

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1003號

原告 林保文
訴訟代理人 胡峰賓律師
複代理人 劉書帆

被告 吳麗珠
訴訟代理人 許淑惠律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國114年1月22日辯論終結，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。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 兩造原協議原告可取得新竹縣○○鄉○○段00000地號土地一半持分，原告並於109年12月2日匯款予被告新臺幣(下同)825,000元之買賣價金，其後被告又表示因故要請原告退出買賣，作為條件除退還原告上開款項外，並口頭表示日後原告可將系爭534-6地號土地作為巷道永久無償使用，並將會配合辦理登記。未料被告雖有辦理登記，卻非登記永久無償使用，而係登記地租為每10年1萬元。為此依兩造間口頭約定，請求被告應協同辦理變更提供予原告系爭534-6地號土地之不動產役權地租為永久無償使用。

(二) 原告為向新竹縣政府教育局申請其所有坐落於新竹縣○○鄉○○段00000地號之一般農業區農牧用地變更為幼兒園使用案，經被告同意，於111年5月間在被告所有系爭534-6地號土地設定不動產役權做為幼兒園使用案之聯外道路，惟因該地為農牧用地而遭主管機關駁回。嗣兩造對於系爭534-6地號土地基於「幼兒園使用」之特定目的，再

01 於112年1月16日簽立土地使用同意書，並經公證在案；原
02 告更與被告協議，同意以160萬元權利金取得與系爭534-5
03 地號土地合併申請變更為幼兒園使用案，原告並於112年1
04 月16日交付現金60萬元及112年6月30日、112年10月30日
05 之本票二紙予被告之代理人乙○○簽名代收，惟主管機關
06 因認被告所有坐落於同段582-1地號土地新建建築物將無
07 通行道路而駁回此申請案，系爭534-6地號土地無法合併
08 變更予幼兒園使用，上開權利金協議目的顯無法履行而當
09 然消滅，且被告之子乙○○曾於原告簽訂合約書，亦約定
10 「戊○○向教育局主管機關申請變更時，若無法核准變
11 更，地主丁○○需1個月內退還已收全部價金給戊○
12 ○」，故依民法第225條第1項、第266條、第179條規定及
13 上開約定，被告自應返還原告所交付之60萬元現金、及11
14 2年6月30日與112年10月30日之本票二紙。

15 (三) 綜上，爰聲明：

- 16 1. 被告應協同辦理變更提供予原告新竹縣○○鄉○○段0000
17 0地號之不動產役權地租為永久無償使用。
- 18 2. 被告應給付60萬元予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息、及返還原告交付之
20 112年6月30日本票、112年10月30日之本票。
- 21 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

- 23 (一) 原告於109年5月11日向被告購買其名下新竹縣○○鄉○○
24 段00000○00000地號（兩筆土地後合併為534-5地號土
25 地），並簽訂買賣契約。而原告購買534-5地號土地時，
26 已知該土地並無對外通行道路。不久，兩造原協議共同購
27 買系爭534-6地號土地，是原告於109年12月2日匯款825,0
28 00元予被告，作為支付購買系爭534-6地號土地之一半價
29 金。惟被告考量若兩造共同購買系爭534-6地號土地，倘
30 日後對該土地之使用管理想法有歧異，勢必產生紛爭，有
31 損兩造情誼，故被告向原告表示系爭534-6地號土地就由

01 被告單獨購買且倘日後原告可順利設立幼兒園，系爭534-
02 6地號土地則同意讓原告幼兒園通行。原告當下欣然同
03 意，被告亦隨即將原告825,000元匯款退還。爾後，原告
04 又聲稱恐口說無憑，被告需將系爭534-6地號土地為不動
05 產役權設定，被告仍全力配合。因不動產役權設定契約有
06 地租欄位需填寫，是以負責辦理登記之地政士詢問兩是否
07 同意不動產役權地租約定為每10年1萬元，兩造皆表示同
08 意。嗣被告經不起原告再三懇託請求，以及一再保證只要
09 辦理系爭534-6地號土地使用同意書公證，其幼兒園設立
10 絕對沒問題，是以兩造方達成協議，被告同意前往辦理公
11 證，原告則需支付系爭534-6地號土地提供幼兒園使用之
12 權利金160萬元。被告既已配合辦理土地使用同意書公
13 證，換言之，被告之給付義務已完成，並無給付不能之情
14 形，被告依約受領權利金，自有法律上原因，非不當得
15 利。

16 (二) 綜上，爰答辯聲明：

17 1.原告之訴駁回。

18 2.若受不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

19 三、本院之判斷：

20 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

22 1.原告主張被告口頭表示日後原告可將系爭534-6地號土地
23 作為巷道永久無償使用，卻於不動產役權設定時將地租定
24 為每10年1萬元，故請求被告協同辦理變更系爭534-6地號
25 之不動產役權地租為永久無償使用等語，為被告所否認，
26 原告自應就兩造間存有上開約定之事實負舉證責任。查原
27 告雖聲請地政士丙○○作證，惟其並非辦理本件不動產役
28 權設定之人，其於設定地役權之前雖曾參與相關設定事宜
29 之討論，但對於最終兩造合意設定之內容並不清楚，有證
30 人丙○○之證述可稽（見本院卷第218-222頁），顯見證
31 人丙○○之證詞無法佐證兩造間存有系爭534-6地號土地

01 永久無償使用之約定。原告再主張上開租金約定低於一般
02 行情，且被告未曾向原告請求給付租金，或因避稅考量，
03 始於設定時記載為有償，但口頭約定為無償等語，然兩造
04 基於契約自由本得約定低於一般行情之租金數額，且租金
05 定為每10年1萬元，自設定時起尚不滿3年，被告未向原告
06 收取地租，亦非不合情理；至於避稅考量屬原告單方說
07 詞，並無實證可佐。是原告就被告同意系爭534-6地號土
08 地作為巷道永久無償使用之事實，未能舉證以實其說，自
09 難為有利於原告之認定。

10 2.原告再主張系爭534-6地號土地無法合併變更予幼兒園使
11 用，上開權利金協議目的顯無法履行而當然消滅，且被告
12 之子乙○○曾於原告簽訂合約書，亦約定「戊○○向教育
13 局主管機關申請變更時，若無法核准變更，地主丁○○需
14 1個月內退還已收全部價金給戊○○」（下稱系爭文
15 字），故依民法第225條第1項、第266條、第179條規定及
16 系爭文字約定，被告自應返還原告所交付之60萬元現金、
17 及112年6月30日與112年10月30日之本票二紙等語。

18 (1)查依原告提出之兩造於112年1月16日簽訂之權利金支付協
19 議書（見本院卷第29頁）所載：「甲方(即被告)同意將其
20 名下土地提供與乙方(即原告)申請特定目的事業變更為幼
21 兒園暨補習班使用一事，訂立本協議書…」，同日被告亦
22 配合簽立「土地使用同意書」及偕同原告辦理公證（見本
23 院卷第23-27頁），堪認被告已依上開協議書所載，同意
24 並提供系爭534-6地號土地供原告申辦變更編定特定目的
25 事業使用之給付義務，故被告並無給付不能之情形，至於
26 主管機關就原告申請之變更事項是否核准，均未影響被告
27 已依上開協議書履行給付義務之認定，是原告以主管機關
28 否准變更，依民法第225條第1項、第266條、第179條規定
29 請求被告返還權利金，自無足採。

30 (2)次查，原告提出原證11、12合約書（見本院卷第101-10
31 2、147-148頁），主張被告之代理人乙○○曾撰寫系爭文

01 字同意返還權利金等語，惟乙○○於兩造另案即臺灣高等
02 法院113年度上易字第798號確認本票債權不存在等事件到
03 庭證稱：合約書簽約人乙○○上方有二行字是我寫的，是
04 簽名後才補充的，當時想說這是草稿，一切以公證的書面
05 為準。文件是在上訴人（指原告，下同）的幼兒園內簽
06 署，簽署時有我、上訴人及其配偶三人在場，是在公證前
07 簽的，因為當時上訴人有提出這二行文字的條件，要我先
08 寫上去，但我還是要回去詢問被上訴人（指被告，下
09 同）。因為其他字體不是我寫的，我是在簽名過後才知道
10 要加入這二行字，所以空間不足，字才會偏小。我忘記為
11 何沒有簽日期，我認為這只是草稿，所以有許多手寫劃記
12 及刪改，修改的部分都沒有雙方簽名，且沒有寫上日期，
13 增補的條約雙方亦無簽名，如果是正式合約書，上面三項
14 應該都要完備。合約書只有一份，上訴人持有。合約書上
15 已簽名並寫上身分證字號是因為沒有那二行字的話，其他
16 的條件均已談妥，所以雙方簽名，後來上訴人才要求我加
17 上那二行字。合約書是第一個簽，公證前上訴人有把土地
18 使用同意書傳給我，是先請被上訴人簽名，公證當天如果
19 所有條件都談好才會給上訴人使用，權利金支付協議及公
20 證書是在公證當天簽署的。因為公證當天簽署前就已經告
21 訴上訴人不會退還，有再三請上訴人確認變更是否會通
22 過，因為如果不會的話，被上訴人也不會退還，上訴人有
23 同意才會辦理公證，所以土地使用同意書、權利金支付協
24 議及公證書均無出現合約書二行小字類似此內容之文字等
25 語，有被告提出上開案件於113年11月6日準備程序筆錄可
26 參（見本院卷第305-310頁）。原告雖舉原告配偶甲○○
27 可證明兩造有系爭文字之約定，然甲○○係到庭證稱：我
28 只是謄寫比較大的文字，之後他們事後再去修正，其實我
29 就不在場。我僅能確認是在公證前此二行文字已填寫上
30 去，但無親眼看到乙○○在文件上寫此二行小字。戊○○
31 一直強調無法變更乙○○會退還60萬元，但我沒有與乙○

01 ○確定，因為乙○○要求不要寫在合約書中，所以當時未
02 擬進合約中，當天有在討論「1個月內退還全部價金」，
03 但我不知道為何不擬進合約中等語（見本院卷第215-218
04 頁）。

05 由上開參與撰寫合約書之2人證述可知，合約書上之系爭
06 文字與其他文字非同一時間書寫，至少於乙○○簽名時尚
07 未撰寫，但可推測是於112年1月16日前已有二行小字之記
08 載，參以於112年1月16日簽署之權利金支付協議書所載內
09 容與合約書上較大文字記載包含同意534-6地號變更為幼
10 兒園永久使用、戊○○分期支付160萬元給地主等情大致
11 相符，且該合約書沒有簽署日期，其上多有刪改而未如一
12 般契約習慣於刪改處簽名簽章確認，亦未一式兩份予契約
13 雙方收執以保障雙方權利義務，衡諸上情，乙○○稱該合
14 約書僅為草稿，亦非全然不可採。再者，倘乙○○代理被
15 告有同意上開返還權利金之約定，何以仍要求不要記載於
16 合約書中，於112年1月16日正式簽訂之土地使用同意書、
17 權利金支付協議及公證書亦無類似系爭文字之內容記載。
18 是以，原告配偶甲○○之證詞顯無法證明兩造有系爭文字
19 約定之合意，原告就此亦未能提出其他證據，故原告請求
20 被告返還權利金，為無理由。

21 （二）綜上，原告請求被告協同辦理變更系爭534-6地號之不動
22 產役權地租為永久無償使用，及被告應給付60萬元及法定
23 遲延利息，並返還原告交付之112年6月30日本票、112年1
24 0月30日之本票，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
25 回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
27 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
28 此敘明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

31 民事第一庭 法官 林哲瑜

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

05 書記官 林怡芳