

最高法院一一二年度台上字第四八號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】按土地使用同意之借貸契約為債之關係，除法律另有規定外，僅於特定當事人間有其效力。是地上物占有人除與坐落土地所有人間另有約定或法律有特別規定外，尚不得援引該地上物對土地使用同意之借貸關係對抗土地所有人。倘其因而受有使用土地之利益，致土地所有人受有無法使用土地之損害，土地所有人自得依不當得利法律關係為請求。

【概念索引】債總／債之關係

【關鍵詞】土地使用同意書、使用借貸關係、地上物占有人、債之相對性

【相關法條】民法第 199 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

地上物之占有人得否援引土地使用同意之借貸關係對抗土地所有人？

（二）選錄原因

按土地所有人與地上物所有人就地上物坐落土地所訂立之使用借貸契約，係債之關係，基本上僅於當事人間有其效力。本判決秉此意旨揭示，地上物占有人與土地所有人間除另有約定或法律有特別規定外，當不得據此對抗土地所有人。

二、相關實務

最高法院 99 年度台上字第 1759 號判決曾謂，土地使用同意書並不當然拘束土地受讓人即第三人，詳如下列判決節錄：

「又使用借貸契約為債之關係，僅於契約當事人間有效，第三人並不當然受拘束。地主出具供建商申請建造執照之土地使用同意書，為債之一種，其對出具土地使用同意書者固有效力，但嗣後買受系爭土地之第三人並不當然受拘束。」

三、本件見解說明

本件涉及系爭房屋與系爭土地存有土地使用同意之借貸關係，系爭房屋之占有使用人是否得據此對土地所有人主張其為有權占有？對此，最高法院表示，土地使用同意之債權債務關係僅發生在土地所有人與房屋所有人間，該房屋之占有使用人自不得據以主張有占有之正當權源，其究係基於何種法律關係而得占有系爭土地及

房屋，則有待進一步釐清。

【選錄】

又按土地使用同意之借貸契約為債之關係，除法律另有規定外，僅於特定當事人間有其效力。是地上物占有人除與坐落土地所有人間另有約定或法律有特別規定外，尚不得援引該地上物對土地使用同意之借貸關係對抗土地所有人。倘其因而受有使用土地之利益，致土地所有人受有無法使用土地之損害，土地所有人自得依不當得利法律關係為請求。原審認定系爭房屋係黃○川出資興建，並於上訴人買受系爭土地時，以默示同意系爭房屋繼續使用系爭土地之事實。果爾，亦僅係彼等間發生土地使用同意之債權債務關係，被上訴人究係基於何種法律關係得占有系爭土地及房屋，並得據以對抗上訴人，攸關上訴人得否請求被上訴人返還使用系爭土地之利益，自應釐清。原審未予詳查，遽以上訴人同意系爭房屋繼續使用該坐落系爭土地，即認系爭房屋之占有使用人即被上訴人得對上訴人主張有占有之正當權源，進而為不利上訴人之論斷，亦嫌速斷。

【延伸閱讀】

陳忠五，土地同意使用關係的債權物權化——最高法院 111 年度台上字第 601 號判決簡析，台灣法律人，21 期，2023 年 3 月，123-137 頁。