

【裁判字號】101,台上,239

【裁判日期】1010223

【裁判案由】塗銷地役權

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第二三九號

上訴人 樹德工程股份有限公司

法定代理人 陳 坤 言

上訴人 蔡 辰

蔡陳保枝

林 秀 德

共 同

訴訟代理人 林 慶 苗律師

被上訴人 長億實業股份有限公司

法定代理人 黃 文 毅

上列當事人間請求塗銷地役權事件，上訴人對於中華民國一〇〇年五月二十六日台灣高等法院第二審更審判決（九十九年度上更(一)字第一三三號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：伊與被上訴人及訴外人慶豐商業銀行股份有限公司（下稱慶豐銀行）三方於民國八十七年七月三十一日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由被上訴人向伊買受坐落台北縣新店市〇〇〇段土地一百零四筆（嗣因買賣標的之一同段六〇之一五六號土地分割增加同段六〇之一六〇號土地，故共一百零五筆，下稱系爭買賣標的），面積四萬七千五百六十四點四平方公尺，價款新台幣九億三千六百萬元，由慶豐銀行配合被上訴人辦理建築融資貸款，付款方式為八十七年八月十五日、九月二十五日分別核撥一億七千一百萬元、二億七千五百九十四萬四千五百二十六元，餘款四億八千九百零五萬五千四百七十四元俟被上訴人就系爭買賣標的向主管機關領得建造執照起屆滿五個月之翌日核撥。此外，伊同意就所有坐落系爭買賣標的周遭計劃道路即如原判決附表所示十七筆土地（下稱系爭土地）無償授與被上訴人、協力廠商、被上訴人之後手自由通行地役權，並於系爭買賣標的移轉登記之同時，設定地役權予被上訴人或其指定之第三人。嗣後伊乃依約於移轉登記系爭買賣標的所有權同時，將系爭土地設定地役權予被上訴人（下稱系爭地役權），被上訴人則依約給付伊上開第一、二期款項。嗣三方復於九十年三月九日

簽訂協議書（下稱系爭協議），就被上訴人支付價金之貸款四億四千六百九十四萬四千五百二十六元之利息之給付及土地開發等事宜為增補約定。然被上訴人旋因財務陷入困境，未能繼續履行系爭買賣契約及協議，慶豐銀行及伊乃先後解除系爭買賣契約及協議，伊並沒收被上訴人已付之價款。系爭買賣契約及協議既經解除，系爭地役權設定目的已無法達到，而無存續之必要，伊依修正前（下同）民法第八百五十九條、第七百六十七條規定，自得請求宣告系爭地役權消滅，及請求被上訴人塗銷該地役權等情，爰求為宣告系爭地役權消滅，及命被上訴人將該地役權登記塗銷之判決。

被上訴人則以：依系爭買賣契約第三條第二項約定，買賣餘款四億八千九百零五萬五千四百七十四元應於向主管機關領得建造執照起屆滿五個月之翌日核撥支付，而該停止條件尚未成就，上訴人之餘款請求權即未發生效力，伊並無給付遲延情事。況慶豐銀行已暫停辦理新增授信業務，上訴人請求伊向慶豐銀行申請辦理融資貸款，有事實上及法律上客觀不能，伊未陷於給付遲延；又伊依系爭協議約定函請上訴人提出相關文件及重新辦理變更設計，以解決開發障礙，惟上訴人未能配合協助，致伊無從申請建造執照；且上訴人曾於八十七年八月五日書立承諾書，同意自慶豐銀行撥放一億七千一百萬元貸款之日起至系爭買賣標的取得建造執照屆滿五個月止，無條件連帶負擔該貸款按月應支付之利息，詎未依約履行，致伊無法支付利息，慶豐銀行始未繼續撥付開發所需款項，並解除與伊有關貸款之約定；本件因上訴人未履行前揭約定之義務，致伊未能開發完成，上訴人應無權解除契約，系爭買賣契約及協議仍有效存在。另設定通行地役權契約與系爭買賣契約非屬同一，該等契約之成立、消滅，互不影響。系爭地役權標的為系爭買賣標的之聯外道路用地，如不能使用該等聯外道路用地，系爭買賣標的即成為袋地，而無法達通常使用，故系爭地役權仍有存在必要。上訴人請求宣告地役權消滅並塗銷登記，顯係以損害伊為主要目的，屬權利濫用之行爲，應無保護之必要等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：參酌兩造攻防意旨，並經兩造協議簡化爭點後，本件所應審究者，厥為：系爭地役權有無存續之必要？按稱地役權者，謂以他人土地供自己土地便宜之用之權；又地役權無存續之必要，法院因供役地所有人之聲請，得宣告地役權消滅，民法第八百五十一條、第八百五十九條分別定有明文。是地役權有無存續之必要，並非考量供役地所有人與需役地所有人間之設定原因關係，而係考量需役地對供役地有不必要存續之情形時，即因地役權無存在之必要，或因情事變遷

無存在可能之謂。本件上訴人已於八十八年一月七日將系爭買賣標的移轉登記予被上訴人，同日亦將系爭土地設定系爭地役權給被上訴人，約定存續期間為不定期限，其他登記事項則約定以通行為目的，需役地為系爭買賣標的等情，有系爭土地登記謄本可稽，是系爭買賣標的目前所有權人為被上訴人，系爭土地所有權人則為上訴人。至系爭土地為計劃道路，係位在系爭買賣標的的週遭之事實，為兩造所不爭，並有被上訴人提出經標示顏色後之地籍圖謄本足憑。該地籍圖謄本除標示綠色部分為系爭買賣標的外，其餘標示橘色及黃色部分則為系爭土地，而橘色部分所示土地，已有部分供道路使用，且全部標示橘色之南方所鄰接土地已興建為道路供通行用並鋪設柏油等事實，業據兩造陳明在卷，並有被上訴人所提出之照片及相關位置圖可參。系爭土地既位在系爭買賣標的的週遭且為計劃道路，並有部分已興建為道路供通行使用；上訴人復陳明系爭土地為系爭買賣標的之聯外必經道路，系爭買賣標的為袋地，被上訴人得主張袋地通行權以通行系爭土地等語；揆之系爭買賣標的共有一百零五筆土地，面積達四萬七千五百六十四點四平方公尺，且遭系爭土地圍繞，非通行系爭土地無法與現有之道路相通，足證系爭買賣標的之需役地在客觀上必需通行系爭土地始能對外聯絡，則系爭買賣標的（即需役地）因系爭地役權對系爭土地（即供役地）之通行，即屬有繼續存在之必要。上訴人雖以系爭買賣契約及協議業經解除為據，主張系爭地役權已無存續必要云云，然為被上訴人所否認，且系爭買賣契約是否已合法解除，核屬兩造間設定系爭地役權之原因關係所為之爭執，揆諸前揭說明，並非系爭地役權有無存續必要所應考量，此外，上訴人未提出系爭地役權已無存在之必要，或因情事變遷無存在可能之積極證據，其請求宣告系爭地役權消滅，及請求被上訴人塗銷該地役權登記，均屬無據。另系爭買賣標的及系爭地役權目前由台灣台北地方法院（下稱台北地院）九十七年度執字第24549號強制執行中尚未進行至第一次拍賣程序乙節，業經兩造陳明在卷，並有被上訴人所提該執行卷宗最後一宗影本足稽，附此敘明。綜上所述，上訴人依民法第八百五十九條、第七百六十七條規定，請求宣告系爭地役權消滅，及請求被上訴人塗銷該地役權，為無理由，不應准許。為心證之所由得，因而廢棄第一審所為如上訴人聲明所示之判決，改判駁回其訴。按地役權有無存續之必要，並非考量供役地所有人與需役地所有人間之設定原因關係，而係考量需役地對供役地有不必要存續之情形時，即因地役權無存在之必要，或因情事變遷無存在可能之謂。故系爭買賣契約是否已解除，自非系爭地役權有無存續必要所應考量之事項。且系爭地役權係以通行為目的，並非為特定之被上訴人而

設定，系爭買賣標的（即需役地）既仍須通行系爭土地（即供役地）以至聯外道路，則系爭地役權即有繼續存在之必要。原審為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違誤。上訴意旨，猶執前詞，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 二 月 二十三 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 李 慧 兒

法官 高 孟 焄

法官 黃 義 豐

法官 鄭 雅 萍

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 三 月 六 日

v