

最高法院民事判決

113年度台上字第154號

上訴人 王裕仁

周慶安

共同

訴訟代理人 陳澤嘉律師

參加人 鄭明昌

楊卉絨

李錦綢

楊士弘

林原標

陳秀玉

被上訴人 黃美華

訴訟代理人 沈昌憲律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國111年8月18日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（110年度上更一字第14號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人前向新營涂厝共有土地處分委員會（下稱涂厝委員會）標得坐落原○○市○○區○○段910、912、915、932、944、951地號土地（下合稱系爭6筆土地），伊依法主張租地建屋之優先承買權，兩造乃於民國102年7月5日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定上訴人同意建築規劃系爭6筆土地南邊或中間5至6米私設道路（即分割後之同段910之10、12地號土地，下合稱系爭2筆土地），供伊將來取得西側土地通行之用，並同意設定地役權，保障伊通行之權益，伊則每坪加新臺幣(下同)4萬元，即以每坪15萬元之價格，增購原同段951至945地號土地間138.97坪之土地（即分割後之同段944之1地號土地），合計555萬8,800

元，作為就系爭2筆土地通行及設定地役權之對價；復於同年9月3日於臺灣臺南地方法院101年度重訴字第173號請求土地所有權移轉登記事件（下稱另案）成立調解，上訴人同意於土地登記完成、伊拆除所有之土地上賣場建物後，給付伊102萬元。兩造並於102年9月24日與涂厝委員會簽訂買賣契約書，購買系爭6筆土地，依協議由伊取得西側之同段951、944之1地號土地（下合稱951等2筆土地）。伊履行上開調解方案，於102年12月18日扣除102萬元後，將剩餘之453萬8,800元匯入上訴人周慶安之帳戶。惟上訴人迄未將系爭2筆土地設定地役權予伊，復將之出賣予購買建案房地之第三人，致伊所有951等2筆土地，因未能通行系爭2筆土地及不能就系爭2筆土地設定地役權，而受有損害，上訴人應負給付不能之損害賠償責任等情。爰依民法第226條第1項規定，求為命上訴人給付187萬4,542元本息，並於原審更審程序另請求上訴人給付619萬4,876元本息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、上訴人則以：伊等係出於好意施惠而答應將系爭2筆土地設定地役權予被上訴人，並不受此協議拘束。系爭2筆土地已移轉所有權登記予第三人而給付不能，且係不可歸責於伊之事由所致，依民法第225條第1項規定，伊免給付義務。本件鑑價以上開951地號土地興建建物為前提，其鑑價標的及內容顯有錯誤。又被上訴人係為增加其取得土地之臨路面寬而增購138.97坪土地，與通行權益無關等語，資為抗辯。

三、參加人陳述則以：被上訴人應先舉證證明其所稱之約定存在，且伊非該約定之當事人，自不受拘束。

四、原審將第一審所為上訴人勝訴之判決一部廢棄，改命上訴人王裕仁、周慶安各給付被上訴人93萬7,271元本息，另應各給付被上訴人309萬7,438元本息，其理由如下：

（一）、上訴人向涂厝委員會標得系爭6筆土地，經被上訴人主張優先購買，兩造於102年7月5日簽立系爭協議書，並與訴外人涂群同等人於102年9月3日於另案成立調解，依系爭協議

書、另案調解內容，被上訴人取得西側土地，上訴人同意建築規劃本案土地南邊或中間5至6米私設道路，供被上訴人無條件通行，並同意設定地役權，以保障被上訴人之通行權益等事實，為兩造所不爭。

(二)、參酌卷附設計圖、土地買賣契約書、地籍圖謄本等件，堪認系爭2筆土地即為兩造約定供被上訴人通行及設定地役權之土地，上訴人應受上開約定之拘束。上訴人分別於104年11月、105年8、9月間，以買賣為原因，將系爭2筆土地所有權移轉登記予參加人及受訴訟告知人，已無法履行系爭協議書及另案調解約定之給付內容，此係可歸責上訴人之事由致給付不能，被上訴人依民法第226條第1項之規定，請求上訴人賠償損害，應屬有據。

(三)、按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。被上訴人所有951等2筆土地，原規劃其南、北側均有道路可供通行，並指定建築線以興建建物，惟因上訴人未能依約履行，致南側無法藉由通行系爭2筆土地往東通行，僅得利用北側經聯外道路，依通常情形，被上訴人前開土地經設計規劃建築所可獲取之利益，應可認有客觀之確定性，其自屬受有損害。又兩造約定通行系爭2筆土地及設定地役權，係為供被上訴人所有951等2筆土地通行之用，則被上訴人得否通行系爭2筆土地及設定地役權，其所受之損害，自應審酌951等2筆土地之價值有無因此減損。

(四)、經囑託社團法人臺南市不動產估價師公會(下稱不動產估價師公會)鑑定951等2筆土地於起訴時即106年7月25日，不能通行系爭2筆土地及不能就系爭2筆土地設定地役權之損害，鑑定結果認損害金額為806萬9,418元。爰審酌被上訴人得否通行系爭2筆土地及設定地役權，其所有951等2筆土地價值減損金額為806萬9,418元，該金額即為被上訴人因此所受之

損害，是被上訴人請求上訴人給付其所受損害806萬9,418元，應屬有據。又依民法第271條前段規定，數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。被上訴人請求上訴人給付187萬4,542元、擴張請求上訴人另給付619萬4,876元，屬可分之給付，從而，其依民法第226條第1項規定，請求上訴人2人各給付其93萬7,271元、309萬7,438元各本息，為有理由，應予准許。

五、本院之判斷：

(一)、按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上或法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，民事訴訟法第199條第2項定有明文。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，而基此所為之判決，亦屬違背法令。查被上訴人原依民法第226條第1項規定，起訴請求上訴人給付逾187萬4,542元本息部分，經原審107年度上字第208號判決駁回後，未據其聲明不服，已告確定。上訴人於原審更審程序另具狀主張「擴張」請求之金額為806萬9,418元本息(見原審更字卷第231、232、239、240頁)，其中逾187萬4,542元本息部分，究否包含原訴訟標的經判決敗訴確定部分，或係原訴訟標的以外之訴之追加，尚有未明，原審審判長未予闡明釐清，遽認被上訴人係擴張應受判決事項之聲明，並判令上訴人如數給付，自有可議。

(二)、次按民事訴訟採辯論主義，舉凡法院判決之範圍及判決基礎之訴訟資料，均應以當事人所聲明及所主張者為限，此觀民事訴訟法第388條規定自明。又法院認定事實應憑證據，證據之證明力固由法院依其自由心證斷定之，惟其認定須合於論理法則與經驗法則，倘與卷內資料不符者，其事實之認定即屬違背法令。查被上訴人於原審一再主張其請求上訴人賠

償之損害，為其所有951等2筆土地不能通行系爭2筆土地及不能就系爭2筆土地設定地役權之損害(見原審更字卷第130、232、274頁)，原審囑請不動產估價師公會鑑定之事項，亦為951等2筆土地不能通行系爭2筆土地及不能就系爭2筆土地設定地役權之損害(見原審更字卷第181頁)，乃原審先謂被上訴人所受損害，係其所有951等2筆土地經設計規劃建築所可獲取之利益，復謂被上訴人所受之損害，應審酌951等2筆土地之價值有無因此減損，並據此為不利於上訴人之判決，不無認作主張之違法。其次，不動產估價師公會係就被上訴人因不能通行系爭2筆土地及不能就系爭2筆土地設定地役權所受損害予以鑑定其損害金額為806萬9,418元，原審未敘明理由，遽認該損害金額即為951等2筆土地之價值減損金額，亦有判決不備理由之違法。

(三)、上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 李 寶 堂

法官 吳 青 蓉

法官 賴 惠 慈

法官 林 慧 貞

法官 許 紋 華

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 書 英

中 華 民 國 114 年 3 月 17 日