

臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度訴聲字第1號

聲 請 人 黃鳳嬌(即張順來之繼承人)

張乃元(即張順來之繼承人)

張愷哲(即張順來之繼承人)

相 對 人 張瑞堂

上列當事人間請求確認契約關係不存在等事件（本院111年度訴字第111號），聲請人聲請許可為訴訟繫屬事實之登記，本院裁定如下如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。前項聲請，應釋明本案請求。法院為裁定前，得使兩造有陳述意見之機會。前項釋明如有不足，法院得定相當之擔保，命供擔保後為登記。其釋明完足者，亦同。民事訴訟法第254條第5項至第7項定有明文。

二、本件聲請人3人與美堅國際股份有限公司（下稱美堅公司）共同起訴主張：第三人張順來與美堅公司前與相對人簽訂合約書（簽訂合約書所成立的契約，下稱系爭契約），嗣張順來死亡而為聲請人3人共同繼承，然相對人違反系爭契約第6條、第4條第1項、第8條第2項、第3項約定，經催告仍依約不履行，聲請人3人與美堅公司前已向相對人發函解除契

約，聲請人3人並得依民法第767條第1項中段規定，請求相對人塗銷其就坐落桃園市龍潭區八德段212、213、220、221、222、223、226地號土地（下稱系爭土地）前於民國110年4月21日以判決移轉為登記原因之所有權移轉登記，並就此部分之訴聲請許可為訴訟繫屬事實之登記等語。

三、經查：

（一）物權行為具有獨立性與無因性，獨立於原因關係而存在，其效力也不受原因關係影響。本件相對人前依系爭契約受讓系爭土地，即使聲請人3人確實可以解除系爭契約，對於相對人受讓系爭土地的那個不動產所有權移轉契約的效力，也不生影響，聲請人3人不會因為系爭契約的解除就成為系爭土地的所有權人，既然不是所有權人，就不能主張民法第767條第1項中段規定的所有物妨害排除請求權。

（二）聲請人3人雖援引學說上所謂的「條件關聯說」，主張依系爭契約第10條約定，相對人現因開發期間之過渡階段而暫時登記為系爭土地之所有權人，其受讓系爭土地所有權移轉登記之物權行為，全然繫諸於系爭契約，兩者之間具條件關聯，系爭契約既經解除而自始無效，其暫時登記之物權行為即失所附麗，應屬物權行為效力繫於債權行為之情形云云，然查：

1. 「條件關聯說」是物權行為無因性相對化的學說之一，其內容謂當事人得約定，以債權行為之有效存在為物權行為之停止條件，進而使物權行為之效力，依當事人之合意，繫於債權行為之存在。換句話說，所謂「條件關聯」，就是在物權行為附條件，藉此讓物權行為之效力依存於原因行為之效力的情形。解釋上，在物權行為得附條件的前提下，基於私法自治原則，當事人也可以約定，以債權行為之撤銷或解除為物權行為之解除條件；又依民法第758條規定，要在不動產物權契約上附條件，須由當事人以書面合意為之，並經登記，始生效力。本件聲請人3人所主張的條件關聯，是以系爭契約第10條的約定為依據，不過，

01 系爭契約之成立，固然是以簽訂合約書的方式為之，但合
02 約書是債權契約的書面，不是物權契約，而且，相對人受
03 讓系爭土地所有權，辦理移轉登記時沒有一併登記條件，
04 而與民法第758條的規定不符。

- 05 2. 聲請人3人另主張：相對人係依系爭契約第10條約定，為
06 實現契約目的而登記為系爭土地之所有權人云云，然而，
07 物權行為既然具有獨立性與無因性，就其原因關係自始或
08 嗣後消滅的情形，又已經有民法第179條以下關於不當得
09 利，以及民法第259條關於回復原狀義務等規定，光是
10 「契約解除時土地要還我」的想法，還不足以構成條件關
11 聯說所要求的條件，那只能推導出，在系爭契約解除後，
12 因契約目的不復存在，相對人就其已受領之給付有回復原
13 狀的義務，這就是民法第259條第1款規定的義務，其性質
14 為債務，聲請人3人請求相對人履行這項義務的權利則是
15 債權，這項權利的行使不生物權得喪變更的效力，在移轉
16 登記辦理完竣之前，系爭土地仍為相對人所有，聲請人3
17 人無從行使所有物妨害排除請求權。

18 （三）據此，聲請人3人主張的原因事實，即使為真，聲請人3人
19 也不會是系爭土地的所有權人，也就無從行使所有物妨害
20 排除請求權，此部分之訴有依其主張之事實，在法律上顯
21 無理由的情形，聲請人許可為訴訟繫屬事實登記之聲請即
22 失所附麗，其聲請為無理由，應予駁回。

23 四、據上論結，本件聲請為無理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 111 年 1 月 21 日
25 民事第一庭 法 官 孫健智

26 正本係照原本作成。

27 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
28 告費新台幣1000元。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 22 日
30 書記官 鄧竹君