。陳文輝等人對之不服，提起第三審上訴。

伍、本院廢棄發回理由

原審係認定林陳海及周哲宇購買系爭土地，以曾淑瓊等5人為登記名義人，曾淑瓊等5人與柏美公司簽訂系爭和解書，柏美公司同意曾淑瓊等5人繼受系爭合建契約之法律關係，柏美公司並與曾淑瓊等5人合意解除系爭合建契約；曾淑瓊等5人已將系爭土地移轉登記予林陳海及周哲宇。似認曾淑瓊等5人僅為出名入，林陳海及周哲宇始為系爭土地之真正權利人及系爭合建契約真正之繼受人。果爾，林陳海自應受系爭合建契約所定地主應提供土地使用權同意書義務之拘束。又行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。倘林陳海為系爭土地之真正權利人及系爭合建契約真正之繼受人，應受系爭合建契約之拘束，有提供系爭土地之土地使用權同書之義務，則其與柏美公司以合意解除系爭合建契約之方式，免除自己應負之義務，進而請求陳文輝等人拆屋還地及返還不當得利，能否謂其行使權利與誠信原則無違，即滋疑義。原判決對上開事項既未究明，自應廢棄發回。

民事第二庭 審判長法官 陳國禎

法官 李錦美

法官 鄭純惠

法官 陳駿壁

法官 鄭雅萍