

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第330號

原告 鼎峰開發建設股份有限公司

法定代理人 吳季蓮

訴訟代理人 陳偉仁律師

複代理人 李佳盈律師

訴訟代理人 陳明律師

被告 呂榮福（原名：呂紘騰）

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，經本院於民國111年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所有坐落嘉義市○○○段000000地號土地全部有通行權存在。

被告應容忍原告於第一項供通行之土地上鋪設柏油道路及設置電線、水管、瓦斯管、電信、衛生下水道等管線，並不得為禁止或妨礙原告鋪設柏油道路及設置上開管線之行為。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年臺上字第1240號判例）。原告主張其對嘉義市○○○段000000地號土地（下稱系爭131-38地號土地）有通行權存在，該筆土地之所有權人為被告，而被告否認原告之主張，則原告就系爭土地是否有通行權存在，即陷於不明確之狀態，而此不明確之狀態可以確認判決除去，是原告提起本件確認通行權存在之訴，即有訴之利益。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：

03 (一)嘉義市○○○段00000000○00000000地號土地為原告所有（下
04 稱131-176、131-191地號土地）；系爭131-38地號土地為被
05 告所有。131-176、131-191地號土地之原地主即第三人李葉
06 秀蘭及李正雄曾為申請建造執照，而訴請法院判准系爭土地
07 之所有權人即被告應出具同意書供李正雄申請建造執照，並
08 判決全部勝訴確定。然而上開判決僅就131-176地號土地與
09 系爭土地間之債權法律關係為判斷，不及於131-191地號土
10 地，且被告於該案件亦表示不同意出具同意書。

11 (二)131-176、131-191地號土地位於嘉義市新生路576巷內為袋
12 地，且與公路無適宜之聯絡，非原告任意行為所致。而131-
13 176、131-191地號土地為建地，需指定建築線並核發建照，
14 始可發揮袋地之效用，惟因被告不提供使用權同意書供原告
15 所有131-176、131-191地號土地作為私設通路之用，使原告
16 無法指定建築線，取得建築執照，而使系爭土地作為建地無
17 法供一般建築之通常使用，則有訴請確認對於系爭土地有通
18 行權存在之需。

19 (三)土地使用權同意書之契約目的，係在於李葉秀蘭及李正雄之
20 土地得以之指定建築線建造房屋，並供作私設通路使用。而
21 系爭131-38地號土地係於83年後，陸續經鄰近地區之土地所
22 有權人用以指定建築線，並作為私設通路使用，今原告為發
23 揮131-176、131-191 土地作為建地之經濟效用，亦有將系
24 爭土地作私設通路使用之需。是被告既依與原地主李葉秀
25 蘭、李正雄之同意書約定同意提供該社區及131-176地號土
26 地之所有權人通行，歷時亦已達近30年之久，則基於債權物
27 權化、誠信原則之法理，被告自應繼受同意書之法律關係而
28 受該拘束，故原告所有131-176、131-191地號土地就被告所
29 有系爭土地應有通行權存在。

30 (四)縱認本件無債權物權化、誠信原則之法理之適用。惟系爭13
31 1-176、131-191地號土地為建地，並蓋有建物、取得建築執

01 照及使用執照，依建築技術規則、衡酌建地使用必要及該私
02 設道路明顯超過35米，需設迴車道，以供車輛會車、通過。
03 原告主張通行系爭131-38地號土地，係為合於建築技術規
04 則，以取得嘉義市政府核發建築執照所必需，且系爭131-38
05 地號土地現況已鋪設柏油，常年供私設通路等交通使用，與
06 土地使用權同意書核屬相符，亦屬於對周圍土地損害最少之
07 處所及方法，亦未增加系爭131-38地號土地之負擔，更未對
08 於被告權利造成妨害。

09 (五)原告為興建房屋，有設置電線、水管、瓦斯管或其他管線之
10 需求，爰依民法第786條第1項請求被告應容忍原告設置鋪設
11 路面及電線、水管、瓦斯、衛生下水道等管線之行為，及不
12 得禁止之，並列為訴之聲明第2項。

13 (六)訴之聲明第1項先位主張依債權物權化，備位主張依民法第7
14 87條第1項為請求，並聲明：如主文所示。

15 二、被告則以：

16 (一)原告土地有其他的道路可通行，被告不同意供原告通行系爭
17 131-38地號土地，且之前的土地使用同意書，原告挪做他
18 用，並未跟被告商量。

19 (二)聲明：

20 1、原告之訴駁回。

21 2、訴訟費用由原告負擔。

22 三、爭點事項：

23 (一)不爭執事項：

24 1、系爭131-176、131-191地號土地為原告所有。該兩筆土地僅
25 能經由嘉義市新生路576巷連接至嘉義市新生路。

26 2、系爭131-38地號土地為被告所有。

27 3、系爭131-176地號土地前地主即訴外人李葉秀蘭曾訴請被告
28 出具同意供李葉秀蘭，於李葉秀蘭所有坐落嘉義市○○○段
29 0000000地號土地營造建築物申請建造執照之土地使用同意
30 書與李葉秀蘭，經法院判決李葉秀蘭勝訴確定。

31 (二)爭執事項：

01 1、原告是否繼受土地使用同意書之效力？

02 2、原告之請求有無理由？

03 四、本院判斷：

04 (一)原告是否繼受土地使用同意書之效力？

05 1、系爭131-176、131-191地號土地為原告所有，系爭131-38地
06 號土地為被告所有，此有土地謄本可證(本院卷第21-25
07 頁)。系爭131-176、131-191地號土地僅能經由嘉義市新生
08 路576巷連接至嘉義市新生路，系爭131-38地號土地現為新
09 生路576巷之用地之一，此經本院勘驗屬實，有勘驗筆錄可
10 證，並有土地謄本可證，且為兩造所不爭執(本院卷第49、5
11 1、85、86、97頁)。以上事實核屬為真。

12 2、訴外人李葉秀蘭曾訴請被告出具同意供李葉秀蘭於李葉秀蘭
13 所有坐落嘉義市○○○段0000000地號土地營造建築物申請
14 建造執照之土地使用同意書與李葉秀蘭，經法院判決李葉秀
15 蘭勝訴確定。有判決書可證(本院卷第27-31頁)，並經調閱
16 本院102年度訴字第140號(下稱前案)歷審卷證查明無誤，可
17 證上述事實為真。

18 3、前案所提出之「道路交換同意書」係由李葉秀蘭提供同段13
19 1地號土地緊臨同段131-13地號之2米寬土地(分割後為同段
20 131-41地號)及131-24地號土地與被告所有坐落同段131-3
21 8、131-31地號土地交換使用，共成為8米寬之巷道，以供日
22 後雙方承建房屋使用」各情，有道路交換同意書及附圖、地
23 籍圖謄本、土地登記第二類謄本附卷可稽(前案卷第3-10
24 頁)。而依系爭同意書內容所載，前案兩造同意以上開土地
25 供他方建築時使用，李葉秀蘭如需在其所有前開131-176地
26 號土地興建建物時，被告即有出具131-38地號土地使用同意
27 書供李葉秀蘭申請建造執照之義務，而被告依約應出具之土
28 地同意書，目的係供李葉秀蘭申辦建造執照使用，並須符合
29 政府建管機關要求之格式及內容，始能謂之業已符合兩造約
30 定之義務。

31 4、系爭131-176地號土地事後由原告於110年11月20日買受，並

於111年1月5日登記取得所有權，系爭131-176地號土地另分割出131-191地號土地。以上有土地謄本可證(本院卷第21-23頁)。

5、按債之關係相對性，係在特定人與特定人之間具有拘束力，亦即其效力不得對抗第三人。而所謂債權物權化，係指使原僅具相對性的債權，亦被賦予對第三人有效的絕對性，有對抗第三人之效力，係債權相對性之例外，此即為「債權物權化」，其主要類型有「買賣不破租賃」、「分管契約」、「預告登記」。是除法律特別規定外，當事人不可任意約定將債之法律地位，提升為物權化的法律地位，然並不禁止司法者以法官造法之方式，承認「法未明文」的債權物權化類型。惟只限於個案方式，而不可以概括條款式地破壞物權的類型強制與限制列舉原則。又按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，固僅對當事人發生效力，惟以使用土地為標的之繼續性債權契約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公共利益，且該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關係未經以登記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權時，明知或可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債權物權化」之法律效果，以維法律秩序之安定(最高法院110台上1714號判決意旨參照)。而得以適用債權物權化之學理基礎，學說分析如下：

(1)知悉說：以釋字第349號解釋為代表，該號解釋係在處理共有關係之分管契約是否得以拘束其後共有物之受讓人，其謂「如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力」。亦即該分管契約原僅具有債權之效力，惟若該內容由後手所知悉，則亦可產生對外之拘束力。惟學說上對之存有批評，認為個案認定是否善意將耗費成本，以及害及物權秩序之安定性。並提出應參照德國學說，強調應以「交付占有」作為物權化之公示外觀。

01 (2)占有說：認為應以「交付占有」作為物權化之基礎，而此亦
02 可由法條修正歷程中得以驗證，以民法第425條為例，在民
03 國88年修正之前，其條文為「出租人於租賃物交付後，縱將
04 其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存
05 在」。與現行條文對照，可以發現當時之法條並「以承租人
06 占有中」之要件，參本條之修法理由，債權原僅具有相對效
07 力，若可能拘束契約外之第三人，新法考量為避免在欠缺公
08 示制度下，潛在之受讓人無法得知該不動產是否存有租賃契
09 約之負擔，即可能受有非預期之損失，應以「承租人占有
10 中」為其公示特徵。

11 (3)誠信原則說：誠信原則為民法中之帝王條款，最高法院亦有
12 將此作為債權物權化之依據，如最高法院90年台上字第1060
13 號判決即謂「按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，
14 固僅於特定人 間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知
15 悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約而猶於該契約
16 成立後惡意受讓該物之所有權者，參照司法院大法官會議釋
17 字第349號解釋及民法第148條所揭櫫之誠信原則，該受讓人
18 亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束」。

19 6、前案之系爭土地使用同意書既係在於李葉秀蘭及李正雄之土
20 地得以之指定建築線建造房屋，並供作私設通路使用。原告
21 雖非前案系爭同意書之當事人，但原告已取得前案系爭同意
22 書上所約定之需役地即系爭131-176、131-191地號土地之所
23 有權，而系爭131-38地號土地目前為新生路576巷之用地之
24 一，現況已鋪設柏油，路面平整，末端並劃設有禁止紅線等
25 交通標線，足證系爭土地常年供私設通路等交通使用，確實
26 已提供道路使用，與土地使用權同意書核屬相符，是被告對
27 該土地之使用權已有限縮。又新生路576巷所供通行之住
28 戶，儼然已形成一個社區，故被告仍有義務繼續提供系爭13
29 1-38地號土地供其他人通行之用，而此並不會變更或增加系
30 爭131-38地號土地之負擔。是系爭131-38地號土地外觀上確
31 屬常年供他人通行之土地，此為兩造所知悉，被告亦已喪失

01 獨占、使用之權利，且本於誠信原則，被告亦應繼續提供該
02 土地供他人通行。是本諸於上述債權物權化之學理，本院認
03 為系爭土地使用同意書，應對原告繼續發生效力。

04 (二)原告之請求有無理由？

05 1、系爭土地使用同意書，對原告繼續發生效力，故被告有繼續
06 提供131-38地號土地供原告通行使用之義務。

07 2、按有通行權人於必要時，得開設道路(民法第788條第1項前
08 段)；土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水
09 管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過
10 他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法
11 為之，並應支付償金(民法第786條第1項)。

12 3、131-176、131-191地號土地位於嘉義市新生路576巷內，為
13 袋地，且與公路無適宜之聯絡，亦非原告任意行為所致。而
14 131-176、131-191地號土地為建地，需指定建築線並核發建
15 照，始可發揮袋地之效用，惟因被告不提供使用權同意書供
16 原告所有131-176、131-191地號土地作為私設通路之用，使
17 原告無法指定建築線，取得建築執照，而使系爭土地作為建
18 地無法供一般建築之通常使用，自有訴請確認對於系爭土地
19 有通行權存在之必要。從而原告依系爭土地使用同意書及上
20 開法規，訴請：「1、確認原告就被告所有坐落嘉義市○○
21 ○段000000地號土地全部有通行權存在。2、被告應容忍原
22 告於第一項供通行之土地上鋪設柏油道路及設置電線、水
23 管、瓦斯管、電信、衛生下水道等管線，並不得為禁止或妨
24 礙原告鋪設柏油道路及設置上開管線之行為」。為有理由，
25 應予准許。

26 4、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均不
27 影響本案判決，毋庸再予審酌，附此敘明。

28 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 11 月 2 日

30 民事第三庭法 官 馮保郎

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對
02 造人數提出繕本)及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁
03 判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 11 月 2 日

05 書記官 蔡沛圻