臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1319號

原　　告　圓山建設開發有限公司

000000000000000000

代　表　人　林建宏

訴訟代理人　蔡文斌律師

　　林亭宇律師

　　林冠廷律師

　　許依涵律師

被　　告　林昭武

　　曾昆龍

共　　同

訴訟代理人　郭群裕律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國109年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）坐落臺南市○○區○○段000地號土地為都市計劃內道路用地，所有權人為被告林昭武、曾昆龍（權利範圍分別為1萬分之2041、1萬分之7959）（下稱系爭土地）。被告於民國103年11月29日與訴外人吳添正簽立不動產役權契約書，內容略為：「一：標的物，土地坐落臺南市○○區○○段000號，地目：建，面積258.08平方公尺，權利範圍全部（林昭武之權利範圍2041/10000，曾昆龍權利範圍7959/10000）。二：使用益物權之權利金為新臺幣壹佰伍拾萬元正，作為永久道路通行，直到政府機關徵收開發。三：上述使用益物權期間屆滿，雙方另行協商之。四：標的物有設定抵押權及禁止處分之登記記載，乙方（指吳添

正）有認知，並充分瞭解。五：標的物除供乙方自由通行外，甲方（指被告林昭武、曾昆龍）及百諺譽企業有限公司出售房屋之買受人、承租人及其親屬友人，仍有自由通行之權利，但地役權仍歸屬乙方。六：本標的物如需向地政機關辦理不動產役權登記，甲方應提供登記必需之資料文件供乙方辦理，其費用由乙方支付。七：標的物如果政府開闢為道路時，乙方不得要求歸還契約金。八：本契約如有未盡之事宜，雙方依據民法及相關法律協商之。」內容表明：1.無條件出具土地使用權同意書，以便申請建造執照，2.無條件提供系爭土地鋪設柏油、挖築水溝、埋設各類管線，3.無條件提供給投資興建者或日後買受人，作為道路通行使用，不得增建、阻塞、妨礙通行。又訴外人吳添正於103年11月29日與被告簽訂之不動產役權書及土地使用同意書，屬以不動產役權設定及出具土地使用同意書之方式所為之意定通行權無疑。

（二）嗣吳添正於104年11月17日將上揭永久通行權等權利讓渡給訴外人陳姣諺，陳姣諺於106年7月4日再將系爭永久通行權等權利讓渡給訴外人鉊億工程有限公司，該公司於109年5月20日發函給被告，表明債權讓與之事實，被告委任律師回函否認上揭契約，但同時表明可另行合意成立土地使用契約。爾後鉊億工程有限公司與被告之共同代理人黃秀灼協商，黃秀灼則藉詞以系爭土地出租他人作為停車使用，拒不騰空系爭土地給鉊億工程有限公司通行及施工。鉊億工程有限公司乃於109年7月8日將系爭土地之永久通行權等權利，再讓渡給原告，並發函通知權利轉讓之事實。原告併再以本件起訴狀之送達，表明債權轉讓，爰依履行契約之法律關係提起本件訴訟。

（三）並聲明：

1.被告應容許原告通行系爭土地，並在該土地鋪設柏油、挖築水溝、埋設各類管路，不得放置任何障礙物或阻擋原告通行、施工。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告之陳述及答辯：

（一）被告固有於103年11月29日與訴外人吳添正簽立不動產役權契約書，惟並未辦理登記，無任何吳添正登記為地役權人之記載可明，參照最高法院104年度台上字第1776號民事判決意旨，吳添正已不得據以對抗被告，主張有通行等便宜之用之權利存在，則輾轉受讓之原告，自無理由得向被告主張任何權利。

（二）原告雖又以土地使用同意書，主張通行系爭土地，鋪設柏油等云云。惟被告否認有書立該土地使用同意書予訴外人吳添正，蓋苟若係被告書立予吳添正，則系爭土地使用同意書自當於第3項填載「無條件提供給吳添正」等語，並填載上「日期」。惟系爭土地使用同意書既無記載提供予何人，且日期也未填上，顯見被告並無書立該土地使用同意書予吳添正。退步言之，縱認（假設語，被告仍否認之）被告與吳添正就系爭土地使用同意書有合意。惟依最高法院87年度台上字第1964號民事判決、37年上字第6886號民事裁判意旨，系爭土地使用同意書，應僅限於被告與吳添正間發生債之效力，吳添正始得向被告行使契約上之權利，吳添正與訴外人陳姣諺、鉊億工程有限公司及原告之輾轉讓與行為，乃渠等自行成立之契約，既未經被告之同意，原告自不得依此向被告主張。況被告與吳添正就系爭土地使用同意書，乃屬有償之約定，核其性質應屬租賃關係，縱認吳添正就系爭土地有承租權，基於當事人間之信任，吳添正自不得未經出租人即被告之同意，擅將租賃權讓與第三人，因此，原告率爾向被告主張，當無理由。

（三）訴外人吳添正該時為同地段327地號土地之所有權人，其向被告稱欲向毗鄰之同地段328地號土地之地主買受土地後，因有通行被告所有系爭土地之需求，故而雙方簽立原證3之不動產役權契約書，以供吳添正通行。吳添正向同地段328地號土地之地主買受土地未果後，吳添正即未向

被告請求登記，亦未向被告主張通行系爭土地。參以不動產役權契約書，其第5項即載明除供被告及訴外人百諺譽企業有限公司出售房屋之買受人、承租人及其親屬友人外，僅供吳添正自由通行；且假設被告與吳添正就系爭土地使用同意書有合意之前提下，參諸土地使用同意書，該同意書上之主要記載，亦僅同意吳添正得用以申請建照及鋪設柏油、挖築水溝、埋設管線等使用方式。進言之，參諸不動產役權契約書、土地使用同意書之主要記載，均有特別強調係特定吳添正始得以使用系爭土地等內容；遑論被告與吳添正簽立時，更無從預見且認知系爭土地得由吳添正以外之人使用一節甚明。此外，被告自吳添正未向伊請求登記後，現已將系爭土地東側部分劃作數個停車位出租他人使用。被告當時就系爭土地之使用同意，便僅供訴外人吳添正一人使用，孰料，自103年11月29日簽立後至今，吳添正與訴外人陳姣諺、鉊億工程有限公司及原告間輾轉讓與，期間債之主體不斷更易不說，被告更至109年5月間始獲第一次通知，致被告隨時可執以為債之相對性主張，而陷於不確定、不安定狀態，此已非符合被告土地使用同意書之初衷，從而，原告再執以系爭土地使用同意書向被告主張，難認有理由。

（四）並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。民法第851條定有明文。不動產役權之設定，應分為債權行為與物權行為。前者為不動產役權的約定，得為債權契約或單獨行為(如：遺囑)；後者為物權契約，須訂立書面，並經登記，始生效力。若未登記，僅具債權效力。再按基於法律的規定或當事人之意思，法律關係成立後，可能發生變更。

其中債之關係，無論債之發生原因係法律規定（無因管理、不當得利與侵權行為）或法律行為（單獨行為或契約），亦可能發生變更。是以，契約有效成立後，發生以債權債務為核心內容之法律關係，此因契約有效成立所生的契約關係，可能因法律規定或當事人之意思，發生不同層次的變更。而所謂契約變更，實際包含兩個層面。一係針對個別債權債務，即狹義債之關係發生變更，簡稱為債之變更。其次係針對契約關係的整體，即契約關係之變更。我國通說向來認為債之關係之構成要素，不外主體與客體，主體即債權人與債務人；客體即債之標的，債之關係不失其同一性而其主體或客體有變更，總稱為債之變更。換言之，債之主體（債權人或債務人）或內容即或有所變更，即債之變更（包括狹義及廣義），然債權債務關係，均維持同一性。此由民法第294條至第301條所規定之債權讓與及免責債務承擔，債權債務關係均維持同一性，即足明之，而此種情形的債之主體變更，學說稱之債之移轉。另關於債權讓與，民法第294條規定：「債權人得將債權讓與於第三人。但左列債權，不在此限：一、依債權之性質，不得讓與者。二、依當事人之特約，不得讓與者。三、債權禁止扣押者。前項第二款不得讓與之特約，不得以之對抗善意第三人。」所謂依債權之性質，不得讓與者，係指因債權與債權人個人有密切關係，或債權讓與將使債權變更內容；如：於債務人僅願對債權人服勞務的勞務給付請求權(例如約定美容美髮內容，何人為債權人，牽涉給付內容，債權讓與將變更債權內容)、用益他人之物的契約類型(何人為使用之人，對債務人有重大利害關係)，非經債務人同意，不得讓與(參：陳自強，民法講義Ⅱ契約之內容與消滅，93年1月1版，第302-303頁)。

(二)查：

1.原告主張被告與訴外人吳添正於103年11月29日簽立不動產役權契約書，其上記載被告林昭武、曾昆龍為供役不動產所有權人，吳添正為需地役權登記名義人，約定：⑴標的物為

系爭土地。⑵使用益物權之權利金為1,500,000元，做為永久道路使用，直到政府機關徵收開發。⑶使用益物權期間屆滿，雙方另行協商之。⑷標的物有設定抵押權及禁止處分之登記記載，乙方有認知，並充分瞭解。⑸標的物除供乙方自由通行外，甲方及百諺譽企業有限公司出售房屋之買受人、承租人及其親屬友人，仍有自由通行之權利，但地役權仍歸屬乙方。⑹本標的物如需向地政機關辦理不動產役權登記，甲方應提供登記必需之資料文件供乙方辦理，其費用由乙方支付。⑺標的物如果政府開闢為道路時，乙方不得要求歸還契約金。⑻本契約如有未盡之事宜，雙方依據民法及相關法律協商之。⑼甲、乙雙方協議倘未來乙方興建房屋施工中倘損壞甲方現有房屋，乙方須負責修復等內容，有原告提出之不動產役權契約書在卷可稽(訴字卷第31頁)，亦為被告所是認，此部分事實堪先認定。

2.又被告與訴外人吳添正雖有訂立上開不動產役權契約書，然並未辦理不動產役權之物權登記，此為兩造所不爭執，並有系爭土地登記第一類謄本供卷可考(訴字卷第103頁)。基此，參諸前開說明，被告與吳添正所為前述不動產役權之約定，並簽訂前揭不動產役權契約書，並未發生物權效力，而僅具有債權之效力，亦可認定。

3.原告主張吳添正於104年11月將上開永久通行權讓與訴外人陳姣諺，陳姣諺於106年7月再讓與訴外人鉊億工程有限公司，該公司於109年7月再讓與原告，因此被告應容許原告通行該土地等情，並提出讓渡書為證(訴字卷第39、41、51、55頁)。觀系爭不動產役權契約書，其中第2條雖約定系爭土地作為永久道路通行，然該契約書第5條已約定「標的物除供乙方(即吳添正)自由通行外，甲方(即被告)及百諺譽企業有限公司出售房屋之買受人、承租人及其親屬友人，仍有自由通行之權利，但地役權仍歸屬乙方」，即已限定可以通行系爭土地者，為上揭明示列載之人，逾此範圍者，不在可以通行系爭土地之列。換言之，吳添正就該契約取得之債權內

容，乃係自由通行系爭土地，此為契約兩造所共同認知及同意，就債權主體、客體而言，其內容為吳添正得以自由通行系爭土地，吳添正若將此權利讓與他人，將使上開債權內容發生變更；再者，系爭不動產役權契約書之約定，涉及用益他人之土地，對於債務人即被告而言，何人通行土地，具有重大利害關係，被告既僅同意吳添正可以通行，則此狀態若要改變，自應經過債務人即被告同意，始得為之。循此以觀，吳添正可以通行系爭土地之債權，依前述說明，應屬依債權性質不得讓與之情形。

4.依上，吳添正依系爭不動產役權契約取得通行系爭土地之債權，乃性質上不得讓與之債權，吳添正雖於104年11月將上開永久通行權讓與陳姣諺，實無從發生債權讓與之效力，則陳姣諺嗣再將該債權讓與鉊億工程有限公司，該公司再讓與原告，均係以不能讓與之債權為標的，均無法發生債權讓與之效力。從而，原告主張受讓上開永久通行權而主張如上，並無依據，難以准許。

(三)綜上，原告依系爭不動產役權契約、債權讓與之法律關係，請求被告給付如其訴之聲明所載之容忍義務、作為義務，均無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判決結果不生影響，爰不一一論斷。

四、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　7　　日

民事第五庭　　法　官　盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　12　　日

書記官　謝婷婷