

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第536號

原告 力峯營造有限公司

兼

法定代理人 陳建志

原告 黃美枝

上列3人

共同

訴訟代理人 游朝義律師

被告 陳俊德

被告 陳俊宏

上列2人

共同

訴訟代理人 林志聰

戴家旭律師

上列當事人間因履行契約等事件，本院於民國110年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳俊德應將坐落宜蘭縣○○鎮○○○段○○○ ○號土地，如附圖即宜蘭縣羅東地政事務所民國109年12月21日複丈之土地複丈成果圖所示斜線部分，依附表編號1所載登記內容，設定不動產役權予原告力峯營造有限公司。
- 二、被告陳俊德應將坐落宜蘭縣○○鎮○○○段○○○ ○號土地，如附圖即宜蘭縣羅東地政事務所民國109年12月21日複丈之土地複丈成果圖所示斜線部分，依附表編號2、3、5所載登記內容，設定不動產役權予原告陳建志。
- 三、被告陳俊德應將坐落宜蘭縣○○鎮○○○段○○○ ○號土地，如附圖即宜蘭縣羅東地政事務所民國109年12月21日複丈之土地複丈成果圖所示斜線部分，依附表編號4所載登記內容，設定不動產役權予原告黃美枝。
- 四、被告陳俊德、陳俊宏應將附圖即宜蘭縣羅東地政事務所民國109年12月21日複丈之土地複丈成果圖所示編號A部分面積

0.6 平方公尺之圍牆及 B 部分面積 0.08 平方公尺之木矮牆植栽拆除，並不得於附圖即宜蘭縣羅東地政事務所民國 109 年 12 月 21 日複丈之土地複丈成果圖所示斜線部分設置障礙物或妨礙原告力峯營造有限公司、陳建志及黃美枝通行權行使之行為。

五、訴訟費用由被告陳俊德、陳俊宏連帶負擔。

事實及理由

壹、兩造聲明及陳述要旨

一、原告方面：

(一) 原告陳建志於民國(下同)99年9月22日，向被告二人購買坐○○○鎮○○段983-1、990、989、975、982地號土地(重測後地號依序○○○鎮○○○段959、958、956、955、971地號土地，下稱：「959號土地」、「958號土地」、「956號土地」、「955號土地」、「971號土地」)，四維段989地號土地後分割出四維段989-1地號土地(重測後地號為北成一段957地號土地，下稱：「957號土地」)，以上合稱：「需役地」，並簽訂買賣契約書(下稱：「系爭契約」)，被告二人並同意提○○○鎮○○段○○○號土地(重測後地號○○○鎮○○○段○○○號，下稱：「供役地」)如附圖即宜蘭縣羅東地政事務所109年12月21日複丈之土地複丈成果圖(下稱：「附圖」)所示斜線部分，作為通行道路供原告及原告移轉後土地之地主通行之用，並得設定不動產役權。

(二) 原告力峯營造有限公司(下稱：「原告公司」)前已請求被告陳俊德依系爭契約第14條第3項約定就959號土地辦理地役權登記完成，其餘955號、956號、957號、958號、971號等5筆土地尚未設定地役權，爰依系爭契約書第14條第3項約定提出請求並聲明如主文第1至3項所示。

(三) 被告二人於起訴狀通行道路圖所示A部分興建圍牆，所示B部分不定期停放車輛或其他雜物，已妨礙原告之通行，

爰依系爭契約第14條第3項約定提出請求並聲明如主文第4項所示。

二、被告方面：

(一) 被告陳俊德業依系爭契約完成不動產役權設定登記，其契約義務已履行，原告陳建志不得再行請求。縱認陳建志可再行請求，陳建志亦自願放棄955號、956號、958號及971號土地對938號土地之不動產役權，且長期不行使其權利，客觀上已使陳俊德正當信任陳建志不欲行使權利，陳建志再行主張不動產役權，已違反誠信原則，應生失權之效果。復原告公司、原告黃美枝為陳建志指定之登記名義人，亦應同受陳建志失權效果之拘束。

(二) 957號土地並非系爭契約第14條第3款約定可得設定不動產役權之土地，是該筆土地所有權人陳建志請求設定不動產役權，要屬無據。

(三) 被告二人並未有妨礙原告公司、陳建志、黃美枝通行權之行為。原告公司、陳建志、黃美枝請求被告二人拆除圍牆及木矮牆植栽，核屬民法第148條第1項以損害他人為目的之權利濫用行為，不應准許。

(四) 聲明：原告之訴駁回。

貳、得心證之理由

一、原告主張：原告陳建志以系爭契約向被告二人購買需役地，被告二人並同意將供役地作為通行道路，供原告及原告移轉後土地之地主通行之用，並得設定不動產役權等事實，有被告不爭執其形式上真實（見本案卷第169、170頁）之系爭契約影本附卷為證（見本案卷第59至67頁），故應堪信為真實。

二、系爭契約第14條第3項約定：「賣方提○○○鎮○○段○○○號私設道路6米供m段990、989、975、983-1及982地號在陳俊宏及在陳建志產權名下及移轉新所有權人時，無條件提供使用（詳如附圖）並設定不動產役權供以上土地使用」，依其文義，所謂「以上土地」明確係指同條所稱○○○鎮○

○段 990、989、975、983-1及 982 地號土地」即包括重測後之需役地（見本案卷第 29 至 55 頁土地登記謄本影本），依證人黃建治之後述證言亦同，供役地重測後○○○鎮○○○段○○○○號土地（見本案卷第 71、73 頁），而所稱「移轉新所有權人」部分，則包括利益第三人契約之性質（民法第 269 條第 1 項規定參照），原告陳建志亦有債權轉讓（見本案卷第 269、271 頁之「債權讓渡書」），從而原告等人依系爭契約第 14 條第 3 項約定請求被告陳俊德就 955 號土地、956 號土地、957 號土地、958 號土地、971 號土地設定前述不動產地役權，為有理由，應予准許。又被告陳俊德既為系爭契約之前述設定不動產地役權義務人，自有依約設定該不動產地役權之義務（民法第 292 條規定準用同法第 272 條規定），至被告陳俊德究竟是否為供役地之所有權人，僅係其是否主觀給付不能之問題，並不影響其前述義務之成立。

三、被告辯稱：原告「自願放棄」955 號土地、956 號土地、958 號土地、971 號土地對供役地之不動產地役權云云（見本案卷第 170 頁），但為原告所否認（見本案卷第 218 頁），而經辦 959 號土地之地役權登記之證人黃建治到庭結證稱：伊是代書，案件是拜託吳松源地政士送，所以吳松源並不知道整個案件的情形，吳松源只是幫忙送件，整個案件都是伊負責辦，本案卷第 71、73 頁所○○○鎮○○○段○○○ ○號土地不動產地役權，係伊經辦申請登記事項，跟陳建志接洽，本案卷第 59 至 69 頁契約文件由伊草擬，手寫的契約條文係伊筆跡，按照這份契約，需役地當初有寫下的是四維段 990、989、975、983 之 1、982 號，當時沒有去登記其他需役地，因為當時認為雙方是好友，要辦的話隨時都可以，是伊自己的想法，關於 5 筆只登記 1 筆的事情，沒有聽過誰講什麼話，原告陳建志沒有表示不想登記其他 4 筆需役地的意思，當初沒有注意到這 4 筆的部分，想說雙方是好朋友，之後要設定隨時可以設定，原告陳建志沒有提到沒有設定不動產地役權登記土地要如何處理，只就其中一筆土地辦理不動產地役權，

01 是伊自己的意思，當初委託的部分，就是伊自己直接只有送
02 一筆，其他的部分，伊認為在契約書上有加註，應該是隨時
03 要辦理都可以，因為契約書上就有寫5筆，但伊只有辦理1
04 筆，當初認為雙方是好朋友，要辦隨時可以辦，只是讓陳建
05 志、陳俊德、陳俊宏知道說伊會去辦需役地登記，但是詳細
06 辦理的情形及結果，沒有跟三人後續說明，當初為了省錢，
07 所以只辦一筆，而且沒有跟陳建志、陳俊德、陳俊宏講清楚
08 ，陳先生沒有說要省規費及代書費，供役地就是重測後北成
09 一段938地號就是重測前四維段991地號，契約書上都寫的
10 很清楚等語（見本案卷第244至252頁），足證原告陳建志
11 並無被告所辯之「自願放棄」意思，故原告仍得提起本件請
12 求。

13 四、兩造均不爭執系爭契約係99年間訂立，故在15年時效期間（
14 民法第125條規定參照）內，原告均得依約行使權利，並無
15 權利濫用或違背誠信原則之問題。復按：「民法第148條所
16 定權利之行使，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利
17 人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利
18 ，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不
19 受該法條規定之限制」（最高法院107年度臺上字第2185號
20 民事判決意旨參照）。原告主張：此部分之無法通行，已使
21 其售地解約等語（見本案卷第17頁），並提出原證五之書狀
22 等資料影本為證（見本案卷第75至123頁），故原告本件起
23 訴，應僅係維護其權益及理財等，被告亦未舉證證明本件起
24 訴係故意專以損害被告為主要目的，以實其說，故原告自屬
25 權利之正當行使，並未違反誠信原則或濫用權利。

26 五、系爭契約第14條第3項既約定：「賣方提○○○鎮○○段○○
27 ○○號私設道路6米」等語（見本案卷第65頁），故出賣人
28 自有將附圖所示斜線部分供原告通行之意思及承諾，而附圖
29 所示A及B部分既坐落於該斜線部分，自影響原告通行或使
30 用該A及B部分所坐落之土地，且進出車輛為避免擦撞該A
31 及B部分，因有保持安全距離之需求，故得通行範圍，勢必

更為減縮，從而系爭契約之賣方即被告二人，自有依約將其拆除且有不得於該斜線部分設置障礙物或妨礙原告通行之義務，以供原告完整通行該斜線部分土地之義務，否則即可能與系爭契約第14條第3項所稱「道路」、「使用」之意旨不符，致有不完全給付、物之瑕疵等債務不履行之虞，此亦與該A、B部分之事實上處分權人為何人並無直接關係，至多僅為被告二人是否主觀給付不能之問題，此亦與系爭契約訂立時，該A、B部分是否已經存在無關，況被告陳俊宏本身即為當事人，其證言並無證明力，故被告聲請以被告陳俊宏為證人（見本案卷第262頁），並無必要，爰依民事訴訟法第286條但書規定駁回此部分詢問證人之聲請。

參、結論：本件原告之訴有理由，爰判決如主文第1至4項所示。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經核均與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

伍、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中華民國 110 年 4 月 6 日
民事庭法官 伍偉華

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 110 年 4 月 6 日
書記官 葉宜玲

附表

編號	土地標的	坐落	地號	使用地類別	面積（平方公尺）	設定權利範圍	土地所有權人	存續期間	設定目的	使用方法
1	供役土地標示	宜蘭縣羅東鎮北成一段	938	農牧用地	1,643.47	如附圖斜線部分	陳俊德	不定期限	通行	供需役土地通行之

(續上頁)

										使用
	需役土地標示	同上	955	甲種建築用地	115.31	全部	力峯營造有限公司			
2	供役土地標示	同上	938	農牧用地	1,643.47	如附圖斜線部分	陳俊德	同上	同上	同上
	需役土地標示	同上	956	同上	372.27	全部	陳建志			
3	供役土地標示	同上	938	同上	1,643.47	如附圖斜線部分	陳俊德	同上	同上	同上
	需役土地標示	同上	957	同上	372.98	全部	陳建志			
4	供役土地標示	同上	938	同上	1,643.47	如附圖斜線部分	陳俊德	同上	同上	同上
	需役土地標示	同上	958	同上	614.57	全部	黃美枝			
5	供役土地標示	同上	938	同上	1,643.47	如附圖斜線部分	陳俊德	同上	同上	同上
	需役土地標示	同上	971	甲種建築用地	3,057.81	400 分之20	陳建志			