



延伸閱讀

# 建商讓與土地使用權予住戶之協議書是否具有準物權性

莫詒文

信文法律事務所所長

## 目次

壹、爭議之緣起  
貳、系爭土地由建商與住戶管理委員會簽署之和解書永久無償使用權書面是否得拘束土地承受人？

參、該和解書約定切結保證管理委員會及其住戶於上開六筆土地得永久無償通行及施作景觀之用是否具備債權物權化？

肆、結語

## 壹、爭議之緣起

土地承受所有人之前手建設公司為免所出售房屋及其管理委員會將來有使用系爭土地之疑慮，並兼顧土地利用，與住戶管理委員會就系爭土地簽立和解書，約定住戶管理委員會得永久無償使用，嗣系爭土地雖以拍賣之方式由建設

公司移轉登記予後手之土地承受人，以致系爭土地異主，依最高法院先前見解規範目的及債權物權化之意旨，縱無直接適用，是否得依「相類事實，應為相同處理」之法理，並參諸系爭土地於出售土地承受人時，系爭土地上已有住戶之管理委員會與建設公司之和解書效力規範所及之事實，並為土地承受人所明

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

知或無法諉為不知等特別情事，是否足推斷認土地承受人有默許住戶及管理委員會繼續無償通行使用系爭土地之意思，即衍生土地承受人是否受和解書效力規範之爭議。

## 貳、系爭土地由建商與住戶管理委員會簽署之和解書永久無償使用權書面是否得拘束土地承受人？

一、土地承受人之前手建設公司為免住戶管理委員會將來有使用系爭土地之疑慮，並兼顧土地利用，與住戶管理委員會就系爭土地簽立和解書，約定住戶管理委員會得永久無償使用，嗣系爭土地雖以拍賣之方式由建設公司移轉登記予土地承受人，以致系爭土地異主，依最高法院先前見解規範目的及債權物權化之意旨，縱無直接適用，依「相類事實，應為相同處理」之法理，並參諸系爭土地於出售與土地承受人時，系爭土地上已有住戶管理委員會與建設公司之和解書效力規範所及之事實，為土地承受人所無法諉為不知等特別情事，亦足推斷認土地承受人有默許住戶管理委員會繼續無償通行使用系爭土地之意：

(一) 按臺灣高等法院臺南分院96年度上更(一)字第17號判決意旨揭示：「……(三)又紀○○貞與住戶管理委

員會間所訂立之系爭互換契約（同意書），其主要目的係在保持住戶管理委員會之教堂建物免於被拆除之命運，既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，況該契約亦含有住戶管理委員會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。……則揆諸大法官會議第349號解釋理由書意旨，雖該交換土地同意書為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上效力，從而系爭互換契約，自亦足生拘束土地承受人之效力。土地承受人主張該契約係債權契約，並無對世之絕對效力，僅得拘束契約雙方當事人而已，對於第三人並無拘束之效力云者，亦無足採。雖言土地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，真正權利人不得對之主張其權利，系爭土地係於78年7月4日以買賣為原因，由紀○○貞移轉登記為土地承受人所有，固有系爭土地謄本存卷足憑，且為兩造所不爭執，堪認土地承受人因信賴登記取得之系爭土地所有權應受保障，住戶管理委員會縱為真正權利人，亦不得對其主張權利。惟基於上揭

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。

學者論述及大法官會議解釋，有關絕對性物權已漸有相對化，債權亦有物權化之闡述，系爭互換土地契約，既係土地承受人所明知或可得而知，縱為債權契約，仍非不得對土地承受人發生法律上之效力，於該契約未經履行或經合法解除前，土地承受人仍應受其拘束，不得不承認住戶管理委員會係基於互換契約而屬有權占有。」

(二) 承上，最高法院97年度台上字第1729號判決<sup>1</sup>意旨亦揭示(即上開案件之最高法院判決)：「……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，……查系爭互易同意書不以土地共有關係繼續存在為必要，該互易契約尚

不因共有土地之分割而當然消滅，其互易標的土地之應有部分，各已分割其特定位置，土地承受人於取得系爭土地時，業由住戶管理委員會建造教堂使用，並早已知悉有互易契約暨其目的在保持住戶管理委員會教堂免遭拆除，既為原審所合法確定之事實，則土地承受人依民法第七百六十七條、第一百八十二條及第一百八十四條規定，請求住戶管理委員會拆屋還地暨給付損害金，依上說明，自應受該互易同意書之拘束。原審本於上述理由而為土地承受人敗訴之判決，經核於法並無違背。」是以，私人間訂定之互易契約後所取得之債權，亦有物權化之效力，於私人互易契約訂定後受讓之後手，同樣受該互易契約之拘束。

(三) 查，本件土地承受人之前手建設公司為免住戶管理委員會將來有使用系爭土地之疑慮，並兼顧土地利用，與管理委員會就系爭土地簽立和解書，約定得永久無償使用，有和解書在卷可稽，已對建設公司取得系爭土地永久無償通行使用權。嗣系爭土地雖以拍賣之方式由建設公司移轉登記予土地承受人，以致系爭土地異主，縱其事實經過，與最高法院認「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，推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地」情形未盡相同，但依最高法院先前見解規範目的及債權物權化之意

本檔案僅供試閱，完整內容請見本刊或月旦知識庫。