

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度重訴字第48號

原 告 林子弘
唐梧耿
游碧芳
李秀英
施雪玉

共 同

訴訟代理人 陳倉富律師

被 告 鎰群建設股份有限公司

法定代理人 洪栖村

訴訟代理人 李蒼棟律師

參 加 人 陳才興

訴訟代理人 吳偉豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月6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。

參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者而言（最高法院51年台上字第3038號判決意旨參照）。本

01 件原告主張被告未依約提供通行道路，應就所生損害負賠償
02 之責，而兩造爭執之通行道路，係由被告在參人戊○○
03 （下稱其名）所提供之土地上開闢，戊○○並同意被告所開
04 闢之道路日後繼續供原告等住戶通行使用，故戊○○可能因
05 被告之勝敗與否，其私法上之地位將受有不利益，故戊○○
06 經告知訴訟後，依民事訴訟法第58條規定於民國113年11月5
07 日具狀聲請參加訴訟（見本院卷第243頁），經核於法並無
08 不合，應予准許。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張：原告乙○○、丁○○、己○○、甲○○、丙○○
11 （分稱其名，合稱原告）分別於109年至111年間，以新臺幣
12 （下同）1,450萬元、1,850萬元、1,575萬元、1,810萬元、
13 1,850萬元向被告購買門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000
14 巷00號、28號、16號、26號、30號房屋暨所坐落之土地（下
15 分稱10號房地、28號房地、16號房地、26號房地、30號房
16 地，合稱系爭房地），且簽訂土地及房屋買賣契約。被告並
17 就系爭房地所需通行之宜蘭縣○○市○○○段○○○段0000
18 00地號土地（重測後為宜蘭縣○○市○○段0000地號，下稱
19 系爭土地）既成道路（下稱系爭道路）保證供社區住戶永久
20 通行使用，亦有道路通行權同意書可稽。惟目前該八米寬之
21 既成道路遭土地所有權人戊○○逕以施設鐵皮圍籬、柵欄或
22 放置三角錐等障礙物，導致通行受限，僅能通行約四米寬，
23 顯已減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵及減少其價值之
24 瑕疵，乃未依債之本旨為給付，要屬不完全給付之瑕疵給
25 付，原告基於不完全給付，以兩造就系爭房地買賣總價之1
26 0%為減少交易價值之損害額而請求賠償。並聲明：(一)被告
27 應給付乙○○145萬元、丁○○185萬元、己○○1,575,000
28 元、甲○○181萬元、丙○○185萬元，及均自起訴狀繕本送
29 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供
30 擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：被告與戊○○於104年12月間簽訂合建契約，約

01 定戊○○提供所有之坐落宜蘭市○○○段○○○段000000○
02 000000○000000地號土地（8米計劃道路用地）供被告興建
03 房屋時開闢道路通行及施設道路兩側排水溝使用，日後上揭
04 道路戊○○應同意續供本約16戶房屋所有權人通行使用，並
05 由被告負擔闢建道路、排水溝及道路鋪設柏油路面等工程所
06 需費用。嗣後，被告將系爭房地出售予原告前，已於系爭土
07 地上興建完成系爭道路並交付使用，原告於系爭道路進出通
08 行未遭阻礙。惟因社區住戶不當停車影響通行，戊○○於11
09 0年底在道路右側設置移動式三角錐以防止停車，然並未實
10 質影響系爭道路通行。且戊○○所設置鐵皮圍籬、柵欄及三
11 角錐等障礙物，係於系爭道路坐落之系爭土地與109-1地號
12 土地之經界線上，並未影響系爭道路之通行，又系爭道路係
13 無尾巷，戊○○所分得房地位於系爭道路後端，戊○○於其
14 房地前設置移動性柵欄，並未影響利用系爭道路前端通行之
15 原告，且目前道路仍有6至7米之寬度可使用。故依系爭道路
16 現況而言，並未違反兩造就系爭道路作為永久通行使用之約
17 定。縱使認戊○○設置障礙物屬於物之瑕疵，原告提起訴訟
18 的時間已超過3年多，依民法規定，其請求權已消滅。並聲
19 明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請
20 准免假執行。

21 三、參加人則以：系爭土地非原告與被告間不動產買賣契約書之
22 買賣標的，以買賣標的而言，並不存在物之瑕疵，自無由成
23 立物之瑕疵擔保責任問題，且系爭土地僅為計畫道路，並非
24 既成道路，戊○○僅提供系爭土地予被告開闢道路，供住戶
25 通行使用，非讓住戶任意停放車輛及佔用，所放置三角錐之
26 作為，亦不足妨礙住戶出入通行。

27 四、本院之判斷：

28 (一)乙○○與被告於109年1月18日簽立不動產買賣契約，買賣標
29 的如附表編號1所示，於109年4月17日為所有權移轉登記；
30 丁○○與被告於109年5月27日簽立不動產買賣契約，買賣標
31 的如附表編號2所示，於109年6月30日為所有權移轉登記；

01 己○○與被告於109年4月27日簽立不動產買賣契約，買賣標
02 的如附表編號3所示，於109年6月2日為所有權移轉登記；甲
03 ○○○與被告於111年4月19日簽立不動產買賣契約，買賣標的
04 如附表編4所示，於111年5月19日為所有權移轉登記；丙○
05 ○與被告於111年3月9日簽立不動產買賣契約，買賣標的如
06 附表編號5所示，於111年4月26日為所有權移轉登記。是乙
07 ○○○、丁○○、己○○、甲○○、丙○○分別為10號房地、
08 28號房地、16號房地、26號房地、30號房地之所有權人，有
09 買賣契約書、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本在
10 卷可參（見本院卷第31至167頁），且未為兩造爭執，首堪
11 認定。

12 (二)兩造成立不動產買賣契約後，被告於109年5月4日簽立「道
13 路通行權同意書」予乙○○、丁○○、己○○，於111年5月
14 6日簽立「道路通行權同意書」予甲○○，於111年3月18日
15 簽立「道路通行權同意書」予丙○○。前開「道路通行權同
16 意書」內容為：「立同意書人鎰群建設股份有限公司就其坐
17 落於宜蘭市○○○段○○○段000000地號既成道路，茲無條
18 件同意僅供文化鼎苑(門牌：宜蘭市○○路○段000巷00號、
19 28號、16號、30號、26號)社區住戶永久通行使用，社區住
20 戶不得用於其他用途。倘有不實，願付一切法律責任。附
21 件：1.鎰群建設股份有限公司與地主合建契約書有關道路通
22 行權部分影本。2.地籍圖謄本。」又關於被告與戊○○之合
23 建契約，其中第12條特約條款約定「一、雙方約定由甲方
24 (即戊○○)提供所有坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○段00
25 0000○000000○000000地號等三筆8米計劃道路用地供乙方
26 (即被告)興建房屋時開闢道路通行及施設道路兩側排水溝使
27 用，日後上揭道路甲方應同意續供本約十六戶房屋所有權人
28 通行使用，闢建道路、排水溝及鋪設柏油路面等工程所需經
29 費全部由乙方負擔。」有原告提出被告所出具之「道路通行
30 權同意書」在卷為證（見本院卷第43至47、73至77、99至10
31 3、125至129、155至159頁），且為兩造所不爭執，可徵被

01 告於興建系爭房地前，確與戊○○協議由被告出資在戊○○
02 所有之系爭土地上鋪設柏油道路及施設排水溝渠，以供住戶
03 對外通行之用，被告並允諾原告會無條件提供系爭道路供通
04 行之用。

05 (三)原告主張被告於系爭土地上所鋪設之系爭道路，現為戊○○
06 施設鐵皮圍籬、柵欄或放置三角錐，致原告通行受限，故被
07 告未依「道路通行權同意書」內容為給付且可歸責等語，被
08 告則辯稱其已依「道路通行權同意書」內容開闢系爭道路供
09 原告通行，戊○○在所有系爭土地上設置障礙物係為防免社
10 區住戶停放車輛，但未阻礙原告通行等語。查，本院會同宜
11 蘭縣宜蘭地政事務所人員至現場勘驗測量，系爭土地登記面
12 積708.8平方公尺，位於原告所有系爭房地之所屬社區內，
13 系爭土地上鋪設柏油道路及排水溝蓋等排水設施，而柏油道
14 路之路面置有三角錐圍籬，不可通行範圍為151.15平方公
15 尺，可通行範圍為549.07平方公尺（寬度最寬6.27公尺、最
16 窄6.17公尺）；又社區臨路之大門前設有鋼鐵圍籬，占用面
17 積8.58平方公尺，有勘驗筆錄暨現場照片、宜蘭縣宜蘭地政
18 事務所113年11月1日土地複丈成果圖在卷可按（見本院卷第
19 229至240、261頁），堪認被告已於系爭土地上開闢系爭道
20 路完竣，而系爭道路上之三角錐圍籬及鋼鐵圍籬，為戊○○
21 所設置，則為兩造所不爭執，是系爭道路因戊○○設置三角
22 錐圍籬及鋼鐵圍籬，致可通行範圍有所減縮，然此並無礙車
23 輛進出、通行，有戊○○提出之系爭道路照片在卷為證（見
24 本院卷第257頁）；又系爭道路寬度縱因三角圍籬之設置而
25 減縮，然可通行之寬度最寬為6.27公尺、最窄為6.17公尺，
26 依建築技術規則建築設計施工編第2條（私設通路之寬度）
27 規定：「基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應
28 在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：
29 一、長度未滿10公尺者為2公尺。二、長度在10公尺以上未
30 滿20公尺者為3公尺。三、長度大於20公尺為5公尺。四、基
31 地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,

01 000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。」足見系爭道路寬
02 度雖因三角錐圍籬之設置減縮，仍足供總樓地板面積合計1,
03 000平方公尺以上之建築物通行，可證被告已依「道路通行
04 權同意書」內容為給付，即在系爭土地上設置系爭道路並供
05 住戶通行之用。

06 (四)綜上所述，被告已依「道路通行權同意書」內容設置系爭道
07 路並供住戶通行，原告並未提出系爭道路無法通行之照片或
08 其他事證以證明被告未依上開內容履行情，則原告主張被
09 告給付不完全而請求因系爭道路無法通行所致系爭房地交易
10 價值減少之損害賠償，要屬無據。

11 五、綜上所述，原告依民法第227條規定，請求被告給付乙○○1
12 45萬元、丁○○185萬元、己○○1,575,000元、甲○○181
13 萬元、丙○○185萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清
14 償日止，按年息百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁
15 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，均
16 應併予駁回。

17 六、至原告聲請將本件囑託寶源不動產估價師事務所進行鑑定，
18 欲證明系爭房地因系爭道路無法通行致交易價值減少之損
19 害，然被告所開闢系爭道路縱經戊○○設置障礙物，仍足供
20 原告通行使用，業經本院認定如前，故原告此部分調查證據
21 之聲請核無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方
22 法及舉證，核與判決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此
23 敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前
25 段規定。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

27 民事庭法官 高羽慧

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
30 提出上訴狀（應附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表

04

原告	買賣標的
乙○○	門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000巷00號房屋： 宜蘭縣○○市○○○段○○○段000000地號土地(權利 範圍全部，重測後為農權段1206地號)，及同段3655建 號建物(權利範圍全部，重測後為農權段1162建號)。
丁○○	門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000巷00號房屋： 宜蘭縣○○市○○○段○○○段000000地號土地(權利 範圍全部，重測後為農權段1213地號)，及同段3660建 號建物(權利範圍全部，重測後為農權段1169建號)。
己○○	門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000巷00號房屋： 宜蘭縣○○市○○○段○○○段000000地號土地(權利 範圍全部，重測後為農權段1208地號)，及同段3657建 號建物(權利範圍全部，重測後為農權段1164建號)。
甲○○	門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000巷00號房屋： 宜蘭縣○○市○○○段○○○段000000地號土地(權利 範圍全部，重測後為農權段1212地號)，及同段3659建 號建物(權利範圍全部，重測後為農權段1168建號)。
丙○○	門牌號碼宜蘭縣○○市○○路0段000巷00號房屋： 宜蘭縣○○市○○○段○○○段000000地號土地(權利 範圍全部，重測後為農權段1214地號)，及同段3661建 號建物(權利範圍全部，重測後為農權段1170建號)。