

# 臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第958號

原告 陳永哲

被告 洪美珍

訴訟代理人 翁寬仁

上列當事人間請求請求履行契約等事件，本院於民國108年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序方面

原告起訴時聲明：「一、被告應無條件配合原告申請使用執照、設置水電及通信，並鋪設臺南市○○區○○段○○○○○號土地之道路、排水設施。二、被告應給付原告……29萬9000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息……四、本件願供擔保，請准宣告假執行」（見本院柳營簡易庭107年度營調字第118號民事簡易訴訟程序第一審卷宗 下稱調卷V第15頁）。嗣原告於本院審理時變更聲明：「一、被告應配合原告申請使用執照、設置水電及通信。二、被告應給付原告……78萬2120元及自本更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告應給付原告……29萬9000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息……五、本件願供擔保，請准宣告假執行」（見本院107年度訴字第958號民事卷宗 下稱院卷V第45頁）。原告所為訴之變更，合乎民事訴訟法第255條第1項但書第1款及第2項規定，應予准許。

### 貳、實體方面

一、原告主張：「兩造於……103年11月25日簽立不動產互易契約書……第三條約定：『甲方（即被告）於土地登記過戶前須無條件、無異議同意配合乙方（即原告），申請建

照、使照及申辦設置水電、通信…等，並負責鋪設臺南市○○區○○段○○○○號土地之道路、排水設施…等全部工程及費用。且供乙方（即原告）通行使用，不得有異議或要求任何補償費用』……迄今卻均未依約履行系爭契約書第三條之約定，致使原告權益損害甚鉅……致使原告自……105年5月起需另行租屋居住，而受有每月1萬3000元租金之損害……爰請求被告賠償因遲延而生之損害，期間自105年5月起至被告履行契約止【計算式：1萬3000元×23月（至提起本件訴訟時）=29萬9000元】（見調卷第15頁至第17頁）、「一、……揆諸……第三條前段約定……被告本應無條件配合原告申請建照、使照及申辦設置水電、通信，是原告爰依上開契約書請求被告應履行如聲明第一項所示！二、……依上開契約書第三條中段之約定……被告自應……鋪設臺南市○○區○○段○○○○號土地之道路、排水設施，然因被告迄今拒為履行，則原告已請健程營造股份有限公司……進行估價，該工程所需之費用為……78萬2120元，是原告更正聲明如第二項所示！三、……被告迄今均未依約履行上開契約書第三條之約定，致使原告自上開契約書第二條約定之105年5月起須另行租屋居住，而受有每月1萬3000元租金支出之損害，是依上開契約書第二條之約定與民法第231條之規定，原告爰請求被告賠償因遲延而生之損害，期間自105年5月起至107年11月止，共計40萬3000元」（見院卷第45頁至第47頁）、「（既然系爭契約約定被告要出資鋪設上開道路及排水設施，原告要如何直接請求被告給付所需工程費用……78萬2120元？）被告依契約要負責鋪設上開事項，但沒有做，所以此部分費用的請求依據是債務不履行之損害賠償。（原告請求……29萬9000元之依據為何？）我的房子蓋好了，但沒有道路、排水設施，所以沒有辦法申請使用執照，導致我要租房子居住，所以我要請求被告賠償遲延損害。（被告履行鋪設上開道路及排水設施義務

之期限為何？）系爭契約第二條有寫，期限為105年5月  
」（見院卷第72頁）、「（原告訴之聲明第三項請求金額  
為29萬9000元，為何與書狀內容所載請求金額40萬  
3000元不符？）我是請律師寫的，請求金額以訴之聲明  
為準就好」（見院卷第90頁）等語。並聲明：「一、被告  
應配合原告申請使用執照、設置水電及通信。二、被告應給  
付原告……78萬2120元及自本更正聲明狀繕本送達翌  
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告應  
給付原告……29萬9000元及自起訴狀繕本送達翌日起  
至清償日止，按年息百分之五計算之利息……五、本件願供  
擔保，請准宣告假執行」（見院卷第45頁）。

二、被告則以：「原告的老舊住屋座落在被告標購取得的土地○  
○○區○○段○○○○○號），被告請求拆屋還地。而原告  
要求分割一部份土地○○○區○○段1045—1地號）轉  
售給他，作為交換拆屋的條件，由於牽涉問題繁複，交易當  
時未能及時登記過戶，雙方同意暫定於105年5月前續辦  
未完成的手續（參閱契約書第二條）……土地登記過戶前（  
105年5月）為了不影響原告建屋權益，在合約書內容第  
三條：甲方於土地登記過戶前需無條件、無異議同意配合乙  
方，申請建照…等之約定。並非105年5月前被告必須闢  
建所有公共設施。該土地業已於105年4月依約完成過戶  
登記。……原告因知被告……另購得一部份公共設施保留道  
路用地○○○區○○段○○○○○號，持分為161/27  
2……），請求被告於道路闢建完成後能夠給予方便通行。  
被告明確告知目前還有諸多困難點待克服……因此被告無權  
承諾闢建公設完工時限，何來造成延遲而生損害……契約書  
原意是如果一切進行順利，且由被告出資鋪設道路，將同意  
無條件供其通行，且不會請求分擔工程費用。……不料竟被  
刻意曲解成必須限時完工供其通行」（見調卷第45頁至第  
49頁）、「一、我已經把土地賣給別人，能不能讓原告通  
行不是我能決定，所以原告請求無理由。二、我只取得土地

01 應有部分59%，我沒有答應原告何時要把道路開好。三、  
02 簽約時沒有說我要幫原告付房租，所以原告請求無理由。（  
03 為何被告說把土地賣給別人，卻又說取得土地應有部分59  
04 %？）我本來有59%，最近已經賣給別人」（見院卷第3  
05 6頁）、「立約時我的持分只有59%，其他41%的共有  
06 人不同意，所以沒有辦法鋪設道路跟排水。後來我要用土地  
07 法34—1條整合，我就可以開路，結果被其他共有人買走  
08 ，所以整筆土地都變成優先承購人，所以我更沒有辦法鋪設  
09 上開道路及排水設施。原告已經有申請建照，不需要我配合  
10 。原告申請使用執照之關鍵是要鋪設上開道路及排水設施，  
11 我沒辦法鋪設道路跟排水，所以沒辦法配合原告申請使用執  
12 照及申辦水電」（見院卷第72頁至第73頁）、「我否認  
13 原告所主張之鋪設費用78萬2120元、租金共40萬3  
14 000元為真，請原告就此部分負舉證責任」（見院卷第8  
15 9頁）等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
16 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 17 三、兩造不爭執事實

18 (一)兩造於103年11月25日訂立系爭互易契約（如調卷第  
19 19頁至第21頁所示）。

20 (二)原告已經依約給付補償金333萬8000元，被告也已經  
21 將系爭土地（即臺南市○○區○○段000000000地  
22 號土地）移轉並交付原告。

23 (三)原告已於系爭土地上新建房屋（下稱系爭新建房屋）完工。

24 (四)被告尚未依約於系爭道路用地（即臺南市○○區○○段○○  
25 ○○○○○○○○號土地）鋪設道路及排水設施供原告通行  
26 使用，原告因此無法為系爭新建房屋申請取得使用執照，進  
27 而無法申請為系爭新建房屋設置水電及通信設備。

### 28 四、兩造間爭執事項

29 (一)原告得否依系爭互易契約請求被告配合申請使用執照、設置  
30 水電及通信？

31 (二)原告得否依系爭互易契約請求被告賠償道路及排水設施鋪設

費用78萬2120元？

(二)原告得否依系爭互易契約請求被告賠償遲延損害29萬9000元？

#### 五、本院得心證理由

(一)按「甲方於土地登記過戶前須無條件、無異議同意配合乙方，申請建造、使照及申辦設置水電、通信…等，並負責鋪設三興段1012地號之道路、排水設施…等全部工程及費用。且供乙方通行使用，不得有異議或要求任何補償費用」，系爭互易契約第3條訂有明文。

(二)原告雖然陳稱：「(系爭契約所謂配合申請使用執照、設置水電、通信，意義為何?)被告要將全部辦好並負責相關費用」(見院卷第77頁)云云。惟依系爭互易契約第3條約定，可知原告才是申請使用執照與申辦設置水電通信並承擔相關費用的主體，被告只是依約有"配合"原告辦理上開事項之義務而已，原告竟謂該約定係指「被告要將全部辦好並負責相關費用」，顯無可採。反觀被告陳稱：「系爭土地還沒有過戶，如果原告申請建照、使用執照及申辦設置水電、通信等，可能都還是需要我提供相關文件才能辦，所以才約定我於系爭土地登記過戶前要配合原告辦理」(見院卷第77頁至第78頁)等語，較符合常情(即於他人土地興建房屋、設置用水用電設備時需取得土地使用同意書)及系爭互易契約第3條所規範內容，應堪採信為真。如今系爭土地已經登記過戶給原告，被告自無庸再配合原告申請使用執照與申辦設置水電通信。況原告經兩次闡明詢問後均未能明確表示被告應如何配合辦理(見院卷第35頁及第90頁至第91頁)，本院自難率認原告此部分請求(即被告應配合申請使用執照與設置水電通信)為有理由，故原告此部分請求應予駁回。

(三)被告雖於系爭互易契約中承諾負責鋪設系爭道路用地之道路及排水設施，惟被告係因同意原告得無償通行使用該道路及排水設施而為此承諾，縱原告因被告主觀不能而未履行此承

01 諾致受損害，該損害仍應與原告無法通行使用該道路及排水  
02 設施間有相當因果關係，才是被告應該負損害賠償責任之範  
03 圍，故被告應負賠償責任之損害並非即為鋪設道路及排水設  
04 施所需之費用，原告另行租屋所支出之租金更非是被告遲延  
05 給付之損害。否則依原告主張（即被告須賠償105年5月  
06 起至原告取得使用執照並申辦水電通信設施為止之租金支出  
07 ，惟原告於本案僅請求部分金額29萬9000元），豈非  
08 謂被告須給付原告鋪設該道路及排水設施所需費用，又令被  
09 告擔負賠償原告長期租屋所需費用之責任？此顯非事理之平  
10 ，當無可採。再者，原告所提興建排水設施之設計方案，可  
11 能高於被告原先所承諾興建排水設施之標準，被告既然否認  
12 原告所主張興建排水設施之工程費用，原告自應就此負舉證  
13 責任，惟原告所提證據（見院卷第49頁至第63頁）至多  
14 僅能證明該設計方案所需費用為何，尚無法證明均屬興建排  
15 水設施之必要費用，自難認其已盡舉證責任。況被告就此義  
16 務（即於系爭道路用地上鋪設道路及排水設施）係處於主觀  
17 不能履行之狀態，原告卻主張被告就此應負遲延給付責任，  
18 進而請求被告給付其因另行租屋所支出之租金，亦有未恰。

19 六、綜上所述，原告依系爭互易契約之法律關係，請求「一、被  
20 告應配合原告申請使用執照、設置水電及通信。二、被告應  
21 給付原告……78萬2120元及自本更正聲明狀繕本送達  
22 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告  
23 應給付原告……29萬9000元及自起訴狀繕本送達翌日  
24 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」，均為無理由  
25 而應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依  
26 據，應併予駁回。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 108 年 6 月 14 日

29 民事第六庭 法官 陳谷鴻

30 以上正本證明與原本無異。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並

01 表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決  
02 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴  
04 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之  
05 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第4  
06 42條第2項及第444條第1項但書之程序）。

07 中 華 民 國 108 年 6 月 17 日

08 書記官 曾盈靜