臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度壢全更一字第1號

聲　請　人　達官院社區管理負責人廖珮吟

000000000000000000

代　理　人　陳建豪律師

　　尹良律師

相　對　人　陳心怡

000000000000000000

000000000000000000

　　劉守禮

000000000000000000

　　陳易晨

　　財政部國有財產署

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　曾國基

相　對　人　優美飯店有限公司

000000000000000000

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　黃偉翔

相　對　人　吳嘉友

　　鄧嚴忠

000000000000000000

　　杜月英

　　澎湖縣望安鄉公所

000000000000000000

上　一　人

法定代理人　許賢德

上列當事人間請求假處分事件，相對人陳心怡對於民國113年11月11日本院113年度壢全字第80號裁定提起抗告，經本院民事庭

以113年度簡抗字第46號裁定廢棄上開裁定後發回，本院裁定如下：

主　　文

一、聲請人以新臺幣30萬3元為相對人吳嘉友供擔保後，相對人吳嘉友於本院113年度壢簡字第1499號確認通行權存在事件終結（判決確定、和解、撤回起訴）前，應將其所有桃園市○○區○○段00000地號土地上如附圖二斜線部分之草木、植物及地上物移除供聲請人通行，並容許聲請人通行上開土地，且不得設置障礙物阻止聲請人通行或其他阻礙聲請人通行之行為。

二、其餘聲請駁回。

三、聲請程序費用由相對人吳嘉友負擔。

理　　由

一、聲請意旨略以：

(一)達官院社區所在建國段518、518-1、518-2、518-3、518-4、518-5、518-6、518-7、518-17、518-19、518-20、518-21、518-22、518-23地號土地(下稱原告社區土地)未與公路有適宜聯絡而屬一準袋地，達官院社區建造完成後，均是由相對人劉守禮提供其名下位於社區中央三林段518-43地號土地即民生路141巷77弄社區道路(下稱77弄道路)予社區住戶使用，並以77弄道路經由財政部國有財產署所有桃園市○○區○○段0地號土地(下稱系爭土地A)及相對人陳心怡所有桃園市○○區○○段000000○000000地號土地(下稱系爭土地B)通行至民生路141巷之道路(下稱141巷道)、惟陳心怡於109年間以相對人劉守禮為被告，起訴請求劉守禮刨除系爭土地上之柏油路面，並禁止其通行系爭土地，經本院以111年度簡上字第146號判決相對人勝訴確定。詎陳心怡於上開判決確定後之113年7月起，先以存證信函禁止達官院社區住戶通行，並刨除系爭土地B上之柏油路面，甚至設置障礙物，阻礙社區住戶通行，因系爭土地B柏油遭刨除，路面凹凸不平，所留之缺口亦因路不平及有障礙物不適於車輛通行，亦

無法使救護車或消防車進入社區救災，甚至陳心怡亦表示隨時將缺口封起，影響達官院社區13戶通行，已處於將無路可通行之緊急狀態，嚴重損害社區住戶生命、財產上之權益。

(二)另相對人吳嘉友所有建國段518-8地號土地雖與達官院社區土地相鄰，但非達官院社區所有土地，其所有權人亦非社區成員，聲請人不得恣意利用、通行該地。且518-8地號土地現況不利於通行、土地邊緣圍繞所有權人不明之鐵皮圍牆，聲請人如欲通行須先鋪設道路及拆除鐵皮圍牆，已改變518-8地號土地現況，非得吳嘉友同意，聲請人不敢貿然行動。又原告社區土地及518-8地號土地雖均緊鄰民生路141巷57弄(下稱57弄巷道)，但57弄巷道土地(即龍吟段1028地號)所有人為相對人澎湖縣望安鄉公所(下稱望安公所)，聲請人是否得恣意通行亦待判決確認，且達官院社區土地與57弄巷道有高達70至170公分之地勢落差，實際上根本無法供人車通行。

(三)是以，達官院社區為一準袋地，有通行以達公路之需求，而通行陳心怡之系爭土地B及相對人財政部國有財產署(下稱國產署)所有系爭土地A，以至141巷道，係維持現況，且對周圍地損害最小之方案(即附圖一甲方案)，爰先位聲請定暫時狀態之假處分，請求陳心怡、財政部國有財產署於本院113年度壢簡字第1449號確認通行權存在事件(下稱本案訴訟)確定前，將系爭土地A、B土地上之障礙物移除，並容許聲請人鋪設水泥或柏油及通行上開土地(即附圖一甲方案)，不得為設置障礙物或破壞路免等妨礙聲請人通行之行為，並願供擔保以代釋明不足。如法院仍不准許上開甲方案暫時狀態之假處分，亦請法院審酌附圖一所示乙、丙之暫時通行方案，即通行相對人吳嘉友所有之518-8地號土地、相對人望安公所所有之龍吟段1028地號土地、相對人國產署所有之三林段3地號土地，是否適宜最為定暫時狀態之假處分之通行方式，爰備位聲請附圖一所示乙、丙方案之定暫時狀態之假處分。

二、相對人之意見：

(一)陳心怡略以：

1、聲請人不是聲請人土地之所有權人，且未取得社區範圍內所有土地所有人受與訴訟實施權，聲請人就其所主張之訴訟標的無當事人適格。又原告社區土地並非袋地或準袋地，原告社區土地緊鄰57弄巷道，達官院社區住戶得經由該巷道通行，57弄巷道與原告社區土地根本沒有70至170公分之落差而不適宜通行。且57弄巷道為龍潭區公所養護且供公眾通行使用，達官院社區住戶自得通行使用。

2、又原告社區土地與518-8地號土地，均分割自原建國段518地號土地，如原告社區土地縱屬準袋地也應通行518-8地號土地，而518-8地號土地亦與57弄巷道相鄰，其間毫無阻隔，且地勢平坦，可供汽車直接通行至57弄巷道。另518-8地號土地本已容任達官院社區作為水電管線及電信之通行使用，平常維修維護議會供人車通行，故通行518-8地號土地不會影響土地之利用。根本是聲請人不願意負擔拆除圍牆及鋪設水泥之費用，而欲使用他人土地做為通行之用。不能因此認為達官院社區土地即為袋地或準袋地，達官院社區住戶根本沒有通行系爭土地B之必要。

4、另達官院社區大門原先根本不是設置在面對系爭土地A、B位置，後來劉守禮未經陳心怡同意就逕自通行系爭土地。且達官院社區土地均屬農地，其上建物均為農舍，顯然只有農作時才會使用，不會有日常生活均須行經系爭土地對外通行之情形，本件並不存在防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形等定暫時狀態假處分原因等語。

(二)相對人國產署略以：聲請人是否有通行權尚需斟酌有無符合民法第787條、789條之規定，非依聲請人之主張即可任憑其鋪路通行，如同意聲請人之聲請，恐日後借以主張已通行之事時，有使相對人受不利判決之餘，相對人不同意聲請人之聲請。

(三)其他相對人經通知後未以書狀表示意見。

三、按民事訴訟法第538條第1、2、4項規定：「於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或有其他相類之情形而有必要時，得聲請為定暫時狀態之處分；前項裁定，以其本案訴訟能確定該爭執之法律關係者為限；法院為第一項及前項裁定前，應使兩造當事人有陳述之機會。但法院認為不適當者，不在此限。」同法第538條之4規定：「除別有規定外，關於假處分之規定，於定暫時狀態之處分準用之。」同法第535條本文規定：「關於假扣押之規定，於假處分準用之。」同法第526條第1、2項規定：「請求及假扣押之原因，應釋明之。前項釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。」而衡量損害是否重大、危險是否有急迫之保全必要性，應釋明至何種程度，應就具體個案，透過權衡理論及比例原則確認，即就聲請人因該處分所得利益、不許假處分所受損害，是否逾相對人因處分所受不利益或損害，以及其他利害關係人之利益或法秩序之安定、和平等公益，加以比較衡量(最高法院111年度台抗字第330號裁定參照)。又定暫時狀態處分之程序，非在確定私權，當事人就爭執之法律關係所主張之實體上理由，乃屬本案有無理由之問題，非此程序所能審酌(最高法院110年度台抗字第263號裁定參照)。

四、本院之判斷：

(一)關於本案請求之原因部分：

1、按管理負責人指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依第38條第2項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者；管理委員會有當事人能力；第36條、第38條及前條規定，於管理負責人準用之，公寓大廈管理條例第3條第10款、第38條第1項、第40條分別定有明文。次按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項亦有明文。

2、經查，聲請人就本件請求之原因，業據其提出系爭土地登記謄本、地籍圖、達官院社區所在土地登記謄本、現場照片、另案民事判決、達官院社區住戶大會臨時會會議紀錄、民事聲明承受訴訟暨更正狀、桃園市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○○○○○○○○○○○○00號卷第6至67頁；壢全80號院卷第8至9、39頁；壢全更一1卷第8至12頁），且聲請人已提起確認通行權存在訴訟，經本院以本案訴訟受理，經本院調取該案卷宗在卷可參。次查，依據地籍圖及本院於114年3月21日會同兩造至現場勘驗之勘驗筆錄及現場照片(見壢全更一1卷第64至82頁、壢簡1499卷317至335頁)可知，達官院社區所在建國段518-3、518-4、518-5、518-6、518-7地號土地與57弄巷道相鄰，並有磚牆相隔，建國段518-3、518-4、518-5、518-6、518-7地號土地靠57弄巷道範圍為空地，而518-7、518-6、518-4地號土地與民生路141巷57弄高度落差約為50公分、121公分、116公分，高度落差非低，而該高度落差現無證據可認是土地所有人之任意行為所致，故該518-7地號土地是否可供車輛正常通行尚屬有疑，仍需於本案訴訟中為調查。又達官院社區幅員廣大，有13棟獨立建物，而57弄巷道劃設白線最大寬度約為311公分，無定著物之最大寬度約480公分，該巷弄之寬度及518-7地號土地之高地落差，於達官院社區發生火災或緊急救護事件時，是否可供消防車及救護車進入達官院社區救援，亦有待調查確認，則依現有證據資料，原告社區土地確實可能有與公路無適宜連絡之情形，足認聲請人就其主張兩造間爭執法律關係，即達官院社區所在土地可能為準袋地，並對相對人所有之土地可能具有袋地通行權，已為釋明。

(二)關於定暫時狀態處分必要性部分：

1、原告有定暫時狀態處分之原因：

經查，原告社區土地與57弄巷道雖有相鄰，但可能有不適宜通行之可能，已如前述，而依據地籍圖及本院於114年3

月21日會同兩造至現場勘驗之勘驗筆錄及現場照片可知，如達官院社區之人車要經由518-7地號土地到達57弄巷道，部分社區住戶需先行走77弄道路至社區盡頭後，再陸續通行518、518-1、518-2、518-3、518-4、518-5、518-6、518-7地號土地，而上開土地上目前均有草皮及植物，如欲以此方式通行，尚需費時一定時日整地，且518-7地號土地如通行至57弄巷道亦需拆除圍牆及整建坡道，非短時間能夠完成，是依目前之狀況達官院社區如不通行周圍相對人之土地，確實有無法對外通行之急迫危險，而與相對人無法使用土地可能發生重大損害、或急迫危險，加以比較衡量後，應可認為聲請人就其請求及定暫時狀態之原因，已有一定程度之釋明，並可認為有定暫時狀態之必要，即合於保全之必要性。

2、定暫時狀態處分之通行方案：

⑴按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地，民法第789條第1項前段定有明文。

⑵觀諸卷附地籍圖及518-8地號土地登記公務用謄本所示（壢全80卷第49頁、簡抗46卷第41頁），原告社區土地及518-8地號土地均係分割自建國段518地號土地（重測前為三角林段95-6地號土地），而518-8地號土地與57弄道路緊鄰，已如前述，則518-8地號土地如與公路有適宜之聯絡，依民法第789條第1項前段之規定，原告社區土地所有人亦僅得通行他分割人之所有地即518-8地號土地。次查，518-8地號土地與141巷道相鄰處現以鐵皮圍牆相隔，518-8土地上面目前有草木、植物、一個貨櫃屋、工程工具及雜物；518-8地號土地與57弄巷道相鄰處，前半部為鐵皮圍牆，鐵皮外靠民生路141巷轉角處有電線桿及凸透鏡，後半部為磚牆；518-8地號與57弄巷道相鄰處高低落差前半部約為30公分、中間約50公分，有本院於114年3月

21日會同兩造至現場勘驗之勘驗筆錄及現場照片在卷可參。是518-8地號土地前半部與57弄巷道高度落差僅30公分，且移除雜草、鐵皮圍牆、磚牆及雜物後，達官院社區住○○○○○00弄道路○○○○00000地號土地後到達57弄巷道，且518-8地號位於141巷道與77弄巷道匯集處，有足夠使車輛轉彎進入518-8地號土地之空間。

⑶復參，陳心怡提出之小貨車通行518-8地號土地至達官院社區影片及照片(通行路線接近聲請人之乙方案，見簡抗46卷第55、103至137頁)，顯示518-8地號土地如移除地面上植物及鐵皮後，小貨車確實可自518-8地號土地與141巷道、57弄巷道交界處進入518-8地號土地後，銜接達官院社區大門或77弄道路進入原告社區土地，而57弄巷道現為龍潭區公所養護且供通眾通行使用，亦有龍潭區公所函文在卷可參(見簡抗46卷第139頁)。則依前揭說明，原告社區土地縱使為準袋地，應僅得通行518-8地號土地，故本件暫時通行方式，應以聲請人之乙方案較適當。

⑷又聲請人聲請時未就乙方案通行518-8地號土地範圍特定並標示於地籍圖上，而114年3月21日現場勘驗時，雖有同時囑託地政事務所依照聲請人之指示，於518-8地號土地上測量後繪製通行方案，為當日地政機關人員為現場測量，是地政機關人員擇日測量後再繪製成果圖，尚需一定時日，且陳心怡已不願達官院社區住戶在通行系爭土地B，如待地政機關繪製通行方案後再定聲請人暫時通行方案，恐緩不濟急，故本院參酌聲請人乙方案之方式、對518-8地號土地較小侵害之方式及77弄道路之位置形狀，定本件暫時狀態假處分之通行方案，如附圖二518-8地號土地上如斜線部分所示。從而，聲請人所為定暫時狀態假處分之聲請，於主文第1項所示範圍內，應予准許。

(三)末聲請人雖已就定暫時狀態處分之原因暨必要性予以釋明，然本院准許定暫時狀態之處分，毋寧使聲請人透過本案訴訟主張之權利，得在判決確定前暫時獲得滿足，且會使吳嘉友

就518-8地號土地之權利行使，在判決確定前即受有一定阻礙，故為使吳嘉友之權益亦能獲得衡平保障，本院認聲請人應仍有依民事訴訟法第526條第3項規定以相當金額為相對人供擔保之必要。而聲請人通行附圖二斜線部分所示區域，造成吳嘉友無法利用該部分土地之損害，因相對人仍保有該部分土地之所有權，且亦得以該部分土地作為自己通行使用，是相對人因聲請人通行所受之損害，並不等同於該部分土地之價值，而較為接近該部分土地相當於租金之損害。依土地法第110條規定，地租不得超過法定地價8%，所謂法定地價，依同法第148條規定，為土地所有權人依土地法所申報之地價。茲審酌518地號土地面積為881.67平方公尺，113年1月申報地價為每平方公尺2,320元，有系爭土地登記謄本在卷可參（見壢全80卷第49頁），而本院准許聲請人通行如附圖二之通行方案，使用518-8地號土地面積約3分之1。復以地租之上限年息8%計算，並依本案判決如得上訴至第三審，其辦案期限分別為1年2個月、2年6個月、1年6個月，加計送達、在途期間等可能耗用之時間，以5年6月計算，吳嘉友因聲請人通行518-8地號土地可能受損之金額為30萬3元【計算式：881.67×1/3×2,320×8%×5.5=30萬3元，元以下四捨五入】，爰酌定本件擔保金額如主文第1項所示。

五、綜上所述，聲請人以30萬3元為相對人供擔保後，吳嘉友所有518-8土地，如附圖二所示之斜線區域，於本案訴訟終結前，應容忍聲請人通行，且不得為妨礙聲請人通行之行為；至聲請人其餘聲請，應予駁回。

六、依民事訴訟法第538條、第95條、第78條，裁定如主文。

中　華　民　國　114　年　3　月　26　日

中壢簡易庭　　法　官　張博鈞

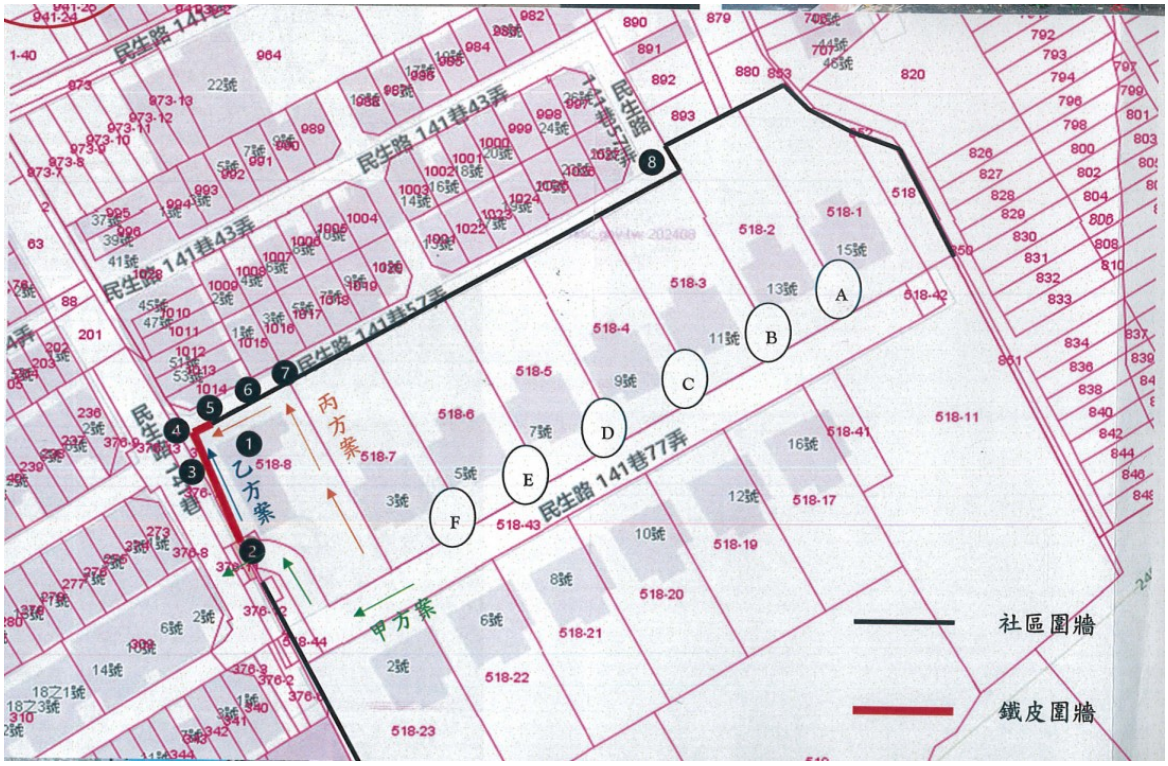
以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000 元。

中　華　民　國　114　年　3　月　26　日

書記官　黃建霖

附圖一：



附圖二：