

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第769號

原告 彭維俊

彭媛容

共同

訴訟代理人 黃呈利律師

被告 游順安

游順字

共同

訴訟代理人 張麗琴律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告游順安應將坐落臺中市○區○○○段00000地號土地應有部分10分之3移轉登記給原告彭維俊、應有部分10分之2登記給原告彭媛容。

二、被告游順字應將坐落臺中市○區○○○段00000地號土地應有部分10分之3移轉登記給原告彭維俊、應有部分10分之2登記給原告彭媛容。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴聲明求為「被告二人應將坐落臺中市○區○○○段00000地號土地（下稱96之38地號土地）所有權應有部分5分之3移轉登記予原告彭維俊、將所有權應有部分5分之2移轉登記予原告彭媛容。」之判決，嗣於審理中更正其聲明求為「(一)被告游順安應將96之38地號土地應有部分10分之3移轉登記給原告彭維俊、應有部分10分之2登記給原告彭媛容。(二)被告游順字應將96之38地號土地應有部分10分之3移轉登

01 記給原告彭維俊、應有部分10分之2登記給原告彭媛容。」
02 之判決，核原告所為上揭更正，並未變更訴訟標的，而為補
03 充、更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合
04 先敘明。

05 貳、原告主張：

06 坐落臺中市○區○○○段00○00地號土地（下稱96之12地號
07 土地）為原告彭維俊、彭媛容所共有，應有部分分別為5分
08 之3、5分之2。原告為順利廢止96之12地號土地上之既有巷
09 道（下稱系爭巷道，巷道名稱：臺中市東區精武路113巷10
10 弄，現改為玉皇街98巷），於民國109年10月16日與被告簽
11 立協議書（下稱系爭協議書），約定原告自96-12地號土地
12 分割出部分土地出售被告，並於系爭協議書第7條約明：
13 「乙方（按即原告，下同）將前述土地出售於甲方（按即被
14 告，下同）後，對於毗鄰道路乙方申請廢道時，甲方無條件
15 同意廢道，併承諾不得再持任何理由向主管機關提出反對廢
16 道之意見、陳述、主張…等。」等語。嗣原告自96之12地號
17 土地分割出96之38地號土地後，即將96之38地號土地以新台
18 幣（下同）204萬1200元出售予被告，並於109年12月2日將9
19 6之38地號土地移轉登記予游順安、游順字應有部分各2分之
20 1。詎原告於110年初向臺中市養護工程處（下簡稱養工處）
21 申請系爭巷道側溝廢止改道，經養工處於000年0月間准許水
22 溝自費改道，被告竟於同年00月間發函予養工處表示反對舊
23 有水溝廢除等語，導致原告申請自費改道之工期延宕，原告
24 因而於112年2月10日以存證信函催告被告於5日內撤回不同
25 意廢溝之意思表示，被告於同年月13日收受後，仍置之不
26 理，原告遂依系爭協議書第9條之約定，於同年月24日以大
27 全街郵局第186號存證信函對被告為解除系爭協議之意思表
28 示，惟被告拒收，原告再以本件民事起訴狀為解除協議書之
29 意思表示。兩造間系爭協議既經解除，爰依民法第259條第1
30 款規定，請求被告將96之38地號土地移轉登記予原告等語。
31 並聲明：如主文所示。

01 參、被告抗辯：

02 一、申請廢止既有巷道之主管機關為臺中市政府都市發展局
03 （下簡稱都發局），故系爭協議書第7條所謂「主管機
04 關」自係指都發局，原告主張其向養工處申請系爭巷道之
05 現有側溝廢止及改道，屬於系爭協議第7條約定「申請廢
06 道」之情況，然申請廢道與申請側溝廢止及改道，係屬二
07 事，原告顯曲解系爭協議第7條約定之文義。又依卷附養
08 工處市六區工程隊辦理會勘紀錄表（會勘日期110年2月26
09 日）之會勘結論所載：「…道路側溝屬既有道路設施，如
10 有改道需求仍請依規向本府水利局申請辦理廢溝程序。」
11 等語，可知，申請廢道與申請側溝廢止與改道係屬二事，
12 原告既係申請側溝廢止與改道，而非向都發局申請系爭巷
13 道廢道，原告主張被告違反系爭協議書第7條之約定，洵
14 屬無據。

15 二、原告在申請廢道時應有專業人士或主管機關提供相關申請
16 要件及必備條件等資訊；且原告在簽立系爭協議書前，已
17 有2次向主管機關申請廢道經驗，理應知悉廢道要件及相
18 關文件，如系爭協議書第7條之約定包含側溝在內，應會
19 將「側溝」亦列明於該條文中，不會僅記載「廢道」。又
20 被告無建築或相關專業，於簽訂系爭協議書時，無法預測
21 或想像「廢道」與「側溝」關聯，故被告於簽訂系爭協議
22 書時之認知，僅限於「申請廢道」，無民法98條規定擴張
23 解釋問題。原告雖稱兩造在簽立系爭協議書當時已言明
24 「廢道」範圍包括路旁溝道（即側溝）廢止等語，然此僅
25 為原告片面之詞，應由原告舉證以實其說。

26 三、系爭協議書第7條之真意既僅限於廢道，而都發局早於110
27 年1月4日發函准予廢道，且原告於提起本件訴訟前業已排
28 除側溝問題，並已完成廢道，原告於完成廢道後始提出請
29 求或訴訟以為排除，顯有權利濫用等語。並聲明：原告之
30 訴駁回。

31 肆、得心證之理由：

一、下列事項為兩造所不爭執，且有系爭協議書、土地登記謄本、養工處市六區工程隊辦理會勘紀錄表、養工處110年7月9日中市建養工市六字第1100044138號函、存證信函暨掛號郵件收件回執等附卷可稽，堪信為真：

(一)96之12地號土地為彭維俊、彭媛容所共有，應有部分分別為5分之3、5分之2。

(二)兩造於109年10月16日簽立系爭協議書，約定原告自其所有96之12地號土地分割出部分土地出售予被告，並於系爭協議書第7條約明：「乙方將前述土地出售於甲方後，對於毗鄰道路乙方申請廢道時，甲方無條件同意廢道，併承諾不得再持任何理由向主管機關提出反對廢道之意見、陳述、主張…等。」等語。（見卷第29-33頁）

(三)原告於109年10月30日自96之12地號土地分割出96之38地號土地，且將96之38地號土地以204萬1200元出售予被告，並於109年12月2日將96之38地號土地移轉登記予游順安、游順字應有部分各2分之1。（見卷第31、73頁）

(四)原告於110年初向養工處申請系爭巷道側溝廢止改道，經養工處於110年2月26日會勘，會勘結論為：「本案經現場勘查，該道路側溝屬既有道路設施，如有改道需求仍請依規向本府水利局申請辦理廢溝程序。」養工處並於110年7月9日以中市建養工市六字第1100044138號函覆彭維俊「主旨：為辦理…96-12、104-9地號等兩筆地號土地上現有側溝廢止及改道會勘，案涉電杆及消防栓遷移，本處訂於110年7月12日上午10點辦理現場會…」等語。（見卷第43-45頁）

(五)被告於110年10月23日寄發原證6（卷第47-48頁）之函文予養工處。（卷第146頁）

(六)原告於112年2月10日以台中大全街郵局第123號存證信函催告被告於5日內撤回不同意廢溝之意思表示，逾期未撤回即解除兩造間就96之38地號土地之買賣契約。被告於同年月13日收受上揭存證信函。（卷第51-57頁）

01 (七)原告於112年2月24日以台中大全街郵局第186號存證信函
02 對被告為解除兩造間96之38地號土地買賣契約之意思表
03 示。上揭存證信函於112年3月1日送達至被告住居所，惟
04 因被告拒收而退回。（卷第59-64頁）

05 二、原告主張系爭協議書第7條「乙方將前述土地出售於甲方
06 後，對於毗鄰道路乙方申請廢道時，甲方無條件同意廢
07 道，併承諾不得再持任何理由向主管機關提出反對廢道之
08 意見、陳述、主張…等。」之約定，所稱廢道包含系爭巷
09 道舊有側溝之廢止（下簡稱廢溝）在內等語，為被告所否
10 認，並抗辯廢道與廢溝係屬二事，廢道不包含廢溝等語。
11 是本件兩造爭執之焦點為：系爭協議書第7條所載「廢
12 道」是否包含廢溝在內？經查：

13 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
14 用之辭句。」為民法第98條所明定。是解釋契約，應於文
15 義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並
16 通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上
17 之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，
18 從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷
19 之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
20 致失其真意。

21 (二)原告於109年8月20日向都發局提出廢止96之12地號土地上
22 現有通路（即系爭巷道）之申請，經都發局於110年1月4
23 日以中市都測字第1090256997號函准予廢道，有上揭函在
24 卷可按（見卷第135-137頁），嗣經養工處於110年2月26
25 日會勘，會勘結論為：「本案經現場勘查，該道路側溝屬
26 既有道路設施，如有改道需求仍請依規向本府水利局申請
27 辦理廢溝程序。」亦有會勘紀錄表在卷可按（見卷第45
28 頁），由上揭函及會勘紀錄表互核觀之，可知兩造爭執之
29 側溝（即系爭巷道舊有水溝）乃屬於系爭巷道之道路設
30 施，為系爭巷道之部分，如未廢溝，縱原告取得都發局上
31 揭准予廢道之函文，仍不得辦理廢道，則欲廢止系爭巷

01 道，自必須將系爭巷道之側溝亦予廢止，否則無從達廢道
02 之目的。

03 (三)關於兩造簽立系爭協議書之經過、目的，業經證人即代書
04 張裕榮結證：系爭協議書是伊製作的，兩造簽系爭協議書
05 時伊在場，會製作系爭協議書是因為被告房子的圍牆占用
06 原告的部分土地，拆除很麻煩，所以兩造協議房子的圍牆
07 不拆，把占用到原告的部分土地分割出來賣給被告；另原
08 告的土地上有舊水溝存在，兩造有協議原告把土地賣給被
09 告，在原告申請廢道的時候，被告要配合，不得向任何機
10 關提出異議或陳述；廢道的程序不在伊的專業範疇內，所
11 以就用概括的方式載明，系爭協議書上面才會有「陳述、
12 主張…」等字樣；當時原告有說廢道目的是要申請建築執
13 照蓋房子；兩造簽系爭協議書時，有談到舊水溝的部分，
14 舊有道路及舊水溝都包含在內，要配合申請建照，舊有道
15 路及舊水溝都要一併解決，所以協議書才做概括記載；舊
16 水溝要廢棄包含在系爭協議書裏，如舊水溝仍留在該處，
17 簽系爭協議書就沒有意義，舊水溝在當時兩造認知就是包
18 含在廢道裡面等語甚明（見卷第162-163頁）。

19 (四)綜合上開兩造簽訂系爭協議書之緣由、經過、目的，及系
20 爭巷道之側溝屬既有道路設施，為系爭巷道之部分，非併
21 予廢止，無從達廢道之目的等情，堪認兩造於系爭協議書
22 第7條約定所稱之「廢道」，其真意當包含廢溝在內。被
23 告雖以廢道與廢溝主管機關不同，系爭協議書未明文記載
24 廢溝，辯稱廢道與廢溝係屬二事，系爭系協議書第7條約
25 定之廢道，不包含廢溝在內等語。然道路設施複雜，除道
26 路路面外，尚包含有排水溝渠、道路標誌、路燈及水、
27 電、電信、瓦斯等各種管線，不同設施分屬不同機關管
28 理，乃基於專業需求所必然，自不得以道路施設、廢止之
29 主管機關，與屬道路設施之水溝之施設、廢止主管機關不
30 同，即遽謂系爭協議書第7條約定所稱「廢道」不包含廢
31 溝，是被告前開所辯，洵不足採。

01 三、基上，系爭協議書第7條約定所稱廢道包含廢溝在內，已
02 如前述，則於原告申請廢止系爭巷道之舊有側溝時，依系
03 爭協議書第7條之約定，被告自不得向主管機關提出反對
04 之意見、陳述、主張。是被告於原告向主管機關提出廢溝
05 之申請後，以住戶代表之身分，於100年10月23日寄發原
06 證6（卷第47-48頁）之函文予養工處，於該函文主旨中記
07 載「…有關彭維俊君辦理側溝廢除及自費改道一案，在自
08 費改道新築水溝部分，貴處函中未說明新築水溝如何施
09 設，等於默認申請人可以任意施設，在法定巷路，違反建
10 築法…」、說明五中記載「貴處未清楚交代本大樓排水溝
11 在舊國有水溝廢除後，如何與新築水溝銜接，未見圖說…
12 本大樓住戶全部反對舊國有水溝廢除。」等語，而向養工
13 處為反對原告廢溝申請之陳述、主張，自違反系爭協議書
14 第7條之約定。

15 四、按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘
16 契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之
17 權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權
18 情事發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規
19 定之限制。兩造於系爭協議書第9條約定「一方不履行本
20 協議書所定各項義務時即為違約，他方得限期催告履行，
21 逾期仍不履行即予解除契約，…」等語，依其文義，已約
22 明兩造任一方未依系爭協議書之約定履行，即為違約，經
23 催告通知仍不履行時，他方即得解除契約，為契約解除之
24 特別約定。被告向養工處為反對原告廢溝申請之陳述、主
25 張，違反系爭協議書第7條之約定，已詳如前述，依系爭
26 協議書第9條之約定，自構成違約，經原告於112年2月10
27 日以台中大全街郵局第123號存證信函催告被告於5日內撤
28 回不同意廢溝之意思表示，逾期未撤回即解除兩造間就96
29 之38地號土地之買賣契約，被告業於同年月13日收受上揭
30 存證信函（見卷第51-57頁），因被告未於限期內撤回反
31 對廢溝之表示，原告乃再於112年2月24日以台中大全街郵

局第186號存證信函對被告為解除兩造間96之38地號土地買賣契約之意思表示，該解除契約之存證信函於112年3月1日送達至被告住居所，雖因被告拒收而遭退回（見卷第59-64頁），惟原告為解除契約意思表示之存證信函既經郵務機關送達至被告之住居所，已置於被告可支配之範圍，居於隨時可了解其內容之狀態，依民法第95條規定，該解除契約之意思表示已到達被告而發生效力。從而，兩造間96之38地號土地買賣契約於112年3月1日因原告解除而失其效力，堪以認定。被告雖以原告於系爭巷道廢道完成後，始提出排除之請求，為權利濫用等語為辯。然基於契約自由、契約神聖，原告行使系爭協議書之約定權利，要難認係權利濫用。

五、再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之。民法第259條第1款定有明文。兩造間就96之38地號土地買賣契約業於112年3月1日因原告解除而失其效力，則原告依上揭規定，請求被告將因該買賣契約所受領之96之38地號土地所有權移轉登記返還原告，於法自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第259條第1款規定，請求游順安、游順字分別將其名下96之38地號土地應有部分各10分之3轉登記予彭維俊、應有部分各10分之2移轉予彭媛容，為有理由，應予准許。

七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
民事第二庭 法 官 呂麗玉

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（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。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
02 書記官 顏偉林