臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

108年度南簡字第986號

原　　告　張俊雄
訴訟代理人　任進福律師
被　　告　創兆建設有限公司
法定代理人　許進達
訴訟代理人　陳毓文

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國109年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將放置於坐落臺南市○○區○○段○○○號土地上如附圖編號A部分所示（面積二點七七平方公尺）之水泥墩、磚塊移除。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸萬壹仟貳佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法送達，未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地，以下同段土地，均以地號簡稱之）為原告與訴外人陳舜、陳寶郎、陳冠璋、陳嘉鴻、陳秀霞等6人（下合稱原告等共有人）共有。原告等共有人於民國100年11月7日與訴外人吳惠珠簽訂房地產買賣契約書，將所有之72、95、119地號土地以新臺幣（下同）45,568,430元出售予吳惠珠，並以4,970,650元之對價，有償提供系爭土地及71、72之1、73、95之1地號等5筆土地（下合稱系爭道路用地）予吳惠珠及爾後72、95、119地號土地上房屋之承買人，作為興建住宅之道路與人車通行之使用。原告等共有人並於100年11月7日簽

立道路土地使用權同意切結書（內容詳如不爭執事項第二項，下稱第一份切結書），及於100年11月14日簽立道路土地使用權同意切結書（內容詳如不爭執事項第三項，下稱第二份切結書）。上開切結書之內容，係約定原告及其他共有人日後不得在該等土地設置任何障礙物阻礙公眾通行，並非約定原告及其他共有人不得於上開土地上通行，亦無隱含使吳惠珠得在系爭道路用地上施作例示公共設施以外之阻斷式地上物以占有該土地；且被告並非上開切結書之當事人，該切結書對被告亦不生效力。詎被告明知吳惠珠對於系爭土地僅有道路通行使用權，竟未經原告等共有人之同意，於107年10月6日擅自在系爭土地上如附圖編號A部分放置水泥墩座及磚塊，妨害原告及上開其他共有人之通行，爰依民法第767條第1項、第821條之規定提起本訴，並聲明：1.如主文第一項所示；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前所提書狀及陳述略以：被告於100年間欲在臺南市○○區○○段土地開發建案，於是與訴外人吳惠珠協議，由吳惠珠購買該段土地，被告興建住宅社區，二者係屬合建分售關係。吳惠珠當時向原告等共有人買得95、72、119地號土地，同時欲向原告等共有人購買系爭道路用地，專為所興建住宅之道路與人車通行使用，然原告等共有人希望能保留所有權供日後繼承土地繳稅款之用，不願出售所有權，僅願出售土地使用權，於是由被告出面與原告等共有人就系爭道路用地使用權訂約，以每坪26,776元、總價4,970,650元購買土地使用權。原告等共有人並立有經公證在案之第二份切結書，至於第一份切結書僅為草稿，非正式版本。系爭土地之共有人本即有其他道路通行，出售土地使用權時亦知悉將由建商營建社區，因此第二份切結書中載明系爭道路用地做為72、95、119地號土地所有人即吳惠珠及日後房屋承買人道路通行使用，任何有關通行權、鋪面處理及所有公共設施施作事宜行使歸承買人主張，乃約定所有權人僅保留「政府徵收款」、「繼承抵繳稅

款」兩項權利；上開切結書簽訂之目的係讓社區住戶人車可通行系爭道路用地，並非供公眾通行，被告可為社區住戶做任何有關通行、維護住戶安全建設公共設施之行為；若原告等共有人還能自行主張通行權，被告需經其同意始能設置公共設施、興建圍欄等有關住戶通行事宜，何需簽定第二份切結書？有償價購系爭道路用地使用權之意義何在？原告等共有人既已將系爭道路用地使用權出售，即無法再主張有使用土地之權利。況第二份切結書係例示事項，非屬列舉事項，被告為安全、顯示社區整體性而設置圍牆，無論原因、目的、文義，均包含在第二份切結書所承諾之範圍內。被告係經吳惠珠同意，基於第二份切結書所記載之內容而設置圍欄、水泥墩等公共設施，皆有正當法律權源。原合收受價金後又欲主張系爭土地之通行權，實違背誠信原則等語為辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：

(一)系爭土地及同段73地號土地為原告等共有人所共有。

(二)原告等共有人於100年11月7日，將其共有之72、95、119地號土地（此為分割前地號）以45,568,430元出售予訴外人吳惠珠；並於同日簽立內容為：「茲有台南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等5筆土地所有權舜、陳寶郎、陳冠璋、陳嘉鴻、張俊雄、陳秀霞提供長興段70、71、72-1、73、95-1地號等5筆，全部有償新台幣肆佰玖拾柒萬陸佰零伍拾元正提供鄰地台南市○○段○○○○○○○○○號土地承買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使用包含公共設施之裝設，如柏油舖設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等），且日後不得在其所提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行，另本土地所有權人如遇有變更時，均有繼承上述義務之權利，恐口說無憑，特立此切結書為據

。」之道路土地使用權同意切結書（即第一份切結書，見本院調字卷第31頁）。

(三)原告等共有人另於100年11月14日，簽立內容為：「茲有台南市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等土地所有權人陳舜、陳寶郎、陳冠璋、陳嘉鴻、張俊雄、陳秀霞提供長興段70、71、72-1、73、95-1地號等5筆，全部有償新台幣肆佰玖拾柒萬陸佰零伍拾元正提供鄰地台南市○○段○○○○○○○○○○○號土地承買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使用包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等），且日後不得在其所提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行，另本土地所有權人如遇有變更時，均有繼承上述義務之權利，另本切結書上土地標示雙方同意爾後政府徵收款及繼承抵繳稅款全數歸所有權人主張；其餘任何有關通行權、鋪面處理及所有公設施做事宜行使歸承買人主張，恐口說無憑，特立此切結書為據」之道路土地使用權同意切結書（即第二份切結書，見本院卷第35頁），此切結書並經本院所屬民間公證人公證。

(四)訴外人吳惠珠提供其所購得之72、95、119地號土地，與被告合建房屋銷售，並同意被告使用系爭道路用地。

(五)被告於107年間，放置水泥墩座在系爭土地上如臺南市歸仁地政事務所108年12月16日複丈成果圖即附圖編號A部分、面積2.77平方公尺所示位置，上開水泥墩座下方、週遭之紅磚則為被告原於該處所建圍牆之殘餘物。

四、得心證之理由：

(一)按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基

於「占有連鎖」之原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第224號判決意旨參照）。次按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事採求者，則不得反捨契約文字而更為曲解；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準；解釋契約，應探求當事人立約之真意，而於文義及論理上詳為探求當時之真意如何，又應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的及交易上之習慣，而本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。又探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察。此有最高法院17年上字第1118號、19年上字第28號、74年度台上字第355號、108年度台上字第448號裁判意旨可資參照。是依最高法院上開裁判意旨，關於如何探求當事人之真意，以確定契約內容，可歸納為：1.以契約文義為出發點（文義解釋），2.通觀契約全文（體系解釋），3.斟酌訂約時事實及資料，如磋商過程、往來文件及契約草案等（歷史解釋），4.考量契約目的及經濟價值（目的解釋），5.參酌交易慣例，6.以誠實信用為指導原則等等。本件被告既以原告與訴外人吳惠珠所訂立之第二份切結書，已授予吳惠珠得於系爭土地設置設置圍欄、水泥墩等阻斷式設施之權利，被告係經吳惠珠同意使用系爭土地等語為辯，當係以前述「占有連鎖」之原理作為其占有系爭土地如附圖編號A部分之權源；然兩造就上開切結書所約定之使用權範圍有所爭執，此已涉及契約解釋之範疇，自應依前述解釋方法，確定契約之意義及內容。

(二)第一份切結書及第二份切結書之共通記載「……提供鄰地台南市○○段○○○○○○○○○○號土地承買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使

用包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等），且日後不得在其所提供之土地上，設置任何障礙物阻礙公眾通行……」等語之文義，明定原告等共有人係提供系爭道路用地作為日後於72、95、119地號土地上所建住宅人車通行之道路及裝設公共設施之用；而此「公共設施」之範圍為何，則舉「柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放」以為例示。契約條文中既有例示之約定，則吳惠珠可施作之「公共設施」，雖不以上開約定中例舉之項目為限，然仍以性質相類者，才能歸列為原告等共有人授權施作之範圍。而上列例示項目中之「柏油鋪設」乃指道路路面之鋪設，至於排水溝、電力配線、電信配線、給水、污水管線等設施，均為通常需配合道路工程一併施作、設置於道路兩側或埋設於道路下方且不致影響道路供通行功能之設施；再自上開二份切結書明定原告等共有人「不得設置障礙物阻礙公眾通行」等語，亦可推知吳惠珠欲將系爭道路用地作為可與外界互為聯通之一般道路使用，並無禁止非住戶之人通行該土地之意，此亦當為原告等共有人授權其使用之目的。

(三)被告雖以第二份切結書所增列之「另本切結書上土地標示雙方同意爾後政府徵收款及繼承抵繳稅款全數歸所有權人主張；其餘任何有關通行權、鋪面處理及所有公設施做事宜行使歸承買人主張」等語為憑，辯稱原告等共有人僅保留受領政府徵收款及繼承抵繳稅款之權利，吳惠珠可為所建住宅施作任何設施云云。然上開文字並未指明將「除政府徵收款及繼承抵繳稅款以外之權利悉歸承買人主張」，而是將承買人即吳惠珠得行使者之權利限制在「有關通行權、鋪面處理及所有公設施做事宜」等項目，顯非「明示其一（政府徵收款、繼承抵繳稅款），排除其他」之列舉約定，自不能率認原告等共有人已承諾將除「受領政府徵

收款、繼承抵繳稅款」以外對系爭道路用地之權能全數授予吳惠珠行使。且通觀契約前後文字，第二份切結書中「有關通行權、鋪面處理及所有公設施做事宜」等語，實為前述「……提供鄰地台南市○○段○○○○○○○○○○○號土地承買人吳惠珠及爾後房屋承買人作為興建住宅之道路與人車通行使用（以上使用包含公共設施之裝設，如柏油鋪設、施作排水溝、台電外線配線、外電信配管配線、自來水公司外水管路埋設及住宅排水溝之廢水排放等）」之再次重申，自應為相同之解釋。是以，經契約文義、目的及體系解釋之結果，應認原告及其他共有人於第二份切結書中授權吳惠珠得於系爭道路用地上施作之「公共設施」，係以該設施不妨礙或不甚防礙該土地作為道路通行為前提。

(四)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767條第1項、第821條分別定有明文。系爭土地之共有人雖授權吳惠珠得於該土地上施作「公共設施」，然係以該設施不妨礙或不甚防礙土地作為道路通行為前提，業如前述，而被告於系爭土地上如附圖編號A部分所示面積2.77平方公尺處所放置之水泥墩、磚塊等物，客觀上足使他人難以自鄰地進入系爭土地（見本院卷第123頁現場照片），足以妨礙系爭土地作為道路通行之用途，自已逾吳惠珠依第二份切結書之約定，所得使用系爭土地之權能範圍，是縱被告就上開土地之占有係受讓自吳惠珠，亦不得依占有連鎖之原理，對所有人主張其有占有之權利。從而，被告放置水泥墩、磚塊占有系爭土地上如附圖編號A部分之行為，已構成對所有人所有權之侵害，則原告依民法第767條第1項中段、第821條前段規定，訴請被告將上開水泥墩、磚塊移除以除去其就系爭土地所有權之妨害，於法自屬有據。又原告本

於所有權之作用，請求被告移除上開水泥墩、磚塊，乃基於法律所許可範圍內正當權利之行使，自無違反誠信原則之處，被告辯稱原告
本件請求有違民法第148條第2項所定之誠信原則，自無可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第821條本文之規定，請求被告移除放置於系爭土地上如附圖編號A部分面積2.77平方公尺處之水泥墩及磚塊，為有理由，應予准許。

六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，附此敘明。

七、本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件，所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟此不過促使法院職權之發動，爰不另為駁回假執行聲請之諭知。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　3　　日

臺南簡易庭　法　官　張玉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　鄭伊汝