

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第463號

原告 黃開榮
劉易榮

共同

訴訟代理人 錢炳村律師

被告 劉焮生

上列當事人間請求履行協議事件，本院於111年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告黃開榮、劉易榮各新臺幣（下同）30萬元，及均自110年12月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、本判決第1項，如黃開榮、劉易榮各以10萬元為被告供擔保，得假執行；但被告如各以30萬元為黃開榮、劉易榮供擔保，得免為假執行。
- 三、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。
- 四、訴訟費用由原告負擔77%，由被告負擔23%。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告與訴外人即被告之父劉焮禾為兄弟關係，3人於98年1月5日就坐落苗栗縣○○市○○段0○○段○○○0000○000地號土地之土地借名登記及應遵守事宜訂立協議書（下稱系爭協議書），約定劉焮禾因出售846地號土地所得之價款約50萬元，應由3人平分各得15萬元，劉焮禾並應於98年1月5日付款，另約定914地號土地（下稱系爭土地）無條件作為道路使用且不得私自買賣，嗣劉焮禾於104年10月1日死亡，系爭

01 土地所有權全部於105年2月24日以分割繼承為原因移轉登記
02 為被告所有，被告嗣於109年11月6日以買賣為原因將系爭土
03 地應有部分6611/26538（下稱系爭應有部分）移轉登記為山
04 籐建設有限公司（下稱山籐公司）所有。被告此舉已違反系
05 爭協議書之約定，被告本於繼受法理自應依系爭協議書第3
06 條違約罰之約定，將劉煊禾因出售846地號土地所得之價款1
07 5萬元加計1倍罰金計30萬元，及被告因出售系爭應有部分所
08 得之價款150萬元，應分別給付原告各50萬元，並加計1倍罰
09 金計100萬元予原告，從而，被告因違反系爭協議書約定，
10 應各給付原告130萬元（計算式：30萬元＋100萬元＝130萬
11 元）。

12 (二)被告於劉煊禾簽訂系爭協議書時即已知曉，且被告繼承系爭
13 土地時，原告業多次告知上情，簽訂系爭協議書之當時被告
14 已年屆40餘歲，對於系爭協議書約定內容知之甚稔，故其辯
15 稱不知系爭協議書內容顯係推諉卸責之詞，不足採信。另被
16 告否認有將系爭應有部分賣予山籐公司，惟買賣不一定係以
17 金錢為對價，其他方式亦可，且證人即山籐公司實際負責人
18 彭信溢亦到庭證述興建完成後要結算，可證被告與山籐公司
19 間有買賣關係存在。又原告通行系爭土地之目的是至908-
20 1、908-2地號土地務農，惟系爭土地現僅剩一條小路可走，
21 汽車無法通行，原告插秧割稻需使用割稻機，然系爭土地無
22 法讓機器進入，故原告目前僅能於系爭土地種植雜作，影響
23 原告權益甚深。

24 (三)並聲明：被告應給付原告各130萬元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請
26 准宣告假執行。

27 二、被告答辯：

28 (一)系爭協議書是上一輩所簽訂，被告當時在臺北做事，劉煊禾
29 有無簽立系爭協議書被告並不知情，被告無法確認系爭協議
30 書上劉煊禾之字跡是否為劉煊禾本人所簽。

31 (二)被告並未出售系爭應有部分予山籐公司，被告將系爭應有部

01 分移轉登記予山籐公司係因雙方間訂有合建房屋契約書，為
02 山籐公司申請建築執照及管路需要，被告方將系爭應有部分
03 移轉登記予山籐公司，待房屋建妥，山籐公司會再將系爭應
04 有部分移轉登記回被告名下，並將建好之房屋過戶一間予被
05 告，雙方間並無買賣關係存在，被告亦未曾收受山籐公司任
06 何款項，而彭信溢於開庭時所證述之結算，係指山籐公司會
07 替被告清償被告向銀行借貸之款項、建築師的費用、水電費
08 等費用，並非山籐公司拿錢向被告購買系爭應有部分。系爭
09 土地有80幾坪，被告僅移轉約20幾坪即系爭應有部分予山籐
10 公司，對原告之通行權應無影響，為工地安全起見，系爭土
11 地上雖有用圍籬圍起，但並不阻礙原告通行，且系爭土地原
12 就無法供汽車通過。

13 (三)原告稱其等於908-1、908-2地號土地上務農，因插秧、割稻
14 之故需使用割稻機，惟該土地上有顆樹齡約10至20年之龍眼
15 樹，原告要如何插秧？倘若真如原告所述原告於該等土地上
16 種植稻作，該顆龍眼樹又怎麼會長到這麼大？由此可證原告
17 所述均非事實。

18 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

19 三、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下(卷第4
20 9至50、134、219至220、241至243頁)：

21 (一)兩造不爭執事項：

22 1.原告所提系爭協議書顯示原告與劉煊禾於98年1月5日訂立協
23 議書，內容略為：「甲方劉煊禾（大哥）乙方黃開榮（二
24 哥）丙方劉易榮（三弟）甲乙丙三人達成協議。協議內容：
25 一、三兄弟之母黃運妹座落於頭份鎮永貞段846號土地一
26 筆，惟因故由長子名義人辦理登記，今上開土地於95年間已
27 出售，甲乙丙三人協議將前項款項辦理風水稅金等扣除後剩
28 餘款約新台幣五十萬元左右，分於兄弟三人，每人平均分得
29 新台幣壹十五萬元（甲方同意98年元月五日付款）。二、甲
30 方執有座落於頭份鎮永貞段第914號所有權經甲乙丙三人同
31 意無條件供作道路使用，不得私自買賣，此道路上若有任何

01 障礙物由乙方負責執行拆除，違者依第3條款處理。三、…
02 三方若有一方違約者，願將所領之金額全數退回，並加收壹
03 倍罰金給違約者，…」。

04 2.劉煊禾所有之864地號土地所有權全部於95年4月25日以買賣
05 為原因移轉登記為訴外人謝欽煌所有；劉煊禾所有之系爭土
06 地所有權全部於105年2月24日以分割繼承為原因移轉登記為
07 被告所有，系爭應有部分於109年11月6日以買賣為原因移轉
08 登記為山籐公司所有。

09 3.被告與山籐公司於109年9月17日簽立合建房屋契約書，約定
10 由山籐公司在930-2地號土地興建地上3.5層集合式住宅2
11 戶，由被告與山籐公司各分得1戶；並於同日簽訂道路通行
12 使用權同意書，約定被告所有系爭土地上之道路，無條件同
13 意供930-2地號土地所有人永久通行使用，效力及於土地共
14 有人之繼受人；另於同日簽立協議書，約定山籐公司同意於
15 合建標的申請建築執照、使用執照、水、電、瓦斯、通訊完
16 成後，依原合約價格買賣移轉系爭土地應有部分與被告。

17 4.被告為劉煊禾之子，劉煊禾已於104年10月1日死亡，被告並
18 未拋棄繼承。

19 5.實價登錄資料顯示被告出售系爭應有部分與山籐公司之買賣
20 價金為150萬元。

21 6.劉易榮通行系爭土地之目的是為通行至908-2地號土地，黃
22 開榮通行系爭土地之目的是為通行至908-1地號土地。

23 (二)爭點：

24 1.劉煊禾有無簽立系爭協議書？

25 2.系爭協議書若為真正，劉煊禾有無依約給付原告各15萬元？

26 3.系爭協議書若為真正，被告出售系爭應有部分有無違反系爭
27 協議書第2條之約定？

28 4.原告依系爭協議書第3條之約定請求被告給付原告各130萬元
29 有無理由？

30 四、法院之判斷

31 (一)爭點一

01 被告於本院審理時自承：「我知道我父親有跟原告講好說91
02 4地號要永久給他們通行，不能阻塞。」（卷第130頁），足
03 認系爭協議書協議內容第2點之約定內容應與事實相符。又
04 彭信溢證述：「當初建造的時候，都有跟原告說，也說不會
05 妨礙他們通行，而且會把道路做好，他們就不接受，他們有
06 拿以前的協議書給我看」（卷第134頁），可知原告在山籐
07 公司於930-2地號土地進行建築工程，原告提起本件訴訟
08 前，即曾向山籐公司實際負責人彭信溢提示系爭協議書，當
09 時原告應無造假之動機，且系爭協議書約定內容第2點亦與
10 事實相符，堪認系爭協議書應非原告偽造，應屬真正，故劉
11 煊禾確有簽立系爭協議書，堪以認定。而繼承人自繼承開始
12 時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、
13 義務，民法第1148條第1項定有明文。依兩造不爭執事項4.
14 被告為劉煊禾之子，且並未拋棄繼承，則劉煊禾依系爭協議
15 書對原告2人所負之債務，自應由被告繼承。

16 (二)爭點二

17 依系爭協議書協議內容第1點之約定，劉煊禾須於98年1月5
18 日給付原告2人各15萬元。而當事人主張有利於己之事實
19 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
20 明文。原告否認有收受前開約定之款項，若被告抗辯劉煊禾
21 業已付款屬對被告有利之事項，依前開法條規定之舉證責任
22 分配原則，應由被告負舉證責任，而被告並未舉證證明之，
23 則本院自無從認定劉煊禾業已依約給付款項。

24 (三)爭點三

25 1.依兩造不爭執事項3.，被告與山籐公司約定在930-2地號土
26 地合建住宅2戶由被告與山籐公司各分得1戶，被告系爭土地
27 上之道路，無條件同意供930-2地號土地所有人永久通行使
28 用，且山籐公司於合建標的申請建築執照、使用執照、水、
29 電、瓦斯、通訊完成後，將依原合約價格買賣移轉系爭土地
30 應有部分與被告。而本院查詢之實價登錄資料（卷第169
31 頁），雖顯示被告係以150萬元為對價將系爭應有部分出售

予山籐公司，惟彭信溢結證稱：「（法官問：當初買賣價金為何？）只是協議，沒有給錢，這是合建，被告會分到房子，完全興建完才會結算」（卷第133頁），本院審酌被告與山籐公司間有合建契約關係存在，而邇來因美國之前長期採行貨幣寬鬆政策、新冠肺炎疫情、烏俄戰爭、台積電擴廠等因素，導致通貨膨脹、建築原物料成本上升、建築業缺工，建築成本難以事先估算，故建商與地主約定待建築完成後再結算分攤成本，尚與常情相符，且被告與山籐公司有訂立系爭應有部分之原價買回約款，若山籐公司確有支付150萬元買賣價金予被告，被告將來買回時必須返還，顯然多此一舉，且會排擠到合建房屋所需之資金，另建商透過刻意操作之土地買賣提高實價登錄之購地價格以增加建屋成本，藉以提高房屋賣價之手法，時有媒體報導，並非罕見，故彭信溢證述山籐公司取得系爭應有部分並未支付對價，與常情無違，應可採信。則被告既未出賣系爭應有部分，顯然並未違反系爭協議書協議內容第2點「不得私自買賣」系爭土地之約定。

2.然依本院至現場履勘所拍攝之現場照片（卷第151、187、189頁）及本院囑託苗栗縣頭份地政事務所繪製之鑑定圖（卷第205頁），山籐公司於系爭土地上陳設貨櫃與搭建鐵皮圍籬，確實大幅縮減原有通行路徑之寬度，鐵皮圍籬搭建後現行通行路徑最寬處僅有3.05公尺，最窄處僅餘0.96公尺，通行之便利性顯然大受影響，且因於908-1、908-2交界處另有一水泥柱阻擋，致使劉易榮欲通行至908-2地號土地更為困難，故確因被告與山籐公司合建房屋，允許山籐公司在系爭土地陳設貨櫃與架設鐵皮圍籬，導致原告通行系爭土地之權利大受限制，尤其劉易榮應已無法使用汽車或機車等交通工具通行至908-2地號土地，故被告確已違反系爭協議書第2點提供系爭土地供原告2人做道路通行使用，不得有任何障礙物之約定。惟依本院調得之110栗商建頭建字第53號建築執照卷，山籐公司曾出具未開闢道路切結書與苗栗縣政府工商

發展處，其內容記載：「立切結書人山籐建設有限公司…願…於建築工程放樣勘驗前，自行開闢完成4公尺之施工道路…及完成出入通路路面鋪設」，另依該公司所提之設計圖，新建房屋是以系爭土地尚未開闢完成之8米計畫道路為建築線，則依前揭資料可知，被告與山籐公司合建之房屋完工後，亦是以系爭土地為通路，若山籐公司未履行前揭切結書之承諾完成出入通路路面之鋪設，將來欲取得使用執照可能發生困難，故原告2人依系爭協議書第2點之約定享有之通行權利受損之情形，於被告與山籐公司合建之房屋完工後，應可解除。

(四)爭點四

- 1.被告既未能舉證劉煊禾業已依約付款，則被告即有依系爭協議書協議內容第1點約定給付原告2人各15萬元之義務。另系爭協議書第3點就違約處罰部分，約定「三方若有一方違約者，願將所領之金額全數退回，並加收壹倍罰金給違約者」，其真意應為違約者應給付另二方領得金額一倍之違約金，故依系爭協議書第3點之約定，原告亦得各請求被告給付出賣846地號土地所分配領得之15萬元之1倍之違約金。
- 2.系爭協議書協議內容第3點違約處罰所謂「所領之金額全數退回，並加收壹倍罰金」，就第2點約定內容部分，顯係指若有違反約定私自買賣系爭土地時，得收取買賣價金1倍之金額作為違約金。而被告並未私自買賣系爭土地，業經本院認定如前，至於被告以私自買賣以外之其他方式妨礙原告通行權利時，系爭協議書則無罰則之約定，故原告主張被告違約私自買賣系爭應有部分，請求將所領之金額50萬元（3兄弟可平均分配之金額各為50萬元）全數退回，並另加收1倍罰金50萬元，即屬無據。
- 3.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付

金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告之前揭15萬元付款請求權，依約應於98年1月5日付款，故自98年1月6日起負遲延責任，原告得請求自斯時起計算之法定遲延利息。另未於約定期日付款之違約罰15萬元，則屬給付無確定期限之金錢債權，而起訴狀繕本係於110年12月1日寄存送達於被告住所地之警察機關送達（卷第41頁送達證書），依民事訴訟法第138條第2項規定經10日即自111年12月11日起生送達效力，從而，原告併請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年11月12日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲延利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭協議書之約定，請求被告給付原告如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 111 年 7 月 22 日
民事第二庭 法 官 王筆毅

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 7 月 22 日

