臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第951號

原　　告　江明忠
訴訟代理人　張麗琴律師
複代理人　　陳美螢律師
被　　告　王秋良
訴訟代理人　陳偉仁律師
複代理人　　陳貞斗律師
受告知訴訟人 財政部國有財產署
000000000000000000
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　趙子賢
000000000000000000
複代理人　　林琦勝律師
　　黃曉薇律師
受告知訴訟人 王志隆
　　王秋銘
　　簡金標
　　陳朝湧
　　陳林秀玉
　　林美惠
　　林王富美
　　林瑞添
　　林衍良

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，經本院於民國114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告所有之臺中市○○區○○段000地號土地，對被告所有之同段800地號土地如附圖一所示編號（A）部分面積83.96平方公尺，有通行權存在。

被告應在前項通行範圍內容忍原告通行，並不得設置妨礙原告通

行之障礙物，如有設置，應予排除。

訴訟費用由原告負擔五分之四，餘由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，依同法第436條第2項規定於簡易訴訟程序適用之。經查，原告起訴時原聲明第一項請求：確認原告對被告所有臺中市○○區○○段000地號（下稱800地號土地）部分土地，如附圖標示A部分，面積約為45平方公尺範圍（標示A，面積以實測為準）之土地有通行權存在。嗣原告依臺中市豐原地政事務所（下稱豐原地政）測量結果，於民國114年10月15日以書狀變更聲明請求：確認原告對被告所有800地號土地，如豐原地政土地複丈成果圖修正甲案（收件日期文號：113年12月24日豐土測字第263200號，下稱附圖一）標示A部分，面積為83.96平方公尺範圍之土地有通行權存在（本院卷2頁199）。核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱810地號土地）及其上所建臺中市○○區○○段000○號建物（下稱107建號建物）原為訴外人李德林、劉嘉贊、賴昱均所共有，並出租予第三人公司，因810地號土地為袋地，20餘年來均經由被告所有800地號土地以通行至道路。嗣原告於109年9月4日向李德林等3人買受上開土地及建物，於112年間取得第三人公司之股份後，被告知悉出入之人為原告，即於810地號土地出入口設置鐵桿、鐵鍊阻擾原告進出。惟810地號土地重測前為臺中市○○區○○○段○○○○段00地號土地（下稱58地號土地，58地號土地於57年間分割新增58-1地號土地），800地號土地重測前為臺中市○○區○○○段○○○

◯段00地號土地（下稱57地號土地），原均屬同一組所有權人，訴外人陳正農自67年起即同為57、58、58-1地號土地共有人，並於82年間將其就58-1地號土地之應有部分全部出售予第三人、於83年間取得58地號土地之所有權全部，此時尚可經由57地號土地通行至道路，然陳正農於86年間將57地號土地出售予被告及訴外人張培洲後，57、58地號土地之所有權人即不相同，並造成58地號土地成為袋地，是依民法第789條規定，原告自可請求通行800地號土地。

㈡再者，被告及訴外人張培洲於86年間向陳正農購買57地號土地時，因陳正農仍有通行58地號土地之需要，乃由出售總價扣除新臺幣（下同）81萬元作為永久通行權費用，雙方並於86年3月11日簽訂切結書（下稱系爭切結書），約定包含後續承受58地號土地即810地號土地之人，均可經由57地號土地即800地號土地聯外至道路，況原本通行800地號土地至一般道路之處均早已鋪設柏油路且設有路燈，顯為損害最輕之路線及方式。

㈢受告知訴訟人財政部國有財產署（下稱國有財產署）所管領之臺中市◯◯區◯◯段000地號土地，自35年起即為灌溉溝渠，迄今仍未改變用途，原告通行該處僅為跨越該灌溉溝渠，並未妨害其現有使用目的；另原告主張如附圖一所示之通行路段，雖亦有經過同段791、801、804、806地號土地，惟上開土地之所有權人均無阻礙原告通行之行為。為此，爰依法提起本件確認通行權之訴訟。並聲明：1.確認原告對800地號土地，如附圖一標示A部分，面積為83.96平方公尺範圍之土地有通行權存在；2.被告應容忍，不得在第一項通行土地上設置妨礙原告通行之障礙物，如有設置，應予排除。

二、被告則以：

㈠臺中市◯◯區◯◯段000◯000◯000◯000地號土地（以下逕以地號稱之）重測前分別為臺中市◯◯區◯◯◯段◯◯◯◯段0000◯0000◯0000◯0000地號土地，均分割自810地號土地，因而導致810地號土地與公路無適宜之聯絡，係當事人

任意行為造成，即應自行負擔後果，是原告僅得依如豐原地政土地複丈成果圖乙案（收件日期文號：114年3月19日豐土測字第048100號，下稱附圖二）之方式，即對806、807、808、809地號土地主張通行，而不得對被告所有之800地號土地主張通行。

㈡被告與訴外人張培洲先於86年2月24日向陳正農買受800地號土地，復於86年3月11日簽立系爭切結書，故系爭切結書之效力僅及於被告、張培洲與陳正農間，原告既非系爭切結書所及之人，則系爭切結書之效力存在與否，自與原告無涉；況陳正農死亡後，810地號土地已由其繼承人陳正男、張陳絨繼承，系爭切結書亦無記載因「繼承」而成為810地號土地之所有人亦可享有對800地號土地通行之權利，是系爭切結書因債之相對性而失其效力，原告主張依系爭切結書通行800地號土地，自屬無據。況觀之系爭切結書之內容，被告亦僅同意由800地號土地於86年間出售予被告及張培洲時之「現在」所有權人、使用人、管理人經過通行，非永久無償供810地號土地之所有權人等永久通行。縱認系爭切結書仍為有效而須永久提供予810地號土地通行使用，惟此已不符當初被告簽立系爭切結書之真意，亦對800地號土地所有人之權利過度壓縮，原告亦有權利濫用之嫌，實與公平正義不符，顯違誠信原則。

㈢又800地號土地及810地號土地間隔有國有財產署所管領之770地號土地，該地之使用地類別為水利用地，而原告所有810地號土地使用地類別為農牧用地，其欲於810地號土地上經營工廠已違反該土地之使用分區規定，且經營工廠必有大型車輛、機具出入，若欲經由770地號土地通過，因水利用地並無交通道路設施之容許使用項目，是原告主張穿越770地號土地亦非適法之通行方式。再者，800地號土地與810地號土地並未直接相連接，自無民法第789條之適用等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠原告所有810地號（即重測前58地號）土地為袋地：

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。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。民法第787條第1、2項定有明文。本件原告主張上開事實，據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、不動產買賣契約書、現場照片及切結書、彩色地籍圖、地籍異動索引、不動產買賣契約書等件為佐（補卷頁17-50、本院卷1頁181-222），惟為被告以前開情詞置辯。

2.查本件於57年3月27日，自58地號土地（田）新增58-1地號土地本（建），且與57地號土地（建），於67年間由陳正農、林金鐘（其應有部分於78年由林瑞隆繼承）、林衍良、林瑞添及林王富美共有，此時三筆土地之共有人相同，均得自由通行至神洲路716巷道連接神洲路；惟⑴陳正農於82年12月3日將58-1地號土地之應有部分出賣予林瑞隆，嗣於83年6月30日共有物分割由林衍良、林瑞添及林王富美等人取得分別共有，及⑵於86年2月24日由陳正農向林瑞隆、林衍良、林瑞添及林王富美等人買受其等應有部分而取得58地號土地全部，⑶同日由被告王秋良、張培洲向陳正農、林瑞隆、林衍良、林瑞添及林王富美等人買受其等應有部分而分別共有57地號土地，嗣於91年3月14日由被告買賣取得57地號土地全部，有該等土地登記謄本及異動資料可稽（本院卷1頁235-296），可知於86年2月24日上開57、58、58-1地號土地所有人或共有人已非相同，乃係陳正農與林瑞隆、林衍良、林瑞添及林王富美等人相互買賣應有部分及將57地號土地出賣予被告及張培洲後，使陳正農所有重測前58地號(即原告所有810地號）土地成為袋地，無法通行上開原通行之神洲路716巷道以連接神洲路。另同地段791地號土地為受告知人王志隆所有，同地段801地號土地為受告知人王秋銘所有，同地段804地號土地為受告知人簡金標所有，同地段806

地號土地為受告知人陳朝湧所有，同地段807地號土地為受告知人陳林秀玉所有，同地段808地號土地為受告知人林美惠所有，同地段809地號土地為受告知人林衍良、林瑞添及林王富美所共有，以上均有相關土地登記謄本可稽（本院卷1頁305-317），併予敘明。

㈡原告就被告所有800地號（即重測前57地號）土地有通行權：

1.按約定通行權性質上為債權契約（無名契約），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（最高法院民事判決110年度台上字第1714號判決意旨可資參照）。

⑴查原告提出陳正農於86年2月24日將57地號土地出賣予被告及張培洲時，由被告及張培洲書立予陳正農之切結書（補字卷頁49-50），其上記載「立切結書人王秋良（即被告）、張培洲等貳人為86年2月24日向陳正龍承買神岡鄉下溪洲段后壁厝小段57地號地目建面積……買賣總金額550萬元正，茲因部分充為過路陳正農必須共同使用，『經協議從總價額扣除81萬元正，充為日後共同使用道路之權利。但其立書人或用路人，包括現在所有權人使用人管理人或出租出典出賣他人，不因名義變更為任何人皆可永久使用其通達至同段58地號內相連接充為道路之基地』。任何人未經書面通過（同意）不得縮小變更位置或堵塞之情況發生，通行位置如于后示意圖……」等文字，及參以同日陳正農與林瑞隆、林衍良、林瑞添及林王富美等人就58、58-1地號土地相互買賣應有部分，陳正農書立切結書予林瑞隆、林衍良、林瑞添及林

王富美等人執存之內容載有「本人（即陳正農）願將本筆土地（即58地號土地）依后開圖說所示位置即從本號之東北側凹進之點……A點至B點寬度5公尺內含水溝面30公分即道路使用基地……」等（本院卷1頁211-213），亦有述及被告、張培洲書立予陳正農之切結書所載通行之位置；可知陳正農於86年2月24日將57地號土地出賣予被告及張培洲時，其間確有如上開切結書所載寬度入口5公尺通達至同段58地號內〔即附圖一所示編號(A)〕相連接充為道路之基地〔即附圖一所示編號（B1)(B2)(C)(D)(E)(F)等〕之通行權約定。

⑵再臺中市政府建設局（下稱臺中建設局）於114年5月2日固函覆本院稱神洲路716巷27弄非建設局建造執照套繪有案之現有巷道，神岡區公所查復無該道路鋪設、養護紀錄，其道路非屬村里聯絡道路之事，及受告知訴訟人王志隆、王秋銘以書狀陳稱不同意原告通行附圖一編號（C)、(D)部分之土地（本院卷2頁209-211）；惟臺中市建設局上開函文亦稱神岡區公所查復據里長表示對於該巷道已供公眾通行達20年以上之情（本院卷1頁341-342），並審之本院至現場勘驗時，可見連接神洲路之神洲路716巷至同巷27弄上有道路已鋪設柏油供周圍土地所有人通行使用以出入至公路即神洲路，及國有財產署所有770地號現場為部分鋪設水泥供通行、部分為灌溉排水用等事實，有勘驗筆錄及現場照片等可佐(本院卷1頁113-133）；而受告知訴訟人國有財產署雖陳稱不同意原告通行，但書狀陳述原告主張之意定通行權較為適法，但應舉證通行方案為損害最小之方案之詞（本院卷1頁151、卷2頁14），且受告知訴訟人簡金標到庭陳稱當時所有權人大家各捐一些土地後才形成大家通行的路，其提供的土地面積即係附圖一所示編號（E）部分之情（本院卷2頁16）；又衡以訴外人笠勝工業有限公司（下稱笠勝公司）自96年6月1日起承租使用58地號土地上之有使用執照之農舍即神岡區神洲路716巷27弄21號，迄今仍由該公司使用，原告並提出使用執照及至112年12月31日止之廠房租賃契約書為憑（本院卷2

頁16、81、89-147），應認重測前58地號土地所有權人出租予承租人笠勝公司、笠勝公司長期使用通行附圖一所示被告所有重測前57地號土地編號(A)部分以通行至神洲路之事實係屬存在，且參酌約定通行權契約係以使用土地為標的之繼續性債權契約目的，而買受人即被告於86年2月24日買受57地號土地當時及之後笠勝公司承租使用時，均應可知悉其所有57地號土地如附圖一所示編號(A)部分土地原即作為上開切結書所約定通行使用，則其所為同意供58地號土地通行使用之約定，效力自應及於陳立農之後手買受人即包括原告。故綜上，在原告所有810地號土地連接受告知訴訟人國財署所有770地號及被告所有800地號土地之如附圖一所示編號(A)範圍內，被告應容忍原告通行使用；是被告抗辯上開切結書違反誠信原則不生效力之詞，並非可採。

2.再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。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金，民法第789條定有明文。民法第789條第1項規定之旨趣，乃在於土地所有人為土地一部之讓與或分割時，對於不能與公路適宜聯絡之情形，當為其所預見，而得事先為合理之解決。是土地所有人將土地之部分或分割成數筆，同時或先後讓與數人時，亦有前揭條項規定之適用，並不以不通公路土地所有人與受讓人或讓與人或他分割人直接間就土地一部為讓與或分割結果，而有不通公路土地之情形為限（最高法院88年度台上字第2946號判決意旨參照）。

⑴本件依前㈠2.所述，及上開說明意旨，重測前58-1（同地段806、807、808地號土地係分割自重測前58-1地號土地號即同地段809地號土地）及57地號土地均有供原告所有810地號地通行至公路之義務，且重測前58地號土地所有權人即陳正農之此項權利，不因土地所有權之輾轉讓與而消滅；則陳正

農之繼承人陳正男、張陳絨於108年12月19日出賣58地號土地予訴外人李德林、劉嘉贊、賴昱均，其等在810地號土地建有107建號建物及出租予訴外人笠勝公司，嗣於109年9月4日出賣予原告，原告自得主張依民法第789條規定，通行讓與人之前手之被繼承人陳正農所得通行58-1或57地號土地之周圍地以至公路即神洲路；被告抗辯兩造所有土地非直接相鄰，無民法第789條適用之詞，亦非可採。

⑵惟依前開民法第787條第2項之規定意旨，有通行權人即原告應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；且按法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，待確認通行權後，次就在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況、相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，依具體個案之情況，為雙方利益與損害之權衡予以審酌，方屬適法(最高法院110年度台上字第3005號判決意旨可資參照)。

①本件兩造各主張甲案（修正）及乙案之通行方案，業經本院會同兩造及地政事務所測量人員履勘現場測量屬實，有勘驗筆錄、臺中市豐原地政事務所函及附圖一、二所示之土地複丈成果圖、現場照片為佐(本院卷1頁113-133、159-162、卷2頁193-196)。本院審酌原告所有810地號土地面積1569.69平方公尺，為農牧用地，其上有107建號鋼架造農舍，被告所有800地號土地，面積694.61平方公尺，為甲種建築用地，其上亦有鋼棚架及農舍，二者均位於神洲路716巷27弄處，有前述土地登記謄本、現場照片、使用執照、建物及土地所有權狀可稽（本院卷2頁81-85），依現時周圍地之地理狀況，均有通行如附圖一所示被告所有800地號編號(A)、受告知訴訟人國產署所有770地號編號(B1)鋪有柏油之道路，延伸通行如附圖一所示編號(B2)、(C）至(F）之現況柏油道路至聯接神洲路；雖告知訴訟人國產署、王志隆、王秋銘陳稱不同意原告通行附圖一所示編號(B1)(B2)(C）(D)部分之

土地，但此範圍現況均為如上所述之柏油通行道路，對其等溝渠或土地之使用均未有不利影響。

②而被告抗辯原告可通行之附圖二所示乙案部分，雖分割前58-1土地與被告所有重測前57地號土地均有提供原告所有重測前58地號土地通行之義務，但酌以乙案所需通行土地面積共269.2平方公尺〔尚未核加部分附圖一所示編號(B2)(D)部分土地及編號(C)(E)等通行土地之面積〕，相較於甲案（修正）共171.01平方公尺，非屬足供原告通行部分且為損害較小之範圍者；且乙案通行方案在原告所有810地號土地進入同地段809地號土地上係雜木雜草不平整之路面土地，並非如716巷27弄之柏油道路，此有前揭勘驗現場照片可佐。是據上，依上開說明意旨，應認附圖一所示甲案（修正）方案即810地號土地與770地號土地相鄰面寬5公尺，客觀上已足供人車通行，得為通常使用，通行被告所有800地號土地即附圖一所示編號（A）部分面積83.96平方公尺如主文第1項所示，核係有通行權人即原告於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害較少之處所及方法。又原告既對被告所有800地號土地如前述範圍有通行權存在，則其請求被告應容忍原告通行，並不得設置妨礙原告通行之障礙物，如有設置，應予排除，自屬有據。

四、從而，原告依約定通行權及民法第787條、第789條之規定請求如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。本判決主文第1項確認通行權部分，性質上本不得為假執行，而本判決主文第2項命被告禁止為一定之行為，與假執行係於終局判決確定前，賦與執行力之情形不同，爰不予假執行之宣告。

五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形命勝訴之當事人負擔其一部；因敗訴人之行為所生之費用，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第80條之1、第81條第2款分別定有明文。本件原告欲通行被告所有

之土地，被告為防衛其權利而不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防衛其權利所必要之範圍內，故宣示原告負擔部分費用如主文第3項之內容。

六、兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐予一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條第2款。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法　官　楊嵎琇

以上正本係照原本作成。

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訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　陳錫威