# 臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第277號

原　　告　潤晟建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉雙安

原　　告　葉長青

共　　同

訴訟代理人　張智宏律師

被　　告　徐麗雲

　　林文傑

000000000000000000

訴訟代理人　林堃全

被　　告　楊君國

訴訟代理人　賴冠余

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應就苗栗縣○○鄉○○段○○段○○○○○○○○○○○○地號土地所有權應有部分各八分之一出具供原告潤晟建設有限公司申請建造執照之如附件所示供通行使用之土地使用權同意書。

二、被告應給付原告潤晟建設有限公司新臺幣壹拾壹萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之六十四，餘由原告負擔。

五、本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬元為原告潤晟建設有限公司預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條定有明文。本件以潤晟建設有限公司（下稱潤晟公司）、葉長青

為原告提起訴訟，嗣撤回原告葉長青之起訴，惟被告已為本案之言詞辯論，且不同意原告撤回（見本院卷一第362頁），自不生撤回之效力，先予敘明。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。查原告起訴時原聲明：㈠被告應就坐落苗栗縣○○鄉○○段○○段00000○000000地號土地（下合稱系爭土地），所有權應有部分各8分之1出具供原告潤晟公司向苗栗縣政府申請變更使用執照（114栗商建屋使字第00004號）之使用同意書。㈡被告應共同給付原告新臺幣（下同）111萬元。㈢訴訟費用由被告共同負擔（見本院卷一第15頁）。嗣變更聲明為：㈠被告應就系爭土地，所有權應有部分各8分之1出具供原告潤晟公司向苗栗縣政府申請建造執照之土地使用同意書（供通行使用）。㈡被告應共同給付原告100萬元。㈢被告應共同給付原告潤晟公司11萬元。㈣訴訟費用由被告共同負擔（見本院卷二第183頁、本院卷一第333頁）。原告上開訴之變更經被告同意（見本院卷二第184頁），於法並無不合，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前曾向原告潤晟公司買受苗栗縣頭屋鄉頭屋段一小段土地上之房屋，兩造除上開買賣契約外，並另於民國105年間分別簽訂協議書（下稱系爭協議，並合稱系爭3協議）以第3條約定：被告取得系爭土地所有權應有部分後，應保持系爭土地原設計車道之原貌，除不得將該車道任意區隔阻礙致妨礙通行外，並應無條件同意供原告日後新建案通行使用，若原告新建案之申請文件需被告用印時被告應無條件配合用印不得推諉，若有違反致造成原告受有損害時，被告應負賠償責任等語。嗣原告因在同地段土地上興建1棟、地上5層樓集合住宅、建造執照為（112）栗商建屋建字第00302號之新建案（下稱系爭建案），為通行系爭土地乃需被告出具系爭土地之土地使用權同意書俾使原告向苗栗縣政府

申請變更建造執照，經原告通知定期提出土地使用權同意書，惟被告均逾期未提出，致原告不能申請變更建築執照，僅得依原建築執照興建並取得苗栗縣政府核發之使用執照，原告為使系爭建案得通行土地，依法仍需被告出具系爭土地之土地使用權同意書，惟被告仍拒絕提出土地使用同意書。原告日後尚有其他新建案有必要通行系爭土地，為避免被告仍拒絕提供系爭土地之同意書供申請建造執照及變更使用執照，乃請求被告應就系爭土地所有權應有部分出具供原告潤晟公司向苗栗縣政府申請建造執照之土地使用同意書。又被告未依約履行提供同意書，致原告系爭建案之工期延誤導致完工銷售延後，再加上遇政府打房政策造成所興建房屋價格下跌且成交緩慢，致投資所得降低、資金回收緩慢、因申請變更使用執照等相關程序所造成程序及施工等費用之支出，暨原告就系爭建案係採先建後售模式亦因被告上開行為造成利息支出增加，其損害金額遠超過原告所請求之100萬元；其中原告因系爭建案向銀行貸款1,456萬元而預定於114年5月31日完成建照變更設計及核發使用執照並於114年8月15日前將資金收回償還貸款，卻因被告拒絕依約提供同意書致原告不能於上開期限將資金收回、還清貸款，直至115年3月25日銷售6戶房屋後始還清上開貸款，自114年8月15日起至115年3月25日止，原告多支出之利息為45萬2,280元，且辦理變更使用執照費用共支出82,000元，原告就其他項目所受損害實際數額無法明確計算且舉證上有困難，依民事訴訟法第222條第2項規定酌定損害額為100萬元，並得請求被告依系爭3協議第3、5條規定賠償上開損害。再原告因被告未依約提供同意書致需支付律師費11萬元而提起本件訴訟以強制被告履約，原告得請求被告依系爭3協議第3、5條約定請求被告賠償因此支出之律師費11萬元。為此，爰依系爭3協議之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：系爭土地移轉予被告之登記原因為買賣而非贈與，成屋買賣之契約審閱期間為至少5天，系爭3協議之簽訂

違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1所規定之合理審閱期間，系爭3協議關於被告應負賠償之約定為定型化契約條款且對消費者即被告不利，被告主張上開約定顯失公平而依消保法第11、12條及民法第247條、第247條之1規定無效，系爭3協議上開約定亦違反民法第148條規定誠信原則，至系爭3協議關於移轉系爭土地予被告部分之約定條款仍為有效；系爭土地所有人共8人，其中5人同意即可行使使用收益之權，土地使用同意書不適用土地法第34條之1規定；原告未舉證確因被告未提供系爭同意書致受有100萬元之損害；又原告未依道路使用協調說明及方案（下稱系爭協調方案）、切結書（下稱系爭切結書）之約定先給付系爭土地之地價稅予被告，被告方不願出具系爭土地使用同意書；此外，原告就與被告之房屋、土地買賣契約之履行未依建築法第56條及相關建築規範而另應依上開買賣契約第10條相關約定賠償被告等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告潤晟公司與被告徐麗雲於105年9月15日成立原告潤晟公司向被告徐麗雲以356萬元出售苗栗縣○○鄉○○段○○段000○號建物之房屋買賣契約書，原告葉長青與被告徐麗雲於同日成立原告葉長青向被告徐麗雲以396萬元出售苗栗縣○○鄉○○段○○段000○00地號土地（與上開房屋下合稱甲房地）之土地買賣契約書（下合稱甲買賣本約）；原告潤晟公司與被告林文傑於105年8月20日成立原告潤晟公司向被告林文傑以356萬元出售苗栗縣○○鄉○○段○○段000○號建物之房屋買賣契約書，原告葉長青與被告林文傑於同日成立原告葉長青向被告林文傑以395萬元出售苗栗縣○○鄉○○段○○段000○00地號土地（與上開房屋下合稱乙房地）之土地買賣契約書（下合稱乙買賣本約）；原告潤晟公司與被告楊君國於104年7月29日成立原告潤晟公司向被告楊君國以370萬元出售門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○路00○00號（B

8）建物之房屋買賣契約書，原告葉長青與被告楊君國於同日成立原告葉長青向被告楊君國以378萬元出售苗栗縣○○鄉○○段○○段000○00地號土地（與上開房屋下合稱丙房地）之土地買賣契約書（下合稱丙買賣本約，另與甲買賣本約、乙買賣本約下合稱系爭買賣本約）；原告與被告徐麗雲於105年9月15日簽立系爭協議，原告與被告林文傑於105年8月31日簽立系爭協議，原告與被告楊君國於105年3月31日簽立系爭協議；系爭土地所有權應有部分1/8於105年10月3日以買賣為登記原因而移轉予被告徐麗雲，系爭土地所有權應有部分1/8於105年9月26日以買賣為登記原因而移轉予被告林文傑，系爭土地所有權應有部分1/8於105年4月19日以買賣為登記原因而移轉予被告楊君國等情，有系爭買賣本約、系爭3協議、系爭土地第一類登記謄本存卷可稽（見本院卷一49至54、111至138、235至295頁）。又原告於114年4月7日向被告寄發通知函催告被告應於函到7日內依系爭協議第3條約定在該函所附土地使用權同意書上用印，並將該同意書及身分證正反面影本（需在影本上用印）寄回原告，以利原告申請建築執照，逾期將訴請強制履約及請求因延誤原告申請建築執照所生之所有損害等語（下稱系爭通知），系爭通知於114年4月8日送達被告徐麗雲、於114年4月9日送達被告林文傑及送達被告楊君國之住所後經因「招領逾期」為由於114年4月10日退回，經被告林文傑自陳收受系爭通知（見本院卷一第199頁），並有系爭通知及相關收件回執、寄件信封影本存卷可稽（見本院卷一第59至81頁）。而掛號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始製作招領通知單通知領取郵件，如該招領通知單經置於相對人之住居所或營業所，依一般社會觀念，可期待相對人受通知後，於郵局營業時間前往領取郵件，該郵件自斯時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無涉，並

可避免相對人以任意性行為左右非對話意思表示效力之發生時點（最高法院109年度台上大字第908號意旨參照）。是原告所為催告被告履約之意思表示，均已生到達之法律效果，而被告迄未依系爭協議提出系爭土地使用權同意書。上開事實均為兩造所不爭執，此部分事實首堪認定。

㈡系爭3協議第2條約定「甲方（按即被告）向乙方（按即原告）所購買之土地為坐落苗栗縣○○鄉○○段○○段000000地號土地，惟因同地段295-3、295-11地號土地目前已供作社區道路使用，乙方同意在不增加買賣價金之情況下將原非買賣標的之同地段295-3、295-11等2筆地號土地所有權應有部分各8分之1移轉登記予甲方，其相關稅費負擔依上開土地買賣契約定之」，第3條約定「甲方取得同地段295-3、295-11等2筆地號土地所有權應有部分後，應保持同地段295-3、295-11等2筆地號土地原設計車道之原貌，除不得將該車道任意區隔阻礙致妨礙通行外，並應無條件同意供乙方日後新建案通行使用，若乙方新建案之申請文件需甲方用印時甲方應無條件配合用印不得推諉，若有違反致造成乙方受有損害時，甲方應負賠償責任」、第5條約定「本協議書因可歸責一方之事由涉訟時，該方應負他方所支出之訴訟費及律師費」等語，有系爭3協議存卷可稽（見本院卷第49至54頁）。系爭3協議前揭第3條、第5條關於被告應負賠償責任之約定條款（下稱系爭條款），經被告抗辯應依消保法第11條、第11條之1、第12條及民法第247條、第247條之1規定無效，為原告否認，茲分述如下：

1.定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路或其他方法表示者，亦屬之，消保法第2條第7款定有明文。查系爭3協議為原告為與多數消費者即被告或原告所出售苗栗縣頭屋鄉頭屋段一小段其他房地之買受人訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，揆諸前揭規定，則系爭條款自屬定型

化契約條款無訛，原告主張非定型化條款，要無可採。

2.被告抗辯系爭條款依消保法第11條之1規定無效部分：

企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消保法第11條之1第1、2、3項定有明文。又行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。而權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，經斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，認依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違誠信原則者，得使權利人之權利受到一定之限制而不得行使。被告抗辯系爭條款未給予合理審閱期間而依上開規定無效乙情，原告否認並主張：其就系爭3協議有給予合理審閱期間，縱認未能證明已提供合理審閱期限，被告簽立系爭3協議後，於本件訴訟審理中始抗辯系爭條款無效，已歷經10年餘，被告上開抗辯之行使權利顯有違誠信原則而不應允許等語。經查，被告各於105年9月15日、105年8月31日、105年3月31日簽立系爭協議後，至渠等於本件訴訟審理中於115年7月8日提出答辯狀抗辯系爭條款違反合理審閱期間而無效前（參本院卷一第227至233頁），已逾9年從未表明任何不瞭解系爭3協議中各條款內容情事，更從未主張審閱期間之利益，被告並於簽立系爭協議後各依系爭協議第2條約定而於105年10月3日、105年9月26日、105年4月19日分別登記取得系爭土地所有權應有部分1/8至今，被告未曾於受讓系爭土地所有權應有部分之移轉登記前表明主張審閱期間之利益、系爭條款無效，仍合意為上開土地所有權移轉登記行為，可認被告有在相當期間內不行使其權利，而足使原告信任其已不欲行使權利之情事。被告於本件起訴後，始主張未給予審閱期間而主張系爭條款有未

給予合理審閱期間而無效，顯違反誠信原則。從而，被告主張系爭條款依上開規定無效云云，自無可採。

3.被告抗辯系爭條款依消保法第11、12條及民法第148條、第247條之1規定無效部分：

⑴權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法；依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者，民法第148條、第247條之1分別定有明文。又企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，消保法第11、12條亦有明文。而定型化契約條款是否顯失公平而為無效，法院應於具體個案中，全盤考量該契約條款之內容及目的、締約當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平衡、客觀環境條件等相關因素，本於誠信原則，以為判斷之依據，發揮司法對定型化契約條款之審查規整功能，而維憲法平等原則及對契約自由之保障（最高法院110年度台上字第1172號判決意旨參照）。

⑵系爭條款內容之目的，在於確保原告依系爭協議第2條約定在系爭土地已供作社區道路使用及同意不增加甲買賣本約、乙買賣本約、丙買賣本約之買賣價金下將原非買賣標的之系爭土地所有權應有部分移轉登記予被告，惟兩造均不爭執系爭土地係供社區道路使用（見本院卷二第188頁），為維持

使社區道路之使用目的不受阻礙並得使原告其他同地段之新建案房地也能使用藉由該社區道路對外通行，避免被告受讓系爭土地應有部分為違反社區通行道路目的之妨礙及原告其他新建案房地需通行之目的，而有約定被告「應無條件同意供乙方日後新建案通行使用，若乙方新建案之申請文件需甲方用印時甲方應無條件配合用印不得推諉」及違反上開契約債務之損害賠償責任、負擔訴訟費及律師費等系爭條款內容之必要，應屬符合社會公平及關於違約造成損害者應負損害賠償責任之相關法律規定，核與雙方主要權利義務關係相合，亦難認系爭條款有使原告得以免除或減輕責任而享有不合理之待遇，或使被告蒙受重大不利益可言，自不足認定有何違反平等互惠原則或顯失公平之情形。又被告迄未依系爭協議提出土地使用權同意書，原告起訴請求被告依約提出該同意書及賠償遲延違約之損害，並非全無利益，實難認原告之請求，有何違反公共利益或係以損害被告為主要目的，被告復未舉證證明原告提起本件訴訟係以損害他人為主要目的，則其前揭所辯，自非可取。從而，被告辯稱系爭條款違反消保法第11、12條、民法第148條、第247條之1規定而無效云云，即無理由。

4.被告抗辯系爭條款依民法第247條規定無效部分：

契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約為有效致受損害之他方當事人，負賠償責任。給付一部不能，而契約就其他部分仍為有效者，或依選擇而定之數宗給付中有一宗給付不能者，準用前項之規定。前二項損害賠償請求權，因二年間不行使而消滅，民法第247條定有明文。經查，原告業已依系爭協議履行登記移轉系爭土地所有權應有部分1/8予被告完成，被告未敘明渠等依系爭協議所應履行之系爭土地「同意原告日後新建案通行使用之新建案相關申請文件配合用印」債務，有何屬不能給付為標的之情事，則被告抗辯系爭條款依民法第247條規定無效，亦無可採。

㈢原告前因系爭建案所需而以系爭通知催告被告依系爭協議提出土地使用權同意書，俾利原告申請變更系爭建案之建造執照，被告迄未依約提出，致原告需依原建造執照續為建築系爭建案之房地，嗣原告以系爭土地其他5名共有人、持分比例共5/8所提出之土地使用權同意書，援引土地法第34條之1規定為由申請變更系爭建案之使用執照，經苗栗縣政府核准該使用執照之變更在案，原告於本件已無請求被告提出土地使用權同意書以變更系爭建案使用執照之必要等情，業據原告提出建造執照、系爭通知、郵件回執、寄件信封、使用執照、變更內容等件影本附卷可稽（本院卷一第57至83、179頁）。原告以其後仍有其他新建案而需通行系爭土地之必要、被告如上情所示經催告仍迄未依約為系爭建案提供土地使用權同意書為由，請求被告依系爭3協議第3條約定提出附件所示使用同意書等語。參酌系爭3協議第3條約定內容，顯見該約定所載「新建案之申請文件」即指同意供原告日後新建案通行使用之文件，則原告請求被告依上開約定就系爭土地出具供原告潤晟公司申請建造執照之如附件所示供通行使用之土地使用權同意書，核屬有據，應予准許。

㈣按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院110年度台上字第1808號判決意旨參照）。所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（最高法院110年度台上字第1114號判決意旨參照）。經查，原告自陳業以被告以外之其他系爭土地共有人所出具土地使用權同意書完成

申請系爭建案之使用執照變更在案乙節，已如前述，是被告雖未依系爭3協議提出通行系爭土地之土地使用權同意書，原告仍得以其他系爭土地共有人所出具之上開同意書完成相關執照之變更申請程序，即非必然發生原告所主張工期延誤、完工銷售延後、房屋價格下跌、成交緩慢、投資所得降低、資金回收緩慢、因申請變更使用執照等相關程序所造成程序及施工等費用之支出、利息支出增加452,280元（見本院卷一第341至353頁）等損害，況上開情事之發生尚涉及工期施工履行進度、銷售房地市場反應、不動產市場交易價格波動、系爭建案之銷售成效、原告之資金調度運用效益等各項因素，要難認上開損害與被告未依約提出土地使用權同意書乙情具相當因果關係。至原告主張變更使用執照相關費用82,000元乙節（見本院卷第355至357頁），無論被告是否依約提出土地使用權同意書，原告就系爭建案本需就系爭土地之通行取得該土地所有權人之同意通行證明以進行相關建造執照、使用執照變更申請並據以支付相關變更執照申請費用，則上開費用之支出，顯與被告依約提出土地使用權同意書乙情無涉，亦難認該費用與被告未依約提出土地使用權同意書乙情具相當因果關係。

㈤系爭協議第3條約定「若有違反致造成乙方受有損害時，甲方應負賠償責任」等語。依上開約定內容，須該當被告因違約造成原告損害之要件，始得請求被告賠償損失。又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項固有明文。然如當事人未證明受有損害，或縱受有損害，但非不能證明損害數額或證明顯有重大困難者，即無該條規定之適用。查原告就被告未依約提出土地使用權同意書乙情是否受有損害乙情，依原告所提事證均難證明確實受有損害，已如前述，原告既未就其所受損害提出證據，自無民事訴訟法第222條第2項規定之適用，原告不能證明本件被告違約行為已合於「若有違反致造成乙方受有損害」之要

件，則其依上開約定、上開規定請求酌定損害賠償數額及被告賠償損害云云，礙難准許。

㈥系爭協議第5條約定「本協議書因可歸責一方之事由涉訟時，該方應負他方所支出之訴訟費及律師費」等語。本件係因被告未依約就系爭建案提出系爭土地之土地使用權同意書而由原告提起訴訟，顯屬因可歸責於被告之事由涉訟，原告就本件訴訟已支出律師費11萬元，有收據存卷可稽（見本院卷一第85頁），故原告潤晟公司依上開約定請求被告應給付律師費11萬元，核屬有據。

㈦因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號原判例意旨參照）。查兩造就甲買賣本約、乙買賣本約、丙買賣本約之交付價金及移轉相關房地所有權等主給付義務均已履行完成。又觀諸系爭3協議全文內容（見本院卷一第49至54、253至254頁），就系爭3協議所示主給付義務即為原告應移轉系爭土地所有權應有部分1/8予被告及被告應維持系爭土地原設計車道、通行使用之原貌、目的並配合用印原告新建案之申請文件，佐以系爭3協議第2條約定已明示系爭土地非系爭買賣本約之買賣標的、兩造合意原告在不增加系爭買賣本約價金之情況下移轉系爭土地所有權應有部分1/8予被告等情（見本院卷一第49、51、53、253頁），暨參酌被告不能敘明或提出渠等有因系爭3協議為上開土地所有權之移轉而提出系爭買賣本約外其他價金之給付（見本院卷二第184頁），凡此均徵原告主張系爭3協議係基於被告購買苗栗縣頭屋鄉頭屋段一小段相關土地及其上建物即甲房地、乙房地、丙房地（下合稱系爭房地）及系爭土地已供作

社區道路使用，而願無償移轉予系爭房地承購戶並要求無償受讓系爭土地所有權移轉者須負擔系爭3協議所示內容而成立、系爭3協議應屬附負擔之贈與契約、系爭土地所有權應有部分移轉登記原因為買賣係為節稅所為登載等情，與系爭3協議所示各項約定內容相符，故原告上開主張應屬可採，被告既不能證明有就系爭土地所有權應有部分之移轉提出對價之給付，渠等抗辯上開移轉登記為基於上開土地之買賣契約所為，難認有據。從而，被告依系爭3協議所負配合用印新建案申請文件之給付義務，應係基於系爭3協議所示附負擔之贈與契約所發生，與系爭買賣本約則非基於同一雙務契約而發生，不能發生同時履行之抗辯；被告抗辯原告就系爭買賣本約交付之系爭房地有與地籍圖地不符違約或瑕疵等需負損害賠償責任或依上開買賣契約應給付違約金等情，在兩造均不爭執系爭買賣本約仍有效存在之情形下（見本院卷二第185頁），縱認系爭3協議與系爭買賣本約在事實上有密切之關係非虛，然被告所抗辯原告尚未依系爭買賣本約賠償損害或違約金等事由之給付，與被告依系爭3協議所應配合用印新建案申請文件之給付，並非立於互為對待給付之關係者，亦不能發生同時履行之抗辯，則被告以上開事由抗辯無庸依系爭3協議提出同意系爭土地供通行使用之土地使用權同意書云云，尚非可採。另被告以兩造合意成立系爭協調方案、系爭切結書為據（見本院卷一第219、221頁），抗辯原告應依上開之約定先給付系爭土地之地價稅予被告卻未依約履行，被告不願出具系爭土地使用同意書云云，惟上情經原告否認，原告主張系爭協調方案、系爭切結書均為原告潤晟公司為就系爭土地道路使用協調事宜所提出要約中之3項方案內容，惟未獲被告回覆同意等情，有原告潤晟公司113年5月16日潤晟品5字第113051605號函存卷可考（見本院卷二第191頁），並經被告徐麗雲自陳未向原告回覆同意系爭協調方案、系爭切結書等語（見本院卷二第187頁）及被告林文傑、楊君國自陳未曾收到系爭協調方案、無成立系爭切結書

等語（見本院卷二第187頁），堪認兩造未就系爭協調方案、系爭切結書成立合意，原告自不受系爭協調方案、系爭切結書內容之拘束，則被告上開抗辯亦無可採。

四、綜上所述，原告依系爭3協議之法律關係，請求被告應就系爭土地所有權應有部分各1/8出具供原告潤晟公司申請建造執照之如附件所示供通行使用之土地使用權同意書，及被告應給付原告潤晟公司11萬元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、本件判決第二項主文所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

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　　115　　年　　10　　月　　15　　日

民事第一庭　法　官　賴映岑

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　115　　年　　10　　月　　15　　日

書記官　張智揚