

臺灣南投地方法院民事簡易判決

110年度投簡字第453號

原告 謝振昌

被告 林隆興

謝正發

張正昌

林鎧承

共同

訴訟代理人 林殷世律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原聲明第1項為「被告應將坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱1227地號土地），如附圖（註：此為起訴狀所附之附圖，見本院卷第35頁）編號A（面積：173平方公尺）所示之土地，交付原告使用及收益，並應於租賃關係存續中保持其合於使用收益之狀態。」，而原告於民國111年6月8日以民事更正訴之聲明狀，變更聲明第1項為「被告應將坐落1227地號土地，如附圖（即東英測量工程有限公司111年5月8日測量成果圖）編號1227-A（面積：173平方公尺）所示之土地，交付原告使用及收益，並應於租賃關係存續中保持其合於使用收益之狀態。」，核原告所為聲明之變更，係依東英測量工程有限公司之測量結果，特定所請求被告交付土地之範圍，屬更正事實上陳述，合於前揭規定，應予准許。

01 二、原告主張：

02 (一)被告所有1227地號土地（重測前為南投縣○○鄉○○○段○○
03 ○○段000地號土地），與原告所有坐落南投縣○○鄉○○
04 ○○段0000地號土地（下稱1226地號土地，重測前為南投縣○○
05 ○○鄉○○○段○○○段000○0地號土地），原分別為訴外人
06 廖隆國及謝義雄所有，廖隆國與謝義雄於79年9月間設置圍
07 牆及石岸區隔如本院卷第35頁所示之A地（即附圖編號1227-
08 A所示之土地）及B地（即附圖編號1226-A所示之土地），並
09 簽立「土地交換登記協議書」（下稱系爭協議書），約定於
10 農地開放分割時辦理交換登記，顯係同時以農地開放分割，
11 作為互為租賃之解除條件及互易土地之停止條件。又因迄今
12 仍未開放分割，兩造輾轉受讓1226及1227地號土地之所有
13 權，參照最高法院82年度台上字第1357號、88年度台上字第
14 2805號判決及98年度台上字第764號判決要旨，租賃關係仍
15 繼續存在，原告自得就如附圖編號1227-4所示之土地為使用
16 及收益。

17 (二)自廖隆國及謝義雄成立租賃關係後，如附圖編號1226-A及12
18 27-A所示之土地交換使用已逾30年，無奈被告無視前情，逕
19 於如附圖編號1226-A所示之土地上種植作物，排除原告之使
20 用及收益，原告依民法第423條規定，請求被告應將如附圖
21 編號1227-A所示之土地交付原告使用及收益，並應於租賃關
22 係存續中保持其合於使用收益之狀態等語，並聲明：①如第
23 一點變更後之聲明所示；②願供擔保，請准宣告假執行。

24 三、被告答辯：

25 (一)被告係於110年2月26日向出賣人（即原所有權人張錦同）購
26 買1227地號土地，而在洽購過程期間，被告均未曾受任何人
27 告知1227地號土地與1226地號土地間存有任何交換使用契約
28 或租賃契約關係存在。依被告與出賣人張錦同間之買賣契約
29 第5條約定「本買賣標的物及建物乃甲方（即出賣人張錦
30 同）自用並無出租情事」、第7條約定「甲方保證本件買賣
31 標的土地與建物並無與他人另訂立買賣契約或抵押權典權等

01 他項權利之設定，抑或為任何債權之擔保等瑕疵在前無
02 訛」，足證被告確就1227地號土地無從得知有原告所稱之租
03 賃關係存在。

04 (二)被告在取得1227地號土地並辦理土地所有權移轉登記後，委
05 請地政機關進行鑑界，經鑑界結果，發現僅有原告越界占有
06 1227地號土地情事，而1227地號土地原所有權人張錦同未曾
07 占有或使用1226地號土地之情事。

08 (三)系爭協議書之當事人廖隆國及謝義雄，被告均不認識，且12
09 27地號土地業經易手多人，被告亦未曾見過系爭協議書正
10 本，原告否認系爭協議書形式上及實質上真正。

11 (四)退步言之，系爭協議書係廖龍國及謝義雄約定「土地交換使
12 用」事宜，顯非有租賃或其他關係之權利義務約定。縱令原
13 告得依系爭協議書對被告為交換登記之請求，亦逾15年之時
14 效等語，資為答辯，並聲明：①原告之訴駁回；②如受不利
15 判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 四、本院之判斷：

17 (一)私文書應提出其原本。但僅因文書之效力或解釋有爭執者，
18 得提出繕本或影本；私文書應由舉證人證其真正。但他造於
19 其真正無爭執者，不在此限，分別於民事訴訟法第352條第2
20 項及第357條定有明文。查被告對於系爭協議書之形式上真
21 正有所爭執，而原告未提出系爭協議書原本供本院確認真
22 偽，則系爭協議書是否真實存在，尚非無疑。

23 (二)復基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
24 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人
25 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型
26 （民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律
27 所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與
28 混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即
29 應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律
30 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要
31 件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之

01 法規適用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法規
02 適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於
03 法院之職責，與契約之解釋係就契約客體（契約內容所記載
04 之文字或當事人口頭所使用之語言）及解釋上所參考之資料
05 （如交易或商業習慣）之探究，以闡明契約內容之真正意
06 涵，並不相同，自可不受當事人所陳述法律意見之拘束（最
07 高法院103年度台上字第560號判決要旨參照）。又解釋契
08 約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
09 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
10 不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院109年度台上字第9
11 21號判決要旨參照）。

12 (三)又當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，即為互易
13 契約，依民法第398條規定，準用關於買賣之規定。縱認系
14 爭協議書確實存在，然依系爭協議書（如附件所示）第一段
15 即明白表示「辦理土地分割後，辦理交換登記」，足認於79
16 年9月間，1227地號土地之所有權人廖隆國（見本院卷第175
17 頁）與1226地號土地之所有權人謝義雄（見本院卷第165
18 頁）約定各自將如附圖編號1227-A所示之土地，與如附圖編
19 號1226-A所示之土地，分別辦理土地分割後，再辦理交換登
20 記。另依系爭協議書之約定條件第一點及第二點後段均有
21 「土地價值均無互相補償之約定」，顯見廖隆國與謝義雄
22 間，僅係單純將如附圖編號1227-A及1226-A所示之土地，互
23 相交換所有權，與民法第398條規定之要件相吻合，自屬互
24 易契約。僅因1226地號土地有山坡地保育區農牧用地之註記
25 （見本院卷第163頁）而受有法令之分割限制，致生無法於7
26 9年9月間即辦理土地分割並移轉所有權，廖隆國及謝義雄遂
27 有系爭協議書第二點後段「但118-1地號應俟土地開放分割
28 時辦理之約定」。

29 (四)原告雖主張廖隆國及謝義雄有互相交換土地之約定等語，惟
30 因系爭協議書之文字記載已明白表示「辦理土地分割後，辦
31 理交換登記」，並無「交換使用」之約定，契約文字已明確

01 表示當事人之真意，自不生契約解釋之問題，即無從認定有
02 原告所主張之「互為租賃」之法律關係存在，亦不生民法第
03 425條「所有權移轉不破租賃」適用問題。

04 (五)至原告聲明本院通知證人張豐鑠到場證述，以證明自109年2
05 月1日起至110年4月間，如附圖編號1226-A及1227-A所示之
06 土地有交換使用之事實及範圍部分，因證人張豐鑠縱能證明
07 前揭事實，亦與本件訴訟之爭點為「系爭協議書是否有租賃
08 法律關係存在」無涉，自無通知證人張豐鑠到場之必要。

09 (六)基上，原告執系爭協議書，並主張兩造受系爭協議書之租賃
10 法律關係拘束，為無理由。

11 五、據上論結，原告依民法第423條規定，請求被告交付如附圖
12 編號1227-A所示之土地，並應於租賃關係存續中保持其合於
13 使用收益之狀態，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
14 回，其所為假執行之聲請，即失其依據，應併予駁回。

15 六、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資
16 料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐
17 一論列。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 111 年 7 月 8 日
20 南投簡易庭 法 官 林彥宇

21 附件：

22 土地交換登記協議書

立協議書人廖隆國簡稱甲方，謝義雄簡稱乙方

茲為甲方所有鹿谷鄉車軌寮段內湖小段第118地號內如附圖118
A，○.○一七三公頃橘色部份與乙方所有同小段第118-1地號11
8-1A，○.○○四五公頃綠色部份，辦理土地分割後，辦理交換
登記，經協議成立條件如左：

一、甲方依照附圖之位置辦理土地分割如118A面積約○.○一七
三公頃過戶乙方承受，其分割費用、增值稅、土地登記費
用均由乙方謝義雄負擔，但土地價值均無互相補償之約
定。

01 二、乙方所有118-1地號依照附圖之位置辦理土地分割如118-1A
面積約〇.〇〇四五公頃過戶甲方承受，其分割費用、增值
稅、土地登記費用均由甲方廖隆國負擔，但土地價值均無
互相補償之約定。（但118-1地號應俟土地開放分割時辦理
之約定）

以上經二此喜悅互相遵守信義誠實履行義務，口恐無憑，特協
議書各執乙份為據。

立協議書人甲方：廖隆國

立協議書人乙方：謝義雄

中 華 民 國 七 十 九 年 九 月 日

02 以上為正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
04 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
05 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
06 （如委任律師提起上訴，請注意民事訴訟法施行法第9條規
07 定）。

08 中 華 民 國 111 年 7 月 8 日

09 書記官 藍建文