

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第8號

上訴人 蔡啟祥（吳錦秀之承受訴訟人）
蔡枝芹（吳錦秀之承受訴訟人）
蔡璿（吳錦秀之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 籃健銘律師

被上訴人 營豐建設有限公司

兼法定代理人 黃瑞宮

共同

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

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1月18日臺灣花蓮地方法院109年度訴字第279號第一審判決提起上訴，本院於113年9月18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

一、被上訴人主張：伊為解決金都家園建案通行問題，於民國107年12月5日徵得原審被告吳錦秀（已於000○00○00○00○，由上訴人蔡啟祥、蔡枝芹、蔡璿，下稱蔡啟祥等3人承受訴訟）同意，將其所有坐落花蓮市○○段0000地號土地（下稱系爭土地）作為該建案之通行道路，詎吳錦秀竟違背約定，於109年8月16日在系爭土地砌一道磚牆，妨碍通行等情。爰依吳錦秀出具之同意書（下稱系爭同意書）、民法第199條第1項、第226條第1項、第184條第1項、第213條第1項、第962條規定，求為：（一）確認伊對系爭土地有通行權存在；（二）吳錦秀應將坐落系爭土地上之磚牆拆除，回復得通行狀態；（三）吳錦秀不得在系爭土地上設置障礙物妨碍通行之判決，並聲請供擔保宣告假執行。原審判准，並依聲請為假執行及免假執

01 行之宣告，上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴
02 駁回。

03 二、上訴人則以：系爭同意書係供金都家園建案施工之用，屬定
04 期限之使用借貸契約，於被上訴人有適宜通行之通路及施工
05 完成後，通行目的已達，即無通行系爭土地之權利，縱屬未
06 定期限之使用借貸契約，伊亦得終止之；磚牆非伊所砌，伊
07 無拆除之權等語，資為抗辯。並聲明：原判決廢棄，被上訴
08 人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

09 三、不爭執事項：

10 (一)吳錦秀原為系爭土地之所有權人，於000○00○00○000。
11 法定繼承人為蔡啟祥等3人，並於113年2月20日聲明承受訴
12 訟。

13 (二)被上訴人所提吳錦秀於107年8月23日簽立授權書(下稱授權
14 書A)，授權林正義代為簽訂買賣契約，依被上訴人所提該授
15 權書記載「1. 花蓮市○○段0000地號及同段000建號(門
16 牌：○○街00號)買賣總價新台幣參佰伍拾萬元整。2. 花蓮
17 市○○段0000地號買賣每坪單價新台幣壹拾壹萬元整，合計
18 總價新台幣柒佰叁拾貳萬元整。及同段0000地號通行事宜」
19 等語，上訴人提出之授權書(下稱授權書B)則無「及同段000
20 0地號通行事宜」等字之記載。授權書A，被上訴人於兩造前
21 案(109年度訴字第100號卷(一)第583頁)即已提出，吳錦秀於
22 前案並未爭執其內容真正。

23 (三)吳錦秀於107年12月5日出具系爭同意書，載明「本人吳錦秀
24 所有花蓮市○○段0000地號土地一筆... 茲無條件同意營豐
25 建設有限公司負責人黃瑞宮及其地上建物所有權人通行使
26 用」。

27 (四)黃瑞宮於107至108年間取得○○段0000、0000地號土地全部
28 所有權及同段0000地號土地所有權(權利範圍為5/7)，並於1
29 08年2月19日向訴外人劉文子買受0000地號土地所有權(權利
30 範圍為1/7)。

31 (五)坐落於系爭土地上之磚牆，被上訴人向原法院聲請定暫時狀

01 態處分，經原法院109年度全字第12號裁定及本院109年度抗
02 字第52號裁定確定，嗣被上訴人依裁定提出40萬元為吳錦秀
03 供擔保後，經原法院執行處109年度司執全字第34號假處分
04 強制執行拆除完畢。

05 (六)系爭土地依照花蓮縣政府111年9月29日公文書載有「本案執
06 照（花建使照字第00000000號至第00000000號）中私設通路
07 為長度超過35公尺雙向出口之規劃，系爭土地為其中一處出
08 口，本案建照執照內檢附土地使用同意書，由土地所有權人
09 同意系爭土地供私設通路，同意永久通行使用，並依建築法
10 第11條於本府建築執照管理系統中套繪管制為私設通路，非
11 依規定不得重複使用。」

12 四、本院判斷：

13 被上訴人主張依系爭同意書有通行系爭土地之權利，上訴人
14 不得有妨礙通行之行為，並應拆除磚牆等情，為上訴人否
15 認，並以系爭同意書有期限或通行目的已完成，上訴人不得
16 通行，磚牆非其所有等語置辯，經查：

17 (一)系爭同意書為無條件無期限通行之同意書

18 1. 依上訴人所不爭執之系爭同意書載明：「本人吳錦秀所有花
19 蓮市○○段0000地號土地一筆... 茲無條件同意營豐建設有
20 限公司負責人黃瑞宮及其地上建物所有權人通行使用」（原
21 審卷第23頁），其上並無明確使用期限及使用條件之限制，
22 且供通行使用之目的及範圍相當明確。又通常所有土地供他
23 人通行使用，事涉土地所有權行使之限制，對土地所有權人
24 所有權之影響不可謂不大，衡諸常情，若有期限或設有限
25 制，均會於使用同意書上一併載明，以維土地所有權人之權
26 益。系爭同意書，土地所有權人既以「無條件」之明文顯
27 示，上訴人即應受系爭同意書「無條件」通行之限制，準
28 此，上訴人於本審提出系爭授權書B，以其上並無「及同段0
29 000地號通行事宜」等字之記載，抗辯吳錦秀出具系爭同意
30 書屬定有期限之使用借貸契約，至遲應於108年4月10日終
31 止云云，即明顯與系爭同意書未設條件及期限之明白文義不相

01 符合。況上訴人於被上訴人在兩造另案訴訟提出系爭授權書
02 A時，亦未明白否認系爭授權書A有「及同段0000地號通行事
03 宜」之文字記載，故上訴人以系爭授權書B，依民法第470條
04 第1項前段抗辯如上，無可採取。

05 2. 上訴人另抗辯，被上訴人營豐建設有限公司(下稱營豐建設)
06 非系爭同意書所同意通行之對象，不得提起本件訴訟云云，
07 但查，依花蓮縣政府花建執照字第00000000號建造執照(下
08 稱系爭建照，原審卷1第27頁)，營豐建設為起造人，領照日
09 為108年4月22日，營豐建設本於金都家園建案起造人(即未
10 辦第一次保存登記之建物所有人)之地位，於109年8月19日
11 提起本件訴訟(原審卷1第11頁)，即係依系爭同意書為通行
12 權利之正當行使，上訴人上項抗辯，尚有誤會，難以採取。

13 3. 上訴人又抗辯，當初係被上訴人為解決金都家園建案通行問
14 題時暫時同意被上訴人通行，現建案另有通道，系爭同意書
15 目的已達，依民法第470條第1項中段規定，被上訴人不得再
16 為通行，被上訴人本件主張屬權利濫用云云，並舉代書魏學
17 良於另案之證言為證。查，魏學良固曾於另案證稱：吳錦秀
18 跟被上訴人黃瑞宮有提到系爭土地屬於第三人，後來協議就
19 不予通行，這部分是他們自己協議(另案卷2第62頁)，但魏
20 學良上述證言，除與系爭土地自79年8月21日起即登記為吳
21 錦秀所有(原審卷1第19頁)，非有其他共有人，明顯不符
22 外，其所謂吳錦秀與黃瑞宮有自行協議不再通行系爭土地云
23 云，既無吳錦秀與黃瑞宮間協議成立不予通行之客觀文書可
24 證，且無證據可證魏學良於其所謂吳錦秀與黃瑞宮另協議不
25 再通行系爭土地時在場，明顯屬魏學良無據之言，不得僅憑
26 該無據且與事實不符之證言，認上訴人抗辯兩造已另協議不
27 再通行系爭土地，或系爭土地之通行目的已完成云云，可以
28 採取。又系爭同意書並未附有金都家園建案有其他通路時，
29 即不再提供通行之條件，上訴人上項抗辯，明顯與系爭同意
30 書「無條件」之文義不符，無可採取。

31 (二)上訴人不得任意終止系爭同意書

01 上訴人雖依民法第472條第2項，抗辯吳錦秀並未同意將系爭
02 土地作為金都家園建案之私設通路套繪，其得合法終止系爭
03 同意書云云，但查：

- 04 1. 系爭同意書並未有使用期限且無使用限制等既經本院認定如
05 上，則營豐建設持系爭同意書供做申請系爭建照使用，即難
06 認屬違反系爭同意書目的之使用。上訴人僅以吳錦秀並未同
07 意系爭建照將系爭土地套繪為私設通路，抗辯被上訴人違反
08 同意書之目的而為使用，並不足採。
- 09 2. 上訴人復抗辯，系爭同意書僅提供給黃瑞宮使用，黃瑞宮違
10 反系爭同意書之明文提供系爭同意書給營豐建設使用，違反
11 系爭同意書使用之目的云云，但查，吳錦秀107年12月5日所
12 出具之系爭同意書已明白表示除營豐建設負責人黃瑞宮外，
13 其地上建物所有權人，亦得通行使用。而吳錦秀於出具系爭
14 同意書前107年9月1日既同時出售○○段0000地號土地及○
15 ○街00號建物(原審卷1第159-166頁)，且復於000年0月00日
16 出具上述建物之拆除同意書(原審卷1第389頁)，依其先出售
17 上述土地建物予黃瑞宮後，出具系爭同意書，再於其後出具
18 建物拆除同意書之時間序，可得推知吳錦秀出售上述土地及
19 建物予黃瑞宮時，已知悉黃瑞宮所負責之營豐建設，正在籌
20 建金都家園建案，若出具系爭同意書，有遭被上訴人使用於
21 金都家園建案之可能。吳錦秀於出具系爭同意書後，為使營
22 豐建設順利進行金都家園建案，再出具建物拆除同意書，即
23 可推認其支持金都家園建案，蓋其若不同意金都家園建案且
24 不同意系爭土地供通行使用，其何須再出具建物拆除同意
25 書，並使營豐建設所推出之金都家園建案得以順利進行，準
26 此，黃瑞宮持系爭同意書申請系爭建照，即難謂有何違反系
27 爭同意書目的之使用，上訴人依民法第472條第2項抗辯其得
28 因黃瑞宮違反系爭同意書供營豐建設申請系爭建照，其得終
29 止系爭同意書，難以採取。
- 30 3. 上訴人另抗辯，系爭土地係被上訴人在未經吳錦秀同意之情
31 形下，套繪為私設通路並因此遭套繪管制造成其權利重大損

01 害云云，經查，系爭同意書係在吳錦秀知悉金都家園建案，
02 且於出具系爭同意書後再同意拆除其出售予黃瑞宮之○○街
03 00號建物之拆除同意書，系爭同意書並未設有任何期限及條
04 件，均如前述，則被上訴人申請系爭建照時，將系爭土地列
05 為私設通道，即無何違背系爭同意書使用目的之可言。況依
06 花蓮縣政府111年9月29日府建管字第0000000000號函(原審
07 卷1第467頁)，系爭土地於吳錦秀之父吳保維64年間興建完
08 成○○市場(原審卷1第417頁)時，即已供為通路使用，而得
09 認有長期通行使用之事實，吳錦秀出具系爭同意書，即係確
10 認系爭土地長久供通行使用之事實，縱系爭土地因系爭建照
11 受套繪管制，亦難依此遽認被上訴人違背系爭同意書之目的
12 使用系爭同意書，並因而認上訴人終止系爭同意書之抗辯可
13 以採取。

14 (三)磚牆屬上訴人所有且本院應審酌被上訴人拆除磚牆之主張

15 1. 上訴人固抗辯非磚牆所有人云云，但磚牆係位在系爭土地
16 上，若非系爭土地之所有權人，實無任意於他人土地上逕自
17 設置磚牆之可能，況系爭磚牆經原法院執行處109年度司執
18 全字第34號假處分強制執行拆除完畢後，迄今並未見有何磚
19 牆所有權人出面向法院主張磚牆之權利，此益足認上訴人上
20 項抗辯，並無可取。

21 2. 至磚牆雖經原法院執行處拆除完畢而回復供通行之狀態，但
22 因被上訴人原審所提之拆除磚牆之訴部分，屬假處分執行程
23 序之本案，自不得僅因磚牆已經拆除，而逕認被上訴人於原
24 審有關拆除磚牆部分之訴，已無受法院判決之必要。

25 五、綜上所述，被上訴人依系爭同意書，請求確認就系爭土地有
26 通行權存在，請求拆除系爭土地上之磚牆，回復得通行之狀
27 態，且不得在系爭土地上設置障礙物妨礙通行等，均有理
28 由，應予准許。原審判准，並依聲請分別定假執行及免假執
29 行之擔保，雖主文第五項「本判決第一項」係「第二項」之
30 誤繕，惟結論並無不同，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決
31 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已明，兩造其餘之主張、攻擊或防禦方法及所用之
02 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，故不
03 逐一論列。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
06 民事第二庭審判長法官 陳真真
07 法官 劉雪惠
08 法官 詹駿鴻

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
11 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
13 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
14 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
15 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
16 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
18 書記官 徐錦純

19 附 註：

20 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

21 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
22 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
24 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
25 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。