



國立臺灣大學法律學院法律學系

碩士論文

Graduate Institute of Law

College of Law

National Taiwan University

Master's Thesis

債權物權化之實證研究：以拆屋還地訴訟為對象

An Empirical Study of "Verdinglichung Obligatorischer
Rechte": Focus on the Court Cases of Eviction

康心宥

Kang, Hsin-Yu

指導教授：黃詩淳 博士

Advisor: Sieh-Chuen Huang, Ph.D.

中華民國 113 年 8 月

August 2024



國立臺灣大學碩士學位論文
口試委員會審定書

債權物權化之實證研究：以拆屋還地訴訟為對象

An Empirical Study of "Verdinglichung Obligatorischer
Rechte": Focus on the Court Cases of Eviction

本論文係康心宥君（學號：R10A21045）在國立臺灣大學法律學系完成之碩士學位論文，於民國113年07月12日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明

指導教授： 黃詩淳

口試委員： 吳瑾瑜

張彥文

黃詩淳





謝辭

感謝指導教授黃詩淳老師。若不是大三物權課時老師介紹下一學期即將開設關於法律資料分析的課程，我不會開始接觸法律實證研究，並且成為老師與邵軒磊老師的助理（在此一併致謝邵老師在數位人文學課堂中關於程式語言的啟蒙），甚至成為老師的指導學生。在擔任老師研究助理的期間，我有幸從旁觀察與學習老師在實證研究的方法與嚴謹的研究態度，這些都成為我撰寫這本論文的養分；在撰寫過程中，在幾個重大的關卡都獲得老師關鍵的提點，最後老師也協助細心審閱論文並給予建議，真心感謝老師。

感謝吳瑾瑜老師與張譯文老師願意撥冗擔任口試委員。張譯文老師關於債權物權化的兩篇期刊論文是使我當初學期報告時靈機一動選定這個題目的關鍵。兩位老師在口試時除了不吝肯定我外，對於論文中無論是細部的觀點或最後的結論都給予了我原先從未慮及的質疑或建議。在佩服兩位老師之餘，也相當感謝兩位老師的指教，讓這本論文能夠更加充實與精進。

感謝法律資料分析課堂的其他四位組員：獅子、小帥、佩芯、奕璇。債權物權化這個題目的發想與開展、變項的設計與編碼、資料的整理與分析，皆要歸功於組上的通力合作，該學期的期末報告就是這本論文的雛形。感謝你們無私地允許我將這項研究成果繼續深入研究，成為我的碩士論文。

感謝台大經濟系的養成，特別是陳旭昇老師與駱明慶老師開設的統計學與計量經濟學暨實習上、下，給予我在統計與程式語言方面的基礎先備知識，幫助這本論文完成。

感謝我的家人，特別是我的爸媽，我能有今天的一切要謝謝你們的養育之恩；感謝孕育我長大成人的宜蘭；感謝毛毛，妳健康平安就夠了；感謝狗寶至深的陪伴和支持；感謝獅子、阿蕭，錢櫃貳玖參是最歡樂的避風港；感謝揚神，你



永遠是 my bro；感謝薩琳無數次的同理與共情；感謝友銓相伴於考研前和畢業前的最後一哩路；感謝 2414、2045 大家庭的湘泓、薩米、雅勻、強尼、Ryan、許彥、鵬哲、Mason、Phoebe，和偶爾加入的黑哥、允然，一起吃飯、打球時總是歡笑無比；感謝雪濬、勣凱、家瑄、珞瑋、家煜、品禎、愷琳，即便大家已經各奔東西仍能偶爾聚會與出遊，未來也要繼續維持。

最後感謝自己，你辛苦了。

2024.08 臺灣・宜蘭



中文摘要

利用一定債權關係於他人土地上建築地上物後，倘土地或地上物發生移轉之情事，基於債之相對性，受讓人原不得主張原債權關係或不受該債權關係所拘束。在債權關係係租賃之類型，由於民法第 425 條與第 426 條之 1 規定之存在，使得地上物得免受拆屋還地之累，然於其餘之債權關係（如買賣、使用借貸、合建或其餘無名契約等）即非如此。此種「不動產債權利用關係」成為近幾年來實務上爭議問題。法釋義學對此問題之研究相當豐富，是否類推適用民法第 425 條、第 426 條之 1、第 425 條之 1 或第 876 條規定，均有主張及反對者；實務上則以誠信原則或創設所謂「債權物權化公式」藉以限制土地所有權之行使，終究未能形成穩定見解，顯見此一問題困難之程度。

不同於先前之文獻，本文嘗試以量化統計之方法分析此一問題。透過觀察 2016 至 2021 各地方法院之第一審裁判，本文發現實務上主要之案型乃土地側發生移轉者，而超過七成之法院判決毋庸拆屋還地，主要考量之因素包括：地上物占用土地面積之比例、地上物之材質、地上物之利用方式、地上物之取得方式、地上物是否由建商起造、地上物之樓層數、地上物是否與其他部分相連動、土地之轉手次數、債權契約當事人間是否有親屬關係、原告是否知悉地上物存在或其占有權源、地上物存在之時間長短、以及債權契約是否係有償契約等。其中，最重要之因素係「地上物存續期間」以及「原告知悉占有現況或占有權源」，在前者若逾 30 年，法院傾向判決拆除；在後者若為肯定，法院傾向判決不拆除。

此一研究結果顯示，現行民法採取債之相對性原則與房地分離主義之立法政策已不敷實用，致使第一線接觸個案事證之實務法院因在心證上欲保留地上物，故以誠信原則、契約目的、知悉或債權物權化等其他論理迴避債之相對性原則。立法上應有必要增修若干規定以回應實務現況，促進裁判安定性與個案妥適性。本文主張，為調和地上物與基地之所有權之關係，民法相鄰關係之規定中應增訂



第 800 條之 2：「除法律另有規定外，有償利用基地建築之房屋或其他工作物，縱基地所有人將所有權讓與第三人，仍得繼續占有基地。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、房屋或其他工作物存續期間已逾三十年者。二、房屋或其他工作物係無償取得者。三、有其他情事足認房屋或其他工作物無相當之價值或效用，或基地受讓人所受損害過鉅者（第 1 項）。房屋或其他工作物依前項規定得繼續占有基地者，房屋或其他工作物所有人對於基地受讓人所受之損害，應支付償金（第 2 項）。前二項規定，於使用借貸及其他無償利用基地建築之房屋或其他工作物，以其契約經公證者為限，準用之（第 3 項）。「，統一解決此類「不動產債權利用關係」所生爭議。

關鍵字：債權物權化、拆屋還地、誠信原則、實證研究、卡方檢定、迴歸分析、決策樹



ABSTRACT

When constructing buildings on another's land based on a certain contract, if the land or the buildings are transferred, the transferee, according to the rule of "privity of contract," cannot assert contractual rights or be bound by contractual obligations. Taiwan Civil Code Articles 425 and 426-1 allow the buildings constructed on another's land based on a lease contract to avoid being evicted. However, this is not the case for other contracts, such as sale, loan for use, joint construction, or other unnamed contracts. This issue of "use contract for real estate" has become a contentious problem in recent years. Studies from the view of legal hermeneutics on this issue are quite rich, with arguments regarding the analogous application of Taiwan Civil Code Articles 425, 426-1, 425-1, or 876. In practice, it is observed that the claim of eviction is often dismissed by the principle of good faith and the so-called "Verdinglichung Obligatorischer Rechte Formula." However, no stable consensus has been formed, highlighting the complexity of this issue.

Contrary to previous studies, this paper attempts to analyze the issue using statistics. By analyzing the first instance judgments from local courts in Taiwan from 2016 to 2021, this paper finds that in practice, the majority of cases involve the transfer of land. Over seventy percent of court judgments dismiss the claim of eviction. Key factors considered by the court include the proportion of land occupied by the buildings, the materials and usage of the buildings, whether the acquiring of the buildings was gratuitous, whether the buildings were constructed by developers, the number of floors in the buildings, whether the buildings are connected with other parts, the frequency of land transfers, any familial relationships between parties to the contract, whether the plaintiff was aware of the existence of the buildings or the contracts, the duration of the buildings' existence, and whether the contract was gratuitous. Among these, the most critical factors are the

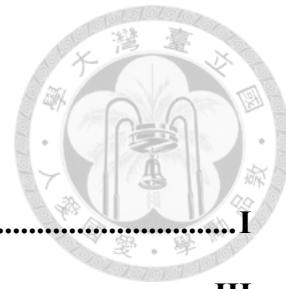
"duration of the buildings' existence" and "whether the plaintiff was aware of the existence of the buildings or the contracts." If the former exceeds 30 years, the courts tend to rule for the eviction; if the latter is affirmative, the courts tend to overrule the eviction.

The results of this study indicate that the rules adopted by Taiwan Civil Code, including "privity of contract" and the separation of ownership of land and buildings, has no longer adequately met practical needs. This has led the court, in cases where they wish to retain buildings, to circumvent the rule of "privity of contract" by using reasons such as the principles of good faith, the purpose of the contract, aware of the existence of the buildings or the contracts, or "Verdinglichung Obligatorischer Rechte." Legislative amendments are necessary to respond to these practical realities, promoting stability and suitability in judicial rulings. In order to harmonize the relationship between buildings and land ownership, this paper advocates for adding Article 800-2 to Taiwan Civil Code: "Unless otherwise provided by the act, a house or other work built on land based on a gratuitous contract may continue to occupy the land even if the ownership of the land has been transferred to a third party, except any of the following cases: 1. The period of existence of the house or other work exceeds thirty years. 2. The house or other work was acquired without consideration. 3. There are other conditions sufficient to prove that the house or other work lacks equivalent value or utility, or causes significant damage to the transferee of the land (Paragraph 1). In cases where the house or other work may continue to occupy the land according to the provisions of the preceding paragraph, the owner of the house or other work shall make compensation for any injury caused to the transferee of the land (Paragraph 2). A house or other construction built on land based on a non-gratuitous contract applies the provisions of the preceding two paragraphs only when the contract has been notarized (Paragraph 3)." This proposal aims to comprehensively resolve disputes arising from such issue of "use contract for real estate."



KEYWORDS: Verdinglichung obligatorischer Rechte, Eviction, Principles of Good Faith, Empirical Study, Chi-square test, Regression analysis, Decision tree



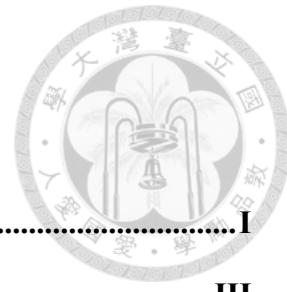


目次（簡目）

口試委員會審定書	I
謝辭	III
中文摘要	V
ABSTRACT	VII
目次（簡目）	XI
目次（詳目）	XIII
圖次	XXIII
表次	XXVII
第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究架構.....	7
第二章 文獻與實務見解回顧	9
第一節 現行法中債權物權化之規定.....	9
第二節 現行法規定之類推適用	40
第三節 其他路徑取向.....	61
第四節 小結.....	75
第三章 實證研究設計	77
第一節 研究方法.....	77
第二節 樣本搜尋與篩選.....	81
第三節 資料與變項.....	89
第四節 研究限制.....	114
第四章 實證研究結果	117
第一節 資料總覽.....	117
第二節 地上物類相關變項.....	123



第三節 土地類相關變項.....	140
第四節 當事人類相關變項.....	147
第五節 時點類相關變項.....	159
第六節 法律行為類相關變項.....	164
第七節 結果類相關變項.....	166
第八節 迴歸與決策樹.....	171
第五章 結論	189
第一節 實證研究結果.....	189
第二節 解釋論與立法論建議.....	192
第三節 結語.....	208
參考文獻	A
附錄一本論文資料集所含裁判字號	O

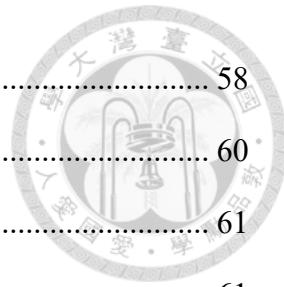


目次（詳目）

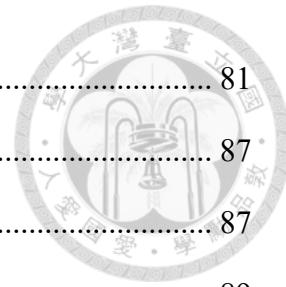
口試委員會審定書	I
謝辭	III
中文摘要	V
ABSTRACT	VII
目次（簡目）	XI
目次（詳目）	XIII
圖次	XXIII
表次	XXVII
第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究架構.....	7
第二章 文獻與實務見解回顧	9
第一節 現行法中債權物權化之規定.....	9
第一項 民法第 425 條第 1 項	9
第一款 規範目的	10
第二款 正當性	12
第二項 民法第 426 條	14
第三項 民法第 799 條之 1 第 4 項	15
第一款 規範目的	16
第二款 正當性	18
第四項 民法第 826 條之 1 第 1 項、第 2 項	19
第一款 分管契約發生物權效力之必要性	22
第二款 正當性	26
第五項 土地法第 79 條之 1 第 1 項	31



第一款 規範目的	32
第二款 正當性	34
第六項 民法第 426 條之 1 ?	34
第一款 規範目的	34
第二款 債權物權化 ?	36
第七項 小結	38
第一款 各該債權物權化之規定均有其規範目的	38
第二款 各該債權物權化規定均有其公示方法	39
第三款 民法第 425 條第 1 項規定之類推適用可能性	40
第四款 法定契約承擔非均屬於債權物權化	40
第二節 現行法規定之類推適用	40
第一項 類推適用民法第 425 條	41
第一款 否定說	41
第二款 肯定說	44
第二項 類推適用民法第 426 條之 1	47
第一款 否定說	47
第二款 肯定說	48
第三項 類推適用民法第 425 條之 1	49
第一款 肯定說	49
第二款 否定說	51
第四項 類推適用民法第 876 條	53
第一款 肯定說	53
第二款 否定說	56
第五項 小結	57
第一款 有償契約類推適用之可能性	57
第二款 當事人間具親屬關係為特別之因素	58



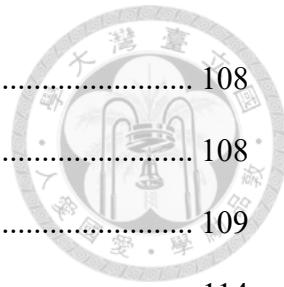
第三款 標的物之性質應予區辨	58
第四款 使用土地對價之請求或為一重要因素	60
第三節 其他路徑取向	61
第一項 誠信原則	61
第一款 否定說	63
第二款 肯定說	63
第二項 債權物權化公式	67
第一款 肯定說	69
第二款 否定說	70
第三項 比較法之引進：「隨不動產所有權移轉之債權契約」	70
第一款 肯定論	70
第二款 否定論	72
第四項 修法	72
第五項 小結	73
第一款 標的物之性質應予區辨	73
第二款 違反誠信原則之審查基準	73
第三款 知悉之內容應值注意	74
第四款 使用土地對價請求之有無或為一重要因素	74
第四節 小結	75
第三章 實證研究設計	77
第一節 研究方法	77
第一項 敘述統計	77
第二項 皮爾森卡方檢定	77
第三項 線性迴歸分析	78
第四項 決策樹	80
第二節 樣本搜尋與篩選	81



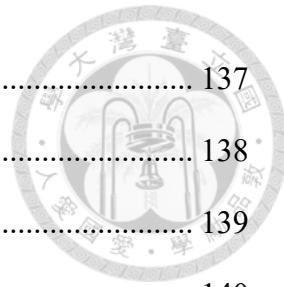
第一項 關鍵字與時間範圍	81
第二項 樣本篩選與拆分	87
第一款 樣本之篩選	87
第二款 樣本之拆分	89
第三節 資料與變項	89
第一項 基本資料類	90
第一款 裁判字號	90
第二款 日期	90
第三款 土地側移轉	90
第四款 地上物側移轉	90
第五款 是否同時請求對價	91
第二項 地上物類	91
第一款 市價	91
第二款 占用面積	91
第三款 是否靠近馬路	92
第四款 是否為違建	92
第五款 性質	92
第六款 材質	93
第七款 利用方式	94
第八款 取得方式	94
第九款 起造人是否為建商	95
第十款 樓層數	95
第十一款 是否連動其餘部分	95
第十二款 是否超過耐用年限	95
第十三款 轉手次數	96
第十四款 被告是否經繼承	97



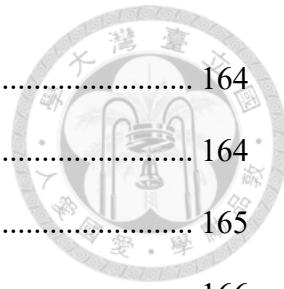
第三項 土地類	97
第一款 地價	97
第二款 面積	97
第三款 是否為農地	98
第四款 取得方式	99
第五款 是否坐落精華地段	99
第六款 轉手次數	100
第七款 原告是否經繼承	100
第四項 當事人類	101
第一款 債權契約當事人間是否有親屬關係	101
第二款 原告與土地前手是否有親屬關係	101
第三款 被告與地上物前手間是否有親屬關係	101
第四款 被告人數	102
第五款 原告身分	103
第六款 被告身分	103
第七款 原告知悉之內容	104
第八款 原告知悉之方式	104
第五項 時點類	105
第一款 個別時點	105
第二款 時點相減	106
第六項 法律行為類	106
第一款 契約類型	106
第二款 契約是否為有償契約	107
第七項 結果類	107
第一款 是否判准拆除	107
第二款 是否判給對價	107



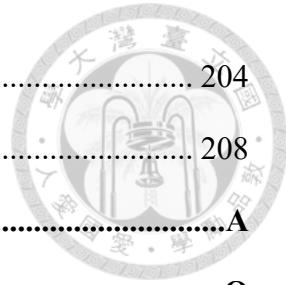
第三款 引用之實務見解	108
第四款 對抗後手之基礎	108
第八項 編碼表	109
第四節 研究限制.....	114
第一項 搜尋條件	114
第二項 部分變項缺失值過多	115
第三項 裁判文字外之因素影響法院心證	115
第四章 實證研究結果	117
第一節 資料總覽.....	117
第一項 移轉情形	117
第二項 是否判准拆除	118
第三項 請求對價與否	119
第四項 時間分布	121
第五項 地區分布	122
第二節 地上物類相關變項	123
第一項 市價	123
第二項 占用面積	124
第三項 是否靠近馬路	126
第四項 是否為違建	127
第五項 性質	128
第六項 材質	130
第七項 利用方式	131
第八項 取得方式	133
第九項 起造人是否為建商	134
第十項 樓層數	135
第十一項 是否連動其餘部分	136



第十二項 是否超過耐用年限	137
第十三項 轉手次數	138
第十四項 被告是否經繼承	139
第三節 土地類相關變項	140
第一項 地價	140
第二項 是否為農地	142
第三項 取得方式	143
第四項 是否坐落精華地段	144
第五項 轉手次數	145
第六項 原告是否經繼承	146
第四節 當事人類相關變項	147
第一項 債權契約當事人間是否有親屬關係	147
第二項 原告與土地前手是否有親屬關係	148
第三項 被告與地上物前手間是否有親屬關係	149
第四項 被告人數	150
第五項 原告側身分	151
第六項 被告側身分	153
第七項 原告知悉之內容	155
第八項 原告知悉之方式	157
第五節 時點類相關變項	159
第一項 資料分布	159
第一款 原告起訴年—原告取得土地年	160
第二款 原告起訴年—被告取得地上物年	160
第三款 原告起訴年—地上物最初坐落年	161
第四款 原告起訴年—契約訂立年	162
第二項 分析	163



第六節 法律行為類相關變項.....	164
第一項 契約類型	164
第二項 契約是否為有償契約	165
第七節 結果類相關變項.....	166
第一項 引用之實務見解	166
第二項 對抗後手之基礎	168
第八節 迴歸與決策樹.....	171
第一項 迴歸	171
第一款 前期處理	171
第二款 總迴歸模型	180
第二項 決策樹	182
第一款 總決策樹模型	183
第二款 誠信原則之決策樹模型	184
第三款 小結	187
第五章 結論	189
第一節 實證研究結果.....	189
第一項 個別分析	190
第二項 預測模型	191
第二節 解釋論與立法論建議.....	192
第一項 解釋論上建議	192
第一款 不應再援用最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議	192
第二款 縱使駁回拆屋還地請求亦應肯認使用土地對價之請求	193
第二項 立法論上建議	193
第一款 基本立場	193
第二款 體系位置	194
第三款 具體條文內容	198



第四款 潛在問題與回應	204
第三節 結語	208
參考文獻	A
附錄一本論文資料集所含裁判字號	O





圖次

圖 1：債權、物權與債權物權化（本文自繪）	4
圖 2：基本案型—土地側移轉（本文自繪）	6
圖 3：基本案型—地上物側移轉（本文自繪）	6
圖 4：決策樹示意圖（本文自繪）	81
圖 5：土地側或地上物側移轉情形分布圖（本文自繪）	118
圖 6：是否判准拆除資料分布圖（本文自繪）	119
圖 7：是否請求對價與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	120
圖 8：是否判准拆除與是否判給對價關係圖（本文自繪）	121
圖 9：案件數量時間趨勢圖（本文自繪）	122
圖 10：案件地區分布圖（本文自繪）	123
圖 11：地上物占用面積資料分布（本文自繪）	124
圖 12：地上物占用面積比資料分布（本文自繪）	125
圖 13：是否靠近馬路與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	126
圖 14：是否為違建與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	128
圖 15：地上物性質與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	129
圖 16：地上物材質與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	130
圖 17：地上物利用方式與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	132
圖 18：地上物取得方式與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	134
圖 19：起造人是否為建商與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	135
圖 20：地上物樓層數與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	136
圖 21：是否連動其餘部分與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	137
圖 22：是否超過耐用年限與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	138
圖 23：地上物轉手次數與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	139
圖 24：被告是否經繼承與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	140

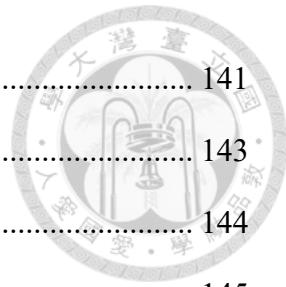


圖 25：地價與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	141
圖 26：是否為農地與是否判准拆除關係（本文自繪）	143
圖 27：土地取得方式與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	144
圖 28：是否坐落精華地段與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	145
圖 29：土地轉手次數與是否判准拆除間關係圖（本文自繪）	146
圖 30：原告是否經繼承與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	147
圖 31：債權契約當事人間親屬關係與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	148
圖 32：原告與土地前手間親屬關係與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	149
圖 33：被告與地上物前手間親屬關係與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	150
圖 34：被告人數資料分布（本文自繪）	151
圖 35：原告側身分與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	152
圖 36：被告側身分與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	154
圖 37：被告側身分（新分類）與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	155
圖 38：原告知悉之內容資料分布圖（本文自繪）	156
圖 39：原告知悉之方式資料分布圖（本文自繪）	158
圖 40：知悉方式與是否知悉占用權源關係圖（本文自繪）	158
圖 41：原告起訴年—原告取得土地年資料分布圖（本文自繪）	160
圖 42：原告起訴年—被告取得地上物年資料分布圖（本文自繪）	161
圖 43：原告起訴年—地上物最初坐落年資料分布圖（本文自繪）	162
圖 44：原告起訴年—契約訂立年資料分布圖（本文自繪）	163
圖 45：契約類型與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	165
圖 46：契約是否為有償契約與是否判准拆除關係圖（本文自繪）	166
圖 47：引用之實務見解資料分布圖（本文自繪）	167
圖 48：引用之實務見解資料分布圖—判准拆除者（本文自繪）	168
圖 49：引用之實務見解資料分布圖—駁回拆除者（本文自繪）	168
圖 50：對抗後手之基礎資料分布圖（本文自繪）	169



圖 51：對抗後手之基礎資料分布圖—有償契約者（本文自繪）	170
圖 52：對抗後手之基礎資料分布圖—無償契約者（本文自繪）	170
圖 53：各變項間相關係數（本文自繪）	175
圖 54：決策樹模型—全部樣本（本文自繪）	184
圖 55：決策樹模型—誠信原則樣本（本文自繪）	185
圖 56：決策樹模型—誠信原則+使用借貸樣本（本文自繪）	187





表次

表 1：關鍵字判決字號所持見解（本文自製）	84
表 2：編碼表（本文自製）	114
表 3：地上物占用面積比例迴歸分析（本文自製）	125
表 4：是否靠近馬路迴歸分析（遺漏變項檢驗）（本文自製）	127
表 5：地上物性質迴歸分析（本文自製）	129
表 6：地上物材質迴歸分析（本文自製）	131
表 7：地上物利用方式迴歸分析（本文自製）	132
表 8：地上物取得方式迴歸分析（本文自製）	134
表 9：地上物樓層數與是否判准拆除迴歸分析（本文自製）	136
表 10：地上物轉手次數迴歸分析（本文自製）	139
表 11：地價（取常用對數）迴歸分析（本文自製）	141
表 12：土地總價值（取常用對數）迴歸分析（本文自製）	142
表 13：土地取得方式迴歸分析（本文自製）	144
表 14：土地轉手次數迴歸分析（本文自製）	146
表 15：被告人數迴歸分析（本文自製）	151
表 16：原告側身分迴歸分析（本文自製）	153
表 17：被告側身分迴歸分析（本文自製）	155
表 18：原告知悉之內容迴歸分析（本文自製）	157
表 19：原告知悉之方式迴歸分析（本文自製）	159
表 20：時間點相關變項迴歸分析（本文自製）	164
表 21：總迴歸分析中完全不放入之變項（本文自製）	174
表 22：總迴歸分析中缺失值補值方式（本文自製）	178
表 23：總迴歸分析之變項（本文自製）	180
表 24：總迴歸模型（本文自製）	182



表 25：民法第 800 條之 2 條文草案與說明（本文自製） 204

表 26：民法第 425 條與民法第 800 條之 2 草案比較表（本文自製） 207



第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

台灣民法因受德國民法「債物二分」之立法原則影響，不僅於民法典中將債權法與物權法分為不同之二編加以規範，於學說、實務上亦嚴格區別債權與物權，而有「債之相對性」與「物權絕對性」之分，並認其乃我國民法之基本原則¹。

簡言之，債權（學理上亦有稱為「對人權」或「相對權」）乃權利人得向特定人請求給付，並受領其給付之權利，其中「特定人」即有相對性之意涵²。債權之目的，在於就特定人間資源之使用狀況為具體之交換或分配³，故有謂債權乃一種「管理機制」⁴或「財貨移轉法」⁵，規範「動態之財產關係」⁶，著重「動態之交易安全」⁷。相對於此，物權（學理上亦有稱為「對世權」或「絕對權」）

¹ 林誠二（2007），〈買賣不破租賃規定之目的性限縮與類推適用〉，《台灣本土法學雜誌》，97期，頁144。

² 劉春堂（2010），《民法債編通則（一）：契約法總論》，增修版，頁1-2、6，自刊；王澤鑑（2012），《債法原理：基本理論、債之發生》，增訂三版，頁8-10，自刊；邱聰智（著）、姚志明（修訂）（2013），《新訂民法債編通則（上）》，二版，頁3-4、14，自刊；孫森焱（2014），《民法債編總論（上冊）》，修訂版，頁6-7，自刊；林誠二（2015），《債法總論新解：體系化解說（上）》，頁14-18，瑞興；鄭冠宇（2018），《民法物權》，八版，頁3、9，新學林；謝在全（2020），《民法物權論（上）》，七版，頁25，新學林。另參最高法院17年上字第906號判決（前判例）：「債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，故出立借約之債務人，不問其果為實際受益與否，就其債務應負償還之責，債權人不得對於債務人以外之人而請求履行。」；最高法院18年上字第1953號判決（前判例）：「債權為對於特定人之權利，債權人只能向債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求給付。」；最高法院21年上字第934號判例：「受任人以自己名義為委任人訂立契約取得債權時，僅該受任人得向他方當事人請求履行債務，故在受任人未將其債權移轉於委任人以前，委任人不得逕向他方當事人請求履行。」

³ 王文字（2003），〈物權法定原則與物權債權區分－兼論公示登記制度〉，《月旦法學雜誌》，93期，頁142；孫森焱，前揭註2，頁1；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註2，頁13；林誠二，前揭註2，頁18-19。

⁴ 王文字，前揭註3，頁142。

⁵ 謝在全，前揭註2，頁2。

⁶ 劉春堂，前揭註2，頁3；孫森焱，前揭註2，頁7。

⁷ 邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註2，頁16；林誠二，前揭註2，頁19；謝在全，前揭註2，頁2。



係權利人得直接對物之資源予以支配、享受其利益，並排除任何人加以干涉之權利，其中「任何人」即有絕對性之意涵⁸。物權之目的，在於將該資源之使用完全託付予權利人⁹，故有謂物權乃一種「排他機制」¹⁰或「財貨歸屬法」¹¹，規範「靜態之財產關係」¹²，著重「靜態歸屬之保護」¹³。

在此區分之下，債權與物權受不同法則所支配¹⁴：債權因僅具有相對之性質，僅得對特定人主張，故原則上允許當事人於特定人間任意創設各種不同內容之債權（「契約自由原則」），其不須對外加以公示即可發生效力，債權法之規範以補充當事人意思之任意規定為主；物權則因具有絕對之性質，得對任何人人主張，故原則上非依法律或習慣不得創設不同種類與不同內容之物權（「物權法定主義」¹⁵），其須對外加以公示始得發生效力，物權法之規範以標準化物權內容之強行規定為主。並且，物權有優先於債權之效力，於同一標的物上倘同時存在債權與物權，債權人不得執其債權對抗物權人之請求¹⁶。最典型之例子乃一物二

⁸ 姚瑞光（1989），《民法物權論》，頁1-3，自刊；劉春堂，前揭註2，頁7；孫森焱，前揭註2，頁8；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註2，頁15；林誠二，前揭註2，頁18；鄭冠宇，前揭註2，頁3、9-10；王澤鑑（2019），《民法物權》，增訂二版，頁1、38-39，自刊；謝在全，前揭註2，頁9-12。

⁹ 王文字，前揭註3，頁142；劉春堂，前揭註2，頁6；謝在全，前揭註2，頁11-12。

¹⁰ 王文字，前揭註3，頁142。

¹¹ 謝在全，前揭註2，頁2。

¹² 劉春堂，前揭註2，頁6；孫森焱，前揭註2，頁7。

¹³ 林誠二，前揭註2，頁19；謝在全，前揭註2，頁2。。

¹⁴ 劉春堂，前揭註2，頁6；孫森焱，前揭註2，頁7-8；林誠二，前揭註2，頁3-4、26-27；姚瑞光，前揭註8，頁19-22；鄭冠宇，前揭註2，頁11-12、24-28；王澤鑑，前揭註8，頁3、42-46、87；謝在全，前揭註2，頁1-2、36-40、50-52。

¹⁵ 民法第757條規定：「物權除依法律或習慣外，不得創設。」惟於立法論上，不乏有檢討物權法定主義、提倡物權自治主義者，參蘇永欽（1994），〈物權法定主義的再思考—從民事財產法的發展與經濟觀點分析〉，《經濟法的挑戰》，頁3以下，五南；謝哲勝（2008），〈債權物權相對化（二）—最高法院九十六年台上字第一三五九號判決評釋〉，《月旦法學雜誌》，162期，頁198-202；謝哲勝（2009），〈民法物權編（通則章）修正綜合評析〉，《月旦法學雜誌》，167期，頁2-13。認為以現行法為內容之物權法定主義仍值得肯定，物權自治主義製造過多外部成本者，參王文字，前揭註3，頁156-157；張永健（2010），〈物權「自治」主義的美麗新世界？民法第757條之立法論與解釋論〉，《科技法學評論》，7卷1期，頁119以下；王文字（2011），〈物權法定、資訊成本與公示登記——兼論物權法修訂〉，《月旦民商法雜誌》，31期，頁65-92。

¹⁶ 姚瑞光，前揭註8，頁7；劉春堂，前揭註2，頁6；王澤鑑，前揭註2，頁16-17；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註2，頁15；孫森焱，前揭註2，頁9；林誠二，前揭註2，頁21-22；鄭冠宇，前揭註2，頁20-21；王澤鑑，前揭註8，頁39-40、59；謝在全，前揭註2，頁30-31。



賣，即使前買受人已受買賣標的物交付占有，仍不得執因買賣契約所生之占有本權，對抗已受讓買賣標的物所有權之後買受人之所有物返還請求¹⁷。

惟債權與物權之區分並非完全涇渭分明，而有「債權物權化」之例外產生。雖有論者認為「債權物權化」一詞所指涉之意義、對象不盡明確¹⁸，惟均不否認於債權與物權之光譜間，為因應社會上之需要，存在中間型態之財產權，債權與物權二者漸有相互轉化、日漸模糊之傾向¹⁹。部分學者甚至主張，債權與物權已無太大區分實益，重點毋寧在於該權利具有何種權能，並以「對人主張」或「對物主張」之方式來區分權利²⁰。

姑且不論上開近乎放棄債物二分原則之見解²¹，綜合學者之分析與歸納而言，所謂「債權物權化」，並非指債權對物權構成物上負擔²²，亦非指債權具備

¹⁷ 最高法院 72 年台上字第 938 號判決（前判例）：「買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人。本件上訴人雖向訴外人林某買受係爭土地，惟在林某將系爭土地之所有權移轉登記與上訴人以前，既經執行法院查封拍賣，由被上訴人標買而取得所有權，則被上訴人基於所有權請求上訴人返還所有物，上訴人即不得以其與林某間之買賣關係，對抗被上訴人。」

¹⁸ 蔡明誠（2000），〈共有物分管契約與物上請求權問題：最高法院八十七年臺上字第二三五號民事判決評釋〉，《台灣本土法學雜誌》，12 期，頁 88；張永健（2011），〈民法第 826-1 條分管權之法律經濟分析：財產權與準財產權之析辨〉，《臺大法學論叢》，40 卷 3 期，頁 1266-1267。

¹⁹ 劉春堂，前揭註 2，頁 7；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註 2，頁 16；王文字，前揭註 3，頁 160；蘇永欽，前揭註 15，頁 15；張永健，前揭註 18，頁 1266；謝哲勝（1995），〈從釋字第三四九號解釋論隨土地所有權移轉的債權契約〉，《財產法專題研究》，頁 62-63，三民；吳從周（2008），〈債權物權化、推定租賃關係與誠信原則——最高法院九五年度第十六次民事庭決議評釋〉，《台灣法學雜誌》，111 期，頁 5。

²⁰ 王文字，前揭註 3，頁 25；謝哲勝，前揭註 15（2008），頁 201-202；謝哲勝，前揭註 19，頁 74；謝哲勝（1995），〈土地使用協議之性質及其法律效力〉，《財產法專題研究》，頁 182-184，三民；楊智傑（2003），〈挑戰傳統債權物權分野—以租賃物權化為例〉，《法令月刊》，54 卷 8 期，頁 22、26；謝哲勝（2003），〈物權的公示—兼評臺灣民法物權編相關修正條文〉，《月旦民商法雜誌》，2 期，頁 12；謝哲勝（2005），〈臺灣物權法制發展〉，《財產法暨經濟法》，2 期，頁 38；謝哲勝（2008），〈債權物權相對化〉，《月旦法學教室》，69 期，頁 11。

²¹ 放棄債物二分原則之見解經蘇永欽教授批評：「相對化的種種現象，如債權的物權效力或物上之債，正是在維持債物二分的結構下回應社會需要創設的中間形式，其基本思考邏輯還是以債權相對性與物權絕對性為出發點，不宜輕易混入不嚴格區分債與物，而寧從不動產種類、行為內容，或權利主體、期限、移轉可能性等，定其權利義務關係的英美法觀念與制度。兩套思考邏輯的夾纏，恐怕只會製造更多問題，而未必有利於問題的解決。」參蘇永欽（1996），〈相鄰關係在民法上的幾個主要問題—並印證於 Teubner 的法律發展理論〉，《法學叢刊》，163 期，頁 20。

²² 司法院釋字第 579 號採此見解，解釋文：「耕地承租人之租賃權係憲法上保障之財產權，於耕地因徵收而消滅時，亦應予補償。且耕地租賃權因物權化之結果，已形同耕地之負擔。」



全部物權之效力而轉化為真正之物權，而是指「原僅具相對性之債權，具有部分物權之特徵，從而產生對抗第三人之效力」²³，並認此種現象乃物權有優先於債權效力之例外²⁴。

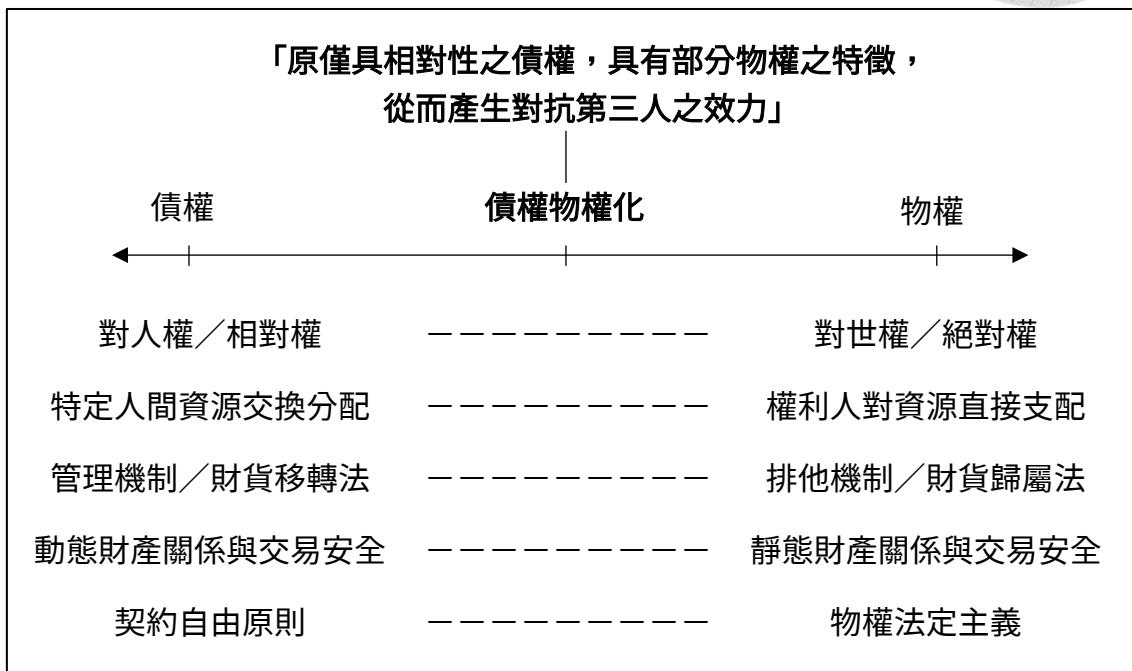


圖 1：債權、物權與債權物權化（本文自繪）

另有學者總結「債權物權化」發生之場合，乃債權遭受第三人妨害時，於若干情形下債務不履行體系的「內部保護」有所不足，故例外賦予債權「外部保護」，使債權享有對抗特定第三人的效力，防禦特定第三人之妨礙。其法律效

²³ 劉春堂，前揭註 2，頁 7；王澤鑑，前揭註 2，頁 18；吳從周，前揭註 19，頁 4-5；陳聰富（2010），〈債權物權化之適用基礎：最高法院 96 年度台上字第 334 號民事判決評釋〉，《法令月刊》，61 卷 10 期，頁 27；陳明燦、何彥陞（2010），〈我國不動產法上債權物權化及其登記相關問題探討〉，《臺北大學法學論叢》，74 期，頁 56-57；溫豐文（2014），〈論債權物權化〉，司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集編輯委員會（編），《物權與民事法新思維：司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集》，頁 13，元照；陳忠五（2023），〈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，頁 124。

²⁴ 孫森焱，前揭註 2，頁 9；林誠二，前揭註 2，頁 22-23；姚瑞光，前揭註 8，頁 7-8；鄭冠宇，前揭註 2，頁 21-22；謝在全，前揭註 2，頁 31。值得注意者，張譯文教授整理相關見解發現，有主張此際債權被賦予「追及效力」而得追及物之所在者；亦有認為係債權被賦予「排他效力」，排除成立在後之物權者。惟此等見解均僅在說明此際債權有對第三人之對抗效力而已，氏認為「以物權法上不甚明確的各種物權效力，說明債權對第三人的拘束力，似嫌治絲益棼。」，參張譯文（2021），〈債權物權化與類型法定原則〉，《臺大法學論叢》，50 卷 1 期，頁 162。



果，可能是使妨礙債權之行為相對無效，亦可能是由妨礙債權之第三人承擔契約。前者如土地法第 79 條之 1 之預告登記，第三人就經登記債權所為之妨礙行為對於債權人不生效力；後者如債權物權化之典型案例民法第 425 條第 1 項，租賃標的物於租賃期間發生移轉者，承租人即得對於租賃標的物之受讓人主張基於租賃契約而有權占有²⁵。

然而，債權物權化真正困難之問題係，債權何時、如何能物權化？是否限於法律所規定之情形？得否由司法者或當事人予以創設？近年來此一爭議於實務上層出不窮，多數集中於非租賃契約之「不動產債權利用關係」得否發生債權物權化之效力²⁶。其基本案型為，地上物原先基於某不動產之債權利用關係（可能係使用借貸、互易、買賣、合建、分管契約或其他無名契約）而合法坐落於土地上，嗣因土地移轉或地上物移轉，債權利用關係又僅具有相對性之故，地上物所有人無從再執原先不動產之債權利用關係對土地所有人民主張有權占有，因而被訴請拆屋還地或排除對所有權之侵害（參照圖 2、圖 3）。據學者初步整理，自 2006 年至 2016 年間，最高法院即有多達 21 筆判決或民事庭會議決議涉及此項問題²⁷，且各判決所持立場或有不同，游移於是否使債權利用關係（無論係基於債權物權化或其他論理方式）發生對抗特定第三人之效力之間²⁸。學說方面，就此問題之處理方式，亦有豐富而多元之討論，各家見解歧異而莫衷一是²⁹，顯見此

²⁵ 張譯文，前揭註 24，頁 166-172。

²⁶ 陳忠五，前揭註 23，頁 124。

²⁷ 陳忠五（2016），〈民事類實務導讀〉，《台灣法學雜誌》，294 期，頁 168。包括：最高法院 104 年度台上字第 606 號判決、最高法院 104 年度台上字第 552 號判決、最高法院 103 年度台上字第 943 號判決、最高法院 103 年度台上字第 576 號判決、最高法院 102 年度台上字第 692 號判決、最高法院 101 年度台上字第 1834 號判決、最高法院 101 年度台上字第 192 號判決、最高法院 100 年度台上字第 1590 號判決、最高法院 100 年度台上字第 463 號判決、最高法院 100 年度台上字第 10 號判決、最高法院 99 年度台上字第 2278 號判決、最高法院 99 年度台上字第 1759 號判決、最高法院 99 年度台上字第 1705 號判決、最高法院 99 年度台上字第 504 號判決、最高法院 98 年度台上字第 2483 號判決、最高法院 98 年度台上字第 1424 號判決、最高法院 98 年度台上字第 1319 號判決、最高法院 97 年度台上字第 2338 號判決、最高法院 97 年度台上字第 1729 號判決、最高法院 96 年度台上字第 483 號判決、最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議、96 年度台上字第 1526 號判決。

²⁸ 關於實務見解之整理，參張譯文，前揭註 24，頁 174-182。

²⁹ 關於學說見解之整理，參張譯文，前揭註 24，頁 183-187。



一問題於實務上之困難程度。

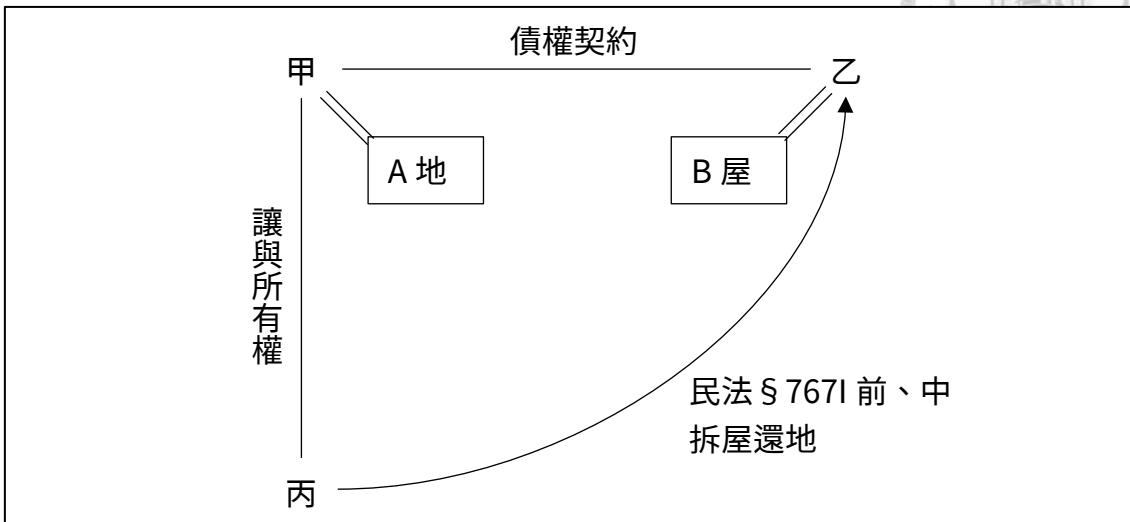


圖 2：基本案型—土地側移轉（本文自繪）

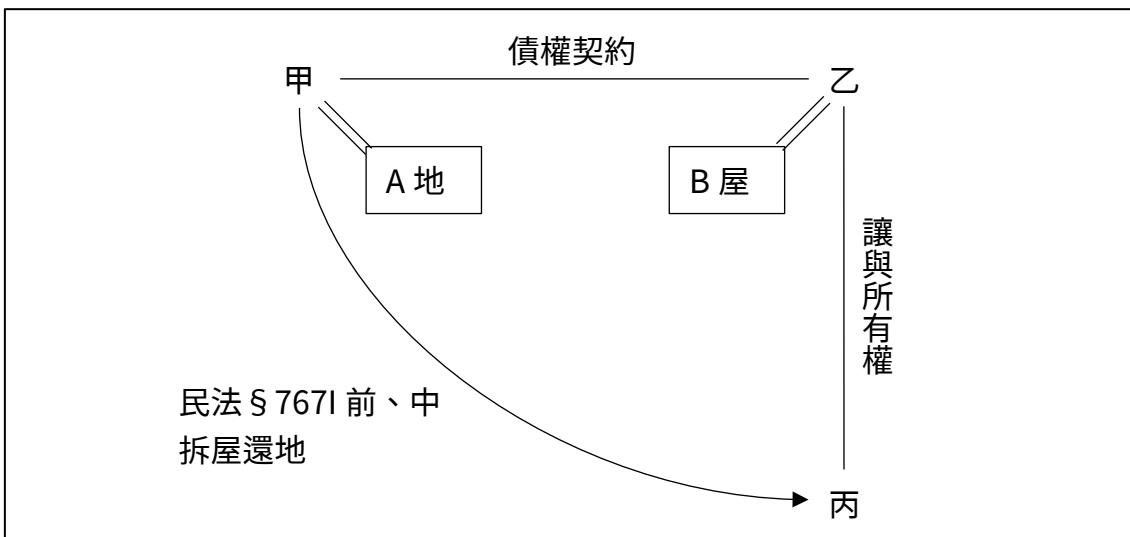


圖 3：基本案型—地上物側移轉（本文自繪）

一方面，法律適用係將抽象法律規範於具體案件，二者不能分離討論，須來回穿梭於案例事實與法律規範間³⁰。上開所示基本案例類型雖方便吾人加以理解想像，惟終不能代表每一具體個案中實際紛爭情形與利益狀態。學說、實務對此問題之見解之所以如此分歧，可能係考量案例中不同之因素始作成不同判斷。另一方面，過去文獻對此問題之討論均使用傳統法釋義學之方法，部分學位論文雖

³⁰ 蘇永欽（1995），〈民事判例的合憲性控制－以釋字第三四九號解釋為例〉，《憲政時代》，12卷3期，頁63；王澤鑑（2019），《法律思維與案例研習》，二版，頁103-105，自刊。



有嘗試歸納分析最高法院之相關判決者³¹，惟尚未見有自量化分析之角度觀察此一問題之文獻。

量化分析之方法，不僅可提供系爭法律問題與案例事實之全體圖像，避免個人聽聞之特殊情狀影響對於系爭法律問題與案例事實之認知，亦能找出於閱讀個案判決時可能忽略惟實屬重要之因素，甚至憑藉此等因素建立模型，成為日後處理類似案件預測法院心證之工具³²。因此，本文擬以量化分析之方法，觀察實務上層出不窮之債權物權化之案例，並以「拆屋（包括各種不同之上地物，為行文簡便，以「屋」稱之）還地」之案型為中心，期能進一步了解審判實務之實際案例態樣，歸納個案中法院審酌之因素與結論，並與既有實務見解與文獻對話。

應說明者為，之所以選擇以拆屋還地為中心，係因一方面，量化分析之方法仰賴數據模型，倘案例間歧異程度過大，將無法套入同一模型中分析，本文勢須對實務上各種不同債權物權化之案例進行採擇；另一方面，拆屋還地乃實務與文獻上關於債權物權化最重要亦最常出現之案例類型，具備豐富數據與討論價值，適於作為本文討論之標的。

第二節 研究架構

本文共分為五章，除本章說明研究動機與目的及研究架構外，各章節之內容略為：

第二章：文獻與實務見解回顧

本章將整理既有債權物權化之文獻與實務見解。第一節從現行民法債權物權化之明文規定出發，分析其立法目的與特色。第二節歸納在法無明文規定時，文

³¹ 董建廷（2021），《權利濫用之具體化：以拆屋還地案件為中心》，國立台灣大學法律學研究所碩士論文。

³² 黃詩淳（2019），〈人工智慧與法律資料分析之方法與應用：以單獨親權酌定裁判的預測模型為例〉，《臺大法學論叢》，48卷4期，頁2030-2033。



獻與實務是否認有類推適用現行民法規定之空間、其肯否之論理依據為何。第三節介紹在不能類推適用現行法下，作為實務最後一道管控機制之「誠信原則」與基於「債權物權化之法理」所創設之「債權物權化公式」，以及其他比較法與修法建議。第四節小結。

第三章：實證研究設計

本章將提出本文實證研究之模型架構。第一節進一步詳細說明本文所欲使用之量化分析方法。第二節說明本文如何蒐集欲分析之判決樣本，並以何種原因剔除、篩選出符合本文需要者。第三節中，本文於閱讀樣本以及參照第二章文獻之整理後，臚列判決內容中審酌之因素與資訊，作為本文模型之變項。第四節則反省以上之研究設計可能之研究限制。

第四章：實證研究結果

本章將呈現數據之分析結果。第一節以宏觀方式觀察移轉情形、判決結果（拆除與否）、請求對價與否、時間與地區之分布。第二、三、四、五、六節分別分析地上物類相關變項、土地類相關變項、當事人類相關變項、時點類相關變項、法律行為類相關變項如何影響判決結果。第七節歸納法院以何種論理或實務裁判字號作為判決基礎。第八節則以迴歸方法與決策樹方法分析數據，形塑未來此類案件之預測模型。

第五章：結論

本章將總結第四章之分析結果，並嘗試與既有文獻與實務見解對話，提出相關立法論建議。



第二章 文獻與實務見解回顧

第一節 現行法中債權物權化之規定

欲了解某債權契約於法無明文之情形下，是否得發生債權物權化之效力，或許得觀察現行法律中債權物權化規定。如能（或不能）從中一般化地抽繹出共通之法理，則欲論述、說明某一之債權契約因具有（或不具）類似性，於法無明文下得（或不得）發生物權化效力，即較有說服力。以下先回顧我國民法及土地法上涉及不動產利用關係時債權物權化之相關規定。

第一項 民法第 425 條第 1 項

現行法中關於債權物權化最重要之規範，首推民法第 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。」文獻上多稱為「所有權讓與不破租賃」³³。基此，倘原先地上物係基於租賃關係而有權占有土地者，土地移轉後，受讓人當然承繼出租人關於租賃契約之權利義務，承租人仍得對受讓人主張有權占有³⁴。此一規定使得承租人得執與出租人間之租賃契約，對本非契約當事人之受讓人主張

³³ 早期多稱為「買賣不破租賃」，惟迄經學者指出「所有權讓與不破租賃」用語較為妥當，蓋移轉所有權之原因行為不限於買賣，亦可為贈與、互易、遺贈、或合夥之出資，參王澤鑑（1994），〈買賣不破租賃：民法第四二五條規定之適用、準用及類推適用〉，《民法學說與判例研究（六）》，頁 203-204、225，自刊；蘇永欽（1999），〈關於租賃權物權效力的幾個問題—從民法第四二五條的修正談起〉，《律師雜誌》，241 期，頁 28；吳秀明（2002），〈租賃〉，黃立（等著），《民法債編各論（上）》，頁 462，元照。另參最高法院 69 年台上字第 720 號判決（前判例）：「民法第四百二十五條所定所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為其要件。不動產所有權依法律行為移轉者，非經登記，不生效力，原審既認定系爭房屋未為保存登記，縱令屬於郭某所有，於出租後贈與被上訴人，無從辦理所有權移轉登記，自難認被上訴人已取得系爭房屋之所有權，應無民法第四百二十五條規定之適用。」

³⁴ 最高法院 23 上字第 3092 號判決（前判例）：「出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生租賃關係。」；最高法院 26 上字第 365 號判決（前判例）：「出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依民法第四百二十五條之規定，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務，原出租人不得更行終止契約，請求承租人返還租賃物。」



之，受讓人不得請求排除地上物之「侵害」，顯然使租賃發生「物權化」之效力³⁵。其規範目的與正當性為何？

第一款 規範目的

一方面，承租人之債權縱然遭受第三人之妨害而不能圓滿履行，本得經由債務不履行而獲得保障³⁶；另一方面，受讓人縱因受租賃契約拘束，亦對於讓與租賃物之出租人有債務不履行責任或權利瑕疵擔保責任可資主張³⁷。既然無論優先保護承租人或受讓人，他方均有相當之救濟之道，則本條規定為何優先保護承租人³⁸，即須有特別之理由。依立法理由所示，本條之所由設乃為「保護承租人之利益」³⁹，惟究係承租人何種利益，並不清楚。

³⁵ 部分學者認為，本條之法律效果乃使租賃物受讓人承受租賃契約，承租人之所以得以租賃契約對抗租賃物受讓人、受讓人之所以受租賃契約拘束，乃是基於債之相對性，而非租賃權具有對抗第三人之效力，參陳榮傳（2021），〈塔位買賣契約與債權物權化——最高法院 110 年度台上字第 1945 號民事判決〉，《月旦裁判時報》，114 期，頁 46-47。惟本文以為，此種論點係立於租賃權已發生物權化之效果後而為觀察，有所偏失。就原先存在於出租人與承租人間之租賃契約而言，適用本條規定後，實質上仍發生對非原契約當事人之受讓人主張之效果，存在債權物權化之情形。

³⁶ 蘇永欽，前揭註 30，頁 61；黃茂榮（2003），《債法各論（第一冊）》，頁 83，植根。相較之下，司法院釋字第 349 號解釋鄭健才大法官協同意見書認為：「...所有權之受讓人，如可不受租賃契約之拘束，無異使讓與人（即出租人）片面享有租賃契約之終止權，亦無異聽由受讓人與讓與人共同侵害承租人之債權（在第三人言債權得為侵權行為之客體），於財產秩序之破壞不謂不深。...」僅以保障承租人之債權作為正當化民法第 425 條之依據，尚有不足。

³⁷ 王澤鑑（1996），〈基於債之關係占有權之相對性及債權之物權化〉，《民法學說與判例研究（七）》，頁 92，自刊。

³⁸ 部分學者自根本上質疑本條規定造成制度混亂之成本過大，且民法應盡可能維持政策中立，蓋吾人無法斷言某類族群必為弱勢。若是要保護弱勢，透過其他政策性特別法「直接補貼」真正弱者，於經濟學上更為合理，而非由某一特殊經濟上角色負擔此一重任，參蘇永欽，前揭註 33，頁 20-21；雖非針對本條規定但持類似觀點者，參黃茂榮（1985），〈對買賣不破租賃原則之脫法行為〉，《民事法判解評釋》，增訂版，頁 133，植根。惟本文之問題意識在於探討法無明文之債權物權化之案例類型，故不擬深究此一問題。以下仍將以給定現行民法存在此一規定之前提之上，討論本條之規範意旨。

³⁹ 民法第 425 條立法理由：「謹按出租人於租賃物交付後，將為租賃標的物之不動產所有權讓與第三人時，其第三人依法律規定，當然讓受出租人所有之權利，並承擔其義務，使租賃契約仍舊存續，始能保護承租人之利益。故設本條以明示其旨。」參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=425>（最後瀏覽日：11/02/2023）。



雖然文義上得適用本條規定之客體並未限於不動產⁴⁰，傳統學說依舊主張本條規範目的在於「保護經濟上弱勢之不動產承租人」，蓋因居住為人生基本需要，土地、房屋又價值高昂，弱勢者常以租賃方式取得使用該等不動產之權限，故有特別保護之必要⁴¹。不過，此一規範目的迭遭質疑，蓋承租人未必均為弱勢者，現今工商社會中多數租賃物亦未必係居住用之房屋⁴²。有論者認為真正之規範目的在於「保護承租人占有、使用、收益之權能」，就承租人與租賃物受讓人之法益衝突作合理之風險分配⁴³。亦即從經濟分析之角度而言，受讓人得以合理成本查知租賃契約存在，縱然存在本條規定，仍易於規避風險，或將風險內化於締約成本中；然而若無本條規定存在，承租人則需嚴密監控出租人有無移轉情事，難以規避風險或內化風險，從而怯於就標的物為利用與投資，物之經濟效益

⁴⁰ 相較之下，民律草案第 680 條規定：「不動產之貸貸主，將不動產所有權讓與第三人，第三人有此所有權時，代貸貸主有由貸貸契約所生之權利義務」明示適用客體限於不動產。就現行民法規定而言，持肯認立場者認為，現行民法兼括不動產及動產，以立法政策而言較為周全，參王澤鑑，前揭註 33，頁 195。持否定立場者則以動產租賃多係為一時之便、比較法上多限於不動產始得適用本條規定、實務上未出現動產之案例、動產讓與尚無法該當本條構成要件、本條立法理由僅提及不動產租賃物、本條第 2 項僅針對不動產作限制、動產之交易流通更為重要等理由，否定動產得適用本條之規定，參林誠二，前揭註 1，頁 145-147；蘇永欽，前揭註 21，頁 21；溫豐文，前揭註 23，頁 15-16；蘇永欽，前揭註 33，頁 3；王文字（2000），〈從財產權之保障論釋字第三四九號解釋〉，《民商法理論與經濟分析》，頁 120，元照；吳秀明，前揭註 33，頁 451；黃鈺慧（2012），〈讓與不破租賃規定適用之釋疑〉，《銘傳大學法學論叢》，18 期，頁 24-28。

⁴¹ 林誠二，前揭註 1，頁 145；王澤鑑，前揭註 33，頁 194；吳秀明，前揭註 33，頁 447；林大洋（2008），〈使用借貸對第三人之效力－實務上相關見解在法學方法上之探討〉，《法令月刊》，59 卷 4 期，頁 12；翁瑞麟（2011），〈使用借貸債權物權化之探討——最高法院 91 年度台上字第 1919 號判決評析〉，《土地問題研究季刊》，39 期，頁 133。

⁴² 胡天賜（2004），〈買賣不破租賃制度之法律經濟分析〉，《臺大法學論叢》，33 卷 1 期，頁 136-153；王文字，前揭註 40，頁 120；蘇永欽，前揭註 21，頁 21。

⁴³ 邱聰智（著）、姚志明（修訂）（2002），《新訂債法各論（上）》，頁 400，自刊；劉春堂（2003），《民法債編各論（上）》，頁 261-262，自刊；詹森林（2003），〈最高法院關於二〇〇二年契約法裁判之研究〉，《台灣法學雜誌》，52 期，頁 104-105；吳光明（2009），〈論占有〉，《法學叢刊》，213 期，頁 116；林俊廷（2014），〈違章建築與基地租賃、推定租賃及優先承買權〉，《月旦裁判時報》，29 期，頁 149-151；簡資修（2019），〈讓與（買賣）不破租賃及其類推適用：長期投資保障觀點之分析〉，簡資修（等著），《租賃專題研究（二）：買賣不破租賃、先買權與房地分離》，頁 5-6，元照；張譯文（2021），〈物權化公式 4.0—最高法院 109 年度台上字第 1821 號民事判決評釋〉，《台灣法律人》，5 期，頁 77。另參最高法院 39 年度台上字 919 號判決：「租賃為債權契約，在理論上僅能於出租人與承租人間發生債之關係，不得對抗第三人。惟租賃關係，尤於不動產之租賃，多須相當長久期間繼續使用收益，始足以達其租賃之目的，故為保護承租人之利益，多數立法例均認租賃權有對抗第三人之效力。民法第四百二十五條、第四百二十六條特設規定，亦係此意。」



因而降低⁴⁴。是故，法律應優先保護承租人，使租賃發生物權化之效力。

另有論者依租賃標的物之不同加以區分，就房屋與耕地租賃而言，承租人大多為經濟上弱者，此際物權化之目的在於保障其生存權；就基地租賃而言，承租人未必是經濟上弱者，此際物權化之目的在於保障其在土地上所投下之勞力、資本能夠回收，發揮土地利用價值、促進經濟發展⁴⁵。

不可諱言者為，無論就本條規定採取何種規範目的，均不得否認本條規定偏離債之相對性之基本原則，對受讓標的物之第三人構成妨害。第三人為何須基於保護承租人利益之立法目的容忍租賃關係對之繼續存在，仍待探討。以下續就本條規定限制第三人行使權利之正當性，加以分析。

第二款 正當性

傳統學說與實務見解認為，修正前本條規定：「出租人於租賃物交付後，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。」之所以強調「租賃物交付」，除於交付前承租人無保護必要外，更重要的是於交付以前，受讓人無從知悉租賃權存在之事實，交付租賃物、使承租人占有之，實有對受讓人「公示」租賃權存在之功能⁴⁶，足以正當化其應容忍租賃關係對之繼續存在。修

⁴⁴ 王文字，前揭註 40，頁 117-120；胡天賜，前揭註 42，頁 165-170；簡資修（2003），〈契約法：法定與意定之均衡〉，《月旦法學雜誌》，99 期，頁 195-197；詹森林（2010），〈台灣民法解釋之學說與實務〉，《月旦民商法雜誌》，30 期，頁 16-17。

⁴⁵ 溫豐文（2003），〈民法第四二五條修正條文評析—論租賃權物權化之範圍〉，《東海大學法學研究》，19 期，頁 198-199；吳從周，前揭註 19，頁 8。類似見解，雖非以標的物區分，但認為本條立法目的兼括保護使用收益權能與體恤經濟上弱勢者，參黃立（2002），〈買賣不破租賃的鐵則不再〉，《月旦法學教室》，1 期，頁 1。

⁴⁶ 吳從周，前揭註 19，頁 8-9；王澤鑑，前揭註 33，頁 201；吳秀明，前揭註 33，頁 456；翁瑞麟，前揭註 41，頁 129；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註 43，頁 399；劉春堂，前揭註 43，頁 309-310；溫豐文，前揭註 44，頁 206；林誠二（2000），〈民法債編不動產債權契約公證與特殊侵權行為〉，《台灣本土法學雜誌》，7 期，頁 111。另參司法院 35 年院解字第 3073 號解釋：「...租賃物經出租人交付承租人後，即為承租人所占有，出租人如將其所有權讓與第三人，第三人可就承租人之占有知有租賃契約之存在，不致因租賃契約於受讓後繼續存在而受不測之損害。民法第四百二十五條，係基於承租人受交付後，必占有租賃物之普通情形而為規定。若出租人於承租人中止租賃物之占有後，將其所有權讓與第三人，則第三人無從知有租賃契約之存在，絕無使其租賃契約對於受讓人繼續存在之理。」；最高法院 43 年台上字第



正後現行本條規定增列「承租人占有中」之文字，即為明示斯旨⁴⁷。尤其，為了貫徹公示功能，多數學說強調本條之「交付」限於承租人得現實占有標的物之「現實交付」與「簡易交付」，而不包括「占有改定」與「指示交付」⁴⁸。

雖然立法者認為占有與登記均為公示方法之一⁴⁹，學說上卻頻繁指出，本條僅以占有作為公示方法有所不足，不如其他物權以「登記」作為公示方法者明確⁵⁰，比較法上亦多要求完成登記始得產生對抗受讓人之效力⁵¹。此一問題，並未因本條修正後於第 1 項增列「承租人占有中」之文字，或於第 2 項新增「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」⁵²之規定而有所緩和。蓋就前者言，僅係將過去見解明文化，並未改變以占有作為公示方法之本質；就後者言，公證僅對詐害債權人之虛偽租賃有防止作用，其本身根本不足作為公示方法，甚至反而造成立法政策失衡問題（即不必公證之動產租賃可不受限制地債權物權化，不動產租賃期限逾五年或未定期限者如未經公

250 號判決（前判例）：「被上訴人與某甲就訟爭土地訂立租賃契約時，如未由某甲將該土地交付被上訴人耕作，則上訴人受讓該土地既無從知被上訴人與某甲間租賃契約之存在，依民法第四百二十五條及耕地三七五減租條例第二十五條規定之本旨推之，被上訴人與某甲間之租賃契約，即不能對於受讓該土地之上訴人主張繼續有效。」

⁴⁷ 民法第 425 條規定修正理由：「一、第一項增列「承租人占有中」等文字，使買賣不破租賃之規定，僅適用於出租人於租賃物交付後，承租人占有中之情形，以保障第三人之權益。...」參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=425>（最後瀏覽日：11/03/2023）。

⁴⁸ 林誠二，前揭註 46，頁 111；王澤鑑，前揭註 33，頁 202。

⁴⁹ 民法第 759 條之 1 修正理由：「...二、「登記」與「占有」同為物權公示方法之一，...」，參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=759-1>（最後瀏覽日：11/03/2023）。

⁵⁰ 張永健，前揭註 18，頁 1270-1271；王澤鑑，前揭註 33，頁 201；吳秀明，前揭註 33，頁 448-449；吳從周，前揭註 19，頁 21；林信和（1999），〈民法債編修正經過與結果評述〉，《月旦法學雜誌》，54 期，頁 26；胡天賜（2004），〈我國民法第 425 條中有關租賃契約公示制度之法律經濟分析〉，《臺北大學法學論叢》，54 期，頁 204-213；張梅英、李宏志（2007），〈從債權物權化論土地登記之效力〉，《土地問題研究季刊》，6 卷 2 期，頁 45。

⁵¹ 蘇永欽，前揭註 21，頁 22；蘇永欽，前揭註 33，頁 21；胡天賜，前揭註 50，頁 199-201。

⁵² 民法第 425 條第 2 項修正理由：「...二、在長期或未定期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，爰增訂第二項。」參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=425>（最後瀏覽日：11/03/2023）。



證反而不得債權物權化）⁵³。學說上，有建議未來立法上是否要改採登記制度，應比較現行以占有作為公示方法下第三人之查證成本、有無虛偽訂立租約之可能，以及倘改以登記作為公示方法後登記機關能否負荷等利弊後而為決定者⁵⁴；甚至有認為將無法登記之動產租賃修改為「所有權讓與破租賃」，回歸債之相對性原則者⁵⁵。

惟就本文所關注之租地建屋案型而言，則有相反見解認為占有與登記之公示效果差別不大，蓋因土地上是否有房屋一望即知，亦容易查知房屋為何人所有，透過占有而知悉租地建屋契約存在並非難事，不至於支出過多訊息成本⁵⁶。

第二項 民法第 426 條

民法第 426 條規定：「出租人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用收益者，準用第四百二十五條之規定。」其立法目的亦同為保護承租人之利益⁵⁷。值得注意者為，立法理由指出本條之所由設乃因其他物權人於設置地上物者將妨礙承租人之使用收益，則本條與民法第 425 條第 1 項規定所謂「保護承租人之利

⁵³ 張永健，前揭註 18，頁 1268-1269；陳明燦、何彥陞，前揭註 23，頁 64-65；蘇永欽，前揭註 33，頁 22；簡資修，前揭註 43，頁 18；溫豐文，前揭註 45，頁 206-207；胡天賜，前揭註 50，頁 214-217；鄭冠宇（2013），〈不動產使用借貸對第三人之效力〉，《民法研究基金會（編），《民事法之思想啟蒙與立論薪傳：孫森焱前大法官八秩華誕祝壽論文集》，頁 877-878，新學林。

⁵⁴ 王澤鑑，前揭註 33，頁 226。反對改採登記制度之見解認為，現實上承租人是否真能協同出租人完成登記誠有疑問，行政成本之亦將增加，參黃鈺慧，前揭註 40，頁 23-24；肯定改採登記制度之見解則認為，登記得降低是否能發生物權化之不確定性，反而使願以租賃契約作為不動產利用關係者增加，其所增加之經濟效益未必低於所增加之訂約門檻，參胡天賜，前揭註 50，頁 225。

⁵⁵ 張永健，前揭註 18，頁 1272；簡資修，前揭註 43，頁 12；吳秀明，前揭註 33，頁 450。

⁵⁶ 吳從周，前揭註 19，頁 20 處註 57；簡資修，前揭註 43，頁 13；許惠峰（2012），〈物權法定原則，一朵明日黃花？－以法律經濟學三問物權自治原則〉，《華岡法粹》，52 期，頁 38。

⁵⁷ 民法第 426 條立法目的：「謹按出租人就租賃物上設定物權，例如在租賃之不動產上設定地上權，因地上權人於其土地上有建築物或其他工作物之設置，致妨礙承租人之使用收益者，此種物權之設定，與以租賃物之所有權讓與同，故準用前條所有權讓與之規定，使租賃契約，對於權利取得人仍繼續存在，以保護承租人之利益。此本條所由設也。」參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=426>（最後瀏覽日：11/03/2023）。

益」於立法者眼中似均指前開「保護承租人占有、使用、收益之權能」之立場。

依此規定，倘土地租賃契約成立後，出租人於土地上為第三人設定用益或擔保物權者，準用民法第 425 條之規定⁵⁸。有疑義者為，準用後之法律效果為何。有主張其設定之物權在租賃期限屆滿前不生效力者，亦有主張由物權人承受出租人之地位者。近期見解則多主張應視物權種類而定：設定典權或地上權者，由典權人或地上權人承受租賃契約，待物權關係消滅後租賃關係始回歸原出租人；設定永佃權者，永佃權於租賃期間內不生效力；設定地役權者，地役權人雖不承受租賃契約，惟僅得於不妨害承租人之範圍內使用收益；設定抵押權者，抵押權人雖不承受租賃契約，惟於抵押權實行時，抵押權人不得請求法院除去租賃權，亦不得妨礙承租人使用收益，查封之效力不及於天然孳息（民法第 864 條⁵⁹）；以指示交付方式設定動產質權者，質權人雖不承受租賃契約，惟質權人孳息權（民法第 889 條⁶⁰）之行使不得妨害承租人之使用收益⁶¹。

第三項 民法第 799 條之 1 第 4 項

依民法及公寓大廈管理條例（下稱「公寓條例」）之規定，得以規約將專有部分或共有部分約定共同使用或約定專有使用（民法第 799 條第 3 項⁶²、公寓條例第 23 條第 2 項⁶³），區分所有人全體或特定所有人因而就約定共有部分或約定

⁵⁸ 邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註 43，頁 409-411；劉春堂，前揭註 43，頁 320-321。不同見解，認為設定抵押權不適用本條規定，僅實行抵押且經拍定者適用民法第 425 條第 1 項規定即可，參林誠二（2015），《債編各論新解：體系化解說（上）》，三版，頁 397，瑞興。

⁵⁹ 民法第 864 條：「抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之法定孳息。但抵押權人，非以扣押抵押物之事情，通知應清償法定孳息之義務人，不得與之對抗。」

⁶⁰ 民法第 889 條：「質權人得收取質物所生之孳息。但契約另有約定者，不在此限。」

⁶¹ 邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註 43，頁 411-412；劉春堂，前揭註 43，頁 322-324。

⁶² 民法第 799 條第 3 項：「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」

⁶³ 公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。…」



專有部分取得利用權限⁶⁴。其雖與本文所討論之單純房地利用關係不完全相同，然亦可能發生此項權利義務於區分所有權移轉後是否拘束受讓人之問題。就此，民法第 799 條之 1 第 4 項規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。」；公寓條例第 24 條第 1 項亦有類似規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」其規範目的與正當性，歸納整理如下。

第一款 規範目的

立法理由認為，規約乃區分所有人團體運作而生，繼受人無論知悉與同意與否均應受拘束，以維護區分所有關係之一貫性；其他約定所生權利義務則非由團體運作而生，然基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知為限，始受拘束⁶⁵。

就「規約」對受讓人拘束力，學說上多自「團體法理」之角度理解此二條規

⁶⁴ 就約定專有部分常有以分管契約為之者，實務上亦多肯認其效力，參鄭冠宇，前揭註 2，頁 347；陳重見（2021），〈區分所有建物規約外之約定〉，《輔仁法學》，62 期，頁 12。

⁶⁵ 民法第 799 條之 1 第 4 項立法理由：「...五、區分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其繼承人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束，爰增訂第四項。又所謂繼受人包括概括繼受與因法律行為而受讓標的之特定繼受人在內；區分所有人依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束乃屬當然，無待明文，均併予指明。」參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=799-1>（最後瀏覽日：11/04/2023）；公寓大廈管理條例第 24 條立法理由：「明定區分所有權之繼受人應繼受前區分所有人權利義務，以維護區分所有關係之一貫性。」參立法院法律系統，[https://lis.ly.gov.tw/lgl_awc/lawsingle?0039748848F60000000000000001400000004FFFFFA00^01187084060900^00007001001](https://lis.ly.gov.tw/lgl_awc/lawsingle?0039748848F600000000000000014000000004FFFFFA00^01187084060900^00007001001)（最後瀏覽日：11/05/2023）。



定，認為規約係區分所有人團體之自治規章，性質上係共同行為（多數決⁶⁶），故非僅有債之效力而有物權之效力⁶⁷，得發生債權物權化之效果⁶⁸。且若規約無法拘束繼受人，則區分所有權人須重新訂定規約，所增加之協商成本並不經濟⁶⁹。

就「其他約定」對受讓人之拘束力，首應先探討其他約定究何所指。學說上有認為包括「建商銷售時與各承購戶訂立之代管合約、住戶公約」，或「同一層之區分所有人間就居住安寧事項所為之約定」等約定⁷⁰。值得注意者，有認為尚可包括「建商與地主就供公共設施使用基地之約定」，亦即，地主與建設公司於合建契約書中約定，地主將提供部分土地作為球場、警衛室、道路等公共設施用地，供往後社區住戶無償使用。果爾，倘嗣後土地或建物發生移轉時，即無涉使用借貸得否發生物權化效力之解釋難題（詳見第二章第二節），而得逕依民法第799條之1第4項後段決定其是否發生拘束受讓人之效力⁷¹。無論如何，此類約定為何需對區分所有權之受讓人得發生拘束力，不僅立法理由中未見說明，文獻上

⁶⁶ 公寓大廈管理條例第3條第12款：「十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」

⁶⁷ 鄭冠宇，前揭註2，頁349；謝在全，前揭註2，頁280；王澤鑑，前揭註8，頁229；溫豐文（2002），〈規約之拘束力〉，《月旦法學雜誌》，85期，頁10-11。學說上較多爭議集中於「區分所有權受讓人是否繼受前手所積欠管理費之義務」：否定見解者，參鄭冠宇，前揭註2，頁349-350；謝在全，前揭註2，頁295；王澤鑑，前揭註8，頁230；陳重見（2019），〈前手積欠之管理費應否由後手負擔－最高法院106年度台上字第1737號民事判決〉，《台灣法學雜誌》，380期，頁119；陳重見（2021），〈公寓大廈之管理費〉，《台灣法學雜誌》，408期，頁7-8。肯定見解者，參古振暉（2001），〈論公寓大廈管理費負擔之繼受〉，《東海大學法學研究》，16期，頁108-110；謝哲勝（2005），〈公寓管理費繳納義務的繼受〉，《月旦法學教室》，37期，頁12-13；謝哲勝（2006），〈區分所有的理論與實務〉，《中正大學法學集刊》，21期，頁88-90；謝哲勝（2011），〈公寓繼受人對於讓予人積欠管理費繳納義務－台灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民執類提案第20號決議評釋〉，《法令月刊》，62卷7期，頁7-9；謝哲勝（2020），《民法物權》，五版，頁190，三民。

⁶⁸ 古振暉，前揭註67，頁106。

⁶⁹ 謝哲勝，前揭註67（2020），頁190-193。

⁷⁰ 謝在全，前揭註2，頁284。反對見解，參鄭冠宇（2020），〈區分所有建物規約外約定之範圍與效力〉，《台灣法學雜誌》，400期，頁171。

⁷¹ 陳重見，前揭註64，頁38-39；陳重見（2021），〈公寓大廈之約定基地可否分割－最高法院109年度台上字第93號民事判決簡評〉，《台灣法學雜誌》，414期，頁166-168。陳重見教授就民法第799條之1第4項後段之「其他約定」有詳盡之分析與例示，參前揭註64，頁10-42。



亦無相關說理，僅有謂此於「比較法上較為罕見」⁷²。

至於「區分所有人會議決議」，因未明文見諸民法第 799 條之 1 第 4 項與公寓條例第 24 條規定，有部分見解因此認為不能適用公寓條例第 24 條第 1 項規定⁷³，而應解為民法第 799 條之 1 第 4 項後段「其他約定」⁷⁴。然而多數學說主張，因區分所有人會議決議門檻與訂立規約之決議門檻相同，兩者實質上無太大區別，同為團體法理之產物，故其亦屬受讓人依民法第 799 條之 1 第 4 項前段、公寓條例第 24 條第 1 項所應遵守者⁷⁵。

第二款 正當性

與民法第 425 條第 1 項相同，規約、區分所有人會議決議或其他約定對區分所有權受讓人得產生拘束力之正當性亦在於有適當之公示方法。

就「規約」與「區分所有人會議決議」部分，公寓條例第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」；同條例第 24 條第 1 項亦定明，區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件。亦即，以區分所有權受讓人於受讓前有機會且應積極閱覽相關文件，作為公示之方法，受讓人未閱覽而受不利益者固應自行承擔

⁷² 陳重見，前揭註 64，頁 6。

⁷³ 王澤鑑，前揭註 8，頁 229。惟氏亦指出，日本法上規定區分所有人會議決議具有拘束繼受人之效力，於立法論上可供參考。

⁷⁴ 陳重見，前揭註 64，頁 25、30-31。

⁷⁵ 謝哲勝，前揭註 67（2020），頁 187；古振暉，前揭註 67，頁 107；戴東雄（1999），〈民法物權編上區分所有權之修正草案〉，《月旦法學雜誌》，49 期，頁 27；溫豐文（2007），〈區分所有權－民法物權編修正草案之評析〉，《台灣本土法學雜誌》，90 期，頁 129-130；溫豐文（2009），〈區分所有權人會議決議之效力〉，《月旦法學教室》，78 期，頁 10-11；林芮如（2018），〈區分所有權人會議決議對第三人之效力〉，《法令月刊》，69 卷 7 期，頁 143-144。



之，受讓人閱覽後仍願買受區分所有權者則更應受拘束⁷⁶。學說上則強調，不能將此規定解為對受讓人發生拘束力之前提要件，否則其只需不請求閱覽即可規避繼受相關權利義務，殊非立法本意⁷⁷。然而，仍應注意事實上一般人民於買受公寓大廈時，往往未能順利請求閱覽或影印相關文件，其公示性仍有不足之問題⁷⁸，立法論上可考慮改以登記或網站公告方式公示之⁷⁹。

就「其他約定」部分，由於該等約定通常欠缺一定公示方法，故須受讓人對約定內容明知或可得而知時，始受拘束⁸⁰。有論者批評，此項規定將區分所有「不動產」之約定與「動產」之分管契約（民法第 826 條之 1 第 2 項）等價處理，且未見立法者為任何合理說明，該評價矛盾之問題在解釋上無法透過任何法學方法予以矯正，只能訴諸修法改善⁸¹。

第四項 民法第 826 條之 1 第 1 項、第 2 項

於共有關係中，各共有人固按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權（民法第 818 條參照），然而應有部分係抽象存在於共有物之每一點上⁸²，如未經共有人彼此間協議或決定使用收益共有物之方式，縱使共有人任意劃定使用收益之部分占全部共有物之比例合於其應有部分比例，仍將不免占用他共有人之應

⁷⁶ 曾品傑（2009），〈民法物權編所有權修正評析－以通則部分為中心〉，《中正大學法學集刊》，27 期，頁 13。

⁷⁷ 謝在全，前揭註 2，頁 284。

⁷⁸ 吳光明（2005），〈公寓大廈規約之探討－兼論其與自己地役權之比較〉，《財經法暨經濟法》，1 期，頁 16-18、28。

⁷⁹ 陳明燦、何彥陞，前揭註 23，頁 93-95。

⁸⁰ 謝在全，前揭註 2，頁 284。

⁸¹ 游進發（2015），〈區分所有與共有動產分管契約效力之目的性限縮／最高院 103 台上 576 裁定〉，《台灣法學雜誌》，279 期，頁 185-186。

⁸² 鄭冠宇，前揭註 2，頁 283；謝在全，前揭註 2，頁 359-360；王澤鑑，前揭註 8，頁 275。另參最高法院 57 年台上字第 2387 號判決（前判例）：「分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，…」



有部分而構成無權占有⁸³。

為免於此，關於共有物之使用、收益，依民法第 820 條之規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算（第 1 項）。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之（第 2 項）。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之（第 3 項）」，須透過共有人間之「決定」或「約定」與法院之「裁定」決定之。所謂「決定」，係指民法第 820 條第 1 項之多數共有人之多數決，而當該決定顯失公平或發生情事變更時，則得聲請法院變更決定、作成管理「裁定」；所謂「約定」，則係指民法第 820 條第 1 項之「除契約另有約定」，即所謂「分管契約（管理契約）」，以「全體共有人合意訂立」為其重要特徵。透過決定、約定、裁定所為之共有物使用收益之態樣，可能為「共有人分別管理共有物之特定部分」、「部分共有人未占有共有物而交由其他共有人管理」、甚至「將共有物交由第三人使用收益」⁸⁴。

傳統上，較多之爭議集中於分管契約能否發生拘束共有物應有部分受讓人之效力。最高法院早於 48 年台上字第 1065 號判決（前判例），即未附理由地判示「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在。」惟此一判例嗣經司法院釋字第 349 號宣告部分違憲：「最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為『...』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人

⁸³ 鄭冠宇，前揭註 2，頁 290-291；謝在全，前揭註 2，頁 388；王澤鑑，前揭註 8，頁 284-285。另參最高法院 74 年度第 2 次民事庭會議決定（三）：「未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。但不得將各共有人之應有部分固定於共有物之特定部分，並進而主張他共有人超過其應有部分之占用部分為無權占有而請求返還於己。」

⁸⁴ 鄭冠宇，前揭註 2，頁 299-301；謝在全，前揭註 2，頁 385-394；王澤鑑，前揭註 8，頁 296-300。



若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」此解釋作成後，進一步引發民法物權編之修正，民法第 826 條之 1 第 1 項、第 2 項增列規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」、「動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。」

分管契約之性質固於文獻上有所爭議，惟多數見解⁸⁵與立法者⁸⁶咸認其乃共有人間之債權契約。當共有物應有部分發生移轉時，將產生債權契約是否拘束受讓人、發生債權物權化效力之疑義。共有物係土地者，共有人之一可能本於分管

⁸⁵ 謝在全，前揭註 2，頁 394；王澤鑑，前揭註 8，頁 298；謝哲勝，前揭註 19，頁 67-69；蘇永欽，前揭註 30，頁 60；黃義豐（1996），〈論附隨於不動產之特約之效力〉，《法令月刊》，47 卷 2 期，頁 22；陳榮傳（1999），〈分管契約得否對抗應有部分之受讓人〉，蘇永欽（編），《民法物權爭議問題研究》，頁 195，五南；陳佑寰（2001），〈共有物分管契約對共有物應有部分受讓人之效力〉，財團法人李模務實法學基金會（編），《判解研究彙編（五）》，頁 176-178，財團法人李模務實法學基金會；吳光平（2001），〈共有物分管契約之性質與效力－釋字第三四九號解釋評釋〉，財團法人李模務實法學基金會（編），《判解研究彙編（五）》，頁 284-287，財團法人李模務實法學基金會；胡天賜（2005），〈分管契約對繼受人效力之法律經濟分析〉，《財經法暨經濟法》，1 期，頁 145；溫豐文（2006），〈分管契約之效力〉，《月旦法學雜誌》，50 期，頁 12；陳榮隆（2009），〈互動而成之新物權通則及所有權〉，《月旦法學雜誌》，168 期，頁 26；吳雨學（2016），〈從修正民法第 820 條第 1 項及增訂民法第 826 條之 1 規定，論共有物分管契約之性質及效力〉，黃宗樂等（著），《物權法之新思與新為－陳榮隆教授六秩華誕祝壽論文集》，頁 197，法源；陳重見（2020），〈共有物變價分割與民法第 425 條之 1 之適用－最高法院 107 年度台上字第 879 號判決評釋〉，《輔仁法學》，59 期，頁 182。少數見解，在司法院釋字第 349 號解釋作成前認為分管契約係物權契約者，參孫森焱（1988），《民法債編總論》，修訂版，頁 7-8，自刊；或區分「分管之債權契約」與及「分管之物權契約」，後者於滿足物權行為之公示性後有物權效力者，參蔡明誠，前揭註 18，頁 87。

⁸⁶ 民法第 826 條之 1 立法理由：「二、...上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第三四九號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力...」。



契約而取得利用共有土地、建築地上物之權限，從而分管契約得作為本文所討論之「不動產債權利用關係」之一種，其是否能發生拘束受讓人之物權效力，對拆屋還地之請求至關重要。

以下就文獻上關於分管契約是否應賦予物權效力、賦予物權效力之理由等論點予以歸納，然後再就賦予物權效力之公示方法檢討分析。

第一款 分管契約發生物權效力之必要性

少數見解認為分管契約僅有債權效力。有單純從債之相對性出發者，認為 48 年台上字第 1065 號判決（前判例）於法無明文下賦予債權關係物權效力將破壞法律體系之一致性⁸⁷。另有學者區分分管契約之標的而指出，就共有人得隨時請求分割、得隨時讓與應有部分以解消或退出共有關係之分別共有，其分管契約具有暫時性，對參與訂定之共有人拘束力已有限，故難認應發生拘束受讓人之效力⁸⁸。或有從經濟分析之角度認為，受讓人如受分管契約之拘束，將增加其訂約時之資訊蒐集成本，從而降低共有物之交易價值與共有物流通性。

多數實務、學說見解則肯定分管契約應發生拘束應有部分受讓人之效力。如同民法第 425 條之情形，無論賦予分管契約物權效力與否，受讓人或其他共有人均得向讓與應有部分之共有人主張債務不履行責任、請求分割共有物、讓與其應有部分⁸⁹，有其救濟之道，則為何應優先保護分管契約之其他共有人，即應有堅強之理由。多數實務、學說見解所持論據不一而足，彼此間亦不相排斥，歸納如

⁸⁷ 林發立、郭雨嵐（1994），〈試論分管契約之效力－兼評最高法院四十八年臺上字第一〇六五號判例及司法院大法官會議釋字三四九號〉，《萬國法律》，76 期，頁 12。雖非針對分管契約進行論述，惟就同屬共有人間契約之「（禁止）分割協議」認為在法理上無當然拘束應有部分特定繼承人（按：應係指「應有部分受讓人」）之理由者，參姚瑞光，前揭註 8，頁 131。

⁸⁸ 陳榮傳，前揭註 85，頁 207-209、213-214。氏認為，不得請求分割之共同共有或區分所有，則得發生物權效力。類似見解，參蘇永欽，前揭註 30，頁 58-59、62-63。

⁸⁹ 蘇永欽，前揭註 30，頁 57；吳光平，前揭註 85，頁 290-291；謝在全（1995），《分別共有內部關係之理論與實務》，頁 92-93，自刊。



下：

1. 債權效力之論理尚不可採

就上開債權效力之論證，文獻上有指出尚不足為否定物權效力理由者。

就「債之相對性」論證而言，最高法院 48 年台上字第 1065 號判決（前判例）作成之時雖無法律明文賦予分管契約之物權效力，惟不能逕依債之相對性即否定之，尚應依民法第 1 條之規定以習慣或法理解決此一爭議⁹⁰。

就「分管契約暫時性」論證而言，民法就分別共有固採取鼓勵分割（民法第 823 條第 1 項參照⁹¹）與簡化共有關係（土地法第 34 條之 1 第 4 項參照⁹²）之立場，惟專有與共有均為我國民法所保障之財產權制度，共有關係之形成可能有其特殊人倫感情因素，況其他共有人與受讓人間欲達成圓滿分割方案亦非易事，分割一途並非均合乎當事人之意願。則以分管契約之暫時性作為其僅具債權效力之理由，尚不充分⁹³。

就「經濟分析」之論證而言，固然共有物流通性可能降低，但共有人成立分管契約後，若得發生物權效力，且共有物應有部分之交易價格低，共有人策略性轉讓應有部分之意願亦將減少，原有共有關係將會較為穩定，故共有物流通性降低未必不利⁹⁴。

2. 維持法律秩序安定性

部分學者、前開大法官解釋與民法 826 條之 1 立法理由認為，分管契約是共

⁹⁰ 司法院釋字第 349 號鄭健才大法官不同意見書：「…而我國目前並無此種法律，亦不能因此即不假思索逕謂分管契約當然無拘束第三人之效力。在法律未有規定之情形下，遇有分管契約效力之爭議，自應依民法第一條：「民事，法律所未規定者依習慣，無習慣者，依法理。」之規定解決之。…」

⁹¹ 民法第 823 條第 1 項：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

⁹² 土地法第 34 條之 1 第 4 項：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」

⁹³ 王文字，前揭註 40，頁 112-113。

⁹⁴ 王文字，前揭註 40，頁 113。



有人間關於共有物管理之約定，以債權充實物權之內涵，與應有部分有不宜分離之關係，對此種物權關係上之債權約定應賦予一定物權效力、使其隨物權讓與而移轉，始足維護物權秩序之安全、法律秩序之安定⁹⁵。否則，千百人區分所有而共有基地之場合，僅因一人受讓應有部分即可架空分管契約，不免破壞既成狀態，構成權利濫用⁹⁶。

3. 調和不動產之最大經濟效益

與上開「物權關係上之債權約定」有異曲同工之妙者，部分學者認為分管契約係一種美國法上之「隨土地所有權移轉之債權契約」，其作用和民法相鄰關係之規定相同，均係為調和不動產之使用、使之發揮最大的經濟效益，故應隨不動產移轉而移轉⁹⁷。雖非從「隨土地所有權移轉之債權契約」論斷，惟同以經濟效益觀點思考者認為，若無物權效力，共有人縱然訂立分管契約，亦因慮及無法拘束受讓人而不願放手投資，對土地資源有效使用將產生重大妨礙，共有物之流通將較為困難，減少權利人使用共有制度之意願；賦予分管契約物權效力下，對已

⁹⁵ 林誠二，前揭註 1，頁 144；謝在全，前揭註 89，頁 92；王澤鑑（1998），〈憲法基本權利與私法〉，司法院大法官書記處（編），《司法院大法官釋憲五十周年紀念論文集》，司法院。另參司法院釋字第 349 號鄭健才大法官不同意見書：「...從權利隨同主權利移轉之法理：民法第八百二十條第一項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」足見共有物如何管理，原則上應決於由具有共有人身分之人所訂之契約。分管契約即屬其中之一。契約有訂定者，依其所定，未有訂定者，始由共有人共同管理之。此種契約，定於物權編，顯係有意使之結合於物權，與物權本身構成不可分離之共同體。物權本身為主權利，依此契約所生之契約上權利，則為從權利。而此從權利亦係以共有人之身分享有。其後共有人出讓其主權利（應有部分），受讓人仍係繼受原來之共有人身分，祇是與原來共有人之姓名不同。依主權利移轉時從權利隨同移轉之法理，該受讓人當然同時繼受原來之從權利（契約上權利）。原來從權利，有利於受讓人之程度高者，他共有人固不得以受讓人非契約當事人而予否定；其有利於受讓人之程度低者，受讓人亦不得以其自己非契約當事人而主張不受契約之拘束。分管契約之效力如不足以拘束應有部分之受讓人，則分管契約甚有利於受讓人時，試問該受讓人將作如何主張？而同一「應有部分」又可不斷相繼出讓，使共有人因之而不斷變更，分管契約又豈非永無用處。」民法第 826 條之 1 立法理由，參前揭註 86。

⁹⁶ 司法院釋字第 349 號鄭健才大法官不同意見書：「土地共有之分管契約，...受讓人不依前述規定，請求分割以消滅共有關係；而一味以破壞分管之既成狀態為務，亦屬權利之濫用。果可如此濫用權利，則在大型建築物區分所有而基地共有之場合，區分所有人以千百計。千百人所安之既成狀態，亦可因一、二人之出讓應有部分而毀之矣。」類似見解，認為民法第 820 條第 1 項使共有人得以多數決決定共有物使用收益方式後，立法者已承認共有之團體性，自應使該決定或約定效力及於受讓人，參陳榮傳（2020），〈分管契約的暫時性——最高法院 107 年度台上字第 879 號民事判決〉，《月旦裁判時報》，97 期，頁 17-18。

⁹⁷ 謝哲勝，前揭註 19，頁 70、74-75。



基於分管契約而就標的物進行投資之其他共有人而言，即可保護其信賴而不輕使該等投資浪費，使資源充分利用之理想能延續⁹⁸。

4. 達成分管契約之談判成本與地位

如其他因素不變，談判成本越低，土地資源之利用越有效率。於賦予物權效力下，共有人間僅支出一次談判成本，分管契約即能繼續存在而拘束受讓人；而於未賦予物權效力下，共有人間不僅每在新受讓人加入後需重新談判，已在共有物上投資之共有人更因受制於現狀而處於談判劣勢，恐任令受讓人予取予求，則賦予物權效力自屬較佳之選擇⁹⁹。

5. 資訊蒐集與防止成本

不論分管契約有無經登記，應有部分之買受人仍得以較小而可估計之成本查知分管契約之存在（如透過土地登記簿查知共有關係、透過親訪不動產而受共有人告知或發現利用之外觀等，我國不動產買賣實務亦存在現場調查之習慣），如其未為必要調查而不知分管契約存在，縱然受物權效力拘束亦可歸責於己，無特別保護之必要。然而，如未賦予物權效力，其他共有人幾乎無其他管道可以得知是否有共有人欲讓與其應有部分，為避免其既有投資因受讓人不受分管契約拘束而受妨害，將須日夜嚴密監控而支出無上限之防止成本，顯然較不可行¹⁰⁰。

⁹⁸ 王文字，前揭註 40，頁 105-106；陳佑寰，前揭註 85，頁 187；吳光平，前揭註 85，頁 289-290；胡天賜（2001），〈從法律經濟分析方法論釋字 349 號解釋〉，財團法人李模務實法學基金會（編），《判解研究彙編（五）》，頁 250-251，財團法人李模務實法學基金會；黃奕華（2021），〈不動產分管契約對應有部分繼受人的拘束力－以基本權之保護義務功能為中心〉，《軍法專刊》，67 卷 5 期，頁 195。另參司法院釋字第 349 號楊與齡、張特生大法官部分不同意見書：「共有人將其分管部分出賣與第三人，受讓人如可不受原分管約定之拘束，得要求另行分管，不僅滋生訟爭，並使他共有人基於分管契約所取得之權益，不能獲得保障。」

⁹⁹ 王文字，前揭註 40，頁 106-107；吳光平，前揭註 85，頁 292；胡天賜，前揭註 85，頁 156。

¹⁰⁰ 王文字，前揭註 40，頁 108-110；吳光平，前揭註 85，頁 291-292；胡天賜，前揭註 98，頁 246-247。另參司法院釋字第 349 號楊與齡、張特生大法官部分不同意見書：「不動產價值昂貴，依一般買賣不動產之習慣，買受人恆親至現場調查，以瞭解該不動產位置、現況、使用情形及權利關係。共有不動產之法律關係複雜，買受人尤為謹慎，認為產權清楚，不致發生紛爭時，始予買受。...可見買受共有不動產應有部分者，如不知有分管契約存在，乃係可歸責於己之事由所致，無特予保護之必要。」相反見解，認為受讓人查知分管契約存在並非容易者，參蘇永欽，前揭註 30，頁 58。



第二款 正當性

與前述涉及債權物權化之規定相同，如要賦予分管契約物權效力，即不得不探求其正當性—公示方法為何。由於最高法院 48 年台上字第 1065 號判決（前判例）、司法院釋字第 349 號、民法第 826 條之 1 第 1 項與第 2 項所採取之公示方法均不相同，以下分述之。

1. 最高法院 48 年台上字第 1065 號判決（前判例）

最高法院於此判決（前判例）中，並未交代分管契約之公示方法為何，或許如此始滋生司法院釋字第 349 號所處理之核心問題：善意第三人恐受不測損害。

不過，文獻上對此判決（前判例）表示贊同者不在少數，更認為此一判決（前判例）並無違憲之問題。其主要理由係，共有人訂立分管契約，依約交付分得部分於特定共有人占有使用後，已具備占有之公示外觀。各共有人使用自己分得部分均係以不使用他共有人分得部分作為對價，且有繼續使用收益、發揮土地最大經濟效益之需求，性質上與租賃相同，得適用或類推適用民法第 425 條之規定¹⁰¹。換言之，最高法院僅未闡釋其論理過程而已，實則此判決（前判例）得求諸民法第 425 條規定作為其正當化根據。

部分見解則指出，租賃契約與分管契約仍有以下不同之處¹⁰²。首先，前者之當事人間乃債權關係，可能讓與者僅有出租人（承租人無物之讓與可言）；後者

¹⁰¹ 王澤鑑，前揭註 8，頁 298（氏早期採取反對見解，參前揭註 95，頁 78）；王文字，前揭註 40，頁 118-121；陳佑寰，前揭註 85，頁 183-187；謝在全，前揭註 89，頁 93-94；司法院釋字第 349 號楊與齡、張特生大法官部分不同意見書：「惟共有人訂立分管契約並依約交付各共有人分得部分後，由分得之人占有使用，即具公示之作用，並係以其存在於他共有人分管部分上之權利為代價，與租賃性質相同，依民法第四百二十五條規定，該項契約，對於受讓應有部分者自應繼續存在。」；司法院釋字第 349 號鄭健才大法官不同意見書：「不動產共有人就共有物訂立分管契約，各就共有物之特定部分實行管領之債權，同時又互負容忍他共有人各就特定部分實行管領之債務，性質上乃結合於物權而相當於租賃之繼續性雙務契約。一經實行，亦與租賃物之交付相當，應類推適用民法第四百二十五條關於租賃物權化之規定，使其效力及於自共有人中一人或數人受讓共有物應有部分之第三人。」

¹⁰² 謝哲勝，前揭註 19，頁 68；蘇永欽，前揭註 30，頁 58-60；簡資修，前揭註 43，頁 20-21；黃義豐，前揭註 85，頁 21；陳榮傳，前揭註 85，頁 212；吳光平，前揭註 85，頁 293-294。



之當事人間乃共有之物權關係，可能讓與者乃全部之共有人。其二，前者在修法前已經實務強調以承租人占有中作為前提；後者於則未必分別占有，蓋當事人間分管契約之內容可能僅約定利潤之分配方式。其三，前者不因出租人讓與而失效，僅會發生給付不能之問題；後者卻可能因共有人之一讓與而全部失效。其四，前者長期投資之性質較為明確，後者則因共有人請求分割而隨時終止。最後，前者存在保護弱勢承租人之考量，此雖非無爭議（參前述第二章第一節第一項），惟無論如何均難能在後者中尋得類似政策考量，難認民法第 425 條得作為債權物權化之一般性規定。綜合以上，分管契約不應任意類推適用民法第 425 條之規定。

2. 司法院釋字第 349 號

本號解釋因著眼於不利於應有部分受讓人之分管契約如得發生物權效力¹⁰³，將對善意之受讓人造成不測損害，遂將分管契約發生物權效力之前提劃定為受讓人「明知」或「可得而知」之時。前者如讓與之共有人與受讓人間契約已訂明有共有物分管契約之情形、其他共有人經讓與之共有人依土地法第 34 條之 1 第 4 項通知後告知受讓人分管契約存在之情形；後者如各共有人已按分管契約占有土地之特定部分之情形¹⁰⁴。簡言之，釋字第 349 號並未提出具體之公示方法，而係直接訴諸公示背後之目的考量—第三人知悉權利狀態。

本號解釋試圖兼顧共有關係之維護與交易安全之保護¹⁰⁵，立意雖然良善，然文獻上反對者極為眾多。姑且不論對於分管契約本採取無物權效力者之批評¹⁰⁶，

¹⁰³ 有利於受讓人之分管契約並無使受讓人受不測損害之虞，參游進發，前揭註 81，頁 184；胡天賜，前揭註 98，頁 238；謝哲勝（2001），〈意定的相鄰關係〉，蘇永欽（等著），《民法物權實例問題分析》，頁 124，五南。

¹⁰⁴ 蘇永欽，前揭註 30，頁 58；謝在全，前揭註 89，頁 94。

¹⁰⁵ 吳光明，前揭註 78，頁 16；王澤鑑，前揭註 95，頁 78。

¹⁰⁶ 林發立、郭雨嵐，前揭註 87，頁 13。氏認為，司法院釋字第 349 號雖正確指出應回歸債物二分、物權公示之原則，然而卻又認債權契約於第三人明知或可得而知得對抗第三人，偏離前開基本原則。



或從基本權違憲審查之觀點所為之評價¹⁰⁷，本號解釋主要疑義有如下數者：

首先，如其他共有人與應有部分受讓人就分管契約履行涉訟者，須由其他共有人舉證受讓人係明知或可得而知分管契約之存在，始得執此對抗之。然而，知悉與否乃受讓人内心主觀情事，難以證明，其他共有人因而將付出相當之訴訟成本，實際上亦降低分管契約拘束受讓人之可能¹⁰⁸。況在本件解釋作成後，不能避免有受讓之共有人藉此生端，增加其他共有人之訟累¹⁰⁹。

第二，不動產處分行為得以多數決為之（土地法第34條之1第1項參照¹¹⁰），容有忽略少數共有人意見之空間。本號解釋以應有部分受讓人善意與否作為分管契約得否對之發生拘束力之要件，不會使善意受讓人一人即可破壞分管契約之存在，與不動產之處分行為相較顯失均衡¹¹¹。

第三，受讓人為善意者，固可能受不測損害，然而其他共有人善意信賴分管

¹⁰⁷ 蘇永欽，前揭註30，頁53-56；王文字，前揭註40，頁93、114-115。氏等主要係從是否真有財產權受限制、以判例限制是否違反法律保留原則等角度探討有無違憲。

¹⁰⁸ 王文字，前揭註40，頁126；林大洋，前揭註41，頁13；黃義豐，前揭註85，頁23；王澤鑑，前揭註95，頁78；胡天賜，前揭註98，頁239。另參司法院釋字第349號楊與齡、張特生大法官部分不同意見書：「依多數意見作成之解釋文，受讓人對於不知，亦無可得而知之消極事實，不負舉證之責，而他共有人則須負責證明受讓人知悉或可得而知之事實，無異將受讓人之惡意或怠忽責任，轉嫁於他共有人，使他共有人在訴訟上立於不利之地位，殊失情理之平。」

¹⁰⁹ 司法院釋字第349號楊與齡、張特生大法官部分不同意見書：「...如因解釋文之溯及適用，而隨時引起共有人分管部分之受讓人與他共有人間之糾紛，致難以維持現狀。極易導致共有人貪圖不法利益，違背誠信而出賣其應有部分，並利用他共有人難以證明受讓人係惡意或怠忽而達損害他共有人利益之目的，顯足以增加訟源訟累，影響社會之安寧。...」；司法院釋字第349號鄭健才大法官不同意見書：「...共有人中若有藉此生端與訟，所謂善意或非善意、有過失或無過失，又悉憑舉證責任之分配及證據力之判斷而定，勝敗難卜。共有制至此全失「定分止爭」之作用，徒增共有人之訟累而已。...」

¹¹⁰ 土地法第34條之1第1項：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」

¹¹¹ 司法院釋字第349號鄭健才大法官不同意見書：「...忽視共有物由共有人多數決定處分原則之比較：民法第八百十九條關於共有物之處分，應得共有人全體同意之規定，在共有物為不動產時，已為土地法第三十四條之一所定「過半數之同意行之」所取代。後者深符物權以利用為中心，非以處分為中心之理念，與社會脈動相適合。而本件爭議，係由不動產之共有而引起，祇應就不動產共有之分管契約而為論列。設土地共有人百人訂立分管契約，僅其中一、二人之應有部分由並無過失之善意（非明知亦非可得而知）第三人受讓，其受讓之應有部分亦不過百分之一、二。竟可依本件解釋推翻全部分管契約。共有物之處分較共有物之分管為嚴重，舉重明輕，重者尚且以過半數同意行之即可，輕者反使每一共有人均有否決權，有是理乎？...」



契約之存續而作投資，享有其財產權，亦因分管契約無法拘束受讓人而有受不測損害之虞。究應優先保護何人，係法律政策之選擇，不牽涉違憲與否之問題。本號解釋徒以保護善意受讓人之財產權而否定保護其他共有人之財產權，並未提出堅實之法益權衡論據¹¹²。

第四，本號解釋忽略探討類推適用民法第425條規定之可能¹¹³，另以受讓人是否知悉作為受讓人能否受分管契約拘束之前提，未說明其理論上依據¹¹⁴，實則亦難尋得依據。蓋自債之相對性而言，第三人縱明知契約存在，亦不受該債權契約拘束¹¹⁵；自債權物權化而言，民法第425條無需考慮租賃物受讓人之主觀情事¹¹⁶。

第五，本號解釋使分管契約有無物權效力，繫諸個案認定是否知悉，對訂立分管契約之共有人言，恐難安心於共有物上開展其投資，有害物權秩序之安定性¹¹⁷。

最後，即使係因保護「善意第三人」而以「明知或可得而知（因抽象輕過失

¹¹² 謝哲勝，前揭註19，頁67；王文字，前揭註40，頁93-94；吳光平，前揭註85，頁296；司法院釋字第349號鄭健才大法官不同意見書：「...忽視信賴分管契約者利益之保護：共有人因信賴分管契約而各自投資實行分管，卻因共有人中之一人將其應有部分讓與無過失之善意第三人，致其投資意外的化為烏有，不能謂非不測之損害。通過之解釋，則以避免善意第三人受不測之損害，作為分管契約對之不生拘束力之理由，殊不知在應有部分讓與立場言，其他共有人亦係善意第三人，何以又不須避免其受不測之損害？將不測之損害強加於其他共有人，將使分管即令達十年百年之久，亦隨時有被否定之虞。...」

¹¹³ 張譯文，前揭註24，頁194；王文字，前揭註40，頁94。

¹¹⁴ 林大洋，前揭註41，頁13；黃義豐，前揭註85，頁20。

¹¹⁵ 陳聰富，前揭註23，頁33；謝在全，前揭註89，頁107；司法院釋字第349號鄭健才大法官不同意見書：「忽視理論橋樑之架設：民法第四百二十五條使租賃契約之效力及於租賃物所有權之受讓人，係以「物權化」為其理論之橋樑，故界限明確，不必有該受讓行為善意（不知情）或非善意（知情）之區別。而通過之解釋，就共有物分管契約之效力是否及於應有部分之受讓人，則視該受讓行為善意抑非善意而定。善意者從否定說，非善意者從肯定說。而其所謂善意又將「可得而知而不知」者除外。其中對於知情（非善意）者，使其為分管契約效力之所及，是否係以「默示同意」繼受分管契約之契約上地位（學理上謂此為「契約承擔」），為其理論之橋樑，未見說明，已難懸揣。對於「可得而知而不知」之不知情（有過失之善意）者，亦為分管契約效力之所及，若不借重「物權化」之理論，如何架設其理論之橋樑，尤有疑義。」

¹¹⁶ 吳光平，前揭註85，頁295。

¹¹⁷ 張永健，前揭註18，頁1279；王文字，前揭註40，頁124；吳光平，前揭註85，頁296；溫豐文，前揭註85，頁13；王澤鑑，前揭註95，頁78-79。



而不知）」作為要件，仍與我國現行民法對動產善意取得採取「明知或因重大過失而不知」（民法第 948 條第 1 項參照¹¹⁸）之立場不同，不無評價失衡之問題。¹¹⁹

準此，學說上有呼籲長期而言仍應透過立法建立分管契約之公示制度¹²⁰。在立法前，部分文獻試圖揉合類推適用民法第 425 條之見解與本號解釋之立場，認為其他共有人如欲使分管契約發生物權效力，應舉證受讓人係明知或可得而知；惟若共有物已依分管契約交由各共有人現實占有，則可作為表見證明或推定受讓人明知或可得而知之依據，轉由受讓人反證非明知及可得而知¹²¹。

3. 民法第 826 條之 1 第 1 項與第 2 項

就不動產之分管契約而言，民法 826 條之 1 第 1 項不同於司法院釋字第 349 號解釋，改以「登記」作為公示之方法（土地登記規則第 155 條之 1 參照）¹²²。文獻上對此多採取正面看法，認為此公示方法值得採取¹²³，與比較法立場較為一致¹²⁴，具緩和物權法定主義之機能¹²⁵，更顯示立法者認為凡涉不動產權利者仍應以登記為公示方法¹²⁶。有疑義者惟二。其一，本條項之登記應屬「契據登記」，

¹¹⁸ 民法第 948 條第 1 項：「以動產所有權，或其他物權之移轉或設定為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無讓與之權利，其占有仍受法律之保護。但受讓人明知或因重大過失而不知讓與人無讓與之權利者，不在此限。」

¹¹⁹ 蘇永欽，前揭註 30，頁 58。不同見解，認為「可得而知」之判準得因第三人之專業能力不同而異其認定，個案中可能為「因具體輕過失而不知」，參曾品傑，前揭註 76，頁 11-12。

¹²⁰ 吳從周，前揭註 19，頁 11-12；王澤鑑，前揭註 95，頁 79。

¹²¹ 陳佑寰，前揭註 85，頁 189。

¹²² 參民法第 826 條之 1 立法理由，前揭註 86。

¹²³ 吳從周，前揭註 19，頁 12；陳聰富，前揭註 23，頁 34；胡天賜，前揭註 98，頁 254-255；黃奕華，前揭註 98，頁 197。

¹²⁴ 對於比較法之解說，參陳榮傳，前揭註 85，頁 201-202。

¹²⁵ 蘇永欽（2008），〈物權法定主義鬆動下的民事財產權體系－再探大陸民法典的可能性〉，《尋找新民法》，頁 142-143，元照；蘇永欽（2010），〈夏蟲語冰錄（二十六）－物權自由了〉，《法令月刊》，61 卷 3 期，頁 122-124；氏認為當事人可透過共有分管契約之約定加上登記，對第三人發生拘束力，從而創造各種不同類型之物權。相反見解，認為此一「不動產分管權」仍有其侷限，增定新物權類型仍有實益者，參張永健，前揭註 18，頁 1280-1286。

¹²⁶ 吳瑾瑜（2010），〈所有權行使與權利濫用－以土地受讓人受讓前知悉房屋存在嗣後訴請拆屋還地的問題為例〉，《臺北大學法學論叢》，78 期，頁 73-74。



恐對我國法原所採之「權利登記制」造成一定衝擊¹²⁷。其二，於本條項施行後，分管契約未經登記者，是否尚能援引司法院釋字第 349 號解釋，以受讓人明知或可得而知作為前提對之發生拘束力？不少文獻與實務見解仍採取肯定之解釋¹²⁸。

就動產之分管契約而言，因大部分之動產無登記制度，且動產分管未必均以占有為之，難一律以占有作為公示方法，故民法 826 條之 1 第 2 項仍延續司法院釋字第 349 號解釋之立場，以受讓人「明知或可得而知」作為分管契約對之發生拘束力之要件¹²⁹。則前述有關司法院釋字第 349 號解釋之批評，於此仍然存在。文獻上因此認為，此項規定是否妥適，容有斟酌餘地¹³⁰，部分見解甚至主張，於立法論上應僅有高價值、可登記之不動產與動產，其分管契約可透過登記取得物權效力；低價值、不可登記之動產，則應否定其分管契約之物權效力，藉以促使共有人分割共有物¹³¹。

第五項 土地法第 79 條之 1 第 1 項

土地法第 79 條之 1 第 1 項規定：「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請

¹²⁷ 王文字，前揭註 3，頁 160；溫豐文，前揭註 85，頁 13；溫豐文（2001），〈民法物權編修正系列研討會之五：論不動產登記—以探討民法物權編修正草案之規定為主〉，《月旦法學雜誌》，68 期，頁 111（相反見解，朱柏松教授認為現行法本有其他種類之登記，本條項並不妨害法定物權登記繼續採取權利登記制，參頁 113。）；陳明燦（2006），〈憲法解釋對土地法制之影響分析：以地權與地籍法制為中心〉，《財經法暨經濟法》，6 期，頁 17-18；溫豐文（2009），〈論共有物之管理〉，《台灣法學雜誌》，135 期，頁 96-97。

¹²⁸ 謝哲勝，前揭註 20（2003），頁 14-16；吳光明（2012），〈默示分管契約之探討——兼論最高法院九十九年度台上字第七九〇號判決〉，《月旦法學雜誌》，209 期，頁 19；謝哲勝（2013），〈共有物管理對於繼受人的效力—最高法院 102 年度台上字第 500 號民事判決評釋〉，《法令月刊》，64 卷 10 期，頁 4-6；楊智守（2015），〈區分所有建築物特定停車位之使用權與所有權之關聯性紛爭探討—兼評最高法院 102 年度台上字第 2118 號民事判決〉，《法令月刊》，66 卷 4 期，頁 98-99；黃奕華，前揭註 98，頁 197-206。否定見解，認為民法第 826 條之 1 已另作規定，不應再援引司法院釋字第 349 號之變態權宜措施處理者，參謝在全，前揭註 2，頁 398。

¹²⁹ 謝在全，前揭註 2，頁 398。另參民法第 826 條之 1 立法理由：「...三、共有人間就共有物因為關於第一項使用、管理等行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產可以登記之公示方法，使受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，法律上又保護善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效力，方為持平，爰增訂第二項。...」

¹³⁰ 吳從周，前揭註 19，頁 12；陳聰富，前揭註 23，頁 34；溫豐文，前揭註 23，頁 20-21。

¹³¹ 張永健，前揭註 18，頁 1278-1280；胡天賜，前揭註 98，頁 254-255。



求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。」第 2 項規定：「前項預告登記未塗銷前，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。」設於一物二賣之情形，出賣人與先買受人就 A 地訂立買賣契約，出賣人交付但未移轉 A 地所有權予先買受人者，先買受人已得就 A 地進行使用收益（民法第 373 條參照¹³²），於其上建築地上物，就此而言，買賣契約得作為本文所討論之不動產債權利用關係之一。倘出賣人再度與後買受人就 A 地訂立買賣契約並移轉 A 地登記予後買受人，後買受人即得本於所有人地位請求先買受人拆屋還地，對先買受人殊為不利。為免於此，先買受人如在出賣人為第二次出賣移轉行為前，有就其「買賣標的物移轉請求權」辦理土地法第 79 條之 1 第 1 項第 1 款之預告登記者，縱然出賣人嗣後移轉 A 地登記予後買受人，先買受人亦得依土地法第 79 條之 1 第 2 項之規定，主張出賣人與後買受人所有權移轉行為無效，請求塗銷該登記¹³³。

換言之，先買受人對於出賣人請求移轉買賣標的物之債權，因預告登記而產生「債權物權化」之效力（詳下述第一款），得排除出賣人與後買受人間妨害其債權實現之行為，從而免於後買受人拆屋還地之請求，並進一步要求出賣人移轉買賣標的物所有權予己，保全其債權之實現。則預告登記之所以產生物權效力之規範目的與物權效力之正當化依據，即值得本文加以歸納分析。

第一款 規範目的

依立法理由之說明，本條之所由設乃「預為保全對他人土地權利之請求權」

¹³² 民法第 373 條：「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」

¹³³ 林誠二，前揭註 1，頁 144 處註 6；王澤鑑，前揭註 31，頁 93；溫豐文（2004），〈台灣民法典物權優先效力規定之施行經驗〉，《月旦民商法雜誌》，3 期，頁 133。



¹³⁴。學說上亦同此見解，認為對於請求權人而言，預告登記可防止登記名義人所為妨害其請求權之行為，其乃「保全登記」；對土地登記名義人而言，因預告登記產生（相對）限制其處分之效果，其乃「限制登記」（土地登記規則第 136 條參照¹³⁵）¹³⁶。

學理上之爭議集中於預告登記所保全請求權之性質¹³⁷。有認為，預告登記所保全者為土地法第 79 條之 1 第 1 項所列之三款請求權，縱使辦妥預告登記，請求權人仍未取得土地物權，故該請求權僅有債權之性質（債權說）；亦有認為，請求權人透過預告登記取得排除第三人妨害債權之權利，擔保其債權之實現，有限制物權之性質（物權說）。現今通說則認為，請求權人透過預告登記所保全者仍為債權，惟該債權經過登記而取得對抗第三人之效力，產生「債權物權化」之效果，其本身仍為債權，只是具備排他、優先等物權效力（債權物權化說）¹³⁸。

值得注意者為，預告登記應檢附登記名義人之同意書始得為之，而實務上登記名義人因慮及將來塗銷預告登記之困難而不願同意，使得本條規定立意雖然良

¹³⁴ 土地法第 79 條之 1 立法理由：「…二、預告登記係預為保全對他人土地權利之請求權所為之登記。本條明示得為預告登記之原因及必需具備之要件。三、預告登記之目的，在阻止登記名義人對該土地有妨害保全請求權所為之處分，故預告登記未塗銷前，登記名義人所為之處分，有妨害該項請求權者無效。…」參立法院第一屆第五十五會期第一次會議議案總第二八五號、政府提案第一四四六號關係文書，<https://lis.ly.gov.tw/lcgi/lgmeetimage?cfcecacacfccfc5bc7cdd2cbc6c6>（最後瀏覽日：11/12/23）。關於預告登記之立法沿革，參蔡明誠（2002），〈預告登記之意義及效力〉，《台灣本土法學雜誌》，34 期，頁 128；陳立夫（2023），〈預告登記之意義〉，《月旦法學雜誌》，334 期，頁 192-193。

¹³⁵ 土地登記規則第 136 條第 1 項、第 2 項：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。」、「前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」

¹³⁶ 吳從周，前揭註 19，頁 6-7；王澤鑑，前揭註 31，頁 92-93；蔡明誠，前揭註 134，頁 127；陳立夫，前揭註 134，頁 192；溫豐文（2023），〈預告登記之效力〉，《月旦法學教室》，248 期，頁 10。

¹³⁷ 相關整理，參溫豐文，前揭註 23，頁 22；鍾懿萍、羅秀園（2009），〈預告登記請求權人權益保障之研究〉，《土地問題研究季刊》，31 期，頁 42-43。

¹³⁸ 吳從周，前揭註 19，頁 6；謝哲勝，前揭註 20（2003），頁 182；溫豐文，前揭註 23，頁 22；陳忠五，前揭註 23，頁 124；蘇永欽，前揭註 30，頁 60；王澤鑑，前揭註 37，頁 96；鍾懿萍、羅秀園，前揭註 137，頁 50-51；楊宏暉（2013），〈借地建屋爭議之調和與房地分離的權源自治選擇〉，《政大法學評論》，131 期，頁 224。



善，實則未必可行¹³⁹。

第二款 正當性

無論請求權人是否占有標的物，預告「登記」之本身，即為該被保全請求權發生物權效力之公示方法。藉由預告登記，請求權人與登記名義人間之債之關係得被公示，第三人與登記名義人為處分行為之登記前得閱覽土地登記簿而知悉上情，從而正當化該請求權具備優先、排除第三人處分行為之效力¹⁴⁰。

第六項 民法第 426 條之 1？

民法第 426 條之 1 規定：「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」基此，承租人租用基地後，在其上建築房屋者，嗣若承租人將房屋所有權讓與第三人，房屋受讓人將法定承擔該租賃契約¹⁴¹，而得對基地出租人主張有權占有。本條規定之效果與民法第 425 條第 1 項相同¹⁴²，其是否亦為債權物權化之規範？如是，其正當化依據為何？如不是，其規範目的又為何？

第一款 規範目的

本條乃 1999 年民法債編修正時為將過去實務見解¹⁴³明文化所增修。考其立

¹³⁹ 王文字（2005），〈從民法撤銷權規定論特定物債權人之保障〉，《台灣本土法學雜誌》，10 期，頁 5。

¹⁴⁰ 吳從周，前揭註 19，頁 7；謝哲勝，前揭註 20（2005），頁 13；陳立夫，前揭註 134，頁 194。

¹⁴¹ 吳秀明，前揭註 33，頁 471；劉春堂，前揭註 43，頁 326。

¹⁴² 邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註 43，頁 413。

¹⁴³ 最高法院 43 年台上字第 479 號判決（前判例）：「租地建築房屋除當事人間有禁止轉讓房屋之特約外，應推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人。」；最高法院 48 年台上字第 227 號判決（前判例）：「租地建屋之契約如無相反之特約，自可推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨房屋而為移轉，故承租人將房屋所有權讓與第三人時，應認其對於基地出租人仍有租賃關係之存在，所謂相反之特約，係指禁止轉讓基地上所建房屋之特約而



法目的，係為避免於房屋所有權移轉時，基地出租人請求拆屋還地者將「有害社會經濟」，亦使得一般人不願受讓房屋所有權，故使房屋受讓人得執原租賃契約，對基地承租人繼續主張有權占有¹⁴⁴。簡言之，本條使房屋所有權與基地利用權一體化（處分），藉資保護房屋既得使用權¹⁴⁵。

宏觀而言，本條規定與民法第425條之1¹⁴⁶、第426條之2¹⁴⁷、第799條第5項¹⁴⁸、第838條第3項¹⁴⁹、第838條之1¹⁵⁰、第850條之3第3項¹⁵¹、第876條

言。」；最高法院52年台上字第2047號判決（前判例）：「租用基地建築房屋，如當事人間無禁止轉讓房屋之特約，固應推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人，但租賃權亦屬債權之一種，其讓與非經讓與人或受讓人通知出租人，對於出租人不生效力，此就民法第二百九十七條之規定推之而自明。」

¹⁴⁴ 吳秀明，前揭註33，頁471；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註43，頁413。另參民法第426條之1立法目的：「…二、租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，實務上於此情形，認為其房屋所有權移轉時，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人；房屋受讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在（最高法院四十三年台上字第四七九號、四十八年台上字第二二七號及五十二年台上字第二〇四七號等判例參照）。爰參酌上開判例意旨，增訂本條，並明定其租賃契約繼續存在，以杜紛爭。」參法務部主管法規查詢系統，<https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentReason.aspx?LSID=FL001351&LawNo=426-1>（最後瀏覽日：11/12/23）。

¹⁴⁵ 陳聰富（2010），〈使用借貸契約之債權物權化——最高法院九十八年台上字第一三一九號民事判決評析〉，《月旦裁判時報》，2期，頁60；黃宗樂（2016），〈土地之定著物及其相關問題〉，黃宗樂等（著），《物權法之新思與新為—陳榮隆教授六秩華誕祝壽論文集》，頁20，法源。

¹⁴⁶ 民法第425條之1第1項：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制（第1項）。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之（第2項）。」

¹⁴⁷ 民法第426條之2：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權（第1項）。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄（第2項）。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人（第3項）。」

¹⁴⁸ 民法第799條第5項：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」

¹⁴⁹ 民法第838條第3項：「地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。」

¹⁵⁰ 民法第838條之1：「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同（第1項）。前項地上權，因建築物之滅失而消滅（第2項）。」

¹⁵¹ 民法第850條之3第3項：「農育權與其農育工作物不得分離而為讓與或設定其他權利。」



¹⁵²、第 877 條之 1¹⁵³、第 915 條第 4 項¹⁵⁴、第 917 條第 2 項¹⁵⁵、第 924 條之 2¹⁵⁶、第 927 條第 3、4 項¹⁵⁷等規定具有相同機能，均透過「要求一體處分」、「法律創設房地利用關係」、「賦予優先承買權」等方式，彌補、調和我國法採取「房地分離主義」之下，雖房屋原先係基於合法權源占有土地，惟嗣後對於土地之利用權一旦喪失，即可能面臨拆屋還地之弊病¹⁵⁸。

第二款 債權物權化？

文獻上有認為，本條規定使租賃契約對於房屋受讓人繼續存在，係該租賃關

¹⁵² 民法第 876 條：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之（第 1 項）。設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定（第 2 項）。」

¹⁵³ 民法第 877 條之 1：「以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其抵押物存在所必要之權利得讓與者，應併付拍賣。但抵押權人對於該權利賣得之價金，無優先受清償之權。」

¹⁵⁴ 民法第 915 條第 4 項：「土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而為同一人設定典權者，典權人就該典物不得分離而為轉典或就其典權分離而為處分。」

¹⁵⁵ 民法第 917 條第 2 項：「典物為土地，典權人在其上有建築物者，其典權與建築物，不得分離而為讓與或其他處分。」

¹⁵⁶ 民法第 924 條之 2：「土地及其土地上之建築物同屬一人所有，而僅以土地設定典權者，典權人與建築物所有人間，推定在典權或建築物存續中，有租賃關係存在；其僅以建築物設定典權者，典權人與土地所有人間，推定在典權存續中，有租賃關係存在；其分別設定典權者，典權人相互間，推定在典權均存續中，有租賃關係存在（第 1 項）。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院以判決定之（第 2 項）。依第一項設定典權者，於典權人依第九百十三條第二項、第九百二十三條第二項、第九百二十四條規定取得典物所有權，致土地與建築物各異其所有人時，準用第八百三十八條之一規定（第 3 項）。」

¹⁵⁷ 民法第 927 條第 3、4 項：「典物為土地，出典人同意典權人在其上營造建築物者，除另有約定外，於典物回贖時，應按該建築物之時價補償之。出典人不願補償者，於回贖時視為已有地上權之設定（第 3 項）。出典人願依前項規定為補償而就時價不能協議時，得聲請法院裁定之；其不願依裁定之時價補償者，於回贖時亦視為已有地上權之設定（第 4 項）。」

¹⁵⁸ 簡資修，前揭註 43，頁 4；楊宏暉，前揭註 138，頁 178-179；林誠二（1999），〈建築物所有權與基地利用權之一體化－以基地租賃權之利用型態為中心〉，林誠二等（著），《商事法暨財經法論文集》，頁 31-32，元照；朱柏松（2000），〈論房地異主時房屋所有人之土地使用權－評最高法院八十八年台上字第二一九三號判決〉，《月旦法學雜誌》，57 期，頁 171-172；陳榮傳（2003），〈離開土地的房屋（上）－最高法院九十一年度台上字第三六號民事判決評釋〉，《台灣本土法學雜誌》，51 期，頁 35-37；蘇永欽（2010），〈夏蟲語冰錄（三十）－找到漏洞了嗎〉，《法令月刊》，61 卷 7 期，頁 160；許政賢（2012），〈財產權保障與基地利用權－評最高法院九十九年度台上字第一七〇五號民事判決〉，《月旦法學雜誌》，211 期，頁 227-228；林大洋（2013），〈事實上密切關係之人與民法第 876 條之法定地上權－最高法院 97 年台上字第 1273 號、98 年台上字第 478 號、99 年台上字第 345 號判決綜合評析〉，《法令月刊》，64 卷 7 期，頁 33。



係發生物權效力¹⁵⁹，亦屬「讓與不破租賃」、「債權物權化」之一種¹⁶⁰，其公示方法乃「房屋之占有」¹⁶¹。或認為，在本條規範下，承租人移轉其房屋（及租賃權）於第三人時出租人無從置喙，而受讓人得自由選擇加入租賃關係、承擔其權利義務，此正如同限制物權與所有權之關係，故可認係廣義之債權物權化¹⁶²。

惟晚近有見解指出，民法第 425 條第 1 項規定與本條規定之效果雖同為「法定契約承擔」，惟細究其中仍有以下重大不同¹⁶³。其一，前者中享有租賃契約所生權利者自始至終均為承租人；後者中原享有租賃契約所生權利者係承租人，並透過本條使受讓人承擔、享有之。其二，前者中破壞原有法律關係者係出租人與受讓人，發生法定契約承擔係為使承租人得維護自己固有之利益，受讓人權益退讓有其合理性；後者中破壞原有法律關係者係承租人與受讓人，發生法定契約承擔反使受讓人取得新的利益，而迫使出租人與受讓人成為契約當事人，出租人權益退讓未必具有合理性。其三，前者中承租人得執租賃債權對抗第三人，構成債權物權化，係債之相對性之例外；後者中受讓人於法定承擔契約前並無債權可資對抗第三人，並不構成債權物權化，反而係契約自由原則之例外（出租人被迫與他人成立租賃契約）。質言之，不同於前開債權物權化之規定使得不動產債權利用關係於第三人妨害時受到「外部保護」，本條係使不動產債權利用關係成為「得交易、轉讓之客體」，而為第三人所受讓、主張¹⁶⁴。

著眼於此，文獻上有懷疑，僅為了保護房屋既得使用權、使房屋所有權與基

¹⁵⁹ 蔡明誠（2003），〈論物權的概念與類型〉，《物權法研究》，頁 9，學林。

¹⁶⁰ 林誠二，前揭註 58，頁 459；吳秀明，前揭註 33，頁 470；黃茂榮，前揭註 32，頁 82；林誠二（2019），〈房地所有權分離時之法律適用與類推適用——臺灣高等法院 104 年度上字第 1377 號民事判決評釋〉，《月旦裁判時報》，90 期，頁 20。

¹⁶¹ 吳從周，前揭註 19，頁 18-20；陳忠五，前揭註 23，頁 124；吳從周教授甚至認為，本條之增訂理由未強調其債權物權化效力，「殊屬可惜」。

¹⁶² 陳致睿（2015），《債權物權化之理論重構》，頁 45-46，國立臺灣大學法律學研究所碩士論文。惟氏亦不否認本條係讓第三人加入租賃關係，租賃權並未對第三人發生排他效力，非多數學說所描述之債權物權化。

¹⁶³ 陳聰富，前揭註 145，頁 59-60。

¹⁶⁴ 張譯文，前揭註 24，頁 168-169。學說上雖有同樣指出本條規定具基地租賃權轉讓之性質者，惟其將之列為「物權化」之指標之一，參溫豐文，前揭註 45，頁 199-203。



地利用權合一，是否足以正當化法定契約承擔如此強烈之效果。尤以，過去實務判例僅「推定」租賃權一併移轉而已，容許當事人特約排除，本條卻逕行「擬制」出租人與受讓人間承擔原租賃契約，絲毫不顧出租人之意願與利益（如租金債權是否能獲償），干預私法自治原則甚為嚴重，是否妥當容有斟酌空間¹⁶⁵。

第七項 小結

綜合以上現行法中關於債權物權化規定之討論，本文認為有以下數點值得留意與觀察。

第一款 各該債權物權化之規定均有其規範目的

無論各該債權契約能否發生物權效力，受有損害之人均有事後救濟之道，則立法者賦予債權契約「外部保護」，使之對抗第三人之妨害，均存在其特別之目的。租賃契約中，係為「保護承租人之利益」；公寓大廈之規約、決議中，係為「維護團體生活之安定」；分管契約中，係為「維護法律秩序之安定」等諸多目的；預告登記之債權中，係為「保全對他人土地權利之請求權」。部分文獻並強調，法律使債權發生物權效力均有其特殊目的，不能從現行法規定得出「債權物權化之一般原則」，因此不能廣泛地認為在其他債權具備某些要件後，即能發生物權效力，甚至打破債物二分之原則¹⁶⁶。

文獻上於闡釋此等規範目的（特別是租賃契約與分管契約）時，均有自經濟分析之角度探討者，認為法律對於權利人持續使用收益標的物之信賴應予保護。

¹⁶⁵ 林誠二，前揭註 158，頁 49；陳聰富，前揭註 145，頁 60。林誠二教授於前揭註 158 文中，提出關於本條之若干解釋論與立法論上補救之道，參頁 51-52。

¹⁶⁶ 謝在全，前揭註 2，頁 27（氏認為雖然得以習慣或實務創造物權效力，惟須存在「特別情形」）；陳榮傳，前揭註 35，頁 50；陳榮傳，前揭註 85，頁 212；吳瑾瑜，前揭註 126，頁 72-73；謝在全（2007），〈民法物權編修正經緯〉，《台灣本土法學雜誌》，100 期，頁 24。司法院釋字第 349 號鄭健才大法官不同意見書：「...所應強調者，此非廣泛的討論債權物權化，而係個別的就一定情形之債權（如與物權相結合且已處於公示狀態者）討論其應否物權化。...」



由此可知，標的物是否具備使用收益之經濟價值，應係立法者考量之重點之一。相較於動產，通常可認不動產係價值較為高昂之標的物，文獻上諸多討論亦以不動產作為預設案例，甚至有較為激進之主張認為債權物權化規定應排除適用於動產。則本文選定其他法無明文物權效力之不動產債權利用關係作為研究對象，適足與既有文獻見解激盪與對話。

另外，就公寓大廈之規約、決議，與共有人間之分管契約，其之所以應發生物權效力之理由，尚因其牽涉多數人之利益，彼等間重新談判或決議之成本可能很高，事實上亦不易達成，從而應賦予物權效力以貫徹原約定或決定。果爾，該項契約是否涉及多數人利益，亦係立法者所考量之重點之一，足供後續實證研究時參考。

第二款 各該債權物權化規定均有其公示方法

即便各該債權契約應發生物權效力，為降低受讓人之資訊蒐集成本，減少其受不測損害之可能，該債權契約仍應滿足一定之公示方法。租賃契約中，係租賃物之「占有」；公寓大廈規約與決議中，係相關文件之「閱覽」，公寓大廈之其他約定中，係受讓人之「明知或可得而知」；不動產分管契約中，係「登記」，動產分管契約中，係受讓人之「明知或可得而知」（於大法官解釋與民法增修前，有主張係共有物之「占有」者）；預告登記之債權中，係預告「登記」本身。

各該公示方法有優劣之分，文獻上已有相關批評與檢討。惟倘係本文所關注之「不動產債權利用關係」之案型，於上開租賃或分管契約之討論中均有認為「建物占有土地」之公示效果實與登記無重大差異，仍可認為係適格之公示方法。此可再度證明，不動產債權利用關係於「債權物權化」之整體領域內，具備特殊性，值得本文選定為研究對象。



第三款 民法第 425 條第 1 項規定之類推適用可能性

如後所述（第二章第二節第一項），學說上論及使用借貸契約能否發生物權效力時，類推適用民法第 425 條第 1 項規定之可能性時常成為爭議，而為學說百家爭鳴之處。其實，在司法院釋字第 349 號作成解釋後，已經有豐富的文獻見解批評之，並試圖以類推適用民法第 425 條第 1 項之方式合理化最高法院 48 年度台上字第 1065 號判決（前判例）之立場，令分管契約發生物權效力，顯見「使用借貸應否類推適用民法第 425 條第 1 項之規定」之爭議並非個案，其他契約類型中亦有類似討論。因此，使用借貸契約（甚或是其他契約）能否發生物權效力，與其僅著眼於該契約本身，似應以更宏觀之角度，比較各種契約之特性與利益狀態後再為決定。本文後續實證研究時，將嘗試以各個面向捕捉該案中系爭債權契約之特徵，觀察其與是否判准拆屋還地間之關係。

第四款 法定契約承擔非均屬於債權物權化

從文獻上對於民法第 426 條之 1 之檢討中可以得知，縱然房屋受讓人得承擔原租賃契約，繼續對出租人主張有權占有，其仍可能非屬債權物權化之案例之一。準此，本文認為於後續實證研究時，土地移轉之案例（債權物權化之問題）與地上物移轉之案例（可能非屬債權物權化之問題）應予辨明，甚至是否應排除地上物移轉之案例而為分析，值得思考。

第二節 現行法規定之類推適用

上一節中，本文回顧了現行法中關於債權物權化之規定。進一步的疑問是，現行法未明文物權效力之債權契約，是否即無債權物權化之可能？「債權物權化」作為債之相對性原則之一種偏離，是否非由立法者以法律明定即不能發生，



而不能由司法者或當事人加以創設？就此，文獻上已有加以探討分析者¹⁶⁷，本文無意重新爬梳相關論述。本節中，謹就文獻與實務上最為熱烈討論之租賃以外之債權契約—使用借貸契約，整理歸納其有無類推適用現行法規定之可能。

第一項 類推適用民法第 425 條

貸與人與借用人成立使用借貸契約後，貸與人將借用物所有權讓與第三人者，有無類推適用民法第 425 條規定之可能？

第一款 否定說

最高法院於 59 年台上字第 2490 號判決（前判例）明白表示：「使用借貸，非如租賃之有民法第 425 條之規定，縱令上訴人之前手將房屋及空地，概括允許被上訴人等使用，被上訴人等要不得以上訴人之前手，與其訂有使用借貸契約，主張對現在之房地所有人即上訴人有使用該房地之權利。」

學說上，大多採取否定見解。其主要理由為：

1. 使用借貸與租賃契約不具類似性，立法漏洞不存在

租賃契約涉及不動產承租人之弱勢保護問題，使用借貸通常係有特定關係或交情之人間就動產所訂立，未必涉及弱勢保護問題。況且，立法者就有償租賃契約或無償使用借貸契約之保護有所差異：前者中，只要瑕疵導致契約雙方對價不均衡者出租人即應負擔保責任（民法第 354 條¹⁶⁸、民法第 423 條¹⁶⁹），出租人負

¹⁶⁷ 相關文獻與實務見解整理，參張譯文，前揭註 24，頁 173-187。

¹⁶⁸ 民法第 354 條：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵（第 1 項）。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質（第 2 項）。」此規定因民法第 347 條規定：「本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其契約性質所不許者，不在此限。」而得準用至租賃契約。

¹⁶⁹ 民法第 423 條：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」



有修繕義務（民法第 429 條第 1 項¹⁷⁰），承租人則得使用標的物至契約期間屆滿為止（民法第 450 條第 1 項¹⁷¹）；後者中，貸與人所負之瑕疵擔保責任較輕（民法第 466 條¹⁷²），貸與人無修繕義務可言，並享有較廣泛之終止或請求返還之權限（民法第 470 條、第 472 條¹⁷³）。借用人不應期待其與貸與人間無償借用之特殊感情關係得延伸至其與受讓人之間。在未具備構成要件事實類似性與未確認漏洞是否存在下，肯定類推適用過於輕率武斷¹⁷⁴。

2. 借用人不選擇租賃或其他物權成立契約乃可歸責

在契約自由原則下，當事人如欲確保其使用收益權限，應以且得以較穩固、成本較高之方式為之（如取得物之所有權、成立有償租賃契約）。借用人未能如此為之者（縱然有如否定論者所述無法締結租賃契約之情況，本屬契約自由原則可能之結果），自應承擔標的物讓與後無法繼續使用收益之風險。此於締約時即能合理預見，初無將使用借貸契約物權化、令標的物受讓人承擔風險之必要性與正當性¹⁷⁵。

3. 占有係債權物權化之要件而非理由

民法第 425 條第 1 項以「承租人占有中」作為要件，係為保護受讓人對物權

¹⁷⁰ 民法第 429 條第 1 項：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」

¹⁷¹ 民法第 450 條第 1 項：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」

¹⁷² 民法第 466 條：「貸與人故意不告知借用物之瑕疵，致借用人受損害者，負賠償責任。」

¹⁷³ 民法第 470 條：「借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求（第 1 項）。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物（第 2 項）。」；民法第 472 條：「有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：一、貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者。二、借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。三、因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。四、借用人死亡者。」

¹⁷⁴ 林誠二，前揭註 1，頁 148；謝在全，前揭註 2，頁 146-147；溫豐文，前揭註 23，頁 18；王澤鑑，前揭註 33，頁 222-223；黃茂榮，前揭註 32，頁 81；王澤鑑，前揭註 37，頁 91-92；林大洋，前揭註 41，頁 11-12；簡資修，前揭註 43，頁 19-20；鄭冠宇，前揭註 53，頁 885；楊宏暉，前揭註 138，頁 222；蘇永欽，前揭註 158，頁 157-158；林更盛（2011），〈使用借貸物權化？－兼論法學方法論上「漏洞」的幾個問題〉，《東海大學法學研究》，35 期，頁 138-140；游進發（2021），〈民法研究方法論〉，《台灣法學雜誌》，415 期，頁 24。

¹⁷⁵ 林誠二，前揭註 1，頁 148；謝在全，前揭註 2，頁 147；楊宏暉，前揭註 138，頁 178、231-232；蘇永欽，前揭註 158，頁 159；林更盛，前揭註 174，頁 141。



化之預見可能，然而不能反過來單純以占有作為債權物權化之發生原因，而謂所有之債權契約透過占有均得發生物權化之結果。例如於一物二賣之案例中，先買受人縱已受標的物之交付並占有中，仍不得以買賣契約對抗後買受人之所有物返還請求。況且占有作為公示方法有其缺陷已如前述（第二章第一節第三項第二款），不應再將之擴張於其他債權契約¹⁷⁶。

4. 肯定論有其弊病

民法第 425 條第 1 項之規定係法律強制干預當事人間契約之手段，倘類推適用至使用借貸契約，可能使貸與人吝於出借其物，反使物之使用效率降低。於類推適用後，究係原使用借貸契約對受讓人繼續存在，或轉為租賃契約繼續存在？前者對受讓人未免過於不公，亦難逃受讓人依民法第 472 條規定終止契約，幾無實益；後者之權利義務內容（租金、租期）則不明確，理論上亦難以說明與正當化契約性質之強制轉變。另外，民法第 425 條第 2 項之規定是否應一併類推？如予類推，將無物權化之可能，如不予類推，又使得使用借貸反而較租賃更受保護，無論如何均不甚妥適¹⁷⁷。

5. 例外從嚴適用

債權物權化乃債之相對性之例外，應從嚴適用，在無特殊立法理由與法律規定下，不宜任意偏移離之。肯定論者認為標的物所有權讓與完全不妨礙債權人契約存續期間繼續合法使用標的物，係漠視我國民法之債物二分原則。再者，如前述，民法第 425 條第 1 項於立法論上非無爭議，民法債編修正時亦未就使用借貸能否物權化之爭議加以處理，實難認為立法者有將此規定適用至其他債權契約之

¹⁷⁶ 林誠二，前揭註 1，頁 148；陳聰富，前揭註 23，頁 34-35；鄭冠宇，前揭註 53，頁 886-887；楊宏暉，前揭註 138，頁 227；陳聰富，前揭註 145，頁 56-57；蘇永欽，前揭註 158，頁 159-160；林更盛，前揭註 174，頁 151。

¹⁷⁷ 林誠二，前揭註 1，頁 148；謝在全，前揭註 2，頁 147；鄭冠宇，前揭註 53，頁 885-886；楊宏暉，前揭註 138，頁 222-224；林誠二，前揭註 160，頁 20；林更盛，前揭註 174，頁 151；游進發，前揭註 174，頁 24。

意圖¹⁷⁸。



第二款 肯定說

相對於否定說，學說上有部分見解主張使用借貸契約得類推適用民法第 425 條規定。其主要理由與對於否定說之回應為：

1. 使用借貸與租賃契約具備類似性

租賃契約與使用借貸契約同為物之用益契約，立法者使承租人與借用人於契約約定或正當期待之存續期間均得持續使用收益標的物，顯然有無支付對價與是否係為保障弱勢者無關緊要（事實上承租人未必為弱勢者，借用人亦未必為非弱勢者），承租人與借用人均得信賴其合法占有權源不因標的物所有權變更而受影響。固然有償契約與無償契約於瑕疵擔保責任之輕重、契約終止之難易上有所差異，然而此係「契約當事人間」之法律關係；從「債權受第三人妨害之外部保護」關係而言，侵害債權之侵權責任、占有連鎖之抗辯、分管契約之物權效力均不區分該債權係有償或無償而一體適用。另民法第 425 條之適用並不論租金之多寡（無論租金係一百萬或一元，法律均賦予物權效力），亦可證就民法第 425 條之類推適用上，有償無償應非重點¹⁷⁹。

2. 借用人未以租賃或其他物權成立契約乃不可歸責

使用權人僅得向原所有人提出有償使用收益契約之要約，而不能強迫原所有人接受之，故契約是否以有償方式成立有賴雙方共同參與。使借用人因未能成立租賃契約即於標的物讓與後不能持續使用收益標的物，係課予借用人不能控制之

¹⁷⁸ 林誠二，前揭註 1，頁 148；謝在全，前揭註 2，頁 148；陳聰富，前揭註 23，頁 36；溫豐文，前揭註 23，頁 18；陳聰富，前揭註 145，頁 56-57；蘇永欽，前揭註 158，頁 158；林更盛，前揭註 174，頁 147；蘇惠卿（2002），〈借貸〉，黃立（等著），《民法債編各論（上）》，頁 513-514，元照。

¹⁷⁹ 吳從周，前揭註 19，頁 17-21；翁瑞麟，前揭註 41，頁 133；詹森林，前揭註 43，頁 105；張譯文，前揭註 43，頁 75-77；詹森林，前揭註 44，頁 15-16。



風險¹⁸⁰。

3. 具備占有之公示外觀即可發生物權效力

無論是租地建屋或借地建屋，地上物占有土地之公示狀態相同，故應得令使用借貸透過占有之公示外觀發生物權效力。雖否定論者質疑，於一物二賣中，先買受人之占有不足以作為公示外觀而主張債權物權化，惟此僅係因立法者就買賣之物權化採取他種公示方法—預告登記，不妨礙使用借貸契約以占有作為公示方法而發生物權效力。固然占有作為公示方法有值得檢討之處，惟在現行法未修正前，以此為類推適用之依據，尚屬合理。或至少於不動產使用借貸之情形，基於不動產利用關係之特殊性，應可作不同處理而類推適用之¹⁸¹。

4. 肯定論有其優點

相較於後述所論之「誠信原則」或「債權物權化公式」，類推適用民法第425條第1項之規定使得借地建屋後，無論土地如何移轉，房屋所有人均得對抗後手，毋庸個案判斷受讓人內心主觀情事與客觀利益狀態，係一勞永逸解決此一問題之方法。此除於法學方法論上較為穩妥外，亦與現行法體系較能接軌¹⁸²。

5. 「例外從嚴適用」有待斟酌

民法就使用借貸未設如民法第425條之規定，並非能當然反面推論使用借貸即無債權物權化可能。債權物權化雖然係債之相對性原則之例外，惟「例外從嚴適用」於法學方法論上容有討論空間，無法單純以之得出類推適用與否之結論¹⁸³

¹⁸⁰ 詹森林，前揭註43，頁105。

¹⁸¹ 吳從周，前揭註19，頁17-21；翁瑞麟，前揭註41，頁133；許政賢，前揭註158，頁223；吳從周（2009），〈「土地與房屋不同屬一人所有」不宜類推適用民法第四二五條之一——最高法院九十六年度台上字第一三五九號判決在法學方法論上的再思考〉，《月旦法學雜誌》，165期，頁229；吳從周（2010），〈使用借貸契約之債權物權化／高院九八重上更（二）五一〉，《台灣法學雜誌》，152期，頁171-172。

¹⁸² 張譯文，前揭註24，頁193-195；前揭註43，頁79-80；吳從周，前揭註181（2010），頁171。

¹⁸³ 張譯文，前揭註43，頁74-75；詹森林，前揭註44，頁15。



實務上，未見有最高法院作出採取肯定論之判決，僅有臺灣高等法院 98 年度重上更（二）字第 51 號判決明顯參考肯定論者之論述，判示：「1. 按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，民法第 425 條第 1 項定有明文。而該項規定之立法基礎，應係在於所有人於取得該物之所有權之前，已明知或可得而知使用人持續占有標的物之事實，卻仍然願意受讓該物所有權，而與現在之使用人發生法益衝突，其可避免風險卻不予以避免；但使用人於取得使用權時，無從得知、亦無法避免將來與新所有人間發生法益衝突，故兩相權宜結果，不應由使用人承擔嗣後由所有人所造成之風險。從而應認為該項規定意旨，在於宣示已合法取得標的物占有之人，於其合法占有期間內，得持續依其原先之信賴，而為標的物之使用或收益，至該期間依法終止之時；不至於僅因標的物所有權之變更，即提前消滅自己之合法占有權源。因此該規定不但具有保護善意第三人之作用，且在維持物之價值、保障正當信賴及促進經濟活動上，扮演重要功能。2. 從而在『使用人取得標的物之使用權在先，並繼續占有之中，而所有人取得該物之所有權在後，造成使用人與所有人發生法益衝突』之情形，應有該項規定之適用，以就風險為合理分配，並符合效率之要求。而使用借貸並無相同於民法第 425 條之規定，即屬於法律漏洞。因此應以土地使用借貸人已建築房屋占有該土地而具備公示之狀態，任何第三人受讓該土地時，均有可能知悉其占有狀態之公示性為宜，將民法第 425 條規定類推適用於使用借貸關係之存續，且借用人占有標的物中，該物所有權移轉於第三人之情形（參見詹森林教授著，『最高法院 2002 年度契約法判決之研究』，民事法理與判決研究（五），第 209 至 211 頁，2007 年初版；吳從周教授著，『債權物權化、推定租賃關係與誠信原則—最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議評釋』，台灣法學雜誌，第 111 期，第 9 至 13、17 至 18 頁，2008 年 9 月）。」然



而此一見解未為上級審最高法院 99 年度台上字第 1705 號判決所採¹⁸⁴，可見否定類推民法第 425 條規定仍係最高法院穩定見解。

第二項 類推適用民法第 426 條之 1

借用土地建築房屋後，借用人將房屋所有權讓與第三人者，有無類推適用民法第 426 條之 1 之空間？雖民法第 426 條之 1 是否為債權物權化之案例之一容有爭議，惟為便於比較，仍予歸納分析如下。

第一款 否定說

否定論者認為，本條乃破壞契約自由原則之例外規定，基於例外從嚴解釋之法理，於立法者未為規範下，自不應貿然類推適用之。貸與人貸與土地係基於其與借用人間特殊情感關係，並無與他人產生契約關係之意思。法律不僅禁止借用人任意允許第三人使用借用物（民法第 467 條第 2 項¹⁸⁵），亦於借用人死亡時賦予貸與人終止權（民法第 472 條第 4 款¹⁸⁶），均在於明示此旨，初無借用人擅將使用借貸關係商品化，進而類推適用民法第 426 條之 1 規定，強求貸與人與第三人繼續使用借貸關係之空間。況且，房屋受讓人進行交易前，應可期待其進行必要之調查，了解房屋占用土地之權源，其不但得因趨避風險而拒絕交易，亦得自願繼續交易並將風險內化於對價中（或嗣後向讓與人請求損害賠償），難認其具

¹⁸⁴ 最高法院 99 年度台上字第 1705 號判決：「按權利之行使，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。民法第一百四十八條定有明文。而使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力，房屋買受人並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關係，原則上固不得執該關係主張其有使用坐落土地之權利。然土地受讓人若明知房屋所有人係基於與土地讓與人間債之關係而占有房屋坐落之土地，且經斟酌房屋使用土地之狀態及房屋之使用目的等項後，如可認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益，仍應駁回其請求。」易言之，此一判決仍然認為使用借貸契約僅有債之效力，至多僅能個案考慮所有權之行使是否違反誠信原則。

¹⁸⁵ 民法第 467 條第 2 項：「借用人非經貸與人之同意，不得允許第三人使用借用物。」

¹⁸⁶ 參前揭註 173。



備較高之保護必要性¹⁸⁷。

實務方面，最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議就此案型所提出之甲、乙、丙三說¹⁸⁸，完全未觸及類推適用民法第 426 條之 1 之規定之可能，可認實務不認為得類推適用本條規定。最高法院 107 年度台上字第 988 號判決則是明白表示：「使用借貸，非如租賃之有民法第 426 條之 1 規定，即無適用或類推適用該規定之餘地。」亦否定類推適用之可能性。

第二款 肯定說

肯定論者主要延續本條規定乃債權物權化類型之一之立場，認為無論是租地建屋或借地建屋，於房屋移轉時，均涉及「拆屋還地有害社會經濟」之考量、均具備「房屋占用土地」之公示外觀，故應令使用借貸發生債權物權化之效力，受

¹⁸⁷ 鄭冠宇，前揭註 53，頁 884；楊宏暉，前揭註 138，頁 232-233；陳聰富，前揭註 145，頁 60；林誠二，前揭註 160，頁 20。類似見解，認為本條房屋占用基地之正當權源限於租賃，似無擴張之可能性者，參朱柏松，前揭註 158，頁 174。

¹⁸⁸ 最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議：「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？甲說（肯定說）：按使用借貸契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外第三人，系爭房屋如已出賣並移轉所有權予他人，則買受該房屋之人自不得再執其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，對系爭土地所有人主張其有使用該土地之權利，蓋上開使用借貸契約，僅存在於契約當事人間，故甲訴請丙拆屋還地，於法有據，應予准許。乙說（否定說）：按民法第四百二十五條之一規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。」此規範目的應係調和建築物所有人與基地所有人間之關係，使原存在之建築物不因其所占用之基地移轉他人，而成無權占有土地，致遭土地所有人以所有權之作用，請求將之拆除，對建築物所有人及社會經濟造成不利之影響，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係。是本件案例雖與上開規定所稱之「土地及房屋同屬一人」情形未盡相同，但揆諸上開法文規範之目的及債權物權化之趨勢考量，應依「相類事實，應為相同處理」之法理，而類推適用前揭法文之規定，推定房屋受讓人與土地所有人間於房屋得使用期限內，有使用借貸關係，從而，丙所有系爭房屋使用系爭土地，並非無權占有，甲本於所有權作用，請求丙拆屋還地，不應准許。丙說：土地與其上之房屋之關係，究屬使用借貸、租賃或其他情形，及當事人間如何行使權利，應由個案查明衡酌當事人繼受情形、當事人間之關係、意思、使用情形、付費與否、雙方間所得利益與所受損害、有無權利濫用、是否違反誠信原則及公共利益等情，分別認定。本則提案題意不甚明確，關於土地所有人對於房屋受讓人可否請求拆屋還地等此類法律問題宜視個案之具體案情決定之。」



讓人得繼續使用土地。此際受讓人與土地所有人間之法律關係，宜解為基地租賃關係，其租金、存續其間等法律關係，得類推適用民法第 425 條之 1 規定由法院酌定之¹⁸⁹。

第三項 類推適用民法第 425 條之 1

第一款 肯定說

由於無論是類推適用民法第 425 條或第 426 條之 1，都可能遭遇不得任意債權物權化之批評，長久以來司法實務見解亦穩定採取「如無法律規定即不應發生物權效力」之見解，致使在類如使用借貸等其他不動產債權利用關係之案件中，於土地移轉或地上物移轉後，發生「理論上得拆屋還地但個案妥當性不無疑問」之難題。

為迴避類推適用民法第 425 條或第 426 條 1 可能的問題，實務上另尋他法，類推適用民法第 425 條之 1 規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制（第 1 項）。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之（第 2 項）。」與其前身之判例遂成為選項之一¹⁹⁰。最高法院 91 年度台上字第 1919 號

¹⁸⁹ 吳從周，前揭註 19，頁 18-21；許政賢，前揭註 158，頁 229-230（氏強調係整體類推民法第 426 條之 1 與第 425 條之 1 兩條規定）；吳從周，前揭註 181（2010），頁 172 註 14；劉春堂（2010），〈房屋建物受讓人對基地之繼續使用權——簡評最高法院九八年度台上字第 1339 號判決〉，《台灣法學雜誌》，151 期，頁 190-191。

¹⁹⁰ 民法第 425 條之 1 係最高法院 48 年台上字第 1457 號判決（前判例）與最高法院 73 年度第 5 次民事庭會議決議見解之明文化規定。最高法院 48 年台上字第 1457 號判決（前判例）：「土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。」；最高法院 73 年度第 5



判決首先判示：「按本院四十八年台上字第一四五七號判例…尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。是房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣將土地或房屋出賣因致房地異主時，雖與上開判例所稱之『土地及房屋同屬一人』情形未盡相同，但就該判例規範之目的及債權物權化之趨勢而言，得否依『相類事實，應為相同處理』之法理而為類推適用，即值深究。」嗣後最高法院 92 年度台上字第 1984 號裁定、最高法院 93 年度台上字第 1328 號判決、最高法院 95 年度台上字第 551 號判決、最高法院 96 年度台上字第 1359 號判決、最高法院 98 年度台上字第 1339 號判決，均持類似見解¹⁹¹。值得注意者為，91 年度台上字第 1919 號判決之案例事實，係妻允許夫在妻之土地上建屋，嗣後房屋遭第三人拍定；96 年度台上字第 1359 號判決之案例事實，則係父於其所有之土地上出資建屋，屋成後登記為其女所有，嗣後土地輾轉贈與、出賣於第三人。最高法院或許是因為此等案例之當事人間具備密切親屬關係，未必約定房地間之利用關係，與同屬一人相類似，始類推適用民法第 425 條之 1 之規定。

學說上，部分見解肯認實務此種立場，其立論略以：房屋土地同屬一人者，房屋乃有權占有土地，整體而言係一「完整之權利狀態」或「物權的法律關係」。如僅因土地或房屋之主體變更，致使拆屋還地請求有理由，除有害社會經濟外，房屋所有人為免於此，須與土地所有人重新協商，房屋所有人面對獨占土

次民事庭會議決議：「土地與房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣時，依本院四十八年台上字第一四五七號判例，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，參照該判例之原判決全部裁判意旨，係認為使用土地之房屋所有人對土地所有人應支付相當之代價，則其法律關係之性質，當屬租賃。至其租金數額，如當事人間不能協議決定，當可訴請法院裁判。其再因轉讓而承受土地所有權之人，應有民法第四百二十五條之適用，其再因轉讓而繼受房屋所有權之人，則除有反對之特約外，應推斷土地所有人對之默許其繼續承租，故不問其後為轉讓土地或轉讓房屋，其土地所有權之承受人對房屋所有人或房屋所有權之承受人對土地所有人，均繼續其原來之法律關係。」

¹⁹¹ 部分判決之原案例事實並非使用借貸關係，而係合建，應予注意。



地之土地所有人又處於不利之談判地位，勢將支出不相當之對價。民法第 425 條之 1 之規定推定此際房屋與土地間有租賃關係存在，使原有之使用關係得被繼受，除可保存房屋、避免社會資源浪費外，亦使得當事人間無庸另為協商占用權源，其權利義務之內容並得訴請法院以判決合理酌定之。此為立法者於房地分離主義下，在保留合法房屋之同時，為平衡土地所有人之利益所為之修法。而在房屋所有人係基地借用人之情形，原亦屬合法有權占有土地者，在房屋或土地發生主體變更後，法律未就此際房屋占用土地之權源為周延之規範，而合法房屋之繼續存在又值得保護，故有必要類推適用本條規定，避免拆屋還地與重為協商之社會成本。類推適用之結果，並非推定「使用借貸關係」，而係推定有償之「租賃關係」，藉資補償土地所有人因不能行使排他權利所受之損害。否定論者認為房地異主時其間利用已有約定、有所安排或得自行解決，法律無介入必要，惟事實上對於受讓人而言正是因為未有約定、無法安排或未能解決，始須起訴解決，故仍應類推適用本條規定，補充當事人間之法律關係。最高法院 91 年度台上字第 1919 號判決為促進房屋所有權安定性所為之努力自值得贊同¹⁹²。

第二款 否定說

針對上開肯定見解，否定論者則指出民法第 425 條之 1 之規定與民法第 876 條規定具有類似性，在房屋土地同屬一人之情形，房屋與土地間原不存在法律關係（或不顯現、已混同），嗣後其一或兩者均發生移轉時，始透過法律規定推定租賃關係存在或視為有地上權存在。就此而言，本條規定與債權物權化無涉，法

¹⁹² 謝哲勝，前揭註 15，頁 204；吳瑾瑜，前揭註 126，頁 64-65；林誠二，前揭註 160，頁 20、22-23；謝哲勝（2006），〈租賃的推定〉，《台灣法學雜誌》，78 期，頁 109-111、114-115；謝哲勝（2013），〈民法第 425 條之 1 的類推適用——最高法院 98 年度臺上字第 294 號判決評釋〉，《法令月刊》，64 卷 2 期，頁 6；謝哲勝（2014），〈再論民法第 425 條之 1 的類推適用〉，《台灣法學雜誌》，241 期，頁 124-125；黃鈺慧（2021），〈民法第 425 條之 1 之類推適用？——最高法院 107 年台上字第 1380 號民事判決評析〉，《銘傳法律判解評論》，3 期，頁 60-66；林瀚緯（2022），〈淺論借地建屋後基地所有權移轉相關爭議之實務發展〉，《萬國法律》，241 期，頁 76-77。



條所謂「土地及其土地上之房屋同屬一人所有」在規範目的上具備重要性。蓋於土地與房屋非同屬一人時，縱然其等間有密切親屬關係，仍已存在一定之法律關係（如使用借貸契約或好意施惠關係），嗣後其一或兩者均發生移轉時，立法者未規定適用本條並非法律漏洞，而係有意沉默、不予介入。此時問題毋寧為該一定之法律關係是否及如何（債權物權化）繼續對受讓人存在，而非類推適用本條後在原有法律關係上再推定一法律關係。更何況「推定」尚有被反證推翻之可能，所推定者究係「使用借貸」或「租賃」亦非無疑問，肯定說自不足採¹⁹³。

實務上，採取否定類推適用本條規定（或其前身之判例）者毋寧較為多數，包括：最高法院 84 年度台上字第 2886 號判決、最高法院 86 年度台上字第 3515 號判決、最高法院 89 年度台上字第 273 號判決、最高法院 90 年度台上字第 1366 號判決、最高法院 91 年度台再字第 30 號判決、最高法院 92 年度台上字第 968 號裁定、最高法院 93 年度台上字第 2554 號判決、最高法院 94 年度台上字第 551 號判決、最高法院 95 年度台上字第 2717 號判決、最高法院 96 年度台上字第 1322 號判決、最高法院 97 年度台上字第 721 號判決、最高法院 98 年度台上字第 2483 號判決、最高法院 99 年度台上字第 13 號判決、最高法院 101 年度台上字第 1371 號判決、最高法院 103 年度台上字第 943 號判決、最高法院 104 年度台上字第 1477 號裁定、最高法院 106 年度台上字第 2086 號判決、最高法院 107 年度台上字第 1274 號判決、最高法院 107 年度台上字第 1380 號判決等¹⁹⁴。最高法院 95 年

¹⁹³ 謝在全，前揭註 2，頁 193-196；吳從周，前揭註 19，頁 16；林大洋，前揭註 41，頁 12-13；楊宏暉，前揭註 138，頁 217-218；林更盛，前揭註 174，頁 148-149、151-152；吳從周，前揭註 181，頁 224-228；劉春堂，前揭註 189，頁 190；蘇永欽（2009），〈夏蟲語冰錄（六）—非線性的體系思考〉，《法令月刊》，59 卷 6 期，頁 142-145；陳明燦（2010），〈不動產讓與以及租賃關係之推定／最高院九八台上二四八三〉，《台灣法學雜誌》，146 期，頁 242-243；吳從周（2014），〈再論民法第四百二十五條之一之適用與類推適用--觀察後續實務發展與新問題〉，司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集編輯委員會（編），《物權與民事法新思維：司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集》，頁 442-443，元照；張瀠文（2016），〈論拆屋還地案與民法第 425 條之 1 及權利濫用禁止原則之關聯--兼評最高法院 104 年度台上字第 1477 號民事裁定〉，《法令月刊》，67 卷 8 期，頁 116-117；曾品傑（2018），〈論民法第八七六條之法定地上權〉，《中正財經法學》，16 期，頁 136-145；周俞宏（2021），〈民法第 425 條之 1 實務爭議問題探討（下）〉，《司法周刊》，2086 期，2 版。

¹⁹⁴ 部分判決之原案例事實並非使用借貸關係，而係合建、買賣或分管契約，應予注意。



度第 16 次民事庭會議之乙說肯定類推適用民法第 425 條之 1¹⁹⁵，最後未獲多數意見採取，亦為該院採取否定說之明證。依據學者觀察，約西元 2010 年後，肯定類推適用民法第 425 條之 1 之判決已不復出現¹⁹⁶。

第四項 類推適用民法第 876 條

第一款 肯定說

為避免突破債之相對性之非議，又欲兼顧個案妥適性，實務的另一個補救之道乃類推適用民法第 876 條規定：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之（第 1 項）。設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定（第 2 項）。」

此一見解首見於最高法院 97 年度台上字第 1273 號判決。該案中，原告起訴主張略以：系爭土地原為 X 所有，其上之系爭建物為 X 之子 Y 與其妻 Z 所共同搭建，Y 死亡後 Z 與子女 Y1、Y2、Y3 共同繼承其應有部分。其後，X 將土地設定最高限額抵押權予 W 銀行，嗣 X 死亡，系爭土地由 X 之妻子及 Y1、Y2、Y3 等三人（代位）繼承。原告為土地之拍定人，爰依民法第 767 條規定請求拆屋還地。被告 Z、Y1、Y2、Y3 則抗辯：其等係基於民法第 876 條法定地上權占有系爭土地。最高法院認為：「按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租由

¹⁹⁵ 參前揭註 188。

¹⁹⁶ 張譯文，前揭註 43，頁 69；吳從周，前揭註 193，頁 445；吳志正（2021），〈讓與共有不動產與民法第 425 條之 1 之適用—最高法院 109 年度台上字第 2179 號民事裁定評析〉，《月旦裁判時報》，106 期，頁 17-20。



當事人協議定之，協議不諧時，得聲請法院定之，修正前民法第八百七十六條第一項定有明文。其立法目的乃基於保護房屋使用權之考量，使房屋所有權與土地利用權結成一體，促進房屋所有權之安定性，俾調和土地與房屋之利用關係，以避免危害社會經濟，並維護公平。因此，在判斷法定地上權是否成立，應以社會經濟之公益及抵押權當事人合理利益之維護，為重要之基礎。又民法第八百七十六條第一項之法定抵押權，雖須以該建築物於土地設定抵押權時業已存在為要件，惟若在抵押權設定當時，土地及其地上之建築物非屬同一人所有，但在抵押權實行時，該建物與抵押之土地已歸相同之人所有，或雖非完全相同，但建物所有人與土地其他所有人間均具有密切之親屬關係者，為貫徹立法目的，似宜解為仍有該條之適用。」亦即，Z、Y1、Y2、Y3 得依民法第 876 條第 1 項之規定，主張依據法定地上權占有系爭土地。

本案中，於 X 死亡後，系爭土地與建築物曾經有部分相同之共有人 Y1、Y2、Y3，其他共有人則為有密切關係之親屬，或許勉強滿足民法第 876 條第 1 項「同屬於一人所有」之要件，然而因彼等並非於「設定抵押時」即所有土地與其上之建物，故最高法院於本件中採取類推適用之方法，肯定法定地上權之發生。此判決忽略本條規定「設定抵押時」之要件與擴張解釋「同屬於一人所有」包括同屬事實上密切關係之親屬間所有，於民法第 876 條規定本身之解釋論上妥當與否，文獻上已有豐富之討論¹⁹⁷，因與本文問題意識較不相關，於此不擬深究。較值得注意者毋寧為，系爭土地原為 X 所有，而 X 之子 Y 與其妻 Z 共同於其上建

¹⁹⁷ 林大洋，前揭註 158，頁 20-35；曾品傑，前揭註 193，頁 121-177；黃淳鈺（2009），〈法定地上權／最高院九七台上一二七三〉，《台灣法學雜誌》，139 期，頁 224-226；陳重見（2010），〈共有與法定地上權／最高院九八台上四七八〉，《台灣法學雜誌》，147 期，頁 214-246；黃淳鈺（2010），〈法定地上權（二）／最高院九八台上四七八〉，《台灣法學雜誌》，148 期，頁 179-182；黃淳鈺（2010），〈法定地上權（三）／最高院九九台上三四五〉，《台灣法學雜誌》，157 期，頁 184-187；蔡瑄庭（2011），〈民法第八七六條「土地與建物同一人所有」概念擴張之類型分析〉，《月旦法學雜誌》，194 期，頁 227-239；謝哲勝（2013），〈民法第 876 條法定地上權的類推適用〉，《台灣法學雜誌》，228 期，頁 142-146；蘇永欽（2013），〈夏蟲語冰錄（六十七）－拆還是不拆？〉，《法令月刊》，64 卷 8 期，頁 139-144；邱玟惠（2014），〈論民法第 876 條法定地上權「同屬於一人」要件之解釋與界限〉，《東吳法律學報》，26 卷 2 期，頁 149-197。



築房屋，於斯時房屋與土地間應已存在一定之不動產利用關係（可能係使用借貸或好意施惠關係）。嗣後系爭土地因抵押、拍定而發生移轉，土地受讓人起訴請求房屋所有人拆屋還地，同於本文所欲討論之案型，而最高法院肯認此際得類推適用民法第 876 條之規定。

如抽離本件（牽涉抵押權之）案例事實，抽象討論「借地建屋後，土地或房屋移轉，土地所有人是否得主張拆屋還地」之情形，學說上亦有主張得類推適用民法第 876 條之規定者。其立論略為：在我國採取房地分離主義下，立法者為保全合法建築之房屋與平衡土地所有人之利益，已通過或修訂不少規定（參第二章第一節第六項第一款），其中可以抽繹出：在合法建築之房屋與土地間，倘不存在占有權源而面臨拆屋還地之虞時，立法者之基本立場為「透過賦予有償之法定利用權引導雙方作成理性決定」，避免土地所有人藉獨占土地之地位享受談判優勢。民法第 876 條之規定即為一適例¹⁹⁸。此際端視建物所有人是否願意付出與土地市價相當之對價，作出「保留價值較高之房屋但支付租金」或「返還價值較高之土地而不必支付租金」之決定。準此，於借地建屋之案例中，建物與土地雖非同屬一人，然而兩者皆係合法取得，嗣後因其一或二者移轉導致建物與土地間欠缺利用權限之情形，民法欠缺類似第 876 條之規定，係屬規範漏洞，應類推適用相關處理房地產權合法衝突的規定（特別是民法第 876 條規定），認定建物對土

¹⁹⁸ 民法第 876 條立法理由：「查民律草案第一千一百五十四條理由謂本條使土地及土地上之建築物，得獨立而為抵押權之標的物。若土地及土地上之建築物，屬於一人所有時，得祇以土地或建築物為抵押權之標的物。土地與建築物既分，則實行抵押權將拍賣時，拍定人與土地所有人或建築物所有人間之關係，應規定明確，以杜爭執。而拍賣之物為抵押之土地時，其建築物之所有人，視為取得地上權人，仍得以其建築物利用其土地，拍賣之物為抵押之建築物時，其拍定人視為取得地上權人，使得利用其土地。至以土地及建築物抵押於人，而其拍定人各異者亦同，故亦適用此規定。」；修正理由：「一、於以建築物設定抵押權時，土地業已存在，固無問題，於僅以土地設定抵押權時，建築物是否以當時已存在，始有本條之適用？學說上爭議頗多，參照第八百六十六條、第八百七十七條規定之意旨，避免拍定後建築物無從利用土地致拆除之結果，有害社會經濟發展，似以肯定說為是，實務上亦採相同見解（最高法院五十七年度台上字第一三〇三號判例）。為杜爭議，爰於第一項、第二項「土地及其土地上之建築物」等文字上增列「設定抵押權時」，以期明確。二、依本條所成立之上地權，為法定地上權。其租金若干，期間長短，範圍大小均有待當事人協議定之，現行條文僅規定及於「地租」，似有不足，爰修正當事人協議之事項並及於地上權之期間、範圍，而於不能協議時，則聲請法院以判決定之。」



地之法定地上權存在（理論上成立不動產役權更佳）。雖然否定論者認為於房地異主時利用關係已定，不須再擬制另一法定利用權；惟原有利用關係只要因權利主體變更即不存在，而當事人間又無法經由協商約定利用權源，顯然否定論者所設想者不合於事實，仍應肯定類推適用本條規定方能解決此類層出不窮之紛爭。此說不但能避免突破債之相對性之困境，亦符合物權乃規範物對物關係之本質，更允許當事人間得就權利義務內容（地租、期間、範圍）作一定協議，協議不成並得訴請法院裁判，相較法律關係全面承擔之民法第 425 條、第 426 條之 1 與推定成立債權關係之民法第 425 條之 1，顯屬更好之選擇¹⁹⁹。

第二款 否定說

與類推適用民法地 425 條之 1 所遭受之批評相同，否定論者認為「土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有」乃民法第 876 條之關鍵要件。於建物與土地非同屬一人之場合，當事人間就土地之利用權源已有約定，該利用權源如何受嗣後土地或房屋之讓與所影響，應視各該法律關係而定。既然當初當事人得自行選擇利用權源之種類，即應承擔其可能不得對抗受讓人之結果，不存在法律介入擬制地上權之需要。民法並未如同肯定論者所言對於任何合法使用土地權利之情形均給予保護，毋寧是僅在當事人間存在租賃契約（民法第 425 條、第 426 條之 1）或原使用權人不可能預就使用權源為約定（民法第 425 條之 1、第 876 條）之情形，始給予保護。況且，類推適用之結果使原先可能僅是使用借貸之債權利用關係，強制轉為效力更強之物權，不僅有抵觸物權法定主義之虞，亦剝奪當事人間另為約定之空間，更給予使用借貸優於租賃之保護，是否妥適不無疑問²⁰⁰。

¹⁹⁹ 吳瑾瑜，前揭註 126，頁 78-82、87-89；蘇永欽，前揭註 158，頁 160-161；蘇永欽，前揭註 193，頁 143-145。類似見解，肯定類推適用民法第 876 條，惟整體類推民法第 425 條之 1 與第 426 條之 1 規定更佳者，參許政賢，前揭註 158，頁 227-230。

²⁰⁰ 林誠二，前揭註 160，頁 20-22；林更盛，前揭註 174，頁 148-150、152、158-159；劉春堂，前揭註 189，頁 191（氏係針對類推適用民法第 838 條之 1 而為論述，惟基於民法第 838 條之 1 與民法第 876 條規定於構成要件上之類似性，應可援用至此）；曾品傑，前揭註 193，頁 136-138；謝在全（2020），《民法物權論（下）》，七版，頁 265-274，新學林。



事實上，上開採取肯定論之最高法院 97 年度台上字第 1273 號判決，嗣後遭到最高法院 98 年度台上字第 478 號判決與最高法院 99 年度台上字第 345 號判決予以廢棄，可見最高法院對於類推適用民法第 876 條規定仍採取較為保守之態度。

第五項 小結

歸納上開關於得否類推適用現行民法規定以解決拆屋還地爭議之討論，本文認為有以下數點值得留意：

第一款 有償契約類推適用之可能性

在使用借貸得否類推適用民法第 425 條規定之討論中，肯定論者並不在意使用收益契約之有償性，否定論者則認為支出對價一事左右著立法者對該契約保護厚薄之價值判斷，也代表著當事人為確保使用收益關係穩固性所願意付出之代價。由此切入，是否可認為即便在否定說之下，租賃以外之其他有償契約仍有類推適用租賃規定之可能？否定論者固曾提出一物二賣之例子，認為有償之買賣契約尚無法以占有作為公示外觀而發生物權效力。惟如同前揭第二章第一節第七項第三款之分析，不少學說在民法修正前主張分管契約（當然包括共有人間相互約定各自占用特定部分等具對價性質者）實有類推適用民法第 425 條規定之可能；實務上最高法院 75 年度第 5 次民事庭會議決議（一）亦認為，互相交換土地使用之契約並非無償，可適用民法第 425 條之規定²⁰¹，似可認其他有償契約有作不同

²⁰¹ 最高法院 75 年度第 5 次民事庭會議決議（一）：「甲所有之 A 地與乙所有之 B 地相毗鄰，因地界不規則，雙方為建屋方便，乃約定將相鄰部分之界址取直，因而逾越原界址之土地，均同意對方建築房屋（未辦理所有權移轉登記手續），嗣乙將 B 地售與丙，丙乃本於所有權訴請甲將占用 B 地上之建物拆除交並還土地，查本件例示情形，甲乙間既原有約定，當無民法第七百九十六條越界建築規定之適用，惟關於土地之約定交互使用，並非無償，不能認為使用借貸；既不為土地所有權之移轉，亦不能認為互易，其性質應屬互為租賃之關係，乙如已將 B 地所有權移轉與丙，甲就 B 地之占用部分，應有民法第四百二十五條之適用。丙不能主張甲係無權占有而請求拆屋還地。」文獻上固有認為此決議定性「互為租賃」不妥，惟結論上仍認為其係一



安排之空間。不惟如此，學說上亦有認為土地建物非同屬一人，建物係基於合建關係坐落於土地上，嗣後土地或建物移轉者，基於合建契約整體內容權利義務內容（用地建屋、分配房屋）所展現之有償性質，不妨類推適用民法第 426 條之 1 或民法第 425 條之 1 之規定²⁰²。準此，契約之有償性於實務與學說心中似構成債權能否對抗第三人之重要因素，則後續之實證研究中，應特別留意觀察契約之有償性是否將影響最後法院之判斷結果。

第二款 當事人間具親屬關係為特別之因素

實務上關於肯定類推適用民法第 425 條之 1 或民法第 876 條規定之判決，其案例事實無非係發生在具有密切關係之夫妻、親屬、共同繼承人之間，因當事人間未必約定利用土地建築房屋之權源為何，致被解為係無對價關係之使用借貸，始發生此一關係不拘束受讓人，需求法院類推適用此二條規定調整個案正義之爭議。民法第 425 條之 1 或民法第 876 條規定本身，是否應擴大解釋為包括事實上密切關係之親屬間，前述否定論者與肯定論者間已有激烈爭鋒。不過，此恰好凸顯出，個案當事人間是否具備密切親屬關係，對於法院而言似乎係一重要之考量因素。準此，本文於後續之實證研究中，亦將觀察當事人間之親屬關係是否及如何影響拆屋還地之判決結果。

第三款 標的物之性質應予區辨

影響最高法院見解相當深遠之 59 年台上字第 2490 號判決（前判例），係認為使用借貸房地者，不得對受讓房地之受讓人主張有使用之權利。亦即，使用借

種「物之相互交換使用」之無名契約，得類推適用民法第 425 條之規定，參王澤鑑（1996），〈基於契約關係之越界建築與土地受讓人之拆屋還地請求權〉，《民法學說與判例研究（五）》，頁 307-310。

²⁰² 曾品傑，前揭註 193，頁 145；陳重見（2018），〈合建契約與民法第 425 條之 1 之適用或類推適用／最高法院 107 年台上字第 1380 號民事判決簡評〉，《台灣法學雜誌》，358 期，頁 211。反對見解之實務與學說意見，參董建廷，前揭註 31，頁 163-169。



貸之標的物乃「房地」。惟如深究本則判決（前判例）之事實，實係：系爭土地原為 Z 所有，其上日式木造平房亦為 Z 所有，Z 之夫允許被告 Y1、Y1、Y3、Y4（下稱「Y1 等」）等遷住日式木造平房兩幢（占用系爭土地 A 部分）²⁰³，Y1 等並於附於平房周圍之空地（系爭土地 B 部分）搭建系爭木造帳棚兩座。嗣後，系爭土地由原告 X 受讓²⁰⁴，X 起訴請求遷讓日式木造平房、拆除系爭木造帳棚與交還土地。第一審判決遷讓日式木造平房部分無理由，拆除系爭木造帳棚與交還系爭土地 B 部分有理由，X 未聲明不服（故遷讓日式木造平房部分先行確定），Y1 等則上訴第二審，經原審判決改判拆除系爭木造帳棚與交還系爭土地 B 部分無理由。X 遂上訴第三審，經最高法院認為 X 之前手 Z 縱將日式木造平房與系爭土地 B 部分概括允許 Y1 等使用，其仍不得執與 Z 所訂之使用借貸契約主張對現在之土地所有人 X 有使用之權利，而廢棄發回原審。果爾，最高法院指摘原審判決見解有誤之處，並非針對日式木造平房，而係 Y1 等經 Z 概括允許使用房地並於系爭土地 B 部分搭建系爭木造帳棚，於系爭土地移轉後，系爭木造帳棚不得依民法第 425 條規定主張有權有系爭土地 B 部分，而應拆除並交還之。簡言之，最高法院實際上是針對借地「搭棚」之情形為判示，並否認保存該地上物。

此則判例盤旋於最高法院中超過半世紀，並經援用於其他拆屋還地之案件中，是否妥適不無疑問。尤其，原案中系爭木造帳棚似作為經營麵食小吃攤之用，與一般居住用房屋尚有所不同，其價值遠不及現代社會中以鋼筋混凝土作為主要建材之建築物，將該則判例見解持續援用至今，似不符判例之所以得做為民事法源之根據－「相同事實，法律上應相同對待」之平等原則²⁰⁵。

民法於修正後存在相當多處理房地分離所生弊病之規定，保留房屋、維護其經濟價值確實已成為立法者規範計畫之拼圖之一，學說、實務也因此不斷強調具

²⁰³ 由最高法院之論述觀之，似認為 Z 之夫係代 Z 而為締約。

²⁰⁴ 是否一併受讓日式木造平房，從原判決文字以觀並不清楚。

²⁰⁵ 關於判例之法理，參蘇永欽，前揭註 30，頁 63。



有經濟上價值之房屋方有民法第 425 條之 1²⁰⁶或民法第 876 條²⁰⁷之適用。或許是因為實務肯定類推適用民法第 425 條之 1 或第 876 條之案例中，借地所建者即為具有價值之房屋，最高法院始嘗試衝撞此則判例所帶來之不合理結果。地上物之性質、利用方式、價值等是否會影響法院對於拆屋還地請求之判斷，在本文後續實證分析上即應予留意。

不惟如此，如同前述肯定類推適用民法第 876 條規定之論者所指出，雖然房屋之存續值得保護，惟土地本身亦具有相當之經濟價值，拆除其上房屋另作他用未必不能創造更高之效益²⁰⁸，則後續實證分析上，土地之價值與利用方式等是否將影響拆屋還地之結論，亦得作為觀察指標之一。

第四款 使用土地對價之請求或為一重要因素

無論是類推民法第 425 條、民法第 426 條之 1、民法第 425 條之 1，均面臨相類似之困境，亦即類推適用之結果究竟為何。不過，即便是肯定類推適用之見解，均認為其結果係房地間轉為租賃關係或推定租賃關係存在，而非繼續原使用借貸關係或推定使用借貸關係存在，蓋如此方能保護土地所有人之利益。類似之考量亦出現在肯定類推適用民法第 876 條之見解中，其論述特別強調「國家只能

²⁰⁶ 謝在全，前揭註 2，頁 193。最高法院 96 年度台上字第 2851 號判決：「次按最高法院四十八年台上字第一四五七號判例固謂土地與房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。惟同院五十七年台上字第一三〇三號判例亦謂民法第八百七十六條第一項之法定地上權，須以該建築物於土地設定抵押時業已存在，並具相當之經濟價值為要件。是適用最高法院四十八年台上字第一四五七號判例，除房屋與土地須同屬一人外，尚須以房屋具有相當之價值為必要，否則非但有害基地之利用，對社會經濟亦屬無益。」最高法院 99 年度台上字第 13 號、最高法院 102 年台上字第 1508 號判決、最高法院 104 年台上字第 822 號判決、最高法院 104 年台上字第 969 號判決亦採取相同見解。

²⁰⁷ 最高法院 57 年台上字第 1303 號判決（前判例）：「民法第八百七十六條第一項之法定地上權，須以該建築物於土地設定抵押時業已存在，並具相當之經濟價值為要件。系爭甲部分房屋，既足認係建築於設定抵押權之後，於抵押權設定當時尚未存在，系爭乙部分豬舍，雖建於設定抵押權之前，但其價值無幾，雖予拆除，於社會經濟亦無甚影響，均不能視為上開法條中，可成立法定地上權之建築物。」

²⁰⁸ 楊宏暉，前揭註 138，頁 233-235；蘇永欽，前揭註 158，頁 143。



強制一個『有償』的用地關係」²⁰⁹。由此可見，否定拆屋還地之請求後，使用土地對價之給付係僅存能保護土地所有人之方法。法院否定拆除請求而判命給付使用土地對價者，因各該地段市價不同，其多寡未必有脈絡可循，並非本文所關心之重點。不過，就本文主要關心之拆屋還地而言，是否會因原告有／未請求使用土地對價而影響法院之對於拆屋還地與否之判斷，或為一可關注之面向。亦即，如原告同時訴請拆屋還地與不能拆除時給付使用土地之對價，法院是否會因為「至少還有金錢補償原告」即傾向作成否認拆屋還地之判斷？如原告未同時訴請給付使用土地之對價，法院是否會因為「拆屋還地係本次訴訟中唯一能夠救濟原告權利之方法」即傾向作成肯認拆屋還地之判斷？本文在後續實證分析中將嘗試驗證此一假說之真偽。

第三節 其他路徑取向

第一項 誠信原則

透過類推適用現行法規定以解決不動產債權利用關係拆屋還地紛爭之見解，並不為主流實務見解所採納。現行法體系中，能保留地上物又不衝撞現行法體制之方法，僅剩下訴諸民法第 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（第 1 項）。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法（第 2 項）。」一途，亦即以原告請求拆屋還地違反誠實信用、或構成權利濫用、或權利已經失效為由（下通稱為「誠信原則」），駁回其請求。

明白提示以誠信原則作為此類事件判斷標準之實務指標見解，如（1）最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議（地上物移轉）：「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。」

²⁰⁹ 蘇永欽，前揭註 158，頁 161。



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。」（2）最高法院 98 年度台上字第 1319 號判決（土地移轉）：「按權利之行使，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。民法第一百四十八條定有明文。而不動產之使用借貸等債之關係，固僅於當事人間有其效力，因該債之關係而占有不動產之人（債權人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是受讓該不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返還所有物，於通常情形，固應認係權利之正當行使，但受讓人若明知占有人係基於與債務人間之債之關係而占有該不動產，非屬無權占有，惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫免債務人容忍占有之義務而受讓該不動產者，其取得所有權之目的，顯在妨害有權占有人之占有，其行使物上請求權，自應認係以損害他人為主要目的，而為法所不許。」

（3）最高法院 92 年度台上字第 2258 號判決（隱含權利失效理論）：「其次，被上訴人取得系爭土地後，系爭房屋始辦理第一次所有權登記，倘被上訴人不同意系爭房屋占有系爭土地上，於彼時即可異議，甚或對之爭訟，唯其不然，被上訴人取得系爭土地後，系爭土地土地登記簿為系爭房屋之建號登記，此是否顯示被上訴人不行使拆屋還地請求權，並默示同意系爭房屋於可以使用之期限內，有權繼續使用該基地，並引起上訴人之正當信任？亦待研酌。倘是，嗣後被上訴人再本於民法第七百六十七條物上請求權提起本件訴訟，請求上訴人拆除系爭房屋，可否謂非權利濫用？或無違誠信原則？即非無疑。」

訴諸誠信原則後，雖然實質上發生類似或等同於第三人受他人間債權拘束之效果，惟基本上此一手段仍維持債之相對性原則，僅是從所有人行使權利之面向予以限制，與逕使債權契約發生物權效力仍有所不同²¹⁰。以誠信原則作為處理此

²¹⁰ 謝在全，前揭註 2，頁 148；吳從周，前揭註 19，頁 25；陳忠五，前揭註 23，頁 130。林大洋，前揭註 41，頁 6；陳聰富，前揭註 23，頁 35-36；張譯文，前揭註 24，頁 176；吳瑾瑜，



類事件之手段，是否妥適，於學說上有正反不一之評價，歸納如下。

第一款 否定說

有認為，實務於部分案件中（例如最高法院 96 年度台上字第 2828 號判決、最高法院 97 年度台上字第 2338 號判決）以「知悉使用借貸或房屋占用狀態」作為違反誠信原則之論據，無意間已流露出「占有作為債權物權化公示外觀」之可能，而符合權利失效之情形亦有限，如要以之作為通案解決機制恐力有未逮，最高法院應慎重考慮使用借貸債權物權化之可能²¹¹。另有認為，誠信原則並非僅能適用於此類拆屋還地難題，以誠信原則處理此類爭議只是因無法找到更好的答案而已，並非真正解方²¹²。不過，訴諸誠信原則最主要之問題仍在於其過於抽象而流於個案恣意，欠缺法律安定性，法院可能耗費較大成本進行調查與論證，實務上亦容易在上下審級間來回審理²¹³。另外，以違反誠信原則限制原告拆屋還地之請求後，房屋與土地間之法律關係（占用期間長短、有無債務不履行之適用、如何請求對價）亦不明確，其是否真能圓滿解決問題仍有待斟酌²¹⁴。

第二款 肯定說

相對地，肯定訴諸誠信原則者認為，在法律解釋與補充方法已窮情形下，仍不能獲得個案裁判之妥當性時，自應尋求誠信原則調整當事人間之法律關係²¹⁵。且透過違反誠信原則之衡量，得全面考慮當事人與房地整體使用關係之經濟利

²¹¹ 吳從周，前揭註 19，頁 12-13、21-25。

²¹² 蘇永欽，前揭註 193，頁 143-144。

²¹³ 許政賢，前揭註 158，頁 230-231；吳從周，前揭註 181，頁 17。有類似觀察但對訴諸誠信原則採取較為正面看法者，參吳瑾瑜，前揭註 126，頁 47。

²¹⁴ 張譯文，前揭註 19，頁 177；陳忠五，前揭註 23，頁 137；翁瑞麟，前揭註 41，頁 134-135。

²¹⁵ 林大洋，前揭註 41，頁 15。



益，不會失之偏頗²¹⁶。

在實務上，透過違反誠信原則限制拆屋還地請求時，不外乎係衡量「原告請求拆屋還地所能獲得之利益」與「房屋所有人與社會國家因此所受之損害」。文獻上歸納具體之考量因素包括²¹⁷：土地之性質與用途（用途²¹⁸、價格²¹⁹、畸零地²²⁰）、地上物之性質與用途（屋齡／使用年限與合法性²²¹、材質與折舊程度²²²、使用目的²²³、無權占用之時間長短²²⁴、價格²²⁵）、當事人之因素（有無親屬關係²²⁶、拆除對住戶或公共功能之影響²²⁷、起訴時間點²²⁸、是否曾有誠心協商之努力²²⁹、是否知悉債權契約或利用外觀²³⁰、受讓有無支付對價或異常交易情

²¹⁶ 許惠峰，前揭註 56，頁 38-39；吳瑾瑜，前揭註 126，頁 100（惟氏亦不否認面對層出不窮之紛爭，立法上應創設通案式之解決方案）。

²¹⁷ 張譯文，前揭註 19，頁 176-177；陳聰富，前揭註 23，頁 35；董建廷，前揭註 31，頁 143-179；楊宏暉，前揭註 138，頁 207-211；陳聰富，前揭註 145，頁 54-55；吳瑾瑜，前揭註 126，頁 92-99；張灝文，前揭註 193，頁 120-123。

²¹⁸ 最高法院 89 年度台上字第 1459 號判決、最高法院 90 年台上字第 879 號判決、最高法院 94 年度台上字第 635 號判決、最高法院 97 年台上字第 1622 號判決、臺灣高等法院臺中分院 98 年度重上更（二）字第 35 號判決、臺灣高等法院 99 年度重上更（一）字第 27 號判決、臺灣高等法院 102 年度台上字第 136 號判決、最高法院 104 年度台簡上字第 17 號判決。

²¹⁹ 臺灣高等法院台中分院 83 年上更（四）字第 130 號判決、最高法院 98 年度台上字第 585 號判決、最高法院 99 年度台上字第 1759 號判決。

²²⁰ 臺灣高等法院 95 年度重上字第 538 號判決。

²²¹ 臺灣高等法院 94 年度重上更（二）字第 50 號判決、最高法院 97 年台上字第 721 號判決、最高法院 98 年度台上字第 2483 號判決、最高法院 99 年度台上字第 1759 號判決。

²²² 臺灣高等法院臺中分院 90 年上更（一）字第 37 號判決、臺灣高等法院 94 年重上更（二）字第 50 號判決。

²²³ 最高法院 98 年台上字第 1283 號判決、最高法院 99 年台上字第 2359 號判決。

²²⁴ 臺灣高等法院 94 年重上更（二）字第 50 號判決。

²²⁵ 最高法院 92 年度台上字第 2258 號判決、臺灣高等法院臺中分院 98 年度重上更（四）字第 35 號判決、臺灣高等法院 99 年度重上更（一）第 27 號判決。

²²⁶ 最高法院 95 年度台上字第 2897 號判決、最高法院 98 年度台上字第 1319 號判決。

²²⁷ 最高法院 83 年台上字第 2348 號判決、最高法院 94 年台上字第 635 號判決、臺灣高等法院 99 年度重上更（一）字第 27 號判決、臺灣高等法院 95 年度重上字第 538 號民事判決、最高法院 99 年度台上字第 1705 號判決、最高法院 101 年度台上字第 1371 號判決、最高法院 104 年度台上字第 1032 號民事判決、最高法院 107 年度台上字第 2210 號判決。

²²⁸ 臺灣高等法院臺中分院 92 年上更（二）字第 70 號判決、最高法院 95 年度台上字第 2897 號判決。

²²⁹ 臺灣高等法院 94 年重上更（二）字第 50 號判決、最高法院 96 年度台上字第 334 號判決（該案中最高法院強調不能單憑「協商未果」即認定違反誠信原則）、最高法院 96 年度台上字第 275 號判決、最高法院 104 年度台上字第 1032 號判決。

²³⁰ 最高法院 83 年度台上字第 237 號判決、最高法院 92 年度台上字第 2258 號判決、最高法院 94 年度台上字第 635 號判決、最高法院 95 年度台上字第 2897 號判決、最高法院 96 年度台上字第 334 號判決（該案中最高法院否認以「知悉土地上存在地上物」作為認定違反誠信原則之唯一依據）、最高法院 96 年度台上字第 1526 號判決、最高法院 97 年度台上字第 2338 號判決、最



事²³¹、是否故意規避債之相對性²³²、是否以損害他人為主要目的²³³)。

在上開因素中，可以發現有些涉及當事人內心之主觀狀態，有些則是客觀情事，就二者間之斟酌，部分學者強調違反誠信原則之判斷不能僅單純求諸當事人主觀上知悉房地利用狀態，在土地受讓人受讓前即已知悉房地利用狀態之案型，客觀上房屋或土地之經濟用途或社會目的始為決定違反誠信原則與否之關鍵²³⁴。另有文獻觀察，認為實務實係區分不同契約類型而有不同判斷基準：在借地建屋之案型，法院未必對主客觀因素均加以衡量，在二者之判斷結果衝突時，法院通常優先以主觀因素（特別是故意規避債之相對性此一因素）之判斷為準；在合建之類型，或因合建是否能作為土地利用權源不若使用借貸鮮明，法院通常對主客觀因素均加以衡量，極端例外之情形始構成權利濫用而不得拆除²³⁵。有見解則試圖提出綜合主客觀因素之審查基準²³⁶：（1）首先，主觀上有試圖規避債之相對性之惡意者，得逕認違反誠信原則。如僅是單純知悉房地間利用狀態或當事人曾進行協商未果，尚不足判定其權利行使有損害他人之目的，而應續就客觀因素加以衡量。（2）客觀因素方面，就土地所有人行使權利所獲利益而言，無具體利用計畫者，地價再高亦不能證立行使權利可得之利益，故「土地之利用計畫」相較於「地價」毋寧才是重點；就地上物遭拆除所受損害而言，在權利社會化之觀念下，是否導致「高位階之生命身體法益（尤其損害多數人之情形）與公共利益

高法院 98 年度台上字第 1319 號判決、最高法院 99 年度台上字第 1705 號判決、最高法院 100 年度台上字第 463 號判決、最高法院 103 年度台上字第 1541 號判決、最高法院 104 年度台上字第 552 號判決、最高法院 104 年度台上字第 606 號判決、最高法院 104 年度台上字第 1032 號判決、最高法院 106 年度台上字第 1943 號判決、最高法院 106 年度台上字第 2152 號判決、最高法院 107 年度台上字第 1677 號判決、最高法院 107 年台上字第 2347 號判決、最高法院 107 年度台上字第 2449 號判決、最高法院 109 年度台上字第 1051 號判決。

²³¹ 最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議之丙說、最高法院 98 年度台上字第 1319 號判決、103 年度台上字第 2520 號判決、最高法院 104 年度台上字第 552 號判決。

²³² 最高法院 96 年度台上字第 2828 號判決、最高法院 97 年度台上字第 2338 號判決、最高法院 98 年度台上字第 1319 號判決、最高法院 107 年度台上字第 2347 號判決。

²³³ 最高法院 103 年度台上字第 2520 號判決、最高法院 104 年度台上字第 606 號判決、最高法院 106 年度台上字第 1943 號判決、最高法院 106 年度台上字第 2748 號判決、最高法院 107 年度台上字第 2449 號判決。

²³⁴ 陳聰富，前揭註 23，頁 36；吳瑾瑜，前揭註 126，頁 98-99；楊宏暉，前揭註 138，頁 211。

²³⁵ 董建廷，前揭註 31，頁 143-179。

²³⁶ 張瀞文，前揭註 193，頁 123-124。



受侵害」相較於「房屋現況換算之經濟價值」更值得法院加以重視。不過，有學者從不同觀點切入指出，土地移轉之類型與地上物移轉之類型，在誠信原則之審查上或有不同考量因素²³⁷。

而認定拆屋還地違反誠信原則後，房屋非當然可繼續占用土地而不必支付對價。實務上曾出現以「民法第 425 條之 1 之法理十不當得利」作為請求權基礎之判決²³⁸，少數學說亦有類似倡議，即在法院以誠信原則限制土地所有人權利行使後，法律應賦與法院酌定當事人間合理使用土地之權利義務關係（如地上權之設定或租賃契約之訂定）之職權²³⁹。雖部分學者認為，此一見解能獲致合理、折衷之裁判結果，符合實用主義²⁴⁰；惟另有質疑此舉與類推適用民法第 425 條之 1 並無二致²⁴¹。相對於此，多數之實務見解則是主張房屋所有人與土地所有人間不具備任何法律關係，倘因使用土地而受有利益，土地所有人自得依「不當得利法律關係」請求使用土地之對價²⁴²。然而，此一見解亦遭質疑，最高法院以誠信原則限制土地所有人行使權利，等同房屋所有人得依誠信原則作為占有之正當權源，如又認為得成立權益侵害型之不當得利，不無評價矛盾之問題，故理論上土地所有人僅得依民法第 227 條之 2 第 2 項情事變更原則之規定，請求法院酌定此際房屋所有人使用土地之對價²⁴³。

²³⁷ 張譯文，前揭註 43，頁 69 註 14。

²³⁸ 最高法院 99 年度台上字第 1705 號判決。

²³⁹ 張灝文，前揭註 193，頁 124-125。

²⁴⁰ 許政賢（2011），〈實用主義裁判觀與概括條款具體化——簡評最高法院九十九年台上字第 1705 號民事判決〉，《月旦裁判時報》，8 期，頁 34-35。

²⁴¹ 吳從周，前揭註 193，頁 456-457。

²⁴² 最高法院 105 年度台上字第 386 號判決、最高法院 106 年度台簡上字第 40 號判決、最高法院 106 年度台上字第 1865 號判決、最高法院 109 年度台上字第 2804 號判決、最高法院 109 年度台簡上字第 27 號判決。

²⁴³ 吳從周（2021），〈誠信原則適用於拆屋還地事件之未竟難題：土地使用對價之請求權基礎？——簡評最高法院 109 年度台上字第 2804 號民事判決〉，《月旦實務選評》，1 卷 2 期，頁 95-96。反對見解，認為誠信原則之適用應就個別權利之行使判定之，即便肯認土地權利人行使所有物返還請求權違反誠信原則，並不改變房屋所有人仍係無權占有土地之判斷，是土地所有人對房屋所有人仍應有不當得利請求權存在，參陳忠五，前揭註 23，頁 131-132。



第二項 債權物權化公式

實務上解決此類問題之另一途徑，係創設所謂「債權物權化公式」²⁴⁴，正面肯認債權在具備特定要件後，得產生對抗第三人之效力，使地上物所有人得對土地受讓人主張有權占有。

此一見解首先見諸最高法院 97 年度台上字第 1729 號判決（「第一代物權化公式」）。該案中，原土地當事人間成立土地交換契約，使系爭地上物原得合法坐落於系爭土地上，嗣系爭土地由原告受讓，原告遂起訴主張拆屋還地，最高法院一方面定性該土地交換契約係「互易契約」，另方面判示：「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」，特揭載「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字第 1065 號判例意旨自明。」亦即，以「繼續占有不動產之契約目的」、「不動產交付使用」與「第三人明知當事人基於債權契約

²⁴⁴ 此一用語（包含下文中所提及之「第〇代物權化公式」）係取自張譯文教授之評釋，參張譯文，前揭註 24，頁 179；前揭註 43，頁 71-72。



占有不動產」作為要件，產生「債權契約對第三人繼續存在」之效果，並揭橥此乃「債權物權化法理」之體現。

嗣後，審判實務藉多則判決不斷擴充「債權物權化公式」內涵。臺灣新北地方法院 100 年度重訴字第 22 號判決（「第二代物權化公式」）將要件鬆綁至第三人「可得而知」當事人基於債權契約占有不動產之情形²⁴⁵；最高法院 108 年度台上字第 787 號判決（「第三代物權化公式」）在要件上限縮為「配合社區發展之契約目的」、「第三人財產權未受不測損害」、「無違公平正義及誠信原則」，在效果上則改為「第三人受該債權契約占有法效之拘束」²⁴⁶；最高法院 109 年度台上字第 1821 號判決（「第四代債權物權化公式」）在要件上更進一步限縮為「社區土地使用契約」並輔以「土地所有人行使權利違反誠信原則」作為論據，在效果上除受占有法效拘束以外，另強調土地受讓人得依「不當得利」請求使用土地之對價²⁴⁷。

²⁴⁵ 臺灣新北地方法院 100 年度重訴字第 22 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，其實為第三人所明知或可得而知者，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」，特揭橥「租賃物交付後，承租人占有中」等公示作用之文字自明。」

²⁴⁶ 最高法院 108 年度台上字第 787 號判決：「按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力。以占有特定不動產為標的所訂立之繼續性債權契約，其目的在配合社區發展，促進社會經濟及公共利益者，為使社區共同團體多數人之一方繼續占有他方所交付之不動產，該債權契約如對受讓特定不動產所有權之第三人發生效力，始能維持契約原先所欲達成之目的。為維持法律秩序之安定，使當事人締結契約之本旨及社會公益得以完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於不動產繼續占有法效之拘束，惟必須第三人明知或可得而知該債權契約存在及不動產之占有實況，令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，且不悖公平正義及誠信原則者，始為適法。」

²⁴⁷ 最高法院 109 年度台上字第 1821 號判決：「按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力。以占有使用土地為標的所訂立繼續性債權契約之目的倘在配合社區發展，促進社會經濟或公共利益，且該社區團體成員已共同繼續長期占有使用所交付之土地，如該債權契約對受讓土地所有權之第三人發生效力，始能維持契約原先所欲達成之目的，固得為維持法律秩序之安定，使締結該債權契約之本旨及社會公益得以完全實現，固得例外令第三人受該債權契約關於土地繼續為社區團體成員共同占有法效之拘束，惟必須第三人明

最高法院此舉是否妥適，在學說上亦呈現正反不一之評價。



第一款 肯定說

文獻上有認為第一代物權化公式之結論尚屬合理，蓋原當事人間之土地交換使用契約或可認為係「互為租賃契約」，適用最高法院 75 年度第 5 次民事庭會議決議（一）下²⁴⁸，即有類推適用民法第 425 條規定發生物權效力之可能²⁴⁹。有學者則欣見第一代物權化公式之創設，認為其宣示了「債權以占有作為公示外觀即能發生物權效力」、「公示外觀係債權能否物權化之決定性因素」等法理²⁵⁰。另有學者認為，第一代物權化公式貫徹司法院釋字第 349 號「債權在第三人知悉時非不得對之發生效力」之立場，正確認知對不動產之占有關係即屬「本質上物權」之關係，避免債物二分之法學概念摧殘個案正義，特別值得讚揚²⁵¹。而有學者則是指出，債權物權化公式提出明確的判準：先確認原當事人間債權是否存在、其內容為何，再確認公示外觀是否存在、第三人認知之公示狀態為何。如對外公示之資訊小於原當事人債權之內容，則第三人僅在公示範圍內受原債權拘束，俾第三人不受不測損害；反之，即便對外公示之資訊大於原當事人間債權之內容，基於原當事人間之債權係物權化之基礎，第三人仍僅在原當事人間債權內

知或可得而知該債權契約存在及土地之占有實況，且令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞，復不悖公平正義及誠信原則者，始為適法。就具體個案情形，倘認該債權契約僅於當事人間發生效力，惟第三人行使所有權不符民法第 148 條規定之界限時，雖非不得限制其行使權利，然社區團體成員究與第三人間無任何法律關係，卻因而受有利用土地之利益，致第三人對該土地之使用收益或處分權能受限制，第三人自非不得請求返還不當得利；縱認第三人應受占有法效之拘束，如該債權契約未約定使用對價且難謂有永久無償使用之合意，但無償使用之情事繼續存在，將顯失公平者，亦同。」

²⁴⁸ 參前揭註 191。

²⁴⁹ 陳聰富，前揭註 23，頁 34。

²⁵⁰ 吳從周（2009），〈互易契約之債權物權化－簡評最高法院九七年台上字第一七二九號判決〉，《台灣法學雜誌》，123 期，頁 200-203。

²⁵¹ 謝哲勝（2010），〈債權物權相對化（三）－最高法院九十七年台上字第一七二九號民事判決評釋〉，《月旦裁判時報》，5 期，頁 48-50。



容範圍內受拘束²⁵²。

第二款 否定說

有學者認為，觀諸第一代物權化公式之判決事實，土地受讓人實存在特殊之繼受情形，最高法院對此所為判示難認係往後實務所欲發展之趨勢。更何況以「知悉不動產債權契約占有關係」作為物權效力之要件，不啻採取司法院釋字第349號關於分管契約之見解，除面臨相同於司法院釋字第349號之批評外，一般房地利用關係亦難認有維持分管契約共有秩序之需求，此一見解難謂有說服力²⁵³。另有認為，債權物權化公式違反物權法定主義，「占有」難認得與「登記」等量齊觀，法院應不得任意造法，否則將增加第三人交易時之資訊成本²⁵⁴。不過，最關鍵之批評仍在於，債權物權化公式係法院未依一定之法學方法論造法下之產物，難與我國現行法規定接軌，各代公式要件與效果之設定百花齊放而未見其論據（彼此間應如何調和？尤其第四代公式中，適用公式之結果似係房屋有權占有土地，土地受讓人又如何能夠請求不當得利？），適用至其他具體個案中未必均能得出妥適的結論，凡此均凸顯債權物權化公式仍有再行斟酌之餘地，回歸現行法規定之類推適用，毋寧為更好之選擇²⁵⁵。

第三項 比較法之引進：「隨不動產所有權移轉之債權契約」

第一款 肯定論

²⁵² 陳忠五，前揭註23，頁132-133、136。例如，最高法院111年度台上字第601號判決一案中，原當事人間土地使用同意書所同意之範圍僅有利用土地鋪設柏油與排水溝，惟嗣後利用土地所建之地上物尚包括警衛崗哨、花圃矮牆，最高法院認為後二者已超出原債權內容，土地受讓人得訴請拆除。

²⁵³ 吳瑾瑜，前揭註126，頁74-75。

²⁵⁴ 張永健，前揭註18，頁1274-1275。

²⁵⁵ 張譚文，前揭註24，頁195；張譚文，前揭註43，頁72-73。認為債權物權化公式之適用結果係有權占有，房屋所有人係有法律上原因受利益，不生不當得利者，參陳忠五，前揭註23，頁133。



針對各種不動產債權利用關係是否能發生物權效力之議題，有學者引介美國法上「隨不動產所有權移轉之債權契約（Covenants Running with Land）」之概念²⁵⁶，認為只要當事人間之不動產利用契約符合：（1）書面契約、（2）雙方當事人有使契約拘束受讓人之意思、（3）和不動產相關、（4）具一定財產上相互關係（即一方之權利係得自另一方，而義務係賦予另一方權利）、（5）可增進不動產使用效率等五大要件下，縱使嗣後發生土地或地上物之移轉，該契約仍得拘束受讓人²⁵⁷。其基本之思考為，私法自治原則下，當事人間針對不動產所約定之「直接支配特定物而享有其利益的權利」（所謂「本質上的物權」）即應享有物權的效力，應由不動產受讓人繼受之。法律僅得在受讓人財產權受侵害（即該本質上物權對受讓人不利，卻未適當公示，且受讓人亦不知情）或本質上物權不符經濟效率之限度內始得限制其物權效力。將本質上物權強行解為債權、使之不拘束受讓人者，不僅不符當事人之意思，亦無助不動產利用效率之提升。故在此類契約尚無法登記前，除原契約不符合均衡正義或不動產的使用效率外，應有拘束受讓人的效力；在可以登記後，已登記者當得對受讓人發生效力，縱未登記，對明知或可得而知之受讓人仍發生效力²⁵⁸。此說並認為，分管契約之物權效力（包含最高法院 48 年台上字第 1065 號判決（前判例）及司法院釋字第 349 號解釋之見解）、肯定借地建屋類推適用民法第 425 條之 1 之見解、債權物權化公式之物權效力均得自此一觀點加以理解而正當化²⁵⁹。

實務上，前開最高法院 97 年度台上字第 1729 號判決（第一代物權化公式）之原審判決²⁶⁰，即曾論及當事人間之契約係「隨土地所有權移轉之債權契約」，

²⁵⁶ 關於美國法見解之詳細介紹，參黃義豐，前揭註 85，頁 23-27。

²⁵⁷ 謝哲勝，前揭註 19，頁 73-77；謝哲勝，前揭註 20，頁 186-190。

²⁵⁸ 謝哲勝，前揭註 20（2003），頁 11-13；謝哲勝（2000），〈民法物權編修正系列研討會之一：相鄰關係與隨不動產所有權移轉的契約〉，《月旦法學雜誌》，64 期，頁 84-85。

²⁵⁹ 謝哲勝，前揭註 15（2008），頁 203-205；謝哲勝，前揭註 192，頁 114-115；謝哲勝，前揭註 251，頁 48-49；謝哲勝（2003），〈違章建築的事實上處分權〉，《月旦法學雜誌》，102 期，頁 251。

²⁶⁰ 臺灣高等法院台南分院 96 年度上更（一）字第 17 號判決：「又紀楊淑貞與被上訴人間所訂立之系爭互換契約（同意書），其主要目的係在保持被上訴人之教堂建物免於被拆除之命運，既



惟此一觀點並未為最高法院所肯認或否認，最高法院創設之物權化公式是否等同「隨不動產所有權移轉之債權契約」之概念，並不得而知。

第二款 否定論

批評此一見解者認為「隨不動產所有權移轉之債權契約」完全不容於我國債物二分之基本原則，部分要件（如（5））過於含糊而難能由法院判斷，在缺乏公示方法下對第三人造成之資訊成本過鉅，不論是在解釋論上或立法論上強行移植我國法中，均難謂妥適²⁶¹。況且，私法自治原則內涵除自我決定外，更重要者係「自我負責」，僅有自己之權利義務方為私法自治之範疇，私人間約定債之關係對第三人發生效力，並非私法自治原則所能正當化者²⁶²。

第四項 修法

為期能圓滿解決房地分離主義下房地異主時可能之拆屋還地問題，文獻上不乏倡議從立法上著手者。有見解主張，與其大費周章事後介入，不如事前給予借地建屋之借用人有選擇是否改用較穩固權源之機會，立法者應仿照民法第 422 條之 1 之規定，增訂類如「借用基地建築房屋者，借用人於契約成立後，得請求貸與人為地上權之登記」之條文²⁶³。另有認為，考量民法第 426 條之 1 拆屋還地有害社會經濟之立法旨趣，以及考察利用土地建築房屋而房屋移轉時適用占有連鎖之實務案例後，立法者應在民法第 426 條之 1 第 2 項增訂「有償利用基地建築房屋，房屋移轉於受讓人時，其有償利用基地契約，對於房屋受讓人，亦繼續存在。」之條文，使因買賣、合建、互易等法律關係利用基地建築房屋之案型，在

有如上述且有書面契約，顯見雙方慎重其事並深思熟慮知其法律效果，應具有較大之拘束力，況該契約亦含有被上訴人以相當之土地作為交換，亦與公平無違，堪認該契約目的隱含拘束受讓人之意思，性質上核屬學者所認之隨土地所有權移轉之債權契約（見謝哲勝著財產法專題研究第 75 頁以下），受讓人應受其拘束。」。

²⁶¹ 張永健，前揭註 18，頁 1287-1289；蘇永欽，前揭註 21，頁 22；蘇永欽，前揭註 193，頁 145。

²⁶² 張譯文，前揭註 24，頁 196-198。

²⁶³ 楊宏暉，前揭註 138，頁 26。



房屋移轉後，受讓人均得主張有權占有土地，根本性解決我國因占有連鎖疑義所產生拆屋還地之問題²⁶⁴。

第五項 小結

綜合以上關於誠信原則或債權物權化公式之討論，本文認為有以下數點值得觀察。

第一款 標的物之性質應予區辨

在拆屋還地是否違反誠信原則之判定過程，除了當事人主觀因素外，客觀因素方面無非係衡量「房屋殘餘價值」與「土地潛在利益」孰輕孰重。如同肯定訴諸誠信原則之論者所指出，雖然維護房屋之基地使用權係近年來立法趨勢，然而立法者與司法者絕非不計代價保存所有房屋²⁶⁵。果爾，後續實證分析時，與土地或地上物相關之因素（如價格、用途、大小、位置、樓層數、年代、材質等）應屬重要，而應著重觀察。此一結論與本文第二章第二節第五項第三款可謂相同。

第二款 違反誠信原則之審查基準

從相關文獻可以發現：法院針對不同因素或有優劣或先後之分，學說上亦有自應然面之主張。例如，客觀因素是否始為決定拆屋還地之關鍵？是否應先審查主觀因素，再審查客觀因素？在不同的契約類型，是否偏重主觀因素與客觀因素之比例不同？在土地移轉之案例與在地上物移轉之案例中，法院所斟酌之因素是否真有不同？在後續實證研究中，應能藉由大量裁判之觀察，獲致實務就此類事件運用誠信原則（隱然存在）之判斷基準。果爾，訴諸誠信原則一途即未必為法

²⁶⁴ 曾品傑（2018），〈論占有連鎖—建議民法債編增訂有償利用基地建屋之規定〉，《東海大學法學研究》，53期，頁117-119。

²⁶⁵ 吳瑾瑜，前揭註126，頁69-70；吳從周，前揭註181，頁170-171。



安定性不足之選項。

第三款 知悉之內容應值注意

在審查拆屋還地是否違反誠信原則之案件中，吾人可發現司法院釋字第 349 號「知悉債權契約存在」之物權化判準漸有融入違反誠信原則之判斷之傾向，然而法院在個案中未必係明確指出受讓人知悉債權契約存在，有時僅是「知悉占有現況」²⁶⁶。在合建契約作為地上物坐落土地權源之案件中，則有文獻觀察早期實務在「知悉占有現況」時即肯認土地所有人訴請拆屋還地違反誠信原則，近年來則要求「知悉債權契約存在」時肯認之²⁶⁷。在實務創設之「債權物權化公式」中，則發現法院將「知悉債權契約存在」與「知悉占有現況」並列而為論述，似乎有意區分二者並要求均符合始能適用。誠然，「知悉占有現況」未必即「知悉債權契約存在」，上述實務或文獻觀察即似乎認為「知悉債權契約存在」與「知悉占有現況」具備不同之意義。而本文在第二章第一節第七項第二款歸納各該債權物權化規定之公示方法時，卻發現部分文獻認為就「不動產債權利用關係」而言，知悉占有現況與登記（可解為知悉債權契約存在）之公示效果並無二致。與前開區分「知悉債權契約存在」與「知悉占有現況」之立場相對照下，不禁令人好奇何種說法較能為實證經驗所支持。準此，本文在後續實證研究中，將特別關注各該案件中當事人「知悉」之內容究竟為何，並嘗試比較知悉內容之不同是否影響拆屋還地結果之不同。

第四款 使用土地對價請求之有無或為一重要因素

無論是肯定違反誠信原則而駁回原告拆屋還地之請求，或以「債權物權化公式」肯認地上物得繼續坐落於土地上，均不能避免土地所有人是否得請求使用土

²⁶⁶ 相同觀察，參吳從周，前揭註 19，頁 12-13。

²⁶⁷ 董健廷，前揭註 31，頁 171-172。



地對價之爭論。則與本文第二章第二節第五項第四款所提出之假設相同，法院是否會因為土地所有人於同一道訴訟中一併提出使用對價請求之有無，影響其拆屋還地與否之判斷？本文在後續實證研究中將予以觀察。

第四節 小結

本章回顧了關於債權物權化之相關文獻與實務見解。

第一節中，本文觀察了現行法中債權物權化之重要規定，發現各該債權物權化規定均有其特別之規範目的，通常是為了要保護標的物使用收益之效益，因此標的物是否為不動產與是否涉及多數人之利益，是立法者考慮之重點。各該債權物權化規定均有其公示方法，而部分學說認為就不動產債權利用關係而言，「建物占有土地之外觀」與「登記」之公示效果實無二致。另外，類推適用民法第425條之討論亦曾經出現在分管契約之脈絡，在租地建屋而房屋移轉之類型中立法者著重之保護目的及考量因素與土地移轉或有不同，凡此均提示本文於後續實證分析時應仔細觀察各該案例中之契約類型與受讓特徵。

第二節中，本文整理了借地建屋契約能否類推現行法規定以保留房屋之相關見解，多數見解與實務上仍採取保守之立場。惟自文獻上之論述可知，有償契約或有作不同安排之空間，當事人間親屬關係乃實務嘗試突破既有窠臼之原因，標的物（包括地上物與土地）之各種利益狀態應予注意，使用土地對價之請求或為影響拆屋還地與否之一項因素，凡此均提示本文於後續實證分析時所應注意之各種變因。

第三節中，本文關心倘不動產債權利用契約無法類推適用現行法規定，尚有何種途徑能保留土地上之房屋。如不論需要修法尚能實現之見解，現行能適用者僅剩下「誠信原則」與實務創設之「債權物權化公式」。誠信原則之適用必須斟酌各種主觀與客觀因素，除標的物之各種利益狀態、主觀知悉之內容值得注意



外，各因素間在審判實務心中之優劣先後也值得觀察。另外無論是誠信原則與債權物權化公式之適用均涉及後續使用土地對價如何請求之疑義，再次可知使用土地對價係衡平當事人間法律關係之一種手段，其如何影響拆屋還地之請求，即值得研究。

立基於上開對於債權物權化之認識，以下本文將展開對於不動產債權利用關係之實證分析。



第三章 實證研究設計

第一節 研究方法

第一項 敘述統計

敘述統計（Descriptive Statistics）可以使吾人查知資料之概貌。敘述統計主要係觀察資料之次數分配（Frequency Distribution）以及關於樣本均數（Sample Mean）、樣本相關係數（Sample Correlation Coefficient）等基本統計量（Statistic），藉以描繪隨機樣本之性質²⁶⁸。

就第三節所臚列之變項，本文均將先使用敘述統計之方法，觀察樣本中資料大致之分布情形，並繪製成圖加以展示。

第二項 皮爾森卡方檢定

為了解兩兩變項間之關係（特別是「種類變項（Categorical Variable）」，包括二元資料型態（Logical）之變項），最直接之方法係使用「交叉表（Cross Tabulation；Contingency Table）」。例如若要觀察「地上物是否係違建」與「法院是否判准拆除」間之關係，可以使用 2×2 之表格呈現「是違建且拆除」、「是違建且不拆除」、「非違建且拆除」、「非違建且不拆除」各類之案件數及其比例。然而，表中每一格縱然彼此間存在顯著案件數量之差別，仍不能確定其係偶然或真有相關。為此，吾人得使用「皮爾森卡方檢定（Pearson's Chi-Squared Test）」中之「獨立性檢定（Test of Independence）」加以檢驗，得到皮爾森卡方檢定統計量（Pearson Chi2）與 p-value。一般而言，在皮爾森卡方檢定之 p-value <

²⁶⁸ 陳旭昇（2015），《統計學：應用與進階》，三版，頁 179-181，東華。



0.05 時，即可認為兩變項間存在統計上顯著關聯性（Statistically Significant）²⁶⁹。

就第三節所臚列之變項，若係二元變項者（即結果僅有 0／1 二種），本文除將其與法院是否判准拆除之交叉表繪製成圖加以展示外，亦將使用卡方檢定檢驗兩者間之關聯性。若個案中得出 $p\text{-value} < 0.05$ 之結果，在結論上即可認為該變項與是否判准拆除間於統計上存在顯著關聯性。

第三項 線性迴歸分析

迴歸分析係用於研究兩個以上變項間之關係。申言之，吾人觀察到一組隨機之成對資料（Pair Data），給定資料 x_i 即會有相對應的資料 y_i ，而迴歸分析得幫助我們以函數 $y=f(x)$ 之形式刻劃並推論母體資料中兩者間之關係。最常使用者係以最小平方法（Least-Squares）所估計之線性迴歸模型（Linear Regression）。亦即假設母體能以 $y=\beta_0+\beta_1x_1$ 此一母體迴歸線加以描繪，在欠缺母體資料之情形下，利用隨機樣本資料建構母體迴歸線參數 β_0 及 β_1 之估計式，方法乃係最小化樣本資料與母體迴歸線間誤差之平方和。在得到 $y=\beta_0+\beta_1x_1$ 相關參數之估計後，係數 β_1 除代表迴歸線之斜率外，亦代表平均而言 y 以如何之程度隨著 x_1 之變動而變動。並且，若透過假設檢定（Hypothesis Test）（一般而言，係以 $p\text{-value} < 0.05$ 作為檢定之標準）能夠拒絕 $\beta_1=0$ 之虛無假設（Null Hypothesis），則 β_1 之估計式（即對立假設，Alternative Hypothesis）即具有統計上顯著性（Statistically Significant），亦即吾人所為之估計在統計上有一定之準確度，由目前的樣本得以推知母體之情形²⁷⁰。

有時候，影響 y 之變項不只 x_1 ，此時需進行多元迴歸。以兩個變項為例，假設母體迴歸線為 $y=\beta_0+\beta_1x_1+\beta_2x_2$ ，吾人同樣得使用上開方法求得 β_0 、 β_1 、 β_2 之估

²⁶⁹ 黃國昌、林常青、陳恭平（2011），〈法學方法與實證研究（一）：資訊、變項及關聯性（上）〉，《台灣法學雜誌》，183 期，頁 135。

²⁷⁰ JAMES H. STOCK & MARK W. WATSON INTRODUCTION TO ECONOMETRICS 144-151, 178-188 (Global 4th ed. 2019).



計式，此時係數 β_1 之解釋為：在控制其他變項之影響、給定其他變項相同之情形下，增加一單位之 x_1 平均而言會對 y 帶來 β_1 單位之影響²⁷¹。

在 y 係二元變項之情形，其結果只有 0 或 1 兩種，此時線性迴歸模型（此際又可稱之為「線性機率模型」，Linear Probability Model） $y = \beta_0 + \beta_1 x_1$ 係數之解釋為：給定 x_1 之值之情形下， y 為 1 之機率為 $\beta_0 + \beta_1 x_1$ ， β_1 同樣係表示一單位之 x_1 對 y 會帶來 β_1 單位之影響。其解釋雖然相當直觀，然而其缺點為，在給定 x_1 之值之情形下， y 為 1 之機率即 $\beta_0 + \beta_1 x_1$ 之值可能大於 1 或小於 0，造成不合理之結果。為解決此種問題，統計學上發展出 Probit 迴歸或 Logit（Logistic，邏吉斯）迴歸方法，強制 y 為 1 之預測機率必然介於 0 至 1 間，然而其係數之解釋方法卻不如線性迴歸模型直觀，在此不擬深究²⁷²。

本文之資料集係成對之資料點，且本文欲觀察哪些因子與拆屋還地間有關連，因此得利用迴歸分析檢驗各該因子（即 $x_1, x_2, x_3 \dots x_n$ ）與是否判決拆屋還地（ y ）之關係。若各該因子已經得經由卡方檢定檢驗其與拆除結果間之關聯者，為避免重複，即不再利用迴歸分析加以檢驗，故適用迴歸分析者為 x 係兩個以上之變數組或 x 係連續變數之情形。另外由於 y 即「法院是否判決拆屋還地」之結果僅有拆除或不拆除二種，屬於上述 y 係二元變項之情形，固然使用 Probit 迴歸或 Logit 迴歸較為合理，惟為求變項解釋之直觀性，本文仍選用最常見之線性迴歸進行分析。第四章中迴歸結果表之判讀，主要係看「係數（Coefficient，即 β_i ，在本文之報表中呈現為 $coef$ ）」與「p-value（在本文之報表中呈現為 $P>|z|$ ）」，前者之正負值代表該因素對於「是否判決拆屋還地（ y ）」帶來正向（拆除）或負向（不拆除）之影響；後者則以 0.05 為界，若 <0.05 即表示「該因素（正向／負向）影響拆除結果」一事在統計上具顯著性，母體資料存在相同情形。

²⁷¹ Id. at 217-222.

²⁷² Id. at 393-414.



第四項 決策樹

決策樹演算法（Decision Tree）係一種分類和迴歸之演算法，得從大量之變項中提取關鍵因素、提示彼此之關聯性，並模擬決策流程、建立預測結果之模型。決策樹由節點（Node）、分支（Branch）與結果（End）所構成。在輸入資料訓練模型後，決策樹會檢取資料中之關鍵因素加以分類資料，該關鍵因素即為節點（Node），依據該關鍵因素不同之選擇或分類，分別走向不同分支（Branch），依情形可能再碰到下一個節點（Node）或得到決策之結果（End）²⁷³。

設以「過去 30 年颱風與颱風假」之資料訓練一決策樹模型後（此為本文為便讀者理解所假設，並非真實存在之模型），得到如下圖 4 的決策樹，其準確率（Accuracy）為 90%。其中，「陣風達標」、「雨量達標」、「交通、水電中斷」均為節點（Node），「是」、「否」之分類箭號即為分支（Branch），而灰底之「停止上班上課」、「照常上班上課」即為分類之結果（End）。從此一決策樹中，吾人即可查知在過去 30 年的資料中「陣風達標」相對於「雨量達標」或「交通、水電中斷」係較為「重要」、「上層」之決策因素。而未來亦可利用此一決策樹模型預測縣市政府放颱風假之決定為何，當次颱風所帶來之陣風已經達標時，決策樹在第一個節點即會走向上側的分支，得到停止上班上課之結果，且此一預測有 90% 之準確率。

²⁷³ 黃詩淳（2018），〈酌定子女親權之重要因素：以決策樹方法分析相關裁判〉，《臺大法學論叢》，47 卷 1 期，頁 317-322。

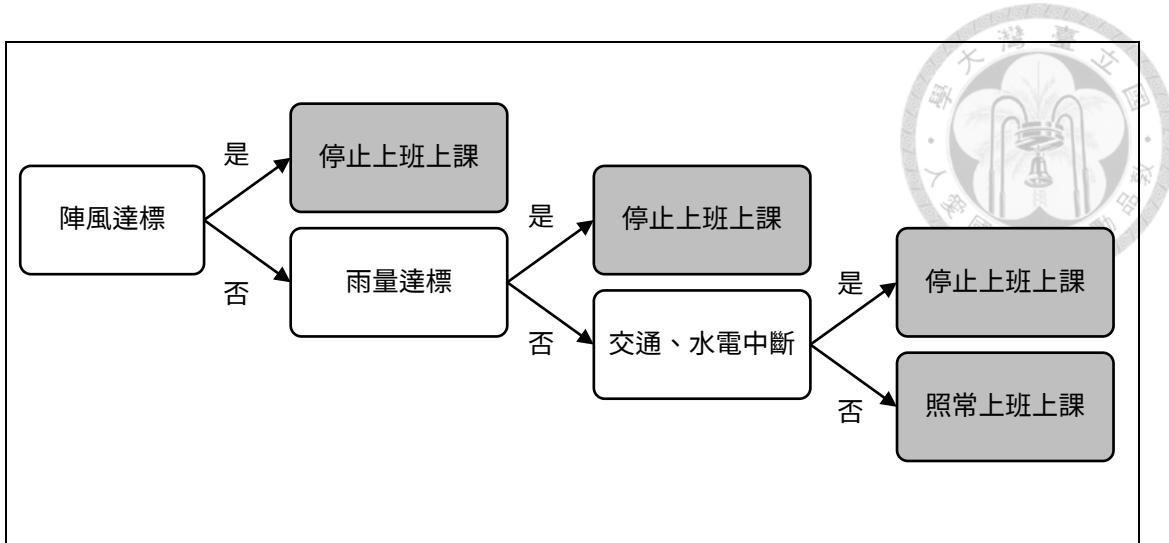


圖 4：決策樹示意圖（本文自繪）

本文預計使用決策樹模擬法院於判斷此類案件時之決策流程。透過卡方檢定或迴歸分析，固然可以得知何種因素係屬重要者，卻無法得出「最重要者」。決策樹得以透過大量資料之演算抽繹出最重要之因素，提供更多觀察視角。另外，法院適用誠信原則判斷是否判准拆屋還地之案件，或有法安定性不足之非議，若能利用決策樹方法觀察法院適用誠信原則加以判斷之案件之決策流程，除能某程度緩和法安定性不足之疑義外，亦能提供使用司法系統之當事人對於裁判結果有一定預見可能性。

第二節 樣本搜尋與篩選

第一項 關鍵字與時間範圍

本文利用法源法律網 (<https://www.lawbank.com.tw/>) 之裁判書搜尋系統，蒐集實證研究所需樣本。受限於研究能力，時間範圍設定為西元 2016 年至西元 2021 年共 6 年期間，法院別限定為全國各地地方法院判決，並以下列關鍵字作全文搜索：

「債權物權化 + 110 台上 249 + 110 台上 1714 + 110 台上 1945 + 109 台上 1821



+109 台上 2804+108 台上 753+108 台上 787+108 台上 1037+108 台上 1949
+108 台上 2552+107 台上 437+107 台上 1274+107 台上 1380+107 台上
1677+107 台上 2210+107 台上 2259+107 台上 2347+107 台上 2449+106 台
簡上 40+106 台上 354+106 台上 1865+106 台上 1943+106 台上 2152+106
台上 2748+105 台上 389+105 台上 587+104 台簡上 17+104 台上 552+104
台上 606+104 台上 1032+104 台上 2014+104 台上 2019+104 台上 2287+
103 台上 576+103 台上 850+103 台上 943+103 台上 1386+103 台上 1541+
103 台上 2520+103 台上 2521+102 台上 425+102 台上 692+102 台上 862+
102 台上 1279+102 台上 1350+101 台上 192+101 台上 437+101 台上 1371
+101 台上 1834+100 台再 42+100 台上 10+100 台上 463+100 台上 1590+
99 台上 504+99 台上 1191+99 台上 1585+99 台上 1705+99 台上 1759+99
台上 2278+99 台上 2359+98 台上 542+98 台上 585+98 台上 1319+98 台上
1339+98 台上 1424+98 台上 2483+97 台上 721+97 台上 900+97 台上 1029
+97 台上 1622+97 台上 1729+97 台上 1842+97 台上 2338+96 台上 275+
96 台上 334+96 台上 483+96 台上 768+96 台上 1322+96 台上 1359+96 台
上 1526+96 台上 1598+96 台上 2127+96 台上 2828+95 年度第 16 次+95 年
度 16 次+95 年第 16 次+95 年 16 次+九十五年度第十六次+九十五年度十
六次+九十五年第十六次+九十五年十六次+九五年度第十六次+九五年度
十六次+九五年第十六次+九五年十六次」²⁷⁴

上開關鍵字所含判決或決議所持之見解，歸納如下表：

	判決／決議字號
強調債之相對性+ 債權物權化公式	110 台上 1714、109 台上 1821、108 台上 787、97 台上 1729

²⁷⁴ 「+」於法源法律網之搜尋系統代表「或」之意思。

強調債之相對性 + 知悉	110 台上 1945、105 台上 587、101 台上 1834
知悉	103 台上 850、102 台上 1279、101 台上 192、101 台上 437、99 台上 1191、99 台上 2278
強調債之相對性 + 誠信原則	110 台上 249（強調知悉）、109 台上 2804、108 台上 1037、107 台上 1677、107 台上 2210（強調知悉）、107 台上 2347（強調知悉）、107 台上 2449、106 台簡上 40、106 台上 354、106 台上 1943、106 台上 2152、105 台上 389、104 台上 606（強調知悉）、104 台上 2019（強調知悉）、103 台上 943（強調無民法第 425-1）、101 台上 1371、100 台上 463（強調知悉）、99 台上 1705、99 台上 1759、98 台上 1319、98 台上 1424、98 台上 2483、97 台上 1622、97 台上 2338（強調知悉）、96 台上 275、96 台上 1526（強調知悉）、96 台上 2127、95 年度第 16 次民事庭會議決議
誠信原則	108 台上 753、108 台上 1949、108 台上 2552、107 台上 1274（強調無民法第 425 條之 1 適用）、107 台上 1380（強調無民法第 425 條之 1 適用）、107 台上 2259、106 台上 1865、106 台上 2748、104 台簡上 17、104 台上 552、104 台上 1032、103 台上 576、103 台上 1541（強調知悉）、103 台上 2520、103 台上 2521、100 台再 42（強調無民法第 425 條之 1 適用）、100 台上 10、100 台上 1590、99 台上 504（強調知悉）、99 台上 2359（強調知悉）、98 台上 542、98 台上 585、97 台上 900、97 台上 1029、96 台上 334、96 台上 1322（強調無民法第 425 條之 1 適



	用）、96 台上 2828（強調知悉）
類推適用民法第 425 條之 1	98 台上 1339、96 台上 1359
強調債之相對性	107 台上 437、104 台上 2014、104 台上 2287、103 台上 1386、102 台上 425、102 台上 692、102 台上 862、102 台上 1350（強調無民法第 425 條之 1 適用）、99 台上 1585、97 台上 721、97 台上 1842、96 台上 483、96 台上 768、96 台上 1598

表 1：關鍵字判決字號所持見解（本文自製）

本文之所以擇定以上文字作為搜尋關鍵字，係因法院就本文所欲研究之判決並無固定之行文用語，致未能以更為精簡之關鍵字搜尋。

申言之，法院在論述債之相對性原則及其例外時，或以「債之相對性」稱之，或以「債權相對性」稱之，甚或以「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」、「債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約以外之第三人」、「買賣契約僅有債之效力」等各式各樣之方式論理。故單純從「債之相對性」之概念著手搜尋尚有未足。

另外，單純以「債權物權化」作為關鍵字亦有未妥。如第二章文獻回顧所示，最高法院就債權物權化之議題，存在不少繞道「誠信原則」、「債權物權化公式」、「類推適用民法第 425 條之 1」之判決，而其判決即未必出現「債權物權化」一詞。若僅以「債權物權化」為關鍵字，將遺漏過多採取其他見解之判決，致樣本喪失代表性。縱然使用「誠信原則」、「權利濫用」、「拆屋還地」等關鍵字或案由加以限定亦無濟於事，蓋一方面涉及「誠信原則」、「權利濫用」之判決不限於拆屋還地者，此舉將搜尋到過多無關之判決；另一方面此類判決之案由未必係「拆屋還地」，而可能為「拆除地上物」、「拆墓還地」、「排

除侵害」、「返還土地」等，尚難完全捕捉相關判決。



然而本文觀察發現，地方法院之判決有引用最高法院判決字號以支持、強化己身論述之特色。既然如此，除「債權物權化」一詞以外，涉及此項議題之最高法院判決「字號」本身似無不可作為關鍵字。上開關鍵字所含之判決或決議字號，係本文以「債權物權化」為關鍵字，於「法源法律網」及「月旦知識庫」(<https://www.lawdata.com.tw/>)搜尋關於此項議題之文獻（均已列於本文文末「參考文獻」中），人工閱讀擷取最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議後（字號係 96 年度以後者）至 2021 年止（字號係 110 年度者），涉及此項議題之最高法院判決字號。

針對上開關鍵字之擇定，或有以下質疑：

1. 地方法院引用字號之方式可能歧異

例如針對「97 台上 1729」，法院可能以「97 年度台上字第 1729 號」、「97 年台上字第 1729 號」、「97 年臺上字第 1729 號」、「九七年度台上字第一七二九號」、「九十七年度台上字第一七二九號」等各種方式表述。然而，此於「法源法律網」之搜尋系統並非問題，縱僅輸入「97 台上 1729」，以不同方式引用之判決均可搜得²⁷⁵。就「最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議」，因「法源法律網」無類似功能，故拆列為「95 年度第 16 次」、「95 年度 16 次」、「95 年第 16 次」、「95 年 16 次」、「九十五年度第十六次」、「九十五年度十六次」、「九十五年第十六次」、「九十五年十六次」、「九五年度第十六次」、「九五年第十六次」、「九五年十六次」等關鍵字以求澈底²⁷⁶。

2. 判決字號年度擇定為 96 年度至 110 年度

²⁷⁵ 詳細說明請見「法源法律網」>「裁判書」>「輔助說明」。

²⁷⁶ 越精簡的關鍵字，可以搜到越多之判決。以此處為例，「95 年度第 16 次」之前面無論有無「最高法院」，後面無論係「民事庭會議決議」、「民事庭決議」、「民庭決議」、「決議」，均可被「95 年度第 16 次」關鍵字搜尋到。



誠然，排除最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議以前之判決作為關鍵字，可能會遺漏些許樣本。然而，最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議係為統一最高法院內部與下級審見解所作成，可視為針對此問題一重要之分水嶺；又本文研究對象係西元 2016 年以後至西元 2021 年之判決，過於早期之判決通常不會為下級審所引用，2021 年後之判決更是毫無可能被引用。綜合以上，以最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議後（字號係 96 年度以後者）至 2021 年止（字號係 110 年度者）之判決字號為關鍵字，能避免關鍵字過於浮濫，應屬合理之決定。

3. 所蒐集之樣本恐不具代表性

或有認為上開判決字號係涉及債權物權化問題者，學者選擇該類判決作為評析對象本來就是因為其存在肯認債權物權化或肯認以誠信原則限制所有權行使之特殊性，則以之作為關鍵字恐搜尋到過多肯認債權物權化或否定拆屋還地之判決，使得樣本不具代表性。此一質疑不無道理，然而本文認為基於以下理由已可大幅度減輕此一質疑。首先，從學者文獻中所擷取之判決字號，有僅強調債之相對性者（參照表 1 最末列），對債權物權化採取否定見解之地方法院判決亦可能引用之，而被本文蒐集為樣本之一。再者，誠信原則係一不確定法律概念，地方法院判決引用採取誠信原則處理此一爭議之最高法院判決字號後，無論係作成肯認拆屋還地或否認拆屋還地之判決結果，均有可能。最後，一個面臨拆屋還地請求之理性被告，當應提出所有可能使自己勝訴之防禦方法。而此一問題在實務上層出不窮，相關判決先例已有一定數量累積，不難想像被告或其訴訟代理人會想方設法援引最高法院見解支撐自己之抗辯（即便個案中很牽強，仍會盡可能地援用以求勝訴），法院勢須針對被告如此之抗辯加以斟酌、回應，並記明於判決理由中。則關涉此一問題之地院判決，均應可透過最高法院判決字號作為關鍵字搜尋而得。



第二項 樣本篩選與拆分

第一款 樣本之篩選

首先，部分判決雖引用最高法院判決字號，惟僅是援引其抽象法律見解。例如，有判決一般性地論述「...是權利人得為權利之行使為常態，僅於其權利行使將造成自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大之變態結果時，始受限制。而何謂『利益極少』、『損失甚大』，應就具體事實為客觀之認定，且應由主張變態情事者，負舉證之責（最高法院 98 年度台上字第 2483 號判決意旨參照）...」者，實則其案例事實與本文所關心之「債權物權化」、「拆屋還地」完全無關。故以上開關鍵字搜尋到之判決，先初步排除僅是單純援引法律見解，惟案例事實可能是「侵權行為損害賠償」、「返還不當得利」、「清償借款」、「給付工程款」等無關之判決。

其次，部分判決係地方法院合議庭所作之簡易程序第二審判決，由於本文僅關注地方法院第一審之判決，故亦被排除。

再者，本文關心者為法未明文債權物權化之契約類型，故排除直接適用民法債權物權化規定之判決。準此，樣本中涉及土地與房屋為共有，且共有人間全部相同或部分相同之案件，地方法院並引用最高法院見解²⁷⁷逕行適用民法第 425 條

²⁷⁷ 最高法院 100 年度台上字第 2103 號判決：「土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，修正後民法第四百二十五條之一定有明文，而在上開條文修正前，本院四十八年台上字第 1457 號判例及七十三年度第五次民事庭會議決議亦闡釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人」，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內；該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。」；最高法院 107 年度台上字第 1797 號判決：「按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，



之 1 而肯定房屋有權占有者²⁷⁸，將被排除。另外，公寓大廈停車位、約定專用部分（如屋頂）所生騰空地上物之爭議，因可能適用民法第 799 條之 1 或民法第 826 條之 1 之規定（或釋字第 349 號解釋）²⁷⁹，故亦被排除。

另外，涉及債權物權化之問題，必以土地與地上物當事人間原存在一債權為前提，蓋此際土地或標的物嗣後移轉者始會產生是否應維持債之相對性或物權化之疑義²⁸⁰。準此，被告提出其地上物與土地間原存在不動產利用關係之抗辯，而法院認為證據不足故未能認定該不動產利用關係存在者，該案件亦被排除於樣本之外。同理，當事人間雖曾存在某一債權利用關係，並基此搭建某地上物，惟所搭建者逾越同意範圍，在土地移轉或地上物移轉後，遭土地所有人請求拆除逾越同意範圍之部分者，由於就逾越同意範圍之部分於前手當事人間本屬無權占有，不存在債權契約，此種情形與債權物權化即無相干，亦將被排除於樣本範圍外²⁸¹。

或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。民法第 425 條之 1 第 1 項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。因此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用。又所稱「土地及房屋同屬一人所有」包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內，以符合立法之規範目的。故土地共有人倘經其他共有人全體之同意，在共有土地上興建房屋，而將土地及房屋同時或先後出賣者，除當事人另有約定外，仍應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。」

²⁷⁸ 此一見解是否妥適，在文獻上有相關評論。採取肯定論者，周俞宏（2021），〈民法第 425 條之 1 實務爭議問題探討（上）〉，《司法周刊》，2085 期，2 版；否定論者，吳志正，前揭註 196，頁 21-23。

²⁷⁹ 謝在全，前揭註 2，頁 293-295；陳重見，前揭註 64，頁 39-40。

²⁸⁰ 王澤鑑，前揭註 33，頁 196；吳秀明，前揭註 33，頁 455；邱聰智（著）、姚志明（修訂），前揭註 43，頁 398；劉春堂，前揭註 43，頁 310-311；林誠二，前揭註 58，頁 390。

²⁸¹ 最高法院 111 年度台上字第 601 號判決：「按土地所有人出具土地使用權同意書，提供土地予建商作為建築物對外通行及申請建造執照使用，性質上屬債權契約，除法律另有規定或其他特別情形外，僅對當事人發生效力，縱因符合「債權物權化」之法律效果，使受讓土地所有權之第三人受拘束，其義務內容仍應依該債權契約之約定，不得逸出契約規範，增加第三人權利之限制。」可資參照。此項見解並為陳忠五教授所贊同，參見前揭註 252。



第二款 樣本之拆分

透過以上方式排除樣本後，得到判決 162 件。然而，同一判決中可能存在訴訟法上客體合併（民事訴訟法第 248 條²⁸²）或主體合併（民事訴訟法第 53 條²⁸³）之情形，亦即原告訴請拆除同一被告或不同被告所有之不同地上物，或數原告以其相鄰之兩塊土地共同起訴請求拆除坐落其上之同一地上物。無論是前者情形或後者情形，基於一物一權主義²⁸⁴，在法律上實涉及不同所有物返還請求權（民法第 767 條第 1 項前段）或不同妨害排除請求權（民法第 767 條第 1 項中段）之作用，法院之判斷容有產生不同結果之可能。本文於實際編碼時，亦發現同一判決內不同地上物或不同土地間相關變項之編碼結果有所不同，有加以區別之必要。是故，本文將涉及此種情形之判決（共 30 件）依判決內所示不同地上物或不同土地進行拆分後，得到總樣本數共 234 件。

第三節 資料與變項

本文閱讀裁判後，揀取判決中含有之資訊，並納入第二張文獻回顧中學理上認為重要之因子，抽繹出以下特徵值（Features）。依照變項之性質，可略分為基本資料類、地上物類、土地類、當事人類、時點類、法律行為類、結果類。以下說明本文以下列變項進行判決編碼時之判斷標準。大體上，若判決內明確認定該項事實存在，當以法院認定者為準；雖未認定但得以法院撰寫判決之邏輯或上下文推敲而出者，則以之為準；僅在法院未明確認定又未能推敲可能之編碼時，始

²⁸² 民事訴訟法第 248 條：「對於同一被告之數宗訴訟，除定有專屬管轄者外，得向就其中一訴訟有管轄權之法院合併提起之。但不得行同種訴訟程序者，不在此限。」

²⁸³ 民事訴訟法第 53 條：「二人以上於下列各款情形，得為共同訴訟人，一同起訴或一同被訴：一、為訴訟標的之權利或義務，為其所共同者。二、為訴訟標的之權利或義務，本於同一之事實上及法律上原因者。三、為訴訟標的之權利或義務，係同種類，而本於事實上及法律上同種類之原因者。但以被告之住所在同一法院管轄區域內，或有第四條至第十九條所定之共同管轄法院者為限。」

²⁸⁴ 「一物一權主義」之內涵除「一所有權之客體以一獨立物為限」外，尚強調「一個獨立物就有一個所有權」。參見謝在全，前揭註 2，頁 15；王澤鑑（2014），《民法總則》，增訂新版，頁 239，自刊。



編為缺失值（NA）。

第一項 基本資料類

第一款 裁判字號

例如「臺灣新北地方法院 109 年度訴字第 2709 號」。透過本變項，可進一步了解案件於全國各地之分布情形。

第二款 日期

例如「民國 110 年 11 月 25 日」。透過本變項，得進一步了解此類型之案件歷年來之數量。

第三款 土地側移轉

在當事人間訂立不動產債權利用契約後，土地有發生移轉受讓情形者，編為 1，否則編為 0。

第四款 地上物側移轉

在當事人間訂立不動產債權利用契約後，地上物有發生移轉受讓情形者，編為 1，否則編為 0。由於有些地上物係違章建築，無從以民法第 758 條之方式移轉，惟基於最高法院承認違章建築得讓與其事實上處分權²⁸⁵，縱然係讓與地上物之事實上處分權者，仍編為 1。

以上二變項係為觀察涉及此類爭議之案件中，究竟係土地側移轉者為多、地

²⁸⁵ 最高法院 67 年度第 2 次民事庭庭長會議決定（一）：「違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。」



上物移轉者為多、或兩者皆移轉者為多。如第二章文獻回顧所述，學說上不乏指出地上物側移轉者與債權物權化無關、或指出地上物側移轉後被訴請拆屋還地者衡量有無違反誠信原則之因素不同，本文並認為或可區分土地側移轉之案型與地上物側移轉之案型而為分析。以上二變項恰可輔助本文鎖定特定類型之案件進行分析。

第五款 是否同時請求對價

如該案件中原告不僅請求拆屋還地，尚請求使用土地之對價者（通常係不當得利請求權），編為 1；否則編為 0。此一變項係為檢視倘案件中原告尚請求使用土地對價時，法院是否傾向作成否定拆屋還地惟以金錢補償原告之決定。

第二項 地上物類

第一款 市價

法院明確認定地上物之價值者，依其認定。法院雖未認定，惟被告主張其以多少價格拍賣或買賣取得者，依其主張。其餘判決中未提及任何關於地上物價值之資訊者，則編為 NA。此一變項係為衡量倘地上物之價值越高者，法院是否傾向作成否定拆屋還地、保留地上物之決定。

第二款 占用面積

由於原告請求拆屋還地之訴之聲明需明確、具體、適於強制執行，通常原告主張欄均會聲明被告應將地上物占用多少面積之部分予以拆除；相關資訊亦可見於兩造不爭執之事項中。此部分編碼即依判決中認定者填入數值（單位為平方公尺），目的在於了解地上物占用面積之多寡，進而推論地上物之價值或妨礙土地使用收益之程度。



第三款 是否靠近馬路

同占用面積之說明，原告訴請拆除地上物之位置亦必須具體明確，故原告聲明處通常會敘明地上物之地址。依原告所述，如地上物之地址未含有「巷」、「弄」者，即應屬靠近馬路者，編為 1；含有「巷」、「弄」者，編為 0。未有地址資訊者，編為「NA」。本文推測，靠近馬路之地上物（特別是房屋），其價值較高，法院有可能傾向作成否定拆屋還地之判斷。

第四款 是否為違建

違建於我國法上雖得作為交易客體已如前述，惟所謂「事實上處分權」之概念在學說上爭議甚大。部分學說甚至認為，立法者於行政法上已否定違章建築之合法性，基於「法秩序一致性」之觀點，應認為違章建築於民法上係「禁制物」，禁止其成為交易之客體²⁸⁶。順此脈絡，倘地上物係違章建築且利用某一債權關係坐落於基地上，嗣後土地或地上物發生移轉者，法院是否會因為違章建築之特性而不予以保護？值得本文加以關心。因此，本文編碼時將該案中地上物係違章建築者，標註為 1；雖未明白說明，惟使用「事實上處分權」一詞描述地上物現所有人者，亦標註為 1。「未辦保存登記」之建物雖未必係因不合法始未登記，惟大多情形即係因其屬違建故未能登記，是亦推定為違建，標註為 1。餘者均推定為非違建，標註為 0。

第五款 性質

正如本文於第二章第二節第五項第三款所指出，最高法院 59 年台上字第 2490 號判決（前判例）實係針對借地搭棚之情形而為判示，是否能援用至借地建屋之

²⁸⁶ 吳從周（2017），〈再訪違章建築－以法學方法論上「法秩序一致性」原則出發觀察其法律性質與地位〉，《法令月刊》，68 卷 6 期，頁 84-86。



情形，不無疑問。本文推論，不同地上物之性質或許會影響法院之判斷。本文將地上物之性質區分為房屋、墳墓、道路、門牆、電信水利消防設備、農作物、雨遮棚架、植栽、其他等九大類，並拆分為 9 個虛擬變數（Dummy Variables）²⁸⁷，凡該案件中有該性質之上地物者，即標註為 1，否則標註為 0。

各類型之意義說明如下。所謂「房屋」，係判決稱呼該地上物時使用「建物」或「房屋」者。所謂「墳墓」，係判決稱呼該地上物時使用「墳墓」、「祖墳」等詞彙者。所謂「道路」，係該案中地上物係柏油、水泥等材質並供人或車通行之用者。所謂「門牆」，係建築物外圍之圍牆，或社區入口之大門圍牆等。所謂「消防電信水利設備」，係指台電之電力設備、社區之消防設備、社區之水塔水井等水利設施。所謂「農作物」，係指大面積種植，具有經濟價值之作物。所謂「雨遮棚架」，係指牆壁上緣之遮雨棚、落地之簡易棚架設施等。所謂「植栽」，係指建物或社區小面積種植之花圃、庭園等。所謂「其他」，指不屬於上開八類者，即分為此類。

第六款 材質

本文推測，不同材質之上地物，其經濟價值不同，或許可能使法院作出不同判斷。本文將地上物之材質區分為鐵皮、磚造、混凝土、柏油、水泥、其他或不知道等六類，並拆分為 6 個虛擬變數（Dummy Variables），凡該案件中有該材質之上地物者，即標註為 1，否則標註為 0。

²⁸⁷ 虛擬變數（Dummy Variables）係一種變數型態。在某一變項無從以數值加以衡量時（例如教育程度雖可分為國小、國中、高中、大學，並分別給予 1、2、3、4 之標註，然而 1、2、3、4 並不存在數值上可供運算之意義），其無法直接作為迴歸分析之變項使用。此際，吾人得將之拆分為「教育程度為國小」、「教育程度為國中」、「教育程度為高中」、「教育程度為大學」四個二元虛擬變數，數值分別為 1 或 0（是 1，否 0），此際各變數之數值 1 或 0 均有意義（例如，「教育程度為國小」=1 即表示該樣本中教育程度係國小；「教育程度為國中」=0 即表示該樣本中教育程度並非國中），即得放入迴歸模型中予以分析。詳細解釋可參考 Grotenhuis, M.T., & Thijs, P., *Dummy variables and their interactions in regression analysis: examples from research on body mass index*, ARXIV (Nov. 21, 2015), <https://arxiv.org/pdf/1511.05728.pdf>.



所謂「鐵皮」，包含鐵製在內；所謂「混凝土」，係指該建材除了水泥以外，尚有其他鋼筋或鋼骨之結構，故凡判決中提及「混凝土」或「鋼筋」、「鋼骨」等字詞者，即分至此類。其餘則依字面上意義進行編碼。

第七款 利用方式

此變項係為衡量地上物之使用方式或用途（及其背後所彰顯之經濟價值）是否會影響法院對於拆屋還地與否之判斷。本文將利用方式取分為居住、堆放物品、商用、祭祀、公共、農業、不知道等七類，並拆分為 7 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中被告係以該方式利用地上物者，即將之標註為 1，否則標註為 0。

所謂「居住」，係指地上物係作為日常生活之用。所謂「堆放物品」，例如作為倉庫或停車場使用。所謂「祭祀」，例如作為墳墓或宮廟使用。所謂「商用」，即被告以之為營業用途者。所謂「公共」，係指作為社區公設、村里之活動中心、學校、公眾通行之用者。所謂「農業」，包括前開地上物之性質係農作物或植栽者。如判決中未記載其用途者，則分至「不知道」此類。

第八款 取得方式

此變項係為檢視以有償方式取得地上物者，是否會較已無償方式取得地上物者更受保護，而免於拆屋還地。本文將取得方式分為買賣、贈與、法院拍賣、原始取得等四類，並拆分為 4 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中被告係以該方式取得地上物者，即將之標註為 1，餘者標註為 0。

所謂「買賣」或「贈與」，係指向一般私人買受或受贈而取得地上物者。所謂「法院拍賣」，係法院執行法拍程序時向法院拍定取得者。所謂「原始取得」，係指地上物起造由起造人原始取得所有權，未曾移轉所有權予他人者。在



此，並不考慮繼承之因素，例如：X 買受 A 屋，並由 X1 繼承其所有權，嗣 X1 遭土地所有人請求拆屋還地者，「取得方式為買賣」仍標註為 1（即以被繼承人 X 係經由買賣取得 A 屋作為編碼基準）。

第九款 起造人是否為建商

建商所建築者，大多為大型之社區，倘發生土地利用權源之爭議，受拆除影響之範圍（包括人類之生活與物之經濟效用）較廣。透過此一變項得衡量法院是否會因為地上物係建商所建造者即傾向否定拆屋還地。倘該案中判決有敘明地上物起造之始末，且可察知起造人係某建築公司者（如某某建設公司、某某開發公司），即標註為 1；餘者均推定為非建商起造者，標註為 0。

第十款 樓層數

依判決內之事實記載其數值。若係道路、花圃、圍牆、雨遮、蓄水池、墳墓等地上物，由於無樓層可言，故標註為 0。部分案件中欠缺此一部份之資訊者，則標註為 NA。本文欲透過此一變項檢驗是否樓層數越高者，地上物經濟價值越高，法院傾向否定拆屋還地之請求。

第十一款 是否連動其餘部分

若所訴請拆除之地上物並非整個標的，而係某一標的之部分範圍，標註為 1；所訴請拆除者雖為數個標的（不同門牌號碼、不同所有權人），惟彼此間相連結（如上下樓層、增建），亦標註為 1。其餘則推斷為不與其他部分相連結，標註為 0。此一變項係為衡量是否於地上物連動其他部分時，因為拆除該地上物恐影響其他部分之效用或安危，故使法院傾向作成否定拆屋還地之決定。

第十二款 是否超過耐用年限



若判決中明白提及此一地上物已超過其耐用年限，標註為 1；明白提及尚未超過其耐用年限者，標註為 0；未提及相關資訊者，標註為 NA。透過此一變項得檢驗法院是否會因為超過耐用年限之地上物價值較低，即傾向作成拆屋還地之決定。

第十三款 轉手次數

通常判決中被告抗辯之欄位或兩造不爭執事項之欄位，會記載地上物所有權人異動之始末。因本文所觀察者係債權物權化於拆屋還地案型之適用，故僅計算在在地上物與土地間已成立不動產債權利用關係後，地上物異動之次數。例如，X 借地建屋後，移轉房屋予 Y，Y 遭訴請拆屋還地者，轉手次數即標為 1；若 X 移轉予 Y，Y 再移轉予 Z，Z 遭訴請拆屋還地者，轉手次數即標為 2，以此類推。若地上物未曾發生過移轉，或從判決中看不出有移轉者，標註為 0；若判決中僅交代起造人與現所有人，未能看出中間異動之過程者，推定為僅移轉一次，標註為 1。

在此，並不考慮繼承之因素。蓋因繼承乃被繼承人全部權利義務之概括承繼，若地上物原係合法坐落土地者，地上物發生繼承時，繼承人得繼續援引被繼承人之權利主張有權占有，不生債權物權化之問題。是故，在 X 借地建屋後，由 X1 繼承，X1 並將房屋出賣予 Y，嗣 Y 遭訴請拆屋還地之情形；或在 X 借地建屋後將房屋出賣予 Y，嗣由 Y1 繼承，Y1 遭訴請拆屋還地之情形，其轉手次數均標註為 1。

地上物轉手次數越多者，固可能代表地上物存在於土地上之時間較長，但於每一手持有時間均不長時即不能作如此推論。本文傾向認為，轉手次數越多者，所創造「地上物得持續坐落於土地」之信賴外觀越強，可能促使法院較易否定拆屋還地之請求。



第十四款 被告是否經繼承

只要被訴請拆屋還地之被告並非獨自買受、受贈、拍定、或起造地上物，而係從父母親或祖父母親處繼承者，標註為 1；否則，標註為 0。一般而言，繼承係所有權利義務之概括繼承，並不影響房地間之權源狀態。但本文猜想，或許土地所有人原先對被繼承人有某些情感因素或特殊理由故容忍地上物之存在，惟這些因素或理由並不及於繼承人，以致在繼承後始發生拆屋還地之訴訟。易言之，繼承一事雖不影響地上物之取得方式與轉手次數，惟仍可能影響請求拆屋還地之動機。透過此一變項，得驗證被告經繼承者，是否使法院傾向作成拆屋還地之決定。

第三項 土地類

第一款 地價

原告除請求拆屋還地，尚請求不當得利者，法院於計算其數額時，即會敘明該年度土地之申報地價為若干。部分判決則是提及公告地價或土地之公告現值；少數之判決則是有提及當事人間土地買賣之價格。為統一衡量基準，本文以最多判決提及之申報地價為準進行編碼，單位為元／平方公尺。透過此一變項得檢驗在地價越高之情形，地上物持續占有不僅對於土地所有人造成之損害較大，亦妨礙該土地發揮更好之經濟效益，法院是否傾向作成拆屋還地之決定。

第二款 面積

依判決中提及被占用土地之總面積，填入其數值（單位為平方公尺）。與地上物占用之面積相除，可以得知地上物占用土地之比例多寡，進而推論地上物對土地妨礙之程度。本文推測，占用面積比例越高者，法院將傾向作成拆屋還地之



決定。

第三款 是否為農地

判決中若認定系爭土地為「農牧用地」、「農業用地」或「耕地」者，標註為 1；雖未明確認定，但認定系爭地上物係農舍者，因農舍係建築於農業用地之建物（農業發展條例第 18 條²⁸⁸），亦標註為 1。所謂「農牧用地」，依區域計畫法第 15 條²⁸⁹及其施行細則第 13 條第 1 項第 5 款²⁹⁰之規定，係非都市土地中編定供農牧生產及其設施使用之土地。所謂「農業用地」，係指農業發展條例第 3 條第 10 款²⁹¹及其施行細則第 2 條²⁹²所規定之各項土地；所謂「耕地」，係指農業

²⁸⁸ 農業發展條例第 18 條：「本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直轄市或縣（市）主管機關核定，於不影響農業生產環境及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建農舍（第 1 項）。前項農業用地應確供農業使用；其在自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉。但因繼承或法院拍賣而移轉者，不在此限（第 2 項）。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，申請興建農舍。本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前共有耕地，而於本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同（第 3 項）。第一項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請（第 4 項）。前四項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之（第 5 項）。主管機關對以集村方式興建農舍者應予獎勵，並提供必要之協助；其獎勵及協助辦法，由中央主管機關定之（第 6 項）。」

²⁸⁹ 區域計畫法第 15 條：「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之（第 1 項）。前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置（第 2 項）。」

²⁹⁰ 區域計畫法施行細則第 13 條第 1 項：「直轄市、縣（市）主管機關依本法第十五條規定編定各種使用地時，應按非都市土地使用分區圖所示範圍，就土地能供使用之性質，參酌地方實際需要，依下列規定編定，且除海域用地外，並應繪入地籍圖；其已依法核定之各種公共設施用地，能確定其界線者，並應測定其界線後編定之：…五、農牧用地：供農牧生產及其設施使用者。…」

²⁹¹ 農業發展條例第 3 條：「本條例用辭定義如下：…十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：（一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。（二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。（三）農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。…」

²⁹² 農業發展條例施行細則第 2 條：「本條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下：一、本條例第三條第十一款所稱之耕地。二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。三、依區域計畫法劃定



發展條例第 3 條第 11 款²⁹³所定依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。基於確保農業永續發展之立法目的，行政法規上對於上開農地興建地上物多有相關限制。本文推測，農業用地上之上物，較之一般建物或許不值得保護，透過此一變項得檢驗法院是否傾向作成拆屋還地之決定。

第四款 取得方式

本文推論，取得土地方式係有償者，法院或許會認為土地所有人對土地之使用收益更值得保護，而傾向作成拆屋還地之決定。本文將取得方式分為買賣、贈與、法院拍賣、其他或不知道等四類，並拆分為 4 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中被告係以該方式取得地上物者，即將之標註為 1，餘者標註為 0。

所謂「買賣」或「贈與」，係指向一般私人買受或受贈而取得地上物者。所謂「法院拍賣」，係法院執行法拍程序時向法院拍定取得者。「其他或不知道」，係指以其他互易、代物清償等方式取得土地，以及法院判決中未交代如何取得土地者（多發生於地上物移轉之案型）。在此，並不考慮繼承之因素，例如：X 買受 A 地，並由 X1 繼承其所有權，嗣 X1 請求地上物所有人拆屋還地者，「取得方式為買賣」仍標註為 1（即以被繼承人 X 取得 A 地係買受為編碼基準）。

第五款 是否坐落精華地段

為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地。」

²⁹³ 農業發展條例第 3 條：「本條例用辭定義如下：...十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。...」



坐落精華地段之土地，價格較高，潛在開發價值大，本文推測法院傾向作成拆屋還地之決定。凡判決中提及位處市中心、生活機能良好、工商經濟繁榮、鄰近車站或幹道等敘述時，標註為 1；判決中提及非都市土地、附近多為草木農田、商業活動不頻繁、生活機能不便等敘述時，標註為 0；其餘未作闡述者，標註為 NA。

第六款 轉手次數

通常判決中原告主張之欄位或兩造不爭執事項之欄位，會記載土地所有權人異動之始末。因本文所觀察者係債權物權化於拆屋還地案型之適用，故僅計算在地上物與土地間已成立不動產債權利用關係後，土地異動之次數。例如，X 出借土地予他人建屋後，移轉土地予 Y，Y 訴請拆屋還地者，轉手次數即標為 1；若 X 移轉予 Y，Y 再移轉予 Z，Z 訴請拆屋還地者，轉手次數即標為 2，以此類推。若土地未曾發生過移轉，或從判決中看不出有移轉者，標註為 0；若判決中僅交代訂立債權契約當時之所有人及現在之所有人，未能看出中間異動之過程者，推定為僅移轉一次，標註為 1。

與地上物轉手次數相同，在此亦不考慮繼承之因素。是故，於 X 出借土地予他人建屋後，由 X1 繼承，X1 並將土地出賣予 Y，嗣 Y 訴請拆屋還地之情形；或於 X 出借土地予他人建屋後，出賣予 Y，嗣 Y1 繼承土地並訴請拆屋還地之情形，其轉手次數仍僅標註為 1。本文亦推測，土地轉手次數越多者，所創造「地上物得持續坐落於土地」之信賴外觀越強，可能促使法院較易否定拆屋還地之請求。

第七款 原告是否經繼承

只要訴請拆屋還地之原告並非獨自買受、受贈、拍定土地，而係從父母親或祖父母親處繼承者，標註為 1；否則，標註為 0。本文同樣猜想，或許被繼承人原先對地上物所有人有某些情感因素或特殊理由故容忍地上物之存在，惟這些因素



或理由於繼承人並不存在，以致在繼承後始發生拆屋還地之訴訟。透過此一變項，得驗證原告經繼承者，是否使法院傾向作成拆屋還地之決定。

第四項 當事人類

第一款 債權契約當事人間是否有親屬關係

凡最初地上物利用某一債權關係坐落土地時，地上物所有人與土地所有人間具備親屬關係，即標註為 1；否則，標註為 0。如前所述，地上物最初坐落於土地時，地上物所有人與土地所有人間若存在親屬關係，彼此間多不會特別約定土地利用關係，有可能被法院定性為使用借貸，而後土地或房屋移轉時，面臨拆屋還地之爭執。最高法院有幾則判決就是因為這層特別關係而肯定類推適用民法第 425 條之 1 或民法第 876 條之 1。透過此一變項，得檢視法院是否會因為此一因素而傾向否定拆屋還地之請求。

第二款 原告與土地前手是否有親屬關係

在土地側移轉之案型中，若原告與前手係親屬關係，且明知前手因受債之相對性拘束而無從請求返還，猶受讓土地並請求拆屋還地者，最高法院有幾則判決肯認此際有脫免債之相對性拘束之問題，判定違反誠信原則而駁回其請求。只要原告與前手間具親屬關係，不論是否為直接前後手，均標註為 1；否則標註為 0。透過此一變項得衡量法院是否因此傾向否定拆屋還地之請求。

第三款 被告與地上物前手間是否有親屬關係

若被訴請拆屋還地之被告，係從其親屬受讓地上物，法院究竟係認為利用權限得在親屬間轉讓或不得轉讓，因此否定或肯定拆屋還地之請求，本文尚無從推斷法院之心證，擬透過此一變項加以驗證。只要被告與前手間具親屬關係，不論



是否為直接前後手，均標註為 1；否則標註為 0。

以上兩個變項中，所謂「前手」均不考慮繼承之因素，僅算入因法律行為而受讓之情形，同樣係因為繼承係被繼承人權利義務之概括繼承，與債權物權化尚無關係。另外，所謂「前手」係指訂立債權契約之當事人，蓋若前手並非債權契約當事人之情形，如 X 出借土地予 Y 建屋，X 出賣土地予 Z，Z 再贈與土地予親屬 Z1，而 Z1 訴請拆屋還地時，縱然 Z1 與 Z 有親屬關係，因 Z 本已不受債之相對性拘束，尚難認為 Z 與 Z1 有脫免債之相對性之意圖存在，故不必就此情形標註其間之親屬關係。

第四款 被告人數

本文推測，被告人數越多者，房屋所有人越多，因拆屋還地而生活或財產狀態受影響之人越多，拆除所致損害較大，恐使法院傾向否定拆屋還地之請求。判決必定會記載被告之姓名（民事訴訟法第 226 條第 1 項參照），故被告之人數可輕易計算出來。須注意者為，同篇判決可能有不同之標的物被訴請拆除，並非每一標的物都涉及債權物權化之爭議；就同一標的物之被訴請拆除之被告亦未必均為事實上處分權者，此於計算被告人數時均將排除之。另外，由於公寓大廈管理委員會或祭祀公業作為當事人時係為全體區分所有權人或全體派下員擔當訴訟，系爭權利義務關係乃全體區分所有權人或全體派下員公同共有²⁹⁴。為正確衡量因拆屋還地而生活或財產狀態受影響之人，倘被告係公寓大廈管理委員會或祭祀公業（管理委員會）者，將以區分所有權人或派下員之人數為準進行標註，如不知其人數者即標註為 NA。

²⁹⁴ 沈冠伶（2011），〈非法人團體之當事人能力、當事人適格及其判決效力——交錯於實體法與程序法之問題〉，《政大法學評論》，120 期，頁 124；許士宦（2022），〈祭祀公業派下員對於同公業所受確定判決之再審訴權——最高法院 109 年度台抗字第 257 號裁定評釋〉，《台灣法律人》，18 期，頁 79-80。



第五款 原告身分

不同的原告訴請拆屋還地，其動機與受保護必要或許不同。例如原告係土地開發商或建設公司者，其訴請拆屋還地者（相較於由親戚受讓土地並訴請拆屋還地者）未必有脫免債之相對性之意圖，惟此類原告亦熟知不動產相關法規和實務運作，在其知悉土地上建物曾有不動產利用關係猶願受讓土地之情形，訴請拆屋還地恐被認為不具保護必要。透過此一變項，本文欲衡量不同原告之身份是否影響拆屋還地之判斷。

本文將原告身份分為自然人、建設公司、其他（非）法人團體三類，並拆分為 3 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中原告具備該身份者，即將之標註為 1，餘者標註為 0。所謂「自然人」，即民法第二章第一節所稱自然人。所謂「建設公司」，係指具有土地開發、土木營造、建築建設等專業之公司，主要從公司名稱即可加以判斷。所謂「其他（非）法人團體」，即指自然人與建設公司以外，其他一切有法人地位或不具法人地位之組織。

第六款 被告身分

同理，不同被告遭訴請拆屋還地者，其受保護必要性或許有所不同。例如政府或台電公司遭訴請拆屋還地者，其所有之地上物通常係具有公益性質之學校、活動中心、變電箱等，本文推測其受保護之必要性較高，法院應會傾向否定拆屋還地之請求。

本文將被告身份分為自然人、政府、台電、建設公司、其他（非）法人團體等五類，並拆分為 5 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中被告具備該身份者，即將之標註為 1，餘者標註為 0。所謂「自然人」、「建設公司」、「其他（非）法人團體」之定義與原告身分處相同。所謂「政府」，係指任何公法人與公立學校。所謂「台電」，即指台灣電力股份有限公司及其各處營業所。



由於被告係公寓大廈管理委員會或祭祀公業時，係以其所擔當之區分所有權人或派下員認定被告人數，則於該類案件中其被告之身分將標註為自然人。

第七款 原告知悉之內容

從第二章之文獻回顧可知，原告內心之主觀情事乃其訴請拆屋還地是否違反誠信原則、能否適用債權物權化公式或肯定類推適用民法第 425 條規定之立論基礎。本文亦好奇法院是否區分知悉之內容為前手間之債權契約或地上物占用之現況而給予不同之評價。本文擬透過「原告是否知悉地上物存在」與「原告是否知悉地上物占有權源」此二變項得了解何種情形較為實證經驗所支持。

就「原告是否知悉地上物存在」，若法院明白認定原告於受讓土地時知悉或不知悉者，則依其認定標註為 1 或 0。在法院並未明白敘明之情形，由於地上物之存在在多數情形極為明顯，通常為原告所知，為減少缺失值數量，本文逕行推定為原告係屬知悉，標註為 1。

就「原告是否知悉占有權源」，若法院明白認定原告受讓土地時知悉或不知悉者，則依其認定標註為 1 或 0。在法院並未明白敘明之情形，由於占有權源並無可能顯諸於外，通常為原告所不知，為減少缺失值數量，本文逕行推定為原告係屬不知，標註為 0。

而在僅涉及地上物側移轉之案件中，由於不存在原告受讓土地之情形，且原告（即為債權契約當事人之一）必知悉地上物之存在與占有權源，無法進行合乎邏輯與有意義的標註，故此二變項均標註為 NA。

第八款 原告知悉之方式

除原告知悉之內容外，本文亦關心原告知悉之方式為何。本文將原告知悉之方式區分為土地登記簿或拍賣公告、前手或他人告知、親身經驗、推定知悉等四



類，並拆分為 4 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中原告有以該方式知悉占用權源或占用現況者，標註為 1，否則標註為 0。

所謂「土地登記簿或拍賣公告」，係指依據土地登記簿或拍賣公告上之記載可以得知土地上尚有地上物之情形。所謂「前手或他人告知」，例如交易過程中前手有告知地上物之存在、契約中有記載地上物之存在，或經由其他親友告知知悉地上物或前手契約之存在等情形。所謂「親身經驗」，例如原告就住居於地上物附近不可能不知地上物存在、原告交易前有查看過土地現狀、原告曾經參與過前手間紛爭調處等情形。所謂「推定知悉」，除包括法院未附理由即認定原告知悉占用權源或占有現況者外，亦包括在法院並未明白敘明原告是否知悉地上物存在而被本文推定為知悉、標註為 1 之情形。

第五項 時點類

第一款 個別時點

在本文所研究之案例中，共可能出現五個時間點：系爭契約訂立時、地上物最初坐落時、被告取得地上物時、原告取得土地時、原告起訴時。「系爭契約訂立時」，係指原先地上物基於某一不動產債權利用關係坐落於土地上，該債權關係締結之時點，如判決內未特別記載者，則推定與「地上物最初坐落時」相同。「地上物最初坐落時」，係指地上物最早係何時完成建造、坐落於土地上，如判決內未特別記載者，則推定與「系爭契約訂立時」相同。「被告取得地上物時」，係指被告何時取得地上物，如係原始取得者，可能與「地上物最初坐落時」相同，如係買受、受贈、拍定取得者，則依其時點。「原告取得土地時」，係指起訴請求拆屋還地之原告係何時取得土地。「原告起訴時」，係指原告何時起訴，如判決內未特別記載者，則依判決字號之年份為準。

在此，無論是「被告取得地上物時」或「原告取得土地時」均不考慮繼承之

因素，全以被繼承人之法律行為致生權利狀態變動之時點為準。



第二款 時點相減

以上五個時點中，必以原告起訴之時點最晚。以之為準，減去前四個時點，可以得到四個時間間隔：「原告起訴時—原告取得土地時」、「原告起訴時—被告取得地上物時」、「原告起訴時—地上物最初坐落時」、「原告起訴時—系爭契約訂立時」，分別代表原告取得土地多久、被告取得地上物多久、地上物坐落多久、系爭契約訂立多久。本文推測，在土地移轉之案型，原告取得土地者，有可能係為了規避債之相對性而移轉予他人，隨即由他人起訴請求，故法院可能傾向不予拆除；被告取得地上物越久、地上物坐落越久、系爭契約訂立越久者，均可能造成一定程度之公示外觀與法律狀態，基於法安定性，法院亦可能傾向不予拆除。以下實證研究將予以驗證。

第六項 法律行為類

第一款 契約類型

前述文獻回顧中，學說上有認為無償之使用借貸不能與有償之租賃同日而語。此激發本文進一步懷疑，不同之不動產債權利用關係，其保護必要性或許不同，而可能影響法院對於拆屋還地之判斷。本文將契約分為買賣、使用借貸、合建、其他有償契約、其他無償契約等五類，並拆分為 5 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件中之不動產債權利用關係係該種契約者，即將之標註為 1，餘者標註為 0。

契約之定性均以法院認定者為準。值得說明者為，在土地原所有人係出具「土地使用同意書」，而法院未進一步加以定性之情形，若從判決上下文可認為存在「一方以土地出資、他方出資建屋」之性質者，標註為有償之合建關係；反



之，則標註為無償之使用借貸關係。在個案中債權契約當事人間有緊密之親屬關係（如父母子女間），而土地所有人基於親屬情誼或好意施惠將土地任令親屬建造地上物者，雖然當事人間訂立契約之效果意思並不如此明確，是否成立契約有疑義²⁹⁵。惟因有土地使用同意書出具之緣故，除非法院明確認定不存在契約關係，否則仍將被本文定性為使用借貸關係，並納入樣本中予以分析。

第二款 契約是否為有償契約

進一步地，本文欲更加直接觀察法院對於有償契約與無償契約之保護是否有所不同。所謂有償契約，係當事人於契約成立後可因自己的給付而取得他方具有對價關係之對待給付者；反之所謂無償契約，他方並無對價關係之給付義務²⁹⁶。上述契約之類型中，得將買賣、合建²⁹⁷、其他有償契約歸類為有償契約，標註為1；其餘使用借貸、其他無償契約則歸類為無償契約，標註為0。

第七項 結果類

第一款 是否判准拆除

以法院認定者為準，判決拆屋還地者，標註為1；駁回原告請求者，標註為0。

第二款 是否判給對價

就原告同時請求使用土地對價之案件，法院判准者，標註為1；駁回者，標

²⁹⁵ 王澤鑑，前揭註2，223。

²⁹⁶ 劉春堂，前揭註2，頁22-23；王澤鑑，前揭註2，頁153；邱聰智（著），姚志明（修訂），前揭註2，頁36；孫森焱，前揭註2，頁43；林誠二，前揭註2，頁76-77。

²⁹⁷ 合建契約屬於民法上何種契約類型，依其具體內容，可能係合夥、承攬、互易或承攬與買賣混合契約，惟無論何者均具有償之性質。參林誠二，前揭註2，頁66-67。

註為 0。如係原告未同時請求使用土地對價之案件，此變項則標註為 NA。



第三款 引用之實務見解

為觀察最高法院哪一個判決成為指標性見解，本文亦標註地方法院判決為支撐自己之論述引用何項最高法院判決。本文所蒐集之樣本中，引用之判決字號有 100 台上 463、97 台上 1729、95 台上 2717、99 台上 1759、99 台上 1585、99 台上 1705、104 台上 1249、96 台上 1359、95 年度第 16 次民事庭會議、96 台上 1526、106 台上 2152、98 台上 1424、98 台上 1319、101 台上 437、107 台上 1667、98 台上 1214、98 台上 2483、106 台上 140、108 台上 787、109 台上 1821、97 台上 2338、107 台上 2210、103 台上 1386、105 台上 389 等，本文均將之拆分為虛擬變數（Dummy Variables），凡有引用該判決者，即將之標註為 1，否則標註為 0。

第四款 對抗後手之基礎

本文亦關心法院係以何種法理或論述說明地上物得或不得繼續坐落於土地上。本文將債權契約得用以對抗後手之基礎分為債權物權化、誠信原則、契約目的、知悉等四類，並拆分為 4 個虛擬變數（Dummy Variables）。凡該案件未運用該判準者，標註為 NA；運用該判準並判定不得對抗後手（即肯認拆屋還地者），標註為 0；運用該判準並判定得對抗後手（即駁回拆屋還地者），標註為 1。

所謂「債權物權化」，即法院明白肯認系爭債權得發生對抗第三人之效力，可能是適用債權物權化公式或類推適用民法第 425 條或民法第 425 條之 1 規定



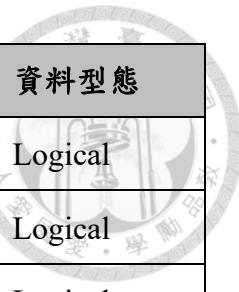
²⁹⁸ 所謂「誠信原則」，即法院認為原告訴請拆屋還地有害公共利益、有違誠信原則、構成權利濫用者。所謂「契約目的」，即法院從不動產債權利用契約之本身出發認為該契約有隱含使後手均能繼續利用土地、使房屋能永久存在於土地上之意思。所謂「知悉」，即法院認為請求拆屋還地之原告知悉前手間之契約或知悉地上物存在於土地上，因而駁回其請求者。

第八項 編碼表

綜合以上，本文將本研究之編碼變項，臚列其中英文對照，並標註其資料型態如下表。

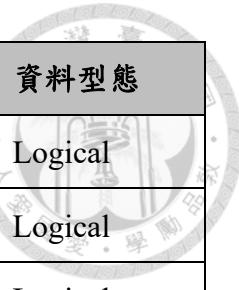
	中文名稱	英文名稱	資料型態
基本資料類	裁判字號	Case	Character
	日期	Date	Character
	土地側移轉	LTrans	Logical
	地上物側移轉	BTrans	Logical
	是否同時請求對價	Consideration	Logical
地上物類	市價	BPrice	Numeric
	占用面積	BArea	Numeric
	是否靠近馬路	BLocRoad	Logical
	是否為違建	BILLegal	Logical
	性質為房屋	BKindHouse	Logical
	性質為墳墓	BKindTomb	Logical
	性質為道路	BKindRoad	Logical

²⁹⁸ 蓋因最高法院首次肯認類推適用民法第 425 條之 1 之 91 年度台上字第 1919 號判決中，提及類推適用民法第 425 條之 1 條考量了「債權物權化之趨勢」，因此本文將肯定類推適用民法第 425 條之 1 之樣本標註為「對抗後手之基礎為債權物權化」。

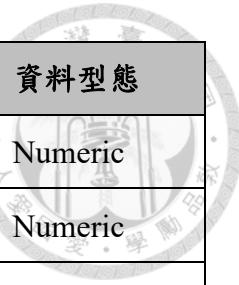


	中文名稱	英文名稱	資料型態
	性質為門牆	BKindDW	Logical
	性質為電信水利消防設備	BKindElecWat	Logical
	性質為農作物	BKindAgri	Logical
	性質為雨遮棚架	BKindCover	Logical
	性質為植栽	BKindPlant	Logical
	性質為其他	BKindOther	Logical
	材質為鐵皮	BMatSteel	Logical
	材質為磚造	BMatBrick	Logical
	材質為混凝土	BMatConcrete	Logical
	材質為柏油	BMatAsph	Logical
	材質為水泥	BMatCement	Logical
	材質為其他或不知道	BMatOthersUnk	Logical
	利用方式為居住	BUseLive	Logical
	利用方式為堆放物品	BUseStore	Logical
	利用方式為商用	BUseCom	Logical
	利用方式為祭祀	BUseWorship	Logical
	利用方式為公共	BUsePublic	Logical
	利用方式為農業	BUseAgri	Logical
	利用方式不知道	BUseUnk	Logical
	取得方式為買賣	BGetSale	Logical
	取得方式為贈與	BGetGift	Logical
	取得方式為法院拍賣	BGetAuc	Logical
	取得方式為原始取得	BGetCons	Logical
	起造人是否為建商	BConsComp	Logical

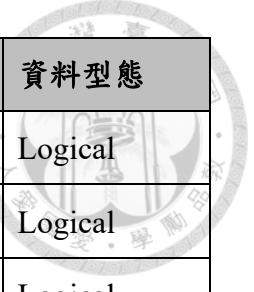
	中文名稱	英文名稱	資料型態
土地類	樓層數	BFloor	Numeric
	是否連動其餘部分	BConnect	Logical
	是否超過耐用年限	BDurability	Logical
	轉手次數	BTransFreq	Numeric
	被告是否經繼承	BDInh	Logical
當事人類	地價	LFilePrice	Numeric
	面積	LArea	Numeric
	是否為農地	LAGri	Numeric
	取得方式為買賣	LGetSale	Logical
	取得方式為贈與	LGetGift	Logical
	取得方式為法院拍賣	LGetAuc	Logical
	取得方式為其他或不知道	LGetOther	Logical
	是否坐落精華地段	LLocGood	Logical
	轉手次數	LTransFreq	Numeric
	原告是否經繼承	LPInh	Logical
	債權契約當事人間是否有親屬關係	ContFam	Logical
	原告與土地前手是否有親屬關係	PLFam	Logical
	被告與地上物前手是否有親屬關係	DBFam	Logical
	被告人數	DNum	Numeric
	原告身分為自然人	PIdenNat	Logical
	原告身分為建設公司	PIdenComp	Logical
	原告身分為其他（非）法人團體	PIdenJur	Logical
	被告身分為自然人	DIdenNat	Logical
	被告身分為政府	DIdenGov	Logical



	中文名稱	英文名稱	資料型態
時點類	被告身分為台電	DIDenElec	Logical
	被告身分為建設公司	DIDenComp	Logical
	被告身分為其他（非）法人團體	DIDenJur	Logical
	原告是否知悉地上物存在	KnowAppear	Logical
	原告知悉占有權源	KnowCondition	Logical
	原告知悉方式為土地登記簿或拍賣公告	KnowWayFile	Logical
	原告知悉方式為從前手或他人知悉	KnowWayTold	Logical
	原告知悉方式為親身經驗	KnowWaySelf	Logical
	原告知悉方式為推定知悉	KnowWayAssume	Logical
	系爭契約訂立年	ContY	Numeric
時點類	系爭契約訂立月	ContM	Numeric
	系爭契約訂立日	ContD	Numeric
	地上物最初坐落年	BAppearY	Numeric
	地上物最初坐落月	BAppearM	Numeric
	地上物最初坐落日	BAppearD	Numeric
	被告取得地上物年	BGetY	Numeric
	被告取得地上物月	BGetM	Numeric
	被告取得地上物日	BGetD	Numeric
	原告取得土地年	LGetY	Numeric
	原告取得土地月	LGetM	Numeric
	原告取得土地日	LGetD	Numeric
	原告起訴年	PFileY	Numeric
	原告起訴月	PFileM	Numeric



	中文名稱	英文名稱	資料型態
法律行為類	原告起訴日	PFileD	Numeric
	原告起訴年—原告取得土地年	PFY-LGY	Numeric
	原告起訴年—被告取得地上物年	PFY-BGY	Numeric
	原告起訴年—地上物最初坐落年	PFY-BAY	Numeric
	原告起訴年—契約訂立年	PFY-CY	Numeric
結果類	契約類型為買賣	ContKindSale	Logical
	契約類型為使用借貸	ContKindLend	Logical
	契約類型為合建	ContKindCoCons	Logical
	契約類型為其他有償契約	ContKindPaid	Logical
	契約類型為其他無償契約	ContKindNPaid	Logical
	契約是否為有償契約	ContKindIfPaid	Logical
判決類	是否判准拆除	TearResult	Logical
	是否判給對價	ConsiderationResult	Logical
	引用 100 台上 463	100TS463	Logical
	引用 97 台上 1729	97TS1729	Logical
	引用 95 台上 2717	95TS2717	Logical
	引用 99 台上 1759	99TS1759	Logical
	引用 99 台上 1585	99TS1585	Logical
	引用 99 台上 1705	99TS1705	Logical
	引用 104 台上 1249	104TS1249	Logical
	引用 96 台上 1359	96TS1359	Logical
	引用 95 年度第 16 次民事庭會議	95Y16TH	Logical
	引用 96 台上 1526	96TS1526	Logical
	引用 106 台上 2152	106TS2152	Logical



	中文名稱	英文名稱	資料型態
	引用 98 台上 1424	98TS1424	Logical
	引用 98 台上 1319	98TS1319	Logical
	引用 101 台上 437	101TS437	Logical
	引用 107 台上 1667	107TS1667	Logical
	引用 98 台上 1214	98TS1214	Logical
	引用 98 台上 2483	98TS2483	Logical
	引用 106 台上 140	106TS140	Logical
	引用 108 台上 787	108TS787	Logical
	引用 109 台上 1821	109TS1821	Logical
	引用 97 台上 2338	97TS2338	Logical
	引用 107 台上 2210	107TS2210	Logical
	引用 103 台上 1386	103TS1386	Logical
	引用 105 台上 389	105TS389	Logical
	對抗後手之基礎為債權物權化	StdRdPropertize	Logical
	對抗後手之基礎為誠信原則	StdRdHonest	Logical
	對抗後手之基礎為契約目的	StdRdContGoal	Logical
	對抗後手之基礎為知悉	StdRdKnow	Logical
Character = 字元變項；Logical = 二元變項；Numeric = 數值變項			

表 2：編碼表（本文自製）

第四節 研究限制

第一項 搜尋條件

本研究係以最高法院之判決字號作為關鍵字搜尋樣本。倘地方法院之判決完



全未使用最高法院之判決字號作為論證輔助之用，則該類樣本將完全無法為本研究所蒐集。雖無精確之數據，惟因地方法院判決受上級審審查，其多會引用最高法院判決字號以求判決不為上級審所廢棄，故此一研究限制縱然存在，問題亦不大。另外，以最高法院判決字號作為關鍵字本身恐導致所搜尋到之樣本多數為肯認債權關係得對抗第三人或訴請拆屋還地違反誠信原則者，惟本文認為此問題並不嚴重（如第三章第二節第一項所述），若真有因此構成研究限制者，亦應屬可接受者。

第二項 部分變項缺失值過多

本研究之編碼過程相當仰賴判決之文字，故若判決中未加以明示，亦無從自上下文加以推敲者，即須編為缺失值（NA）。例如，僅少部分之判決提及地上物之價值、是否已超過耐用年限；時點方面部分判決亦可能未加以著墨，或縱然提及亦僅說明其年分，未精確至月份、日期。資料過少之變項，恐無法再以量化方法加以分析，僅能略知其梗概；或縱使加以分析，其結果亦不能認為具備代表性。

第三項 裁判文字外之因素影響法院心證

固然，民事訴訟法第 222 條第 1 項規定：「法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限。」；第 4 項規定：「得心證之理由，應記明於判決。」然而，不能排除法官可能無形中受其他未顯現於判決中之因素影響，而作出較有利於原告或較有利於被告之判斷。例如原被告之長相、陳述之語氣神情、協力進行訴訟之積極與否等，此未必會形諸於判決中之文字，並無法為本研究所編碼。本文僅能盡可能地從判決中擷取有意義之資訊，盡量將之分門別類、歸納為上開變項，並呈現其分析之結果。至於其他因素，恐已超出本文之研究範圍與研究能力，留待後人續行

分析。





第四章 實證研究結果

以下展示本文之研究結果。首先鳥瞰本批資料的綜合特徵，接續從地上物類變項、土地類變項、當事人類變項、時點類變項、法律行為類變項、結果類變項等，個別觀察資料分布之特色及其與拆屋還地之關係，最後嘗試以迴歸與決策樹提出預測模型。

第一節 資料總覽

第一項 移轉情形

如下圖 5，在 234 件樣本中，有 158 件（67.52%）僅涉及土地側之移轉，10 件（4.27 %）涉及地上物側移轉，66 件（28.21 %）則是土地與地上物皆有移轉之情形。本文發現，地上物側移轉之案件占全部案件比例甚低，顯示地上物側移轉並非此一爭議主要關涉之案型。最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議雖就此種類型作出決議，實則並未真正解決問題。

如前所述，學說上有指出地上物側移轉者與債權物權化無關、或指出地上物側移轉後被訴請拆屋還地者衡量有無違反誠信原則之因素不同（例如，原告受讓土地時「知悉土地上有地上物」或為涉及土地側移轉之案件中原告訴請拆屋還地違反誠信原則之一項因素，惟並非地上物側移轉之案件中原告起訴違反誠信原則之因素之一，蓋因原告自始即知悉地上物之存在且無受讓可言）。由於地上物側移轉之案件數量少，考量因素又與土地側移轉之案件不同，本文以下分析擬以樣本數較多且均涉及土地側移轉之案件為主（即 $158+66=224$ 件）。至於僅涉及地上物側移轉之案件，則僅能予以擱置，留待後人再加以分析。

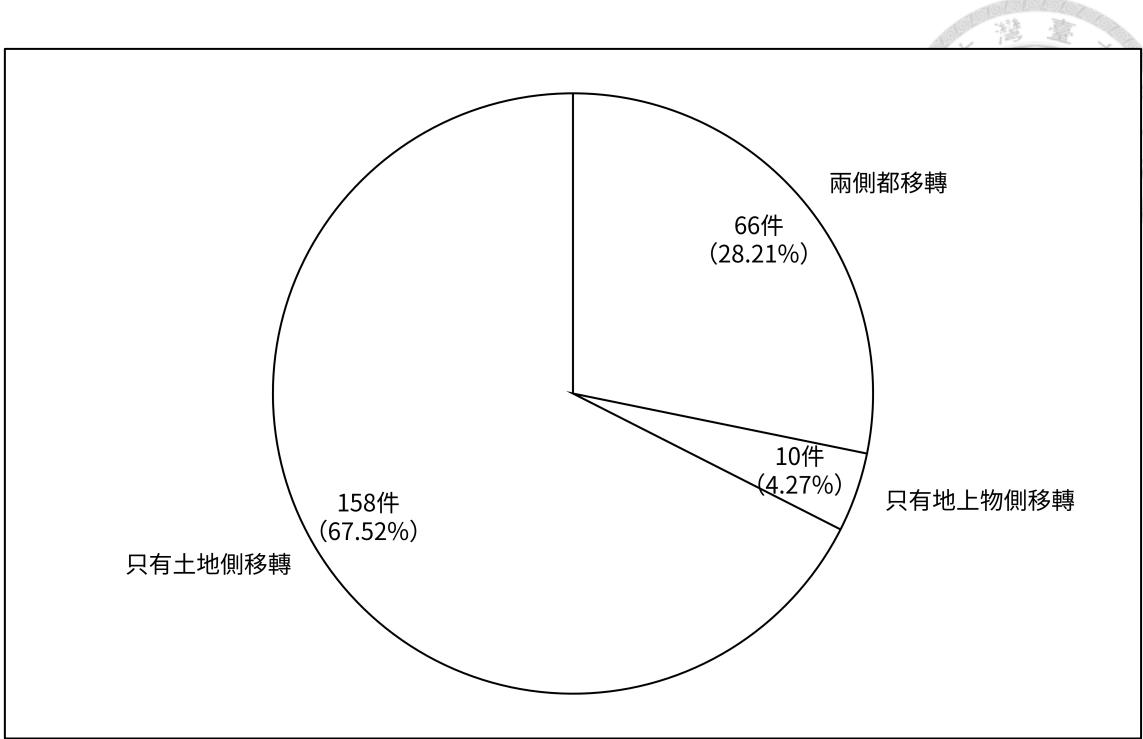


圖 5：土地側或地上物側移轉情形分布圖（本文自繪）

第二項 是否判准拆除

如下圖 6，在 224 件樣本中，有高達 169 件（75.45 %）之案件法院不准許原告訴拆屋還地之請求，僅有 55 件（24.55 %）之案件准許原告訴拆屋還地之請求。此一結果著實令人意外，蓋因學說上均主張債之相對性為原則，債權物權化方屬例外。然而在法院運用債權物權化公式、誠信原則等說理之情形下，反而債權突破相對性者成為多數。若不存在前述關鍵字所造成之樣本失真問題，此一結果代表法院基於各種考量後，心證上傾向保留該地上物，然而立法上卻無明確之規定可資遵循，只好遁入其他等說理中以求個案妥當性。此恰印證學者所言：「宏觀來看，其實是社會對債權相對性原則之挑戰」²⁹⁹。本文認為，從實務上對此問題處理之態度來看，現行法之規定或許尚有不足，無法妥適處理層出不窮之不動產債權利用關係之爭議。立法上似可針對不動產債權利用關係所生拆屋還地此一案型，設定於一定條件下發生地上物得繼續存在於土地上之效力，以免全部交由法

²⁹⁹ 吳瑾瑜，前揭註 126，頁 53-54。



院判斷所致裁判歧異與法安定性不足之疑義。

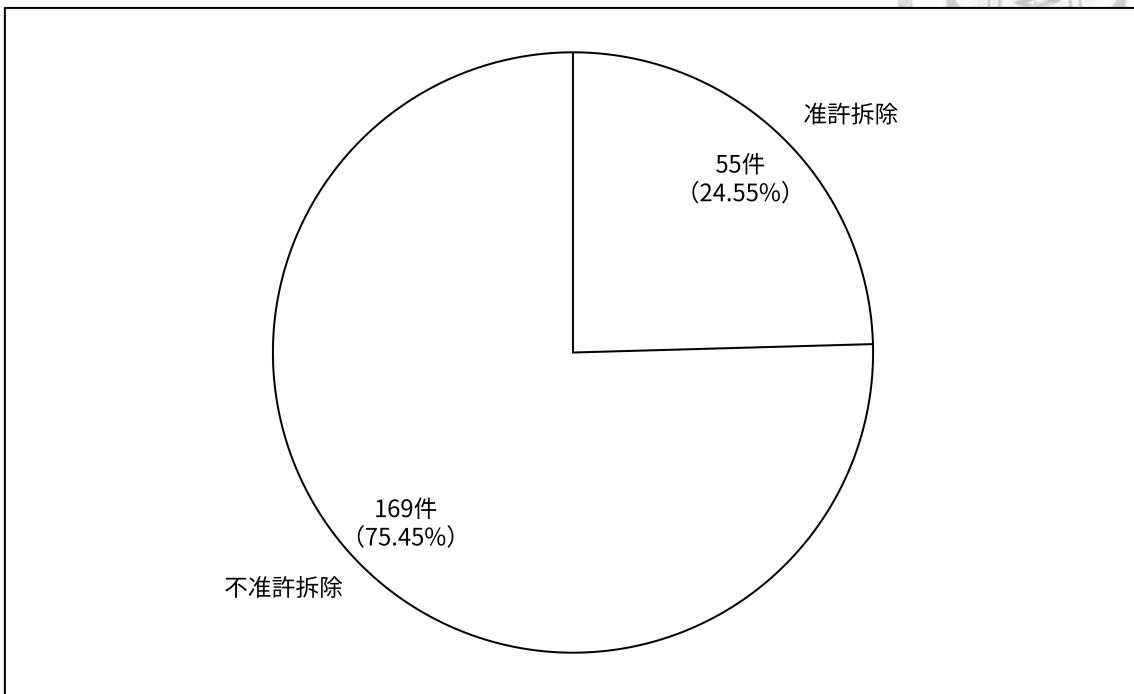


圖 6：是否判准拆除資料分布圖（本文自繪）

第三項 請求對價與否

本文原先懷疑，在原告同時請求使用土地對價之案件中，由於拆屋還地並非補償原告唯一之方式，法院或許傾向否定拆屋還地之請求而以判給對價之方式救濟原告。然而，如下圖 7，法院判決拆屋還地之比率無論在有請求或未請求對價之案件中，並無重大之差別。進一步以「是否請求對價」與「是否判准拆除」兩變項進行卡方檢定，結果顯示 p -value 為 0.247，是否請求對價與是否判准拆除間於統計上並無顯著關聯。本文原先之假設，並不成立。

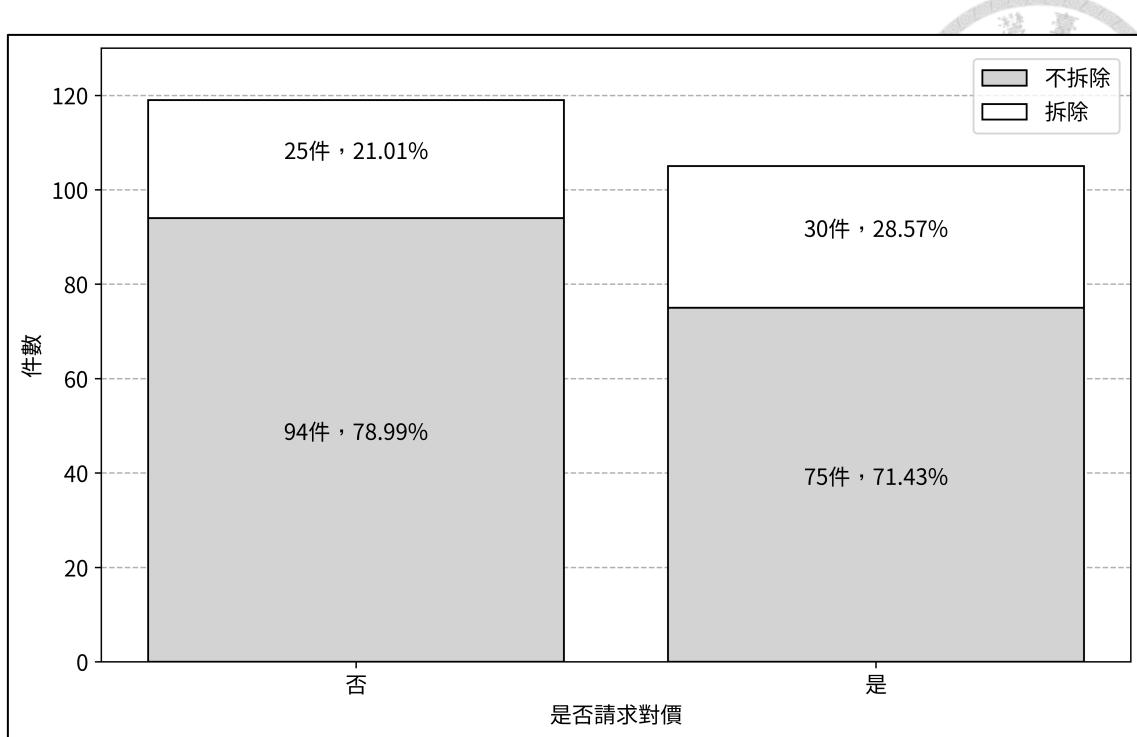


圖 7：是否請求對價與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

若僅觀察有請求對價之案件，如圖 8，可以發現這類案件中法院判決駁回拆除請求者多一併駁回使用對價之請求，卡方檢定 p -value 為 $1.52e-16$ ，可認在統計上有顯著證據證明法院於判准拆除時會判給對價，反之則否。如第二章第三節第一項、第二項所述，法院在依誠信原則或依債權物權化公式否定拆屋還地請求後，均面臨是否能判給對價之理論上難題。部分見解認為仍得判給對價，卻遭反對見解質疑法院判決有權占有之下又判給對價，產生內在矛盾。從實證經驗來看，僅有少數法院指出「...（原告）自不得行使物上請求權，請求被告拆屋還地，否則違反誠信原則...惟依前開說明，被告與原告間究竟無任何法律關係，系爭建物繼續坐落於系爭土地上，被告自是受有使用系爭土地之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還所受之利益。」（臺灣雲林地方法院 109 年度訴字第 654 號判決）；惟多數之地方法院並不採此見解（或未意識及此一問題），而認定否定拆屋還地請求者，請求使用土地對價部分亦連帶為無理由：「...本件應認為原告等仍應受前開分家協議之拘束，並認為被告係有權占有系爭土地，故原告等前開拆屋還地及不當得利之請



求，即無理由，應予駁回。…」（臺灣彰化地方法院 107 年度訴字第 1089 號判決）。此或許為本文之懷疑並不成立之原因。

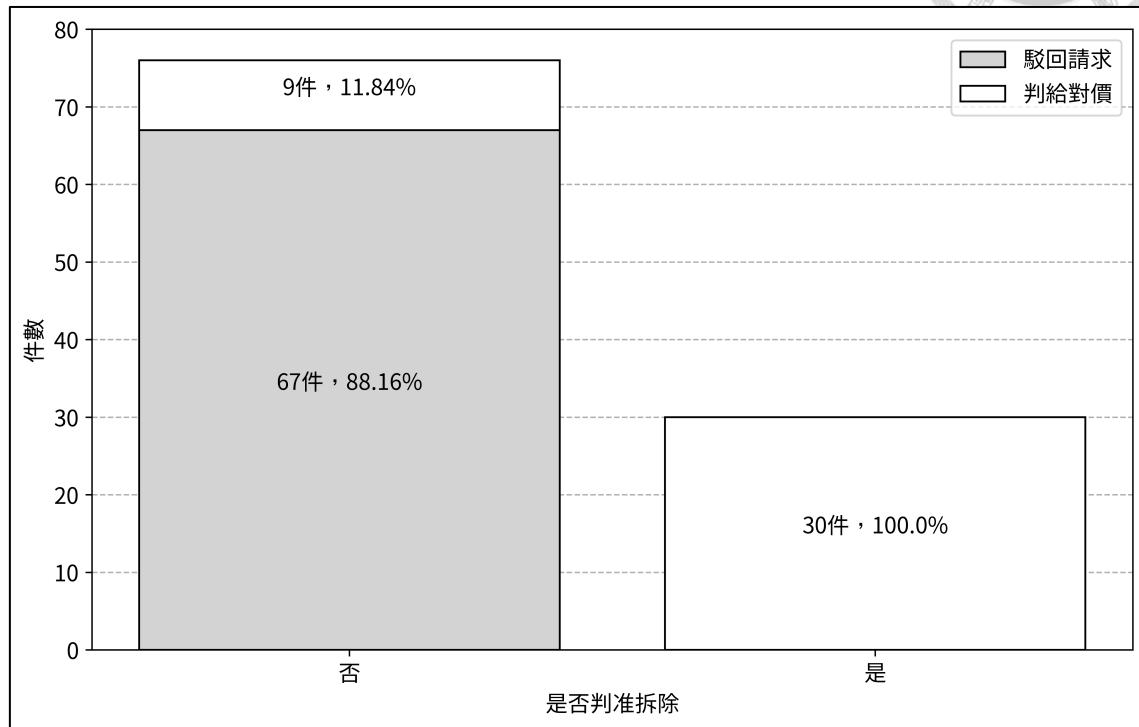


圖 8：是否判准拆除與是否判給對價關係圖（本文自繪）

第四項 時間分布

如下圖 9，涉及此議題之案件數量在 2016 年至 2018 逐漸上升，到 2018 年達到尖峰 48 件，之後之數量雖然沒有這麼多³⁰⁰，然而仍維持一年 30 至 40 件之數量。由此可見，此議題並非發生於單一個案，有加以立法處理之需要。

³⁰⁰ 由於本文係以判決字號之年份統計案件數，2020、2021 年收案之案件恐因仍在審理中而尚未上傳，此可能係後二年數量較為下滑之原因。

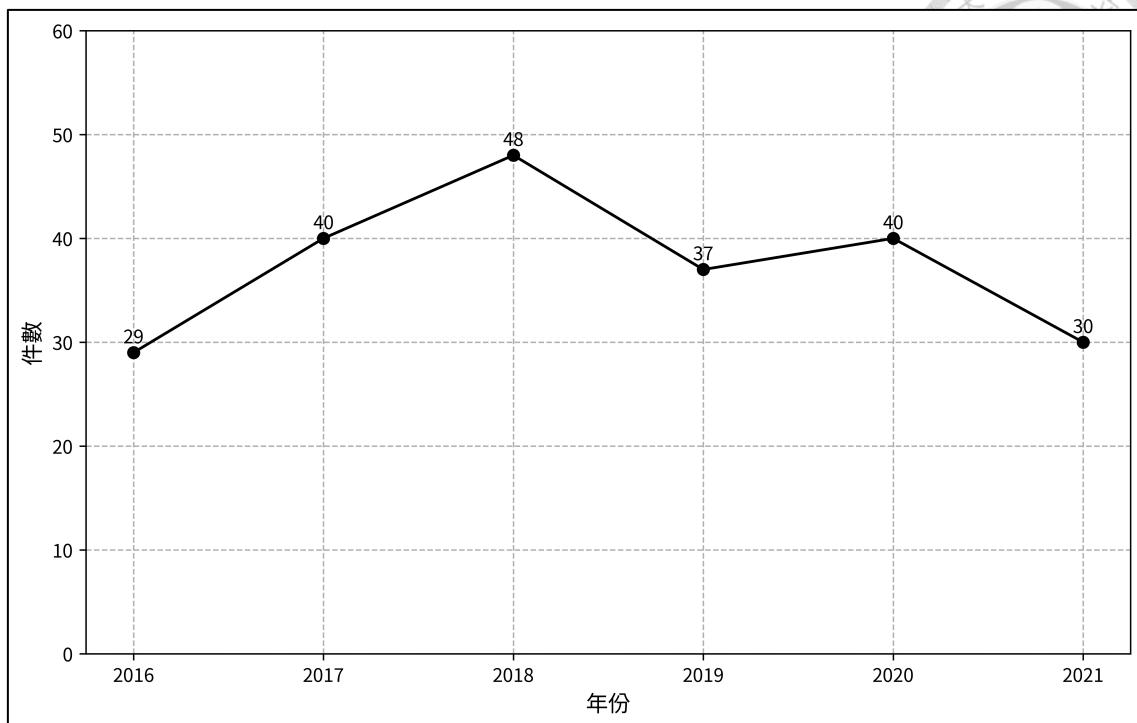


圖 9：案件數量時間趨勢圖（本文自繪）

第五項 地區分布

如下圖 10，樣本中地上物坐落之地點最多者為臺南，依次為台中、新北、台北、花蓮、桃園等，多集中於六都地區。值得留意者為，花蓮並非六都之一，人口數亦不多，案件量卻較多。查看原始樣本後，係因有一判決中原告訴請拆除 14 個被告各自不同之 14 個地上物，被本文拆列為 14 個樣本所致。

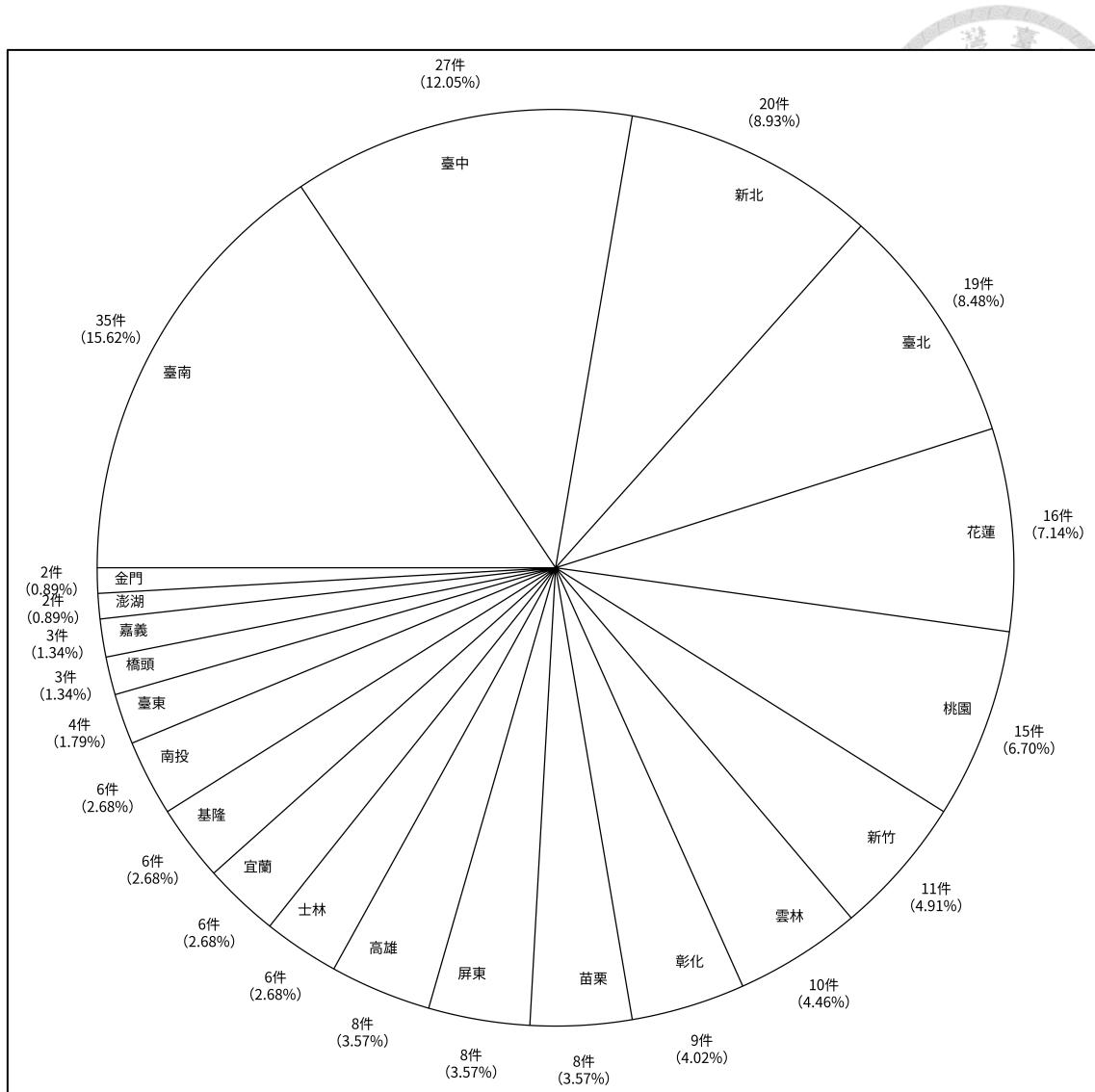


圖 10：案件地區分布圖（本文自繪）

第二節 地上物類相關變項

第一項 市價

本文原先推論，地上物之市價越高者，法院應會傾向駁回拆屋還地之請求。然而，本研究之樣本中，僅有兩筆案件提及地上物之價值，樣本數過少，故無從得知市價是否影響法院之判斷。欲了解地上物之價值是否影響法院判斷，僅能從後續地上物之性質、材質、利用方式等變項加以觀察。



第二項 占用面積

在 224 筆樣本中，有 215 筆提及地上物占用土地之面積，占用最少者為 0.07 平方公尺，占用最多者為 11960 平方公尺，平均占用 294.36 平方公尺。資料分布上，多數地上物占用之面積在 200 平方公尺以下（如下圖 11）。

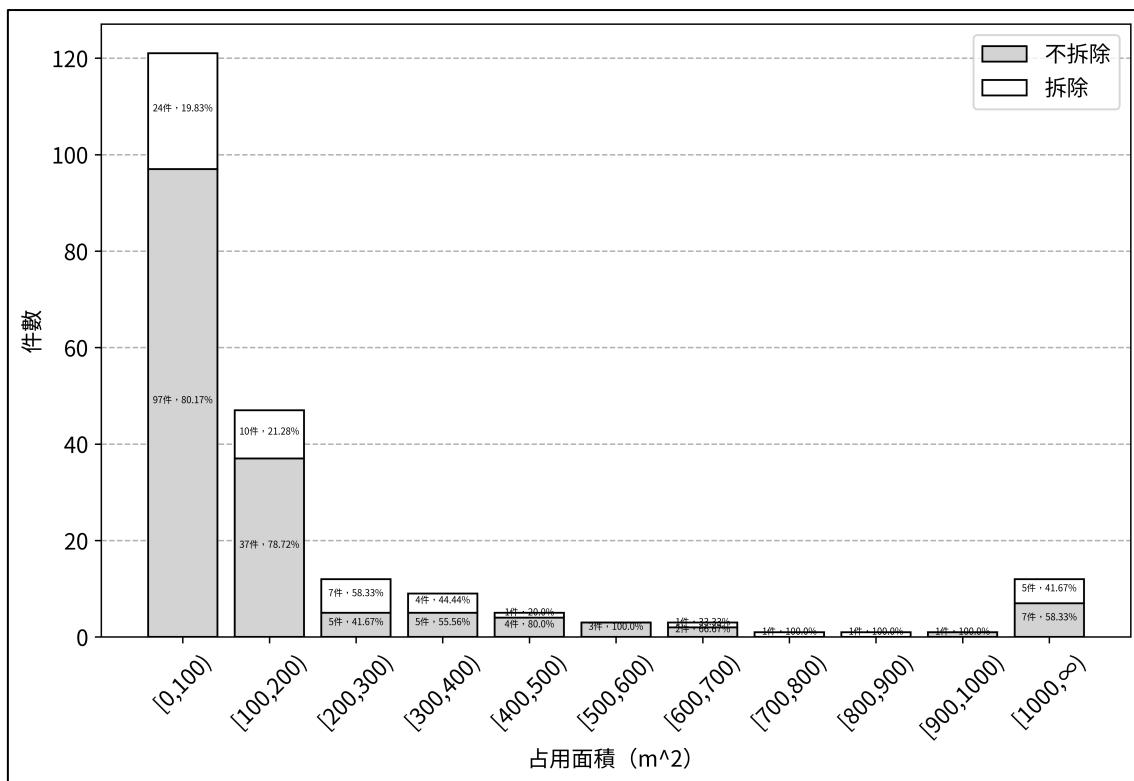


圖 11：地上物占用面積資料分布（本文自繪）

由於每一塊被占用之土地大小並不相同，單就地上物占用面積多寡而言尚不能代表土地所有權受妨礙之程度。為統一比較，本文進一步將地上物占用面積除以土地面積 (LArea)，得到地上物占用土地面積之比例。由於判決中同時提及地上物占用面積與土地面積之樣本數僅有 73 筆，故以下僅能就此 73 筆樣本加以比較分析。平均而言，占用之比例為 33%，資料分布上近半數案件占用比例在 10 % 以下（如下圖 12）。表 3 將占用面積比例進一步與拆除結果進行迴歸分析，p-value 為 0.008 達統計上顯著 (**），係數 0.3944 為正，顯示占用面積越大者，

對土地所有權造成之妨礙越大，法院傾向判准拆屋還地之請求。

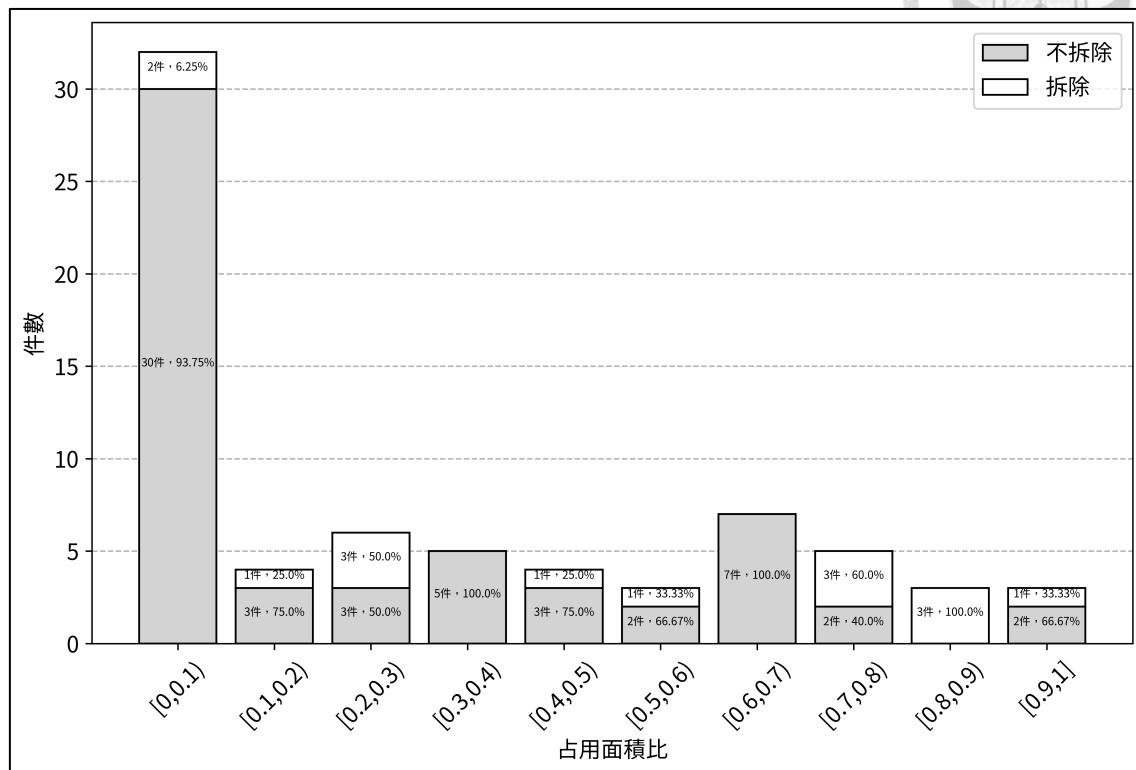


圖 12：地上物占用面積比資料分布（本文自繪）

OLS Regression Results							
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.109				
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.097				
Method:	Least Squares	F-statistic:	7.129				
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.00939				
Time:	12:02:33	Log-Likelihood:	-33.214				
No. Observations:	73	AIC:	70.43				
Df Residuals:	71	BIC:	75.01				
Df Model:	1						
Covariance Type:	HC0						
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	0.0738	0.053	1.381	0.167	-0.031	0.179	
ratio	0.3944	0.148	2.670	0.008 **	0.105	0.684	
Omnibus:	16.019	Durbin-Watson:	1.702				
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	19.402				
Skew:	1.255	Prob(JB):	6.12e-05				
Kurtosis:	3.287	Cond. No.	3.32				

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 3：地上物占用面積比例迴歸分析（本文自製）



第三項 是否靠近馬路

本文原先懷疑，地上物靠近馬路者，價值較高，法院應會傾向保留地上物。

然而如下圖 13，地上物靠近馬路者判決拆除之比例反而較高，其卡方檢定之 p-value 為 0.027 ($N=122$)，顯示在統計上靠近馬路與拆除與否有顯著關聯，與本文之推測正好相反。本文懷疑此是否係因存在其他遺漏變項所致。若以甫分析過之「占用面積比例」與「地上物是否靠近馬路」此二變項與「是否判准拆除」試著進行迴歸分析，如表 4 所呈現，地上物是否靠近馬路之 p-value 為 0.524，顯示與是否判准拆除間並不存在顯著關聯；而占用面積比例係數為正，p-value 為 0.037，仍然顯示占用面積越高者法院傾向判決拆除。因此，本文主張地上物靠近馬路與否與是否判准拆除間尚不存在統計上之關聯性。

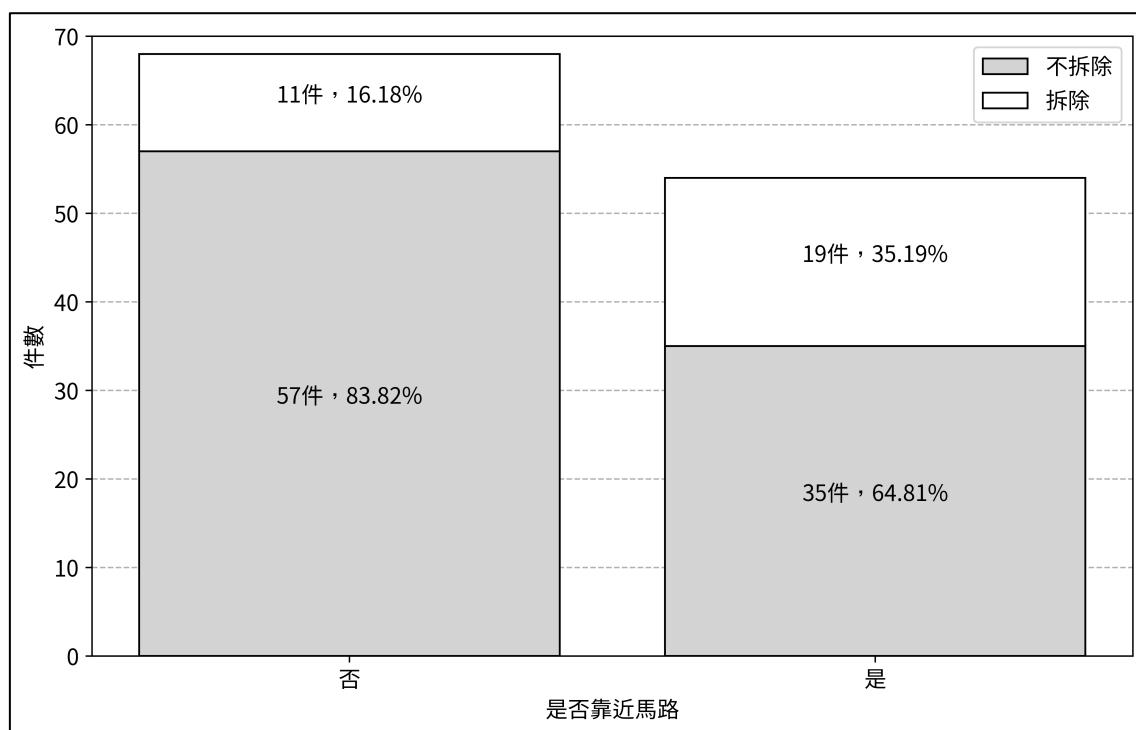


圖 13：是否靠近馬路與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.159			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.121			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2.924			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.0642			
Time:	12:02:48	Log-Likelihood:	-11.027			
No. Observations:	47	AIC:	28.05			
Df Residuals:	44	BIC:	33.60			
Df Model:	2					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	0.0055	0.036	0.154	0.878	-0.065	0.076
BLocRoad	-0.0937	0.147	-0.637	0.524	-0.382	0.194
ratio	0.4178	0.201	2.081	0.037 *	0.024	0.811
Omnibus:	25.448	Durbin-Watson:	1.282			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	39.183			
Skew:	1.790	Prob(JB):	3.10e-09			
Kurtosis:	5.682	Cond. No.	3.85			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 4：是否靠近馬路迴歸分析（遺漏變項檢驗）（本文自製）

第四項 是否為違建

如下圖 14，地上物是違建者，拆除之比例較非違建者為高。然而進一步以卡方檢定分析，p-value 為 0.153，顯示地上物係違建與是否拆除於統計上不存在顯著關聯。本文原先假設地上物是違建者法院會傾向將之拆除之假設不成立。

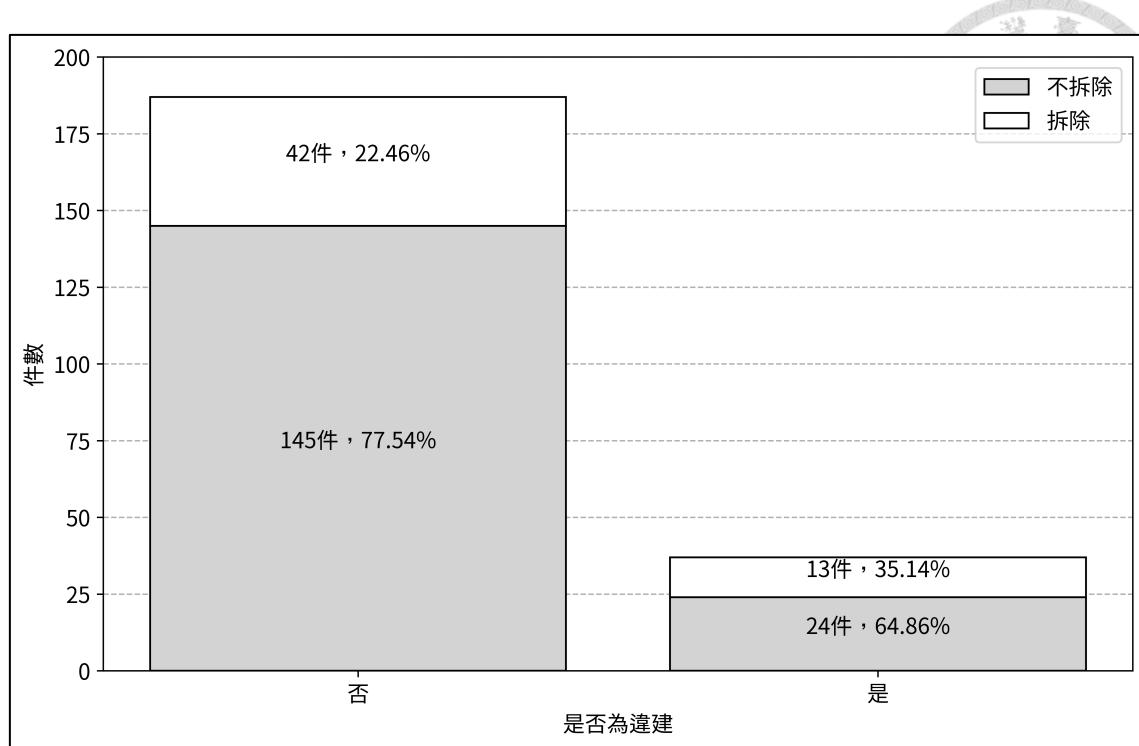


圖 14：是否為違建與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第五項 性質

下圖 15 中，X 軸以樣本中地上物之性質進行分類，並分析各性質中拆除與否之情況。整體樣本中，地上物為房屋之樣本占多數，且不拆除之比例均在 7 成以上，部分性質之上地物甚至接近 9 成。表 5 顯示經過迴歸分析後，所有性質的 p-value 皆大於 0.05，並無顯著性，地上物之性質對拆除與否之判斷尚無影響。

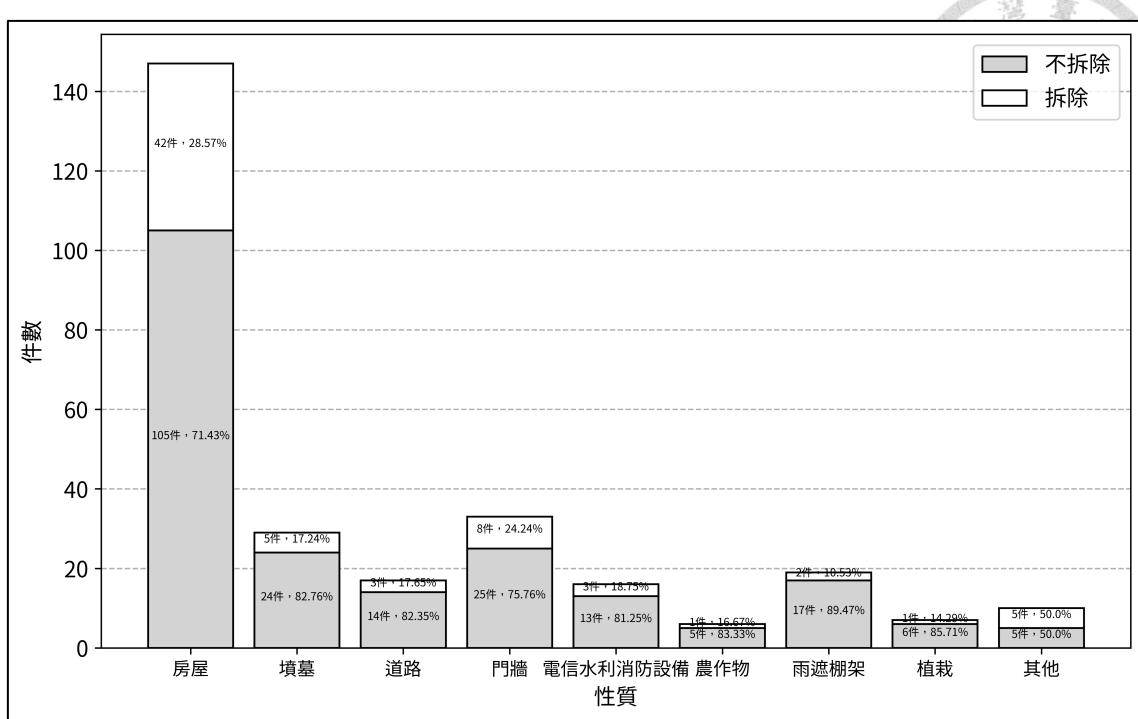


圖 15：地上物性質與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:				0.028
Model:	OLS	Adj. R-squared:				-0.008
Method:	Least Squares	F-statistic:				1.395
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):				0.200
Time:	12:03:16	Log-Likelihood:				-125.82
No. Observations:	224	AIC:				269.6
Df Residuals:	215	BIC:				300.3
Df Model:	8					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.1931	0.094	2.058	0.040	0.009	0.377
BKindHouse	0.0961	0.093	1.031	0.303	-0.087	0.279
BKindTomb	-0.0185	0.115	-0.160	0.873	-0.245	0.208
BKindRoad	-0.0441	0.118	-0.373	0.709	-0.276	0.188
BKindDW	0.0841	0.098	0.856	0.392	-0.109	0.277
BKindElecWat	0.0108	0.128	0.084	0.933	-0.241	0.262
BKindAgri	-0.0707	0.156	-0.453	0.650	-0.376	0.235
BKindCover	-0.1672	0.102	-1.645	0.100	-0.366	0.032
BKindPlant	-0.0624	0.125	-0.501	0.616	-0.306	0.182
Omnibus:	40.472	Durbin-Watson:				1.289
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):				50.737
Skew:	1.126	Prob(JB):				9.61e-12
Kurtosis:	2.400	Cond. No.				8.83

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 5：地上物性質迴歸分析（本文自製）



第六項 材質

下圖 16 中展示地上物之材質與是否判准拆除之案件數。多數案件中，法院之判決並未明示系爭地上物之性質。其餘敘明材質之案件中，以鐵皮為大宗，而判決應予拆除比例最低者則為混凝土。進一步透過迴歸分析如表 6，在幾種主要材質分類中，材質為鐵皮者 p-value 為 0.005 具統計上顯著性，且係數為正，顯示材質為鐵皮者法院傾向判准拆除。本文推測這是因為以鐵皮為材料之上物通常價值都不太高，法院認為較不值得保留地上物。

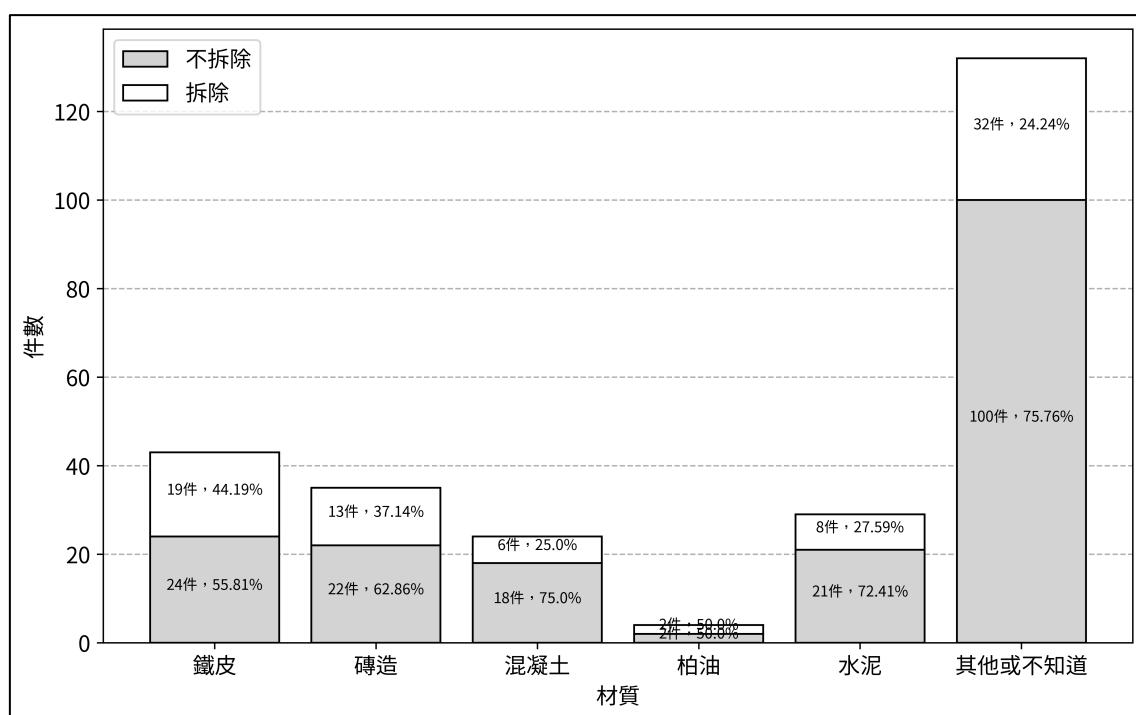
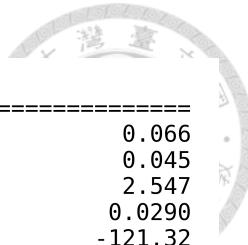


圖 16：地上物材質與是否判准拆除關係圖（本文自繪）



OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.066			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.045			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2.547			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.0290			
Time:	12:03:30	Log-Likelihood:	-121.32			
No. Observations:	224	AIC:	254.6			
Df Residuals:	218	BIC:	275.1			
Df Model:	5					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.1766	0.035	4.989	0.000	0.107	0.246
BMatSteel	0.2311	0.081	2.839	0.005**	0.072	0.391
BMatBrick	0.1060	0.084	1.262	0.207	-0.059	0.271
BMatConcrete	0.0173	0.089	0.195	0.846	-0.156	0.191
BMatAsph	0.3234	0.252	1.281	0.200	-0.171	0.818
BMatCement	0.0033	0.075	0.044	0.965	-0.144	0.151
Omnibus:	35.289	Durbin-Watson:	1.250			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	47.620			
Skew:	1.115	Prob(JB):	4.56e-11			
Kurtosis:	2.636	Cond. No.	7.99			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 6：地上物材質迴歸分析（本文自製）

第七項 利用方式

下圖 17 顯示地上物之利用方式與是否判准拆除之關係。本文發現，在居住用途之上地上物，法院判准拆除之比例即較用於堆放物品者與商用者為低，或許是因為居住用地上物有保護生存需求之必要。另外，祭祀用地上物拆除比例也較低，彰顯法院尊重民間風俗與慎終追遠之文化。公共用之上地上物拆除比例則為最低，蓋此種地上物若非涉及多數人（學校、社區活動中心）即涉及建築物之基本功能（電信、消防、水利設備等），顯然不能輕易判決拆除。然而，下表 7 顯示以上分析並不具備統計上顯著性，任何一種利用方式之 p-value 均未 < 0.05。

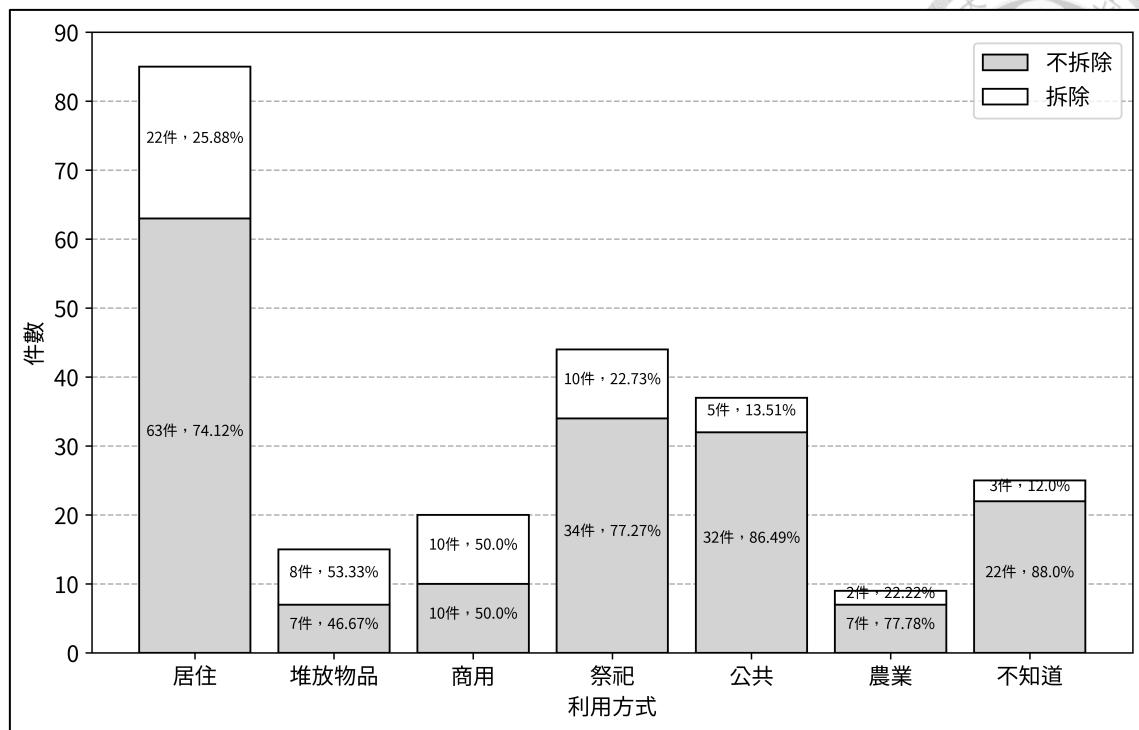


圖 17：地上物利用方式與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.058			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.033			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2.287			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.0366			
Time:	12:03:48	Log-Likelihood:	-131.12			
No. Observations:	234	AIC:	276.2			
Df Residuals:	227	BIC:	300.4			
Df Model:	6					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.2476	0.065	3.815	0.000	0.120	0.375
BUseLive	0.0016	0.078	0.020	0.984	-0.152	0.155
BUseStore	0.2369	0.133	1.778	0.075	-0.024	0.498
BUseCom	0.2231	0.123	1.815	0.070	-0.018	0.464
BUseWorship	-0.0238	0.089	-0.267	0.790	-0.198	0.151
BUsePublic	-0.1310	0.080	-1.643	0.100	-0.287	0.025
BUseAgri	-0.0739	0.158	-0.468	0.640	-0.383	0.235
Omnibus:	37.675	Durbin-Watson:	1.338			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	45.000			
Skew:	1.032	Prob(JB):	1.69e-10			
Kurtosis:	2.404	Cond. No.	6.73			

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 7：地上物利用方式迴歸分析（本文自製）



第八項 取得方式

如下圖 18，因樣本中同時涉及地上物移轉者不多，故地上物主要之取得方式乃原始取得，其次為買賣、法院拍賣與贈與。本文發現，以有償買賣、原始取得等方式取得地上物者，其地上物被判決拆除之機率顯然較低。進一步透過迴歸分析檢驗其統計上顯著性如表 8。由於一個樣本中地上物取得方式僅有一種，四變項間構成「完全共線性（Perfect Multicollinearity）」之關係³⁰¹，產生「虛擬變數陷阱（Dummy Variable Trap）」³⁰²，故本文於迴歸分析時僅放入取得方式為買賣、法院拍賣及原始取得三個變項，迴歸分析之係數代表相較於未被放入之贈與，該變項對目標變項（是否判准拆除）之影響程度。本文發現，相較於取得方式為贈與者，地上物取得方式為買賣者被法院判決拆除之機會減少 33.21%，且在統計上具備顯著性（ $p\text{-value}=0.035$ ），顯示地上物取得方式為有償者，較取得方式為無償者，確實較不容易被判決拆除。

³⁰¹ 所謂「完全共線性（Perfect Multicollinearity）」係指兩個以上之變項間呈現完全線性之關係，例如於此處因地上物之取得方式僅有一種可能，四變項間相加永遠等於 1。這會使得迴歸分析無法進行運算。詳細解釋可參 Stock & Watson, *supra* note 270, at 226.

³⁰² 「虛擬變數陷阱（Dummy Variable Trap）」係指當數個虛擬變數作為迴歸分析之變項時，因數虛擬變數間構成完全共線性之關係，致使迴歸分析發生錯誤。當虛擬變數陷阱發生時，只需要排除其中一個變項即可避免之，而保留之變項經迴歸所得之係數即為其「相較於」被排除之變項對結果所帶來之影響。詳細解釋可參 Stock & Watson, *supra* note 270, at 229-230.

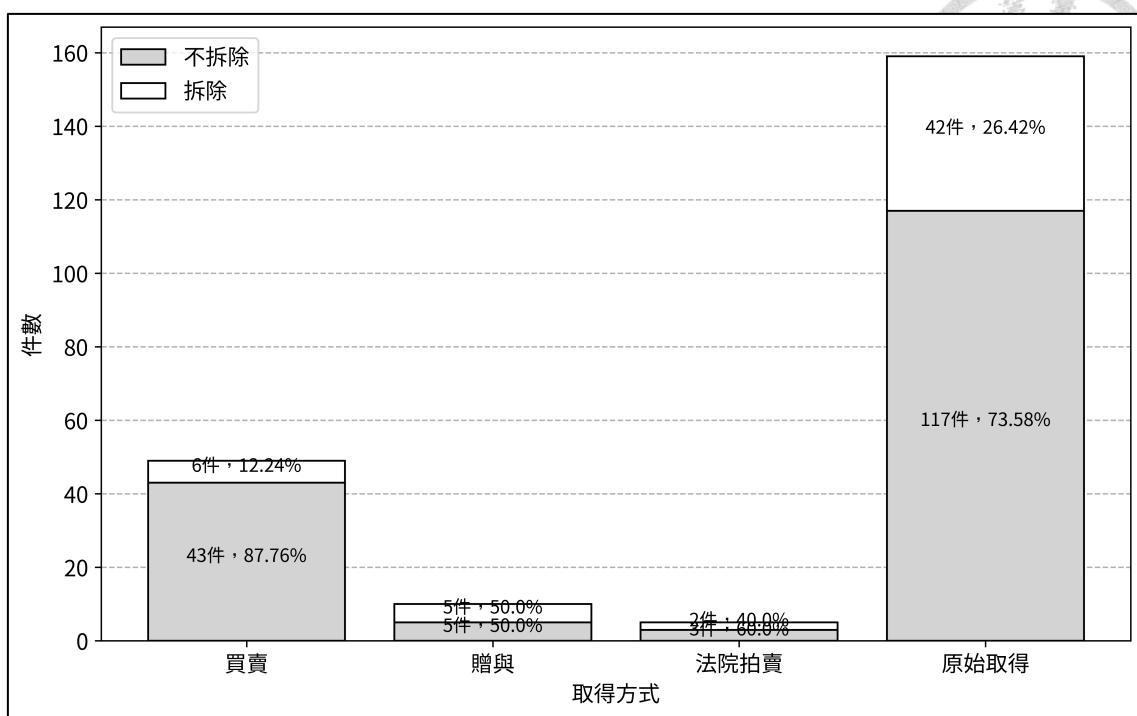


圖 18：地上物取得方式與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.034			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.020			
Method:	Least Squares	F-statistic:	3.008			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.0311			
Time:	12:04:00	Log-Likelihood:	-125.17			
No. Observations:	224	AIC:	258.3			
Df Residuals:	220	BIC:	272.0			
Df Model:	3					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	0.4545	0.150	3.028	0.002	0.160	0.749
BGetSale	-0.3321	0.157	-2.112	0.035 *	-0.640	-0.024
BGetAuc	-0.0545	0.266	-0.205	0.837	-0.575	0.466
BGetCons	-0.1904	0.154	-1.235	0.217	-0.493	0.112
Omnibus:		39.228	Durbin-Watson:		1.312	
Prob(Omnibus):		0.000	Jarque-Bera (JB):		49.999	
Skew:		1.122	Prob(JB):		1.39e-11	
Kurtosis:		2.436	Cond. No.		12.6	

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 8：地上物取得方式迴歸分析（本文自製）

第九項 起造人是否為建商



下圖 19 中顯示，樣本中起造人非建商者較多（170 件），起造人係建商者較少（54 件）。可以發現起造人係建商之案件中，法院判決拆除之比例較低，似乎支持本文之猜測：起造人為建商者多為大型社區，倘加以拆除所影響之人、物範圍較廣，故法院傾向判決不予拆除。進一步以卡方檢定加以檢驗， p -value 為 0.014，顯示在統計上有顯著證據證明起造人為建商與是否判准拆除有顯著關聯，本文之假設獲得驗證。

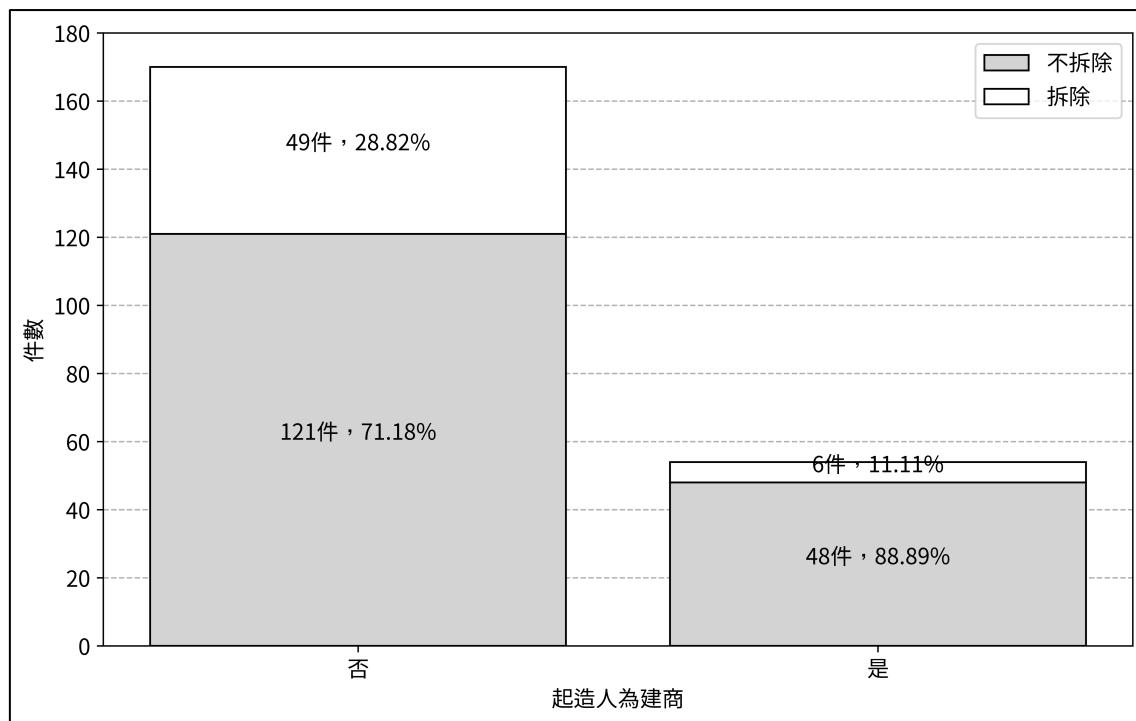


圖 19：起造人是否為建商與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第十項 樓層數

如下圖 20，在有地上物樓層數資訊之樣本中，多數地上物為無法計算樓層者，樓層數為 0。然而，隨著樓層數越高，法院判准拆除之比例有越來越低之趨勢。表 9 將樓層數與是否判准拆除進行迴歸分析 ($N=145$)， p -value 為 0.034 具統計上顯著性，且係數為負，顯示樓層數越高者，法院傾向駁回拆屋還地之請求。此與本文原先之假設相符，亦即樓層數越高者，地上物之經濟價值越高，法院傾向判決不予拆除。

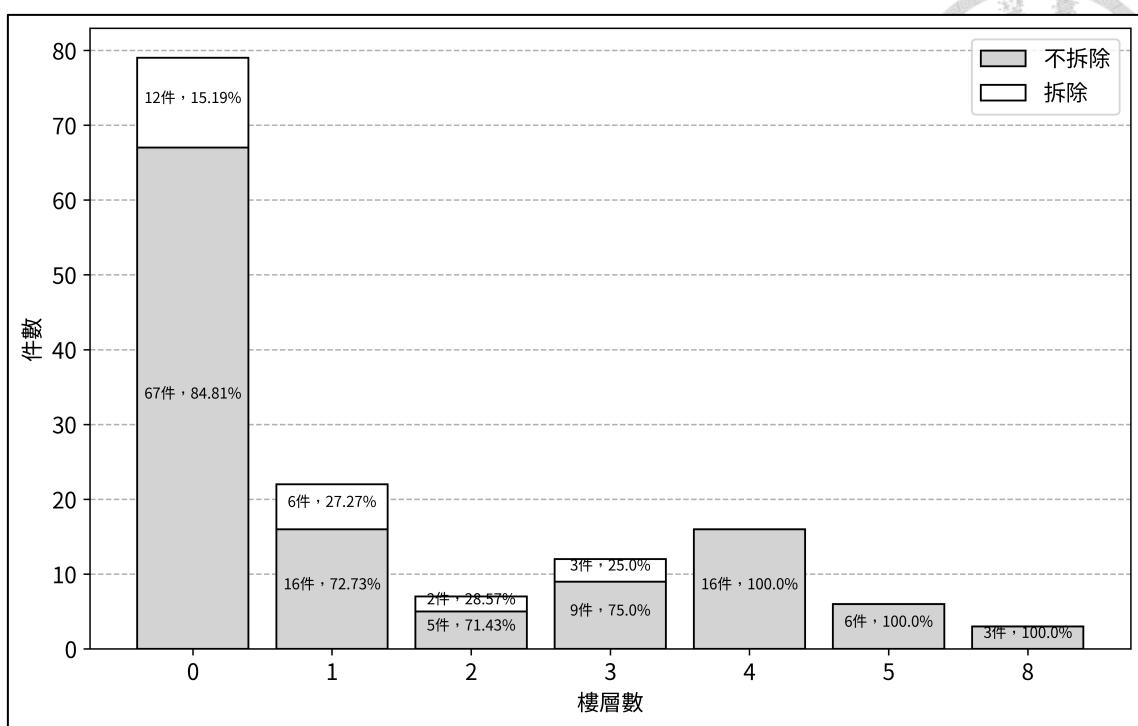


圖 20：地上物樓層數與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results

Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.013
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.006
Method:	Least Squares	F-statistic:	4.514
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.0353
Time:	12:03:04	Log-Likelihood:	-58.812
No. Observations:	145	AIC:	121.6
Df Residuals:	143	BIC:	127.6
Df Model:	1		
Covariance Type:	HC0		
coef	std err	z	P> z
const	0.1874	0.038	4.978
BFloor	-0.0220	0.010	-2.125
Omnibus: 51.451 Durbin-Watson: 0.949			
Prob(Omnibus): 0.000 Jarque-Bera (JB): 92.472			
Skew: 1.824 Prob(JB): 8.32e-21			
Kurtosis: 4.411 Cond. No. 2.99			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 9：地上物樓層數與是否判准拆除迴歸分析（本文自製）

第十一項 是否連動其餘部分



下圖 21 顯示，多數（199 件）樣本中地上物並無與其他部分相連動，僅有少數（25 件）樣本之地上物與其他部分相連動，且於此類案件中判決拆除比例為 0。以卡方檢定檢驗後， p -value 為 0.005，顯示在統計上有顯著證據證明地上物與其餘部分連動與判准拆除間有關。此與本文之假設相符，蓋地上物與其他部分相連動者，拆除不僅將影響訴請之部分，更傷及無辜之其他部分，影響社會整體經濟效用，因此法院判准拆除之機會即大為降低。

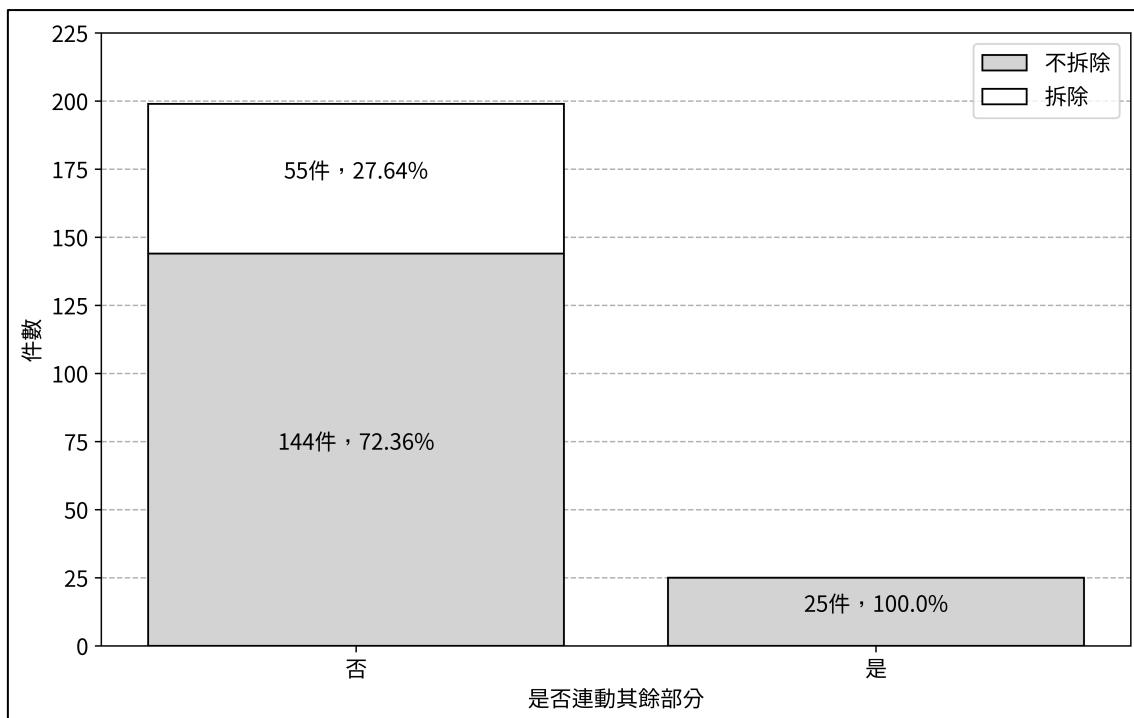


圖 21：是否連動其餘部分與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第十二項 是否超過耐用年限

下圖 22 顯示地上物是否超過耐用年限與是否判准拆除間之關係。僅有極少數之判決提及相關資訊，且未超過者與超過者案件數相同，超過者之拆除比例高於未超過者。經卡方檢定下，發現 p -value 為 0.144，尚難認為在統計上超過耐用年限與拆除間有顯著關聯。

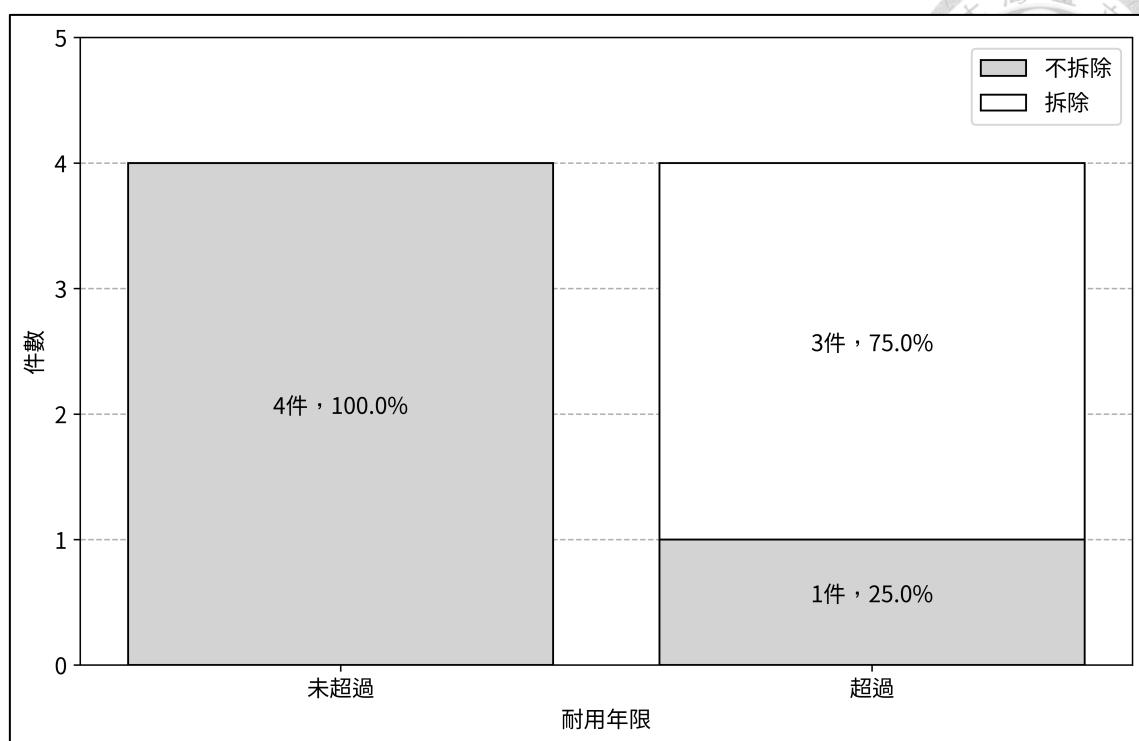


圖 22：是否超過耐用年限與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第十三項 轉手次數

圖 23 展示地上物轉手次數與是否判准拆除之關係。最多者當然係未曾轉手者，其次為轉手 1 次、2 次、3 次。可以發現，轉手越多次者，法院判決拆除之比例越低，似乎印證本文之猜測，即轉手越多次者，所形成之信賴外觀越強，法院較易否定拆屋還地之請求。然而，進一步迴歸分析如表 10，固然在係數上呈現負向效果， p -value 却未 < 0.05 ，不具備統計上顯著性。

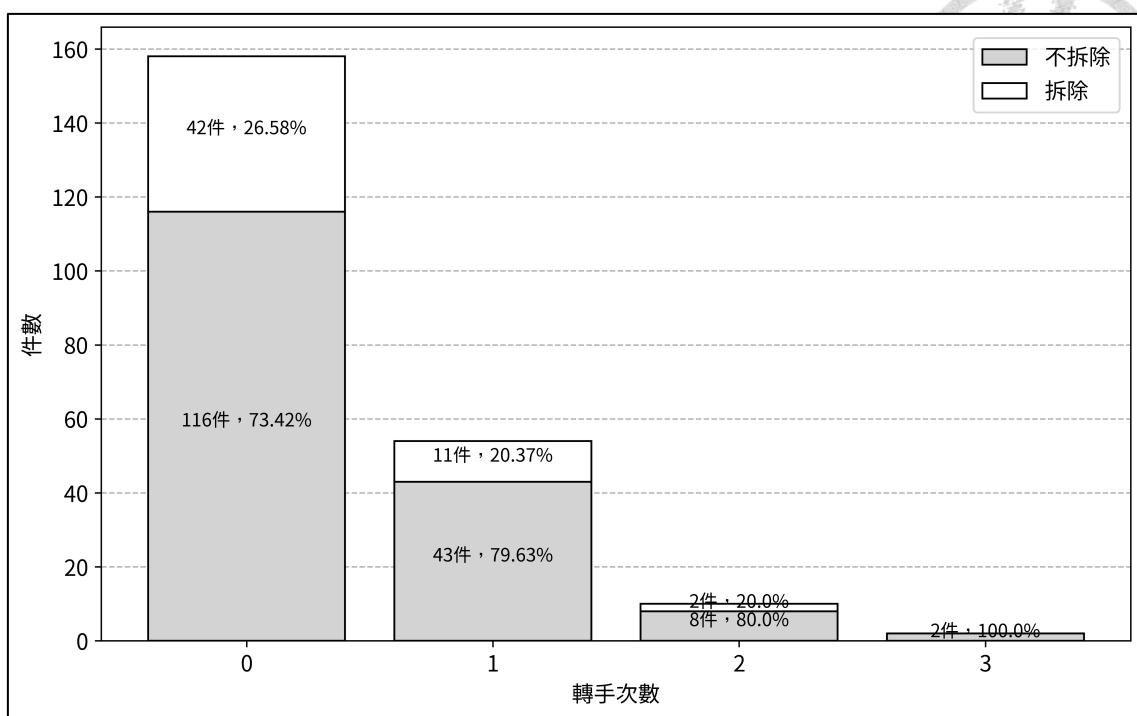


圖 23：地上物轉手次數與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results

Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.006
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.002
Method:	Least Squares	F-statistic:	1.787
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.183
Time:	12:04:18	Log-Likelihood:	-128.30
No. Observations:	224	AIC:	260.6
Df Residuals:	222	BIC:	267.4
Df Model:	1		
Covariance Type:	HC0		
coef	std err	z	P> z
const	0.2654	0.034	7.844
BTransFreq	-0.0557	0.042	-1.337
Omnibus: 42.440 Durbin-Watson: 1.257			
Prob(Omnibus): 0.000 Jarque-Bera (JB): 54.433			
Skew: 1.169 Prob(JB): 1.51e-12			
Kurtosis: 2.398 Cond. No. 1.94			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 10：地上物轉手次數迴歸分析（本文自製）

第十四項 被告是否經繼承

如圖 24，被告經過繼承之案件數較少，且其拆除比例略高於未經過繼承者。此似合乎本文之假設，即地上物經過繼承後，土地所有人未必願意容忍繼承人繼續使用土地，因而起訴請求拆屋還地，法院亦肯認土地所有人之動機為正當，故傾向判決拆屋還地。然而，經卡方檢定後， p -value 為 0.101，在統計上尚不能認為被告經繼承與拆除間有顯著關聯。

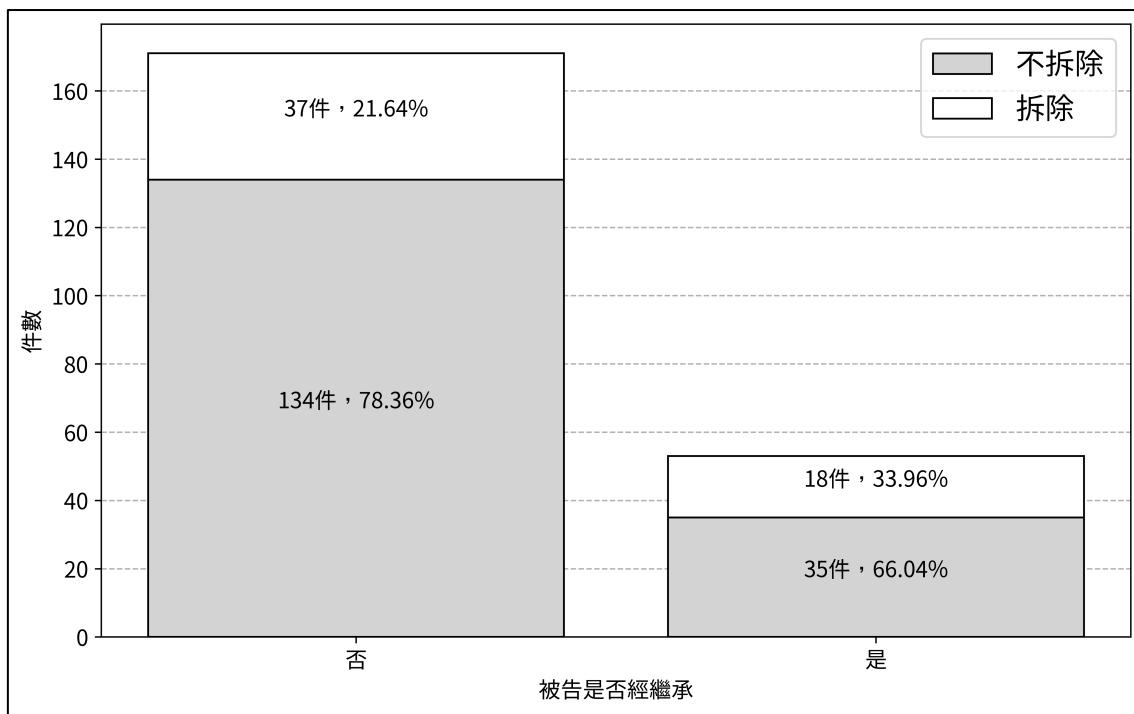


圖 24：被告是否經繼承與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第三節 土地類相關變項

第一項 地價

以下觀察地價與是否判准拆除間之關係。由於不同案件間地價大小有著天壤之別，為了能夠更加系統性地觀察地價對是否判准拆除之影響，本文將地價取常用對數 $\log_{10}(x)$ 加以檢視。下圖 25 顯示，在 78 筆含有地價資訊之樣本中，土地價格取常用對數後多落在 3 至 4 間（即 1000 至 10000 間）。表 11 將地價取常用對數後，與是否判准拆除進行迴歸分析，卻發現與本文原先假設完全相反且違



反直覺之結果 ($N=78$)：係數為負，表示地價（之常用對數）越高者，法院傾向駁回拆除之請求，而且此一結果具有統計上之顯著性 ($p\text{-value}=0.000$)。

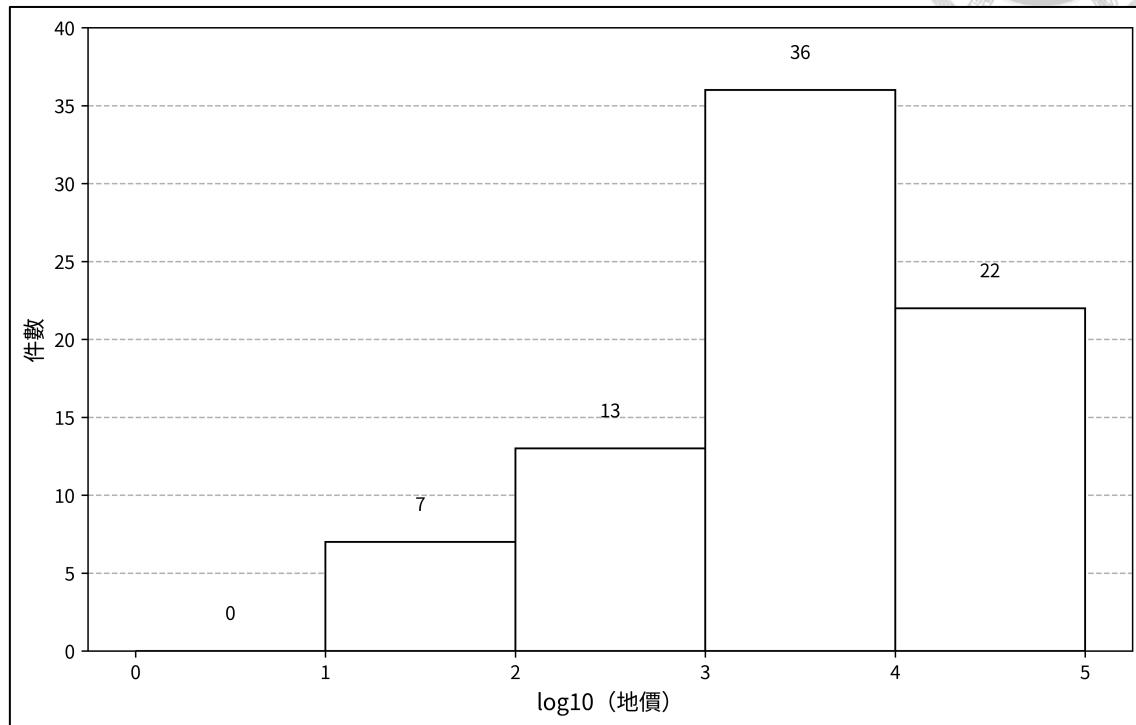


圖 25：地價與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.170			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.159			
Method:	Least Squares	F-statistic:	15.97			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.000147			
Time:	12:04:23	Log-Likelihood:	-44.736			
No. Observations:	78	AIC:	93.47			
Df Residuals:	76	BIC:	98.19			
Df Model:	1					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	1.1296	0.224	5.038	0.000	0.690	1.569
LFilePriceLog	-0.2258	0.056	-3.997	0.000 ***	-0.337	-0.115
Omnibus:	11.850	Durbin-Watson:	1.230			
Prob(Omnibus):	0.003	Jarque-Bera (JB):	5.624			
Skew:	0.439	Prob(JB):	0.0601			
Kurtosis:	2.021	Cond. No.	16.4			

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 11：地價（取常用對數）迴歸分析（本文自製）



本文懷疑，或許僅觀察地價本身尚不足以代表個案中整筆土地之價值多寡，始導致此一結果。因此，本文進一步將地價乘以土地面積（LArea）加以觀察。同時存在土地價格資訊與土地面積資訊之樣本較少（N=16），本文仍勉強將土地總價值取常用對數後與是否判准拆除間進行迴歸分析，呈現如表 12。可以發現，雖然係數為負值，然而 p-value 為 0.111 並不具統計上顯著性。因此，結論上宜認為，土地之（總）價值與是否判准拆除間，並無顯著關聯。

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.115			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.052			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2.537			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.134			
Time:	12:04:29	Log-Likelihood:	-8.3342			
No. Observations:	16	AIC:	20.67			
Df Residuals:	14	BIC:	22.21			
Df Model:	1					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	1.4936	0.865	1.727	0.084	-0.201	3.188
LTotalPriceLog	-0.2129	0.134	-1.593	0.111	-0.475	0.049
Omnibus:	2.677	Durbin-Watson:	1.807			
Prob(Omnibus):	0.262	Jarque-Bera (JB):	2.030			
Skew:	0.755	Prob(JB):	0.362			
Kurtosis:	2.125	Cond. No.	51.6			

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 12：土地總價值（取常用對數）迴歸分析（本文自製）

第二項 是否為農地

下圖 26 觀察土地為農地者是否影響拆除之結果。本樣本中以土地非屬農地者較多，而在土地為農地之案件中法院判決拆除之比例確實亦較高。然而，經過卡方檢定，p-value 為 0.259，尚未達統計上顯著水準，不能認為土地為農地與是否判准拆除有關。

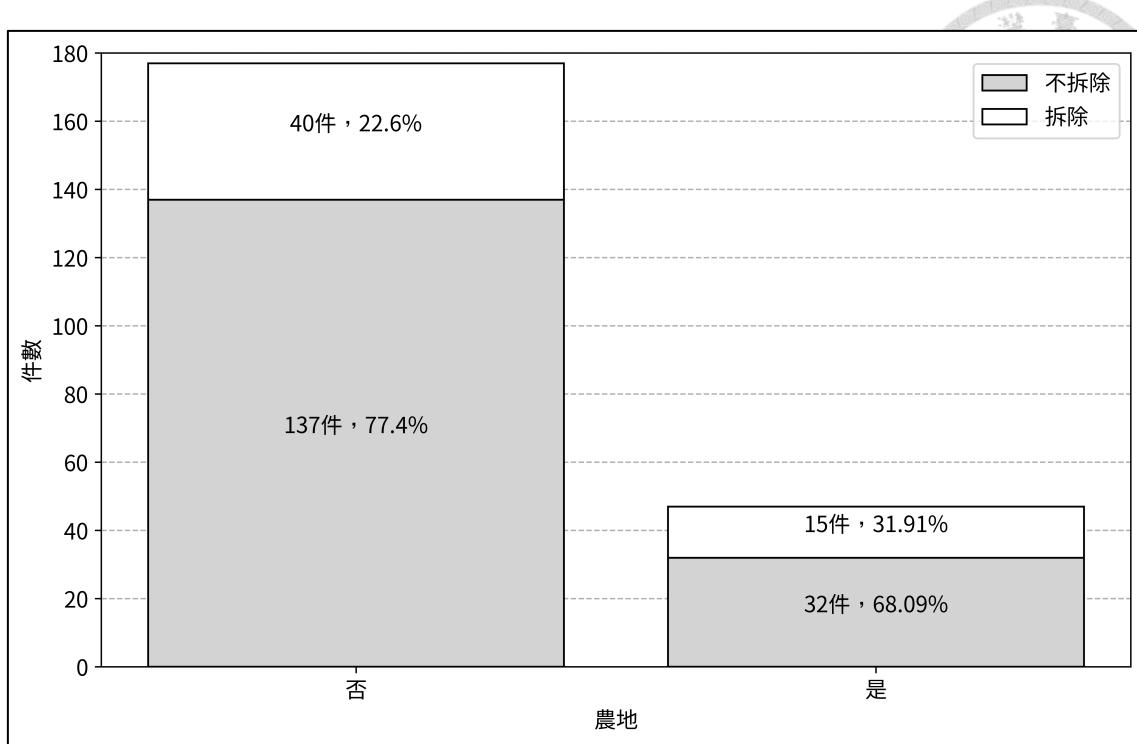


圖 26：是否為農地與是否判准拆除關係（本文自繪）

第三項 取得方式

如下圖 27，在本研究之樣本中，取得土地方式較多者為買賣，次為法院拍賣及受贈取得。可以發現，以有償方式取得土地之買賣及法院拍賣，法院判決拆除之比例即高於僅以無償方式取得土地之贈與。換言之，法院似乎有保護有償取得土地者之傾向。進一步迴歸分析：由於一樣本中取得土地之方式僅有一種，四變項間存在完全共線性之關係，本文僅放入取得方式為買賣、法院拍賣、其他或不知道三個變項進行迴歸，係數之解讀方式即為相較於取得方式為贈與者，該變項導致判准拆除之比例多出多少³⁰³。表 13 顯示迴歸分析之結果，雖然取得方式為買賣或法院拍賣者係數為正，亦即相對於取得方式為贈與者，有較高機會被判准拆除，惟其 p-value 並未 < 0.05 ，因此在統計上尚不能認為土地之取得方式對是否判准拆除有何影響。

³⁰³ 參前揭註 302 之解釋。

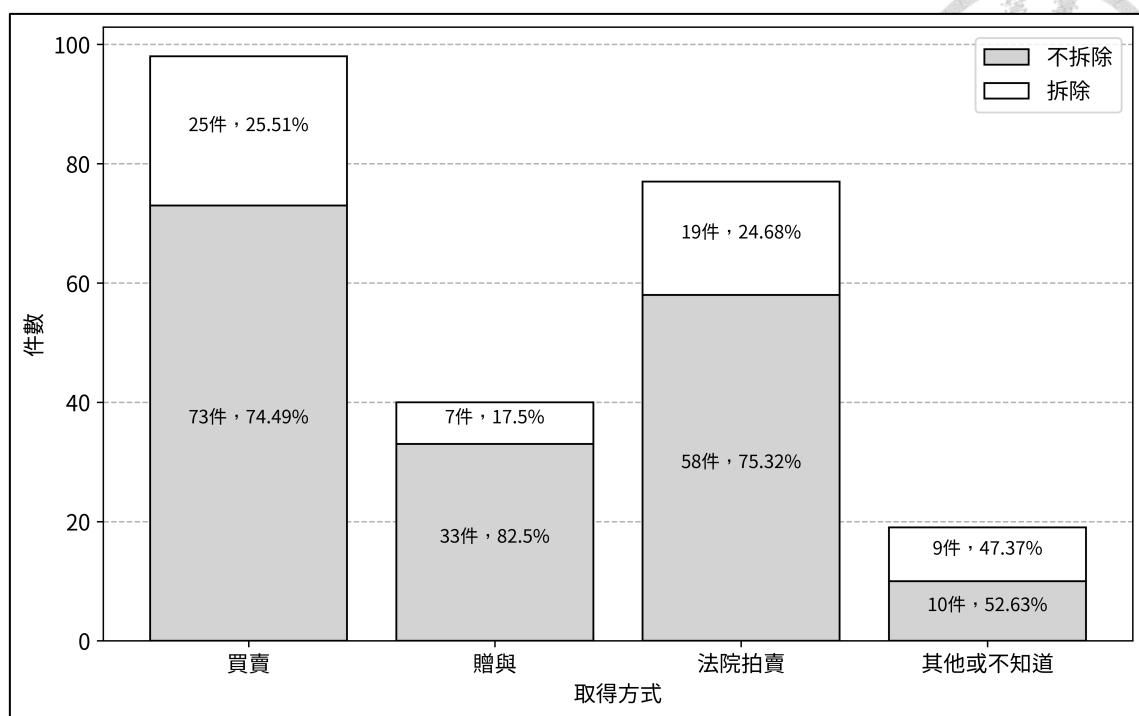


圖 27：土地取得方式與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.010			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	-0.003			
Method:	Least Squares	F-statistic:	0.7239			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.539			
Time:	12:04:38	Log-Likelihood:	-127.87			
No. Observations:	224	AIC:	263.7			
Df Residuals:	220	BIC:	277.4			
Df Model:	3					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	0.1795	0.061	2.921	0.003	0.059	0.300
LGetSale	0.0756	0.076	1.000	0.317	-0.073	0.224
LGetAuc	0.0673	0.079	0.855	0.393	-0.087	0.221
LGetOther	0.2205	0.167	1.323	0.186	-0.106	0.547
Omnibus:		41.740	Durbin-Watson:			1.233
Prob(Omnibus):		0.000	Jarque-Bera (JB):			54.020
Skew:		1.167	Prob(JB):			1.86e-12
Kurtosis:		2.418	Cond. No.			6.79

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 13：土地取得方式迴歸分析（本文自製）

第四項 是否坐落精華地段



下圖 28 顯示，在 53 筆提及土地精華與否之樣本中，以土地精華者較多，然而其拆除比例並未高於非精華者，與本文原先之猜測不符。經卡方檢定後， p -value 為 0.218，表示尚無證據能認為坐落精華地段與拆除間有顯著關聯，本文之假設並不成立。

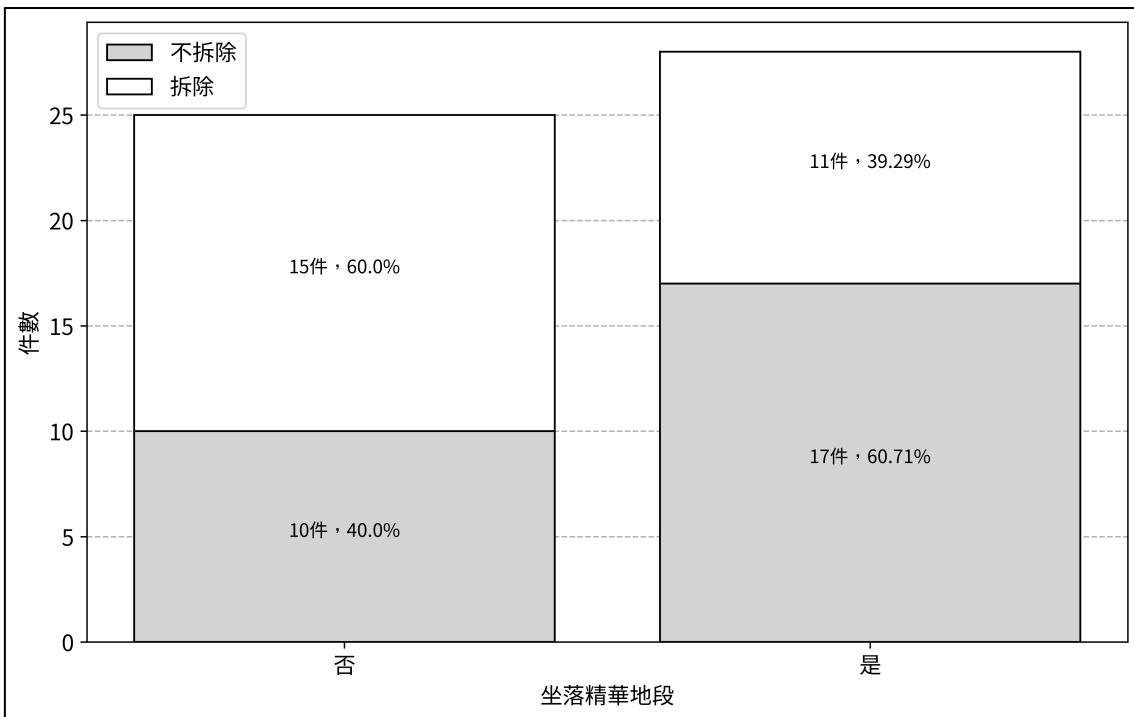


圖 28：是否坐落精華地段與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第五項 轉手次數

在本文之樣本中，土地轉手次數大於 3 次者僅有 3 筆案件，為便於觀察，本文將轉手次數 3 次以上者歸為一類，並呈現其與是否判准拆除之關係如圖 29。樣本數以土地僅轉手 1 次者為最多，並且隨轉手次數增加，法院判決拆除之比例降低。此似乎合乎本文原先之推論，亦即當土地轉手次數越多之下，土地之前手均無異議而允許地上物持續坐落，已形成足受保護之信賴外觀，法院因此傾向否定拆屋還地之請求。表 14 將土地轉手次數與是否判准拆除間進行迴歸分析，係數為負， p -value 為 0.014 具備統計上顯著性，表示隨著土地轉手次數越多，在統計上可認為法院即傾向否定拆屋還地之請求。

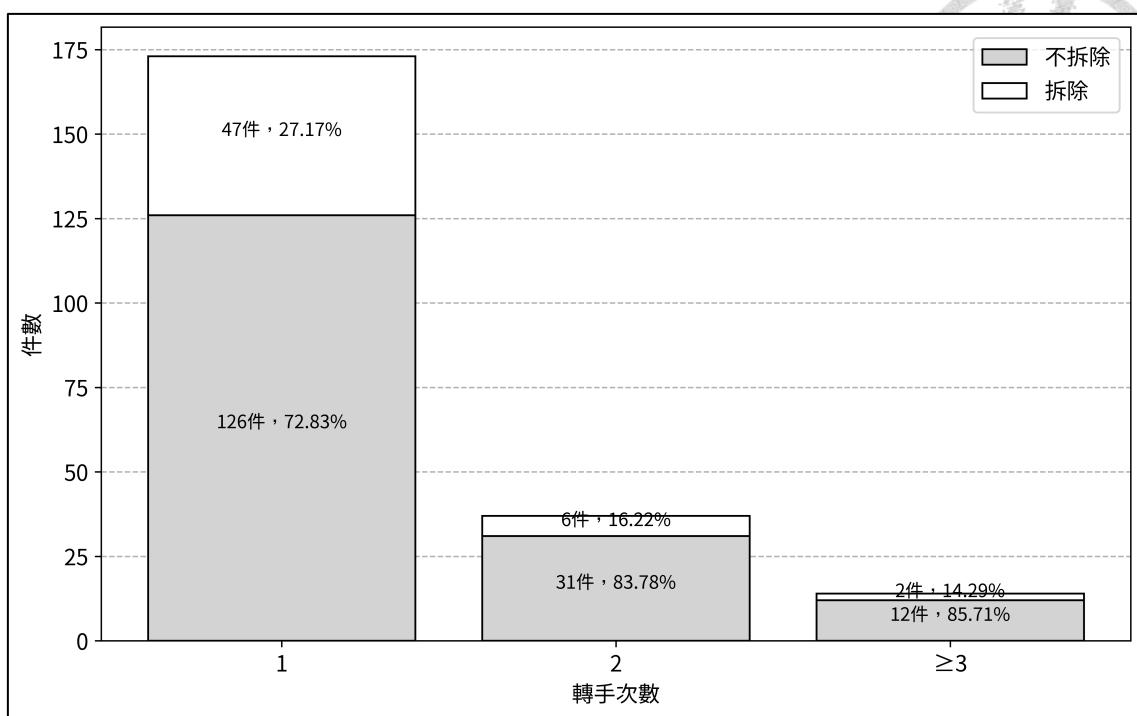


圖 29：土地轉手次數與是否判准拆除間關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results

Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.011			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.007			
Method:	Least Squares	F-statistic:	6.088			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.0144			
Time:	12:04:48	Log-Likelihood:	-127.72			
No. Observations:	224	AIC:	259.4			
Df Residuals:	222	BIC:	266.3			
Df Model:	1					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.3205	0.046	6.911	0.000	0.230	0.411
LTransFreq	-0.0561	0.023	-2.467	0.014 *	-0.101	-0.012
Omnibus:	42.585	Durbin-Watson:	1.249			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	53.444			
Skew:	1.155	Prob(JB):	2.48e-12			
Kurtosis:	2.374	Cond. No.	3.97			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 14：土地轉手次數迴歸分析（本文自製）

第六項 原告是否經繼承



如下圖 30，在本研究樣本中，起訴之原告係經過繼承者僅占極少數之比例，而以拆除比例而言，是否經過繼承似無太大影響。經卡方檢定，其 p-value 為 1，顯示統計上並無證據認為起訴之原告經過繼承與拆屋還地之結果間有關。

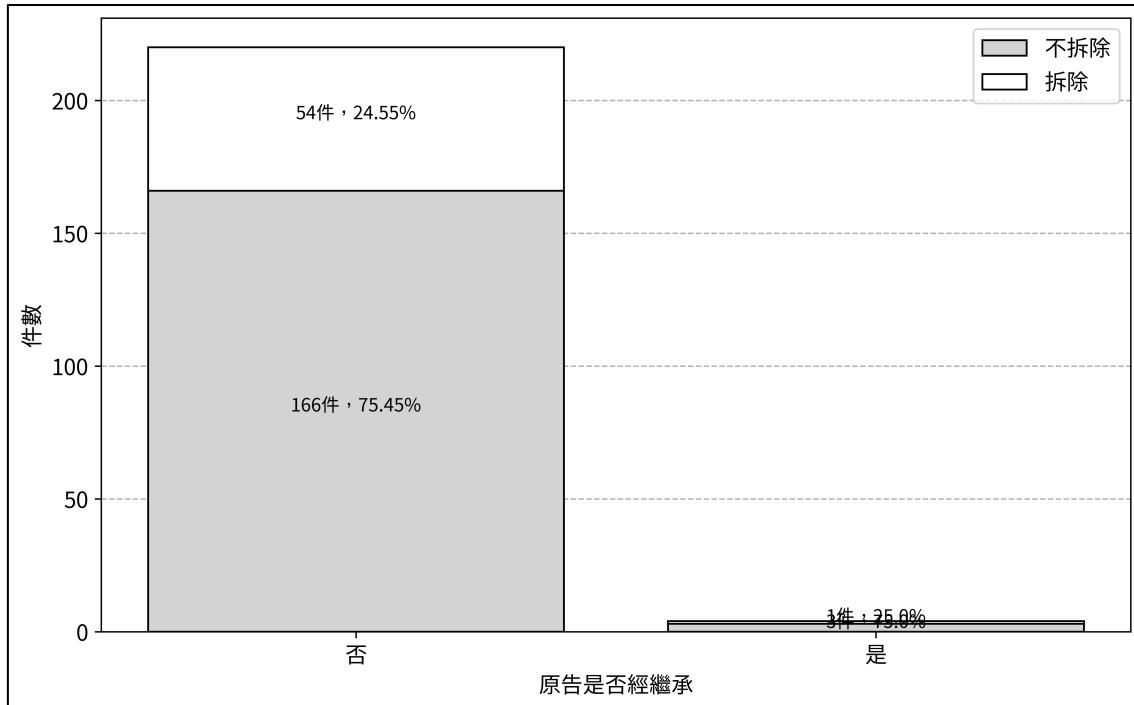


圖 30：原告是否經繼承與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第四節 當事人類相關變項

第一項 債權契約當事人間是否有親屬關係

下圖 31 顯示，本研究之樣本中，關於地上物最初坐落土地所憑之債權契約，其締結之當事人間具有親屬關係者較少，無親屬關係者較多，而拆除之比例上當事人間有親屬關係之案件法院判決拆除之比例高於無親屬關係者。經由卡方檢定，p-value 為 0.035 具統計上顯著性，顯示有顯著證據證明債權契約當事人間親屬關係與拆除與否有顯著關聯。亦即債權契約當事人間有親屬關係者，法院反而傾向肯認拆屋還地之請求，與本文原先認為法院會因傾向否定拆屋還地請求之假設相反。本文推測，此或許是因為債權契約當事人間具備親屬關係者，本來就



無明確債權契約之約定，不具備加以物權化之基礎；縱然有債權契約約定者，亦係本於親屬間之好意，而此種好意不具備拘束無關之土地受讓人之正當性，法院因此即傾向肯定土地受讓人拆屋還地之請求。

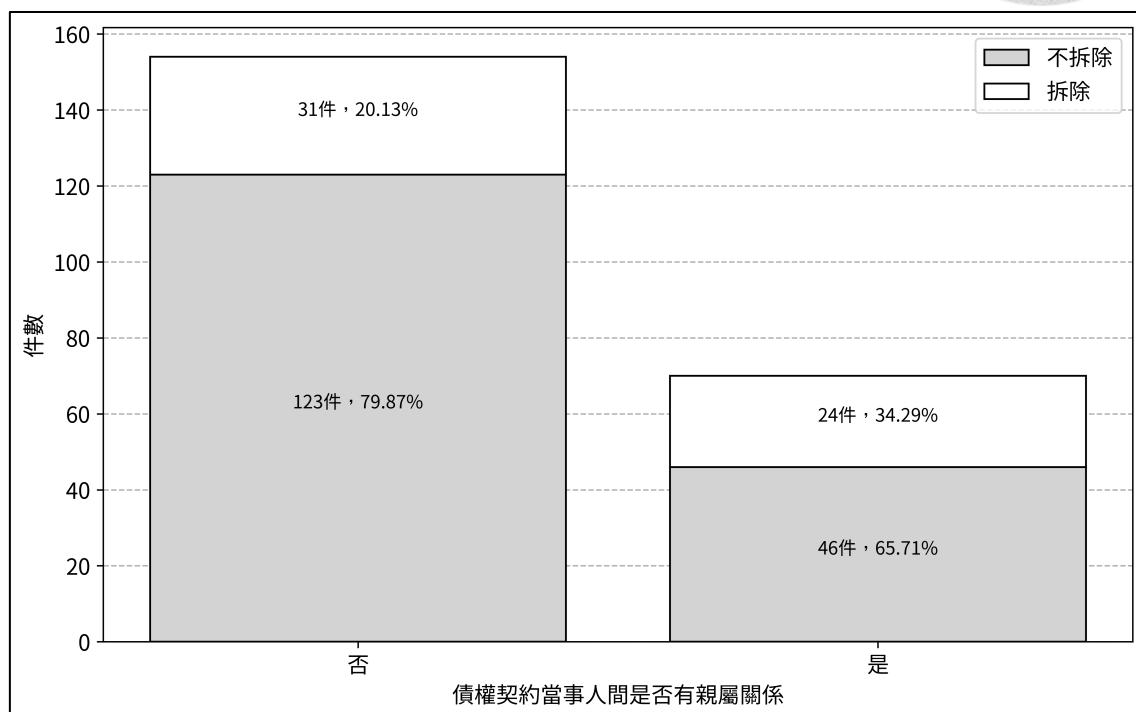


圖 31：債權契約當事人間親屬關係與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第二項 原告與土地前手是否有親屬關係

下圖 32 展示原告與土地前手間親屬關係與拆除結果間之關係。原告與土地間存在親屬關係者案件數較少，而若原告與土地前手存在親屬關係，法院判准拆除之比例亦較低。此與本文之假設相符，亦即當原告與前手存在親屬關係時，原告惡意受讓土地、前手藉此脫免債之相對性之機率即較高，法院因此傾向駁回拆屋還地之請求。然而，經過卡方檢定後， p -value 為 0.180，在統計上尚無明顯證據證明兩者間存在顯著之關聯。

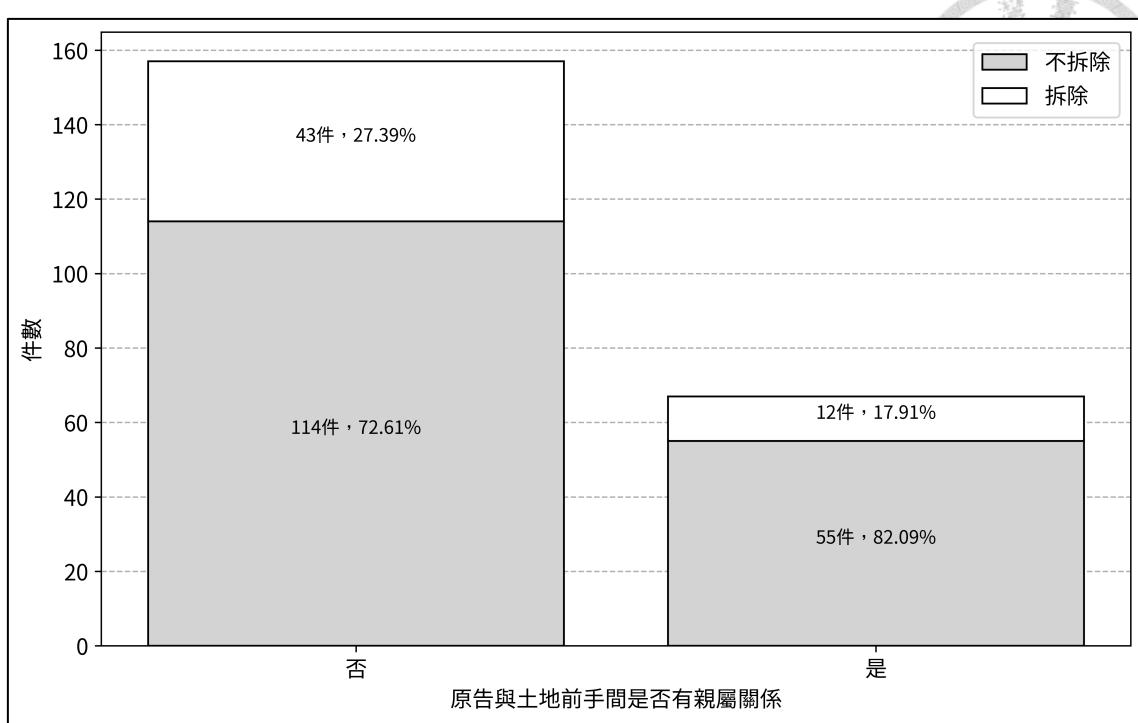


圖 32：原告與土地前手間親屬關係與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第三項 被告與地上物前手間是否有親屬關係

下圖 33 展示被告與地上物前手間親屬關係與拆除結果間之關係。可以發現，被告與地上物前手具備親屬關係之案件數極少，就拆除比例而言則較不具備親屬關係者高出許多。然而，經由卡方檢定得知， p -value 為 0.324，顯示統計上並無證據說明被告與地上物前手間存在親屬關係與拆除結果間存在顯著關聯。

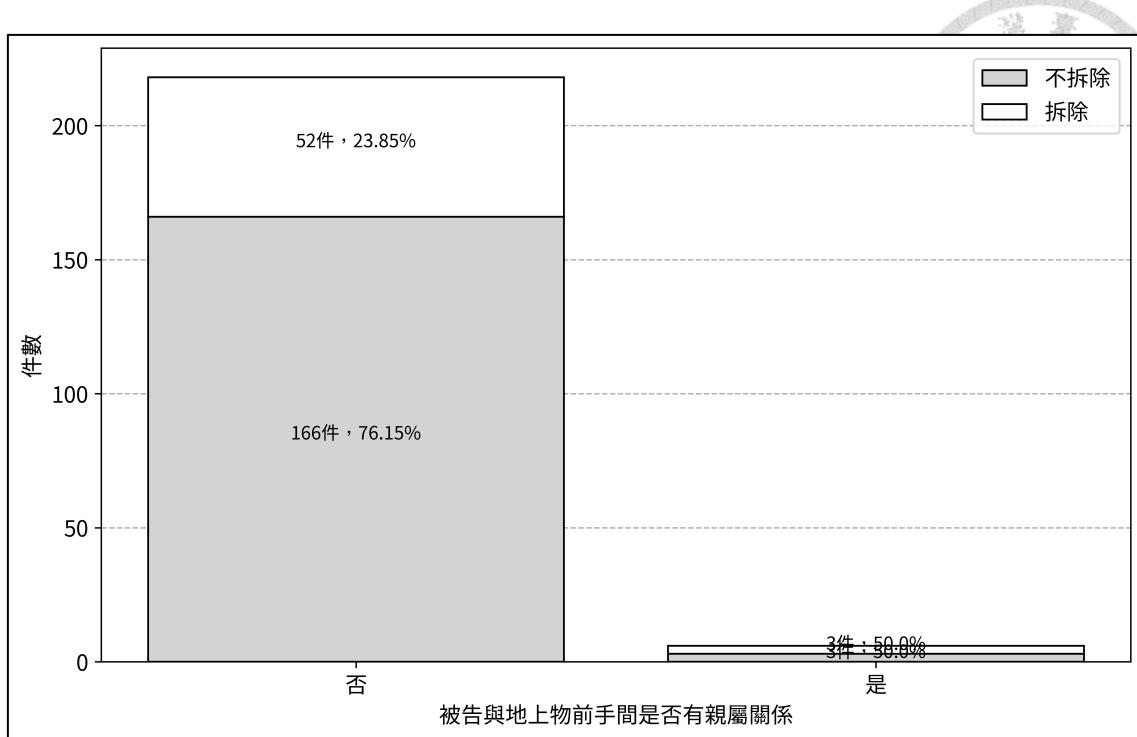


圖 33：被告與地上物前手間親屬關係與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第四項 被告人數

如下圖 34，在本研究之資料集中，多數案件之被告僅有 1 位，其餘則大約分布在 10 人以內。進一步就被告人數與拆除結果間進行迴歸分析如表 15，雖然係數為負，說明被告人數越多者，法院傾向否定拆屋還地之請求，與本文先前之假設相符，然而 p -value 為 0.512，尚不具備統計上顯著性。與「起造人是否為建商」相比較，後者同樣能衡量是否涉及多數人，然而後者卻有顯著性（參第四章第二節第九項），而兩者間之相關係數僅有 0.023。綜合以上可知，在「起造人是否為建商」此一變項中，法院看重者係建商所建「大型社區」本身之經濟價值，而非居住於其中之人數多寡。

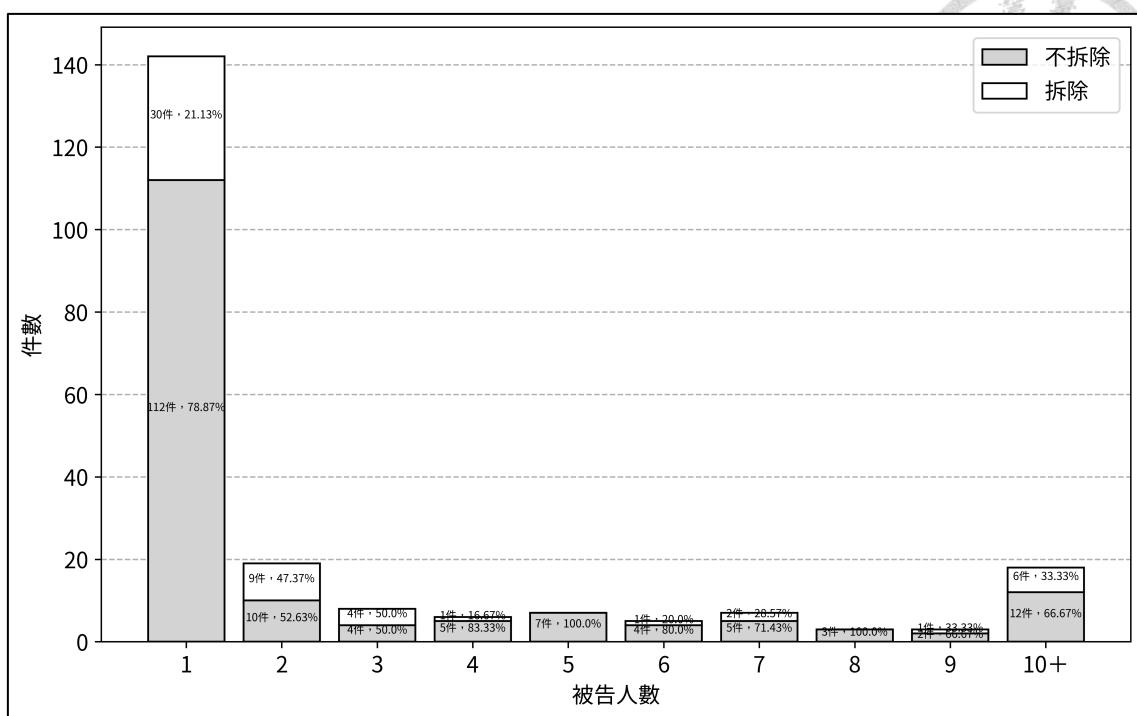


圖 34：被告人數資料分布（本文自繪）

OLS Regression Results

Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.001			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	-0.004			
Method:	Least Squares	F-statistic:	0.4303			
Date:	Wed, 24 Jul 2024	Prob (F-statistic):	0.513			
Time:	03:54:38	Log-Likelihood:	-126.13			
No. Observations:	218	AIC:	256.3			
Df Residuals:	216	BIC:	263.0			
Df Model:	1					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z			
const	0.2510	0.030	8.355	0.000	0.192	0.310
DNum	-0.0007	0.001	-0.656	0.512	-0.003	0.001
Omnibus:	42.351	Durbin-Watson:	1.279			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	53.160			
Skew:	1.167	Prob(JB):	2.86e-12			
Kurtosis:	2.365	Cond. No.	17.0			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 15：被告人數迴歸分析（本文自製）

第五項 原告側身分



下圖 35 展示樣本中原告身分與是否判准拆除間之關係。案件數量上，以原告係自然人者最多，建設公司或其他（非）法人團體均僅有不到 20 件之案件數。拆除比例上亦相去不遠，大約在 20–30% 左右。進一步以迴歸分析檢驗，由於一個樣本中原告僅存在一項身分，三個虛擬變數間構成完全共線性之關係，因此迴歸時僅放入原告身分為建設公司與其他（非）法人團體此二變項，報表之解讀方式為相較於原告身分為自然人者，該變項導致判准拆除之比例多出多少³⁰⁴。表 16 顯示迴歸分析之結果，p-value 均未 < 0.05 ，亦即無論原告之身分為建設公司或為其他（非）法人團體，相較於原告身分為自然人之案件，法院判准拆除之比例並無顯著之增減。因此，尚難謂原告之身分會影響是否判准拆除之結果。

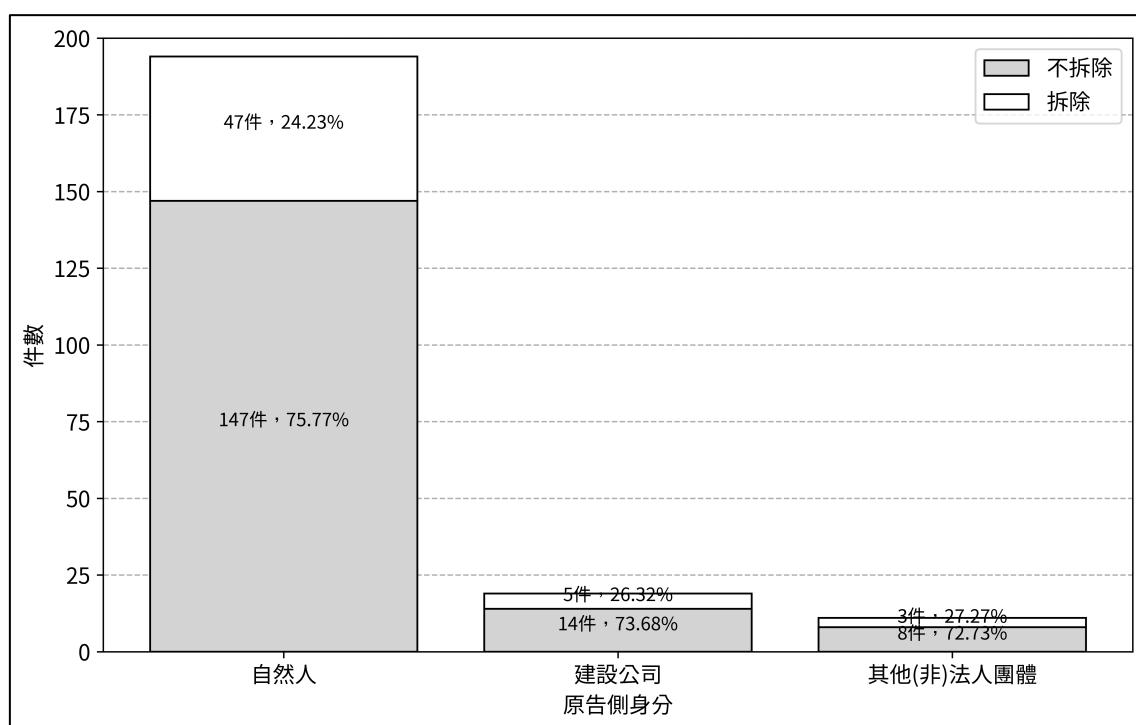


圖 35：原告側身分與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

³⁰⁴ 參前揭註 302 之解釋。

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.000			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	-0.009			
Method:	Least Squares	F-statistic:	0.04134			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.960			
Time:	12:05:05	Log-Likelihood:	-128.96			
No. Observations:	224	AIC:	263.9			
Df Residuals:	221	BIC:	274.2			
Df Model:	2					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	0.2423	0.031	7.876	0.000	0.182	0.303
PIdenComp	0.0209	0.106	0.198	0.843	-0.186	0.228
PIdenJur	0.0305	0.138	0.221	0.825	-0.240	0.300
Omnibus:	42.983	Durbin-Watson:	1.254			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	55.515			
Skew:	1.182	Prob(JB):	8.81e-13			
Kurtosis:	2.399	Cond. No.	4.69			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 16：原告側身分迴歸分析（本文自製）

第六項 被告側身分

如下圖 36，樣本中被告側身分依然以自然人者為最多，次為其他（非）法人團體，政府、台電與建設公司均僅有 10 件上下之案件數。被告身分為建設公司者僅有 1 案件且法院判決不予拆除，百分之百的不拆除率可能影響迴歸分析之結果；且其他分類之案件數亦太少，顯然此一分類似乎未能合乎資料分布之脈絡。本文嘗試將被告身分為政府與台電合為同一類「政府或台電（DIdenPublic）」，蓋此種被告為此種身分者通常地上物具備公益性質，具有同質性；被告身分為建設公司者則放入其他（非）法人團體此類，合稱「法人團體（DIdenJur2）」。重新分類後，各類身分與是否判准拆除間之關係如下圖 37。進一步以迴歸分析檢驗，由於一個樣本中被告僅存在一項身分，三個虛擬變數間構成完全共線性之關係，因此迴歸時僅放入被告身分為政府或台電與法人團體此二變項，報表之解讀方式為相較於被告身分為自然人者，該變項導致判准拆除之比例多出多少³⁰⁵。表

³⁰⁵ 參前揭註 302 之解釋。



17 顯示迴歸分析之結果， p -value 均未 < 0.05 ，亦即無論被告之身分為政府或台電或為法人團體，相較於被告身分為自然人之案件，法院判准拆除之比例並無顯著之增減。因此，尚難謂被告之身分會影響是否判准拆除之結果。

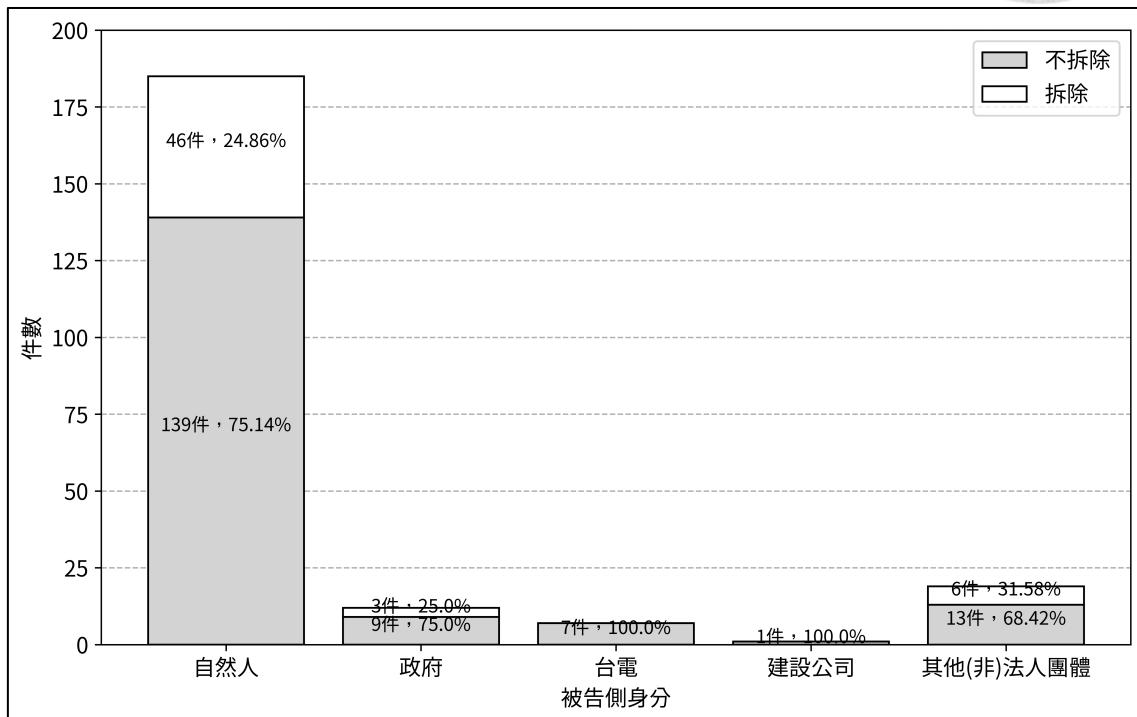


圖 36：被告側身分與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

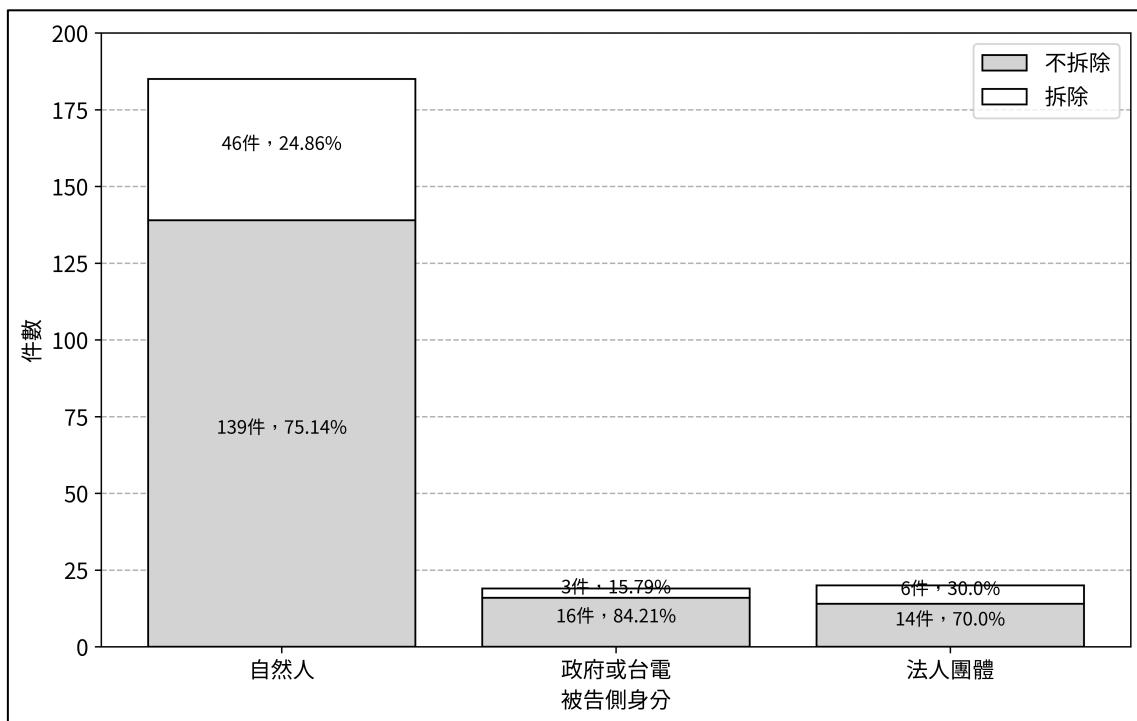


圖 37：被告側身分（新分類）與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.005			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	-0.004			
Method:	Least Squares	F-statistic:	0.6875			
Date:	Wed, 24 Jul 2024	Prob (F-statistic):	0.504			
Time:	04:06:08	Log-Likelihood:	-128.44			
No. Observations:	224	AIC:	262.9			
Df Residuals:	221	BIC:	273.1			
Df Model:	2					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.2486	0.032	7.825	0.000	0.186	0.311
DIdenPublic	-0.0908	0.089	-1.014	0.311	-0.266	0.085
DIdenJur2	0.0514	0.107	0.479	0.632	-0.159	0.262
Omnibus:			42.529	Durbin-Watson:	1.256	
Prob(Omnibus):			0.000	Jarque-Bera (JB):	54.681	
Skew:			1.172	Prob(JB):	1.34e-12	
Kurtosis:			2.400	Cond. No.	3.80	

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 17：被告側身分迴歸分析（本文自製）

第七項 原告知悉之內容

就「原告是否知悉地上物存在」與「原告是否知悉占有權源」此二變項，若兩者均標註為 0，表示「原告均不知悉（KnowNone）」；前者為 1、後者為 0，表示「原告僅知悉地上物存在（KnowOnlyAppear）」；前者為 1 後者亦為 1，表示「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」³⁰⁶。如圖 38，多數案件中之原告僅知悉地上物之存在，尚知悉占有權源者次之，而全然不知者毋寧少數，僅有 5 件。

³⁰⁶ 樣本中不存在「原告是否知悉地上物存在」為 0 而「原告是否知悉占有權源」為 1 之情形。蓋邏輯上不可能存在原告知悉地上物占用土地之權源卻不知悉地上物存在之情況。

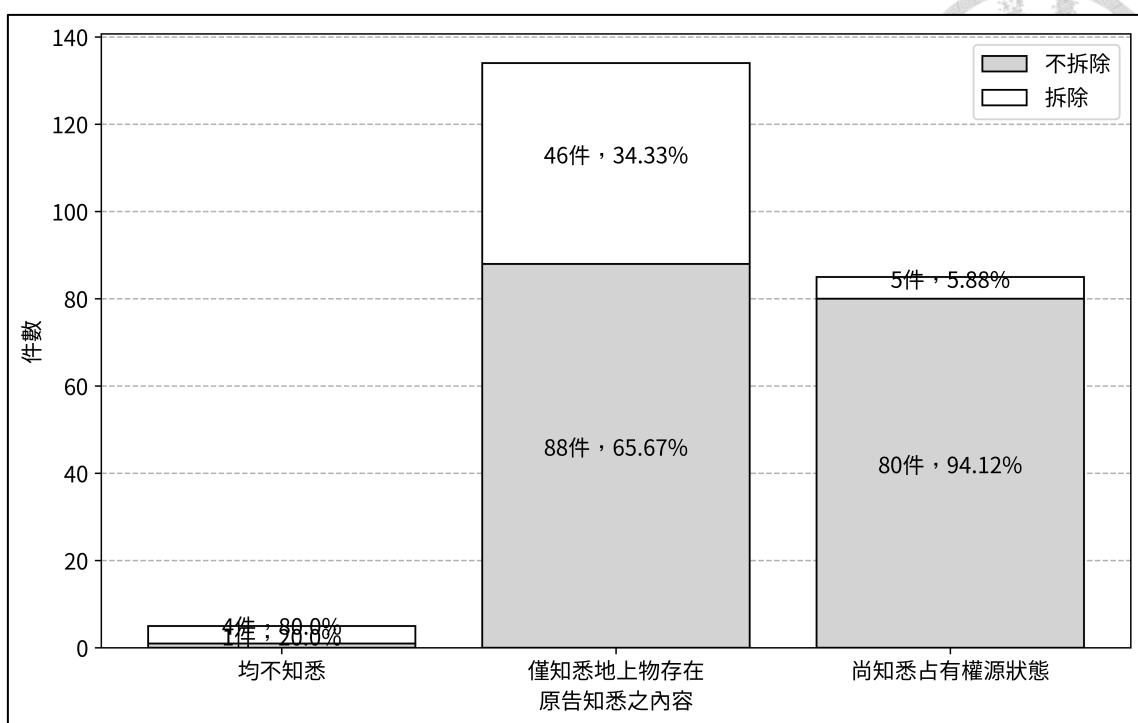


圖 38：原告知悉之內容資料分布圖（本文自繪）

進一步將原告對地上物知悉之內容與拆屋還地結果間進行迴歸分析。由於上開三變項間構成完全共線性之關係，本文僅放入「原告僅知悉地上物存在（KnowOnlyAppear）」、「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」兩個變項進行迴歸，係數之解讀方式即為相較於原告均不知悉之情形，該變項導致判准拆除之比例多出多少³⁰⁷。表 18 顯示，相較於原告不知悉之情況，無論是原告僅知悉地上物存在或原告尚知悉占有權源，均會使法院傾向駁回拆屋還地之請求，比例分別多出 45.67% 與 74.12%，p-value 分別為 0.013 與 0.000，具備統計上顯著性。

換言之，以現行地方法院之判斷而言，知悉地上物外觀與知悉占有權源狀態之效果是一樣的，均能藉此發生對抗後手之效力，法院不會因為僅原告知悉地上物外觀、尚不知悉占有權源狀態，即判定原告不受債權契約拘束。而知悉占有權源狀態所帶來的拘束效力則是較僅知悉地上物存在更強。

³⁰⁷ 參前揭註 302 之解釋。



如第二章第三節第五項第三款所討論，雖然最高法院有若干判決明確區分二者，並認原告知悉債權契約存在者始應受拘束，然而學說上有認為其實二者在關於不動產債權利用關係之案件中公示效果並無二致。除非地方法院（在區分二者之最高法院判決出爐後）仍未意識及此問題，否則應可推論地方法院在親自審究眾多事實與證據資料後，心證上之認為二者之公示效果類似，值得給予相同（駁回拆屋還地請求之）評價。學說之見解實較為實證經驗所支持。

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.139			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.132			
Method:	Least Squares	F-statistic:	24.08			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	3.46e-10			
Time:	12:05:19	Log-Likelihood:	-112.20			
No. Observations:	224	AIC:	230.4			
Df Residuals:	221	BIC:	240.6			
Df Model:	2					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.8000	0.179	4.472	0.000	0.449	1.151
KnowOnlyAppear	-0.4567	0.184	-2.489	0.013*	-0.816	-0.097
KnowAlsoCondition	-0.7412	0.181	-4.102	0.000***	-1.095	-0.387
Omnibus:	29.293	Durbin-Watson:	1.183			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	34.229			
Skew:	0.921	Prob(JB):	3.69e-08			
Kurtosis:	2.479	Cond. No.	14.4			

Notes:
[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 18：原告知悉之內容迴歸分析（本文自製）

第八項 原告知悉之方式

下圖 39 展示法院認定原告是依何種方式知悉地上物之存在或知悉地上物占用之權源。由於原告知悉之方式可能有兩種以上，故圖中案件數量超過樣本總數。可以發現，除推定知悉外，原告主要是從土地登記簿或拍賣公告上之記載與前手或他人處得知地上物存在或占有權源之資訊，另外約有一成五之案件係因原告親身經驗而知悉。本文另外觀察知悉方式與知悉內容間之關係。從下圖 40 可以發現，若是從土地登記簿或拍賣公告中知悉或被推定為知悉者，超過七成之比



例係僅知悉地上物之外觀。而倘若係從前手或他人以及親身經驗知悉者，有六至七成之比例係尚知悉占用權源。

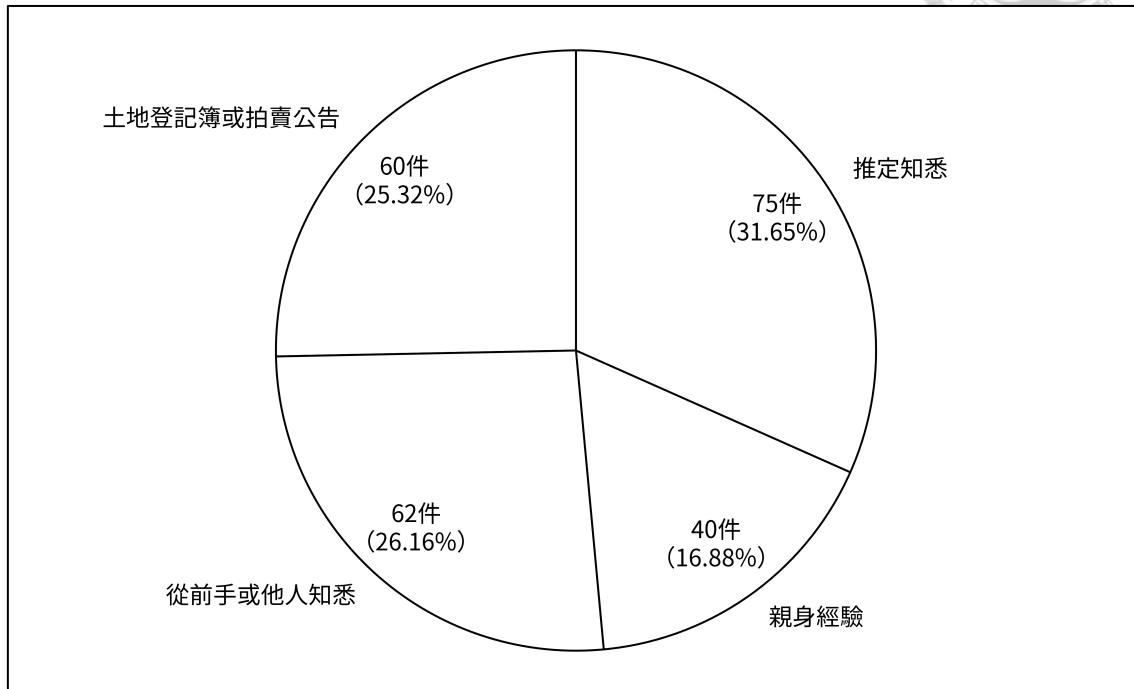


圖 39：原告知悉之方式資料分布圖（本文自繪）

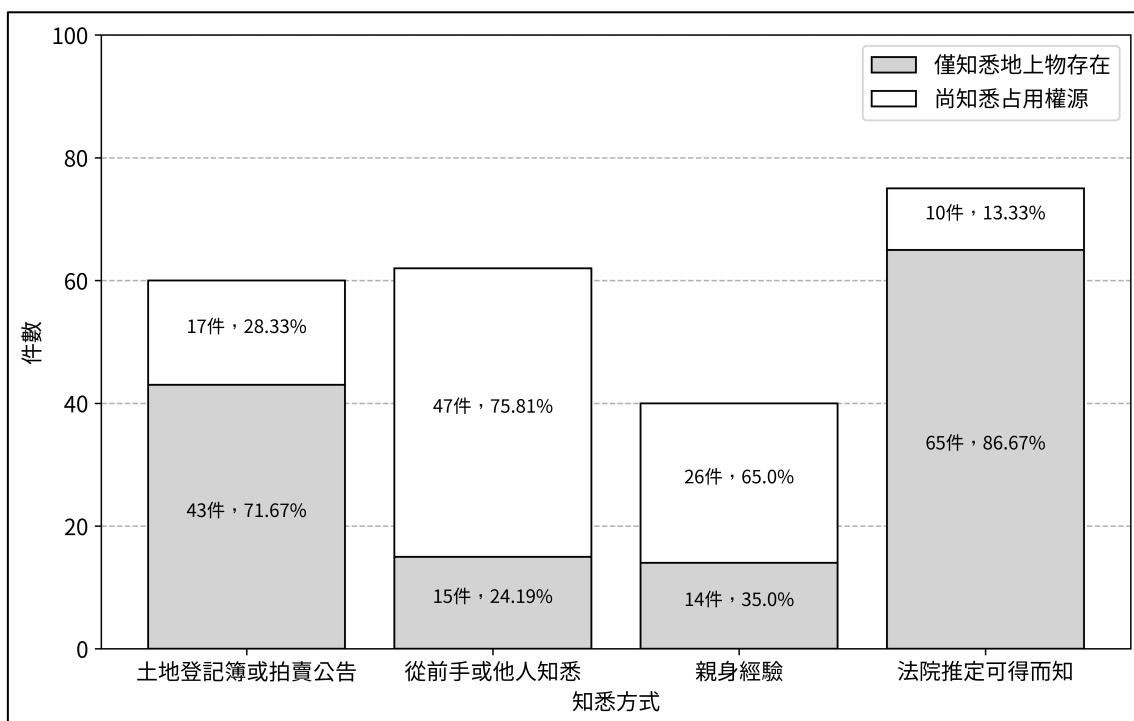


圖 40：知悉方式與是否知悉占用權源關係圖（本文自繪）

進一步進行迴歸分析如表 19 (N=219，扣除原告均不知悉之 5 件樣本)。

本文發現，在四種知悉方式中，僅有知悉方式為土地登記簿或拍賣公告與前手或他人處得知此二種呈現顯著之結果，p-value 分別為 0.012 與 0.000，且係數均為負，顯示在此二種情形時，法院傾向判定駁回拆屋還地之請求。值得思考者為，對原告而言，此二種知悉方式上獲知資訊之成本並不高，可透過簡單查閱相關文件或向前手加以詢問即可得知。本文認為，或許可以初步推論法院係因原告如此已如此輕易能查知相關風險之情形下，仍願意受讓土地，具備某程度可歸責性，則最終即應由原告承擔不能拆除之不利結果。

OLS Regression Results						
Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.193			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.178			
Method:	Least Squares	F-statistic:	14.95			
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	8.67e-11			
Time:	12:05:25	Log-Likelihood:	-98.680			
No. Observations:	219	AIC:	207.4			
Df Residuals:	214	BIC:	224.3			
Df Model:	4					
Covariance Type:	HC0					
coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]	
const	0.3293	0.083	3.988	0.000	0.167	0.491
KnowWayFile	-0.1816	0.072	-2.524	0.012 *	-0.323	-0.041
KnowWayTold	-0.2569	0.071	-3.607	0.000 ***	-0.397	-0.117
KnowWaySelf	-0.1147	0.062	-1.837	0.066	-0.237	0.008
KnowWayAssume	0.1374	0.101	1.365	0.172	-0.060	0.335
Omnibus:	20.871	Durbin-Watson:	1.389			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	24.116			
Skew:	0.792	Prob(JB):	5.80e-06			
Kurtosis:	2.631	Cond. No.	7.81			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 19：原告知悉之方式迴歸分析（本文自製）

第五節 時點類相關變項

第一項 資料分布



第一款 原告起訴年—原告取得土地年

從下圖 41 可知，在資料完全之樣本中 ($N=212$)，多數原告在取得土地後 2 年內即起訴向被告請求拆除地上物，2 至 8 年內者亦有不少案件，少數則係於 10 年以上始起訴請求。平均而言，原告在取得土地之 6.82 年內即起訴請求拆除地上物。

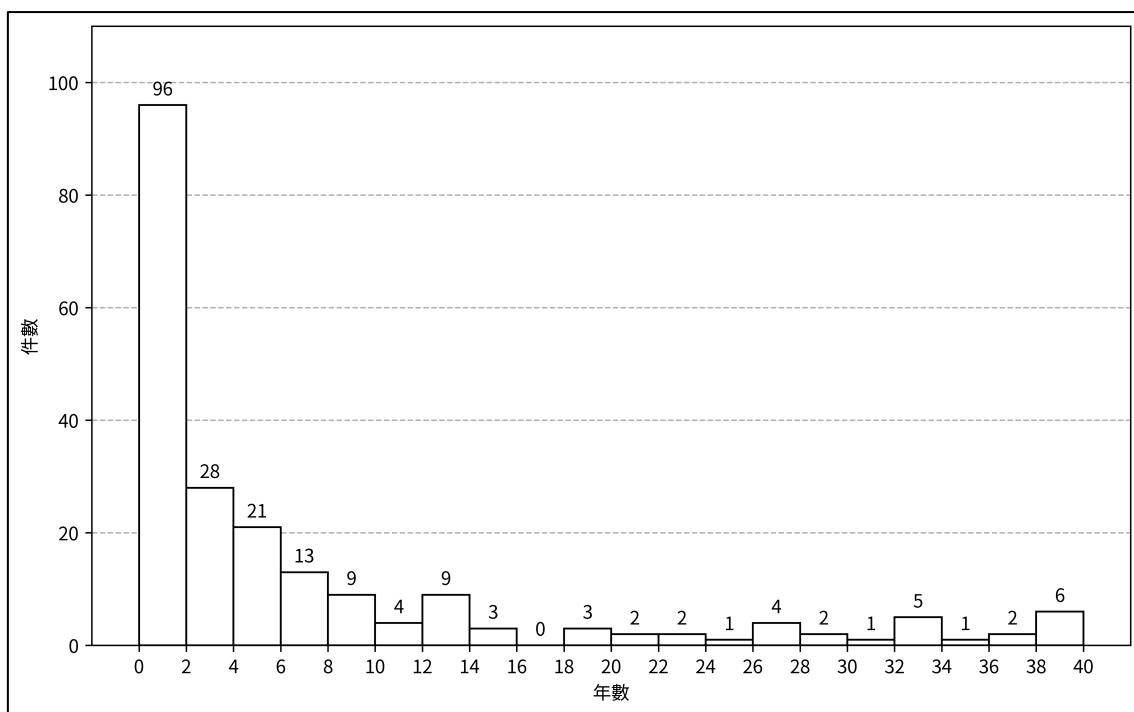


圖 41：原告起訴年—原告取得土地年資料分布圖（本文自繪）

第二款 原告起訴年—被告取得地上物年

從下圖 42 可發現，在資料完全之樣本中 ($N=150$)，被告取得地上物後多在 45 年內會面臨原告拆屋還地之請求，最高峰者落在 25 至 30 年此一區間，少數案件在 50 年以上。平均而言，被告在取得地上物之 28.65 年後即面臨原告起訴請求拆除地上物。

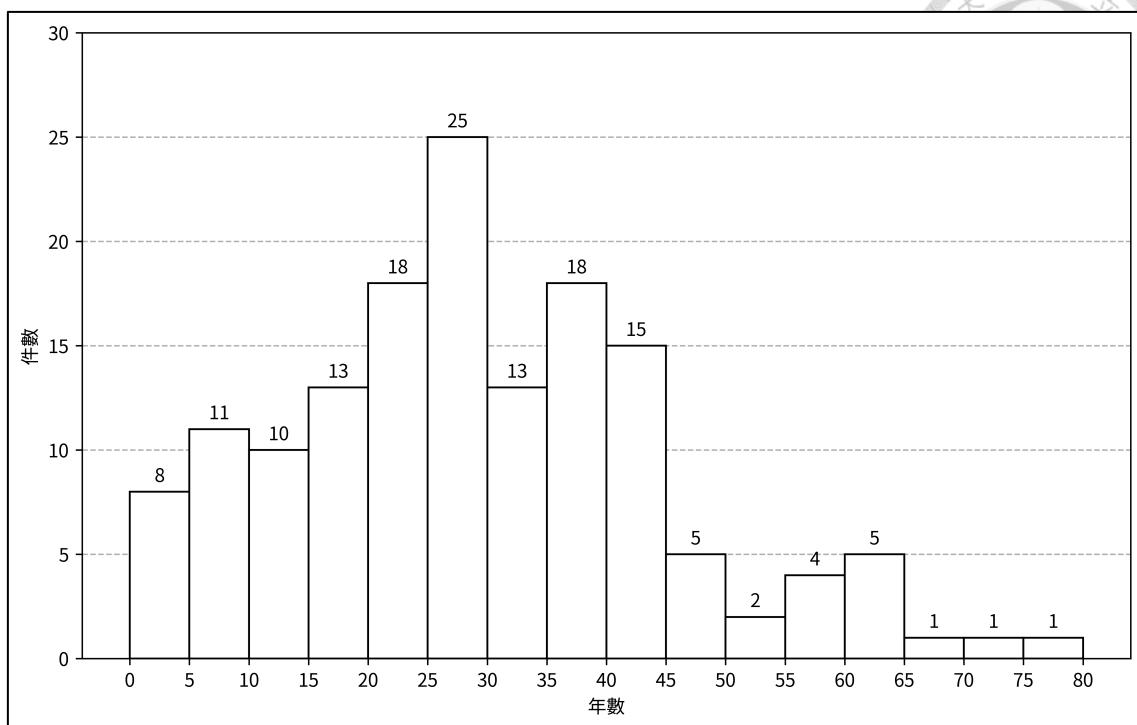


圖 42：原告起訴年—被告取得地上物年資料分布圖（本文自繪）

第三款 原告起訴年—地上物最初坐落年

下圖 43 顯示，在資料完全之樣本中 ($N=159$)，多數之地上物坐落於土地上 20 至 45 年內會面臨原告拆屋還地之請求，少數案件為 5 至 20 年或 45 至 60 年，甚至有 1 個極端值落在 100 至 105 年（經查，該案件中地上物係日本大正 4 年間所設置之墳墓）。平均而言，地上物坐落於土地上之 33.56 年後即面臨原告起訴請求拆除地上物。

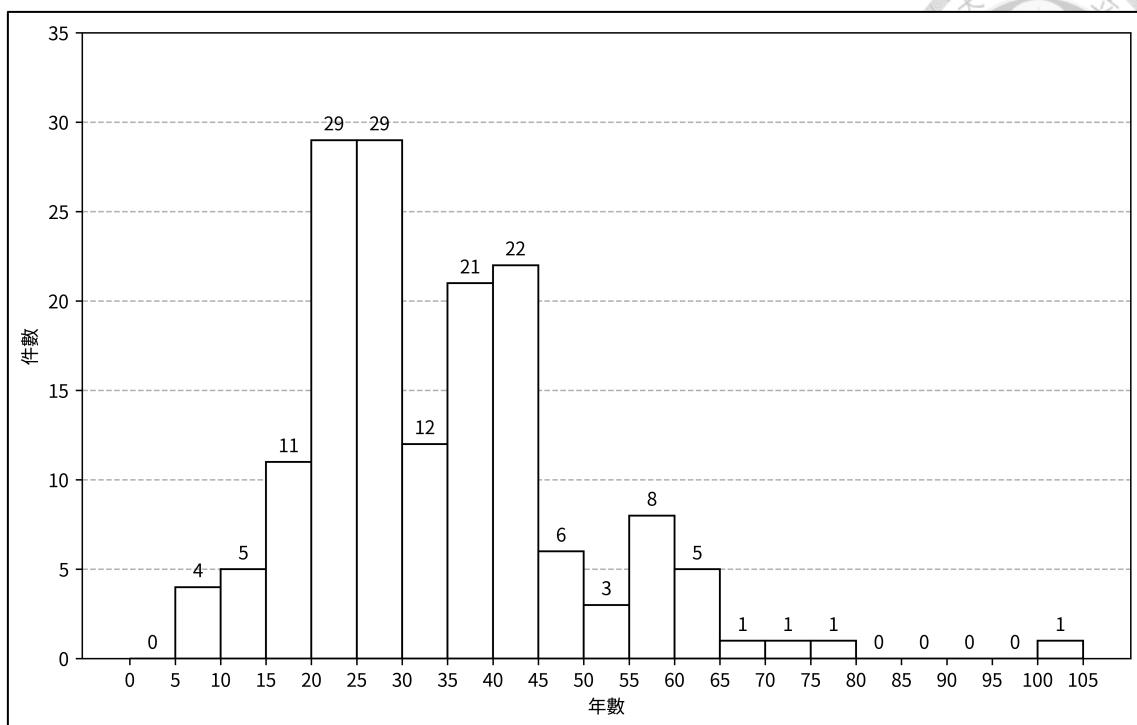


圖 43：原告起訴年—地上物最初坐落年資料分布圖（本文自繪）

第四款 原告起訴年—契約訂立年

如圖 44，在資料完全之樣本中 ($N=180$)，原告起訴時，地上物原據以坐落於土地上之債權契約多已存在 20 至 45 年，少數案件為 0 至 20 年或 45 至 70 年，甚至有 1 個極端值落在 115 至 120 年（經查，該案件即為上開日本大正 4 年間所設置之墳墓，該案中債權契約訂立於日本明治 35 年）。平均而言，原告起訴請求拆除地上物時，債權契約已存在 35.41 年。

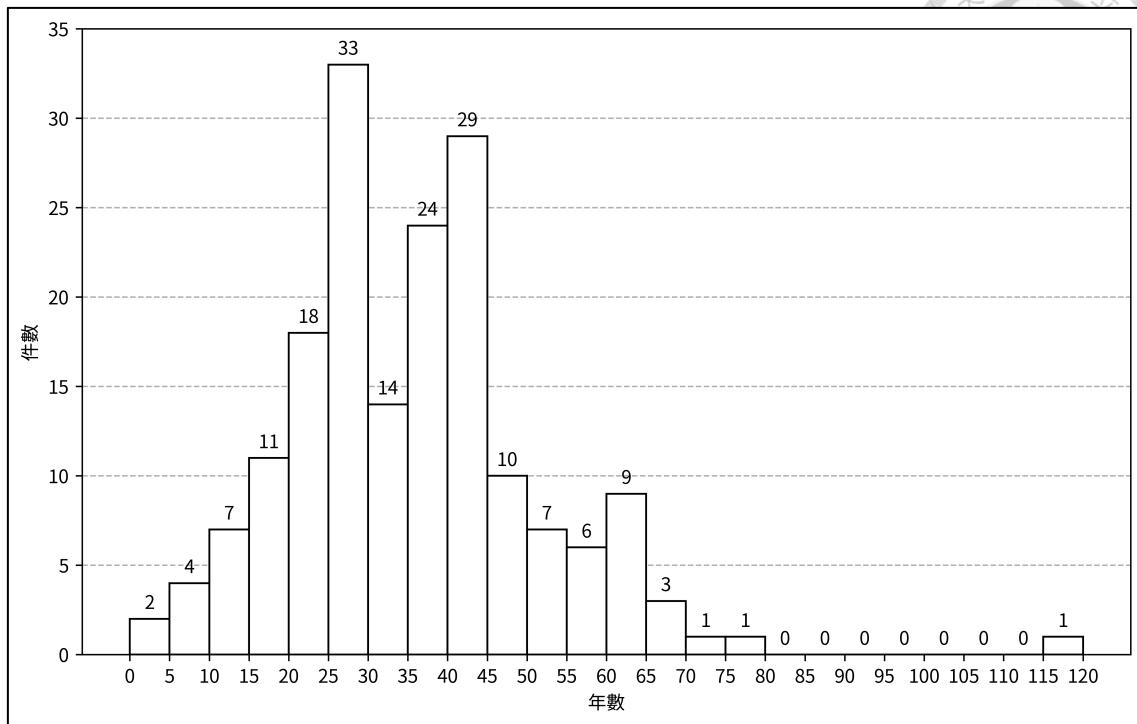
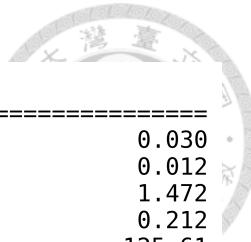


圖 44：原告起訴年—契約訂立年資料分布圖（本文自繪）

第二項 分析

表 20 將上開四變項以迴歸分析檢驗之。就各變項缺值之部分，暫以各自之平均數補值代之。可以發現，四變項中，「原告起訴年—地上物最初坐落年」係數為正， p -value 為 0.047 具備統計上顯著性，亦即倘地上物坐落於土地的時間越長，則法院多肯認應拆除該地上物，返還土地予原告。

照理而言，地上物坐落於土地上之時間越長，所形成之信賴外觀應越強固，法院應判決不予拆除才是，此一結果卻正好相反，與本文之預測並不相符。然而值得深思者為，地上物坐落於土地上之時間越長，通常亦代表其早已超過耐用年限，或使用之建材較為老舊，法院可能因為地上物之經濟價值已經不高，因而傾向肯認拆屋還地之請求，則此一結果亦尚稱合理。



OLS Regression Results

Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.030
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.012
Method:	Least Squares	F-statistic:	1.472
Date:	Thu, 23 May 2024	Prob (F-statistic):	0.212
Time:	12:05:38	Log-Likelihood:	-125.61
No. Observations:	224	AIC:	261.2
Df Residuals:	219	BIC:	278.3
Df Model:	4		
Covariance Type:	HC0		

	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.1141	0.087	1.304	0.192	-0.057	0.286
PFY-LGY	0.0023	0.003	0.742	0.458	-0.004	0.008
PFY-BGY	-0.0034	0.003	-1.044	0.297	-0.010	0.003
PFY-BAY	0.0086	0.004	1.990	0.047 *	0.000	0.017
PFY-CY	-0.0022	0.004	-0.580	0.562	-0.009	0.005

Omnibus:	39.037	Durbin-Watson:	1.306
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	48.959
Skew:	1.108	Prob(JB):	2.34e-11
Kurtosis:	2.420	Cond. No.	186.

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 20：時間點相關變項迴歸分析（本文自製）

第六節 法律行為類相關變項

第一項 契約類型

自第二章第二節之文獻回顧可以得知，否定使用借貸契約得債權物權化的學說中，其中一項重要的理由為租賃契約係有償契約，得給予承租人更多保障；反之，使用借貸契約係無償契約，自毋須賦予借用人保障，蓋因借用人並未付出任何成本或代價。此一論點讓本文懷疑，法院是否也會因為債權契約之有償與否給予不同保障程度。下圖 45 顯示，在本文樣本中，契約類型以使用借貸者最多，而在有償之買賣、合建、其他有償契約之類型中法院判決拆除之比例較低；在無償之使用借貸、其他無償契約之類型中，法院判決拆除之比例即較高。此一資料分布之特徵似乎印證本文之假設。

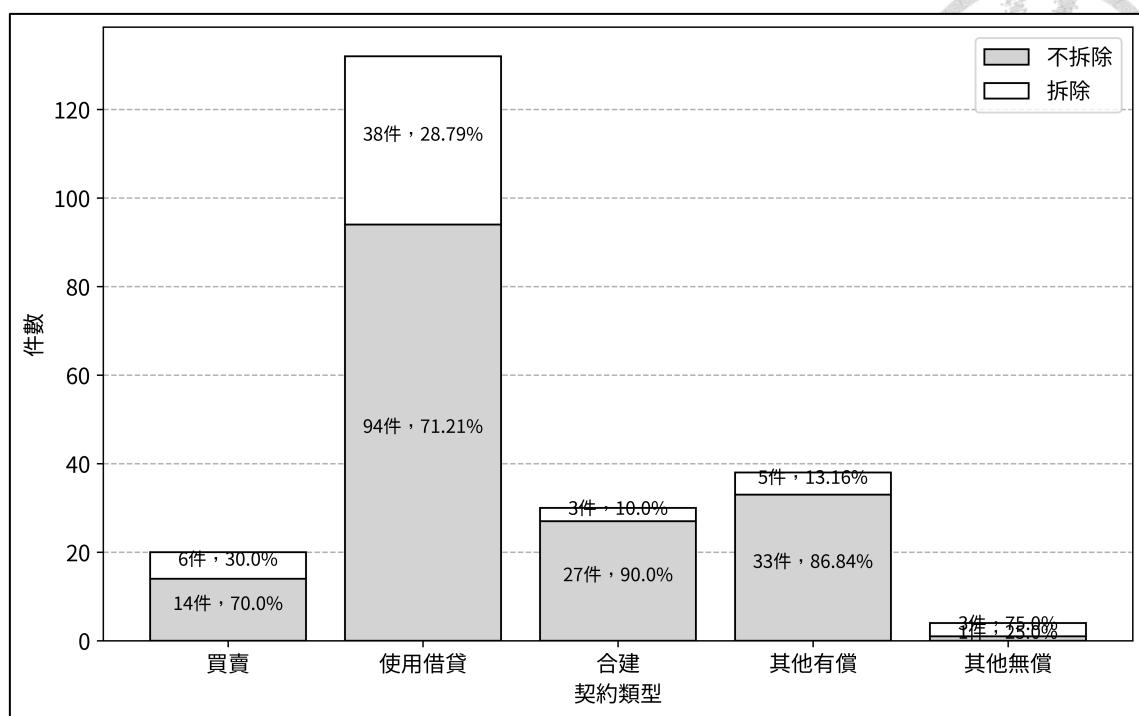


圖 45：契約類型與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第二項 契約是否為有償契約

為更加直觀地觀察契約之有償與否對拆除結果之影響，本文直接檢視「契約是否為有償契約」此一變項與是否判准拆除間之關係。下圖 46 顯示，本研究樣本中有償契約者較少（88 件），無償契約者較多（136 件），且有償契約中法院判決拆除之比例顯然低於無償契約中判決拆除之比例。進一步以卡方檢定檢驗，*p-value* 為 0.024，顯示在統計上有證據證明有償契約與否與是否判准拆除間存在顯著關聯。此是否係受學說見解之影響，並不得而知。至少從結果上而言，法院會考量原債權契約當事人所締結之關係是否為有償，而多數法院心證上認為，若地上物是基於有償契約坐落於土地上者，該地上物即較值得（透過債權物權化、誠信原則等方式）予以保留。

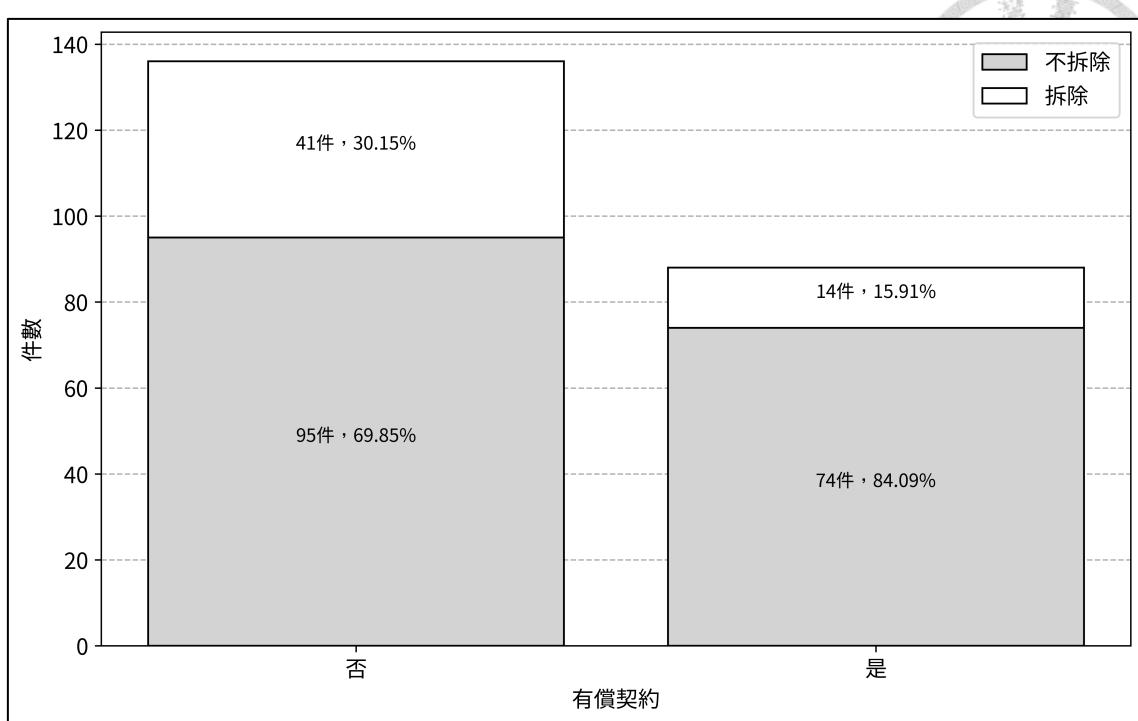


圖 46：契約是否為有償契約與是否判准拆除關係圖（本文自繪）

第七節 結果類相關變項

第一項 引用之實務見解

圖 47 展示本樣本中地方法院之判決主要引用哪一個最高法院之判決或決議字號支撑其法律见解。由於一判決中可能不只引用一個字號，故下圖中總案件數將超過 224 件。可以發現，最受地方法院「歡迎」之判決字號為 95 年度第 16 次民事庭會議決議、100 台上 463 及 97 台上 1729，各自占比均有 2 成左右，總占比超過 64%，堪稱最高法院之指標性判決或決議。以判決字號所持之見解而言，97 台上 1729 為首次提出債權物權化公式之判決；100 台上 463 為針對土地側移轉之案型提出以誠信原則限制權利行使之判決；95 年度第 16 次民事庭會議決議則為針對地上物側移轉之案型提出以誠信原則限制權利行使之決議。有趣的是，本文在此階段已經限制研究之對象為土地側移轉之案型，仍有眾多地方法院（59 件，23.51%）引用 95 年度第 16 次民事庭會議決議之見解作為判斷基準，縱然將樣本



限於「只有土地側移轉」者（即圖 5 中之 158 件），仍有 45 件（占 158 件中之 28.48%）引用之。綜合以觀，地方法院引用最高法院決議時，似有未考量原決議案例事實與判決事實是否相同之問題。

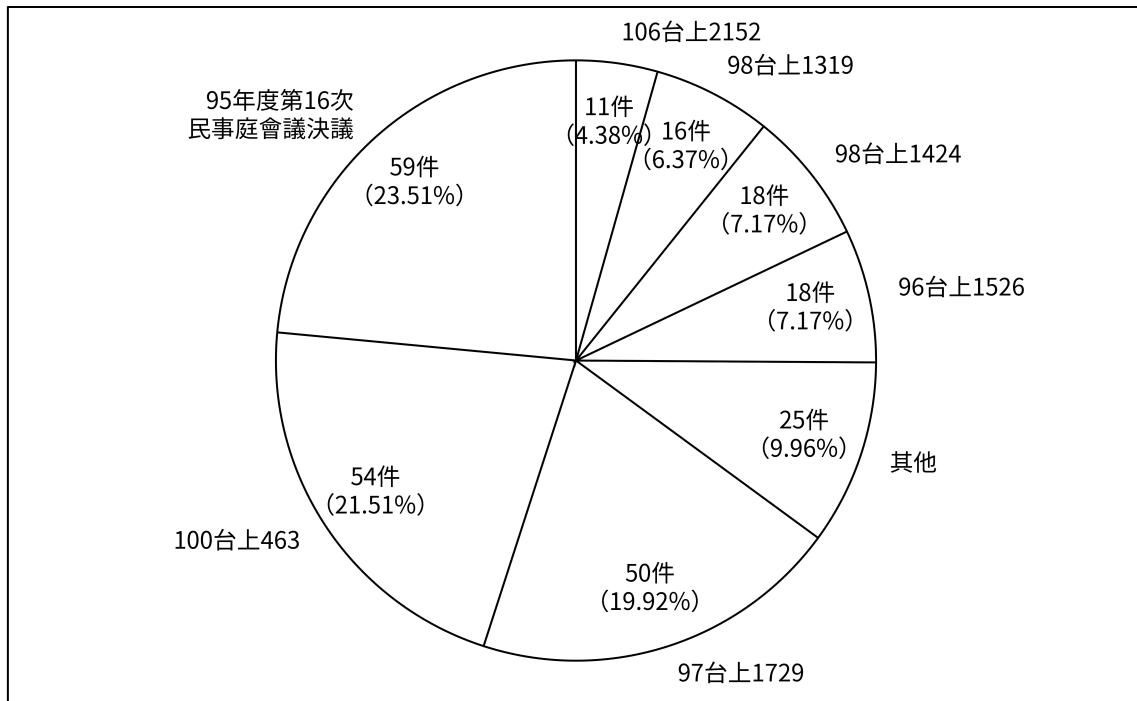


圖 47：引用之實務見解資料分布圖（本文自繪）

若將樣本限定為法院判准拆除之案件或駁回拆除之案件，如下圖 48 與圖 49，可以發現在判准拆除之案件中，法院傾向使用誠信原則作為判斷標準（95 年度第 16 次民事庭會議決議、100 台上 463）而較少使用債權物權化公式（97 台上 1729）。相對地，在駁回拆除之案件中，亦以 95 年度第 16 次民事庭會議決議、100 台上 463、97 台上 1729 作為三個主要引用之實務見解，然而 97 台上 1729 之引用比例即比准許拆除者來得多。本文認為，此反映了法院撰寫判決之邏輯，判准拆除者意味著該債權不對第三人發生拘束力，法院自然較不願意引用正面肯認債權發生物權效力之債權物權化公式，轉而以個案判斷之誠信原則作為基準，據此得出不違反誠信原則而判准拆除之結果。

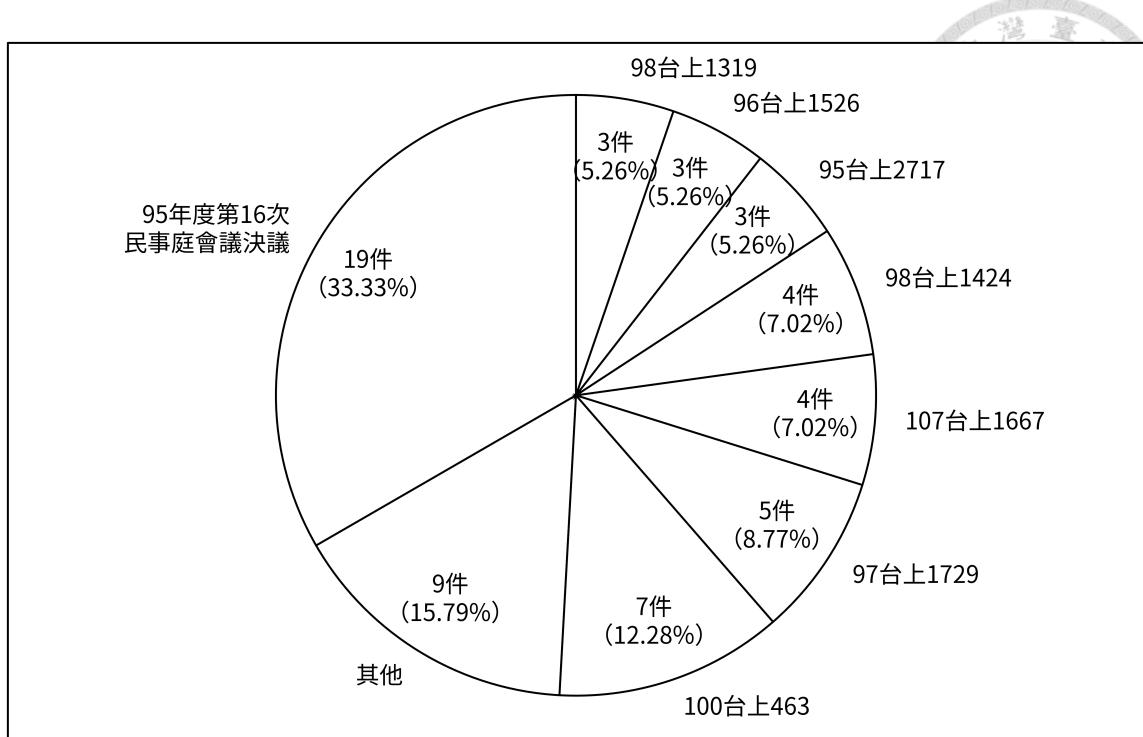


圖 48：引用之實務見解資料分布圖—判准拆除者（本文自繪）

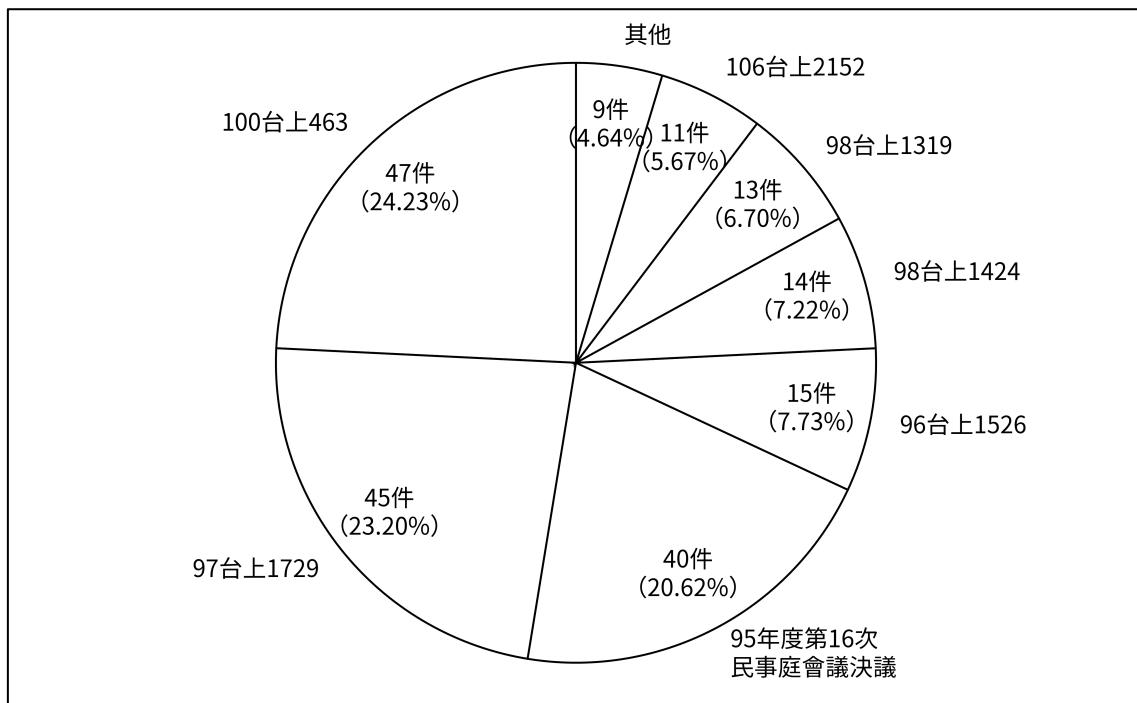


圖 49：引用之實務見解資料分布圖—駁回拆除者（本文自繪）

第二項 對抗後手之基礎



若進一步探究地方法院判決引用最高法院字號背後之法理，如圖 50，法院使用債權物權化、誠信原則與知悉作為判準之案件數量相去不遠，契約目的為最少使用者。在法院使用此等判斷基準後，以「契約目的」此類得加以對抗後手（即駁回拆除者）之比例最高，次依序為知悉、誠信原則與債權物權化。在論及債權是否能加以物權化之判決中，有超過半數之法院（56.5%）否定債權物權化之發生。換言之，現行實務對於直接肯定債權物權化，仍採取較為保守之態度，多數判決係繞道其他判斷標準來處理。

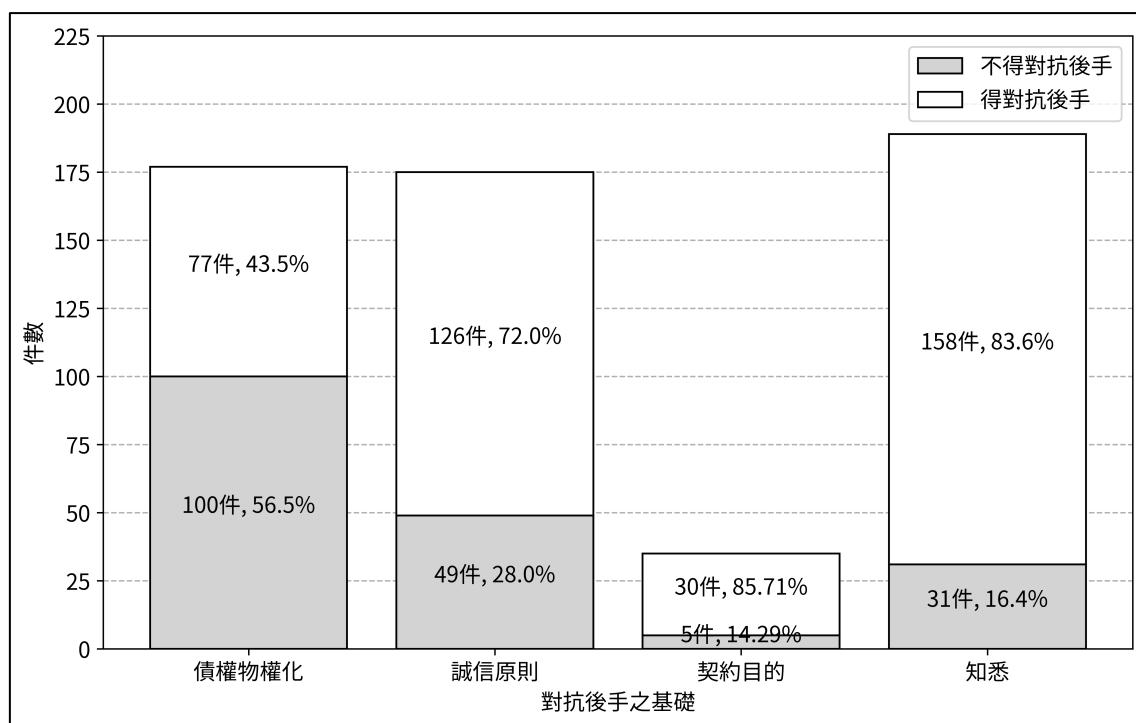


圖 50：對抗後手之基礎資料分布圖（本文自繪）

若觀察在有償契約之樣本與無償契約之樣本，如圖 51 與圖 52，在有償契約之情形法院本來就傾向駁回拆屋還地之請求，因此得對抗後手之比例當然均較高。值得留意者為，法院適用債權物權化法理者，在有償契約中得對抗後手／肯定債權物權化之比例（65.28%）已經超過半數，高過無償契約中得對抗後手之比例（28.57%）近 40 個百分點。若將「契約是否為有償契約」與「對抗後手之基礎為債權物權化」兩者進行卡方檢定， p -value 為相當低的 $2.806e-6$ ，亦即在統計上有顯著證據證明有償契約與適用債權物權化法理間有關聯。簡言之，在法院之上



心證上，有償契約之特性令法院較願意適用債權物權化法理，使債權契約發生對抗後手之效力。

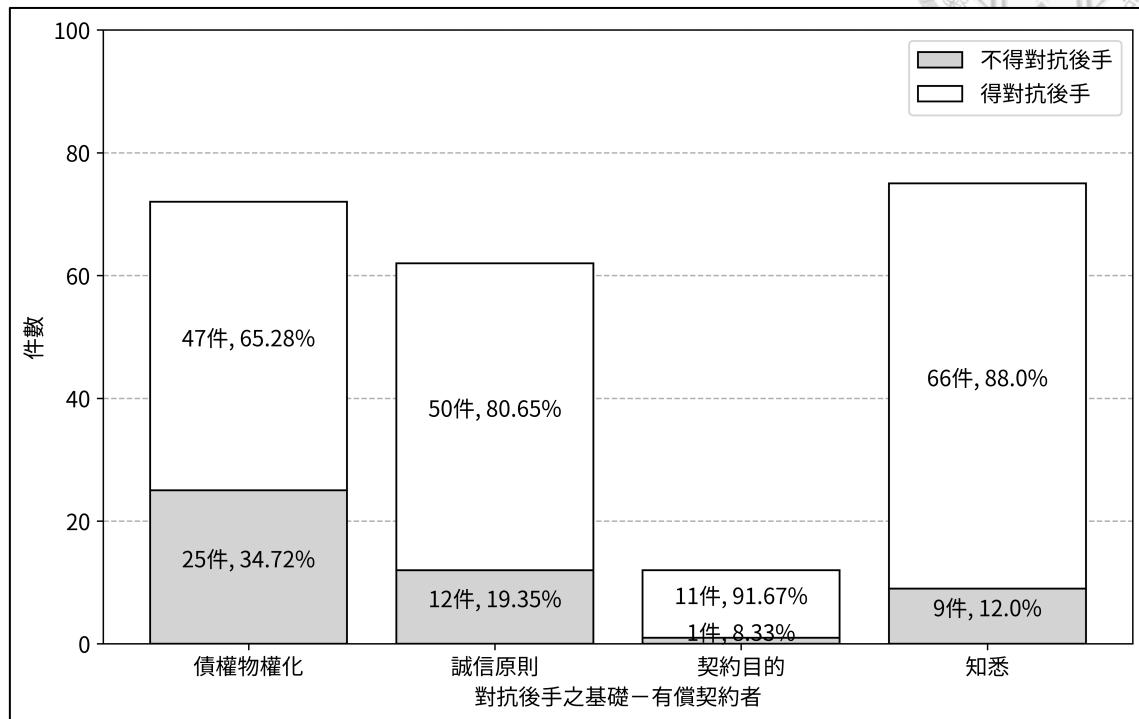


圖 51：對抗後手之基礎資料分布圖－有償契約者（本文自繪）

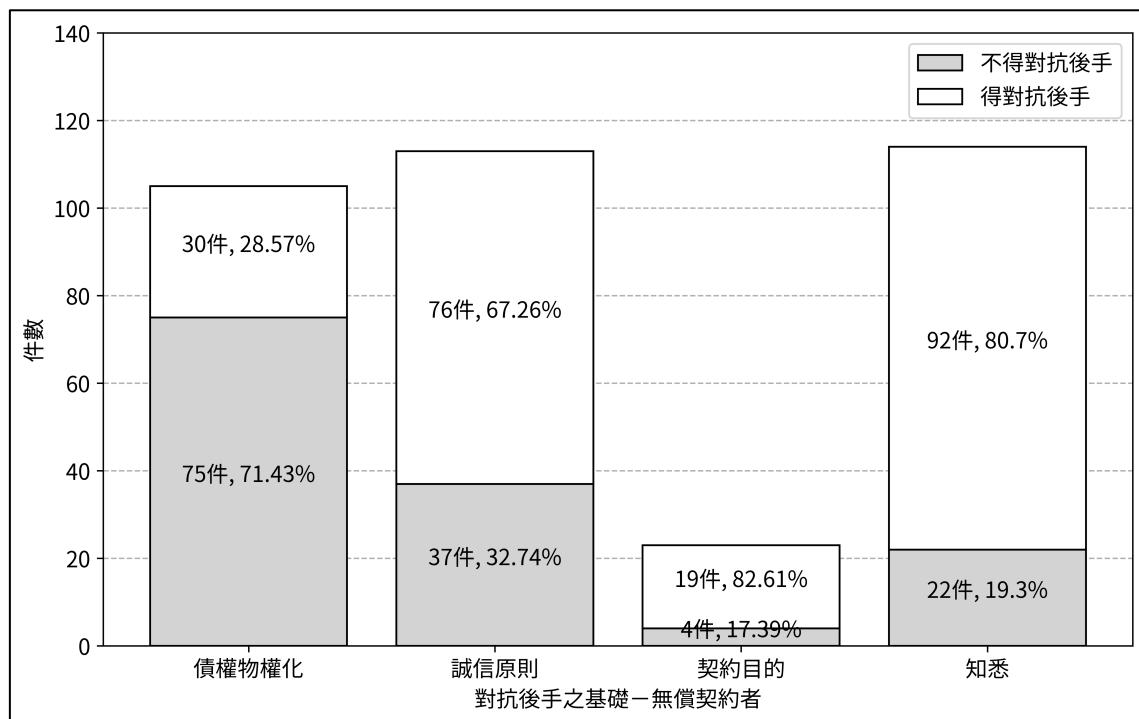


圖 52：對抗後手之基礎資料分布圖－無償契約者（本文自繪）



第八節 迴歸與決策樹

第一項 迴歸

上開分析係個別／組變項與拆除結果間之觀察，惟法院為判決時並非僅審查單一因素而已，其需綜合所有事證資料與全辯論意旨進行判斷。因此，以下將放入多個變項進行總迴歸分析，觀察各變項間彼此間會有如何之牽引效果、是否展現出與上開個別分析不同之結果。

第一款 前期處理

在進行總迴歸分析前，有幾項前置作業如下。首先，部分變項完全不考慮放入模型中，原因如下表 21：

	中文名稱	英文名稱	原因
地上物類	市價	BPrice	缺失值超過總樣本數之半數
	占用面積	BArea	以「占用面積比例（ratio）」作為代表，惟「占用面積比例（ratio）」缺失值超過樣本數之半數
	是否靠近馬路	BLocRoad	缺失值無從補值，亦即判決未明示地上物是否靠近馬路者，本文亦難以猜測、推斷地上物究竟是否靠近

	中文名稱	英文名稱	原因
土地類			馬路
	性質為其他	BKindOther	縱結果顯著亦難以解釋其原因
	材質為其他或不知道	BMatOthersUnk	
	利用方式為不知道	BUseUnk	
	取得方式為買賣	BGetSale	為縮減變項數量，以「取得方式為贈與(BGetGift)」作為代表，衡量地上物取得有償與否對拆屋還地之影響
	取得方式為拍賣	BGetAuc	
	取得方式為原始取得	BGetCons	
	是否超過耐用年限	BDurability	缺失值超過總樣本數之半數
土地類	地價	LFilePrice	缺失值超過總樣本數之半數
	面積	LArea	以「占用面積比例(ratio)」作為代表，惟「占用面積比例(ratio)」缺失值超過樣本數之半數
	取得方式為買賣	LGetSale	為縮減變項數量，以「取得方式為贈與(LGetGift)」作為代表，衡量土地取得有償與否對拆屋還地之
	取得方式為拍賣	LGetAuc	
	取得方式為其他或不知道	LGetOther	

	中文名稱	英文名稱	原因
當事人類			影響
	坐落精華地段	LLocGood	缺失值無從補值，亦即判決未明示土地是否坐落精華地短者，本文亦難以猜測、推斷土地究竟是否坐落精華地段
	原告身分為建設公司	PIdenComp	為縮減變項數量，以「原告身分為自然人（PIdenNat）」作為代表，衡量原告為自然人與否對拆屋還地之影響
	原告身分為其他（非）法人團體	PIdenJur	
	被告身分為政府	DIdenGov	
	被告身分為台電	DIdenElec	為縮減變項數量，以「被告身分為自然人（DIdenNat）」作為代表，衡量被告為自然人與否對拆屋還地之影響
	被告身分為建設公司	DIdenComp	
被告身分為其他（非）法人團體	DIdenJur		
原告均不知悉	KnowNone	為縮減變項數量，以「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」作為代表，衡量	
原告僅知悉地上物存在	KnowOnlyAppear		



	中文名稱	英文名稱	原因
法律行為類			原告知悉與否對拆屋還地之影響 ³⁰⁸
	原告知悉方式為土地登記簿或拍賣公告	KnowWayFile	在原告均不知悉之樣本為缺失值，且邏輯上並不存在所謂「知悉方式」，故無從補值
	原告知悉方式為從前手或其他人知悉	KnowWayTold	
	原告知悉方式為親身經驗	KnowWaySelf	
	原告知悉方式為推定知悉	KnowWayAssume	
法律行為類	契約類型為買賣	ContKindSale	為縮減變項數量，以
	契約類型為使用借貸	ContKindLend	「契約是否為有償契約
	契約類型為合建	ContKindCoCons	(ContKindIfPaid)
	契約類型為其他有償契約	ContKindPaid	作為代表，衡量契約有償與否對拆屋還地之影響
	契約類型為其他無償契約	ContKindNPaid	

表 21：總迴歸分析中完全不放入之變項（本文自製）

雖然經由上開表 21 已將存在「完全共線性」之變項組作若干處理，然而變項間仍可能存在高度共線性（Imperfect Multicollinearity）之關係，亦即彼此間存在高度相關之關係，若全部放入迴歸模型中恐影響結果之解釋力³⁰⁹。若觀察變項間之相關係數，如圖 53 可以發現某些變項間存在高度相關之關係（以 $|r| \geq 0.7$ 為斷）。因此，本文將進一步排除「地上物性質為墳墓（BKindTomb）」（與

³⁰⁸ 固然得選擇以「原告均不知悉（KnowNone）」作為代表。然而其 1 與 0 之比例過於懸殊，容易導致模型失準。

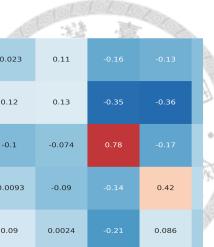
³⁰⁹ Stock, J. H., & Watson, M. W, *supra* note 270, at 230-231.



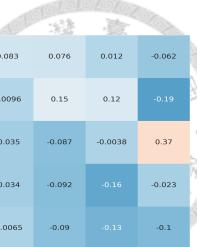
「地上物利用方式為祭祀（BUseWorship）」相關係數達 0.78）以及「原告起訴時一系爭契約訂立時（PFY-CY）」（與「原告起訴時—地上物最初坐落時（PFY-BAY）」相關係數達 0.76）此二變項。

圖 53：各變項間相關係數（本文自繪）

（請見頁 176-177）



	BILegal	BKindHouse	BKindTomb	BKindRoad	BKindDW	BKindElecWat	BKindAgri	BKindCover	BKindPlant	BMatSteel	BMatBrick	BMatConcrete	BMatAsph	BMatCement	BGetGift	BUseLive	BUseStore	BUseCom	BUseWorship	BUsePublic	BUseAgri	BConsComp	BFloor	BConnect	BDinh	BTransFreq	LAgric	LGetGift	UTransFreq	LPinh	ContFam	PLFam	DBFam	DNum	PldenNat	DldenNat	KnowAlsoCondition	PFY-LGY	PFY-BGY	PFY-BAY	PFY-CY	ContKindfPaid																																																																																																																																																																											
BILegal	1	0.32	-0.17	-0.082	-0.083	-0.077	-0.074	-0.14	-0.08	0.027	0.04	0.12	-0.06	0.043	-0.038	0.12	-0.023	0.11	-0.16	-0.13	BKindHouse	0.32	1	-0.53	-0.18	-0.2	-0.31	-0.055	-0.18	-0.19	0.11	0.00081	0.22	-0.19	-0.17	0.11	0.37	0.12	0.13	-0.35	-0.36	BKindTomb	-0.17	-0.53	1	-0.11	-0.16	-0.11	-0.064	-0.12	-0.072	-0.19	-0.13	0.11	-0.13	-0.11	-0.11	-0.37	-0.17	-0.17	-0.17	-0.17	BKindRoad	-0.082	-0.18	-0.11	1	0.21	-0.079	0.057	0.094	0.14	0.074	0.074	-0.099	0.47	0.19	0.19	0.02	-0.15	-0.0093	-0.09	-0.14	0.42	BKindDW	-0.083	-0.2	-0.16	0.21	1	-0.066	-0.069	0.42	0.14	0.28	0.029	-0.1	-0.056	0.14	0.14	0.02	-0.15	-0.005	-0.026	-0.14	0.48	BKindElecWat	-0.077	0.31	-0.11	-0.079	-0.066	1	0.17	0.04	0.05	0.041	-0.12	-0.096	-0.037	0.1	-0.06	-0.15	-0.005	-0.026	-0.14	0.48	BKindAgri	-0.074	-0.055	-0.064	-0.057	-0.03	1	-0.051	-0.03	0.13	0.0048	-0.13	-0.09	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	BKindCover	-0.14	-0.18	-0.12	0.094	0.42	-0.051	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	-0.057	BKindPlant	-0.08	-0.19	-0.12	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	-0.11	BMatSteel	0.027	0.11	-0.13	0.074	0.28	0.041	0.13	0.18	-0.022	1	0.2	-0.022	-0.066	0.048	-0.05	-0.031	0.19	-0.064	-0.064	-0.064	BMatBrick	0.04	0.00081	0.13</td



	BfAvg	BfComp	BfFloor	BfConnect	BfDith	BfStatFreq	LAvg	LogStR	UnifFreq	Glm	ConfMat	PtFam	DgFam	Dlm	PsfMat	DsfMat	KnowledgeCondition	PhyG	PhyS	PhyB	PhyC	ConfCorRel
-0.091	-0.026	0.16	-0.081	0.15	-0.044	-0.14	-0.014	0.068	0.031	0.3	0.051	0.00066	-0.071	-0.072	0.14	-0.001	-0.022	0.083	0.076	0.012	-0.062	
-0.091	-0.032	0.6	0.2	0.071	0.12	-0.089	0.06	0.043	0.027	0.35	0.14	0.062	-0.21	-0.15	0.064	0.0042	0.062	0.0096	0.15	0.12	-0.19	
-0.011	-0.22	-0.33	-0.14	0.098	-0.23	0.095	-0.14	-0.06	-0.052	-0.12	-0.02	-0.064	0.29	0.11	0.18	-0.028	-0.09	-0.035	-0.087	-0.0038	0.37	
0.027	0.036	-0.15	-0.1	-0.12	0.026	-0.023	0.0018	-0.055	-0.039	-0.12	-0.077	-0.048	-0.037	0.063	-0.14	0.089	0.0015	-0.034	-0.092	-0.16	-0.023	
-0.021	0.3	-0.2	-0.027	0.14	0.13	0.16	-0.058	-0.093	0.039	-0.2	-0.13	-0.069	0.02	0.016	0.025	-0.12	0.082	-0.0065	0.09	-0.13	-0.1	
0.12	-0.035	0.18	-0.098	0.11	-0.13	-0.058	-0.036	-0.092	-0.037	-0.19	-0.068	-0.046	0.051	0.058	-0.28	0.033	0.021	0.082	-0.0052	0.0072	-0.046	
0.67	-0.094	-0.12	-0.059	0.1	0.084	-0.018	0.14	0.27	-0.022	-0.052	0.073	0.14	-0.032	0.065	0.076	0.16	-0.02	0.061	0.031	0.12	0.21	
-0.062	0.39	-0.12	-0.057	-0.13	0.16	0.16	-0.055	-0.12	-0.041	-0.17	-0.13	-0.051	-0.054	-0.021	0.055	-0.073	-0.099	0.027	-0.14	-0.086	-0.15	
0.094	0.2	-0.13	0.018	-0.04	0.021	0.033	-0.082	0.083	-0.024	-0.12	-0.12	-0.03	-0.0056	-0.0047	0.082	0.018	0.0059	0.0048	-0.015	-0.063	0.32	
0.073	-0.036	-0.083	-0.17	0.049	-0.062	0.14	-0.044	-0.075	0.02	0.087	-0.12	-0.011	-0.052	0.059	0.13	-0.031	-0.036	0.066	-0.049	-0.051	-0.11	
-0.088	-0.16	-0.096	-0.074	0.28	-0.091	-0.1	-0.068	0.034	0.035	0.028	-0.12	0.081	0.04	-0.011	0.1	-0.083	0.19	0.09	0.1	0.049	0.057	
-0.071	0.14	0.39	0.15	0.079	0.034	-0.11	0.3	0.088	0.17	0.016	0.15	0.12	0.016	-0.12	0.12	-0.033	0.019	-0.11	0.054	-0.064	0.046	
-0.028	-0.076	-0.12	-0.048	-0.075	-0.024	0.013	-0.062	-0.014	-0.018	-0.091	-0.088	-0.022	-0.029	0.053	-0.2	0.033	0.096	-0.041	-0.0058	-0.11	-0.039	
-0.079	0.12	-0.19	-0.14	-0.058	-0.03	0.16	-0.072	-0.13	-0.052	-0.12	-0.16	-0.064	0.012	0.035	0.037	-0.16	-0.12	0.032	-0.14	-0.076	-0.011	
-0.044	-0.071	0.14	0.13	-0.069	0.3	-0.058	-0.042	-0.036	-0.029	0.13	-0.047	0.5	-0.046	-0.042	0.099	-0.035	-0.034	-0.28	0.12	0.079	-0.041	
-0.16	0.27	0.35	0.25	0.063	0.24	0.049	-0.092	-0.016	-0.036	0.17	-0.069	0.098	-0.12	0.29	0.33	-0.21	-0.012	0.024	0.073	0.17	-0.064	
0.036	-0.11	-0.018	-0.095	0.1	-0.098	0.037	0.11	-0.00049	-0.036	-0.065	0.059	-0.044	-0.027	0.053	0.12	0.048	0.0046	0.00082	-0.0073	0.069	0.04	
0.016	-0.18	-0.018	-0.11	-0.064	-0.16	-0.0076	-0.02	0.0058	-0.042	0.33	0.00061	-0.052	-0.049	-0.015	-0.021	0.078	-0.13	0.024	-0.019	-0.1	-0.12	
-0.044	-0.28	0.29	-0.18	0.042	-0.29	0.076	-0.11	-0.01	-0.067	-0.16	-0.053	-0.082	0.21	0.062	-0.13	0.007	-0.086	0.057	-0.045	0.001	0.18	
-0.091	0.11	0.24	-0.081	-0.25	-0.083	-0.11	-0.077	-0.079	0.031	-0.3	-0.13	-0.074	0.057	0.1	-0.46	0.073	0.079	0.03	-0.073	-0.18	-0.038	
1	-0.12	-0.12	-0.073	0.15	0.029	0.12	0.27	0.19	0.14	0.0092	0.10	0.11	-0.027	0.08	0.094	0.12	0.0033	0.1	0.074	0.16	0.21	
-0.12	1	0.2	0.23	-0.24	0.44	0.12	-0.039	0.012	0.082	-0.29	-0.095	-0.094	0.022	-0.15	0.18	-0.075	-0.12	-0.083	-0.22	-0.14	0.1	
-0.12	0.2	1	0.61	0.043	0.27	-0.14	0.086	0.069	-0.029	0.31	0.17	0.014	-0.13	-0.32	0.043	0.022	-0.039	-0.088	0.06	0.051	0.011	
-0.073	0.23	0.61	1	-0.097	0.28	0.18	0.024	0.046	0.059	0.19	0.14	0.12	-0.059	0.44	0.051	-0.073	-0.036	0.15	-0.0023	-0.014	0.21	
0.15	0.24	0.043	-0.097	1	-0.19	-0.081	0.077	-0.0096	0.0042	0.1	0.049	-0.027	0.19	-0.12	0.26	-0.089	0.22	0.31	0.38	0.47	0.13	
0.029	0.44	0.27	0.28	-0.19	1	0.0038	-0.076	0.091	-0.024	-0.032	0.063	0.22	-0.069	-0.071	0.17	-0.096	0.16	-0.36	0.0052	0.033	-0.051	
0.12	0.12	-0.14	-0.18	-0.081	0.0038	1	0.081	-0.14	0.013	-0.16	-0.025	-0.085	0.0045	0.17	0.092	-0.15	-0.081	-0.017	-0.17	-0.02	-0.01	
0.27	-0.039	0.086	0.024	0.077	-0.076	0.001	1	0.057	0.027	0.046	0.65	-0.0033	-0.069	0.0077	0.025	0.15	0.071	-0.13	-0.11	-0.061	0.04	
0.19	0.012	0.069	0.046	-0.0096	0.091	-0.14	0.057	1	-0.014	-0.017	-0.065	0.033	0.065	0.033	0.015	0.16	-0.011	0.044	0.15	0.045	0.04	
0.14	0.082	-0.029	0.059	0.0042	-0.024	0.013	0.027	-0.014	1	-0.018	-0.014	-0.022	0.083	0.053	0.062	0.033	0.21	0.017	0.00088	-0.011	0.099	
0.0092	-0.29	0.31	0.19	0.1	-0.032	-0.16	0.046	-0.017	-0.018	1	0.19	0.13	-0.061	-0.16	0.21	0.11	0.0022	-0.0097	0.084	0.044	-0.21	
0.16	-0.095	0.17	0.14	0.049	-0.063	-0.025	0.65	-0.065	-0.014	0.19	1	0.073	-0.07	0.11	0.017	0.29	0.2	-0.13	-0.098	-0.016	0.073	
0.11	-0.094	0.014	0.12	-0.027	0.22	-0.085	-0.0033	0.033	-0.022	0.13	0.073	1	-0.035	0.065	0.076	-0.016	0.057	-0.23	0.048	0.062	-0.02	
-0.027	0.022	-0.13	-0.059	0.19	-0.069	0.0045	-0.069	0.065	0.083	-0.061	-0.07	-0.035	1	0.049	0.11	-0.026	-0.0059	0.035	0.36	0.4	0.17	
0.08	-0.15	-0.32	-0.44	-0.12	-0.071	0.17	0.0077	0.033	0.053	-0.16	0.11	0.065	0.049	1	-0.11	0.25	0.11	-0.13	-0.12	-0.069	-0.11	
0.094	0.18	0.043	0.051	0.26	0.17	0.092	0.025	0.015	0.062	0.21	0.017	0.076	0.11	-0.11	1	-0.053	-0.089	-0.093	-0.0063	0.095	0.25	
0.12	-0.075	0.022	-0.073	-0.089	-0.096	-0.15	0.15	0.16	0.033	0.11	0.29	-0.016	-0.026	0.25	-0.053	1	0.014	-0.02	-0.084	-0.12	0.03	
0.0033	-0.12	-0.039	-0.036	0.22	-0.16	-0.081	0.071	-0.011	0.21	0.0022	0.2	0.057	-0.0059	0.11	-0.089	0.014	1	0.1	0.12	0.13	-0.15	
0.1	-0.083	-0.088	-0.15	0.31	-0.36	-0.017	-0.13	0.044	0.017	-0.0097	-0.13	-0.23	0.035	0.13	-0.093	-0.02	0.1	1	0.59	0.43	0.051	
0.074	-0.22	0.06	-0.0023	0.38	0.0052	-0.17	-0.11	0.15	0.00088	0.084	-0.098	0.048	0.36	-0.12	-0.0063	-0.084	0.12	0.59	1	0.76	0.094	
0.16	-0.14	0.051	-0.014	0.47	0.033	-0.02	-0.061	0.043	-0.011	0.044	-0.016	0.062	0.4	-0.069	0.095	-0.12	0.13	0.43	0.76	1	0.38	
0.21	0.1	0.011	0.21	0.13	-0.051	-0.01	0.04	0.04	0.099	-0.21	0.073	-0.02	0.17	-0.11	0.25	0.03	-0.15	0.051	0.094	0.18	1	

再者，部分變項仍存在若干缺失值，影響迴歸分析之程式碼運行。為免於此，本文將觀察值之數量（N）與補值之方式，羅列如下表 22：

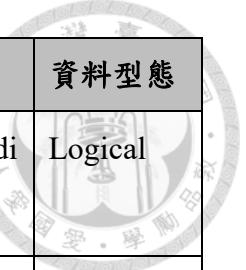
	中文名稱	英文名稱	N	補值方式
地上物類	樓層數	BFloor	145	平均值
當事人類	被告人數	DNum	218	平均值
時點類	原告起訴時—原告取得土地時	PFY-LGY	212	平均值
	原告起訴時—被告取得地上物時	PFY-BGY	150	平均值
	原告起訴時—地上物最初坐落時	PFY-BAY	159	平均值

表 22：總迴歸分析中缺失值補值方式（本文自製）

經過如此篩減與處理後，最後放入總迴歸模型之變項，呈現如下表 23。

	中文名稱	英文名稱	資料型態
地上物類	是否為違建	BIllegal	Logical
	性質為房屋	BKindHouse	Logical
	性質為道路	BKindRoad	Logical
	性質為門牆	BKindDW	Logical
	性質為電信水利消防設備	BKindElecWat	Logical
	性質為農作物	BKindAgri	Logical
	性質為雨遮棚架	BKindCover	Logical
	性質為植栽	BKindPlant	Logical
	材質為鐵皮	BMatSteel	Logical
	材質為磚造	BMatBrick	Logical
	材質為混凝土	BMatConcrete	Logical
	材質為柏油	BMatAsph	Logical

	中文名稱	英文名稱	資料型態
地 產 類	材質為水泥	BMatCement	Logical
	利用方式為居住	BUseLive	Logical
	利用方式為堆放物品	BUseStore	Logical
	利用方式為商用	BUseCom	Logical
	利用方式為祭祀	BUseWorship	Logical
	利用方式為公共	BUsePublic	Logical
	利用方式為農業	BUseAgri	Logical
	利用方式不知道	BUseUnk	Logical
	取得方式為贈與	BGetGift	Logical
	起造人是否為建商	BConsComp	Logical
	樓層數	BFloor	Numeric
	是否連動其餘部分	BConnect	Logical
	轉手次數	BTransFreq	Numeric
	被告是否經繼承	BDInh	Logical
土 地 類	是否為農地	LAgric	Numeric
	取得方式為贈與	LGetGift	Logical
	轉手次數	LTransFreq	Numeric
	原告是否經繼承	LPInh	Logical
當 事 人 類	債權契約當事人間是否有親屬關係	ContFam	Logical
	原告與土地前手是否有親屬關係	PLFam	Logical
	被告與地上物前手是否有親屬關係	DBFam	Logical
	被告人數	DNum	Numeric
	原告身分為自然人	PIdenNat	Logical
	被告身分為自然人	DIdenNat	Logical



	中文名稱	英文名稱	資料型態
	原告尚知悉占有權源	KnowAlsoCondition	Logical
時點類	原告起訴年—原告取得土地年	PFY-LGY	Numeric
	原告起訴年—被告取得地上物年	PFY-BGY	Numeric
	原告起訴年—地上物最初坐落年	PFY-BAY	Numeric
法律行為類	契約是否為有償契約	ContKindIfPaid	Logical

表 23：總迴歸分析之變項（本文自製）

第二款 總迴歸模型

在經過上開變項刪減後，總迴歸模型呈現如下表 24。在統計上呈現顯著之變項有：

1. 地上物利用方式為堆放物品（BUseStore）：係數為正，p-value 為 0.001，表示地上物利用方式為堆放物品者，法院傾向判決拆除。此為先前個別分析時所未呈現之結論，然而亦符合常理，蓋因地上物用途僅係用於堆放物品者並不影響人身生存需求，縱然將之拆除亦不致造成過大損害。

2. 地上物是否連動其餘部分（BConnect）：係數為負，p-value 為 0.009，表示地上物倘與其他部分相牽連，法院即傾向駁回拆屋還地之請求。此與先前個別分析之結論相同，蓋因此際拆除不僅影響訴請之部分，更傷及無辜之其他部分，法院判准拆除之機會即減低。

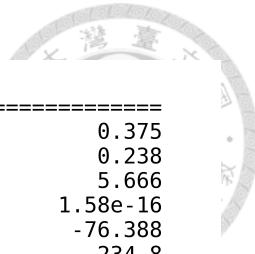
3. 債權契約當事人間是否有親屬關係（ContFam）：係數為正，p-value 為 0.048，表示訂立債權契約之當事人間有親屬關係者，法院即傾向肯定拆屋還地之請求。此與先前個別分析之結論相同，即法院不願令基於親屬情誼而生之占有關係再延續影響第三人之權益。



4. 原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）：係數為負，p-value 為 0.000，顯示原告尚知悉占有權源者，法院傾向駁回拆除請求。此與先前個別分析之結論相同，若原告於受讓土地時即知悉地上物原係基於何等債權關係坐落，即容易被法院評價為不受保護，而判決不予拆除。

5. 原告起訴時—被告取得地上物時（PFY-BGY）：係數為負，p-value 為 0.025，表示被告取得地上物越久者，法院傾向判決不予拆除。此為先前個別分析時所未出現之結果，然而並非不合理，蓋因被告占有地上物越長時間，所形成之法律狀態亦趨於穩固，法院即傾向保護地上物所有人之利益，駁回拆除請求。

6. 原告起訴時—地上物最初坐落時（PFY-BAY）：係數為正，p-value 為 0.012，顯示地上物坐落越久者，法院傾向判決拆除。此與先前個別分析時之結論相同，而與上開 5. 合併觀察則可得知，法院於判定上並非單純參照單一因素而已，地上物長期坐落之信賴外觀與過於早期之地上物恐已超過耐用年限或經濟價值不高均為法院考量之因素，隨著時間之經過，在地上物尚未坐落過久時，法院優先保護取得地上物已歷多時之被告；在地上物坐落過久時，法院則基於地上物已無保護需要轉而保護享有土地所有權之原告。



OLS Regression Results

Dep. Variable:	TearResult	R-squared:	0.375			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.238			
Method:	Least Squares	F-statistic:	5.666			
Date:	Wed, 24 Jul 2024	Prob (F-statistic):	1.58e-16			
Time:	07:46:10	Log-Likelihood:	-76.388			
No. Observations:	224	AIC:	234.8			
Df Residuals:	183	BIC:	374.7			
Df Model:	40					
Covariance Type:	HC0					
	coef	std err	z	P> z	[0.025	0.975]
const	0.2393	0.211	1.134	0.257	-0.174	0.653
BIIllegal	0.0342	0.078	0.441	0.660	-0.118	0.186
BKindHouse	0.0127	0.067	0.190	0.849	-0.118	0.143
BKindRoad	-0.0182	0.139	-0.131	0.896	-0.292	0.255
BKindDW	-0.0131	0.089	-0.147	0.883	-0.188	0.162
BKindElecWat	0.0308	0.143	0.215	0.829	-0.249	0.311
BKindAgri	0.1068	0.260	0.411	0.681	-0.402	0.616
BKindCover	-0.1203	0.110	-1.095	0.274	-0.336	0.095
BKindPlant	0.1299	0.117	1.107	0.268	-0.100	0.360
BMatSteel	0.1407	0.078	1.794	0.073	-0.013	0.294
BMatBrick	0.0702	0.086	0.820	0.412	-0.098	0.238
BMatConcrete	0.0658	0.097	0.678	0.498	-0.125	0.256
BMatAsph	0.4150	0.257	1.614	0.106	-0.089	0.919
BMatCement	-0.0001	0.081	-0.002	0.999	-0.159	0.159
BUseLive	0.0634	0.078	0.814	0.416	-0.089	0.216
BUseStore	0.3539	0.111	3.201	0.001 **	0.137	0.571
BUseCom	0.2054	0.112	1.826	0.068	-0.015	0.426
BUseWorship	0.1449	0.094	1.544	0.123	-0.039	0.329
BUsePublic	-0.0412	0.126	-0.325	0.745	-0.289	0.207
BUseAgri	0.0857	0.198	0.433	0.665	-0.302	0.473
BGetGift	0.1251	0.153	0.820	0.412	-0.174	0.424
BConsComp	0.1563	0.097	1.614	0.107	-0.034	0.346
BFloor	-0.0073	0.024	-0.303	0.762	-0.054	0.040
BConnect	-0.2962	0.114	-2.600	0.009 **	-0.520	-0.073
BTransFreq	-0.0882	0.054	-1.625	0.104	-0.195	0.018
BDInh	0.0198	0.079	0.251	0.802	-0.134	0.174
LAgric	0.0506	0.072	0.702	0.483	-0.091	0.192
LGetGift	-0.0850	0.090	-0.946	0.344	-0.261	0.091
LTransFreq	-0.0322	0.034	-0.943	0.346	-0.099	0.035
LPInh	0.1752	0.212	0.825	0.409	-0.241	0.591
ContFam	0.1603	0.081	1.975	0.048 *	0.001	0.319
PLFam	0.0572	0.070	0.821	0.412	-0.079	0.194
DBFam	0.1095	0.161	0.678	0.498	-0.207	0.426
DNum	-0.0033	0.002	-1.503	0.133	-0.008	0.001
PIdenNat	-0.0244	0.097	-0.253	0.801	-0.214	0.165
IDenNat	-0.1056	0.082	-1.294	0.196	-0.266	0.054
KnowAlsoCondition	-0.3152	0.054	-5.818	0.000 ***	-0.421	-0.209
PFY-LGY	0.0003	0.003	0.077	0.939	-0.006	0.007
PFY-BGY	-0.0079	0.004	-2.244	0.025 *	-0.015	-0.001
PFY-BAY	0.0106	0.004	2.511	0.012 *	0.002	0.019
ContKindIfPaid	-0.0864	0.066	-1.300	0.193	-0.217	0.044
Omnibus:	14.247	Durbin-Watson:	1.377			
Prob(Omnibus):	0.001	Jarque-Bera (JB):	14.933			
Skew:	0.599	Prob(JB):	0.000572			
Kurtosis:	2.595	Cond. No.	602.			

Notes:

[1] Standard Errors are heteroscedasticity robust (HC0)

表 24：總迴歸模型（本文自製）

第二項 決策樹



第一款 總決策樹模型

透過決策樹模型，本文欲模擬法院係透過何種決策流程決定拆屋還地與否，預測該案中法院將判准拆除者，決策樹便會將之分類為 1 (class=1)；預測該案中法院將駁回拆除者，決策樹便會將之分類為 0 (class=0)。基於相同之考量因素，本文擬放入決策樹模型中之變項僅有表 23 之變項。模型設計上，以總樣本數 (N=224) 之八成之樣本進行訓練，參數設定 criterion='gini'，splitter='best'，min_samples_leaf=15，class_weight='balanced'，max_depth=3，並用剩餘二成之樣本進行測試，可以得到該決策樹之準確率 (Accuracy)。由於不同種子 (Seed) 所訓練出來之決策樹不同，透過人工挑選準確率較高之種子，圖 54 展示種子「3237」，準確率為所有種子中最高之 97.78%。

在此一模型中，第一個節點為「原告尚知悉占有權源」，若 > 0.5 (即原告尚知悉占有權源)，分支往下走，之後雖然尚有其他節點「債權契約當事人間是否有親屬關係 (ContFam) 與「原告起訴時—被告取得地上物時 (PFY-BGY)」即被告取得地上物之時間長短，惟仍不改變法院均判斷為不予拆除 (class=0)。回到第一個節點，若 ≤ 0.5 (即原告不知悉占有權源)，分支往上走，碰到第二個節點為「原告起訴年—地上物最初坐落時 (PFY-BAY)」即地上物存在之時長，倘 ≤ 28.5 年者，分支往上走，雖然尚有另一節點係「地上物之樓層數 (BFloor)」，惟無論是否大於一層，均會被法院判定為無須拆除者 (class=0)；倘 > 28.5 年者，分支往下走，則一樣碰到「地上物之樓層數 (BFloor)」，若 ≤ 1.655 層 (即不滿兩層)，得出拆除之結果 (class=1)；若 > 1.655 層 (即兩層以上)，則得出不拆除之結果 (class=0)。

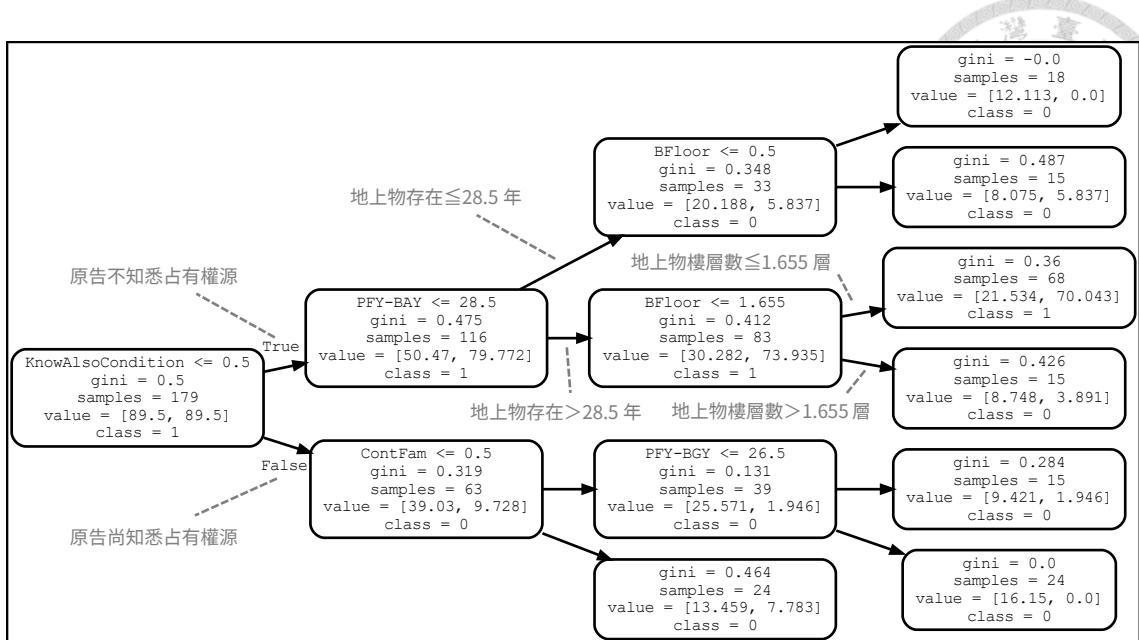


圖 54：決策樹模型—全部樣本（本文自繪）³¹⁰

從此一模型可以發現，最關鍵之節點係「原告是否知悉占有權源」。只要知悉，法院基本上均會判定拆屋還地之請求無理由。在不知悉之情形，始審酌該案中之客觀因素，而最重要之兩項因素乃關於地上物存在之時間長短與其樓層數，在存在時間尚未過久時，尚具備一定經濟價值，原則上不予以拆除；在存在之時間已經有一段期間時，除非樓層數大於兩層以上而有一定經濟價值，否則就會判定拆除。

第二款 誠信原則之決策樹模型

本文在第二章第三節第一項第二款時曾經觀察文獻上對於適用誠信原則以解決此類難題之見解。有歸納實務上之適用情形，認為在土地受讓人受讓前即已知悉房地利用狀態之案型，客觀因素始為關鍵；或區分契約性質以觀，借地建屋者法院多衡量主觀因素，合建之情形則主客觀因素皆衡量之。

本文嘗試以有適用誠信原則作為判準之樣本（亦即排除「StdrdHonest」為

³¹⁰ 為使讀者便於閱讀，灰色中文字係由本文作者另外加入。



NA 者，N=175) 驗證上開見解。模型之設計與前述均相同，同樣透過人工之方式挑選準確率最高者。圖 55 展示種子「348」，準確率為 94.29%。

在此一模型中，法院首先考量者轉為「原告起訴年—地上物最初坐落時（PFY-BAY）」即地上物存在之時長，若 ≤ 32.5 年，分支往上走，雖然會再碰到「地上物樓層數（BFloor）」之節點，惟均得出不予拆除之結果（class=0）。回到第一個節點，若地上物存在之時長 > 32.5 年，分支往下走，碰到第二個節點為「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」，若 > 0.5 （即原告知悉），分支往下走，得到不予拆除之結果（class=0）；若 ≤ 0.5 （即原告不知悉），分支往上走，還會再碰到第三個節點「原告起訴年—地上物最初坐落時（PFY-BAY）」，惟均得出拆除之結果（class=1）。

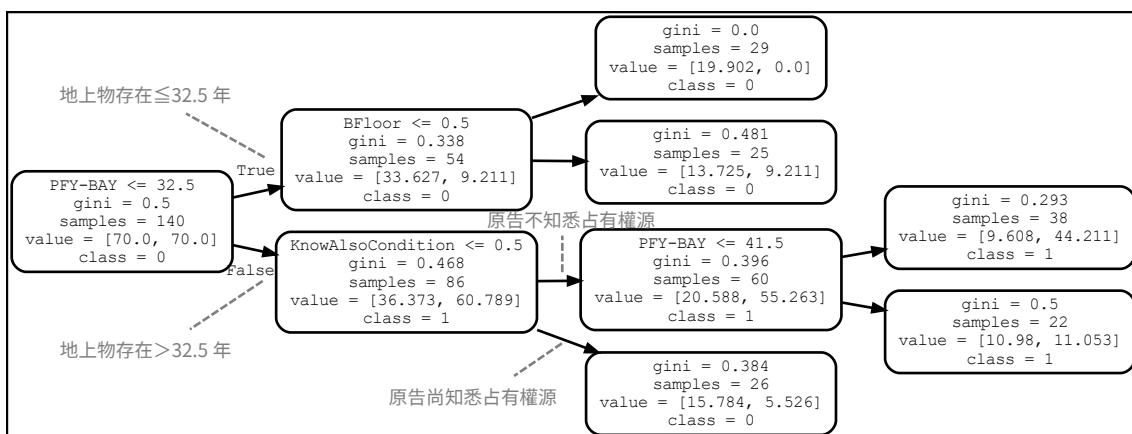


圖 55：決策樹模型—誠信原則樣本（本文自繪）³¹¹

本文發現，如將樣本限定於以誠信原則作為判準者，第一個節點反而轉變為地上物存在之時長，而非全部樣本模型之原告知悉占有權源與否。上開認為「在土地受讓人受讓前即已知悉房地利用狀態之案型，客觀因素始為關鍵」之見解尚不能獲得驗證，蓋法院實係先考量了客觀因素，才考慮主觀因素。惟本文認為此一結果值得贊許，蓋房屋存在久遠與否乃一客觀事實，相較於當事人主觀內心情事，法院之調查更能節省勞力、時間與費用；另外，法院亦不會單純因為原告知

³¹¹ 為使讀者便於閱讀，灰色中文字係由本文作者另外加入。



悉前手間契約存在即判定不予拆除，一個支出較多交易調查成本因而察知前手間契約存在之善意原告得憑藉房地現況等客觀因素即能預測法院之心證，實乃雙贏之局面。

另觀察債權契約係使用借貸，法院亦適用誠信原則而為判斷之樣本（ $N=110$ ）。模型設計與前述均相同，僅將樣本限定於當初債權契約係使用借貸者且法院適用誠信原則判斷者而已（亦即排除「StdrdHonest」為 NA 且「ContKindLend」為 1），並同樣透過人工之方式挑選準確率最高者。圖 56 展示種子「3497」，準確率高達 100%。

在此模型中，第一個節點係「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」，若 > 0.5 （即原告知悉），分支往下走，雖然會再碰到「原告起訴年—被告取得地上物年（PFY-BGY）」之節點，惟均得到不予拆除之結果（class=0）。若 ≤ 0.5 （即原告不知悉），分支往上走，碰到第二個節點係「債權契約當事人間是否有親屬關係（ContFam）」，若 > 0.5 （即有親屬關係），分支往下，得到拆除之結果（class=1）；若 ≤ 0.5 （即無親屬關係），分支往上走，碰到第三個節點為「原告起訴年—地上物最初坐落時（PFY-BAY）」即地上物存在之時長，以 32.28 年為界，分別得到不拆除（class=0）與拆除（class=1）之結果。

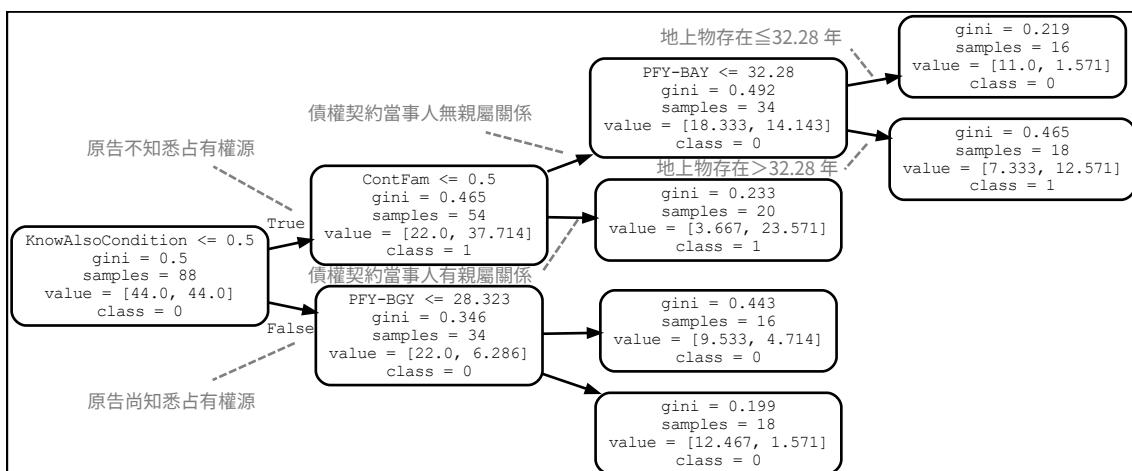


圖 56：決策樹模型—誠信原則+使用借貸樣本（本文自繪）³¹²



上開文獻對實務觀察獲得量化分析上之驗證。亦即，在借地建屋案型中，原告之主觀情事乃一最重要之因素，原告不知悉時始會考慮其他客觀因素。值得留意者為，債權契約當事人間是否有親屬關係在此模型中一為重要之因素之一，且同於先前分析之結論，存在親屬關係者較易被法院判定拆除。本文先前之推測獲得驗證，即前手間有親屬關係者，同意建屋有可能僅係基於親屬情誼或好意施惠（編碼上被本文分類為使用借貸），而法院不願使這樣的關係再影響土地受讓人。

至於債權契約係合建關係，法院又適用誠信原則作判斷者，樣本數僅有 21 件，其中 3 件被判定為應予拆除者，在樣本數少、拆除准駁比例懸殊之情形下，尚不能訓練出適當之決策樹模型。是以，上開認為實務在合建契約之案型係兼用主客觀因素衡量違反誠信原則與否之文獻，無法透過大量裁判分析獲得驗證，需留待後文蒐集足夠裁判數量後始能加以分析。

第三款 小結

透過以上幾個模型，本文更加能夠了解法院在判斷此類案件時之決策流程。

在全部之樣本中，法院主要考量之兩項因素乃「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」與「原告起訴年—地上物最初坐落年（PFY-BAY）」，且優先考量前者。

而若將樣本限縮於以誠信原則作為判斷標準之樣本，法院主要考量之兩項因素同樣為「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」與「原告起訴年—地上物最初坐落年（PFY-BAY）」，而優先考量之因素轉變為後者。進一步再將樣本限縮於借地建屋之案型時，雖然優先考量之因素回復為「原告尚知悉占有權源

³¹² 為使讀者便於閱讀，灰色中文字係由本文作者另外加入。

(KnowAlsoCondition) 」，惟此際「債權契約當事人間是否有親屬關係 (ContFam) 」亦占有舉足輕重之地位。

綜合以上，本文認為法院在判斷此類案件是否應拆屋還地時，考量之因素實係囊括主客觀之因素，主觀因素上係考量原告是否知悉地上物之占有權源，客觀因素上則主要考量地上物存在之時間長短。法院僅是在不同案型中考量之先後順序有所不同而已。





第五章 結論

在我國民法採取「債物二分」原則下，債權與物權分受不同法則所規範。然而此一區分非無例外，「債權物權化」即為典型案例之一。在現行民法與特別法中，涉及「債權物權化」法理之法條不在少數，包括：租賃契約之民法第 425 條與民法第 426 條（民法第 426 條之 1 是否涉及債權物權化非無爭議）、區分所有權之民法第 799 條之 1 第 4 項（以及公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項）、共有物分管契約之民法第 826 條之 1 第 1 項與第 2 項、以及涉及土地權利之土地法第 79 條之 1。

相較於法律已有所明文之情形，更重要者毋寧為除上開規定外，是否有其他債權亦得物權化之案例。多數實務與文獻上之爭議集中於所謂「不動產債權利用關係」此一議題上，亦即地上物原先基於某一租賃或分管契約以外債權契約坐落於土地上，嗣後土地或地上物發生移轉，產生土地所有人向地上物所有人請求拆屋還地之紛爭。過往實務與文獻之討論主要係以法釋義學為方法，論述類推適用民法第 425 條、類推適用民法第 426 條之 1、類推適用民法第 425 條之 1、類推適用民法第 876 條、適用誠信原則限制原告請求、或創設「債權物權化公式」等路徑取向之妥當與否，呈現豐富多元卻莫衷一是之見解。

相對於過往實務與文獻之方法，本文嘗試以敘述統計、卡方檢定、迴歸分析與決策樹等量化統計方法分析此一議題。利用最高法院裁判先例字號，本文篩選出 2016 年至 2021 年間涉及此一議題之判決，透過人工編碼後得出本研究之資料集。本章將總結本文之研究成果，首先在第一節中呈現第四章之實證研究結果，在第二節中則立於研究結果之上試圖提出可能的解釋論與立法論上之建議，第三節為結語。

第一節 實證研究結果



基於第四章之分析，本文提出以下研究結果：

第一項 個別分析

在本研究樣本中，多數之案件並不涉及僅地上物移轉之情形，最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議其實並未針對實務上真正問題所在提出解方。在實務所碰到之土地側移轉案例中，近年來案件數平均在 30 件以上，多數分布於六都地區，超過七成之案件法院判決地上物毋庸拆除，且同時駁回原告使用對價之請求，顯示在此種案例中「突破債之相對性」反而成為原則。

在地上物類相關變項中，在統計上呈現顯著之變項有：①「占用面積比例 (ratio)」，當地上物占用土地面積比例越高時，法院越容易判決拆除；②「材質為鐵皮 (BMatSteel)」，當地上物材質係鐵皮者，法院較容易判決拆除；③「取得方式為買賣 (BGetSale)」，當地上物係經由買賣取得時，相較於地上物係經由受贈取得者，法院較容易判決不予以拆除；④「起造人是否為建商 (BConsComp)」，當地上物係由建商建造時，法院較容易判決不予以拆除；⑤「樓層數 (BFloor)」，當地上物樓層數越高時，法院較容易判決不予以拆除；⑥「是否連動其餘部分 (BConnect)」，當所欲拆除之地上物與其他地上物相連結時，法院較容易判決不予以拆除。

在土地類相關變項中，在統計上呈現顯著之變項有：「土地轉手次數 (LTransFreq)」，當土地轉手越多次者，法院傾向判決不予以拆除。

在當事人類相關變項中，在統計上呈現顯著之變項有：①「債權契約當事人間是否有親屬關係 (ContFam)」，當債權契約當事人間存在親屬關係時，法院傾向判決予以拆除；②「原告知悉之內容」，無論是原告僅知悉地上物存在 (KnowOnlyAppear) 或原告尚知悉地上物占有權源 (KnowAlsoCondition) 之情形，相較於原告完全不知悉者，法院判決不予以拆除之機率均高出許多；③「原告



知悉之方式」，在原告係經由土地登記簿或拍賣公告（KnowWayFile）或經由他人或前手知悉地上物之存在或其占有權源（KnowWayTold）之情形，法院較容易會判決拆除。

在時點類相關變項中，在統計上呈現顯著之變項有：「原告起訴年—地上物最初坐落年（PFY-BAY）」，當地上物坐落於土地的時間越長，法院較容易會判決拆除。

在法律行為類相關變項中，在統計上呈現顯著之變項有：「契約是否為有償契約（ContKindIfPaid）」，當契約為有償契約時，法院傾向判決不予以拆除。

在法院之見解方面，多數法院引用之實務見解為最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議、最高法院 97 年度台上字第 1729 號判決、最高法院 100 年度台上字第 463 號判決。就法院所採用之論理而言，「債權物權化」、「誠信原則」、「契約目的」、「知悉」四種論理方式中，較多法院採用者為「知悉」論理，債權契約發生得加以對抗後手效力之比例最高者為「契約目的」，而「債權物權化」論理則是在有償契約中明顯地容易被法院所採用並得出債權契約得加以對抗後手之結論。

第二項 預測模型

除分析個別變項與拆屋還地結果間之關聯外，本文亦將多個變項同時放入迴歸模型中與決策樹模型中模擬法院在眾多因素中主要之考量為何。

在迴歸模型中，共有以下變項達統計上顯著水準：①「地上物利用方式為堆放物品（BUseStore）」，當地上物利用方式為堆放物品者，法院傾向判決拆除；②「地上物是否連動其餘部分（BConnect）」，當地上物與其他部分相牽連時，法院即傾向駁回拆屋還地之請求；③「債權契約當事人間是否有親屬關係（ContFam）」，當訂立債權契約之當事人間有親屬關係者，法院即傾向肯定拆



屋還地之請求；④「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」，當原告尚知悉占有權源者，法院傾向駁回拆除請求；⑤「原告起訴時—被告取得地上物時（PFY-BGY）」，當被告取得地上物越久者，法院傾向判決不予拆除；⑥「原告起訴時—地上物最初坐落時（PFY-BAY）」，當地上物坐落越久者，法院傾向判決拆除。

在決策樹模型中，最重要之兩個因素為：主觀方面係「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」，客觀方面係「原告起訴年—地上物最初坐落年（PFY-BAY）」。在全部樣本中，以主觀因素「原告尚知悉占有權源（KnowAlsoCondition）」為最主要之節點；而在法院適用誠信原則作為判斷基準之樣本中，則以客觀因素「原告起訴年—地上物最初坐落年（PFY-BAY）」為主要之節點。無論如何，凡是原告尚知悉占有權源者，法院即傾向判決不予拆除；凡是地上物坐落已歷多時者，法院即傾向判決予以拆除。值得留意者為，在法院適用誠信原則作為判斷基準且前手間債權契約係使用借貸之樣本中，次要之因素為「債權契約當事人間是否有親屬關係（ContFam）」，且在有親屬關係之情形，法院傾向判決予以拆除，驗證了本文之推測：實務上法院並不願意令親屬間好意施惠所致之房地占用現況影響無關之第三人。

第二節 解釋論與立法論建議

第一項 解釋論上建議

第一款 不應再援用最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議

從第四章第七節第一項之分析可知，即便在本文已將研究對象限定於土地側移轉之案件，仍有不少判決援引最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議。然而該決議之事實係針對地上物移轉，下級審加以引用似有未注意原案例事實之間



題。審判實務往後針對土地側移轉之案件應避免再行援引。

第二款 縱使駁回拆屋還地請求亦應肯認使用土地對價之請求

從第四章第一節第三項之分析可知，雖然法院適用契約目的、知悉等誠信原則使被告不必負拆屋還地之責任，然而房屋繼續存在於土地上對原告而言實質上仍然造成無法使用收益之損害，多數實務卻一併駁回不當得利之請求，對原告而言顯然有所不公。如同學說上所指出，誠信原則之判斷應針對各權利行使之情形逐一判定，所有物妨害排除及返還請求權之行使雖可能違反誠信原則，並不代表不當得利返還請求權亦然³¹³。如原告與被告間不存在任何法律關係，被告之地上物占有原告之土地當然係侵害他人權益而無法律上原因，審判實務應勇於肯定不當得利返還之請求，以補償原告所受損失才是。

第二項 立法論上建議

從第四章第一節第一項之分析可知，現行法雖然原則上採取債之相對性原則，然而實務上多數判決就不動產債權利用關係之案件卻利用誠信原則、債權物權化、知悉、契約目的等論理迴避或突破債之相對性，令地上物得繼續存在於土地上，以求取個案之妥適性。

然而，實務之作法雖能求一時之安穩，卻免不了欠缺法安定性或裁判預測可能性之譏。透過觀察實務之裁判與統計方式，本文已篩選出實務於此類爭議中認為重要之審酌因素。為統一解決此類紛爭，本文將拋磚引玉，嘗試提出民法增修條文（下稱「本條」），作為未來設欲立法時之參考。

第一款 基本立場

³¹³ 參前揭註 243。



透過本文前述觀察，民法第 426 條之 1 之增修或最高法院 95 年度第 16 次民事庭會議決議，實未並未處理實務上最常出現之狀況—債權契約訂立後土地側發生移轉，因此立法工作勢須聚焦「基於不動產債權利用契約建築地上物，嗣後土地移轉者，地上物是否得繼續占有土地」此一問題而為思考。而本文對此基本上採取肯定之態度。蓋因實務上已出現大量（在結論上）突破債之相對性之判決，顯示現行法規與立法原則並不符所需。立法上應有必要在我國採取房地分離主義下進一步就「如何避免隨意訴請拆屋還地，致生社會經濟效用之不利益」進行補救。如同前述第二章第一節第六項第一款中學者所言，民法中已存在許多為補救房地分離主義之弊病所增修之規定，因此應能初步確認本文之見解合乎立法者之思考，或至少不抵觸立法者之立場。

第二款 體系位置

條文之體系位置（條號）代表立法者對條文之理解與定位。本條之立法目的係為處理訂立債權契約利用基地建築地上物後，基地移轉所致之拆屋還地問題。若從使該債權契約拘束基地受讓人、成為地上物所有人之占有權源、使之繼續規範當事人間之法律關係出發而為思考，將條文置於民法債編中固然為一選項。然而因條文欲針對有償債權契約與無償債權契約一併規範，並無法單獨置於典型有償用益契約（如租賃）或典型無償用益契約（如使用借貸）之章節中；甚至所欲規範之債權契約並不限於特定類型，從而置於民法債編各種之債之任一章節中均不甚妥適。置於債編通則中統一規範雖然較為合理，然而債編通則中並無適當之章節與類似之規範，難尋本條棲身之處。

更何況「使該債權契約拘束基地受讓人」本身即有若干問題值得商榷。蓋若採取類似民法 425 條之立法模式，使債權契約對基地受讓人繼續存在，又會再度碰到債權是否得物權化、是否顛覆債物二分體系之疑義。且令基地受讓人承擔該（無償）債權契約，更會面臨「在何種範圍內承擔債權契約（僅限於取得占有、



使用、收益為目的之約定？或包括其他任何契約條款？）」、「如何使基地受讓人請求使用基地之對價」、「如得請求使用對價，是否導致（原無償）契約性質強制轉變」等理論上難題，無論如何均不甚恰當。

本文主張應以更宏觀之角度思考此一問題。本條之立法目的主要係為調和房地分離主義下基地與地上物所有權之關係，以期促進社會經濟效益，因此允許地上物繼續存在，而限制基地受讓人之所有權，彼此間形成和諧之生活秩序，提高不動產之利用效率。此一立法目的恰與民法第 778 條至第 800 條之 1「相鄰關係」規定之基本原理若合符節，其對地上物所有權之擴張與對基地所有權所形成之限制更與「相鄰關係」之作用完全相同³¹⁴。基於此一類似性，本文傾向將本條定性為係「相鄰關係」之規定之一，並增修於民法物權編第二章第一節之末，條號為民法第 800 條之 2。

將本條所規定之權利定性為相鄰關係尚有以下優點。首先，相鄰關係既然在性質上屬於所有權內容之限制或擴張，不因所有權主體之變動而改變其關係，特別是對於所有權受限制之不動產而言，該限制形同不動產之物上負擔，不因不動產所有權移轉即不拘束受讓人³¹⁵。對於本文所論及之不動產債權利用關係而言，與其採取「債權契約拘束基地受讓人」之模式，每在基地所有權移轉時重新判定該債權關係是否拘束受讓人，甚至須考量受讓人受拘束之範圍為何，不如採取

³¹⁴ 鄭冠宇，前揭註 2，頁 240；謝在全，前揭註 2，頁 197-199；王澤鑑，前揭註 8，頁 182。另參最高法院 63 年台上字第 2117 號判決（前判例）：「相鄰關係之內容，雖類似地役權，但基於相鄰關係而受之限制，係所有權內容所受之法律上之限制，並非受限制者之相對人因此而取得一種獨立的限制物權。而地役權則為所有權以外之他物權（限制物權），二者不能混為一談，果上訴人家庭用水及天然水非流經被上訴人之土地排出不可，亦祇能依民法第七百七十九條規定行使權利，其依相鄰關係而請求確認其排水地役權存在，尚難謂合。」；最高法院 75 年台抗字第 355 號判決（前判例）：「鄰地通行權之行使，在土地所有人方面，為其所有權之擴張，在鄰地所有人方面，其所有權則因而受限制，參照民事訴訟費用法第九條規定之法意，鄰地通行權訴訟標的之價額，如主張通行權之人為原告，應以其土地因通行鄰地所增價額為準；如否認通行權之人為原告，則以其土地因被通行所減價額為準。」

³¹⁵ 鄭冠宇，前揭註 2，頁 241；謝在全，前揭註 2，頁 198。另參最高法院 85 年度台上字第 119 號判決：「惟按土地所有權人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不即時提出異議，不得請求移去或變更其建築物，為民法第七百九十六條前段所明定，此項土地相鄰關係致一方之土地所有權擴張，而他方之土地所有權受限制，該權利義務對於嗣後受讓該不動產而取得所有權之第三人仍繼續存在。」



「相鄰關係」模式，直接規定「地上物得繼續占有、坐落於基地上」，構成對基地所有權之限制或物上負擔，顯然較具明確性與安定性。此一法律效果亦與學說上主張「類推適用民法第 425 條之範圍以基地用益相關之約定為限」及實務上第三代與第四代債權物權化公式將法律效果定為「第三人受該契約關於不動產繼續占有法效之拘束」之想法若合符節³¹⁶。

其次，學說上有認為為達到物盡其用、相鄰所有權共存共榮之結果，相鄰關係實係立法者以誠信原則與防止所有權濫用（民法第 148 條）為依歸之下，衡量不同所有權人之利益，使之相互調和所為之規定³¹⁷。而本條所處理之問題，本身在實務上即具有高度困難性，涉及地上物所有人與土地所有人雙方利益之折衝，多數見解莫不遁入誠信原則中而為判斷，最後作出「雖基地所有人有所有權惟其權利行使應受限制」之判決結果。就此層面而言，實與相鄰關係存在類似性，則與其令實務繼續使用誠信原則此一最上位之不確定法律概念處理問題，不如以同受誠信原則指導之相鄰關係加以具體規範更為恰當。

再者，相鄰關係之規定性質上並非強制規定，不妨礙當事人間作不同約定或予以拋棄³¹⁸。就本文所論及之不動產債權利用關係而言，如第二章第二節第四項第二款中部分學者所指出，類推適用民法第 876 條之規定恐有過度擬制、剝奪當事人間另為約定空間之間題存在。則本文以相鄰關係模式加以立法，一方面不僅使兩標的物間關係有明確規定可資遵循，又不剝奪標的物所有人另為約定之空間，較其他見解而言更具彈性。

最後，相鄰關係之規定中存在不少「支付償金」之規定（如民法第 779 條

³¹⁶ 張譚文，前揭註 43，頁 77-78。

³¹⁷ 謝在全，前揭註 2，頁 199；王澤鑑，前揭註 8，頁 181。

³¹⁸ 謝在全，前揭註 2，頁 199-120；王澤鑑，前揭註 8，頁 183；蘇永欽（1999），〈法定相鄰權可否預先排除〉，蘇永欽（編），《民法物權爭議問題研究》，頁 135。實務採取否定見解，參最高法院 75 年台上字第 947 號判決（前判例）：「民法第七百八十七條第一項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，不容袋地所有人任意預為拋棄。」



³¹⁹、第 783 條³²⁰、第 785 條³²¹、第 786 條³²²、第 787 條³²³、第 788 條³²⁴、第 792 條³²⁵、第 796 條³²⁶、第 800 條³²⁷等），除第 783 條之規定具有對價性質外，其餘係屬損失補償之規定，因構成要件該當即可請求，無涉侵權行為損害賠償故意過失或責任能力等判斷³²⁸。而以本文所論及之案型而言，多數實務令地上物繼續存在於土地上之同時卻駁回不當得利之請求，基地受讓人不但無法使用收益土地，又無法獲得金錢補償，實有不公。若本條係以相鄰關係之性質令地上物繼續存在於土地上，並仿上開條文之例使基地受讓人得對地上物所有人請求償金，不但能平衡雙方之利益，亦能引導雙方理性評估地上物之繼續存續是否合乎成本效益，更能一併改變實務上否定對價請求之見解，可謂一舉數得。茲有附言者，基地受讓人是否得執其基地買賣等債權契約對基地原所有人主張契約關係之賠償或其他救濟，係別一問題，於此不贅³²⁹。

或有批評見解認為，相鄰關係之規定，應以有權占有者始有適用，蓋因無權

³¹⁹ 民法第 779 條：「土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之（第 1 項）。前項情形，有通過權之人對於鄰地所受之損害，應支付償金（第 2 項）。…」

³²⁰ 民法第 783 條：「土地所有人，因其家用或利用土地所必要，非以過鉅之費用及勞力不能得水者，得支付償金對鄰地所有人請求給與有餘之水。」

³²¹ 民法第 785 條：「水流地所有人有設堰之必要者，得使其堰附著於對岸。但對於因此所生之損害，應支付償金（第 1 項）。…」

³²² 民法第 786 條：「土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金（第 1 項）。…」

³²³ 民法第 787 條：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路（第 1 項）。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金（第 2 項）。…」

³²⁴ 民法第 788 條：「有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金（第 1 項）。…」

³²⁵ 民法第 792 條：「土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者，得請求償金。」

³²⁶ 民法第 796 條：「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金（第 1 項）。…」

³²⁷ 民法第 800 條：「第七百九十九條情形，其專有部分之所有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣（第 1 項）。因前項使用，致他專有部分之所有人受損害者，應支付償金（第 2 項）。」

³²⁸ 鄭冠宇，前揭註 2，頁 243-244；謝在全，前揭註 2，頁 213；王澤鑑，前揭註 8，頁 184-185。

³²⁹ 文獻上之討論，參張譯文，前揭註 43，頁 78-79。



占有係違法行為，如認其得適用相鄰關係之規定令所有權擴張，係過度給予保護，在價值判斷上顯然失衡³³⁰。而本文所論及之不動產債權利用關係之問題，在地上物利用債權關係建築於基地上，於基地移轉後，即屬無權占有，此時若又以相鄰關係加以規範，恐有抵觸相鄰關係本質之疑義。惟本文以為，姑且不論文獻上亦有認袋地通行權之規定於無權占有袋地者亦有適用之見解³³¹，就本文所論及之案型而言，所欲調和者乃「有權占有土地」與「有權占有地上物」兩者間之所以有權，與一般相鄰關係所規範之情形並無不同，並不涉及上開爭議。反面而言，若不存在相鄰關係之規定，利用鄰地過水（民法第 779 條）、安設管線（民法第 786 條）、通行（民法第 787 條）等行為實亦對鄰地構成無權使用或占有之行為，與本文所論及有權占有地上物者（在基地移轉後）無權占有基地之情形並無二致。因此，本條以相鄰關係作規範，並不抵觸相鄰關係之本質，反而係恰如其分。

第三款 具體條文內容

經過本文之分析，已經確認實務之裁判存在以下趨勢：對基於一定不動產債權利用關係而坐落於土地上之上地物，原則上採取保留之立場。此一立場在以下因子存在時較為明顯（下稱肯定因子），即 ①不動產債權利用關係係有償性質；②受讓土地之原告知悉地上物占有現況或占有權源；③地上物與其他地上物存在連動關係；④地上物之樓層數較高；⑤地上物係建商所起造、⑥契約訂立後原告

³³⁰ 謝在全，前揭註 2，頁 200。另參最高法院 86 年度台上字第 2103 號判決：「民法第七百九十六條所定之「土地所有人」越界建築房屋，必以建築房屋者，為「土地所有人」或其他有利用土地權利之人（例如：地上權人、永佃權人或典權人、承租人、使用借貸人等等），始足當之，倘建築房屋之初，尚非「土地所有人」或其他有利用土地權利之人，應屬單純之「無權占有」，不生該條所定「鄰地所有人」是否即時提出異議之問題。」；最高法院 108 年度台上字第 2437 號判決：「依民法第 800 條之 1 規定，第 793 條之規定於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。依此，民法第 800 條之 1 所稱之利用人，乃指本於上開原因，而有正當使用權源之人。」

³³¹ 溫豐文（1994），〈論法定通行權〉，《東海大學法學研究》，8 期，頁 51-52。氏肯定袋地無權占有人亦得對鄰地主張通行權，所持理由主要有三：（1）否定說並未特別保護鄰地所有人之利益；（2）無權占有人依民法第 942 條之規定應得對鄰地主張排除因無法通行所生占有之妨礙；（3）否定該無權占有袋地者之通行權意味著占有制度之否定。



起訴前土地經多次移轉者。相反地，此一立場則於以下因子存在時較不突出（下稱否定因子），即 ①地上物占用土地面積之比例較大時；②地上物材質並不穩固（如鐵皮）或地上物之用途並無關緊要（堆放物品）時；③地上物係無償取得者；④當初不動產債權利用關係係於親屬間訂立者（此一因素尤於不動產債權利用關係是無償使用借貸時特別明顯）；⑤地上物存在已歷多時（實證經驗上係存續期間超過 28.5 至 32.5 年者）。基本之架構應為，原則上使地上物得繼續存在於土地上，例外於存在「否定因子」時不使地上物繼續存在。其中：

1. 經過實證分析後發現肯定因子 ②「知悉占有現況」與「知悉占有權源」對法院而言具備相同效力（公示作用）³³²，而占有現況實不難查知（不動產交易存在實地查核之交易習慣），探究占有權源之交易成本或判定知悉與否訴訟成本又較高（如同論者對釋字第 349 號之批評³³³）。故條文中無須特別表明肯定因子 ②，文字上只需表明「利用土地建築地上物者，且地上物存在於土地上」，即足以表彰「知悉」此一因素。
2. 否定因子 ③、⑤為容易判斷之客觀因素，其中 ⑤有實證經驗證明以 30 年左右為明顯之分水嶺，皆可成為條文之具體內容。
3. 肯定因子 ①與否定因子 ④可共同思考。本文於圖 56 已發現，法院在使用誠信原則判斷使用借貸之案例時，其中一個考量之因素即為否定因子 ④，且法院不願使該基於親屬情誼之占有再延續至第三人間。換言之，法院並非認為無償契約不能發生地上物繼續存續之結果，只是須排除前手間契約當事人有親屬關係之情形。而本文認為，重點並非親屬關係，而係「親屬情誼」，蓋其通常係「好意施惠」、「口頭講好」等效果意思與契約並不明顯存在之情況。若無償契約之訂立能夠以較為正式（如公證）之方式訂立，藉此確認當事人間確有使地上物得基於此一契約存在於土地上之真意，則應可相當程度排除「好意施惠」之情形，而

³³² 參見本文第三章第三節第四項第七款。

³³³ 參見本文第二章第一節第四項第二款。



減輕實務「親屬情誼影響第三人」之疑慮。

4. 剩餘肯定因子 ③、④、⑤、⑥與否定因子 ①、②，因存在尚未能從實證研究中切分出明確之分界點（例如樓層數大於多少即絕對不拆除、或地上物占有土地面積之比例高於多少即應拆除），或縱予以規範射程範圍可能過廣或過窄（例如建商所建造者是否必為大型社區？是否僅有鐵皮或堆放物品係地上物經濟價值低落之情形？）等問題，故不予具體條列，而以概括條款規定之，並於立法理由中加以說明，供作審判實務解釋適用時之參考。

除上開因素之外，條文仍應一併規範者有：

1. 若為現行法律或依現行法裡已有規定之情形，則無本條規定之適用。例如租用土地建築房屋，在基地移轉後，得逕行適用民法第 425 條之規定，不必適用本條規定。又如以他人土地設定地上權，地上權人建築房屋後基地移轉者，地上權人本於物權之追及效亦得繼續主張有權占有，亦無適用本條規定之需要³³⁴。
2. 相鄰關係性質上本非強制規定，故當事人間當然得另外約定他種利用關係（如租賃、使用借貸、地上權等）或地上物所有人主動拆除地上物。惟此乃基於私法自治原則之當然之理，尚不須特別形諸條文文字。
3. 仿其他相鄰關係規定之例，規範地上物所有人得對土地受讓人請求償金。償金之計算與支付方法同其他相鄰關係之規定，應無庸特別明定，得由法院斟酌各種具體情事定之³³⁵。
4. 為合併規範實務上可能出現之眾多地上物種類，本條在用字上宜採較廣之

³³⁴ 即使是無地租之上地權，仍得繼續拘束土地受讓人。如後所述，土地受讓人得依本條規定請求地上物所有人支付償金，則本條規定似乎提供一般債權契約優於無地租地上權之保護。然而地上權乃物權，其成立須經登記（民法第 758 條），公示效果更加強烈，土地受讓人於此情形仍願受讓土地，就受地上權拘束一事本應負自己責任，不能謂有任何不公平之處。

³³⁵ 關於袋地通行權償金之考量因素，參照在全，前揭註 2，頁 222；最高法院 85 年度台上字第 67 號判決：「土地所有人通行鄰地而依民法第七百八十七條第一項規定所應支付償金之數額，應斟酌因通行所受利益及鄰地因之所受損害之程度，並雙方之經濟狀況作為衡量之標準。」。



概念，除最常見之房屋外，尚應包括「工作物」，即「建築物以外，在土地上空、地表與地下之一切人為設備或設施」³³⁶。

5. 地上物側移轉之案型固非本條主要欲加處理者，惟因本文研究之樣本包括土地側及地上物側同時皆移轉之案型，應得一體適用而為規範。因此條文用字上將直接規定利用基地建築之上物在基地移轉後得繼續坐落於基地上，而不論地上物有無發生移轉。應支付償金者，亦係地上物之現所有人，不論其係地上物之原所有人（如未移轉時）或其受讓人（如有移轉時）。

基於上開說明，民法第 800 條之 2 具體之條文內容與立法理由，呈現如下表 25：

增 訂 條 文	說 明
<p>第八百條之二 <u>除法律另有規定外，有償利用基地建築之房屋或其他工作物，縱基地所有人將所有權讓與第三人，仍得繼續占有基地。但有下列各款情形之一者，不在此限：</u></p> <p><u>一、房屋或其他工作物存續期間已逾三十年者。</u></p> <p><u>二、房屋或其他工作物係無償取得者。</u></p> <p><u>三、有其他情事足認房屋或其他工作物無相當之價值或效用，或基地受讓人所受損害過鉅者。</u></p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、房屋或其他工作物基於一定債權關係坐落於基地後，基地所有人將所有權讓與第三人者，依債之相對性原則，基地受讓人固得依所有權之作用請求拆除房屋或其他工作物並返還基地。惟在現行實務運作下，已有超過七成之法院判決以誠信原則限制基地所有人權利行使，或以「債權物權化法理」賦予房屋或其他工作物所有人使用基地之權利，致生法定性不足與方法論之疑義。為統</p>

³³⁶ 謝在全，前揭註 2，頁 588；王澤鑑，前揭註 8，頁 360。

房屋或其他工作物依前項規定得繼續占有基地者，房屋或其他工作物所有人對於基地受讓人所受之損害，應支付償金。

前二項規定，於使用借貸及其他無償利用基地建築之房屋或其他工作物，以其契約經公證者為限，準用之。

一解決此類紛爭，調和房地分離主義下地上物與基地間之所有權關係，避免動輒訴請拆屋還地而有害社會經濟，爰增訂本條第一項規定，明定利用有償之契約於基地上建築之房屋或其他工作物，縱基地所有人將其所有權讓與第三人，房屋或其他工作物仍得繼續占有基地。至法律另有規定（如租賃契約之民法第四百二十五條，或其他用益物權本來即享有追及效）者，仍依其規定；又房屋或其他工作物所有人與基地受讓人已另就占有權源為約定時，基於私法自治原則，自得依據該約定處理其間法律關係，並無適用本條之需要，均附此敘明。

三、第一項規定雖明示房屋或其他工作物得繼續占有基地，惟在房屋或其他工作物存續期間已超過三十年、或房屋或其他工作物並非有償取得、或有其他情事足認其無相當價值或效用時，不僅拆除房屋或其他工作物並不生過大損害且房屋或其他工作物所有人無

	<p>保護必要，令基地受讓人承受此一負擔亦不盡公平，爰明定第一項但書第一款至第三款之規定。</p> <p>又第一項但書第三款所定「其他情事」，係指如房屋或其他工作物之用途僅用於堆放雜物、使用鐵皮作為材料、或占有土地之面積比例過大等情形。</p> <p>四、為平衡基地受讓人之權益，補償其無法使用收益基地之損害，爰於第二項明定，如房屋或其他工作物依第一項規定得繼續占有基地者，房屋或其他工作物所有人須就基地所有人所受損害支付償金。至其數額，由法院斟酌房屋或其他工作物所有人因占有所受利益及基地所有人因之所受損害之程度等因素酌定之。</p> <p>五、房屋或其他工作物坐落於基地上係本於基地所有人口頭施惠、無償同意之關係者，在基地所有人讓與其所有權後，現行實務多判決房屋或其他工作物不得再繼續占有基地。爰於第三項明定，利用使用借貸或其他無償債權關係</p>
--	--

	建築之房屋或其他工作物，須其契約經公證，藉資確保當事人間訂立契約之真意，始得準用前二項之規定。
--	---

表 25：民法第 800 條之 2 條文草案與說明（本文自製）

第四款 潛在問題與回應

針對本文所草擬之條文，或有以下質疑：

1. 實然之觀察是否真能推導出應然之規範？

誠然，本文對於實務之運作現況係實然之觀察，「事實上係如此」並不能當然推論「規範上應該如此」。然而值得深思者係，透過實然面之觀察與歸納，並非不能抽繹出一個普遍之現象，而此一現象若不能為應然所接受，在規範面上予以回應，應屬必要且可接受。就本文所討論之案型而言，親臨第一線之實務在審究眾多事實與證據後，其利益衡量之結果，反而係「化（債之相對性）原則為例外」，顯然現行法採取債之相對性與房地分離之立法政策已不符所需，在規範面上自有必要予以調和。事實上，實務運作之結果最後昇華成實定法者並非特例，本文前述所曾經引用之最高法院 48 年台上字第 1457 號判決（前判例，現行民法第 425 條之 1）³³⁷、最高法院 43 年台上字第 479 號判決（前判例，現行民法第 426 條之 1）³³⁸均為適例。因此，本文藉由對實務之觀察，取實務上重要之因素明定為實定法之建議，應值採取。

2. 若濫用概括條款（第 1 項但書第 4 款）是否會導致立法目的無法實現？

本條之所以如此擬定，除係為將現行實務運作加以明確規範外，亦希望往後

³³⁷ 參前揭註 190。

³³⁸ 參前揭註 143。



實務解釋適用能不失彈性，因此概括條款應有必要存在。現行法中存在概括條款者比比皆是，概括條款之解釋在法釋義學上亦有豐富討論（如應參照例示之條款、不能過度擴張等），凡此皆使實務不至於成為脫韁野馬，擴大概括條款之適用而架空本文之立法目的。更何況，現行實務多數之需求係欲保留地上物，因此縱然在立法後，應不至有反過來濫用概括條款而有「回歸」債之相對性原則之詭異現象產生。

3. 本條是否使租賃以外之債權關係反而受較佳之保護？

關此問題，應先行探究「租用土地建築地上物者適用民法第 425 條規定」，及「利用其他債權關係建築地上物者適用本條規定」，兩者間有無不同：（1）就規範對象而言，前者僅能處理土地側移轉之案型，若同時有地上物側移轉則須額外搭配民法第 426 條之 1 之規定，惟其適用並不限於房屋受讓人係有償取得者；後者則無論地上物有無移轉，凡是土地側移轉者皆有適用，然而若地上物亦有移轉且受讓人係無償取得者，即無適用，就此而言前者之保護較佳。（2）就要件而言，前者要求租賃物占有中，後者則要求利用基地建築房屋或其他工作物，均以地上物占有土地作為要件，兩者並無不同。（3）就法律效果而言，前者係由基地受讓人法定承擔契約關係，當事人間基於契約自由原則當有重新商議占有權源之空間；後者則直接規定地上物得繼續占有，雖無契約關係之承擔，然亦保留當事人間另外約定之可能，兩者無分軒輊。（4）就要式性而言，前者就超過五年之租賃契約要求須經公證始有適用；後者就有償利用基地之關係雖不要求公證，惟就無償利用基地之關係則無論是否超過五年皆要求須經公證始有適用，難謂有寬嚴之別。（5）就地上物存續期間而言，前者地上物繼續坐落之時長取決於剩餘契約存續期間（依民法第 449 條第 3 項之規定，可能小於 20 年亦可能大於 20 年³³⁹）；後者則明定至多至地上物建築後之 30 年止，前者可能較佳。

³³⁹ 民法第 449 條：「租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。前項期限，當事人得更新之。租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。」



(6) 就基地受讓人請求對價而言，前者得逕依契約關係為主張，然亦受前手間關於租金約定之拘束，倘數額過低者僅能依民法第 227 條之 2 或民法第 442 條訴請法院增加之；後者之償金則無契約關係可資遵循，如遇爭議須由基地受讓人訴請法院判定之，然而法院之判斷即較為彈性，不受前手關係或情事是否變更所拘束，就此而言後者似較為佳。（7）就基地再次發生移轉而言，前者須再次適用民法第 425 條之規定而為判斷，後者則不受影響，適用本條規定後無論基地是否再發生移轉，地上物均得繼續占有基地，後者較保護地上物之存續。綜合以上，實難認為本條規定提供優於租賃之保護，兩者並無顯著優劣之別（參照下表 26），剩下之問題僅在於兩者間規範上之不一致是否有需要進一步調整。就此，本文採取開放之態度：若認為民法第 425 條仍有其「保護承租人利益」之特殊目的，則可使兩條規定並存；若認為民法第 425 條之立法目的值得商榷（例如承租人非弱勢，或值得保護者實為承租人於租賃物所投入之勞力與資本）³⁴⁰，且現行實務多僅涉及租用不動產之案例，則刪除民法第 425 條與民法第 426 條之 1 之規定，合併於民法第 800 條之 2 草案中統一規範，亦無不可。

	租賃	其他債權契約
適用條文	民法第 425 條、第 426 條	民法第 800 條之 2（草案）
規範對象	+	-
要件	△	△
法律效果	△	△
要式性	△	△
地上物存續期間	+	-
對價請求	-	+
基地再次移轉	-	+
+：較有利 -：較不利 △：相同		

³⁴⁰ 參見本文第二章第一節第一項第一款。



表 26：民法第 425 條與民法第 800 條之 2 草案比較表（本文自製）

4. 土地交換使用契約是否有本條規定之適用？有無不妥之處？

土地交換使用契約，最高法院之決議認為構成「互為租賃」，得適用民法第 425 條規定，學者則認為構成「物之相互交換使用」之無名契約，得類推適用民法第 425 條之規定，已如前述³⁴¹。在本條規定通過後，因土地交換使用契約已可涵攝於第 1 項關於有償契約之規定內，即無須再將其解為「互為租賃」而適用民法第 425 條之規定或認其屬無名契約而類推適用之。其適用結果上，如 X 將其 A 地與 Y 之 B 地約定相互交換使用，Y 於 A 地上建築地上物後，嗣 X 將 A 地讓與 Z，Y 得執本條第 1 項規定對 Z 主張繼續占有，而 Z 對 Y 得依本條第 2 項規定請求支付價金。至於 X 與 Y 間之關係，由於彼等間土地交換使用契約並無消滅事由，X 仍得繼續使用 Y 之 B 地，Y 却需額外支付價金始能使用 A 地，並不公平。此際，應可認為 X 「容忍 Y 使用 A 地」之給付義務因 X 將 A 地讓與他人而成為給付不能，且該不能可歸責於 X，Y 得依民法第 226 條之規定向 X 主張損害賠償，以填補 Y 另外支付價金所生之損害。綜上，土地交換使用契約適用本條規定之下，仍得獲得圓滿之結果。

5. 本條規定是否給予地上物過多之保護？

或有質疑者認為，本條規定允許地上物於基地移轉後繼續占有之，係壓抑土地受讓人之權益，是否妥適誠有疑問。復以，本條之適用並不考慮地上物是否係違建，亦不考慮該基地係屬建地、農地或其他性質之用地，則實際適用上可能發生農地上之違章建築得因本條規定繼續坐落之情事，侵蝕我國建築管制之法治甚鉅。惟本文認為，本條規定並非未考慮到土地受讓人之權益，於個案中仍得經由法院考量是否存在第 1 項第 3 款影響土地所有人權益甚鉅之其他情事存在，已經某程度平衡雙方之利益。又，姑且不論民法上之規定是否應考量或乘載行政管制

³⁴¹ 參前揭註 201。



之目的，以現行法制而言若該地上物確屬違建，本得經由行政機關依法行政予以拆除³⁴²，本條規定應不至產生建築管制崩壞之結果。況且依第1項第1款之規定此種占有權源只有至多30年之存續期間，此一具體數字乃本文觀察實務運作而得之結論，本條規定毋寧僅是實務現況之延伸，則結論上宜認為不存在上開論者所擔憂之情況。

第三節 結語

困擾實務已久之不動產債權利用關係問題，經過實務與學說長久以來之討論後，仍未能形成穩定見解。深究其緣由乃因我國民法採取債之相對性原則及房地分離主義立法政策之故。本文觀察發現，我國實務裁判已隱然形成透過各種其他論理迴避或修正債之相對性，藉以保留地上物之趨勢，此實為對現行法制之一大挑戰。立法上應有必要自補救房地分離主義弊病之角度出發，回應實務上之需求。本文在結論上認為，以相鄰關係規範此際之房地利用關係，並納入實務判斷之各種因素，以求裁判安定性亦不失個案妥適性，乃最佳之解方。期盼本文就此問題綿薄之研究能喚起立法上關此問題之重視，為民法學之演進盡一份心力。

³⁴² 建築法第25條：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限（第1項）。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查（第2項）。」建築法第86條：「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第五十八條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。三、擅自拆除者，處一萬元以下罰鍰，並勒令停止拆除補辦手續。」

參考文獻



壹、中文文獻

一、專書（依照姓氏筆畫排序）

- 王文字（2000），《民商法理論與經濟分析》，元照。
- 王澤鑑（1996），《民法學說與判例研究（五）》，自刊。
- （1996），《民法學說與判例研究（六）》，自刊。
- （1996），《民法學說與判例研究（七）》，自刊。
- （2012），《債法原理：基本理論、債之發生》，增訂三版，自刊。
- （2014），《民法總則》，增訂新版，自刊。
- （2019），《民法物權》，增訂二版，自刊。
- 林誠二（2015），《債法總論新解：體系化解說（上）》，瑞興
- （2015），《債編各論新解：體系化解說（上）》，三版，瑞興。
- 邱聰智（著），姚志明（修訂）（2002），《新訂債法各論（上）》，自刊。
- （2013），《新訂民法債編通則（上）》，二版，自刊。
- 姚瑞光（1989），《民法物權論》，自刊。
- 孫森焱（1988），《民法債編總論》，修訂版，自刊。
- （2014），《民法債編總論（上冊）》，修訂版，自刊。
- 陳旭昇（2015），《統計學：應用與進階》，三版，東華。
- 黃茂榮（1985），《民事法判解評釋》，增訂版，植根。
- （2003），《債法各論（第一冊）》，植根。
- 劉春堂（2003），《民法債編各論（上）》，自刊。
- 蔡明誠（2003），《物權法研究》，學林。
- 鄭冠宇（2018），《民法物權》，八版，新學林。
- 謝在全（1995），《分別共有內部關係之理論與實務》，自刊。



- (2020) , 《民法物權論（上）》, 七版, 新學林。
- (2020) , 《民法物權論（下）》, 七版, 新學林。
- 謝哲勝 (1995) , 《財產法專題研究》, 三民。
- (2020) , 《民法物權》, 五版, 三民。
- 蘇永欽 (1994) , 《經濟法的挑戰》, 五南。
- (2008) , 《尋找新民法》, 元照。

二、書之篇章（依照姓氏筆畫排序）

王澤鑑 (1998) , 〈憲法基本權利與私法〉, 收於：司法院大法官書記處
(編), 《司法院大法官釋憲五十周年紀念論文集》, 頁 53-81, 司法院。

吳光平 (2001) , 〈共有物分管契約之性質與效力－釋字第三四九號解釋評
釋〉, 收於：財團法人李模務實法學基金會 (編), 《判解研究彙編
(五)》, 頁 279-297, 財團法人李模務實法學基金會。

吳秀明 (2002) , 〈租賃〉, 收於：黃立 (等著), 《民法債編各論（上）》,
頁 277-504, 元照。

吳從周 (2014) , 〈再論民法第四百二十五條之一之適用與類推適用--觀察後續
實務發展與新問題〉, 收於：司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集編輯委
員會 (編), 《物權與民事法新思維：司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文
集》, 頁 437-462, 元照。

林誠二 (1999) , 〈建築物所有權與基地利用權之一體化－以基地租賃權之利用
型態為中心〉, 收於：林誠二 (等著), 《商事法暨財經法論文集》, 29-
54, 元照。

胡天賜 (2001) , 〈從法律經濟分析方法論釋字 349 號解釋〉, 收於：財團法人
李模務實法學基金會 (編), 《判解研究彙編（五）》, 頁 235-256, 財團
法人李模務實法學基金會。

陳佑寰 (2001) , 〈共有物分管契約對共有物應有部分受讓人之效力〉, 收於：



財團法人李模務實法學基金會（編），《判解研究彙編（五）》，頁 159-190，財團法人李模務實法學基金會。

陳榮傳（1999），〈分管契約得否對抗應有部分之受讓人〉，收於：蘇永欽（編），《民法物權爭議問題研究》，頁 193-215，五南。

黃宗樂（2016），〈土地之定著物及其相關問題〉，收於：黃宗樂等（著），《物權法之新思與新為—陳榮隆教授六秩華誕祝壽論文集》，頁 1-25，法源資訊。

溫豐文（2014），〈論債權物權化〉，收於：司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集編輯委員會（編），《物權與民事法新思維：司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集》，頁 13-24，元照。

鄭冠宇（2013），〈不動產使用借貸對第三人之效力〉，收於：民法研究基金會（編），《民事法之思想啟蒙與立論薪傳：孫森焱前大法官八秩華誕祝壽論文集》，頁 869-916，新學林。

簡資修（2019），〈讓與（買賣）不破租賃及其類推適用：長期投資保障觀點之分析〉，收於：簡資修（等著），《租賃專題研究（二）：買賣不破租賃、先買權與房地分離》，頁 3-25，元照。

蘇惠卿（2002），〈借貸〉，收於：黃立（等著），《民法債編各論（上）》，頁 505-550，元照。

三、期刊論文（依照姓氏筆畫排序）

王文字（2003），〈物權法定原則與物權債權區分—兼論公示登記制度〉，《月旦法學雜誌》，93 期，頁 138-165。

———（2005），〈從民法撤銷權規定論特定物債權人之保障〉，《台灣本土法學雜誌》，10 期，頁 1-8。

———（2011），〈物權法定、資訊成本與公示登記——兼論物權法修訂〉，《月旦民商法雜誌》，31 期，頁 65-92。



- 古振暉（2001），〈論公寓大廈管理費負擔之繼受〉，《東海大學法學研究》，16期，頁95-110。
- 朱柏松（2000），〈論房地異主時房屋所有人之土地使用權-評最高法院八十八年台上字第二一九三號判決〉，《月旦法學雜誌》，57期，頁170-180。
- 吳光明（2005），〈公寓大廈規約之探討—兼論其與自己地役權之比較〉，《財經法暨經濟法》，1期，頁1-38。
- （2009），〈論占有〉，《法學叢刊》，213期，頁111-146。
- （2012），〈默示分管契約之探討——兼論最高法院九十九年度台上字第七九〇號判決〉，《月旦法學雜誌》，209期，頁5-21。
- 吳志正（2021），〈讓與共有不動產與民法第425條之1之適用—最高法院109年度台上字第2179號民事裁定評析〉，《月旦裁判時報》，106期，頁14-26。
- 吳雨學（2016），〈從修正民法第820條第1項及增訂民法第826條之1規定，論共有物分管契約之性質及效力〉，收於：黃宗樂等（著），《物權法之新思與新為—陳榮隆教授六秩華誕祝壽論文集》，頁195-203，法源資訊。
- 吳從周（2008），〈債權物權化、推定租賃關係與誠信原則—最高法院九五年度第十六次民事庭決議評釋〉，《台灣法學雜誌》，111期，頁1-25。
- （2009），〈「土地與房屋不同屬一人所有」不宜類推適用民法第四二五條之一—最高法院九十六年度台上字第一三五九號判決在法學方法論上的再思考〉，《月旦法學雜誌》，165期，頁218-230。
- （2009），〈互易契約之債權物權化—簡評最高法院九七年台上字第一七二九號判決〉，《台灣法學雜誌》，123期，頁194-203。
- （2010），〈使用借貸契約之債權物權化／高院九八重上更（二）五一〉，《台灣法學雜誌》，152期，頁167-173。
- （2017），〈再訪違章建築—以法學方法論上「法秩序一致性」原則出發觀察其法律性質與地位〉，《法令月刊》，68卷6期，頁72-106。



———（2021），〈誠信原則適用於拆屋還地事件之未竟難題：土地使用對價之請求權基礎？——簡評最高法院109年度台上字第2804號民事判決〉，《月旦實務選評》，1卷2期，頁87-96。

吳瑾瑜（2010），〈所有權行使與權利濫用－以土地受讓人受讓前知悉房屋存在嗣後訴請拆屋還地的問題為例〉，《臺北大學法學論叢》，78期，頁43-110。

沈冠伶（2011），〈非法人團體之當事人能力、當事人適格及其判決效力——交錯於實體法與程序法之問題〉，《政大法學評論》，120期，頁95-157。

周俞宏（2021），〈民法第425條之1實務爭議問題探討（上）〉，《司法周刊》，2085期，2版。

———（2021），〈民法第425條之1實務爭議問題探討（下）〉，《司法周刊》，2086期，2版。

林大洋（2008），〈使用借貸對第三人之效力－實務上相關見解在法學方法上之探討〉，《法令月刊》，59卷4期，頁4-16。

———（2013），〈事實上密切關係之人與民法第876條之法定地上權－最高法院97年台上字第1273號、98年台上字第478號、99年台上字第345號判決綜合評析〉，《法令月刊》，64卷7期，頁20-35。

林更盛（2011），〈使用借貸物權化？－兼論法學方法論上「漏洞」的幾個問題〉，《東海大學法學研究》，35期，頁123-163。

林芮如（2018），〈區分所有權人會議決議對第三人之效力〉，《法令月刊》，169卷7期，頁130-147。

林俊廷（2014），〈違章建築與基地租賃、推定租賃及優先承買權〉，《月旦裁判時報》，29期，頁146-170。

林信和（1999），〈民法債編修正經過與結果評述〉，《月旦法學雜誌》，54期，頁18-35。

林發立、郭雨嵐（1994），〈試論分管契約之效力－兼評最高法院四十八年臺上



- 字第一〇六五號判例及司法院大法官會議釋字三四九號〉，《萬國法律》，76期，頁10-13。
- 林誠二（2000），〈民法債編不動產債權契約公證與特殊侵權行為〉，《台灣本土法學雜誌》，7期，頁106-121。
- （2007），〈買賣不破租賃規定之目的性限縮與類推適用〉，《台灣本土法學雜誌》，97期，頁143-149。
- （2019），〈房地所有權分離時之法律適用與類推適用——臺灣高等法院104年度上字第1377號民事判決評釋〉，《月旦裁判時報》，90期，頁16-24。
- 林瀚緯（2022），〈淺論借地建屋後基地所有權移轉相關爭議之實務發展〉，《萬國法律》，241期，頁72-79。
- 邱玟惠（2014），〈論民法第876條法定地上權「同屬於一人」要件之解釋與界限〉，《東吳法律學報》，26卷2期，頁149-197。
- 胡天賜（2004），〈我國民法第425條中有關租賃契約公示制度之法律經濟分析〉，《臺北大學法學論叢》，54期，頁193-233。
- （2004），〈買賣不破租賃制度之法律經濟分析〉，《臺大法學論叢》，33卷1期，頁131-182。
- （2005），〈分管契約對繼受人效力之法律經濟分析〉，《財經法暨經濟法》，1期，頁141-173。
- 翁瑞麟（2011），〈使用借貸債權物權化之探討——最高法院91年度台上字第1919號判決評析〉，《土地問題研究季刊》，39期，頁127-136。
- 張永健（2010），〈物權「自治」主義的美麗新世界？民法第757條之立法論與解釋論〉，《科技法學評論》，7卷1期，頁119-168。
- （2011），〈民法第826-1條分管權之法律經濟分析：財產權與準財產權之析辨〉，《臺大法學論叢》，40卷3期，頁1255-1302。
- 張梅英、李宏志（2007），〈從債權物權化論土地登記之效力〉，《土地問題研



- 究季刊》，6卷2期，頁35-52。
- 張灝文（2016），〈論拆屋還地案與民法第425條之1及權利濫用禁止原則之關聯——兼評最高法院104年度台上字第1477號民事裁定〉，《法令月刊》，67卷8期，頁108-128。
- 張譯文（2021），〈物權化公式4.0—最高法院109年度台上字第1821號民事判決評釋〉，《台灣法律人》，5期，頁65-80。
- （2021），〈債權物權化與類型法定原則〉，《臺大法學論叢》，50卷1期，頁153-212。
- 許士宦（2022），〈祭祀公業派下員對於同公業所受確定判決之再審訴權——最高法院109年度台抗字第257號裁定評釋〉，《台灣法律人》，18期，頁77-92。
- 許政賢（2011），〈實用主義裁判觀與概括條款具體化——簡評最高法院九十九年台上字第一七〇五號民事判決〉，《月旦裁判時報》，8期，頁29-35。
- （2012），〈財產權保障與基地利用權--評最高法院九十九年度台上字第170五號民事判決〉，《月旦法學雜誌》，211期，頁216-231。
- 許惠峰（2012），〈物權法定原則，一朵明日黃花？—以法律經濟學三問物權自治原則〉，《華岡法粹》，52期，頁21-83。
- 陳立夫（2023），〈預告登記之意義〉，《月旦法學雜誌》，334期，頁192-204。
- 陳忠五（2016），〈民事類實務導讀〉，《台灣法學雜誌》，294期，頁166-182。
- （2023），〈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，頁123-137。
- 陳明燦（2006），〈憲法解釋對土地法制之影響分析：以地權與地籍法制為中心〉，《財經法暨經濟法》，6期，頁1-36。
- （2010），〈不動產讓與以及租賃關係之推定／最高院九八台上二四八



- 三〉，《台灣法學雜誌》，146期，頁241-243。
- 陳明燦、何彥陞（2010），〈我國不動產法上債權物權化及其登記相關問題探討〉，《臺北大學法學論叢》，74期，頁45-107。
- 陳致睿（2015），《債權物權化之理論重構》，國立臺灣大學法律學研究所碩士論文（未出版），臺北。
- 陳重見（2010），〈共有與法定地上權／最高院九八台上四七八〉，《台灣法學雜誌》，147期，頁214-216。
- （2018），〈合建契約與民法第425條之1之適用或類推適用／最高法院107年台上字第1380號民事判決簡評〉，《台灣法學雜誌》，358期，頁203-212。
- （2019），〈前手積欠之管理費應否由後手負擔—最高法院106年度台上字第1737號民事判決〉，《台灣法學雜誌》，380期，頁119-127。
- （2021），〈公寓大廈之約定基地可否分割—最高法院109年度台上字第93號民事判決簡評〉，《台灣法學雜誌》，414期，頁159-168。
- （2021），〈公寓大廈之管理費〉，《台灣法學雜誌》，408期，頁1-12。
- （2021），〈區分所有建物規約外之約定〉，《輔仁法學》，62期，頁1-64。
- 陳榮隆（2009），〈互動而成之新物權通則及所有權〉，《月旦法學雜誌》，168期，頁5-41。
- 陳榮傳（2003），〈離開土地的房屋（上）—最高法院九十一年度台上字第三六號民事判決評釋〉，《台灣本土法學雜誌》，51期，頁31-42。
- （2020），〈分管契約的暫時性——最高法院107年度台上字第879號民事判決〉，《月旦裁判時報》，97期，頁14-21。
- （2021），〈塔位買賣契約與債權物權化——最高法院110年度台上字第1945號民事判決〉，《月旦裁判時報》，114期，頁40-52。



- 陳聰富（2010），〈使用借貸契約之債權物權化——最高法院九十八年台上字第1319號民事判決評析〉，《月旦裁判時報》，2期，頁52-61。
- （2010），〈債權物權化之適用基礎：最高法院96年度台上字第334號民事判決評釋〉，《法令月刊》，61卷10期，頁26-36。
- 曾品傑（2009），〈民法物權編所有權修正評析－以通則部分為中心〉，《中正大學法學集刊》，27期，頁1-32。
- （2018），〈論民法第八七六條之法定地上權〉，《中正財經法學》，16期，頁121-177。
- 游進發（2015），〈區分所有與共有動產分管契約效力之目的性限縮／最高院103台上576裁定〉，《台灣法學雜誌》，279期，頁183-187。
- （2021），〈民法研究方法論〉，《台灣法學雜誌》，415期，頁13-30。
- 黃立（2002），〈買賣不破租賃的鐵則不再〉，《月旦法學教室》，1期，頁14-15。
- 黃奕華（2021），〈不動產分管契約對應有部分繼受人的拘束力－以基本權之保護義務功能為中心〉，《軍法專刊》，67卷5期，頁184-207。
- 黃國昌、林常青、陳恭平（2011），〈法學方法與實證研究（一）：資訊、變項及關聯性（上）〉，《台灣法學雜誌》，183期，頁127-141。
- 黃淳鈺（2009），〈法定地上權／最高院九七台上一二七三〉，《台灣法學雜誌》，139期，頁224-226。
- （2010），〈法定地上權（二）／最高院九八台上四七八〉，《台灣法學雜誌》，148期，頁179-182。
- （2010），〈法定地上權（三）／最高院九九台上三四五〉，《台灣法學雜誌》，157期，頁184-187。
- 黃義豐（1996），〈論附隨於不動產之特約之效力〉，《法令月刊》，47卷2期，頁16-28。
- 黃詩淳（2018），〈酌定子女親權之重要因素：以決策樹方法分析相關裁判〉，



- 《臺大法學論叢》，47卷1期，頁299-344。
- （2019），〈人工智慧與法律資料分析之方法與應用：以單獨親權酌定裁判的預測模型為例〉，《臺大法學論叢》，48卷4期，頁2023-2073。
- 黃鈺慧（2012），〈讓與不破租賃規定適用之釋疑〉，《銘傳大學法學論叢》，18期，頁1-34。
- （2021），〈民法第425條之1之類推適用？—最高法院107年台上字第1380號民事判決評析〉，《銘傳法律判解評論》，3期，頁49-67。
- 楊宏暉（2013），〈借地建屋爭議之調和與房地分離的權源自治選擇〉，《政大法學評論》，131期，頁169-247。
- 楊智守（2015），〈區分所有建築物特定停車位之使用權與所有權之關聯性紛爭探討—兼評最高法院102年度台上字第2118號民事判決〉，《法令月刊》，66卷4期，頁80-114。
- 楊智傑（2003），〈挑戰傳統債權物權分野—以租賃物權化為例〉，《法令月刊》，54卷8期，頁18-32。
- 溫豐文（2001），〈民法物權編修正系列研討會之五：論不動產登記—以探討民法物權編修正草案之規定為主〉，《月旦法學雜誌》，68期，頁108-121。
- （2002），〈規約之拘束力〉，《月旦法學雜誌》，85期，頁10-11。
- （2003），〈民法第四二五條修正條文評析—論租賃物權化之範圍〉，《東海大學法學研究》，19期，頁195-209。
- （2004），〈台灣民法典物權優先效力規定之施行經驗〉，《月旦民商法雜誌》，3期，頁131-140。
- （2006），〈分管契約之效力〉，《月旦法學雜誌》，50期，頁12-13。
- （2007），〈區分所有權—民法物權編修正草案之評析〉，《台灣本土法學雜誌》，90期，頁119-132。
- （2009），〈區分所有權人會議決議之效力〉，《月旦法學教室》，78期，頁10-11。



- (2009) , 〈論共有物之管理〉 , 《台灣法學雜誌》 , 135 期 , 頁 92-101 。
- (2023) , 〈預告登記之效力〉 , 《月旦法學教室》 , 248 期 , 頁 10-12 。
- 董建廷 (2021) , 《權利濫用之具體化：以拆屋還地案件為中心》 , 國立台灣大學法律學研究所碩士論文 , 國立臺灣大學法律學研究所碩士論文 (未出版) , 臺北 。
- 詹森林 (2003) , 〈最高法院關於二〇〇二年契約法裁判之研究〉 , 《台灣法學雜誌》 , 52 期 , 頁 89-106 。
- (2010) , 〈台灣民法解釋之學說與實務〉 , 《月旦民商法雜誌》 , 30 期 , 頁 5-22 。
- 劉春堂 (2010) , 〈房屋建物受讓人對基地之繼續使用權——簡評最高法院九八年度台上字第一三三九號判決〉 , 《台灣法學雜誌》 , 151 期 , 頁 188-192 。
- (2010) , 《民法債編通則 (一)：契約法總論》 , 增修版 , 自刊 。
- 蔡明誠 (2000) , 〈共有物分管契約與物上請求權問題：最高法院八十七年臺上字第二三五號民事判決評釋〉 , 《台灣本土法學雜誌》 , 12 期 , 頁 77-89 。
- (2002) , 〈預告登記之意義及效力〉 , 《台灣本土法學雜誌》 , 34 期 , 頁 127-132 。
- 蔡瑄庭 (2011) , 〈民法第八七六條「土地與建物同一人所有」概念擴張之類型分析〉 , 《月旦法學雜誌》 , 194 期 , 頁 227-239 。
- 戴東雄 (1999) , 〈民法物權編上區分所有權之修正草案〉 , 《月旦法學雜誌》 , 49 期 , 頁 20-31 。
- 謝哲勝 (2003) , 〈物權的公示—兼評臺灣民法物權編相關修正條文〉 , 《月旦民商法雜誌》 , 2 期 , 頁 4-16 。
- (2005) , 〈公寓管理費繳納義務的繼受〉 , 《月旦法學教室》 , 37 期 , 頁 12-113 。
- (2005) , 〈臺灣物權法制發展〉 , 《財產法暨經濟法》 , 2 期 , 頁 31-



64。

- (2006) , 〈租賃的推定〉 , 《台灣法學雜誌》 , 78 期 , 頁 107-116 。
- (2006) , 〈區分所有的理論與實務〉 , 《中正大學法學集刊》 , 21 期 , 頁 88-90 , 頁 71-94 。
- (2008) , 〈債權物權相對化〉 , 《月旦法學教室》 , 69 期 , 頁 10-11 。
- (2008) , 〈債權物權相對化 (二) — 最高法院九十六年台上字第一三五九號判決評釋〉 , 《月旦法學雜誌》 , 162 期 , 頁 196-206 。
- (2009) , 〈民法物權編 (通則章) 修正綜合評析〉 , 《月旦法學雜誌》 , 167 期 , 頁 108-126 。
- (2010) , 〈債權物權相對化 (三) — 最高法院九十七年台上字第一七二九號民事判決評釋〉 , 《月旦裁判時報》 , 5 期 , 頁 46-50 。
- (2011) , 〈公寓繼受人對於讓予人積欠管理費繳納義務 — 台灣高等法院暨所屬法院 98 年法律座談會民執類提案第 20 號決議評釋〉 , 《法令月刊》 , 62 卷 7 期 , 頁 1-9 。
- (2013) , 〈民法第 425 條之 1 的類推適用 — 最高法院 98 年度臺上字第 294 號判決評釋〉 , 《法令月刊》 , 64 卷 2 期 , 頁 1-7 。
- (2013) , 〈民法第 876 條法定地上權的類推適用〉 , 《台灣法學雜誌》 , 228 期 , 頁 142-146 。
- (2013) , 〈共有物管理對於繼受人的效力 — 最高法院 102 年度台上字第 500 號民事判決評釋〉 , 《法令月刊》 , 64 卷 10 期 , 頁 1-7 。
- (2014) , 〈再論民法第 425 條之 1 的類推適用〉 , 《台灣法學雜誌》 , 241 期 , 頁 121-125 。
- 鍾懿萍、羅秀園 (2009) , 〈預告登記請求權人權益保障之研究〉 , 《土地問題研究季刊》 , 31 期 , 頁 41-57 。
- 簡資修 (2003) , 〈契約法：法定與意定之均衡〉 , 《月旦法學雜誌》 , 99 期 , 頁 191-198 。



- 蘇永欽（1995），〈民事判例的合憲性控制—以釋字第三四九號解釋為例〉，《憲政時代》，12卷3期，頁52-68。
- （1996），〈相鄰關係在民法上的幾個主要問題—並印證於 Teubner 的法律發展理論〉，《法學叢刊》，163期，頁1-28。
- （1999），〈關於租賃權物權效力的幾個問題—從民法第四二五條的修正談起〉，《律師雜誌》，241期
- （2009），〈夏蟲語冰錄（六）—非線性的體系思考〉，《法令月刊》，59卷6期，頁142-145。
- （2010），〈夏蟲語冰錄（二十六）—物權自由了〉，《法令月刊》，61卷3期，頁121-125。
- （2010），〈夏蟲語冰錄（三十）—找到漏洞了嗎〉，《法令月刊》，61卷7期，頁157-161。
- （2013），〈夏蟲語冰錄（六十七）—拆還是不拆？〉，《法令月刊》，64卷8期，頁139-144。

貳、英文文獻

一、專書

Stock, J. H., & Watson, M. W. (2019). *Introduction to Econometrics, Global Edition* (4th ed). Canada: Pearson.

二、期刊論文

Grotenhuis, M. T., & Thijs, P. (2015). Dummy Variables and Their Interactions in Regression Analysis: Examples from Research on Body Mass Index. Arxiv.
<https://arxiv.org/pdf/1511.05728.pdf>.



附錄一本論文資料集所含裁判字號



1. 福建金門地方法院 107 年度訴字第 14 號判決
2. 福建金門地方法院 108 年度訴字第 90 號判決
3. 臺灣士林地方法院 105 年度重訴字第 293 號判決
4. 臺灣士林地方法院 105 年度訴字第 1092 號判決
5. 臺灣士林地方法院 107 年度訴字第 275 號判決
6. 臺灣士林地方法院 109 年度重訴字第 86 號判決
7. 臺灣士林地方法院 109 年度訴字第 1907 號判決
8. 臺灣宜蘭地方法院 106 年度羅簡字第 107 號
9. 臺灣宜蘭地方法院 107 年度羅簡字第 90 號判決
10. 臺灣宜蘭地方法院 108 年度訴字第 570 號判決
11. 臺灣花蓮地方法院 104 年度重訴字第 39 號判決
12. 臺灣花蓮地方法院 104 年度訴字第 63 號判決
13. 臺灣花蓮地方法院 108 年度原訴字第 36 號判決
14. 臺灣南投地方法院 103 年度訴字第 141 號判決
15. 臺灣南投地方法院 106 年度原訴字第 7 號判決
16. 臺灣南投地方法院 106 年度簡字第 7 號判決
17. 臺灣南投地方法院 107 年度投簡字第 490 號判決
18. 臺灣南投地方法院 107 年度訴字第 271 號判決



19. 臺灣南投地方法院 108 年度投簡字第 181 號判決
20. 臺灣南投地方法院 108 年度投簡字第 182 號判決
21. 臺灣屏東地方法院 105 年度潮簡字第 384 號裁定 *
22. 臺灣屏東地方法院 106 年度原訴字第 16 號判決
23. 臺灣屏東地方法院 107 年度訴字第 476 號判決
24. 臺灣屏東地方法院 107 年度訴字第 678 號判決
25. 臺灣屏東地方法院 108 年度訴字第 261 號判決
26. 臺灣屏東地方法院 108 年度訴字第 79 號判決
27. 臺灣屏東地方法院 108 年度潮簡字第 577 號判決
28. 臺灣屏東地方法院 109 年度訴字第 572 號判決
29. 臺灣苗栗地方法院 105 年度訴字第 210 號判決
30. 臺灣苗栗地方法院 106 年度苗簡字第 576 號判決
31. 臺灣苗栗地方法院 107 年度訴字第 499 號判決
32. 臺灣苗栗地方法院 108 年度苗簡字第 672 號判決
33. 臺灣苗栗地方法院 108 年度訴字第 226 號判決
34. 臺灣苗栗地方法院 109 年度苗簡字第 544 號判決
35. 臺灣桃園地方法院 101 年度壘簡字第 521 號判決
36. 臺灣桃園地方法院 103 年度桃簡字第 1099 號判決

* 雖係以程序事項駁回，惟已審酌判斷實體事項。



37. 臺灣桃園地方法院 104 年度重訴字第 243 號判決
38. 臺灣桃園地方法院 104 年度訴字第 1147 號判決
39. 臺灣桃園地方法院 105 年度重訴字第 503 號判決
40. 臺灣桃園地方法院 105 年度重訴字第 69 號判決
41. 臺灣桃園地方法院 105 年度訴字第 539 號判決
42. 臺灣桃園地方法院 106 年度重訴字第 256 號判決
43. 臺灣桃園地方法院 106 年度壘簡字第 1399 號判決
44. 臺灣桃園地方法院 107 年度重訴字第 564 號判決
45. 臺灣桃園地方法院 107 年度重訴字第 570 號判決
46. 臺灣桃園地方法院 107 年度桃簡字第 789 號判決
47. 臺灣桃園地方法院 108 年度壘簡字第 1450 號判決
48. 臺灣桃園地方法院 109 年度桃簡字第 1052 號判決
49. 臺灣桃園地方法院 109 年度訴字第 883 號判決
50. 臺灣高雄地方法院 104 年度訴字第 1901 號判決
51. 臺灣高雄地方法院 105 年度訴字第 575 號判決
52. 臺灣高雄地方法院 106 年度訴字第 25 號判決
53. 臺灣高雄地方法院 106 年度訴字第 699 號判決
54. 臺灣高雄地方法院 107 年度重訴字第 182 號判決
55. 臺灣高雄地方法院 107 年度訴字第 13 號判決



56. 臺灣高雄地方法院 107 年度訴字第 1479 號判決
57. 臺灣基隆地方法院 106 年度訴字第 198 號判決
58. 臺灣基隆地方法院 109 年度訴字第 375 號判決
59. 臺灣雲林地方法院 105 年度六簡更一字第 1 號判決
60. 臺灣雲林地方法院 106 年度訴字第 507 號判決
61. 臺灣雲林地方法院 107 年度六簡字第 181 號判決
62. 臺灣雲林地方法院 107 年度六簡字第 333 號判決
63. 臺灣雲林地方法院 108 年度訴字第 310 號判決
64. 臺灣雲林地方法院 109 年度訴字第 654 號判決
65. 臺灣新北地方法院 103 年度重訴字第 865 號判決
66. 臺灣新北地方法院 104 年度重訴字第 200 號判決
67. 臺灣新北地方法院 105 年度重訴字第 517 號判決
68. 臺灣新北地方法院 106 年度重簡字第 803 號判決
69. 臺灣新北地方法院 107 年度板簡字第 1418 號判決
70. 臺灣新北地方法院 107 年度重訴字第 345 號判決
71. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 1130 號判決
72. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 152 號判決
73. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 1897 號判決
74. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 1916 號判決



75. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 2056 號判決
76. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 600 號判決
77. 臺灣新北地方法院 108 年度板簡字第 863 號判決
78. 臺灣新北地方法院 108 年度重訴字第 363 號判決
79. 臺灣新北地方法院 108 年度重訴字第 368 號判決
80. 臺灣新北地方法院 108 年度重訴字第 443 號判決
81. 臺灣新北地方法院 109 年度板簡字第 204 號判決
82. 臺灣新北地方法院 109 年度訴字第 2709 號
83. 臺灣新北地方法院 109 年度訴字第 67 號判決
84. 臺灣新竹地方法院 103 年度訴字第 670 號判決
85. 臺灣新竹地方法院 104 年度竹東簡字第 153 號判決
86. 臺灣新竹地方法院 106 年度訴字第 68 號判決
87. 臺灣新竹地方法院 107 年度訴字第 171 號判決
88. 臺灣新竹地方法院 107 年度訴字第 511 號判決
89. 臺灣新竹地方法院 108 年度竹東簡字第 228 號判決
90. 臺灣新竹地方法院 108 年度訴字第 454 號判決
91. 臺灣新竹地方法院 108 年度訴字第 543 號判決
92. 臺灣新竹地方法院 109 年度訴字第 521 號判決
93. 臺灣嘉義地方法院 106 年度重訴字第 56 號判決



94. 臺灣嘉義地方法院 106 年度訴字第 211 號判決
95. 臺灣彰化地方法院 105 年度訴字第 1124 號判決
96. 臺灣彰化地方法院 105 年度訴字第 458 號判決
97. 臺灣彰化地方法院 106 年度訴字第 794 號判決
98. 臺灣彰化地方法院 107 年度員簡字第 378 號判決
99. 臺灣彰化地方法院 107 年度訴字第 1089 號判決
100. 臺灣彰化地方法院 108 年度訴字第 1127 號判決
101. 臺灣彰化地方法院 109 年度員訴字第 2 號判決
102. 臺灣臺中地方法院 104 年度重訴字第 237 號判決
103. 臺灣臺中地方法院 104 年度重訴字第 612 號判決
104. 臺灣臺中地方法院 104 年度訴字第 1585 號判決
105. 臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 1470 號判決
106. 臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 1587 號判決
107. 臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 1897 號判決
108. 臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 191 號判決
109. 臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 2431 號判決
110. 臺灣臺中地方法院 105 年度訴字第 676 號判決
111. 臺灣臺中地方法院 105 年度簡字第 9 號判決
112. 臺灣臺中地方法院 106 年度沙簡字第 491 號判決



113. 臺灣臺中地方法院 106 年度重訴字第 668 號判決
114. 臺灣臺中地方法院 106 年度訴字第 2248 號判決
115. 臺灣臺中地方法院 108 年度中訴字第 20 號判決
116. 臺灣臺中地方法院 108 年度中簡字第 2746 號判決
117. 臺灣臺中地方法院 108 年度訴字第 1461 號判決
118. 臺灣臺中地方法院 109 年度中簡字第 1495 號判決
119. 臺灣臺中地方法院 109 年度訴字第 299 號判決
120. 臺灣臺中地方法院 109 年度訴字第 321 號判決
121. 臺灣臺中地方法院 109 年度訴字第 3504 號判決
122. 臺灣臺北地方法院 104 年度重訴字第 1337 號判決
123. 臺灣臺北地方法院 106 年度重訴字第 589 號判決
124. 臺灣臺北地方法院 107 年度店簡字第 1050 號判決
125. 臺灣臺北地方法院 107 年度重訴字第 63 號判決
126. 臺灣臺北地方法院 107 年度重訴字第 643 號判決
127. 臺灣臺北地方法院 107 年度訴字第 1277 號判決
128. 臺灣臺北地方法院 108 年度店簡字第 1231 號判決
129. 臺灣臺北地方法院 108 年度重訴字第 440 號判決
130. 臺灣臺北地方法院 108 年度重訴字第 661 號判決
131. 臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 2692 號判決



132. 臺灣臺東地方法院 104 年度東簡字第 266 號判決
133. 臺灣臺東地方法院 107 年度東簡字第 328 號判決
134. 臺灣臺東地方法院 107 年度訴字第 185 號判決
135. 臺灣臺東地方法院 108 年度東原簡字第 32 號判決
136. 臺灣臺南地方法院 104 年度南簡字第 1551 號判決
137. 臺灣臺南地方法院 104 年度訴字第 1197 號判決
138. 臺灣臺南地方法院 104 年度訴字第 1594 號判決
139. 臺灣臺南地方法院 105 年度重訴字第 216 號判決
140. 臺灣臺南地方法院 105 年度訴字第 329 號判決
141. 臺灣臺南地方法院 105 年度訴字第 754 號判決
142. 臺灣臺南地方法院 106 年度南簡字第 266 號判決
143. 臺灣臺南地方法院 106 年度南簡字第 343 號判決
144. 臺灣臺南地方法院 106 年度南簡字第 362 號判決
145. 臺灣臺南地方法院 106 年度重訴字第 3 號判決
146. 臺灣臺南地方法院 106 年度訴字第 1261 號判決
147. 臺灣臺南地方法院 106 年度訴字第 1452 號判決
148. 臺灣臺南地方法院 106 年度營簡字第 66 號判決
149. 臺灣臺南地方法院 107 年度重訴字第 328 號判決
150. 臺灣臺南地方法院 107 年度訴字第 262 號判決



151. 臺灣臺南地方法院 107 年度訴字第 410 號判決
152. 臺灣臺南地方法院 107 年度訴字第 817 號判決
153. 臺灣臺南地方法院 107 年度訴字第 873 號判決
154. 臺灣臺南地方法院 108 年度訴字第 613 號判決
155. 臺灣臺南地方法院 109 年度訴字第 1786 號判決
156. 臺灣臺南地方法院 109 年度訴字第 2104 號判決
157. 臺灣臺南地方法院 110 年度新簡字第 72 號判決
158. 臺灣澎湖地方法院 107 年度訴字第 86 號判決
159. 臺灣橋頭地方法院 105 年度旗簡字第 93 號判決
160. 臺灣橋頭地方法院 109 年度訴字第 644 號判決
161. 臺灣橋頭地方法院 109 年度橋簡字第 667 號判決
162. 臺灣橋頭地方法院 110 年度橋簡字第 230 號判決

(按筆畫順序與字號遞增排列)