

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第109號

原告 黃啓勝
訴訟代理人 張名賢律師
複代理人 吳昱熹律師
被告 永誠興業股份有限公司

法定代理人 駱和裕
訴訟代理人 李茂增律師
複代理人 劉怡孜律師
訴訟代理人 洪仁杰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月12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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。次按如原告就起訴聲明已為一部撤回、變更、擴張或減縮後，法院始為訴訟標的價額之核定者，即應祇以核定時尚繫屬於法院之原告請求判決範圍為準，據以計算訴訟標的之價額，徵收裁判費用（最高法院111年度台抗字第51號裁定）。原告黃啓勝（下稱原告）起訴聲明請求被告給付新台幣（下同）43,157,603元（自民國107年4月10日起，至111年3月25日起訴日止，47.5個月無法使用坐落高雄市○○區○○段○○○○00地號土地每月相當於租金697,739元之損害共33,142,603元+H型鋼等廠房構件損害2,795,000元+建物損害7,220,000元=43,157,603元）及法定遲延利息（見111年度審重訴字第32號卷，下稱審重訴卷，第9頁），並依本院111年度補字

01 第259號裁定（見審重訴卷第119頁），於111年4月12日，繳
02 納第一審裁判費391,808元（見審重訴卷第7頁）。嗣追加請
03 求自111年3月26日起按每月697,739元計算相當於租金之損
04 害金額，而將請求金額變更為自107年4月10日起，至除去如
05 附圖所示通路之妨礙之日止，按月給付697,739元，及另應
06 給付廠房構件、廠房建物鋼鐵、4台起重機、4個電動鐵捲門
07 之損害回復原狀費用共8,449,800元（見111年度重訴字第10
08 9號卷，下稱重訴卷，重訴卷二第213至214頁）。後又撤回
09 上開追加部分（見重訴卷二第279頁），僅請求41,592,403
10 元（自107年4月10日起，至111年3月25日起訴日止，47.5個
11 月無法使用坐落高雄市○○區○○段000地號土地每月相當
12 於租金697,739元之損害共33,142,603元＋廠房構件、廠房
13 建物鋼鐵、4台起重機、4個電動鐵捲門之損害回復原狀費用
14 共8,449,800元＝41,592,403元），較起訴時之聲明，核屬
15 減縮應受判決之金額，應予准許，且毋庸再行補繳第一審裁
16 判費。被告對此程序亦無意見（見重訴卷二第320頁），先
17 予說明。

18 二、原告主張：

19 (一)原告為980、991地號土地之所有權人，被告永誠興業股份有
20 限公司（下稱被告）為990、996地號土地所有權人。被告使
21 用訴外人財政部國有財產署（下稱國有財產署）所管理同段
22 981、995地號土地（下分稱981、995地號土地），及訴外人
23 王安繁、郭士鳴、余友志所共有同段1000地號土地（下稱10
24 00地號土地），作為其工廠通道，坐落位置、面積如附圖
25 （即起訴狀附圖1，高雄市政府地政局仁武地政事務所，下
26 稱仁武地政，108年12月6日複丈成果圖所示斜線範圍，下稱
27 A通路），兩造並利用A通路通行達數十年。民國101年10月3
28 1日地籍圖重測後，原告發現被告所有建物越界建築占有原
29 告所有991地號土地如起訴狀附圖2編號丁處所示。兩造遂於
30 106年9月11日，就66.97平方公尺，簽立土地租賃契約書
31 （下稱系爭租約），由被告向原告承租丁處土地，復因原告

01 仍需通行A通路，被告亦有通過原告所有991地號土地之必
02 要，兩造乃於系爭租約第9條第3款約定：「雙方對於既有通
03 行道路不得以任何原因阻礙對方通行（包括仁義段993地號
04 側門的通行）」，租期雙方並約定為15年，至121年8月10
05 日，可見其性質為約定通行權，通行存續期間、範圍自締約
06 時即已具體特定。

07 (二)詎被告於107年4月10日封堵A通路，阻止原告通行。並於原
08 告依系爭約款經由A通路前往980地號土地時，恣意阻止原告
09 通行，更誣指原告觸犯刑法第306條第1項有關無故侵入他人
10 建築物附連圍繞之土地罪嫌，使原告遭臺灣橋頭地方檢察署
11 檢察官以109年度偵字第2852號起訴妨礙自由罪嫌，幸經本
12 院刑事庭以109年度易字第270號刑事判決無罪。原告依系爭
13 約款提起請求履行契約之訴訟，經臺灣高等法院高雄分院11
14 0年度上字第4號判決（下稱另案履約案件）認定被告於系爭
15 租約之租賃關係消滅前，應容忍原告通行A通路，且不得設
16 置障礙或以任何形式阻礙原告通行上開範圍，並經最高法院
17 於110年10月29日以110年度台上字第3084號裁定駁回被告上
18 訴確定，足認被告於系爭租約之租賃關係消滅前，負有容忍
19 原告通行A通路之義務。

20 (三)然被告於另案履約案件確定後，猶拒絕原告通行A通路，於1
21 10年12月3日委任律師寄發存證信函，片面於未附理由之情
22 形下，違法終止系爭租約，致原告迄今仍無從依系爭約款通
23 行A通路至980地號土地，而使原告依系爭約款得以通行A通
24 路之權利無法實現。另案履約案件確定判決具既判力，不容
25 被告再為爭執。被告違反容忍義務之行為，應構成債務不履
26 行，而應負民法第227條規定不完全給付債務不履行責任。
27 又倘A通路上1000地號土地共有人余友志出面阻止原告通
28 行，此係可歸責於被告，被告仍應負責。

29 (四)原告不能使用980地號土地，受有相當於租金之損害，其性
30 質乃被告依約不妨害原告通行A通路時，原告使用980地號土
31 地所能享有之履行利益，卻因被告故意違約導致原告受有履

01 行利益之損害，原告得依民法第227條第1項規定請求賠償。
02 參諸同為鄰近980地號土地之實價登錄查詢結果，址設高雄
03 市○○區○○路000○○號之工廠於109年2月承租245.97坪，
04 每月租金136,500元，租金每坪平均為555元（ $136,500 \text{元} \div 245.97 \text{坪} = 555 \text{元/坪}$ ，小數點後四捨五入，下同），及原告
05 另於鄰近980地號土地之其他土地，於110年2月1日以每坪30
06 0元出租320坪（ $96,000 \text{元} \div 320 \text{坪} = 300 \text{元/坪}$ ）之房屋予
07 訴外人柯景智，足認980地號土地若未因被告違約阻擋，原
08 告每月至少可獲有每坪300元之租金收益。以980地號土地面
09 積為7688.58平方公尺即2325.79545坪計算租金損失為每月6
10 97,739元（ $2325.79545 \text{坪} \times 300 \text{元} = 697,739 \text{元}$ ）。本件營業
11 用之情形與土地法第97條保障人民居住權之情形不同，自無
12 申報地價年息10%上限之適用，且980地號土地申報地價每平
13 方公尺僅440元，以此計算每月租金僅12.118元，與原告實
14 際損失差距過大。

15
16 (五)又原告本有在980地號土地上新建廠房之預定計畫，所採購
17 新運入、無鏽蝕之鋼材構件，置放於980、991地號土地上，
18 亦因A通路自107年4月10日起遭封堵，無法施作，與本可正
19 常運作之廠房、起重機、鐵捲門，均因此受風吹日曬雨淋生
20 鏽，此項固有利益之損害與被告所為拒絕原告通行間，有相
21 當因果關係。原告得依民法第227條第2項規定，請求被告賠
22 償回復原狀之費用。原告得請求：1.鋼材構件所需費用為1,
23 229,800元【 $(104 \text{噸} + 54 \text{噸}) \times 5,500 \text{元} + 180,400 \text{元} \times 2 \text{趟往返運費} = 1,229,800 \text{元}$ 】之損害；2.廠房所需費用為6,000,0
24 00元；3.起重機所需費用為744,000元（ $688,000 \text{元} + 14,000 \text{元} + 20,000 \text{元} + 22,000 \text{元} = 744,000 \text{元}$ ）；4.鐵捲門所需費
25 用為476,000元，合計所需費用為8,449,800元。

26
27
28 (六)被告至少應依本院囑託財團法人中華工商研究院鑑定修復費
29 用之意見，給付原告1.鋼材構件所需費用1,276,347元（ $915,547 \text{元} + 180,400 \text{元} \times 2 \text{趟往返運費} = 1,276,347 \text{元}$ ，此不包
30 含放置991地號土地上鋼材之修復費用）；2.廠房所需費用6
31

01 49,646元；3.起重機所需費用736,560元；4.鐵捲門所需費
02 用418,880元，合計所需費用為3,081,433元。

03 (七)綜上，爰依民法第227條規定，提起本件訴訟等語。並聲
04 明：1.被告應給付原告41,592,403元，及自起訴狀繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔
06 保，請准予宣告假執行。

07 三、被告則以：

08 (一)被告所營為鋼鐵工廠，A通路位置原為大排水溝，被告為使
09 廠內卡車出入載運鋼筋，花費60,000,000餘元設立A通路，A
10 通路大部分係在被告所有工廠私設門禁內，現已鋪設柏油道
11 路可供人車通行，通路北側設有一鐵門，通道南側則為工廠
12 大門，設有管制站及地磅，為維護廠區內人身及財產安全，
13 出入均需被告許可，外人不得自由進出，是A通路並非供他
14 人使用之通道。系爭租約全文提及地號處，僅有第1條「租
15 賃標的」之土地為高雄市○○區○○段000地號及第9條「特
16 約條款」約定「3.雙方對於既有通行道路不得以任何原因阻
17 礙對方通行（包含仁義段993地號側門的通行）」，此外並
18 無其他地號記載，係為刻意列舉租約範圍僅限上開991、993
19 地號土地，排除其他地號土地，顯與原告主張之A通路通行
20 範圍無關。細觀系爭租約第1條「租賃標的」約定「土地坐
21 落：高雄市○○區○○段000地號上66.97平方公尺=20.258
22 坪（承租部分詳見附圖所示）」，原記載為「980地號」，
23 後將「980」劃掉，更正為「991地號」，並經兩造、公證人
24 黃庭和蓋章確認增刪，足證系爭租約之租賃標的僅為991地
25 號土地，與980地號土地或A通路無關。而兩造係因101年10
26 月31日地籍圖重測後，發現被告所有建物越界建築占有原告
27 所有991號土地，遂簽立系爭租約，約定由原告出租其所有9
28 91地號之丁處（原告起訴狀附圖2）予被告，並提供丙路供
29 被告通行；被告則提供其所有993地號之乙處側門供原告通
30 行使用，並負有繳納租金之義務。由於雙方均負有上開義
31 務，故系爭租約第9條第3項謂：「雙方對於既有通行道路不

01 得以任何原因阻礙對方通行（包含仁義段993地號側門的通行）
02 行）」，與原告主張通行之A通路並無任何關係，亦無租金
03 對價關係。況980地號土地本自76年起即有聯外道路，足稽
04 被告所有之A通路自始即為供自己廠房通行使用，與原告之9
05 80地號土地無涉，否則原告之大型H鋼樑如何放置於980地號
06 土地，顯見原告所指有不能使用980地號土地而受有之損
07 害，均屬無據。又A通路一路至余友志等人共有之1000地號
08 土地，然余友志從未同意被告以外之人通行其出租之1000地
09 號土地，被告自不可能擅自同意原告通行。是以，系爭租約
10 與A通路無關，兩造間就被告廠區內之A通路並無約定通行權
11 存在。縱使被告依另案履約案件確定判決，應容忍原告通行
12 A通路，然原告應自該判決確定日110年10月29日起，方取得
13 通行權，且原告僅得個人步行通行，不能開卡車載運貨物。

14 (二)A通路位在被告工廠私設門禁內，非被告公司所屬人員須經
15 被告許可通行，被告並無容忍原告通行A通路之義務，然被
16 告從未同意原告通行A通路。原告未經同意即私闖廠區，被
17 告屢勸不聽，被告迫於無奈方才於107年4月間於工廠北側設
18 置鐵門以防範財產安全，此乃被告權利，與原告無涉。又余
19 友志反對原告通行至1000地號土地，另案履約案件確定判決
20 效力不及於余友志，余友志已對原告提起第三人異議之訴
21 （本院113年度訴字第1093號）。原告稱於107年4月10日前
22 對A通路有通行權，被告於該日封堵A通路阻其通行造成損
23 害，主張得依契約債務不履行關係請求被告負損害賠償責任
24 云云，不足為採。

25 (三)A通路自國有財產署所管理981地號土地，一路至被告之990
26 地號土地、國有財產署所管理995地號土地及王安繁、郭士
27 鳴、余友志所共有之1000地號土地，是縱使系爭租約有約定
28 原告就A通路有通行權存在，原告亦無權通行A通路，難認原
29 告損害與被告行為間有相當因果關係。且980、991地號土地
30 均為原告所有，980地號土地並非袋地，縱使有高度落差，
31 原告非不得以建築技術予以克服，亦非不得對外聯繫，自無

01 從將損失均推由被告負責。

02 (四)即使沒有A通路，原告之980、991地號土地仍可對外聯絡，
03 縱無法聯絡，原告之土地所有權並未消滅，其財產價值並未
04 減損，原告又無法提出已經與他人簽訂租賃契約之證明。退
05 步言，應類推適用通行權案例，以980地號土地於107年度申
06 報地價總額每平方公尺440元，按年息5%計算每月損害為14,
07 096元（440元×7688.58平方公尺×5%÷12月=14,096元）。

08 (五)980地號土地為農牧用地，依法不得建造廠房，原告亦無經
09 核准建造之證明，是縱被告未阻止原告通行A通路，原告仍
10 無法達成新建廠房之目的，自難認原告無法新建廠房與被告
11 行為間有何相當因果關係。原告未舉證購買H型鋼之價金、
12 數量、時間，原告所提報價單亦載為舊品，且H型鋼為責任
13 產品，應具備過磅單、發票、無輻射污染證明及品質保證
14 書，故原告未盡舉證責任，不能證明107年4月間之構件無鏽
15 蝕或損害，亦無從計算折舊，如計算折舊，價值會更低。且
16 原告之廠房曾租給他人作為噴砂除鏽工廠之用，本即髒亂不
17 堪，另H型鋼係原告任意擱置室外任憑風吹雨淋，原告與有
18 過失，其生鏽損壞與被告阻擋A通路亦無關。

19 (六)依86年空照圖觀之，原告之廠房當時已存在，鐵捲門及起重
20 機均安裝其內，經年累月本會陳舊腐鏽，不因被告有無妨礙
21 原告通行A通路而有不同，故無相當因果關係。又廠房鋼
22 筋、起重機、鐵捲門迄今早已過固定資產耐用年數表第11項
23 之8年，而無殘值可言，如計算折舊，價值會更低等語置
24 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利
25 判決，願供擔保請准宣告免假執行。

26 四、兩造不爭執事項（見重訴卷一第73至75頁、重訴卷二第320
27 至321頁）：

28 (一)原告為980、991地號土地之所有權人，被告為990、996地
29 號土地之所有權人。

30 (二)被告使用國有財產署所管理981、995地號土地，及王安繁、
31 郭士鳴、余友志所共有1000地號土地，作為其工廠通道（A

01 通路，見審重訴卷第17頁）。

02 (三)A通路大部分係位在被告所有工廠私設門禁內，現已鋪設柏
03 油道路供人車通行，通路北側設有一鐵門，通道南側則為工
04 廠大門，設有管制站及地磅。

05 (四)101年10月31日地籍圖重測後，被告所有之建物越界建築占
06 用原告所有991地號土地如起訴狀附圖2所示丁處（見審重訴
07 卷第19頁）。

08 (五)兩造於106年9月11日簽立系爭租約（見審重訴卷第23至27
09 頁），由被告向原告承租丁處土地，租期雙方並約定為15
10 年，至121年8月10日。

11 (六)系爭租約第1條「租賃標的」約定「土地坐落：高雄市○○
12 區○○段○○地號」上66.97平方公尺＝20.258坪」，原記
13 載為「980地號」，後將「980」劃掉，更正為「991地
14 號」，並經兩造、公證人黃庭和蓋章確認增刪。

15 (七)系爭租約第9條第3項約定：「雙方對於既有通行道路不得以
16 任何原因阻礙對方通行（包含仁義段993地號側門的通
17 行）」。

18 (八)被告於107年4月間設置圍籬、門禁，禁止外人私自通行。

19 (九)原告對被告提起請求履行契約之訴訟，經臺灣高等法院高雄
20 分院110年度上字第4號判決被告於租賃關係消滅前，應容忍
21 原告通行A通路，且不得設置障礙或以任何形式阻礙原告通
22 行，被告提起上訴，經最高法院以110年度台上字第3084號
23 裁定駁回上訴確定。

24 (十)被告於110年12月3日委任律師寄發存證信函表示終止系爭租
25 約。惟原告認被告終止不合法，原告追加執行被告未繳付11
26 0年11月10日至111年2月9日之租金，由本院民事執行處111
27 年度司執字第18226號強制執行程序受理，經被告繳納，惟
28 被告以111年5月9日陳報狀聲請撤銷查封，並主張保留民法
29 第179條不當得利返還請求權。被告並另對臺灣高等法院高
30 雄分院110年度上字第4號確定判決執行名義之執行事件提起
31 債務人異議之訴，迭經本院111年度訴字第936號判決、臺灣

01 高等法院高雄分院112年度上字第319號判決、最高法院113
02 年度台上字第1509號裁定駁回被告訴訟確定。

03 (二)被告所提起債務人異議之訴，並聲請供擔保停止履行契約確
04 定判決之強制執行，經本院111年度橋簡聲字第13號裁定准
05 許，原告自107年4月間迄今仍無從在被告未開啟門禁時，通
06 行A通路至980地號土地。

07 (三)依實價登錄查詢結果，可見鄰近980 地號土地、門牌號碼高
08 雄市○○區○○路000 ○0 號工廠，於109 年2 月以每月租
09 金136,500元承租共245.97坪，租金每坪平均為555元（136,
10 500元÷245.97坪=555元/坪）。

11 (三)原告另於鄰近980 地號土地之其他土地，於110 年2 月1日
12 以每坪300元出租320坪之房屋予柯景智。

13 (四)被告對110年度上字第4號確定判決提起再審之訴，經臺灣高
14 等法院高雄分院110年度再字第18號判決、最高法院111年度
15 台上字第1234號裁定駁回確定。

16 (五)原告遭臺灣橋頭地方檢察署檢察官以109年度偵字第2852號
17 起訴妨礙自由罪嫌，經本院刑事庭以109年度易字第270號刑
18 事判決無罪。

19 (六)被告法定代理人駱和裕對原告提起竊盜告訴，經臺灣橋頭地
20 方檢察署檢察官108年度偵續字第69號為不起訴處分，經駱
21 和裕聲請再議，經臺灣高等檢察署高雄檢察分署109年度上
22 聲議字第1567號駁回再議聲請。

23 五、本件爭點（見重訴卷二第322頁）：

24 (一)兩造於租約有無約定原告就A通路有通行權存在？兩造及本
25 院是否應受臺灣高等法院高雄分院110年度上字第4號確定判
26 決既判力之拘束而認定系爭租約有約定原告有通行權？

27 (二)兩造間如依系爭租約有通行權的約定，原告是否僅得以個人
28 步行之方式通行A通路？被告阻擋原告通行，是否構成債務
29 不履行？被告是否得以余友志不同意原告通行1000地號土地
30 為由抗辯？原告所受損害與被告阻擋行為間，有無相當因果
31 關係？被告是否應負損害賠償責任？

01 (三)原告請求被告給付自107年4月10日起，不能使用980地號土
02 地之損害金額即每月697,739元（ $2325.79545\text{坪} \times 300\text{元} = 69$
03 $7,739\text{元}$ ），有無理由？

04 (四)原告請求被告給付修復鋼材構件所需費用1,229,800元【（1
05 04噸+54噸） $\times 5,500\text{元} + 180,400\text{元} \times 2$ 趟往返運費=1,229,
06 800元】，有無理由？或所需費用1,276,347元（ $915,547\text{元}$
07 $+ 180,400\text{元} \times 2$ 趟往返運費=1,276,347元），有無理由？

08 (五)原告請求被告給付修復廠房所需費用6,000,000元，或649,
09 646元，有無理由？

10 (六)原告請求被告給付修復起重機所需費用744,000元（ $688,00$
11 $0\text{元} + 14,000\text{元} + 20,000\text{元} + 22,000\text{元} = 744,000\text{元}$ ），或7
12 36,560元，有無理由？

13 (七)原告請求被告給付修復鐵捲門所需費用476,000元，或418,
14 880元，有無理由？

15 (八)原告是否與有過失而應酌減被告之賠償責任？

16 六、本院得心證之理由：

17 (一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
18 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。不得以前案確
19 定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻
20 擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張（最高法院10
21 8年度台抗字第797號裁定參照）。查臺灣高等法院高雄分院
22 110年度上字第4號確定判決主文第2項判命被告應容忍原告
23 通行A通路，且不得設置障礙或以任何形式阻礙原告通行，
24 其理由並認定系爭租約約定之既有道路包括A通路之事實，
25 有判決書可考（見審重訴卷第37至43頁），是以兩造及本院
26 均應受拘束。且查，被告對110年度上字第4號確定判決提起
27 再審之訴，經臺灣高等法院高雄分院110年度再字第18號判
28 決、最高法院111年度台上字第1234號裁定駁回確定；被告
29 對110年度上字第4號確定判決執行名義之執行事件提起債務
30 人異議之訴，迭經本院111年度訴字第936號判決、臺灣高等
31 法院高雄分院112年度上字第319號判決、最高法院113年度

01 台上字第1509號裁定駁回被告訴訟確定，有判決書、裁定書
02 可考（見重訴卷一第31至37頁、重訴卷二第257至277頁），
03 足見臺灣高等法院高雄分院110年度上字第4號確定判決既判
04 力仍存在，所憑認定之事實亦無變異。被告於本件訴訟中，
05 猶執系爭租約之文義、締約過程、A通路之緣由、980地號土
06 地自76年間起即有聯外道路及被告不可能違反余友志之意思
07 而擅自讓原告通行A通路等事由，否認系爭租約有約定原告
08 就A通路有通行權存在，及否認110年度上字第4號確定判決
09 既判力範圍云云（見審重訴卷第166至167頁、重訴卷一第76
10 頁、重訴卷二第228、328頁），均無可採。

11 (二)被告不負損害賠償責任：

- 12 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
13 賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履
14 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全
15 部不履行之損害賠償；因可歸責於債務人之事由，致為不完
16 全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使
17 其權利，因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得
18 請求賠償；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第
19 226條、第227條、第260條固有明文。惟按關於債務不履行
20 之損害賠償請求權，以請求人受有損害為要件，無損害即無
21 賠償可言。主張受損害之請求人，應就其所受之損害，負舉
22 證之責（最高法院113年度台上字第351號判決參照）。且按
23 債務不履行損害賠償之債，以有債務不履行情事及損害之發
24 生，並二者間有相當因果關係為其成立要件。相當因果關係
25 乃由條件關係及相當性所構成，必先肯定條件關係後，再判
26 斷該條件之相當性，始得謂有相當因果關係（最高法院112
27 年度台上字第1383號判決參照）。
- 28 2.原告雖主張被告於另案履約案件確定後，猶拒絕原告通行A
29 通路，致原告不能使用980地號土地而受有相當於租金之損
30 害（見訴卷第218、365至367頁），及無法新建廠房，其980
31 地號土地上之鋼材構件、廠房、起重機、鐵捲門受有損害云

01 云（見重訴卷二第213至221、367至369頁）。

02 3.然查：

03 (1)系爭租約租賃範圍為起訴狀附圖2所示被告越界建築之丁
04 處，第1條「租賃標的」約定「土地坐落：高雄市○○區○
05 ○段○000地號」上66.97平方公尺＝20.258坪」，原記載為
06 「980地號」，後將「980」劃掉，更正為「991地號」，並
07 經兩造、公證人黃庭和蓋章確認增刪乙情，為兩造所不爭執
08 （見重訴卷一第73至74頁），復有起訴狀附圖2、系爭租約
09 可考（見審重訴卷第19、23至27頁），足見980地號土地或A
10 通路均非租賃範圍。系爭租約第9條特約條款第3項約定：

11 「雙方對於既有通行道路不得以任何原因阻礙對方通行（包
12 含仁義段993地號側門的通行）」（見審重訴卷第25頁），
13 僅係附帶約定原告得通行A通路，並非原告所有之980地號土
14 地或A通路遭被告占用。此與實務上常見土地遭他人無權占
15 用者，得請求賠償相當於租金之金額者有異。又980地號土
16 地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，有
17 土地登記第二類謄本可考（見審重訴卷第73至74頁），本件
18 自原告於111年3月28日起訴迄今，始終未能提出已取得建築
19 執照或可合法建築之證明，自無從以工廠出租他人之租金比
20 擬計算。是以，原告逕將980地號土地不能使用之結果認作
21 被告造成之損害，主張受有相當於租金之損害，並以當地附
22 近工廠用地之租金每坪月租金300元計算云云（見審重訴卷
23 第12頁、訴卷二第365至367頁），難以憑採。

24 (2)原告早於97年4月2日以買賣為原因，登記取得使用分區為山
25 坡地保育區，使用地類別為農牧用地之980地號土地，而980
26 地號土地與991地號土地相連，均為原告所有乙情，為兩造
27 所不爭執（見重訴卷一第73頁），復有980地號土地登記第
28 二類謄本可考（見審重訴卷第73至74頁），堪信為真。又98
29 0、991地號土地出入聯外，本均為空地，通行未受阻礙，後
30 於96年之後雖有廠房蓋起，然980、991地號土地間仍屬相連
31 而未完全阻隔，僅有高低落差，且991地號土地上始終仍有

01 通道可對外通行等情，有林務局農林航空測量所（現改制為
02 農業部林業及自然保育署航測及遙測分署）76年4月10日、8
03 6年9月9日、96年4月16日、97年5月18日、99年5月17日、10
04 1年4月15日、104年9月23日、105年9月18日、107年4月8
05 日、107年10月21日、108年12月2日、111年4月23日空照圖
06 可憑（見審重訴卷第73至74、169至178頁、重訴卷一第94、
07 124頁、重訴卷二第235至248頁），與另案履約案件第一審1
08 08年度訴字第772號事件中法官於108年12月6日到場履勘
09 時，拍攝之照片（見重訴卷一第54至115頁），及財團法人
10 工商研究院鑑定人員到場拍攝980、991地號土地間交界處之
11 照片可憑（見鑑定報告書第87至88頁即重訴卷一第98至99
12 頁），足見原告並非無法自991地號土地將所需鋼材等構件
13 以吊運方式克服高低落差而運入980地號土地，或以填高991
14 地號土地或挖平980地號土地之方式消弭地形障礙。原告提
15 出土地高低落差之測量照片云云置辯（見重訴卷一第45至52
16 頁），僅係無法以車輛在平面上直接通達到980地號土地之
17 事證，不足採為有利於原告之論據。再者，原告對於被告之
18 質疑（見審重訴卷第167頁、重訴卷一第108頁、重訴卷二第
19 382頁），始終未提出H型鋼購買日期、數量之憑證及何時、
20 如何運入980地號土地之證據，自難排除當初係經由991地號
21 土地將鋼材運入之可能。是以，尚難認定係因被告阻擋原告
22 通行A通路，導致原告無法新建廠房。且倘需通行A通路，被
23 告尚須拆除被告990地號土地上鄰近原告980地號土地東側之
24 圍牆乙情，有財團法人工商研究院鑑定報告書鑑定結論第二
25 段可考（見報告書第109頁即重訴卷二第120頁），原告不願
26 就自身土地耗費進行水土保持環境評估、開墾、打平山坡地
27 等程序（見訴卷二第371頁），卻要求被告損其自身利益以
28 滿足原告運輸便利之需求，難謂公平。被告辯稱原告應自行
29 克服自己土地之阻礙，不應要求被告將耗費興建之圍牆拆
30 除，從A通路運入等語（見重訴卷一第92、317頁），較屬合
31 理。

01 (3)況按參酌鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之
02 基本通行問題，非在當然使袋地所有人得以最大利益使用周
03 圍地（最高法院110年度台上字第1309號判決參照）。而本
04 件980地號土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為
05 農牧用地，有土地登記第二類謄本可考（見審重訴卷第73至
06 74頁），已如前述，將來原告是否會因違章建築遭處罰或命
07 拆除固屬原告與行政機關間之問題，然因原告始終未能提出
08 已取得建築執照或可合法建築之證明，原告本無從利用980
09 地號土地建築，則在民事因果關係之判斷上，亦不能將原告
10 無法利用980地號土地之損失歸責於被告。前述系爭租約第9
11 條第3項亦僅容許原告通行A通路，衡諸現今社會以車代步之
12 常情，固得如原告所稱以搭乘或駕車方式通行（見訴卷二第
13 355頁），然以大型卡車載運鋼材已脫逸一般人對通行之認
14 知，應認被告並無承諾讓原告以貨車載運鋼材以興建廠房。
15 原告以是否得建築僅係違反取締規定，由原告自行承擔被拆
16 除之風險，本件尚無行政處分發生，與被告債務不履行之損
17 害為兩回事云云（見重訴卷二第230至231、349至350、363
18 至364頁），委無可採。

19 (4)且A通路最終出入口在1000地號土地上（見審重訴卷第17
20 頁），而1000地號土地係王安繁、郭士鳴、余友志所共有，
21 及余友志已對原告提起第三人異議之訴（本院113年度訴字
22 第1093號）等情，為兩造所不爭執（見重訴卷一第73頁、重
23 二第229至230頁），此情基於債之相對性雖不足以否定被告
24 依系爭租約第9條同意原告通行A通路之效力，然亦無法對抗
25 余友志，故原告仍無法逕依系爭租約對余友志主張可通行其
26 共有之1000地號土地。是縱被告允許原告通行A通路，仍難
27 認原告即可載運鋼材構件通行1000地號土地，故難認定原告
28 無法新建廠房與被告行為間之條件因果關係。原告主張僅須
29 徵得被告同意即可，及以被告違反系爭租約第9條拒絕讓原
30 告通行，遽謂被告行為導致原告無法新建廠房云云（見重訴
31 卷二第323至324、351至353、357頁），其論點未能考慮現

01 實上原告仍因余友志之反對而無法通行之因果關係問題，亦
02 無可採。

03 (5)又原告於鑑定期間或本件審理中均未提出鐵捲門及起重機購
04 買紀錄，此經鑑定報告敘明（見鑑定報告第84頁即重訴卷二
05 第95頁），然依96年空照圖所示情形（見審重訴卷第171
06 頁），可見原告之廠房早已存在。而原告將鋼材放置戶外，
07 鐵捲門及起重機亦在開放空間，承受風吹日曬雨淋，無遮陽
08 擋雨之設施乙情，有照片可憑（見審重訴卷第75至81、重訴
09 卷一第146至168頁），復據鑑定報告採認此情（見鑑定報告
10 第84、108頁即重訴卷二第95、119頁）。衡情該等設備、材
11 料經年累月本會有鏽點、鏽斑，亦不因被告有無妨礙原告通
12 行A通路而有不同，故難認與被告行為間有何相當因果關
13 係。被告否認生鏽時間與因果關係等語（見重訴卷二第382
14 至383頁），應屬可採。

15 七、綜上所述，被告於107年4月10日封堵如附圖所示A通路，雖
16 違反兩造於106年9月11日所簽立土地租賃契約書中第9條第3
17 款對於既有通行道路不得以任何原因阻礙對方通行之約定，
18 然因980地號土地為農牧用地，原告無可合法建築之證明，
19 且因A通路上1000地號土地共有人余友志反對原告通行，原
20 告應克服自己土地之阻礙，由其所有991地號土地出入載運
21 鋼材構件，然原告將鋼材構件、鐵捲門及起重機置於無遮陽
22 擋雨之戶外，其經年累月自會產生鏽點、鏽斑，是難認原告
23 主張所受之損害與被告阻擋通行A通路之行為間有何相當因
24 果關係。從而，原告依民法第227條第1項、第2項規定，分
25 別請求被告賠償自107年4月10日起，至111年3月25日起訴日
26 止，47.5個月無法使用坐落高雄市○○區○○段000地號土
27 地每月相當於租金697,739元之損害共33,142,603元，及廠
28 房構件、廠房建物鋼鐵、4台起重機、4個電動鐵捲門之損害
29 回復原狀費用共8,449,800元，合計41,592,403元，均無理
30 由，應予駁回。

31 八、被告不負賠償責任之事證已臻明確，兩造間關於修復費用應

01 為若干元及原告是否與有過失之爭點，及其餘主張、陳述暨
02 攻擊防禦方法與證據，均與本件判決結果不生影響，故不逐
03 一加以論述，附此敘明。

04 九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
05 如主文。

06 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
07 民事第三庭 法官 李俊霖

08 以上正本係照原本作成。

09 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。如
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
12 書記官 鄭琮銘

13 附圖：

14 仁武地政108年12月6日複丈成果圖（出處見審重訴卷第17頁）