

【裁判字號】85,台上,666

【裁判日期】850328

【裁判案由】請求確認合建關係存在

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第六六六號

上訴人 乙○○○

訴訟代理人 王 忠 沂律師

被上訴人 甲 ○ ○

右當事人間請求確認合建關係存在事件，上訴人對於中華民國八十四年八月十四日台灣高等法院第二審判決（八十三年度上字第一七〇二號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：坐落桃園市○○段二〇一七號七七二平方公尺建地為上訴人與他人所共有（上訴人應有部分為二分之一）。民國八十二年一月十七日伊與上訴人就該土地伊之應有部分二分之一達成合建協議，訂立合作興建大樓契約書，並約定由伊代上訴人辦理同段二〇一八號相鄰國有畸零地之申購事宜，且附記該畸零地預計至八十三年二月底前辦妥，如無法購置，合約即行作廢。現該畸零地業經國有財產局承諾出售，並予分割為二〇一八及二〇一八之一號在案。伊提出申購及國有財產局同意出售分割等手續均在八十三年二月底前完成，上訴人與國有財產局之買賣契約已成立。伊與上訴人間合建契約之解除條件並未成就，契約仍確定繼續有效。詎上訴人竟認伊未依限申購完畢，合建契約已不存在，致伊就上述合建關係在法律上之地位處於不安之狀態等情，爰求為確認伊與上訴人間就上開土地應有部分二分之一有合建關係存在之判決（被上訴人另請求上訴人協同辦理申請建造執照及拆除上開地上物部分，第一審判決其敗訴，被上訴人上訴後於原審撤回該部分之上訴）。

上訴人則以：兩造合建契約書附註一、二之約定應對照解釋，附註一所稱之八十三年二月底前辦妥之事項，乃指被上訴人應於該時日前將國有土地購置完成而言，被上訴人嗣後並未如期代理伊購得該國有地，伊與被上訴人間之合建契約已因逾期作廢，伊自無履行該契約之義務等語資為抗辯。

原審將第一審所為被上訴人此部分敗訴之判決廢棄，改判如其聲明，無非以：查被上訴人主張之事實，已據提出合作興建大樓契約書為證。上訴人對簽約及附註之約定復不爭執，自足信為真實。次查上述合建契約附註一約定之文義，僅係預計八十三年二月底前辦妥申購國有地，屬預定情形。如非無法購置僅因申購手續繁雜，應非不能順延。而被上訴人於系爭合約附註條款約定後，即於八十二年十二月十四日向桃園縣政府申請畸零地合併使用，並於八十三年一月四日代上訴人向國有財產局申購上開土地，該局並於八十三年一月六日將該地送請地政機關分割，並於同年四月二日通知上訴人繳款承購。有桃園縣政府出具之證明書、桃園地政事務所通知書及國有財產局繳款通知書可稽。足見被上訴人於附註條款簽立後，即積極依約辦理申購鄰地，僅因行政

作業繁雜，致稍有遲延而未能於八十三年二月底前完成申購手續，實際上該國有地非無法購置。依上說明，自無合約作廢之問題。參諸證人王惠茹及黃水龍之證詞，益可證明兩造簽訂合建契約附註條款係著重於上訴人是否經國有財產局核准承購之資格。今國有財產局既因申請而核准，尤無因無法購置而解除條件成就之餘地。從而，被上訴人請求確認兩造間就上開土地所有權應有部分二分之一有合建關係存在。即屬正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按契約標的內容應「確定」、「可能」、「合法」，為契約成立必備之條件。查被上訴人就兩造簽訂之「合作興建大樓契約」提起本件確認之訴，該合建契約第一條記載，合建標的土地為「坐落桃園市○○段二〇一七地號土地一筆（所有權持分二分之一）」。被上訴人對該土地之所有權祇有二分之一，有土地登記簿謄本足稽。其求為確認標的之土地範圍亦僅應有部分二分之一。該抽象之「應有部分二分之一」之土地，究係何部分土地，就合建契約而言，似屬尚未確定。被上訴人將無從據之對系爭土地全部或某特定部分履行合建之義務。究竟雙方簽訂合約之真意為何？合建標的土地係指該土地之何特定部分（經上訴人與其他共有人協議分管或分割，或經共有人同意合建之部分）？其如此約定，是否另有所指？對該抽象之應有部分，被上訴人是否有提起確認之訴之法律上利益。原審未詳為推闡並仔細斟酌，遽以上開理由而為上訴人不利之判決，自有未合。本件事實既欠明瞭，本院自無從為法律上之適用。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，難謂無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 三 月 二 十 八 日  
最高法院民事第五庭

審判長法官 張 福 安  
法官 蘇 茂 秋  
法官 蘇 達 志  
法官 顏 南 全  
法官 劉 福 來

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 十 二 日  
：