

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度旗簡字第114號

01
02
03 原 告 劉賴發妹
04 訴訟代理人 賴鴻鳴律師
05 鄭硯萍律師
06 謝旻宏律師
07 賴昱亘律師

08 被 告 許孟雯
09 訴訟代理人 蔡長佑律師

10 上當事人間塗銷不動產役權登記事件，本院於民國114年3月4日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴駁回。
14 訴訟費用由原告負擔。

15 事 實 及 理 由

16 一、原告主張：

17 (一)兩造及訴外人劉家永於民國97年4月25日訂定三方契約（下
18 稱系爭契約），約定因原告向劉家永購入坐落高雄市○○區
19 ○○段○○○○○段○○○○○○地號土地（下稱系爭需役
20 地），劉家永同意提供名下坐落荖濃段712-2、712-3地號土
21 地（下合稱系爭供役地）、被告同意提供名下坐落荖濃段70
22 9地號土地上，長200公尺、寬4公尺之道路供被告通行使
23 用，並於系爭供役地如附圖斜線所示部分，設定不定期限之
24 地役權予被告（設定權利範圍各為181/10000、405/100
25 0），於97年5月21日設定登記完畢（下稱系爭地役權）。後
26 劉家永將系爭供役地之所有權，於111年10月4日以配偶贈與
27 為原因，移轉登記至原告名下，故原告現為系爭供役地之所
28 有權人。

29 (二)按內政部依區域計畫法第15條第1項授權訂定之「非都市使
30 用管制規則」第6條第1項前段、第3項及附表一第五點農牧
31 用地許可使用項目（十二）私設通道之條件為：「限於以集

01 村方式興建農舍或甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，因未
02 面臨建築線，無道路可出入需要者」。而系爭需役地使用類
03 別為農牧用地而非建築用地，且非以集村方式興建農舍，是
04 系爭地役權不符前開法條之規定，依民法第71條違反強制禁
05 止規定，應屬無效，而系爭契約第2條以不能之給付為契約
06 標的，依民法第246條之規定該約定無效。又系爭需役地另
07 可經由荖濃段712、711地號土地上之水泥道路通行至荖濃段
08 709地號土地，系爭地役權已無存在之必要，原告自得依民
09 法第767條第1項中段、第859條第1項之規定，請求被告塗銷
10 系爭地役權等語。

11 (三)並聲明：被告應將系爭地役權塗銷。

12 二、被告則以：被告基於訴外人即原告之配偶劉家永再三保證，
13 相信劉家永會依約提供系爭需役地之絕對通行權，始於96年
14 7月25日以新台幣（下同）1,261,000元向劉家永購得系爭需
15 役地，嗣於97年4月25日再簽訂系爭契約，被告又另行支付5
16 萬元與劉家永，並於同年5月21日完成系爭地役權之設定，
17 不容原告片面否認。原告固主張系爭契約第2條因違反禁止
18 規定而無效，惟違反區域計畫法之規定，僅生主管機關得依
19 同法第21條規定處以罰鍰及為必要措施，或未依限變更土地
20 使用或恢復原狀者處以刑罰之問題，非都市土地使用處分之
21 私法行為並非無效。原告又主張系爭需役地已無系爭地役權
22 存續之必要云云，然荖濃段712、711地號土地均非原告所
23 有，原告指稱可提供該兩筆土地供被告通行，自屬無稽，實
24 則被告前即曾與荖濃段712地號土地之所有權人洽談通行事
25 宜遭拒，原告今再執相同說詞矇騙，更屬不該等語，資為抗
26 辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)兩造及訴外人劉家永於97年4月25日訂定系爭契約，約定因
29 原告前向劉家永購入系爭需役地，劉家永同意提供名下系爭
30 供役地、被告同意提供名下709地號土地上，長200公尺、寬
31 4公尺之道路供被告通行使用；劉家永並於系爭供役地如附

01 圖斜線所示部分，設定系爭地役權予原告。

02 (二)劉家永將系爭供役地之所有權於111年10月4日以配偶贈與為
03 原因，移轉登記至原告名下，故原告現為系爭供役地之所有
04 權人。

05 (三)系爭需役地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧
06 用地。

07 四、本件爭點為：(一)系爭契約第2條約定，就系爭供役地設定系
08 爭地役權，是否違反依區域計畫法第15條第1項授權訂定之
09 「非都市使用管制規則」第6條第1項前段、第3項及附表一
10 第五點農牧用地許可使用項目(十二)私設通道之條件之規
11 定而當然無效？(二)系爭地役權是否有存續之必要？經查：

12 (一)按內政部依區域計畫法第15條第1項授權訂定之「非都市使
13 用管制規則」第6條第1項前段、第3項及附表一第五點農牧
14 用地許可使用項目(十二)私設通道之條件固為：「限於以
15 集村方式興建農舍或甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，因
16 未面臨建築線，無道路可出入需要者」。然違反法律規定，
17 是否無效，應權衡該法規範目的所保護之法益與該私法行為
18 本身涉及交易安全、信賴保護之法益以為斷，法條縱有禁止
19 文義，如係取締規定，並非無效。查區域計畫公告實施後，
20 不屬區域計畫法第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣
21 (市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地
22 使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備
23 後，實施管制。變更之程序亦同，為區域計畫法第15條所明
24 定；又非都市土地之使用，除國家公園區內土地，由國家公
25 園主管機關依法管制外，按其編定使用地之類別，依本規則
26 規定管制之。非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類
27 別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用；土地使用
28 分區內各種使用地，除依第三章規定辦理使用分區及使用地
29 變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定，亦經非都
30 市土地使用管制規則第4條、第6條第1項前段、第27條揭
31 明，就經劃定使用分區並編定使用地類別之非都市土地之使

01 用以原則管制，例外核准（變更）之方式為之。立法者係藉
02 區域計畫（含就非都市土地劃定使用分區及編定使用地類
03 別）以達促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動
04 之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進
05 公共福利之目的，尚非土地所有權人就非都市土地之使用收
06 益、管理、處分行為本身有法所不許之性質。且違反區域計
07 畫法第15條規定，僅生主管機關得依同法第21條規定處以罰
08 鍰及為必要措施，或未依限變更土地使用或恢復原狀者得處
09 以刑罰之問題，該非都市土地使用處分之私法行為，並非無
10 效（最高法院107年度台上字第2326號判決可資參照）。是
11 原告主張系爭地役權之設定違反上揭法規，故系爭契約第2
12 條因違反禁止規定而無效，應屬無據。

13 (二)原告主張系爭需役地另可經由荖濃段712、711地號土地上之
14 水泥道路通行至荖濃段709地號土地，系爭地役權已無存續
15 之必要，其自得依民法第859條第1項之規定，請求被告塗銷
16 系爭地役權等語。惟地役權有無存續之必要，並非考量以供
17 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
18 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
19 要，或因情事變遷無存在可能之謂（最高法院99年度台上字
20 第2076號判決可資參照）。系爭地役權之土地登記申請書關
21 於約定使用方法登載「供通行使用」（見本院卷第61頁），
22 則本院審酌系爭地役權有無存續必要之判定，自應以系爭需
23 役地因系爭地役權，對系爭供役地之通行是否無存在之必
24 要，或因情事變遷無存在可能為基準。經查，系爭需役地固
25 與荖濃段712地號土地相鄰，且依空照圖可見經由荖濃段71
26 2、711、709地號土地有通道存在，然原告亦不否認荖濃段7
27 12、711地號土地均非其所有，僅稱：原告一直都在跟荖濃
28 段712、711地號土地之地主協調等語（見本院卷第158
29 頁），則原告既無法確保被告可經由荖濃段712、711地號土
30 地對外通行，系爭地役權自仍有存續之必要，亦無何情事變
31 更之情形。況被告之系爭需役地原係向原告之配偶劉家永購

01 入，又再支付款項而與劉家永、原告另訂系爭契約，始得設
02 定系爭地役權以供通行，原告為出售712-3地號土地而要求
03 被告塗銷系爭地役權，更要求被告轉而通行非原告或其配偶
04 所有之他人土地，亦有違誠信原則，是原告此部分主張更屬
05 無據。

06 五、綜上所述，原告依據民法第767條第1項中段、第859條第1項
07 之規定，請求被告塗銷系爭地役權，為無理由，應予駁回。

08 六、本件為判決基礎之法律關係已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦
09 方法核與判決結果不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
12 旗山簡易庭 法 官 盧怡秀

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
19 書 記 官 陳秋燕