

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第322號

上訴人

即原告 聚盛建設有限公司

法定代理人 吳三寶

訴訟代理人 汪團森律師

上訴人

即被告 林吳美春

被上訴人 林元

林妤珊

共同

訴訟代理人 王森榮律師

賴柏宏律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，上訴人對於中華民國109年7月29日臺灣臺南地方法院第一審判決(108年度重訴字第231號)各提起上訴，本院於111年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於主文第一項確認聚盛建設有限公司有通行權存在、第二項後段命林吳美春應容忍聚盛建設有限公司在臺南市○○區○○段○○○○地號土地上申請水、電等管線、築路鋪設柏油部分，及命負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上廢棄部分，聚盛建設有限公司在第一審之訴駁回。

林吳美春其餘上訴駁回。

聚盛建設有限公司上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由聚盛建設有限公司負擔。上訴駁回部分，第二審訴訟費用分別由聚盛建設有限公司、林吳美春各自負擔。

事實及理由

一、上訴人聚盛建設有限公司(下稱聚盛公司)主張：伊於民國

(下同)106年4月13日向林吳美春購買臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)，並簽立土地買賣契約(下稱系爭契約)，價金新臺幣(下同)2,829萬元，惟因系爭土地無對外聯通之道路，係屬袋地，往北需通行林吳美春所有之同段000-0地號土地(下稱系爭000-0地號土地)、往南需通行林吳美春所有之000-0地號土地、被上訴人林元所有之000-0地號土地、訴外人林毅賢共有之000-0地號土地、及被上訴人林妤珊所有之000-0地號土地至聯外道路，雙方遂於簽立之系爭契約第12條第3項約定，林吳美春應出具上開000-0、000-0、000-0、000-0(下稱系爭000-0等4筆土地、與系爭000-0地號土地合稱系爭通行土地)、及系爭000-0地號土地之築路及通行權同意書予伊。惟伊於106年11月2日僅取得系爭000-0等4筆土地使用同意書，漏未取得系爭000-0地號土地之土地使用同意書。嗣林吳美春在系爭000-0地號土地上種植果樹、搭架堆置物品，阻礙聚盛公司通行及申請水、電、瓦斯、鋪設柏油路面等。爰依系爭契約書第12條第3項約定及民法第199條第1項、第787條、789條之規定，請求林吳美春出具系爭000-0地號土地使用權同意書，並請求確認伊對系爭000-0地號土地有通行權存在。又聚盛公司於108年初開始出售建案時，林吳美春3人竟散布「系爭土地興建之透天厝無路權、無路權都給我們偷寫、只賣建案土地給聚盛公司、看屋的人應考慮路權」等事與欲購屋之人，致聚盛公司商譽、吳三寶名譽權受有損害，爰依民法第184條第1項、第185條、第195條第1項之規定請求林吳美春、林元、林妤珊(下稱林吳美春3人)連帶賠償聚盛公司870萬元本息、吳三寶100萬元本息等情。〔原審判決：確認(一)聚盛公司對林吳美春所有系爭000-0地號土地有通行權存在。(二)林吳美春、林元、林妤珊不得在系爭000-0等4筆土地上設置障礙物妨礙通行；林吳美春應容忍聚盛公司在系爭000-0地號土地上申請水、電等管線，及築路鋪設柏油。(三)林吳美春應給付聚盛公司10萬元本息。並駁回聚盛公司其餘之請求及為吳三寶敗訴

之判決。聚盛公司對於其敗訴部分中關於1.原判決駁回其請求「林吳美春應就系爭000-0地號土地上妨礙通行之物品、植物拆除或移除」、2.原判決駁回其請求林吳美春賠償聚盛公司商譽權損失450萬元、及原判決駁回聚盛公司請求林元、林妤珊應連同原審已判決10萬元合計460萬元本息與林吳美春負連帶給付之責部分聲明不服。至原判決駁回聚盛公司請求「林吳美春應容忍其就000-0、林元應容忍其就000-0、000-0、林妤珊應容忍其就000-0地號土地申請水、電、瓦斯、電線等管線」、「林吳美春應就系爭000-0地號土地出具土地使用權同意書予聚盛公司」及原審駁回聚盛公司請求林吳美春3人連帶賠償逾450萬元本息部分，則未據聚盛公司聲明不服，吳三寶對其敗部分，亦未聲明不服，此二部分均不在本件審理範圍。林吳美春則對其敗訴部分(即聚盛公司對林吳美春所有系爭000-0地號土地有通行權存在、林吳美春應容忍聚盛公司在系爭000-0地號土地上申請水、電等管線，及築路鋪設柏油部分)聲明不服，提起上訴。嗣聚盛公司具狀撤回上開1.聚盛公司請求「林吳美春應就系爭000-0地號土地上妨礙通行之物品、植物拆除或移除」部分之上訴(見本院卷(二)第391至393頁)，此部分亦不在本件審理範圍〕。並上訴聲明：1.原判決關於駁回聚盛公司後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨命負擔訴訟費用之裁判均廢棄。2.上廢棄部分，被上訴人林吳美春應再給付聚盛公司450萬元，及自108年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.林元、林妤珊則應連同原審已判決10萬元合計新460萬元，及自108年8月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，與林吳美春負連帶給付之責。(二)對於林吳美春之上訴，則為答辯聲明：上訴駁回。

二、林吳美春則以：(一)伊並未同意出借系爭000-0地號土地予聚盛公司，聚盛公司於申請建築執照時既僅標示系爭000-0等4筆土地為私設道路，未將系爭000-0地號土地標示列為私設道路，應不得於事後再主張林吳美春有依約配合提供系爭000-

01 0地號土地供聚盛公司通行之用。(二)伊確係不滿吳三寶口頭
02 所述之通行權範圍與契約所載內容不符，嗣發現覺得受騙而
03 質疑係遭吳三寶偷寫，方於訴外人陳金華詢問時口出「材料
04 是不錯啦」等語後，始再迭向陳金華陳稱「但是，這路他們
05 都沒路權啦！都給我偷寫啦！」、「都我們的，到水溝都是
06 我們的」、「連旁邊也都給我們偷寫！」、「我賣他這塊建
07 地，其他道路還是我們的」、「（這路是你們用的還是他
08 們？）這是他們用的，讓環保局檢查過的」、「是為什麼他
09 們要給我們偷寫地號下去，沒經過我們同意就寫地號下去」
10 等語，對此表示質疑是吳三寶未經其同意下所偷寫，此乃屬
11 林吳美春依據渠個人之認知所為之主觀評價意見，絕非惡意
12 去貶抑或詆毀聚盛公司之商譽，原審判決聚盛公司對系爭00
13 0-0地號土地有通行權及伊應容忍聚盛公司對系爭000-0地號
14 土地申請水、電等管線、築路鋪設柏油，並命伊賠償10萬元
15 之商譽損害予聚盛公司，顯係違誤。另無足夠積極證據證明
16 聚盛公司所謂商譽損害與林吳美春行為間存在因果關係，故
17 聚盛公司請求林吳美春再給付450萬元(含財產上損害400萬
18 元、非財產上損害50萬元)，及連同原審判決之非財產上損
19 害10萬元，共460萬元部分，林吳美春3人應負連帶給付責任
20 乙節，並無理由等語，資為抗辯。林吳美春並為上訴聲明：
21 (一)原判決關於主文第一項確認有通行權存在、第二項後段命
22 林吳美春應容忍聚盛公司在000-0地號土地上申請水、電等
23 管線、築路鋪設柏油部分、第三項所命林吳美春給付10萬元
24 本息部分，及就第三項所為假執行之宣告暨命負擔訴訟費用
25 之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，聚盛公司在第一審之訴駁
26 回。對於聚盛公司之上訴，則為答辯聲明：上訴駁回。

27 三、林元、林妤珊則以：其二人並未毀損聚盛公司之商譽，且本
28 件無足夠積極證據證明聚盛公司所主張之損害與本件林元、
29 林妤珊之行為間存在因果關係，故聚盛公司請求林吳美春3
30 人應再給付450萬元財產上損害，及連同原審判決之10萬
31 元，共460萬元部分，林吳美春3人應負連帶給付責任乙節，

並無理由等語，資為抗辯。並為答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

(一)系爭土地原為林吳美春所有，林吳美春於106年4月13日與訴外人聚揚公司簽立系爭契約書，將系爭土地出售聚揚公司，買賣價金為2,829萬元。其後該買賣契約書之買方經劃線刪除，改填寫為聚盛公司，契約書詳如原證1(見原審108年度營調字第194號卷，下稱調字卷第47至54頁)所示。

(二)系爭契約書第12條第3項以手寫約定：「…隔鄰000-0至-0、000-0、000-0地號為賣方所有，賣方須出具築路(含水電管路)及通行權同意書於買方」等文字。另林吳美春3人提出之土地使用權同意書(見調字卷第89、91頁)，及同意書(見調字卷第91頁)其上林吳美春3人之簽名均為本人所親簽，其中土地使用權同意書有手寫記載：「上開同意書立書人同意聚盛建設施作埋設管路、裝設水電等相關設施。」等語，並有林吳美春3人及訴外人林毅賢之簽名、蓋章。

(三)系爭土地買賣委託訴外人僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥建經公司)辦理「不動產買賣價金履約保證」業務，依僑馥建經公司109年2月18日僑馥(109)字第53號函文所檢附之資料，買賣價金總額2,829萬元，除簽約款200萬元外餘2,629萬元已全數匯入並由出賣人林吳美春領取完畢(見原審卷(一)第201至203頁)。

(四)系爭土地於106年10月12日以「買賣」為原因關係，於同年月26日送件申請所有權移轉登記，並於同年月30日登記於聚盛公司名下，聚盛公司並將系爭土地分割增加地號000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0地號等(包括000地號)共計8筆土地，及在上開8筆土地上興建透天厝(建照號碼：(106)南工造字第0000號)(下稱系爭建案)，透天厝已於108年6月28日竣工，並於108年11月4日領取使用執照((108)南工使字第0000號)。

(五)聚盛公司於申請指定建築線時，建築線如原審卷(一)第35頁所示指定建築線證明書圖，依聚盛公司提出之原證9指定建築

線證明書圖所示，申請基地為系爭土地、系爭000-0等4筆土地（見原審卷(一)第35頁）。

(六)林吳美春所有000-0地號土地係分割自系爭土地，系爭土地為林吳美春所有，分割自同段000地號土地；另同段000-0地號土地為林元所有、000-0地號土地為林妤珊所有、000-0地號土地為林元（權利範圍：11451分之4955）、林毅賢（權利範圍：11451分之6496）2人所共有。

(七)系爭000-0地號土地上目前有林吳美春設置如本院卷(一)第369頁附圖所示之地上物及動產。

五、兩造爭執事項：

(一)聚盛公司主張對林吳美春所有系爭000-0地號通行權是否有理由？若有，林吳美春是否應容忍聚盛公司在系爭000-0地號上申請水、電等管線，及築路鋪設柏油？

(二)聚盛公司本於民法第184條第1項前段、第195條規定請求林吳美春3人連帶給付財產上損害賠償400萬元、非財產上損害60萬元本息，有無理由？

六、得心證理由

(一)聚盛公司主張對林吳美春所有系爭000-0地號土地通行權是否有理由？若有，林吳美春是否應容忍聚盛公司在系爭000-0地號上申請水、電等管線，及築路鋪設柏油？

本件聚盛公司主張：伊對系爭000-0地號有通行權，及林吳美春應容忍伊在系爭000-0地號土地上申請水、電等管線，及築路鋪設柏油乙節，固提出系爭契約書為據。惟查：

1.系爭契約第1條約定買賣標的為系爭土地，且第3條約定之買賣價款支付方式亦係對應本件買賣標的即系爭土地之簽約、備證、鑑界及過戶，並未約定其他土地亦為買賣標的，故聚盛公司所支付之價金係購買系爭土地之對價，系爭000-0地號並不在系爭契約約定之買賣範圍。至系爭契約書第12條第3項以手寫約定：「…隔鄰000-0至-0、000-0、000-0地號為賣方所有，賣方須出具築路（含水電管路）及通行權同意書於買方」（見兩造不爭執事項(二)）等文字，係林吳美春同意提

01 供000-0、系爭000-0地號土地；林元同意提供000-0、000-0
02 地號土地；林妤珊同意提供000-0地號土地無償供聚盛公司
03 通行（含水電管路）使用，是系爭契約性質上為買賣兼使用
04 借貸契約至明。又系爭契約書第12條第3項僅約定「賣方須
05 出具築路（含水電管路）及通行權同意書於買方」，係訂約
06 雙方對於出具築路（含水電管路）及通行權同意書權利義務
07 關係之約定，本質為債權契約，並無物權之性質，聚盛公司
08 以系爭契約書第12條第3項係約定通行權行使方式，乃屬上
09 開法定物權之特別約定，並非一般債權契約云云，並無可
10 取。

11 2.次查：系爭契約第12條第3項約定之使用借貸目的，係在聚盛
12 公司於購入系爭土地得以取得私設道路鋪設柏油而能對外聯
13 絡，及埋設水，電管線。是聚盛公司於系爭契約簽署時，除
14 系爭000-0地號外，一併約定林吳美春3人出具系爭000-0等4
15 筆土地之土地使用權同意書，並申請以該4筆土地為私設道
16 路，另聚盛公司亦以系爭土地、系爭000-0等4筆土地作為指
17 定建築線申請基地（見兩造不爭執事項(五)）。然聚盛公司申
18 請建照圖面所規劃之通行道路係申請單向通行000-0地號、0
19 00-0地號至-0地號計4筆私設道路土地，復再通行000地號、
20 000地號土地以銜接南側之○○區○○街，此有聚盛公司提
21 出指定建築線證明書圖、建築物地籍套繪電子化系統服務網
22 列印畫面在卷可憑（見原審卷(一)第35頁、本院卷(一)第407
23 頁），並經聚盛公司於106年10月24日以系爭土地申請指定
24 建築線、再以分割後之000、000-0至000-0、000-0至000-0
25 地號土地申請建築執照及切結新地號與原指定建築線之系爭
26 土地地號係同一筆位置大小土地，及由林吳美春3人、林毅
27 賢及聚盛公司出具「聚盛建設有限公司負責人吳三寶擬於○
28 ○區油車段000、000-0至000-0、000-0(部分)、000-0(部
29 分)及000-0(部分)地號等8筆土地上建築地上4層，鋼筋混
30 凝土造建築物1棟8戶及圍牆雜項。○○區油車段000-0、000
31 -0、000-0、000-0、『000-0(部分)、000-0(部分)、000-

0(部分)』地號土地作私設通路，供基地內住戶共8戶通行使用不得設置障礙物，特立此同意書為憑。」等文字之切結書（見本院卷(一)第413至415頁），且系爭土地現況已由聚盛公司建築系爭建案，出售予陳瑞章等人，由渠等藉由系爭000-0等4筆土地由南側對外連接000地號、000地號土地通行○○區○○街，並在系爭分割後000地號土地北側建造圍牆等情，並據本院勘驗現場屬實，製有勘驗筆錄、現場略圖及現場照片可稽（見本院卷(一)第344、349、351頁），則系爭土地申請建照之規劃通行及現況通行範圍均未包括系爭000-0地號土地。依系爭契約第12條第3項之約定之使用借貸目的係由林吳美春3人提供系爭通行土地供聚盛公司築路(含水電管路)之用，此觀其約定意旨以「賣方須出具築路(含水電管路)及通行權同意書予買方」自明。則聚盛公司及其房地承購戶陳瑞章等人既已經由000-0至-0、000-0土地由南側對外連接000地號、000地號土地通行○○區○○街，並由該等土地向水、電公司申請接水、接電，及在該土地上完成柏油路面之鋪設，業據聚盛公司具狀陳明在卷（見本院卷(一)第90、91頁），系爭建案住宅所需水、電等管線，及築路鋪設柏油道路均已建置完成，亦據聚盛公司陳明在卷（見本院卷(二)第443頁至第444頁），聚盛公司使用借貸系爭000-0地號土地供通行用、申請水、電及鋪設柏油路之目的已達成(民法第470條第1項參照)，實無再使用系爭000-0地號土地供通行及申請設置管路之必要。聚盛公司主張：確認伊對林吳美春所有之系爭000-0地號土地有通行權、林吳美春應容忍伊在系爭000-0地號土地上申請水、電等管線，及築路鋪設柏油云云，即屬無據。

3.再按「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。」、「因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土

01 地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與
02 公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。」、「前
03 項情形，有通行權人，無須支付償金。」，民法第787條第1
04 項、第789條第1、2項分別定有明文。又民法第787條第1項
05 之「立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全其土地之利
06 用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務。惟如土地嗣
07 後與公路已有適宜之聯絡，而能為通常之使用者，周圍地所
08 有人自無須繼續容忍其通行，土地所有人不得再主張通行周
09 圍地」(最高法院85年台上字第1781號判決意旨參照)。聚盛
10 公司主張：伊於106年4月13日向林吳美春購得其系爭土地
11 時，對外通路被林吳美春所有之系爭000-0地號土地及000-0
12 地號土地阻斷，因而依民法第787條第1項、第789條第1項之
13 規定，對系爭000-0地號土地有袋地通行權，亦即系爭土地
14 讓與後符合民法第789條第1項之規定，而得對系爭000-0地
15 號土地主張袋地通行權云云。然查：系爭土地已得藉由000-0
16 至-5、000-0土地由南側對外連接000地號、000地號土地通
17 行○○區○○街之情，業據本院認定如上(見上2.所述)，又
18 系爭土地藉由系爭000-0等4筆土地由南側對外連接879地
19 號、887地號土地通行○○區○○街，其通行之範圍並無障
20 礙物阻擋，寬度亦足供二輛自小客車會車，有現場照片可稽
21 (見本院卷(一)第351頁)，聚盛公司亦自承：伊在系爭土地建
22 造8戶住宅所需水、電管線，築路鋪設柏油道路均已設置完
23 成等語，已如上述，系爭土地與○○區○○街之公路，並非
24 無適宜之聯絡，則系爭土地之所有權於買賣移轉予聚盛公司
25 後與公路已有適宜之聯絡，而能為通常之使用，揆諸上開說
26 明，系爭土地既非袋地，系爭000-0地號土地之所有人林吳
27 美春自無須繼續容忍其通行，聚盛公司不得再依民法第787
28 條第1項、第789條第1項之規定，主張對系爭000-0地號土地
29 有通行權。聚盛公司請求：確認對系爭000-0地號土地有通行
30 權存在、及林吳美春應容忍聚盛公司在000-0地號土地上申
31 請水、電管線、築路鋪設柏油各節，即屬無據。

01 (二)聚盛公司本於民法第184條第1項前段、第195條規定請求林
02 吳美春3人連帶給付財產上損害賠償400萬元、非財產上損害
03 60萬元本息，有無理由？

04 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任。」民法第184條第1項前段定有明文。「侵權行為所發生
06 之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其
07 成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言」
08 (最高法院54年度台上字第1523號、49年度台上字第2323號
09 判決意旨參照)。關於侵權行為賠償損害之請求權，以實際
10 上受有損害為成立要件；損害賠償之債，以有損害之發生及
11 有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要
12 件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件
13 者，即難謂有損害賠償請求權存在；侵害名譽權損害賠償，
14 須行為人因故意或過失貶損他人之社會評價，而不法侵害他
15 人之名譽，致他人受損害，方能成立。亦即行為人須具備違
16 法性、有責性，並不法行為與損害間具有因果關係，始足當
17 之；且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
18 成立要件應負舉證責任；損害賠償之債，以實際上受有損害
19 為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題。（最高法院48
20 年台上字第680號判決、104年度台上字第2365號判決、100
21 年度台上字第328號判決、98年度台上字第1516號判決意旨
22 參照）。

23 1.聚盛公司主張財產上之損害400萬元部分

24 (1)增加自來水施設費用15萬6,187元：

25 ①台灣自來水股份有限公司第六區管理處○○服務所於109年1
26 2月30日以台水六麻服室字第0000000000號(下稱自來水公司
27 0000000000函)函覆本院以：如從系爭000-0地號土地上設
28 施，所需之線路設置費為25萬4,279元（見本院卷(一)第305
29 頁）。聚盛公司因而主張伊從別路線進入支出41萬0,466
30 元，兩者相差15萬6,187元(41萬0,466元－25萬4,279元＝15
31 萬6,187元)，應由林吳美春3人負連帶損害賠償責任云云。

01 並提出用水設備工程款通知書、繳費憑證、滙款回條及裝置
02 證明為據（見本院卷(一)第113至115頁）。然查：聚盛公司與
03 林吳美春間使用借貸系爭000-0地號土地之使用借貸目的已
04 達成，無須再繼續使用系爭000-0地號之必要，業據本院認
05 定如上(一)所述，則林吳美春拒絕提供系爭000-0地號供聚盛
06 公司供通行之用、及申請水、電及鋪設柏油路，並無侵權行
07 為之故意或過失可言，自難令其負侵權行為之損害賠償責
08 任。

09 ②況依自來水公司0000000000函說明三、四略以「本案如要由
10 上述路段(系爭000-0地號)施設管線，(1)必須先取得臺南
11 市○○段000地號及000-0地號2筆土地之同意書。及(2)因須
12 駁接位於臺南市○○○○段000地號土地之既有管線，須該
13 管線所有權人（目前所有權歸全體用戶所有）之同意書，始
14 能辦理。」、「…如僅能取得土地之同意書，無法取得管線
15 駁接之同意書亦無法辦理。」（見本院卷(一)第305頁），則
16 聚盛公司欲自臺南市○○區○○○路000巷○○○00000地號
17 土地上施設管線，除須取得「取得臺南市○○段000地號及0
18 00-0地號2筆土地之同意書」外，尚須「取得000地號土地之
19 既有管線所有權人之同意書」，且二者缺一不可。故林吳美
20 春拒絕提供系爭000-0地號供聚盛公司申請水、電管線施
21 設，並非聚盛公司無法自系爭土地北邊(即○○○路000巷)
22 申請水、電施設之唯一因素，聚盛公司既未舉證伊已取得系
23 爭000-0地號土地所有權人之同意及取得000地號土地管線所
24 有權人之同意，徒以林吳美春拒絕提供系爭000-0地號供伊
25 申請水、電管線施設，造成伊無法自系爭土地北邊(即○○
26 ○路000巷)申請水、電施設，應賠償伊自別路線施設管線支
27 出差額15萬6,187元云云，並無可採。

28 (2)交易上之損害384萬3,813元

29 聚盛公司主張：伊於系爭土地上興建系爭建案住宅8戶(分別
30 為A1至A3、A5至A9)出售，因林吳美春拒絕提供系爭000-0地
31 號供伊通行，造成伊受有A1戶390萬元、A2戶418萬元、A3戶

278萬元、A5戶343萬元、A6戶325萬元、A7戶341萬元、A8戶325萬元、A9戶329萬元，共2749萬元之交易上損害，與上述(1)增加自來水施設費用15萬6,187元，合計2,764萬6,187元（此部分聚盛公司僅請求財產上之損失400萬元），無非係以依內政部實價登錄網站記載（見本院卷(一)第131頁），109年2月成交之○○里0鄰○○00至00號房屋一戶24年屋齡，面積78.49坪，以1,700萬元售出，換算市價大約每坪21.65萬元，伊出售系爭建案之房屋卻僅每坪14.86萬至16.94萬之間，係因林吳美春違約、阻礙通行及林吳美春3人妨害名譽所致，應由林吳美春3人負損害賠償責任云云，然查：不動產價格係由買賣雙方透過公開市場所決定，價格取決因素有多端，除了買賣雙方主觀之喜好程度外，尚有賴市場之供給、需求法則決定，其價格之合理區間本難清楚掌握。聚盛公司主張：系爭建案房屋僅以每坪14.86萬至16.94萬之間售出，低於實價登錄上之每坪21.65萬元，造成損害云云，縱令屬實，既無證據足資證明，即難逕係林吳美春違約、阻礙通行及林吳美春3人妨害名譽（此部分詳下述之）所致。聚盛公司對於系爭建案房屋售出價格，低於實價登錄價格，造成伊之損害與林吳美春3人間之上開行為間具有因果關係乙節，並無法舉證證明，其徒以林吳美春3人違約、阻礙通行及林吳美春3人妨害名譽，應連帶賠償伊系爭建案低於實價登錄價格造成伊之損害384萬3,813元，連同增加自來水施設費用15萬6,187元，共400萬元云云，並無可取。

2.非財產上之損害60萬元部分

上訴人主張：林吳美春3人侵害伊之商譽權，應連帶賠償伊非財產上之損害60萬元乙情，無非提出錄音譯文一份為據（下稱系爭譯文，見調字卷第105、107頁）。經查：

- (1)林吳美春於108年4月4日經第三人陳金華詢問房子、路權狀況時，回以：「材料是不錯啦！但是這路他們都沒路權啦！都給我『偷寫』啦！」、「都沒路權啦！都給我們『偷寫』啦！」等語，然系爭契約林吳美春確有同意出具通行權同意

書予聚盛公司之事實，此經本院認定如前，則林吳美春向陳金華表示聚盛公司興建之建物沒有路權及偷寫一語，顯然即與客觀事實不符，卻仍將此不實之詞向陳金華散布，使陳金華對系爭建案之建商聚盛公司產生質疑而侵害聚盛公司商譽權，則聚盛公司依民法第184條第1項前段規定請求林吳美春賠償其損害，即非無據。又林吳美春明知伊已出具通行同意書，竟仍稱：「…但是這路他們都沒路權啦！都給我『偷寫』啦！」、「都沒路權啦！都給我們『偷寫』啦！」、「是為什麼他們要給我們偷寫地號下去，沒經過我們同意就寫地號下去」等語，是明確表明聚盛公司並無路權，顯有侵害聚盛公司商譽權之故意，縱令其後陳稱：「你們自己考慮，也不用理我們說什麼，自己去問清楚，合乎你的要求就買，如果沒有就做罷」等語（見調字卷第106頁），仍著重強調陳金華注意系爭土地通行權之問題（考慮若無通行權就作罷不要買），並不能因此即認林吳美春無惡意去貶抑或詆毀聚盛公司之名譽之情，而為有利林吳美春之認定。林吳美春以其上開言語乃個人主觀評價意見云云，並無可採。

(2)系爭譯文對話時，在場者為林吳美春3人及陳金華，其中林元並未發言（見調字卷第105頁），林好珊陳述之內容亦僅就通路問題予以表示，並無對聚盛公司為貶損之言詞，是聚盛公司空言主張：林元、林好珊在場助勢，屬於林吳美春之幫助人，係共同侵權行為人，則林好珊、林元與林吳美春共同損害其商譽而請求連帶賠償云云，並無所據，不應准許。

(3)再按「名譽權之侵害非即與刑法之誹謗罪相同，名譽為人格之社會評價，名譽有無受損害，應以社會上對個人評價是否貶損作為判斷之依據，苟其行為足以使他人在社會上之評價貶損，不論故意或過失均可構成侵權行為，與刑法誹謗罪之構成要件不同。倘行為人所述事實足以貶損他人之社會評價而侵害他人名譽，而行為人未能證明所陳述事實為真，…，而構成故意或過失侵害他人之名譽，仍應負侵權行為損害賠償責任（最高法院96年度台上字第793號民事判決意旨參

照)。查吳三寶曾向臺灣臺南地方檢察署提告林吳美春等人涉嫌妨害自由等罪乙案，經臺灣臺南地方檢察署檢察官偵查後，認林吳美春等人罪嫌不足，以109年度偵字第12996號為不起訴處分；嗣吳三寶不服，聲請再議，由臺灣高等檢察署臺南檢察分署檢察長以110年度上聲議字第73號調查後，仍處分駁回再議之聲請；吳三寶嗣仍委任律師向臺灣臺南地方法院聲請交付審判，經臺灣臺南地方法院以110年度聲判字第14號刑事裁定駁回聲請後確定(下稱系爭刑事案件)，系爭刑事案件固已認林吳美春誹謗罪嫌不足，而為不起訴處分確定，並駁回交付審判之聲請，惟林吳美春有上開(1)所述不實言論，致陳金華對系爭建案之建商聚盛公司產生質疑而侵害聚盛公司商譽權之行為，業據本院認定在案，即對聚盛公司應負侵權行為損害賠償責任，本件自不應因系爭刑事案件對林吳美春為誹謗罪不起訴處分確定，並駁回交付審判之聲請，即為有利於林吳美春之認定。

(4)聚盛公司因林吳美春上開不實陳述致其商譽權受有損害，本院審酌系爭譯文內容，林吳美春僅向陳金華一人陳述「沒有路權、偷寫」一語之外，其餘並未有其他積極詆損之言詞、林吳美春係國小肄業，現為家管，108年度有財產資料10筆，財產總額735萬1,460元(見本院卷(二)第222頁、268至269頁)、聚盛公司系爭建案8戶房屋已全部出售，及本件訴訟源於兩造對提供通行土地範圍之爭執等一切情況，認林吳美春應賠償聚盛公司非財產上損害之金額以10萬元為適當，逾此範圍之主張，即屬無據。

七、綜上所述，聚盛公司依系爭契約及通行權法律關係，請求確認對林吳美春所有系爭000-0地號土地有通行權存在及林吳美春應容忍伊在系爭000-0地號土地申請水、電等管線與築路鋪設柏油，及本於侵權行為法律關係，請求林元、林妤珊應與林吳美春連帶賠償聚盛公司損害460萬元本息部分，均非正當，不應准許。另聚盛公司本於侵權行為法律關係，請求林吳美春給付非財產上之損害10萬元，及自起訴狀繕本送

達之翌日即108年8月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許，逾此部分之請求，則非正當，不應准許。原判決就聚盛公司請求確認對系爭000-0地號土地有通行權、林吳美春應容忍聚盛公司在系爭000-0地號土地申請水、電等管線施設管線及築路鋪設柏油部分為林吳美春敗訴之判決，即有未洽，林吳美春上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。至原判決判命林吳美春給付聚盛公司非財產上之損害10萬元本息，並就林吳美春敗訴部分，依職權宣告假執行、附條件免為假執行，駁回請求林元、林妤珊應與林吳美春連帶賠償聚盛公司460萬元本息部分及駁回對林吳美春其餘之請求(即其餘450萬元部分)，並駁回聚盛公司此部分假執行之聲請，核無違誤，聚盛公司、林吳美春上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回聚盛公司、林吳美春此部分上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件林吳美春上訴為一部有理由、一部無理由，聚盛公司上訴無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 26 日
民事第三庭 審判長法官 吳森豐

法 官 郭貞秀

法 官 孫玉文

上為正本係照原本作成。

聚盛建設有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時

應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

林吳美春3人不得上訴。

中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

書記官 鄭鈺瓊

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。