

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第838號

上訴人 彭明堂
鄭志清
旌泓企業有限公司

上 1 人
法定代理人 謝福森

共 同
訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 潘和峰律師
鄭玉金律師

被上訴人 彭次郎
彭范蘭英

共 同
訴訟代理人 路春鴻律師
複代理人 江肇欽律師
陳慶禎律師

上列當事人間請求不動產役權登記事件，上訴人對於中華民國109年5月21日臺灣新竹地方法院108年度訴字第889號第一審判決提起上訴，本院於110年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決廢棄。
- 二、被上訴人應以坐落新竹縣○○鎮○○段○○○地號土地設定無償永久使用之不動產役權予上訴人。
- 三、第一審、第二審訴訟費用，均由被上訴人各負擔二分之一。

事實及理由

- 一、上訴人主張：彭明堂、旌泓企業有限公司（下稱旌泓公

司）、鄭志清依序為坐落新竹縣○○鎮○○段00000
○○00000○○00000地號土地（下合稱系爭土地）之所有人，系
爭土地均分割自被上訴人共有之同段000地號土地（下稱000
土地），且均為乙種工業區用地。因系爭土地為袋地，必須
通行「000土地」以至公路，被上訴人雖曾出具土地使用同
意書（下稱系爭同意書）給伊，同意系爭土地可通行「000
土地」至公路，惟系爭同意書僅具債之效力，倘被上訴人將
「000土地」再行分割或轉讓他人，其後手恐不受該同意書
效力所拘束；加以被上訴人事後已將「000土地」分割出同
段000-11地號土地（下稱000-00土地），贈與訴外人彭明
海，致「000土地」原留通路之寬度，不足工業區興建廠房
所需之8公尺寬，而無法為興建工廠之使用。故伊於徵得被
上訴人同意後，於民國108年10月8日偕同被上訴人前往原法
院所屬民間公證人李依璇處，兩造當場簽立「道路路權使用
同意協議書」（下稱系爭協議書），約定由被上訴人提供
「000土地」設定無償永久使用之不動產役權給伊並為公
證，詎被上訴人事後反悔，不願配合辦理不動產役權設定登
記。為此，爰依兩造間系爭協議書之約定，請求判令被上訴
人應以「000土地」設定無償永久使用之不動產役權予伊。

二、被上訴人抗辯略以：系爭土地雖為分割自「000土地」之袋
地，惟伊已出具系爭同意書給上訴人，同意系爭土地得通行
「000土地」至公路，自無需另同意以系爭協議書設定不動
產役權予上訴人；伊將印鑑章及土地權狀交付兒子彭明海保
管，彭范蘭英年近80歲，行動不便，故在身分證、土地所有
權狀均未遺失之情況下，伊無必要自行前往戶政機關申請補
發身分證及前往地政機關申請補發土地所有權狀；況伊經上
訴人通知而前往民間公證人李依璇處辦理系爭協議書公證
時，上訴人僅強調系爭協議書與系爭同意書之性質相同，伊
未曾審閱系爭協議書及地政相關文件，僅由李依璇宣讀該協
議書要旨，且未獲解說役權設定內容，自不明瞭「役權」之
法律上意義，李依璇僅說要去辦土地登記，故伊始終以為系

01 爭協議書是有關同意提供「000土地」作為道路使用之文
02 件，可徵伊是受詐欺始簽立系爭協議書；前開受詐欺所為意
03 思表示，業據伊於109年3月16日以「民事答辯狀(二)繕本」送
04 達上訴人而撤銷，視為自始無效，上訴人不得再執系爭協議
05 書請求伊辦理不動產役權登記。退步言之，如認伊非受詐欺
06 而簽立系爭協議書，惟伊是誤認系爭協議書與系爭同意書之
07 內容相同始予簽署，不知道該協議書之內容及效力竟與系爭
08 同意書不同，故伊簽立系爭協議書之意思表示有錯誤，此錯
09 誤是因李依璇之解說造成，伊無過失；前開錯誤之意思表
10 示，亦據伊於109年4月15日以「民事答辯狀(三)繕本」送達上
11 訴人而撤銷，視為自始無效，上訴人不得執系爭協議書請求
12 伊辦理不動產役權登記等語。

13 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴聲明不服，其上
14 訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應就「000土地」設
15 定無償永久之不動產役權予上訴人。被上訴人之答辯聲明：
16 上訴駁回。

17 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷第118至
18 119頁）：

19 (一)上訴人各為系爭土地之所有權人。

20 (二)系爭土地為袋地，需經由被上訴人共有之「000土地」通行
21 至公路。

22 (三)系爭土地是從「000土地」分割出來。

23 (四)兩造於108年10月8日前往民間公證人李依璇處，簽署系爭協
24 議書並為公證；系爭協議書載有被上訴人願無償永久辦理不
25 動產役權予系爭土地之文字。

26 (五)被上訴人有於104年8月21日簽署土地使用同意書給000-0、
27 000-0地號土地之地主。

28 (六)被上訴人有於105年7月19日簽署土地使用同意書給000-0地
29 號土地之地主。

30 (七)被上訴人於系爭協議書公證後，迄未將系爭土地設定不動產
31 役權予上訴人。

01 五、兩造爭執之事項：

02 (一)被上訴人抗辯系爭協議書因受上訴人詐欺而簽署，如非受詐
03 欺意思表示，亦有意思表示錯誤情形，且其等已撤銷前開意
04 思示，上訴人無權請求其等設定不動產役權等語，是否有
05 據？

06 (二)上訴人依經公證之系爭協議書約定請求被上訴人以「000土
07 地」設定無償永久使用之不動產役權給其等，有無理由？

08 六、茲就兩造間爭點，說明本院之判斷如下：

09 (一)被上訴人簽立系爭協議書無受詐欺或意思表示錯誤情事，無
10 從依民法第92條第1項及第88條第1項規定撤銷該意思表示。

11 1.本院就此部分爭點之判斷，所適用之法規及解釋如下：

12 (1)民法第92條第1項規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示
13 者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，
14 以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」所
15 謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，然單純之緘默，除在
16 法律上，契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者
17 外，其緘默並無違法性，即非本條之詐欺（最高法院84年度
18 台上字第1619號判決意旨參照）。被詐欺而為意思表示者，
19 依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，
20 惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責
21 任（最高法院44年台上字第75號判決意旨參照）。

22 (2)民法第88條第1項規定：「意思表示之內容有錯誤，或表意
23 人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤
24 銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為
25 限。」前開規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者
26 而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51
27 年度台上字第3311號判決意旨參照）。申言之，表意人在其
28 意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具
29 有重要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；
30 是除當事人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要
31 者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表

示於意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全無法維護。

2.經查：

(1)上訴人主張兩造於108年10月8日前往民間公證人李依璇處，簽立系爭協議書並為公證，由被上訴人以系爭協議書同意以「000土地」設定無償永久使用之不動產役權給其乙節，業據提出公證書及系爭協議書為憑（原審卷第33至36頁），被上訴人亦不爭執系爭協議書內確實載有上訴人所稱其願無償永久辦理不動產役權予系爭土地之文字乙情（本院卷第118頁），堪認上訴人此部分主張屬實。依前開說明，被上訴人既抗辯已依民法第92條第1項之規定，撤銷其所為意思表示，即應就上訴人如何欲被上訴人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思表示，負舉證之責任。

(2)就兩造系爭協議書公證之過程，及於同日辦理「土地供公眾通行同意書」（下稱1008同意書）認證之情形，已據證人即民間公證人李依璇於原審到庭具結證稱：役權是以認證方式辦理，就是向地政申請同意書，原則上要簽署的本人到場，如果要代理的話，要提出授權書及印鑑證明，並跟當事人是否確認清楚文書上的內容，並辦理認證；108年10月8日除辦理系爭協議書之公證外，同一天他們有辦理要送地政事務所之土地供公眾通行同意書的認證，一開始跟事務所聯絡的是一個女生，其本來希望公證人外出到他們新埔那邊即甲方（按指被上訴人，下同）住所，因為需額外支出費用，後來改在事務所辦；當天公證協議書內的甲乙方共5人均到場，事務所先收身分證件、權利證明文件，確認文件都有帶後，助理請他們過來，先簽認證同意書，因為伊只會說國語，故用國語向被上訴人確認內容，確認他們是否真的同意「000土地」讓大家當道路使用，雖然彭次郎對伊說國語很有意見，但是他還是堅持讓伊辦，伊就用圖指給被上訴人確認，彭次郎說他就是要給他們用；伊也跟甲方確認乙方（按指上訴人，下同）會拿著這些文件到地政辦理登記，問他們是否

01 同意，甲方說同意，但甲方沒有特別問要去地政登記什麼；
02 伊只會去問說對於協議書或同意書是否了解，並不會特別去
03 了解後續想要以何種權利方式登記；被上訴人都是在伊面前
04 親自簽名的，當天在伊事務所簽名；伊應該是向被上訴人說
05 明協議書上的通行、做道路使用的開挖、埋管，且跟他說明
06 要去地政事務所辦登記，但伊不確定有無講到不動產役權這
07 幾個字；當天是先辦完認證後，再辦使用同意書，辦通行同
08 意書時，有跟被上訴人就文件的內容及地籍圖確認，辦完
09 後，才辦道路路權使用同意書，也是系爭協議書的內容跟被
10 上訴人確認，沒有就2份文書內容再做特別的解釋，那時候
11 就是跟他們確認文件的內容，他們同意清楚了解內容跟後
12 果，伊印象中跟被上訴人就協議書內容的無償永久有跟其等
13 確認是否同意，他們有同意，但就不動產役權這5個字伊不
14 確定有無特別跟他們講；本件辦理公證或認證時，被上訴人
15 提供的是土地登記第一類謄本；系爭協議書是伊重新繕打
16 後，請他們5人看過確認沒問題，才請他們簽名等語綦詳
17 （原審卷第117至121頁），並有證人李依璇提出經被上訴人
18 簽署之「1008同意書」及作為前開同意書附件之土地登記第
19 一類謄本、地籍圖謄本可佐（原審卷第147至151頁）。足徵
20 被上訴人在證人李依璇之事務所內，除當場簽署系爭協議書
21 並為公證外，亦有另簽署「1008同意書」並為認證之事實甚
22 明。

23 (3)審酌「1008同意書」是關於被上訴人同意以「000土地」無
24 償供公眾通行，以符合新竹縣建築管理自治條例第2條第1項
25 之規定申請指定建築線使用之目的所書立，此有該同意書可
26 參（原審卷第147頁），其文書格式、內容、簽名位置、簽
27 立目的及簽署日期等項，核與被上訴人前於104年8月21日、
28 105年7月19日、108年7月3日分別出具予上訴人之系爭同意
29 書記載有別（原審卷第81至85頁、第127至132頁、第159
30 頁），要無混淆之虞。又系爭協議書載明被上訴人同意以
31 「000土地」供系爭土地通行使用，並可施作必要道路使用

時所需之開挖、埋管、排水、汲水等工程，且願無償永久辦理不動產役權予上訴人之內容（原審卷第36頁），然被上訴人於104年8月21日出具予彭明堂、於105年7月19日出具予旌泓公司之同意書內，各另有關於被上訴人有權按年向上訴人收取按每年地價稅總金額20%所計算分攤費用之約定（原審卷第81至85頁、第127至128頁），至被上訴人於108年7月3日出具予鄭志清之同意書內，則係關於被上訴人同意提供「000土地」供鄭志清欲在其上建築地上4層之建築物1棟之基地「000-0土地」通行、鋪設柏油及挖掘管線排水溝渠使用之情（原審卷第159頁）；觀諸系爭同意書與系爭協議書之相互對照結果，益徵該2份私文書之格式、內容、簽名位置、簽立目的及簽署日期等項，亦明顯不相符，亦無混淆之可能性。

(4)此外，「1008同意書」之認證及系爭協議書之公證，均經李依璇當場見證辦理，且經李依璇當場向被上訴人確認是否真的同意「000土地」讓大家當道路使用，並以圖指給被上訴人確認後，經彭次郎明示要給上訴人使用，李依璇亦當場向被上訴人確認上訴人會拿著前開文件到地政事務所辦理登記，問他們是否同意，而獲被上訴人為「同意」之表示，且李依璇有就系爭協議書所載「通行使用」、「開挖」、「埋管」等文字，向被上訴人說明，並言明當天所簽文件係要送到地政機關辦理登記之用等情，業如前述；堪認李依璇斯時已盡相當程度之告知義務。而兩造係經李依璇說明文件內容後始簽立公證書、系爭協議書及「1008同意書」，過程中查無任何被上訴人係遭上訴人詐欺而為錯誤之意思表示情形，本院當不得以李依璇到庭證稱其不確定有無向被上訴人說到「不動產役權」5字，或其未積極向被上訴人確認要辦理役權登記等片段行為，逕為推認上訴人有故意自行或指示李依璇對被上訴人為任何之欺罔行為。況被上訴人並未就所抗辯上訴人於簽立系爭協議書時，故意以不實之事對其等表示欺罔之內容，舉證以實其說；而其等所辯：倘非受騙，不可能

01 在身分證、土地所有權狀均未遺失之情況下，向戶政機關、
02 地政機關申請補發等語（原審卷第124至125頁），亦乏積極
03 證據可佐。堪認被上訴人抗辯係受上訴人詐欺而簽立系爭協
04 議書云云，亦無可取。從而，被上訴人依民法第92條撤銷其
05 所為簽立系爭協議書之意思表示，自屬無據。

06 (5)其次，彭明堂曾於108年10月5日前往被上訴人住處，交付以
07 電腦繕打有關被上訴人同意將「000土地」永久無償提供鄰
08 地（包括系爭土地及同段000-0、000-0、000-0、000-0地號
09 等土地在內）通行使用，並可施作必要道路使用時所需之開
10 挖、埋管、排水、汲水等工程，且願無償永久辦理不動產役
11 權予前開鄰地之所有權人等內容之路權同意書（下稱1005同
12 意書），經被上訴人在該同意書內簽名、用印及蓋指印後，
13 再由彭明堂當場朗讀該同意書文字而予錄影，及經被上訴人
14 口頭確認為其等之簽名乙節，業據上訴人提出「1005同意
15 書」及錄影光碟為憑（本院卷第139頁），並經本院受命法
16 官於準備程序期日勘驗前開錄影光碟，確認彭明堂所朗讀之
17 文件即為「1005同意書」之內容，且彭明堂及被上訴人同時
18 在場，彭明堂有於唸畢後詢問被上訴人「請問這是你們兩人
19 親筆簽名的嗎？」，其2人均答「是」，及經彭明堂將所唸
20 誦之「1005同意書」展示於錄影鏡頭前方供拍攝，同時口述
21 當天日期後始結束錄影之情無訛，有本院勘驗筆錄可按（本
22 院卷第144至145頁）。觀之「1005同意書」內容，核與同意
23 提供通行需役地所有權人之系爭同意書有別，要難混淆為相
24 同之文書，況被上訴人以「1005同意書」同意通行使用之需
25 役地所有權人，除上訴人外，尚有其他5筆土地所有權人，
26 因均未於108年10月8日前往李依璇處辦理公證，始由李依璇
27 另當場繕打1份內容與「1005同意書」相同，惟同意通行地
28 號僅系爭土地、需役地所有權人僅有上訴人之系爭協議書
29 後，經李依璇向被上訴人說明系爭協議書所載「通行使
30 用」、「開挖」、「埋管」等文字，及當天所簽文件係要送
31 到地政機關辦理登記之用等事項，始由兩造在系爭協議書內

簽名乙情，此觀證人李依璇之證詞即明，業如前述，核與上訴人就此部分所陳述兩造在簽立「1005同意書」後，何以又在公證當日簽立系爭協議書之原因相符（本院卷第145至146頁）。此外，斟酌前揭證人李依璇所證其僅會使用國語向被上訴人說明，彭次郎雖對其使用國語說明乙事有意見，但仍堅持要由其辦理系爭協議書公證之情，足認李依璇斯時向所為之說明，應可供被上訴人瞭解、接受，否則其等如確實無法藉李依璇之說明而瞭解系爭協議書內容，豈有繼續容認李依璇辦理公證之可能，是難認被上訴人有何認知錯誤可言。是以，被上訴人事後抗辯：李依璇未向其等說明不動產役權之意義及效果，其等不知道要辦不動產役權登記，其等簽立系爭協議書之意思表示有錯誤，故依民法第88條撤銷前開意思表示云云，自屬無據。

(二)上訴人依系爭協議書約定請求被上訴人以「000土地」設定不動產地役權給渠等，為有理由。

1.本院就此部分爭點之判斷，所適用之法規及解釋如下：

(1)民法第851規定：「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。」同法第857條規定：「供役不動產經分割者，不動產役權就其各部分仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於供役不動產之一部分者，僅對於該部分仍為存續。」

(2)土地登記規則第108-1條規定：「（第1項）申請地上權或農育權設定登記時，登記機關應於登記簿記明設定之目的及範圍；並依約定記明下列事項：一、存續期間。二、地租及其預付情形。三、權利價值。四、使用方法。五、讓與或設定抵押權之限制。（第2項）前項登記，除第五款外，於不動產役權設定登記時準用之。」及第108-2條第1項規定：「（第1項）不動產役權設定登記得由需役不動產之所有權人、地上權人、永佃權人、典權人、農育權人、耕作權人或承租人會同供役不動產所有權人申請之。」

01 (3)不動產役權之設定有基於法律行為（例如契約行為、單獨行
02 為如遺囑）取得者，亦有基於法律以外之原因（例如時效取
03 得、繼承）取得者；前述依契約行為取得者，只需有書面之
04 合意，再經辦理登記後即生效力。又不動產役權之設定得為
05 有償或無償，亦得約定有存續期間或無存續期間，且該特定
06 便宜之內容概得由當事人之意思訂定之，然就係以如何之特
07 定目的為其便宜之具體內容，當事人則需約明，並予以登
08 記；且關於上述存續期間與有償之約定、使用之方法，需經
09 登記，方能將債權事項構成不動產役權之內容，而得對抗第
10 三人（土地登記規則第108-1條及民法第859條之2、第836條
11 第2項、第836-1條規定參照）。蓋不動產役權設定後，係為
12 需役不動產全部而存在，且供役不動產之負擔係需利用供役
13 不動產，於不動產役權之設定目的範圍內，自需利用該不動
14 產之全部，否則無法達其目的。因此，不動產役權之發生、
15 享有與消滅，均及於需役不動產及供役不動產之全部。供役
16 不動產為共有者，係由供役不動產共有人共同負擔之，各共
17 有人無從就其應有部分為他人設定不動產役權，且供役不動
18 產經分割後，不動產役權就其各部分仍為存續。供役不動產
19 經讓與一部者，亦應有上開規定之類推適用。前開法律規範
20 之運用，對於需役不動產基於通行目的而需通行供役不動產
21 之全部者而言，至關重要。

22 2.經查，被上訴人既已簽立系爭協議書，約定以「000土地」
23 設定無償永久使用之不動產役權予上訴人，且其等依民法第
24 92條第1項或第88條第1項規定撤銷簽立系爭協議書之意思表
25 示，均屬無據，業如前述；是系爭協議書對於兩造仍有拘束
26 力，被上訴人自應依約履行。觀之土地登記規則第108-2條
27 第1項規定，本件不動產役權之設定登記，可由上訴人（需
28 役不動產之所有權人）會同被上訴人（供役不動產所有權
29 人）申請之。準此，上訴人主張被上訴人於簽立系爭協議書
30 後，迄未依約辦理不動產役權登記乙節，既為被上訴人所不
31 爭執（本院卷第118頁），則上訴人主張得依系爭協議書約

01 定，請求被上訴人應以「000土地」設定無償永久使用之不
02 動產地役權予其等，應為可取。

03 七、綜上所述，上訴人依兩造間系爭協議書之約定，請求被上訴
04 人應以「000土地」設定無償永久使用之不動產地役權予其
05 等，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判
06 決，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
07 改判，為有理由，爰由本院於廢棄後改判如主文第2項所
08 示。並依民事訴訟法第78條、第85條第1項前段規定，為兩
09 造間訴訟費用負擔之裁判。

10 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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 110 年 2 月 23 日

15 民事第八庭

16 審判長法 官 陳邦豪

17 法 官 湯美玉

18 法 官 胡芷瑜

19 正本係照原本作成。

20 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
21 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
22 （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
23 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
24 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
25 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 2 月 23 日

28 書記官 莊智凱