

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

110年度東簡字第192號

原告 德順昌建設股份有限公司

法定代理人 林振昌

訴訟代理人 許仁豪律師

被告 首戶開發建設有限公司

名人開發建設有限公司

兼上 二 人

法定代理人 楊秉璋

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國111年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告首戶開發建設有限公司應將其所有臺東縣○○市○○段○○○○○○○○○○地號土地，設定目的為供汲水、排水、電信、電力使用之不動產役權予原告；被告首戶開發建設有限公司在上開土地，不得為妨害原告設置自來水管線、排水管線、電信管線、電力管線之行為。

被告名人開發建設有限公司應將其所有臺東縣○○市○○段○○○○○○地號土地，設定目的為供汲水、排水、電信、電力使用之不動產役權予原告；被告名人開發建設有限公司在上開土地，不得為妨害原告設置自來水管線、排水管線、電信管線、電力管線之行為。

被告首戶開發建設有限公司、楊秉璋應連帶給付原告新臺幣柒萬元，及自民國一一〇年九月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項後段、第二項後段、第三項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：其於民國109年9月18日，經訴外人陳玉桂介紹，向被告首戶開發建設有限公司（下稱首戶建設）購買臺東縣臺東市南王段590之9、592、592之2、592之3、592之4、596地號土地（下合稱建屋用土地6筆；本件所涉其他土地均為同段不同地號土地，下逕以各該地號土地稱之），雙方簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），預備用於興建房屋對外銷售，惟因建屋用土地6筆為袋地，須經由590之1、592之1、596之1、598地號土地（下合稱系爭土地）對外通行，並用以設置自來水管線、排水管線、電信管線及電力管線。590之1地號土地為被告名人開發建設有限公司（下稱名人建設）所有，592之1、596之1地號土地為被告首戶建設所有，598地號土地則為訴外人藍國致所有，業經設定目的為供通行使用之不動產役權予被告名人建設，而被告楊秉璋身兼被告名人建設、首戶建設負責人，於簽訂系爭買賣契約同時，與原告達成以系爭土地設定不動產役權約定（下稱系爭設定不動產役權約定），設定目的包含供通行、汲水、排水、電信、電力使用，但委託陳玉桂辦理不動產役權設定登記時，因陳玉桂誤認不動產役權內涵本即包含上述全部使用目的，不受限於登記之設定目的，僅就系爭土地辦理目的為供通行使用之不動產役權設定登記。嗣於原告取得建築執照後，開始在建屋用土地6筆施工時，被告楊秉璋竟於110年8月11日下午4時30分許僱人在系爭土地上澆置水泥，妨礙原告通行系爭土地，故意侵害原告供通行使用之不動產役權，致原告施工材料及車輛無法順利進出，支出額外租用吊車施工費用新臺幣（下同）20,000元、僱工搬運鋼筋費用50,000元，及停工期間土地貸款利息8,118元，共受有損害78,118元。依系爭設定不動產役權約定、民法第28條、第184條第1項前段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）、（二）各如主文第1、2項所示；（三）被告首戶建設、楊秉璋應連帶給付原告78,118元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告楊秉璋確有找人在系爭土地上傾倒水泥，亦不爭執當時係基於被告首戶建設負責人名義所為，且被告楊秉璋有權就被告名人建設、首戶建設所有590之1、592之1、596之1地號土地同意設定不動產役權，但系爭買賣契約僅記載以系爭土地設定不動產役權，供原告興建房屋通行使用，並未載明原告有挖掘權利，系爭設定不動產役權約定內容除供通行使用外，不包含供汲水、排水、電信、電力使用等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第194-196頁）：

（一）被告名人建設於107年6月22日以買賣為原因，登記取得590之1地號土地所有權，並於109年10月23日與原告簽立不動產役權設定契約書，以590之1地號土地為供役不動產，建屋用土地6筆為需役不動產，設定目的為供通行使用，且原告已於109年10月28日就590之1地號土地設定登記不動產役權。

（二）被告首戶建設於108年4月16日以買賣為原因，登記取得592之1、596之1地號土地所有權，並於109年10月23日與原告簽立不動產役權設定契約書，以592之1、596之1地號土地為供役不動產，建屋用土地6筆為需役不動產，設定目的為供通行使用，且原告已於109年10月28日就592之1、596之1地號土地設定登記不動產役權。

（三）原告於109年9月18日向被告首戶建設購買建屋用土地6筆，雙方簽訂系爭買賣契約。系爭買賣契約第12條其他約定事項記載：「一、南王段590之1、598、592之1、596之1地號（即系爭土地）為道路用地，乙方（即被告首戶建設）無條件提供甲方（即原告）設定地役權，供甲方興建房屋通行使用。」

（四）原告於110年8月12日、13日、16日僱請模板搬運工，於110年8月13日、16日僱請吊車，共支出70,000元。

四、本院之判斷

（一）系爭設定不動產役權約定，所涉標的包含被告名人建設所有

590之1地號土地及被告首戶建設所有592之1、596之1地號土地，而被告楊秉璋身兼被告名人建設、首戶建設負責人，且依被告楊秉璋於本院審理時陳明：被告名人建設由其實際經營及決定，其有權處理被告名人建設所有土地，無須經過他人參與，以590之1地號土地設定供通行使用之不動產役權時，即由其同意並提供相關文件等語（見本院卷第193-194頁、第216頁），堪認系爭設定不動產役權約定實係被告楊秉璋同時本於被告名人建設、首戶建設負責人名義所為，應就所涉標的分別為被告名人建設、首戶建設所有，各對被告名人建設、首戶建設直接發生契約拘束力，合先敘明。

(二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。縱系爭設定不動產役權約定未於系爭買賣契約載明，形諸文字書面，如經當事人互相表示意思一致，仍已成立契約，發生拘束當事人效力，被告徒執系爭買賣契約第12條約定僅記載以系爭土地供原告通行使用，抗辯系爭設定不動產役權約定內容不包含供汲水、排水、電信、電力使用，對於契約成立要件容有誤會，尚不足採，仍有具體判斷系爭設定不動產役權約定經當事人合意範圍之必要。

(三)關於系爭設定不動產役權約定內容，包含供通行以外目的使用等情，業據證人陳玉桂於本院審理時具結證述：因被告首戶建設有意出售建屋用土地6筆，遂經其介紹由原告購買，於簽訂系爭買賣契約前，原告已有向其提出為興建房屋需要，必須可以在系爭土地上通行、設置自來水管線、排水管線、電信管線、電力管線，簽約時原告也有要求載明包含設置管線，被告楊秉璋還很熱心講管線要怎麼配，以便與既存管線設置銜接，當時就有說好要讓原告設置管線，雙方已口頭約定系爭土地設定不動產役權內容，包含供汲水、排水、電信、電力使用，但因被告楊秉璋說照之前與藍國致間就598地號土地設定不動產役權寫法即可，沒有載明供通行以外目的使用為其失誤等語明確（見本院卷第150-154頁）。

又參照被告楊秉璋於本院審理時自陳：其原本要跟藍國致購買598地號土地，但因該地有抵押權存在，無法完成買賣，改以設定不動產役權變通，沒有限定使用目的，其享有該地除所有權以外全部使用權能，不限於供通行使用，實際上也有為其所建房屋之需要，在屋前590之1、598地號土地設置自來水管線、排水管線、電信管線、電力管線，供汲水、排水、電信、電力使用等語（見本院卷第136-138頁），並核以藍國致確實僅將其所有598地號土地，設定目的為供通行使用之不動產役權予被告名人建設，有598地號土地登記謄本、不動產役權設定預約、本院公證處107年度東院公字第000000000號公證書為憑（見本院卷第59-64頁、第77-82頁、第118-122頁），足見依被告楊秉璋向來認知，雖僅就598地號土地設定目的為供通行使用之不動產役權，但不影響其在598地號土地設置管線，供通行以外目的使用，則證人陳玉桂證述因被告楊秉璋提議而未載明系爭設定不動產役權約定內容，包含供通行以外目的使用，尚無何矛盾可言。復衡情證人陳玉桂應無自承專業失誤同時，甘冒偽證罪責風險而為虛偽陳述必要，自得以其上開證述認定系爭設定不動產役權約定內容，包含供汲水、排水、電信、電力使用。況如兩造不爭執事項（三）所示，系爭買賣契約第12條約定載明供原告「興建房屋」通行使用，被告楊秉璋對於原告購買建屋用土地6筆以興建房屋，知之甚明，佐以被告楊秉璋於本院審理時陳稱：原告興建房屋需要設置管線，最快辦法是跟其協調使用系爭土地等語（見本院卷第194頁），實難想像為系爭設定不動產役權約定時，內容僅止於供通行使用，卻未包含同屬原告興建房屋所需之供汲水、排水、電信、電力使用，被告辯詞洵無可採。

（四）系爭設定不動產役權約定內容，既包含供汲水、排水、電信、電力使用，原告自得依系爭設定不動產役權約定，請求被告名人建設、首戶建設分別將590之1、592之1、596之1地號土地，設定目的為供汲水、排水、電信、電力使用之不動

01 產役權予原告，並不得在各該土地為妨害原告設置自來水管
02 線、排水管線、電信管線、電力管線之有礙上開不動產役權
03 設定目的行為。

04 (五)按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他
05 人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任；因故意或過失，
06 不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第28條、第
07 184條第1項前段分別定有明文。查原告就系爭土地有供通行
08 使用之不動產役權，有臺東縣臺東地政事務所他項權利證明
09 書、系爭土地登記謄本為憑（見本院卷第18-20頁、第53-64
10 頁），被告楊秉璋既不爭執基於被告首戶建設負責人名義，
11 於110年8月11日下午4時30分許僱人在系爭土地上澆置水泥
12 一節（見本院卷第74頁、第193頁），且經本院現場履勘結
13 果，上開水泥確已妨礙原告通行系爭土地，有本院勘驗筆
14 錄、現場照片可參（見本院110年度東全字第18號卷第53-60
15 頁，本院卷第26-27頁、第32-33頁），堪認被告楊秉璋作為
16 被告首戶建設負責人，因執行職務故意侵害原告供通行使用
17 之不動產役權，被告首戶建設、楊秉璋即應就造成原告損害
18 負連帶賠償責任。又如兩造不爭執事項（四）所示，原告於
19 110年8月12日、13日、16日僱請模板搬運工、吊車，核與被
20 告於110年8月11日侵權行為有時間上密接性，堪認原告因此
21 額外支出費用70,000元為其所受損害，應非子虛，原告請求
22 被告首戶建設、楊秉璋連帶給付70,000元，自屬有據。被告
23 首戶建設、楊秉璋空言原告所提請款單明細造假，卻未能具
24 體指明假在何處，尚無可採。至於原告雖另主張受有損害為
25 停工期間土地貸款利息8,118元，然所應負擔利息實係因其
26 融資貸款而生，事涉貸款條件如何約定，在原告未還款前自
27 然持續孳生利息，不因被告楊秉璋有無在系爭土地上澆置水
28 泥而異，亦未見原告對於因此影響其還款能力、增加還款時
29 間有何舉證，難認與被告楊秉璋侵權行為間具有相當因果關
30 係，原告請求被告首戶建設、楊秉璋連帶給付8,118元，應
31 無理由。

01 五、綜上所述，系爭設定不動產役權約定內容，包含供汲水、排
02 水、電信、電力使用，原告自得請求被告名人建設、首戶建
03 設分別將590之1、592之1、596之1地號土地，設定目的為供
04 汲水、排水、電信、電力使用之不動產役權予原告，並不得
05 在各該土地為妨害原告設置自來水管線、排水管線、電信管
06 線、電力管線之行為。又被告楊秉璋作為被告首戶建設負責
07 人，因執行職務故意侵害原告供通行使用之不動產役權，被
08 告首戶建設、楊秉璋應連帶負損害賠償責任，即應連帶給付
09 原告70,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月17日
10 （見本院卷第39頁、第73-74頁）起至清償日止，按週年利
11 率5%計算之法定遲延利息。從而，原告依系爭設定不動產役
12 權約定、民法第28條、第184條第1項前段規定，請求如主文
13 第1至3項所示，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，應
14 予駁回。

15 六、本件原告勝訴部分，雖係適用簡易程序所為被告敗訴之判
16 決，惟主文第1項前段、第2項前段係命被告首戶建設、名人
17 建設為設定不動產役權之意思表示，依強制執行法第130條
18 第1項規定，視為自判決確定時已為意思表示，倘許宣告假
19 執行，使意思表示之效力提前發生，與上開規定不合，就此
20 性質上不得宣告假執行，僅就主文第1項後段、第2項後段、
21 第3項，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣
22 告假執行。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
24 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
25 明。

26 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本
27 文。

28 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
29 臺東簡易庭 法 官 黃柏仁

30 以上正本證明與原本無異。

31 如對本判決不服，須於判決正本送達後20日之不變期間內，向本

01 庭提出上訴狀。（須按對造當事人之人數附繕本）
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

04 書記官 郭丞凌