

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度簡上字第21號

上訴人 農恒桂

張月美

共同

訴訟代理人 陳博文律師

許正次律師

上一人

複訴訟代理人 張雅雯律師

被上訴人 陳繪琦

陳士玄

共同

訴訟代理人 吳順龍律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，上訴人對於中華民國113年2月16日臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭111年度花簡字第354號第一審判決提起上訴，本院於114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件係被上訴人對上訴人請求確認通行權存在等事件。被上訴人於原審主張因上訴人、被上訴人及訴外人趙維雄當初分別向建商黃長煌購買之房屋均坐落於並無道路聯通公路之農地上，故簽訂買賣契約書時，分別同意就所有之花蓮縣○○鄉○○段000○○000○○00000地號土地提供5米道路（下稱系爭道路）供社區使用並載明於買賣契約書之特約事項，被上訴人經由系爭道路5米寬道路通往廣豐路已十餘年，詎上訴人擅自於該5米寬之道路上興建水泥柱鐵絲圍籬限縮通行寬度，造成路寬僅3米，顯違反買賣當時所有住戶與建商之約定，兩造及趙維雄既有約定提供自己一部份之土地供作社區

通行使用，上訴人違反上開約定，上訴人自得請求拆除水泥柱鐵絲圍籬，縱認兩造間無意定通行權之約定，被上訴人亦主張法定通行權通行系爭路寬5米寬道路，爰請求確認通行權存在並依民法第269條第1項之法律關係提起本件訴訟，聲明：確認被上訴人就上訴人所有坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地如附表地籍圖謄本上所示紅色斜線部分有通行權存在；上訴人應將上揭被上訴人有通行權之土地上所架設之水泥柱鐵絲圍籬(長約38公尺、高約1.6公尺)拆除，並容忍被上訴人通行。

二、原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴意旨除引用原審判決事實及理由欄三所載內容外，並補充：(一)原審以訴外人趙維雄與建商黃長煌、盧敏慧的買賣契約特約事項及社區現況，即推論建商在興建社區時，已規劃通行道路，並分別與買方於買賣契約中有所約定，據此認定上訴人於購買坐落於花蓮縣○○鄉○○段000地號之廣豐路168巷9號房地時，已知土地上有提供他人使用之私設通路存在，然上訴人與建商所簽之買賣契約書，與上述趙維雄所簽之買賣契約書，立約時間不同，約款未必相同，且建商於買賣契約做成後使與趙維雄締結增補特約條款，契約附圖又與上訴人張月美之契約附圖式樣不同，原審未注意上情，逕以同一建商規劃同一社區即推論上訴人張月美契約同樣有提供土地與社區通行之約款，實為速斷。上訴人於購買上述9號房地時並不知土地上有何負擔，並無明知故買情事，兩造間並無意定通行權存在。(二)縱認上訴人明知646地號土地有供被上訴人所有同段643地號土地指定建築線並鋪設道路仍願買受，應受相同拘束，惟被上訴人已另取得同段645地號土地可直接對外同行，藉由買賣契約約定的意定通行權，在法律效果上會因為使用目的已達而當然消滅，被上訴人猶繼續通行上訴人所有之同段646地號土地，顯失公平。(三)上訴人已經找不到原始的不動產買賣契約，請求傳訊當時承辦此案的代書或向代書調取該份買賣契約書，並上訴聲明：(一)原判決廢

01 棄。(二)被上訴人於原審之訴駁回。

02 三、被上訴人之答辯除引用原審判決事實及理由欄二所載內容
03 外，並補充：(一)上訴人、被上訴人，以及訴外人趙維雄共三
04 戶分別與建商黃長煌、盧敏慧簽立買賣契約購買房屋時，均
05 同意買賣契約書特約事項約定提供5米道路供社區使用，且
06 上訴人、被上訴人，以及訴外人趙維雄三戶於100年7月11
07 日，復與建商黃長煌、盧敏惠簽立農路通行協議書，並經何
08 叔嬭公證人以100年7月11日100年度花院民認嬭字第21185號
09 公證書公證。(二)意定通行權並不因法定通行權存在而消滅。
10 並答辯聲明：上訴駁回。

11 四、本院之判斷：依民事訴訟法第454條、第436條之1第3項規定
12 引用第一審判決所載之理由，並補充：

13 (一)97年1月9日間稻園段646、646-1、502地號土地之所有權
14 人王月凰、楊建發、楊德意均於土地使用權同意書上簽
15 名，同意提供系爭道路之土地作為供農路通行使用，以供
16 建物起造人申請建築執照使用之事實，有被上訴人於原審
17 提出之土地使用權同意書及花蓮縣○○○○○○○○○○
18 ○○○○○00○○○○○○○○00○○00○○○○鄉○○○○00000
19 號函做農路通行使用（稻園段646-1地號）。5. 依據中華
20 民國96年12月26日吉鄉農字第24324號函做農路通行使用
21 （稻園段646地號）在卷可查（原審卷第145至149頁），
22 復有花蓮縣○○○○○○○○地○○○○○○○○○○○○鄉○
23 ○○○00000○000000號做農業經營農路使用之圖示可參（原
24 審卷第157至161頁），足徵於97年起，系爭道路即已劃作
25 為農路使用至今，而上訴人係於97年12月8日與建商簽立
26 買賣契約，雖未提出附卷，但被上訴人於98年4月7日與建
27 商簽訂買賣契約，訴外人趙維雄於97年11月8日與建商簽
28 訂買賣契約，2份契約之特約事項第1點均約明買方須無條
29 件提供如契約附圖所示現有5米道路供社區使用（原審卷
30 第39頁、221頁），上訴人既稱其係於97年12月8日與建商
31 簽約，且所購之房屋土地及應提供作為系爭道路之土地與

01 之土地於97年起，即已經土地所有權人同意劃作為農路使用
02 至今，上訴人、被上訴人，以及訴外人趙維雄三戶於10
03 0年7月11日，復與建商黃長煌、盧敏惠簽立農路通行協議
04 書，並經何叔嬭公證人公證在案之事實，已詳如前述。足
05 認上訴人主張終止意定通行權之土地已長期作為用路人通
06 行之用，具有公示外觀。且原土地所有權人明知提供土地
07 所為系爭道路聲請使用執照將使系爭道路成為建案之一
08 部，土地所有權權能行使即有限縮，仍予同意，上訴人復
09 亦簽訂農路通行協議書同受拘束，基於債權物權化之法理
10 與誠信原則，該意定通行權之使用目的既係供兩造及一般
11 人通行之用，於此目的消滅前，無論有無其他聯外道路，
12 上訴人均不得任意終止，以維法律秩序之安定與公共利
13 益。故上訴人此部分主張，亦無可採。

14 五、綜上所述，被上訴人主張意定通行權存在，訴請如原審判決
15 主文第一、二項所示，均為有理由，應予准許。從而，原審
16 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
17 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 六、本件事證已明，上訴人請求傳訊當時承辦此案的代書或向代
19 書調取該份買賣契約書，然未提出任何代書資相關資料供本
20 院傳訊或調取資料，又請求函詢花蓮地政事務所97年11月8
21 日前後有無就稻園段464 地號申請鑑界之紀錄，併請調取當
22 時移轉登記申請書及全部附件，暨兩造其餘攻擊防禦方法及
23 所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，
24 附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

27 民事第一庭審判長 法 官 陳雅敏

28 法 官 楊碧惠

29 法 官 施孟弦

30 以上正本證明係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日
02 書記官 胡旭玫