

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1865號

原告 鑫利謚投資顧問股份有限公司

法定代理人 羅仁謚

原告 林俊利

共同

訴訟代理人 蔡振宏律師

被告 聚豐土地開發股份有限公司

法定代理人 徐大維

訴訟代理人 謝文哲律師

被告 林秀冰

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，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

壹、程序事項

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件原告鑫利謚投資顧問股份有限公司（下稱鑫利謚公司）、被告林秀冰經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情事，爰各依原告林俊利、被告聚豐土地開發股份有限公司（下稱聚豐公司）之聲請而為一造辯論之判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告鑫利謚公司與被告林秀冰均為坐落南投縣○○鎮○○段00000○○000○○000地號土地（下合稱系爭879-1土

地)之共有人。嗣為彌平鄰地土地開發糾紛，原告與被告林秀冰乃於民國109年4月9日簽立和解協議書（下稱系爭和解書），復於111年8月16日再由被告林秀冰（甲方）、原告鑫利謚公司、訴外人張金地、廖素瑛、楊茗諺（4人均為乙方）及被告聚豐公司（丙方）再簽立共同委託辦理土地開發三方約定書（下稱系爭約定書）。依系爭約定書第3條約定：「丙方於辦竣開發區雜項執照申請核發後，應於2個月內動工施作相關工程；如丙方未能於取得前開雜項執照之日起6個月內，與上揭3筆土地共有人何慶元及何政聰等2人完成簽訂『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』，且乙方須備妥鄰地同段869-4地號土地（需役地，下稱系爭869-4土地）所有權人已簽署完成之『土地通行暨使用權同意書』交付丙方後，甲方同意應乙方請求，另外配合辦理設定上揭3筆共有土地（供役地）以通行為目的之『不動產役權』予前揭土地之相關登記（相關土地位次見後附地籍圖謄本，設定之不動產役權內容另以契約約定）。甲方與丙方不得以任何理由抗辯或拒絕辦理，否則視同和解書違約，且甲方及丙方共同負違約連帶賠償責任」。可見被告聚豐公司之義務為：於辦竣開發區雜項執照申請核發後，應於2個月內動工施作相關工程；於取得前開雜項執照之日起6個月內，與上揭3筆土地共有人何慶元及何政聰等2人完成簽訂『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』。被告林秀冰之義務為：同意應原告請求配合辦理設定上揭3筆共有土地（供役地）以通行為目的之『不動產役權』予前揭土地之相關登記（相關土地位次見後附地籍圖謄本，設定之不動產役權內容另以契約約定）。原告之義務為：備妥系爭869-4土地所有權人已簽署完成之『通行暨使用權同意書』交付丙方。倘若被告聚豐公司、林秀冰若拒絕配合辦理，即視為違反系爭和解書，應連帶負損害賠償責任。現原告鑫利謚公司已備妥系爭869-4土地所有權人已簽署完成之「土地通行暨使用權同意書」，然被告2人竟拒絕配合辦理系爭879-1土地設定以通行為目的之

01 不動產役權，自違反系爭約定書第3條之約定，視同和解書
02 違約，依系爭和解書第13條第1項約定，被告2人應連帶賠償
03 新臺幣（下同）150萬元予原告，爰依系爭約定書第3條、系
04 爭和解書第13條第1項約定，訴請被告2人如數給付等語。並
05 聲明：被告應連帶給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達
06 之翌日起至清償日，按年息5%計算之利息。

07 二、被告則以：

08 (一)聚豐公司：依系爭約定書第3條約定之文義，須符合①「如
09 丙方未能於取得前開雜項執照之日起6個月內，與上揭3筆土
10 地共有人何慶元及何政聰等2人完成簽訂『草屯鎮日新段委
11 託辦理土地開發契約書』」，且②「乙方須備妥鄰地同段86
12 9-4土地（需役地）所有權人已簽署完成之『土地通行暨使
13 用權同意書』交付丙方」，此2前提要件乙方始得請求甲方
14 即被告林秀冰配合辦理設定系爭879-1土地以通行為目的之
15 不動產役權，倘若不符合上開①、②要件，被告林秀冰即無
16 配合之義務。伊已於111年12月21日領得雜項執照，並分別
17 於111年7月29日、112年6月7日與何政聰、何慶元簽立『草
18 屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』，已不符合系爭約定
19 書第3條所約定之①前提要件。又原告所提出系爭869-4地號
20 土地所有權人其中林鳳鑾已死亡，且林鳳鑾與盧美香所出具
21 之土地使用權同意書僅載明：「無條件供申請建築執照所需
22 之土地使用」，亦非土地通行、供設定通行為目的之不動產
23 役權同意書，原告亦未通知伊，均不符合上開②要件，則被
24 告2人均無履行之義務。況縱使符合上開①、②要件尚須

25 「設定之不動產役權內容另以契約約定」，並非即屬違反系
26 爭和解書之約定，原告逕自請求伊負損害賠償責任即無理由
27 等語置辯。並聲明：如主文第1項所示。

28 (二)林秀冰：被告聚豐公司已與何慶元、何政聰完成簽訂『草屯
29 鎮日新段委託辦理土地開發契約書』，已與系爭約定書第3
30 條約定之前提要件不符，伊自無配合辦理設定系爭879-1土
31 地以通行為目的不動產役權之義務。又伊迄今亦未收受被告

01 聚豐公司通知乙方已備妥系爭869-4土地所有權人簽立之
02 「土地通行暨使用權同意書」，亦與系爭約定書第3條約定
03 前提要件不符，伊自無違反系爭和解書約定，原告請求伊負
04 損害賠償責任即無理由等語置辯。並聲明：如主文第1項所
05 示。

06 參、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
07 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用
08 語），其結果如下（見本院卷第332頁至第333頁）：

09 一、不爭執事項

10 (一)原告與被告林秀冰於109年4月9日簽立系爭和解書（見本院
11 卷第183頁至第191頁）。

12 (二)被告2人、張金地、廖素瑛、楊茗諺及原告鑫利謚公司於111
13 年8月16日簽立系爭約定書（見本院卷第39頁至第41頁）。

14 (三)被告聚豐公司於111年12月21日取得系爭約定書第3條所載之
15 雜項執照（見本院卷第103頁）。

16 (四)被告聚豐公司於111年7月29日、112年6月7日分別與何政
17 聰、何慶元簽立如系爭約定書第3條所載之『草屯鎮日新段
18 委託辦理土地開發契約書』（見本院卷第105頁至第124
19 頁）。

20 (五)系爭869-4土地所有權人為張金地、太利企業股份有限公司
21 （下稱太利公司）、宏孟興業有限公司（下稱宏孟公司）、
22 盧美香、翠豐茶業行銷有限公司（下稱翠豐公司）、林鳳鑾
23 （113年10月14日死亡，其繼承人為盧進興、盧進松、盧進
24 堯）。

25 (六)原告提出張金地（見本院卷第213頁）、太利公司（見本院
26 卷第215頁）、宏孟公司（見本院卷第219頁）於113年7月1
27 日簽立；翠豐公司於113年8月1日簽立（見本院卷第217
28 頁）；盧美香（見本院卷第249頁）、林鳳鑾（見本院卷第2
29 51頁）於108年9月27日簽立之土地使用權同意書。

30 二、爭點：

31 被告林秀冰有無配合原告辦理系爭879-1土地設定以通行為

01 目的不動產役權之義務？被告2人拒絕辦理有無違反系爭約
02 定書第3條之約定？原告依系爭和解書第13條第1項約定，請
03 求被告2人連帶賠償150萬元有無理由？

04 肆、得心證之理由

05 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
07 訴訟法第277條定有明文。經查，原告與被告林秀冰於109年
08 4月9日簽立系爭和解書，嗣被告2人、張金地、廖素瑛、楊
09 茗諺及原告鑫利謚公司於111年8月16日簽立系爭約定書等
10 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項一、二），並有系爭和
11 解書、約定書可證（見本院卷第39頁至第41頁、第183頁至
12 第191頁）。原告主張被告2人違反系爭約定書第3條之約
13 定，應依系爭和解書第13條第1項約定連帶賠償150萬元等
14 情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是原告自應就被告2
15 人已違反系爭約定書第3條之約定，負舉證責任。

16 二、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
17 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
18 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112年度台
19 上字第33號判決意旨參照）。觀諸系爭約定書第3條之約
20 定：「丙方（即被告聚豐公司）於辦竣開發區雜項執照申請
21 核發後，應於2個月內動工施作相關工程；如丙方未能於取
22 得前開雜項執照之日起6個月內，與上揭3筆土地（即系爭87
23 9-1土地）共有人何慶元及何政聰等2人完成簽訂『草屯鎮日
24 新段委託辦理土地開發契約書』，且乙方須備妥鄰地同段86
25 9-4土地（需役地）所有權人已簽署完成之『土地通行暨使
26 用權同意書』交付丙方後，甲方同意應乙方請求，另外配合
27 辦理設定上揭3筆共有土地（供役地）以通行為目的之『不
28 動產役權』予前揭土地之相關登記（相關土地位次見後附地
29 籍圖謄本，設定之不動產役權內容另以契約約定）。甲方與
30 丙方不得以任何理由抗辯或拒絕辦理，否則視同和解書違
31 約，且甲方及丙方共同負違約連帶賠償責任」。可見被告林

01 秀冰應同意配合辦理設定系爭879-1土地以通行為目的之
02 『不動產役權』相關登記之前提，應為被告聚豐公司「未」
03 能於取得系爭雜項執照之日起6個月內，取得系爭879-1土地
04 共有人何慶元及何政聰等2人所簽訂之『草屯鎮日新段委託
05 辦理土地開發契約書』，且原告已取得系爭869-4土地所有
06 權人已簽署完成之『土地通行暨使用權同意書』交付被告聚
07 豐公司。倘若被告聚豐公司於取得系爭雜項執照之日起6個
08 月內，取得系爭879-1土地共有人何慶元及何政聰等2人所簽
09 訂之『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』為其一，或
10 原告未能將系爭869-4土地所有權人已簽署完成之『土地通
11 行暨使用權同意書』交付被告聚豐公司為其二，任一條件未
12 能成就，則被告林秀冰即無配合辦理之義務明確。

13 三、經查，被告聚豐公司於111年12月21日取得系爭約定書第3條
14 所載之雜項執照。嗣被告聚豐公司於111年7月29日、112年6
15 月7日分別與何政聰、何慶元簽立如系爭約定書第3條所載之
16 『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』等情，此為兩造
17 所不爭執（見不爭執事項三、四），並有系爭雜項執照、
18 『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』在卷可證（見本
19 院卷第103頁、第105頁至第124頁），足認被告聚豐公司已
20 於取得雜項執照6個月內，與何政聰、何慶元簽立『草屯鎮
21 日新段委託辦理土地開發契約書』，已不符合系爭約定書第
22 3條約定被告林秀冰應配合辦理系爭879-1土地以通行為目的
23 之不動產役權之要件，原告主張被告林秀冰已違反系爭約定
24 書第3條之約定，已難採認。

25 四、原告雖主張系爭約定書第3條約定甲、乙、丙方均同時有履
26 行義務，即被告聚豐公司（丙方）之義務為於取得系爭雜項
27 執照6個月內取得何政聰、何慶元簽立如系爭約定書第3條所
28 載之『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』，而原告之
29 義務即須備妥系爭869-4土地所有權人已簽署完成之『土地
30 通行暨使用權同意書』交付丙方，被告林秀冰同時應配合辦
31 理系爭879-1土地以通行為目的之不動產役權云云。然細究

01 系爭約定書第3條之約定，已明確約定：「如」被告聚豐公
02 司未能取得『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』，且
03 原告已備妥系爭『土地通行暨使用權同意書』交予被告聚豐
04 公司，被告林秀冰「另外」配合辦理系爭879-1土地以通行
05 為目的之不動產役權。既有「如」、「另外」等條件文義，
06 顯然須符合一定條件始有義務產生，可見被告林秀冰並非簽
07 立系爭約定書同時已有此義務，原告主張尚難可採。

08 五、證人即系爭約定書乙方張金地雖於本院證稱：伊是系爭879-
09 1土地共有人，伊有看過系爭和解書及系爭約定書並簽名其
10 上。系爭879-1土地是多人持有的道路用地，被告聚豐公司
11 要開發土地，這個區域本來沒有路，被告聚豐公司叫我們要
12 設定前段的地役權，等被告聚豐公司開發完了，也要把地役
13 權設定給我們，這樣大家才都有道路使用。伊理解系爭約定
14 書第3條約定之內容，就是被告聚豐公司拿到雜項執照起6個
15 月內，如果未能簽妥與何慶元二人的契約書的話，我們就不
16 設定地役權給聚豐公司。如果有簽妥，我們就設定地役權給
17 聚豐後，待聚豐開發完成，還要設定地役權給我們，我們才
18 有路可以走。伊不知道原告鑫利謚公司開發面臨何問題，亦
19 不知悉被告聚豐公司土地有無建築線，且為何聚豐公司要跟
20 何慶元2人簽訂開發契約書，這個開發過程我不清楚。但因
21 為被告聚豐公司有跟何慶元2人簽妥開發契約書，故被告林
22 秀冰也要設定不動產役權給我們，大家才會有路走，大家互
23 蒙其利，如果他沒設定地役權給我們的話，我們就沒有路
24 走。伊有簽系爭869-4土地『土地通行暨使用權同意書』交
25 給原告鑫利謚公司，但沒有交給被告聚豐公司，至於系爭約
26 定書之其他乙方即原告鑫利謚公司、廖素瑛、楊茗諺有無簽
27 署伊不清楚等語（見本院卷第267頁至第273頁）。證人張金
28 地對於原告鑫利謚公司開發土地面臨何種困境，亦不知悉被
29 告聚豐公司土地有無建築線而須與原告為何種協商，並對於
30 為何被告聚豐公司應與何慶元、何政聰簽立『草屯鎮日新段
31 委託辦理土地開發契約書』等情均不甚清楚。且其亦證稱若

01 被告聚豐公司未能與何慶元、何政聰簽立『草屯鎮日新段委
02 託辦理土地開發契約書』，渠等亦拒絕設定地役權給被告聚
03 豐公司，則被告聚豐公司既自行取得該『草屯鎮日新段委託
04 辦理土地開發契約書』，被告聚豐公司又係基於何種緣由應
05 將土地設定不動產役權予原告方符彼此受惠，均未能為合理
06 說明。其既身為系爭約定書之乙方，難免著重其自身開發利
07 益，則其證詞強調系爭約定書三方互蒙其利，故被告林秀冰
08 應配合辦理不動產役權尚屬偏頗，其對於簽立系爭約定書之
09 緣由既不明瞭，自難以其證詞為系爭約定書第3條解釋之基
10 礎。

11 六、參酌兩造於109年4月9日所簽立系爭和解書第1條至第7條均
12 為約定兩造開發各自土地所應提供可通行之私設道路、延伸
13 道路權屬登記及使用情況，且不得妨礙他方通行之意旨（見
14 本院卷第183頁至第187頁），對照111年8月16日始另外再簽
15 立系爭約定書就被告林秀冰提供土地設定不動產役權為約
16 定，並已載明被告林秀冰「另外配合辦理」之意旨，益證被
17 告聚豐公司未能於取得系爭雜項執照6個月內取得『草屯鎮
18 日新段委託辦理土地開發契約書』為前提條件方與文義吻
19 合，且與常理相符，證人張金地為取得道路使用權之利益，
20 而為與原告相同主張之證詞解釋系爭約定書之文義，不足採
21 信。

22 七、又系爭869-4土地所有權人為張金地、太利公司、宏孟公
23 司、盧美香、翠豐公司、林鳳鑾（113年10月14日死亡，其
24 繼承人為盧進興、盧進松、盧進堯），此為兩造所不爭執
25 （見不爭執事項五），並有系爭869-4土地第一類謄本、林
26 鳳鑾除戶戶籍謄本、繼承系統表及全體繼承人戶籍謄本可證
27 （見本院卷第291頁至第315頁）。原告雖主張其已備妥系爭
28 869-4土地所有權人已簽署完成之『土地通行暨使用權同意
29 書』云云。然觀諸原告所提出系爭869-4土地共有人張金
30 地、太利公司、宏孟公司、翠豐公司所簽立之土地使用同意
31 書（見本院卷第213頁、第215頁、第217頁、第219頁），均

01 已明確載明願提供系爭869-4土地供「通行、申請指定建築
02 線及給水、排水、電力、自來水、電信、網路光纖、天然
03 氣、汙水等管路（線）之架設（埋設、維護開挖）及建造排
04 水溝渠等使用」。然盧美香、林鳳鑾所出具之土地使用權同
05 意書僅載明：「同意無條件供申請建築執照所需之土地使用
06 同意書」（見本院卷第249頁、第251頁），並未載明是否供
07 通行之目的及通行使用之範圍，亦與系爭約定書第3條所約
08 定之『土地通行暨使用權同意書』不符，亦難認原告已履行
09 系爭約定書第3條之義務，則其主張被告林秀冰拒絕配合辦
10 理設定系爭879-1土地以通行為目的之不動產役權，並主張
11 被告2人違反系爭約定書第3條、系爭和解書第13條第1項之
12 約定，應連帶負違約責任，即屬無據。

13 伍、綜上所述，被告聚豐公司已於取得系爭雜項執照6個月內取
14 得『草屯鎮日新段委託辦理土地開發契約書』，且原告亦未
15 能提出系爭869-4土地所有權人已簽署完成之『土地通行暨
16 使用權同意書』，被告林秀冰即無配合辦理設定系爭879-1
17 土地以通行為目的之不動產役權。則原告依系爭約定書第3
18 條、系爭和解書第13條第1項約定，請求被告連帶給付150萬
19 元本息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所
20 為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回之。

21 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 審酌後認與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此
23 敘明。

24 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
26 民事第三庭 法 官 劉承翰

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日
31 書記官 許宏谷