

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第90號

原告 衛桶生

被告 劉語如

訴訟代理人 蘇文章

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬伍仟零陸拾捌元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告於民國103年4月4日以總價款新臺幣（下同）500萬元向被告購買坐落新竹縣○○鄉○○段000000地號土地（下稱系爭土地）（合併分割前屬於新竹縣橫山鄉砵子段1114-1、1114-7、1114-8、1115、1122地號土地其中一部分），面積800坪（相當於登記面積2,645平方公尺），於103年9月3日辦畢所有權移轉登記，此有不動產買賣契約書（下稱契約書）、土地登記第一類謄本可稽（卷第17、45-59頁）。

(二)、系爭土地使用分區為山坡地保育區之農牧用地，未經開發無法利用，被告口頭承諾將通往系爭土地之道路、駁坎、水溝、水電都處理好交付原告，原告才同意購買，並在契約書手寫特別記載「乙方（指被告）於104年4月30日前鋪設4米水泥路至基地面積」（下稱系爭特約，卷第55頁）。然時隔7年，被告迄今仍未完成，已違反系爭特約義務，且系爭土地持續流失中。此段期間，原告多次向新竹縣竹東鎮調解委員會聲請調解，被告推由蘇文章（即本件訴訟代理人）出面調解，答應要施作，然被告所施作之水泥路卻只是將水泥直接倒在泥土上，沒有鋼筋固定也沒有水溝，此有原告於110

01 年9月間拍攝之照片可證（卷第62-63頁），明顯可見水泥碎
02 裂，裸露下方石頭及泥土。

03 (三)、雖然契約書未明示4米水泥路要鋪設水溝及施工工法，然若
04 路旁無駁坎、水溝，土壤會流失，原告不可能以500萬元高
05 價購買800坪荒地。蘇文章當年仲介雙方買賣時，未告知其
06 亦是地主之一，又承諾駁坎、水溝都會施作，後來卻拒絕施
07 作，原告一直被騙。

08 (四)、經原告委託訴外人立宸營造有限公司（下稱立宸公司）為系
09 爭土地之水泥路面及水溝工程估價，立宸公司於110年1月27
10 日出具估價單，工程費用為685,068元。因被告未依系爭特
11 約履行義務，爰依兩造間契約法律關係提起本件訴訟，請求
12 被告賠償原告所受損害。並聲明：(1)被告應給付原告685,06
13 8元。(2)訴訟費用由被告負擔（卷第37頁）。

14 二、被告則答辯以：

15 (一)、不爭執兩造於103年4月4日簽訂契約書，被告以總價款500萬
16 元出售系爭土地予原告，亦有系爭特約存在，惟否認違反系
17 爭特約義務。系爭土地為原告與蘇文章共有，事情均交由蘇
18 文章處理。系爭特約係約定鋪設4米寬水泥道路供原告車輛
19 通行，大約20米長度。被告第一次鋪好後，原告稱未到達其
20 基地口，原告基地口在下方，故被告於110年間再鋪第二
21 次，所以先有上方一條水泥路，再有下方一條水泥路，通行
22 無阻，有地籍圖及照片可證（卷第43、64頁）。

23 (二)、除水泥路以外，原告額外要求被告施作駁坎、水溝等均與契
24 約不合。答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負
25 擔（卷第37頁）。

26 三、本院之判斷：

27 (一)、兩造不爭執於103年4月4日簽訂契約書，原告以總價款500萬
28 元向被告購買系爭土地，面積2,645平方公尺，於103年9月3
29 日辦畢所有權移轉登記，契約書以手寫系爭特約內容等情，
30 並有契約書、土地登記第一類謄本在卷可稽（卷第17、45-5
31 9頁），故此部分事實應堪先予認定。再者，被告與蘇文章

在法庭均不爭執系爭土地實際上乃渠2人共有，被告全權委託蘇文章處理（卷第38頁），可見蘇文章係得全權代理被告履行契約書及系爭特約義務之人，此節亦應先予認定，是以，後述關於蘇文章對原告所為意思表示、所受意思表示，效力均直接及於被告。

(二)、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。原告主張系爭特約「4米水泥路至基地面積」，係指包括駁坎、水溝在內之寬4米、長約65米之水泥道路，則為被告所否認，並辯稱只是4米寬、長約20米之水泥表層道路等語。是本件爭點厥為：兩造就「4米水泥路至基地面積」之立約真意為何？經查：

1.就時間而言，兩造於103年4月4日簽訂契約書，約定於104年4月30日前鋪設4米水泥路至基地面積，所預留工程時間長達1年以上，本院審酌系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，土地原狀就是泥土，若果被告只須在泥土路上鋪一層水泥表層，衡情不用預留工程時間長達1年以上。再就價格而言，原告以總價款500萬元購入2,645平方公尺，相當於每平方公尺1,890元，然系爭土地於103年1月份公告現值每平方公尺僅254元（卷第88頁），意即原告以公告現值7.44倍之價格購買（計算式： $1,890 \div 254 = 7.44$ ），高於合理市價甚多。故而，原告主張蘇文章當年仲介雙方買賣時，承諾水泥路、駁坎、水溝都會施作，達到可以開發利用之狀態，否則原告不可能以500萬元高價購買800坪荒地之說法，應屬不虛。

2.再者，因被告未遵期於104年4月30日前履行系爭特約義務，蘇文章於其寄發之104年6月2日存證信函中表達「原契約訂於104年4月30日前應完成水泥路面鋪設部分，因尚未收到縣府核准公文，導致無法如期完工，也非本人所願。基地內三

01 處可能坍塌部分，若是因本人施工造成，本人無條件給予修
02 復，若不是，也請台端遵照買賣契約內容記載行事」（卷第
03 69頁）。由是可知，兩造買賣之際，系爭土地地基本就不穩
04 固，基地內至少有三處可能坍塌。在被告已遲延履行系爭特
05 約義務且基地內三處可能坍塌情形下，原告大可依據契約書
06 第十條後段約定「如乙方（指被告）不賣或不照約履行應盡
07 義務時亦應將已收價款如數退還與甲方（指原告）外，另加
08 倍賠償所收價款同額之損害金與甲方後，本約方得解除，各
09 無異議。」解除契約並請求被告加倍賠償。然原告當時並未
10 解除契約，亦得佐證被告應有承諾施作駁坎、水溝、並穩固
11 地基，否則原告沒有必要自冒風險購買一塊隨時可能坍塌之
12 土地，且持續等待被告完工。

13 3.蘇文章為鎮宏不動產仲介經紀有限公司負責人，並以該公司
14 名義仲介原告向被告購買系爭土地，故原告亦曾以蘇文章為
15 對象聲請調解。本院依原告聲請向竹東鎮公所調取109年度
16 民調字第1號調解事件卷宗（卷第81-94頁），資料顯示早在
17 104年7月21日蘇文章已承諾原告處理排水問題而簽署書面
18 「鎮宏不動產公司蘇文章同意施工涵管埋設在地面下工程時
19 再一併處理駁坎施工修復工程」（卷第90頁）。然爭議並未
20 解決，原告於109年1月7日再次聲請調解，109年2月4日調解
21 筆錄記載調解成立內容為「一、對造人（蘇文章）同意於10
22 9年12月31日前，對上開道路爭議部分鋪設水泥路完成。
23 二、排水系統也一併於上開期限完工。三、施工前、施工中
24 及完工後，請附照片」（卷第94頁）。綜上調解結果，蘇文
25 章兩度書面承諾施作排水系統及處理駁坎施工修復工程，若
26 非系爭特約真意如此，衡情被告不會事後同意追加自身義
27 務。

28 4.所謂道路，須達其長久供人、車通行之目的，被告亦自承系
29 爭特約是供原告車輛通行（卷第39頁），故此條水泥道路耐
30 用程度應以能長期承受車輛通行為準。然觀之原告於訴訟前
31 拍攝之照片（卷第62-63頁），水泥路面破碎，水泥碎塊下

01 沒有鋼筋或點焊鋼絲網，水泥表層與土地間沒有連結固定處
02 理或其他基礎工程，在軟弱泥土上覆蓋重物而未將其基礎材
03 料穩固，可能引起不均勻沉陷而損壞，只要水泥下方泥土因
04 雨水沖刷流失，水泥即會損壞。故而，被告施作水泥路方式
05 只是將水泥漿直接澆置在泥土上，無法耐受車輛長期通行，
06 隨時可能破碎，破碎水泥塊又可能導致車輛輪胎打滑，顯非
07 原告所可能同意之水泥道路。進者，即使被告於110年間再
08 次鋪設水泥，仍不符合系爭特約精神。

09 5.綜上交易過程、卷存證據資料、經驗法則，原告主張系爭特
10 約之「4米水泥路至基地面積」，係指包括駁坎、水溝在內
11 之寬4米水泥道路，較為可採，符合兩造立約時之真意。

12 (三)、經本院囑託新竹縣竹東地政事務所複丈結果，附圖「黃色」
13 部分代表系爭土地北側地籍線向外平移4公尺之範圍，意即
14 應鋪設水泥路之範圍；附圖「藍色斜線」部分代表現場實際
15 有鋪設水泥路範圍；附圖位置B1及B2實際有鋪設水泥路；附
16 圖位置C1、C2、C3、C4、C5代表應鋪設而實際未鋪設水泥路
17 之範圍。此外，關於排水系統及駁坎，依現場實際狀況，原
18 告全未施作。是以，經履勘及複丈成果，被告確實未完全履
19 行系爭特約義務。復經本院依附圖所標示比例尺1/500，量
20 測路頭至路尾之長度（即附圖藍色東北端至黃色西端），長
21 度確實在60米至65米之間。

22 (四)、按「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
23 害。前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，
24 亦應負責。」民法第231條第1、2項定有明文。被告未完全
25 履行系爭特約義務，迄今仍在遲延中，已如前述。原告主張
26 所受損害為685,068元，除提出立宸公司估價單及示意圖外
27 （卷第13-15頁），復經證人即立宸公司負責人邱勇偉到庭
28 具結證稱：我從事營造業10年左右，公司業務包括公共工
29 程、道路、水溝、擋土牆等。我原本不認識原告，因為朋友
30 介紹去現場估價，（提示系爭土地照片）我有去照片所示的
31 地點估價，卷第13-15頁是我開立的估價單及圖面。原告在

01 現場有大概指一下要做的路的頭、尾從哪裏到哪裏，是從外
02 面的柏油路以下接下去，我估大約65公尺。施作水泥路面及
03 排水溝，挖填、工程灌漿、石頭破碎都會用到怪手，混凝土
04 車沒辦法進到小路裏面，需要壓送幫浦及接管，整條65公尺
05 長的路都要放點鐸網，側邊做40公分高x40公分寬的排水暗
06 溝，若工程完成後，路的排水會改善，路面會是水泥路面。
07 110年估價單685,068元，但今年工程物價漲太多，一模一樣
08 的工項，估價單要變成966,460元等語（卷第140-144、155-
09 156頁）。由上可知，立宸公司估價單685,068元所示工項、
10 數量、單價乃施作包括駁坎、水溝在內之寬4米、長約65米
11 之水泥道路所必要，且金額並無過高不合理情形。

12 (五)、綜上所述，原告依系爭特約、民法第231條第1、2項規定，
13 請求被告賠償損害即工程費用685,068元，為有理由，應予
14 准許。

15 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日
17 民事第二庭 法 官 陳麗芬

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日
22 書記官 曾煜智

23 【附圖】新竹縣竹東地政事務所複丈日期111年4月21日土地複
24 丈成果圖（即卷第117頁）及111年5月18日東地所測字
25 第0000000000號函（即卷第121頁）