

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2211號

原告

即反訴被告 朱金煌

朱增權

上一人

訴訟代理人 朱怡潔

朱勇達

共同

訴訟代理人 顏世翠律師

被告

即反訴原告 兆國建設股份有限公司

法定代理人 林家維

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 許立功律師

洪誌謙律師

上列當事人間請求確認土地通行權不存在等事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、確認兩造間就坐落臺中市○○區○○段000○0地號土地，於民國111年1月26日所為之買賣契約法律關係不存在。

貳、確認兩造間就坐落臺中市○○區○○段000○0○000○000○000○0地號土地，於民國111年1月26日所為之道路通行使用同意書法律關係不存在。

參、本訴訴訟費用由被告負擔。

肆、反訴原告之訴駁回。

伍、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
03 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，
04 原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種
05 不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年
06 度台上字第1240號裁判意旨參照）。查原告即反訴被告朱金
07 煌、朱增權（下稱朱金煌、朱增權）主張兩造於民國111年1
08 月26日就臺中市○○區○○段000○○地號土地（面積63.55
09 平方公尺，朱金煌、朱增權應有部分各3分之1，下稱184之3
10 土地）所簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），
11 及同日就184之3土地、同段187、195地號土地（下分稱187
12 土地、195土地，就187土地，朱金煌、朱增權應有部分各為
13 1000分之3220、1000分之3278，就195土地，朱金煌、朱增
14 權應有部分各3分之1上開2筆土地均為朱金煌、朱增權、朱
15 漢圍共有，應有部分各3分之1）及同段195之3地號土地（為
16 朱金煌單獨所有，下稱195之3土地）所簽立之道路通行使用
17 同意書（下稱系爭同意書）均已失效不復存在。惟為被告即
18 反訴原告兆國建設股份有限公司（下稱兆國公司）所否認，
19 則兩造間就系爭買賣契約書及系爭同意書之法律關係是否存
20 在，即有不明，已造成朱金煌、朱增權在私法上地位不安之
21 狀態，而此不安之狀態，得以本件確認判決加以除去，是朱
22 金煌、朱增權提起本件確認之訴，有即受確認判決之法律上
23 利益存在。

24 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
25 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
26 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
27 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
28 有明文。查兆國公司於本件言詞辯論終結前即112年4月18
29 日，以朱金煌、朱增權違反系爭買賣契約書及系爭同意書約
30 定內容為由，具狀提起反訴請求朱金煌、朱增權履行上開契
31 約（見本院卷第269至272頁），核其請求所據之系爭買賣契

01 約書、系爭同意書即為本訴確認兩造間系爭買賣契約書及系
02 爭同意書之法律關係是否存在之訴訟客體，故與本訴訴訟標
03 的在法律上或事實上均關係密切，審判資料具有共通性或牽
04 連性，且尚不致延滯訴訟終結，應予准許。

05 三、另按當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之。民
06 事訴訟法第260條第3項定有明文。又訴狀送達後，原告不得
07 將原訴變更或追加他訴。但符合民事訴訟法第255條第1項各
08 款情形之一者，不在此限。由是觀之，法律之所以限制原告
09 於起訴後為訴之變更或追加者，旨在保障被告程序上之利益
10 及防止訴訟之延滯，前者在於保障被告主觀上之訴訟權，後
11 者在於確保法院客觀上應適時審理之公共利益，是判別訴之
12 變更、追加，有無妨礙被告之防禦及訴訟之終結，應以變
13 更、追加後之新訴，需否重新認定原告起訴之事實及另行蒐
14 集訴訟資料為斷，如其追加之新訴，僅有少部分可利用原訴
15 之訴訟資料，大部分均須另行提出證據、另為調查，要難認
16 無礙於對造之防禦，且顯有礙訴訟之終結，自不應准許為訴
17 之變更或追加。查本件原告於111年6月27日提起本訴後，兆
18 國公司即於112年4月18日提起反訴，經本院先後於112年4月
19 27日、112年6月8日、112年7月20日、112年10月30日、112
20 年12月11日行言詞辯論程序，均未對兆國公司反訴追加、變
21 更有何限制，然兆國公司遲至113年1月18日言詞辯論時，方
22 當庭提出反訴部分追加確認兩造間有民法第787條袋地通行
23 法律關係之主張，並於同日提出民事反訴準備狀（見本院卷
24 第590頁、597至600頁），而朱金煌、朱增權已當庭表示不
25 同意（見本院卷第590頁），審酌兆國公司上開追加之請
26 求，訴訟標的性質為形成權，與本訴、反訴均係基於系爭買
27 賣契約書法律關係及系爭同意書法律關係之原因事實，不盡
28 相同，既有之卷證資料並不相通，且兆國公司上開追加之主
29 張，於先前之言詞辯論期日，並無不能提起之事由，卻未於
30 提起反訴時，一併提起，如准許兆國公司追加，朱金煌、朱
31 增權即須就此再另行答辯及重新調查，顯需再耗費相當期

01 日，有礙朱金煌、朱增權之防禦及本訴、反訴之終結而延滯
02 訴訟。從而，反訴原告所為訴之追加，依首揭規定及說明，
03 於法未合，不應准許。

04 貳、事實及爭點：

05 一、本訴部分：

06 (一)朱金煌、朱增權主張：

07 兆國公司欲購買朱漢圍所有之臺中市○○區○○段000○○地
08 號土地（下稱184之2土地）興建房屋出售，而因184之2土地
09 為袋地，周圍幾無可供通行之道路，故兆國公司乃計畫購買
10 或借用184之2土地之鄰地即184之3土地、187土地、195土
11 地、195-3土地，及劉清發所有同段196之1、196之2、201
12 （道路部分）等地號土地（下稱196之1土地、196之2土地、
13 201土地）以利通行至對外道路。故兆國公司乃透過仲介吳
14 元芳及代書宋鈺欽設法取得朱金煌、朱增權與朱漢圍共有之
15 184之3土地、187土地、195土地、朱金煌所有之195之3土地
16 及劉清發所有196之1土地、196之2土地、201土地之通行權
17 利。吳元芳及宋鈺欽受託後即積極與朱金煌、朱增權聯繫，
18 朱金煌、朱增權因朱漢圍想出售184之2土地予兆國公司，兆
19 國公司又有意向其等購買184之3土地之應有部分，乃同意將
20 184之3土地、187土地、195土地暫借兆國公司作為在184之2
21 土地施工期間通行使用，兩造即於111年1月26日簽訂系爭買
22 賣契約書，並同時簽訂系爭同意書作為為系爭買賣契約書之
23 附件，表示於朱金煌、朱增權出售184之3地號應有部分時，
24 願將朱金煌、朱增權持有之187土地、195土地應有部分同意
25 兆國公司於施工期間通行使用。又因184之2土地通行至一般
26 道路需經過所有鄰地，缺一不可，故需通行之鄰地有任何一
27 土地不能取得該地地主同意通行，則購買其他鄰地或取得其
28 他鄰地通行同意書將毫無實益，故兩造復以手寫方式於系爭
29 買賣契約書第12條第4項條文約定有「賣方（指朱金煌、朱
30 增權，以下賣方所指為何人均同）及仲介方（指吳元芳，以
31 下仲介方所指為何人均同）應於111年2月28日前取得196之1

01 土地、196之2土地、202土地（道路部分）（為201土地之誤
02 繕）道路使用同意書（下稱劉清發同意書），另本契約自取
03 得同意書後買方（指兆國公司，下買方所指為何人均同）始
04 支付簽約金，其餘約定期日同時往後延展，逾期本契約無條
05 件解除契約」之內容（下稱系爭手寫條文）。簽約當晚朱金
06 煌之女朱美瑾發現系爭同意書內容與吳元芳、宋鈺欽向朱金
07 煌、朱增權說明之內容不合，又發現系爭同意書上之土地除
08 與朱漢圍共有之184之3土地、187土地、195土地外，尚包括
09 朱金煌所有，簽約當時未同意通行之195之3土地，且系爭同
10 意書內容除同意將上開土地供作施工期間通行使用外，更包
11 括上開土地鋪設柏油、設置電力、排水、路燈及電信等設施
12 及效力及於其後之繼受人，無異讓朱金煌、朱增權拋棄184
13 之3土地、187土地、195土地及195之3土地之所有權利，卻
14 僅獲得184之3土地應有部分之價金，明顯不合一般交易常
15 情，故系爭同意書內容明顯有變造文書及詐欺年近90歲之朱
16 金煌、朱增權之情形。故朱美瑾於簽約日當晚代朱金煌、朱
17 增權撥打電話給宋鈺欽表達系爭買賣契約書、系爭同意書有
18 前述瑕疵要求解約，兩造並於111年2月12日在朱金煌住宅協
19 調無果，後因吳元芳未於111年2月28日前取得劉清發同意
20 書，故依系爭手寫條文約定內容及民法第99條第2項規定，
21 因解除條件成就，系爭買賣契約書已失其效力。又系爭同意
22 書為系爭買賣契約書之附件，系爭買賣契約既已失其效力，
23 則系爭同意書之法律關係亦不存在。如認系爭同意書非系爭
24 買賣契約書之附件，而係獨立之法律關係，則性質上應屬借
25 貸預約，朱金煌、朱增權已於111年1月26日、2月12日以電
26 話及當面告知方式、於111年2月14日以寄發存證信函方式、
27 於111年4月21日以委請律師寄發存證信函等方式，依民法第
28 465 條之1 對兆國公司撤銷系爭同意書之約定；如認系爭同
29 意書為借貸本約，則因兩造未約定使用期限，朱金煌、朱增
30 權亦已以上開通知方式，依民法第470第2項規定對兆國公司
31 終止系爭同意書之使用借貸關係，最終縱認系爭同意書仍有

01 效存在，朱金煌、朱增權則依民法第92條之規定撤銷其意思
02 表示。因朱金煌、朱增權依上開所述內容委請禹盛法律事務
03 所於111年4月21日以111年度禹律字第111042101號函告知兩
04 造間系爭買賣契約書及系爭同意書之法律關係不存在，兆國
05 公司收受後則寄發「不同意」旨意之存證信函，並委由洪家
06 駿律師寄發「系爭同意書仍合法有效」、「朱金煌、朱增權
07 不得任意解除系爭同意書及系爭買賣同意書」旨意之存證信
08 函予朱金煌、朱增權，兩造間之系爭買賣契約書、系爭同意
09 書之法律關係即陷於不確定情形，已造成朱金煌、朱增權在
10 私法上地位不安之狀態，爰依民事訴訟法第247條提起本
11 訴，及依前開所述系爭買賣契約書及系爭同意書之無效、撤
12 銷、終止或撤銷意思表示等事由之先後順序為先備位之主
13 張，並聲明如主文第壹至貳項所示之內容。

14 (二)兆國公司抗辯：

- 15 1.本件朱金煌、朱增權主張系爭同意書有遭變造、詐欺之情
16 形，自應就該有利於己之事實負舉證責任，惟未見朱金
17 煌、朱增權就其主張善盡舉證責任，是朱金煌、朱增權該
18 部分所述顯不足採，其請求無理由。
- 19 2.系爭買賣契約書所載系爭手寫條文約定之真意係課予朱金
20 煌、朱增權取得道路土地之義務，若朱金煌、朱增權未於
21 期限內取得土地，則由兆國公司取得契約解除權；如將本
22 項約定解釋為契約逾期自動解除，將不啻令朱金煌、朱增
23 權得任意違反契約義務，兩造自始無需簽訂系爭買賣契約
24 書或額外約定朱金煌、朱增權此義務之必要。
- 25 3.兆國公司係因朱金煌、朱增權遲未將過戶文件送交宋鈺
26 欽，迄今尚未將184之3土地應有部分過戶登記予兆國公
27 司，兆國公司行使同時履行抗辯權，拒絕給付買賣價金尾
28 款，乃合法保障自身權益，並不得以此反證系爭買賣契約
29 書業已解除。
- 30 4.吳元芳與朱金煌、朱增權之訊息來往，並非兩造間之對
31 話，吳元芳既非系爭買賣契約書及系爭同意書之當事人，

亦非兆國公司之代理人或履行輔助人，其所傳遞之訊息並不代表兆國公司本人之意思表示。

5.另依臺灣高等法院臺中分院91年度上字第32號判決（下稱中高分院91上32判決）見解，系爭同意書簽立目的並非僅供兆國公司單獨通行使用，尚有兼及臨地大眾通行之公益目的，此與著重在雙方當事人信賴、僅存在於特定雙方間之使用借貸契約大相逕庭，系爭同意書應屬提供兆國公司、臨地大眾甚至是日後建物住戶通行使用之無名契約，自無適用民法使用借貸相關規定，而得由朱金煌、朱增權任意終止之理。

6.按民法第820條修正施行後，共有人對於共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚至由法院裁定變更之。惟倘經全體共有人訂立未定期限之分管契約，則該分管契約之終止，須經全體共有人同意始得為之，此即第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，共有人尚不得逕以多數決方式終止分管契約，變更共有物管理方法。」（最高法院111年度台上字第898號民事判決意旨參照）。查兆國公司於111年5、6月間，與朱漢圍重新簽訂184之3土地、187土地、195土地買賣契約書，已取得上開土地原朱漢圍所有之應有部分，故兆國公司公司現就上開土地與朱金煌、朱增權間為共有關係，兩造既於111年1月26日就上開共有土地簽訂系爭同意書，性質上應屬兩造就184之3土地、187土地、195土地經全體共有人共同協議所訂定未定期限之共有物分管契約，按前開最高法院判決意旨，為民法第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之例外情形，朱金煌、朱增權不得逕以多數決方式終止或變更管理方法，故朱金煌、朱增權終止系爭通行同意書並非合法。

7.退萬步言，如認系爭同意書係使用借貸契約，則兩造間並無民法第472條所定各款事由，又系爭同意書雖未定有期限，惟觀系爭同意書第1條約定有：「一、同意乙方（指兆

國公司，下乙方所指為何人均同)及眾人以及其車輛自由進出通行(包含供乙方施工車輛進出)、並同意乙方就其所有建築基地申請指定建築線、建築執照、使用執照等相關文件，就系爭同意書文件上簽名蓋章。」暨系爭同意書目的係為供兆國公司就其所有建築基地建築房屋而使其自由進出通行所使用，則於房屋建築完成前，兆國公司自仍有通行系爭土地之必要，是兩造間使用借貸之目的尚未達成，而朱金煌、朱增權復未提出證據證明兆國公司已建築房屋完成而無通行系爭土地之必要，則其主張終止系爭通行同意書，自無可採。

8.並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)兆國公司主張：

系爭買賣契約書第4條第1項約定有：「賣方應於前條第一次付款時交付所有權狀正本、身分證影本(含健保卡影本)，第二次付款時交付印鑑證明、戶籍謄本及稅單等產權移轉應備全部證件，並蓋妥印鑑章於辦理移轉登記有關書表上，交付於地政士專責辦理」，朱金煌、朱增權於簽訂系爭買賣契約書及系爭同意書後，迄今均未依系爭買賣契約書所載條件履行，既未將相關文件交付地政士辦理所有權移轉登記事宜，更無故提起本訴主張兩契約業已解除或終止，逼迫兆國公司提高購買價格，並於調解程序中揚言將在系爭同意書所載土地上堆置廢棄物，影響兆國公司通行之權利，其等惡意違約之情，昭然若揭，爰依系爭買賣契約書第4條第1項及系爭同意書之約定，提起反訴請求被告二人履行契約，並聲明：1.朱金煌、朱增權各應將其等所有184之3土地所有權應有部分3分之1移轉登記予兆國公司。2.朱金煌、朱增權應容忍兆國公司通行184之3土地、187土地、195土地及195之3土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害兆國公司通行之行為。

(二)朱金煌、朱增權抗辯：

01 系爭買賣契約書既因吳元芳未於111年2月28日前取得劉清發
02 同意書，依系爭手寫條文之約定，已因解除條件成就而失其
03 效力，而系爭同意書亦隨之失效，業如前述，是兩造間之系
04 爭買賣契約書及系爭同意書之法律關係顯均已不存在，既已
05 不存在，則朱金煌、朱增權顯無移轉184之3土地所有權及容
06 忍兆國公司通行184之3土地、187土地、195土地及195之3土
07 地之義務。是兆國公司之主張，顯屬無據。並聲明如主文欄
08 第肆項所示之內容。

09 三、本院於112年4月27日言詞辯論庭與兩造整理爭執與不爭執事
10 項，經兩造同意如下：（見本院卷第276至277頁）

11 (一)不爭執事項：

- 12 1.兩造於111年1月26日就184之3土地簽訂系爭買賣契約書，其
13 中系爭手寫條文約定有「賣方及仲介方應於111 年2月28日
14 前取得196之1土地、196之2土地 、201土地道路使用同意
15 書，另本契約自取得同意書後買方始支付簽約金，其餘約定
16 期日同時往後延展逾期，本契約無條件解除契約。」之內
17 容。
- 18 2.朱金煌、朱增權於111年1月26日簽訂系爭同意書，系爭同意
19 書內未明文約定道路通行使用之對價及同意通行之期間。
- 20 3.朱金煌、朱增權於111年2月14日寄發新竹東門郵局19號存函
21 信函予兆國公司，兆國公司有收受該函文。
- 22 4.朱金煌、朱增權委請禹盛法律事務所於111年4月21日以111
23 年度禹律字第111042101號函寄予兆國公司，函文中記載
24 「朱金煌、朱增權撤銷系爭買賣契約書及系爭同意書所為之
25 意思表示」，兆國公司有收受該函文。
- 26 5.洪家駿律師代兆國公司於111年4月28日寄發台中旱溪郵局11
27 0 號存證信函予朱金煌、朱增權。
- 28 6.兆國公司法定代理人林家維於111年3月18日與朱漢園簽訂
29 「終止不動產買賣價金履約保證協議書」（下稱終止履保協
30 議書），記載終止原因為「今因：鄰地184之3共有人土地無
31 法取得，及系爭同意書無法確定取得等」。

01 (二)本件之爭點：

- 02 1.朱金煌、朱增權與吳元芳未於111年2月28日前取得劉清發同
03 意書，依系爭買賣契約書系爭手寫條文之約定，系爭買賣契
04 約書是否已失其效力？
- 05 2.若系爭買賣契約書未失其效力，朱金煌、朱增權依系爭買賣
06 契約書系爭手寫條文行使解除權，其解除權之行使是否合
07 法？
- 08 3.朱金煌、朱增權主張系爭同意書因系爭買賣契約書失其效力
09 或解除而同時失其效力，是否有理由？
- 10 4.若系爭同意書未同時失其效力，朱金煌、朱增權主張依照民
11 法第470條第2項終止使用借貸關係或者依民法第465 條之1
12 撤銷系爭同意書之意思表示，是否有理由？

13 參、得心證之理由：

14 一、本訴部分：

- 15 (一)按基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛
16 爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁
17 判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法
18 院應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之
19 情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以
20 探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之
21 依據。法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依
22 文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全
23 文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋
24 （考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信
25 原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中
26 最大可能之文義（最高法院103年度台上字第713號判決勅意
27 旨參照）。次按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，應
28 通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過失之事實暨交易上
29 之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全
30 體之觀察。又契約附有解除條件，與當事人約定保留解除權
31 不同，前者係條件成就時，契約當然消滅，除當事人有特別

約定外，原則上不溯及既往。後者則係條件成就時，約定由當事人取得解除權，其是否行使解除權，尚得自行斟酌，須其向對造當事人為解除契約之意思表示後，契約始溯及的歸於消滅，二者法律效果迥異，應予辨明（最高法院108年度台上字第1948號判決意旨參照）。末按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準。當確認某事項依契約計畫顯然應有訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的，出現契約漏洞者，法院應為漏洞之填補，俾解決當事人間紛爭。又關係牽連之不同當事人雖各別締約，惟各獨立契約間具有密切關連性或相互依存性時，經斟酌立約當時之情形，通觀各契約所欲達成之主要目的、社會通念及一切客觀情事，將誠信原則涵攝在內，如其中一組當事人間契約債務不履行，債權人依法律規定或契約約定解除或終止該契約，不能達成締約目的，在符合公平原則下，他組當事人間契約之效力，亦應同其命運，始符當事人初始併同訂立密切關連或相互依存之複數契約之真意（最高法院110年度台上字第320號判決意旨參照）。

(二)查證人吳元芳具結證稱：伊是兆國公司的仲介，當初兆國公司有跟伊講好仲介本件相關土地成交的報酬是成交金額的百分之1，兆國公司先跟朱漢圍購買184之2土地，旁邊有184之3土地、同段184之4地號土地（下稱184之4土地），朱漢圍擁有（184之3土地）3分之1應有部分，就順便賣給兆國公司，兆國公司為了拉建築線，所以才要向朱金煌、朱增權購買184之3土地之應有部分（見本院卷第365至369頁），證人宋鈺欽具結證稱：兆國公司要買朱漢圍所有184之2、184之4、184之3、同段183之2地號土地（下稱183之2土地）那幾筆土地，從地籍圖上來看就可以清楚知道，必須從187土地等鄰地通行，否則184之2土地就等於是沒有用了，所以拿到這些土地（鄰地）之道路使用同意書是兆國公司必要的條件（見本院卷第393頁），並有184之2土地地籍謄本在卷可稽

(見本院卷第145頁、第421頁)。可證兆國公司因欲購買朱漢園所有之184之2土地興建房屋出售，惟因184之2土地為袋地，周圍無可供通行之道路，故兆國公司計劃一併購買朱漢園所有之鄰地即183之2、184之4、187、195、184之3等土地及184之3土地朱金煌、朱增權之應有部分，並借用187土地、195土地、195之3土地、劉清發所有之196之1土地、196之2土地、201土地，以利通行至對外道路及拉建築線使用。兆國公司即透過吳元芳、宋鈺欽先以總價新臺幣（下同）4579萬元購買朱漢園所有184之2土地、183之2土地、184之4土地、187土地、195土地、184之3土地，再於111年1月26日簽訂系爭買賣契約書及系爭同意書，由兆國公司購買朱金煌、朱增權所有184之3土地應有部分及取得187土地、195土地、195之3土地之通行權利，並以系爭手寫條文約定有朱金煌、朱增權及吳元芳需於111年2月28日前取得196之1土地、196之2土地、201土地劉清發同意書之內容。是就兆國公司與朱漢園簽訂之土地買賣契約、兆國公司與朱金煌、朱增權簽訂之系爭買賣契約書、系爭同意書及兆國公司預計與劉清發簽訂之劉清發同意書之內容以觀，兆國公司簽訂上開契約目的均在於取得184之2鄰地所有權或通行權利以便開發184之2土地興建房屋營利，相互間具有缺一不可之依存關係。

(三)證人吳元芳亦具結證稱：系爭手寫條文和朱金煌、朱增權沒有關係，因為簽訂系爭買賣契約書時，宋鈺欽想說196之1土地、196之2土地也是道路的轉角，也要伊去與劉清發簽訂土地道路使用同意書，所以在現場由宋鈺欽手寫上去，應該是針對伊。宋鈺欽的意思是說，如果沒有在111年2月28日前取得劉清發同意書，系爭買賣契約書就無效。系爭買賣契約書、系爭同意書簽訂後，伊有去找劉清發，拜訪3次，當時劉清發表示，他所有的土地是路地，他不會封閉，讓兆國公司自由通行，只要不傷害到他的梨園，但不願意簽土地道路使用同意書，伊有請劉清發給伊名片，伊就在紙上註明「196之1土地、196之2土地地主劉先生，因不影響出入，允許自

由通行」等文字，連同劉清發名片拍照寄給林家維，但因為還是沒有辦法取得劉清發同意書，宋鈺欽有講說盡量努力，如沒有拿到劉清發同意書，簽的契約會無效，所以伊最後沒有拿到劉清發意書，伊認為系爭買賣契約書應該就無效，伊之後就與兆國公司、朱漢圍於111年3月18日簽訂終止履保協議書，伊也沒有拿到居間報酬等語（見本院卷第363至387頁），並有劉清發之名片照片（見本院卷第425頁）、終止履保協議書（見本院卷141至143頁、第205至209頁、第427至428頁）、宋鈺欽、吳元芳於111年2月20日、同年月21日LINE通訊紀錄截圖（見本院卷第211頁）附卷可考。再觀諸吳元芳與朱美瑾LINE通訊紀錄截圖，吳元芳於111年3月4日17時25分，傳送：「朱小姐，建商（指兆國公司，下同）今天很誠意的提出2個方案解決問題，第1點年前和妳爸爸、叔叔購買的預定道路用地加價補足和漢圍的建地價格一樣9萬元，第2點187土地建商有買漢圍的3分之1路權，還有3分之2建商用補貼方式給妳們，請妳們姐妹研究看要補貼多少金額，我再回覆建商，也請朱小姐高抬貴手，稍為放軟一些。」；於同日19時52分傳送：「朱小姐，今天建商很誠意的提出2點解決方式，第1點年底和妳爸爸、叔叔購買的預定路地加價到漢圍的地號建地一樣價格9萬元，第2點：地號187、1952筆各3分之2的預定路地，建商用貼補方式來貼補，妳們共同商量是要補貼多少金額，我再回報建商，大家共同使用路權，妳們左邊還有的3筆土地也有增值的作用，這是建商的提議，商量好再告知，也請朱小姐們，高抬貴手，手勢放軟一點，大家好商量」；於同年月5日8時28分傳送：「補貼兩筆路地的路權還是妳們的，沒有損失」；同日14時17分傳送：「以後有被徵收，也是妳們的權利」；同年3月9日9時21分傳送：「朱小姐，不知妳們的姐妹討論研究的結果如何？還是尚未討論，請方便告知嗎？」，朱美瑾回覆：「要下星期喔」；吳元芳於111年3月14日11時24分傳送：「朱小姐，已過了一週，不知妳們姐妹商量後的決意如何，

請告知」，朱美瑾回覆：「還未有共識，有結論會主動告知」；吳元芳於111年3月17日12時26分傳送：「朱小姐妳好，先告知妳們建商準備明早到漢圍家簽解約書，我想問的是建商開出的條件，妳爸爸和家人會接受嗎？還是妳叔叔的家人不同意？如果有機會再帶別的建商來購買也要了解妳們開出的條件和需求，謝謝妳，大家辛苦了！」，朱美瑾回覆：「還沒結論」；吳元芳於111年3月18日9時11分傳送：「朱小姐，我忘了告知，妳爸爸簽的同意書在2月28日已過期，因為路口劉先生的路地不肯簽使用同意書，所以年底在妳家簽的合約書、道路同意書都已過期無效。」，並傳送終止履保協議書照片及「已解約，一切從新」等內容（見本院卷第133至143頁），又兆國公司與朱漢圍簽訂終止履保協議書，記載終止原因為「今因：鄰地184之3共有人土地無法取得，及系爭同意書無法確定取得等」，為兩造所不爭執（見不爭執事項6），吳元芳亦有在見證人（經紀業/承辦地政士）欄簽名。足證因吳元芳未於111年2月28日前取得劉清發同意書，吳元芳認定系爭買賣契約書、系爭同意書已無效，並於111年3月18日與兆國公司、朱漢圍就雙方土地買賣契約合意解除之事實，堪予認定。

(四)兆國公司雖辯稱：系爭手寫條文約定之真意係課予朱金煌、朱增權取得道路土地之義務，若朱金煌、朱增權未於期限內取得土地，則由兆國公司取得契約解除權等語。且以證人宋鈺欽具結證稱：系爭手寫條文是要朱金煌、朱增權要取得劉清發同意書，不然的話，兆國公司有權利解除之內容為據（見本院卷第392頁）。惟證人宋鈺欽亦證稱：「系爭手寫條文是兆國公司建築師說要加到系爭買賣契約書中，伊習慣的就是寫逾期的話，雙方都可以解除契約，朱金煌、朱增權看了沒什麼意見，但這是比較傾向保護兆國公司的利益，因為建築師說如果拿到不劉清發同意書，開發上會有一點問題，伊是希望兆國公司有權利去解除契約，比較傾向兆國公司的部分，當時因為比較接近尾聲，伊應該有解釋，伊有把

01 整個條文完，說「這個我要去拿同意書喔，沒有的話，要解
02 除契約」，朱金煌、朱增權沒有很在意，因為牽涉到的都是
03 劉清發的土地，跟他們沒有關係，無條件解除契約是指當然
04 失效或是雙方都可行使解除權，還是有兆國公司可以行使解
05 除權，這部分不是說得很清楚。」（見本院卷第392至397
06 頁），是審酌系爭手寫條文在文義上並未清楚載明僅限兆國
07 公司得以行使或主張「無條件解除契約」之內容，且系爭買
08 賣契約書係由兆國公司代理人宋鈺欽所預擬，在添加系爭手
09 寫條文時，未明白告知僅限兆國公司得以行使或主張「無條
10 件解除契約」，自不容兆國公司事後片面主張對其有利之解
11 釋，而違背民法之誠信原則。且系爭手寫條文固載有「賣方
12 及仲介應於111年2月28日前取得劉清發同意書」之內容，惟
13 吳元芳已證述此係仲介之義務，與朱金煌、朱增權無涉，並
14 有吳元芳、王國明簽訂之道路通行使用保證書，載有「立保
15 證書人王國明、吳元芳等2人（下稱甲方）就196之1土地、1
16 96之2土地、201土地保證土地所有權人無條件供兆國公司
17 （下稱乙方）或其繼受人為下列使用…」、「若乙方無法取
18 得上項同意書時而遭受損害時，甲方願負損害賠償責任」之
19 內容可佐（見本院卷第433頁），自難認定吳元芳未如期取
20 得劉清發同意書係屬可歸責朱金煌、朱增權之事由。再考量
21 兆國公司與朱漢圍簽訂之土地買賣契約書、兆國公司與朱金
22 煌、朱增權簽訂之系爭買契約書、系爭同意書及兆國公司預
23 計與劉清發簽訂之劉清發同意書之內容以觀，兆國公司簽訂
24 上開契約目的均在於取得184之2土地鄰地所有權或通行權利
25 以便開發184之2土地興建房屋營利，且具有缺一不可之相互
26 依存關係，已如前述，故吳元芳未依期限取得劉清發同意
27 書，兆國公司實無從繼為184之2土地房屋之興建，此由兆國
28 公司於朱漢圍於111年3月18日合意解除雙方之買賣契約即可
29 得證。況兆國公司如依系爭手寫條文，有單方之無條件解除
30 契約權利，則於系爭手寫條文期限（即111年2月28日）過
31 後，大可對朱金煌、朱增權主張不解除系爭買賣契約書，繼

而請求朱金煌、朱增權履行契約，惟兆國公司不僅未請求朱金煌、朱增權履行契約，反透過當時仍具兆國公司仲介身分之吳元芳持續向朱美瑾表示願提高184之3土地購買價格及補貼187土地之通行費用，足證兆國公司亦認定系爭買賣契約書業已失效，方重新對購買184之3土地交易提出新要約。是綜合上述，兩造契約目的既在兆國公司買受184之2土地之建屋營利，且以兆國公司需完整取得鄰地之土地所有權或通行權為前提要件，則兩造簽訂系爭買賣契約書時，將與兩造間契約義務完全無關之鄰地所有權人道路通行使用同意書取得與否，作為「無條件解除契約」效力是否發生之條件，而在此條件成就時，雙方均無保留系爭買賣契約書效力續存之實益及必要，故應將系爭手寫條文解釋為系爭買賣契約書所附之解除條件，於條件成就時，契約當然消滅，方符雙方締約當時之真意。故吳元芳確未於111年2月28日前取得劉清發同意書乙節，業據吳元芳、劉清發證述甚詳，朱金煌、朱增權主張依系爭手寫條文約定內容，因解除條件成就，依民法第99條第2項規定，系爭買賣契約書已失其效力，堪認有據，應值採信。

(五)按預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約。本件兩造所訂契約，雖名為「土地買賣預約書」，但除買賣坪數、價金、繳納價款、移轉登記期限等均經明確約定，非但並無將來訂立買賣本約之約定，且自第三條以下，均為雙方照所訂契約履行之約定，自屬本約而非預約（最高法院64年度台上字第1567號裁判意旨參照），查朱金煌、朱增權固主張：系爭同意書應為系爭買賣契約書之附件，若非附件，亦應為使用借貸之預約等語，惟自系爭同意書及系爭買賣契約形式外觀，兩兩獨立，且契約內容一為買賣契約法律關係，一為使用借貸法律關係，兩契約亦未記載相互間之關係為何，系爭同意書亦未有日後再訂本約之約定，是系爭同意書係為獨立之契約無疑，朱金煌、朱增權主張兩者為本

約附件關係或系爭同意書為使用借貸之預約，容有誤會。系爭同意書未明文約定道路通行使用之對價及同意通行之期間，為兩所不爭執（見不爭執事項2），性質上應屬民法未定期限之使用借貸契約。兆國公司雖辯稱：依中高分院91上32判決見解，系爭同意書簽立目的並非僅供兆國公司單獨通行使用，尚有兼及臨地大眾通行之公益目的，此與著重在雙方當事人信賴、僅存在於特定雙方間之使用借貸契約大相逕庭，系爭同意書應屬提供兆國公司、臨地大眾甚至是日後建物住戶通行使用之無名契約，自無適用民法使用借貸相關規定，且兆國公司於111年5、6月間，與朱漢圍重新簽訂184之3土地、187土地、195土地買賣契約書，取得上開土地之應有部分，故兆國公司現就上開土地與朱金煌、朱增權間為共有關係，兩造既於111年1月26日就上開共有土地簽訂系爭同意書，性質上應屬兩造就系爭土地，經全體共有人共同協議所訂定未定期限之共有物分管契約，為民法第820條第1項所稱「除契約另有約定外」之例外情形，朱金煌、朱增權不得逕以多數決方式終止或變更管理方法，系爭同意書目的係為供兆國公司就其所有建築基地建築房屋而使其自由進出通行所使用，則於房屋建築完成前，兆國公司自仍有通行184之3土地、187土地、195土地、195之3土地之必要，是兩造間使用借貸之目的尚未達成，朱金煌、朱增權自不得終止系爭同意書等語。惟查，兆國公司所引中高分院91上32判決，該件事實係有關地主與建商合建時所出具之土地使用權同意書效力問題，此觀諸該判決載有：「實務上建管單位基於建造房屋申領建築執照所設之制度。故該同意書係伴隨地主與建商間之合建契約而由地主出具，旨在於便利合建契約之履行，除授與建商得在地主土地上建築之權外，並提供土地供合建之建物作為私設道路使用。在房屋建造完成後，將房屋基地分割出來連同房屋出售或移轉時，地主同意供合建房屋作為道路使用之土地，如一併出售或移轉給受讓合建房屋基地之人取得共有，合建房屋之取得人得使用該私設道

路，固無問題。惟本件上訴人與訴外人合建之房屋完成併同其基地讓售時，該等房屋所使用之私設道路，仍歸地主之上訴人所有，本件上訴人因長期不能使用收益土地，致生糾紛。」之內容自明，而本院朱金煌、朱增權2人並非提供其所有土地與兆國公司合建房屋，而僅純為提供鄰地通行使用，自無中高分院91上32判決見解適用餘地，而難採對被告有利之認定。又兩造於111年1月26日簽訂系爭同意書時，兆國公司並非184之3土地、187土地、195土地共有人，當時上開土地共有人為朱漢圍，並未參與系爭同意書之簽訂，實難認定系爭同意書有何分管契約之性質，更毋論縱兆國公司於000年0月間，復與朱漢圍重新簽訂新的買賣契約而購得184之3土地、187土地、195土地之應有部分而與朱金煌、朱增權成立共有關係，惟系爭195之3土地仍為朱金煌單獨所有，又豈能認定兩造間就此部分亦有成立分管契約法律關係？兆國公司此部分之主張顯屬無稽。至系爭同意書第1條雖約定有：「一、同意乙方及眾人以及其車輛自由進出通行(包含供乙方施工車輛進出)、並同意乙方就其所有建築基地申請指定建築線、建築執照、使用執照等相關文件，就系爭同意書文件上簽名蓋章。」等內容，則在上開借用之目的已不存在時，系爭同意書效力該如何認定，即非無疑。如依契約最大文義性觀之，系爭同意書並未就此情形設有如何處理之約定，亦無從依體系解釋得出結論，故出現此項契約漏洞，揆諸上開最高法院之判決意旨，應予以解釋填補。查兆國公司與朱漢圍簽訂之土地買賣契約、兆國公司與朱金煌、朱增權簽訂之系爭買賣契約書、系爭同意書及兆國公司預計與劉清發簽訂之劉清發同意書之內容以觀，兆國公司簽訂上開契約目的均在於取得184之2土地鄰地所有權或通行權利以便開發184之2土地興建房屋營利，且具有缺一不可之相互依存關係，故吳元芳未依期限取得劉清發同意書，實無從繼為184之2土地房屋之興建，兆國公司亦於111年3月18日與朱漢圍合意解除雙方之買賣契約，故系爭買賣契約書對此情形，乃

設有系爭手寫條文，在吳元芳未依期限取得劉清發同意書之條件成就時，因兩造契約目的不達，依系爭手寫條文之約定，系爭買賣契約因「無條件解除契約」而失效，業據論述如前，且證人宋鈺欽具結證稱：當時因為怕184之3土地無法與朱金煌、朱增權成立系爭買賣契約書，所以就把184之3也記載到系爭同意書內（見本院卷第404頁），故184之3土地同時成為系爭買賣契約書及系爭同意書之契約客體，審酌系爭買賣契約書與系爭同意書均係於同日同時地所簽訂，兩者契約主體相同，契約目的同一，契約客體部分相同，故兩者具有密切關連性及相互依存性，依一般社會通念，如單獨讓系爭買賣契約書失效而獨留系爭同意書存在，則系爭同意書內容除同意將上開土地供作施工期間通行使用外，更包括上開土地鋪設柏油、設置電力、排水、路燈及電信等設施及效力及於其後之繼受人，無異讓朱金煌、朱增權拋棄184之3土地、187土地、195土地及195之3土地之所有權利，卻連僅獲得184之3土地應有部分之價金亦一併失去，有違公平互惠之誠信原則，故系爭買賣契約書，既係在考量契約目的不能達成時，增列系爭手寫條文以茲處理，在符合公平原則下，系爭同意書亦應同其命運，始符當事人初始併同訂立兩密切關連且相互依存之複數契約之真意。綜上，應認兩造於系爭買賣契約書增列系爭手寫條文時，漏未在系爭同意書為相同之記載，故在系爭手寫條文之條件成就時，系爭同意書亦應有相同之效果而歸於無效，以填補契約漏洞。朱金煌、朱增權主張系爭同意書應與系爭買賣契約書同歸無效，其理由構成雖有不當，惟依上說明，尚屬有據，自得採信為真。兆國公司辯稱因系爭同意書之使用借貸契約目的尚未滿足，朱金煌、朱增權不得終止系爭同意書云云，既無所據，其主張實不足採。

(六)綜上所述，朱金煌、朱增權依民事訴訟法第247條請求確認系爭買賣契約書法律關係及系爭同意書法律關係均不存在，為有理由，應予准許。

01 二、反訴部分：

02 (一)兩造間之系爭買賣契約書、系爭同意書法律關係，既已認定
03 不存在，兆國公司於反訴之請求實無所憑，難採為真實。朱
04 金煌、朱增權於反訴之抗辯，既與事證相符，堪信為真。兆
05 國公司反訴請求即難照准。

06 (二)綜上所述，兆國公司依系爭買賣契約書法律關係及系爭同意
07 書法律關係請求朱金煌、朱增權各應將其等所有184之3土地所
08 有權應有部分3分之1移轉登記予兆國公司及應容忍兆國公司
09 通行184之3土地、187土地、195土地及195之3土地，且不得
10 設置障礙物或為任何禁止、妨害反訴原告通行之行為，為無
11 理由，應予駁回。

12 肆、兆國公司聲請訊問朱金煌、朱增權，以資證明提起本件訴訟
13 有符合其等本意及釐清爭點，因朱金煌、朱增權於本件已有
14 委任代理人出庭代為訴訟行為，有民事委任狀在卷可稽（見
15 本院卷第121頁），核無調查之必要，爰不予訊問。又本件
16 事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，
17 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
18 論列，附此敘明。

19 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
21 民事第一庭 法 官 廖聖民

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
26 書記官 曾惠雅