

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹東簡字第39號

原告 陳怡君

訴訟代理人 侯雪芬律師

複代理人 柳慧謙律師

被告 梁榮福

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國115年5月19日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告先位之訴均駁回。
- 二、確認原告對被告所有坐落新竹縣○○鄉○○○段000○0地號土地有通行權存在。被告於前開通行權存在範圍內應容忍原告通行，並不得妨礙通行。
- 三、被告應將上開通行權範圍內鋼筋鐵欄杆等障礙物移除。
- 四、原告其餘備位之訴均駁回。
- 五、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於民國105年4月27日向訴外人購買新竹縣○○鄉○○○段00000○000000地號土地（下稱623-1、623-11地號土地），該2筆土地，其中623-11地號土地尚有建物。又於同年5月12日土地複丈時確認鄰近既成道路，因此原告才購買上開土地。嗣於109年8月24日再次複丈，因鹿寮坑全面重測，導致之前所釘界樁往右後方位移，使原告所購得土地變為袋地外，亦使被告所有同段623-4地號土地（下稱系爭土地）部分土地變為原告所有，當時兩造約定以623-1地號土地如內政部國土測繪中心鑑定書中區域甲及乙所示範圍與被告系爭土地互易，另約定由原告出資打井並無償提供供

01 水線給被告，之後被告表示應其父新喪，須緩2年辦理，因
02 此未立即辦理土地互易過戶。原告隨即在623-11地號土地及
03 已互易系爭土地上整建原來建物，並新建圍籬和自動門。整
04 建時，被告亦曾到現場，並要求門前保留迴車空間。嗣後原
05 告要求被告簽立互易契約，被告竟要求原告支付找補金新臺
06 幣（下同）9,000,000元，原告不願易，被告竟推翻雙方合
07 意，開始於自動門前綁設鋼筋妨礙原告出入。嗣後又因再次
08 復丈導致界線又位移。兩造既已達成互易契約，則原告請求
09 被告依約履行契約，且被告明知已有互易契約，卻仍使用鋼
10 筋卡死，使原告無法進入，為侵權行為，是被告應給付原告
11 111,000元及每月租金18,500元直到被告不妨礙原告通行為
12 止。又原告所購買土地既為袋地，原告自得通行被告土地，
13 被告不得妨礙原告通行及使用，而依民法第398條、第184條
14 及第787條之法律關係提起先位、備位訴訟。並先位聲明：

15 (一)被告應將其所有坐落系爭土地移轉登記予原告。(二)被告應
16 將坐落系爭土地之鋼筋鐵欄杆等障礙物移除，且不得影響原
17 告通行。(三)被告應給付原告111,000元及自113年11月起至被
18 告不妨礙原告通行及使用被告所有坐落系爭土地之日止，每
19 月給付原告18,500元。備位聲明則為：(一)確認原告對被告所
20 有坐落系爭土地有通行權存在，被告於前開通行權存在範圍
21 內應容忍原告通行及使用，並不得妨礙原告通行及使用之行
22 為。(二)被告應將坐落系爭土地之鋼筋鐵欄杆等障礙物移除。
23 (三)被告應給付原告111,000元及自113年11月起至被告不妨礙
24 原告通行及使用被告所有坐落系爭土地之日止，每月給付原
25 告18,500元。

26 二、被告則以：原告提起訴訟前並未與我談過，他跟誰談的我
27 不知道，原告是跟我二哥買土地，他自己把土地圍起來，還要
28 求我給一條路給原告走，我要求被告從我土地另一邊，只能
29 人跟動物走，汽車不能通過等語資為抗辯。

30 三、得心證之理由：

31 (一)原告主張於上開時間購買623-1、623-11地號土地，該土地

01 為袋地，被告為系爭土地所有權人，且上開期間曾復丈過及
02 被告於其門前綁鋼筋導致原告無法出入之事實，業據原告提
03 出不動產買賣成交案件實際資訊申報書、不動產買賣意願
04 書、土地所有權狀、費用明細表、地政規費徵收聯單、土地
05 謄本及現場照片為憑，被告亦未爭執，是原告此部分之主張
06 應可採信。

07 (二)先位部分

08 1.按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於
09 買賣之規定，民法第398條定有明文。次按當事人互相表示
10 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人
11 對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意
12 思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思
13 不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條亦有
14 明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
15 之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
16 限，為民事訴訟法第277條規定。是原告主張兩造間有互易
17 契約，惟被告所否認，自該由原告就兩造間有互易合意負舉
18 證之責。

19 2.經查，證人劉孟南於本院審理時證稱：原證6小木屋是我所
20 蓋，我有看過被告，是我去施工時看到。小木屋正後方有木
21 作圍牆，當時我要立柱子時候，因為比較靠近被告土地，被
22 告有來協調，除了被告要求圍牆退縮一點外，被告未曾表示
23 過不要蓋了之類的。我跟被告有談過幾次，我在施工過程有
24 聽到他們討論，他們說過去一點，不要這麼過來，有聽到原
25 告靠山坡土地要跟被告交換，我施工這個小木屋大概9個
26 月，我大概有3至5次看過原告配偶與被告談過話，施工從頭
27 到尾都沒看過鐵欄杆。印象中好像有去確認界址，是在蓋小
28 木屋前，且當初因為要換地，所以木造圍籬才沒沿界線蓋等
29 語，從證人之證言可知，原告或原告配偶確實有與被告討論
30 過換地，且從原告所建設木造圍籬離其土地邊界尚留有一定
31 距離，亦可證確實兩造曾討論過互易之事實，惟互易須將雙

01 方交換財產特定，而原告主張是以土地將換土地，但從原告
02 起訴狀可知，被告是以土地加價換土地，是兩造就互易之必
03 要之點，究竟是否意思一致，尚屬可疑，且原告又未提出其
04 他證據以實其說，是尚難認定原告主張兩造確實就互易已達
05 成合意，因此原告主張被告依互易契約履約，尚屬無據。

06 3.又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
08 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
09 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
10 原告又主張被告故意設置鐵欄杆，阻止原告進入，侵害其自
11 由權。惟查，被告是在所有土地上設置，其縱使有使原告無
12 從進入其所有土地內，亦難認為具有侵害其自由權。況且，
13 如前述，亦難證明兩造已達成互易，而被告確實有故意之行
14 為，是原告主張其自由權被侵害，並請求被告應將坐落系爭
15 土地之鋼筋鐵欄杆等障礙物移除，且不得影響原告通行及給
16 付原告11,000元及自113年11月起至被告不妨礙原告通行及
17 使用被告所有坐落系爭土地之日止，每月給付原告18,500元
18 均屬無據。

19 4.綜上，原告依互易及侵權行為之法律關係，請求被告應將其
20 所有坐落系爭土地移轉登記予原告、應將坐落系爭土地之鋼
21 筋鐵欄杆等障礙物移除，且不得影響原告通行及被告應給付
22 原告111,000元及自113年11月起至被告不妨礙原告通行及使
23 用被告所有坐落系爭土地之日止，每月給付原告18,500元，
24 均屬無據，應予駁回。

25 (三)備位部分

26 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
27 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
28 以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
29 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所
30 受之損害，並應支付償金。第779條第4項規定，於前項情形
31 準用之，民法第787條定有明文。民法第787條第1項所謂土

01 地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之情形，並不以
02 土地絕對不通公路為限，即雖有道路可通至公路，但其聯絡
03 並不適宜，致不能為通常使用之情形者，亦包括在內。祇須
04 土地與公路無適宜之連絡，致不能為通常使用，而被通行之
05 土地，又為損害最少之處所，即應認土地所有人有通行之權
06 利，至其前此有無通行他人所有土地，在所不問。關於是否
07 為通常使用所必要，應按土地之位置、地勢、面積、用途、
08 社會環境變化等因素定之，不以從來使用之方法為標準。該
09 條項所定通行權之主要目的，不僅專為調和個人所有之利害
10 關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社
11 會整體利益，是「通常使用」之判斷，自難僅以私利為
12 重。

13 2.兩造固不爭執原告所有土地為袋地，僅抗辯並非最小侵害
14 性，應該僅能人和動物通行，車輛不能通行。經查，系爭土
15 地使用地類別本為交通用地，且該地目變更為62年10月1日
16 所變更，顯然當初系爭土地確實有供通行使用，又該地位於
17 原告所有上開土地與道路之間，連接到外圍道路為最短途
18 徑。此外，原告所有上開雖為土地林業用地，使用分區為山
19 坡地保育區，但尚難認定該地區僅有人和動物可通行，而無
20 使用車輛之必要，是被告抗辯原告主張並非最小侵害性，尚
21 屬無據，是原告主張通行範圍應屬合理，應認原告可通行就
22 系爭土地有通行權存在，即屬有據。又查，原告另主張被告
23 將系爭土地鋼筋鐵欄杆等障礙物移除，並應容忍原告在前項
24 所示通行權存在範圍之土地通行，並不得有妨礙原告通行之
25 行為，觀原告所提原證6照片（見本院卷第57頁），可知被
26 告確實有在系爭土地上放置鋼筋鐵欄桿等障礙物阻止原告通
27 行，是原告此部分請求，亦屬有理。惟就使用部分，原告並
28 未說明，是此部分，尚屬無據。

29 3.至於原告主張侵權行為，如前述，被告是在所有土地上設
30 置，且兩造就互易是否合意亦有爭執，是尚難認定此行為為
31 侵權行為，此部分主張尚屬無據。

01 4.從而，原告依民法第787條之法律關係，求為判決如主文第
02 2、3項所示，均為有理由，應予准許。逾此範圍，則無理
03 由，應予駁回。

04 四、訴訟費用負擔之依據

05 本件審酌原告先位之訴為敗訴，而備位之訴，受益者為原
06 告，被告雖敗訴，而其僅係因原告欲通行被告所有之土地，
07 而被動進入訴訟，如敗訴部分由被告負擔訴訟費用顯失公
08 平，依民事訴訟法第80條之1及第81條第2款規定，認應由原
09 告負擔全部訴訟費用。

10 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
11 竹東簡易庭 法 官 吳宗育

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日
16 書 記 官 辛旻熹