

福建金門地方法院民事判決

112年度訴字第44號

原告 周子翔

訴訟代理人 盧柏岑律師

朱日銓律師

汪懿玥律師

被告 何玲宜

郭耿豪

0000000000000000

郭承翰

兼 共 同

訴訟代理人 郭昭佑

上四人共同

訴訟代理人 王捷拓律師

複 代理人 江沅庭律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國112年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告共有坐落金門縣○○鎮○○段000地號土地如附圖所示甲區部分有通行權存在。

被告應容忍原告通行如附圖所示甲區部分，並不得設置工作物、地上物或為任何妨害通行之行為。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為力圓開發有限公司（下稱力圓公司）之法定代理人，伊與訴外人董明正共有金門縣金湖鎮新頭段（以下均為同段，故僅載地號）746-2、747地號土地，現信託登記予元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）。緣訴外人有翔建設股份有限公司（下稱有翔公司）於民國103年間整合前揭土地與373、746、747-3地號土地作為基地，欲於其上興建休閒旅館而向金湖鎮公所申請面臨現有巷道證明書

(下稱現有巷道證明)。另訴外人何桂鋒前於102年9月23日即為在759、761、772地號土地新建房屋，亦申請核發現有巷道證明（巷道位置詳附圖，行經772地號部分即伊訴請通行部分）。嗣772地號土地（原共有人為王雅茹、李淑英）經法拍後，由被告拍定並於110年6月16日登記為共有。詎被告於取得後之不詳時日，以鐵皮圍住772地號土地上之巷道，致伊工程車輛難以進出，被告甚至對伊與幫伊施工之包商提出毀損告訴，業經檢察官為不起訴處分。為確認通行權，爰依民法第787條第1項及確認訴訟之法律關係，提起本訴。並聲明：(一)確認原告就被告共有坐落772地號土地如附圖所示甲區部分有通行權存在。(二)被告應容忍原告通行如附圖所示甲區部分，並不得設置工作物、地上物或為任何妨害通行之行為。

二、被告則以：原告所取得之建造執照期限僅至108年11月27日，現已逾期，原告不得繼續施工，自無通行必要。且原告主張通行之現有巷道，路尾已延伸鋪設另一小徑，該小徑末端正興建房屋，待興建完畢、拆除圍籬，即可藉此對外通行，無須再通行772地號。又與772地號相鄰之751-7地號為國有、751-8地號為金湖鎮所有，上二地號雖未鋪設路面，但為草地，原告工程車輛可繞行此處對外通行，不需行經772地號，伊才將772地號現有巷道部分以鐵皮圍起（現已拆除）。另772地號原所有人王雅茹、李淑英雖曾開立土地使用權同意書，同意現有巷道之位置，並將之提供一般使用，但伊不受拘束，且772地號事後並未興建房屋，故該同意書已失效等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷

(一)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言。本件原告主張就如附圖所示甲區部分有通行權存在，惟為被告所否

01 認。則原告就該通行權存否之法律上地位即處於不明確狀
02 態，且能以本件確認判決加以除去。是原告提起本訴自有即
03 受確認判決之法律上利益，合先敘明。

04 (二)兩造不爭執之事項：

- 05 1. 原告與董明正共有746-2、747地號，應有部分各1/2，現均
06 信託登記予元大銀行。
- 07 2. 被告於110年6月16日因拍賣（本院109年度司執字第2557
08 號）而登記取得772地號土地所有權，應有部分各1/4。
- 09 3. 原告請求通行部分前經金湖鎮公所審核後，依772地號土地
10 原共有人王雅茹、李淑英之同意而核發現有巷道證明書，認
11 定該部分為現有巷道。

12 (三)原告主張就如附圖所示甲區部分有通行權存在，被告應容忍
13 其通行，並不得設置工作物、地上物或為任何妨害通行之行
14 為等情。為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥
15 為：原告就如附圖所示甲區部分有無通行權存在？被告應否
16 容忍原告通行，且不得設置工作物、地上物或為妨害通行之
17 行為？析述如下：

- 18 1. 查原告與董明正共有、現信託登記予元大銀行之746-2、747
19 地號土地，與被告共有之772地號土地，使用分區均屬「自
20 然村專用區」，得興建住宅、旅館及民宿使用，業經本院函
21 詢金門縣政府確認無訛（本院卷第113至114頁）。是被告雖
22 稱原告取得之建造執照期限僅至108年11月27日，現已逾期
23 而不得繼續施工，故無通行必要等語。然此概念上不無混
24 淆，蓋原建造執照縱已逾期，亦無礙原告日後得於前揭土地
25 上建屋使用，自仍有確認通行之必要。
- 26 2. 再檢視本院所調得95、100、106年之航照圖（本院卷第227
27 至231頁），前揭土地於95年間尚屬密林，並無道路可對外
28 通行，至100年間已有土路，而於106年間已鋪設路面。對照
29 金湖鎮公所函覆本院略以：772地號之現有巷道劃設，係依
30 據何桂峰於102年9月23日之現有巷道申請書辦理。其當時檢
31 附現有巷道行經之773、1175、760、759、760-1、755、772

01 地號土地所有人所開立之土地使用權同意書、已鋪設路面之
02 現場照片及現有巷道地籍套繪圖，提出申請，經審核通過而
03 准予核發（本院卷第153至177頁）。以之比對地政局所測繪
04 如附圖所示巷道位置，已堪信現有巷道行經772地號土地部
05 分，至遲於102年間即已鋪設路面，並經土地所有人同意而
06 提供通行。準此，772地號雖屬自然村專用區而得興建住
07 宅，然已鋪設路面部分，前經金湖鎮公所依土地所有人之同
08 意，自102年間核定為現有巷道迄今，已有長久慣行之事
09 實。又該現有巷道位置，亦係徵得前後鄰地所有人均一致同
10 意提供通行後方劃設。自應認現有巷道所行經部分，已對各
11 土地所有人就該地之利用發生物上負擔之效力，應繼續維持
12 現有巷道提供通行之狀態，俾利相鄰與後方土地均可符合金
13 門縣面臨現有巷道申請建築自治條例之規定而得建築使用。
14 又興建建物本有建蔽率與容積率上限規定，土地所有人縱將
15 部分土地提供通行，亦無礙於其他部分充分利用建蔽率與容
16 積率之私益。

17 3. 由上可知，經土地所有人開立土地使用權同意書，並經核定
18 為現有巷道部分，已生前揭物上負擔。任一所有人或繼受取
19 得該地之後手，在財產權兼具社會責任與公益性之思考下，
20 無由任意反悔並阻礙通行。被告雖稱：上開土地使用權同意
21 書乃附條件之同意，因772地號事後未興建房屋，故原先之
22 同意已失效等語。然所有權既有社會責任與公益考量，則提
23 供通行本身將使該地區之整體利用價值提升，如居於路首之
24 所有人得任意反悔，不啻使路尾之其餘土地利用價值均大幅
25 萎縮，顯與最初整合及金湖鎮公所核定為現有巷道之原意不
26 符。遑論該土地使用權同意書中並無任何「附條件同意」之
27 記載，並係多筆土地所有人共同簽立，故被告上開辯解顯與
28 實情未合，礙難採憑。

29 4. 再按依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，
30 即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債
31 務人立於出賣人之地位（最高法院47年台上字第152號、49

01 年台抗字第83號裁判要旨參照)。併參772地號土地之拍賣
02 公告已揭明「應買人務必自行查勘土地現況，772地號土地
03 之部分為道路供通行使用，且依空照圖觀之，部分土地係水
04 泥路面之村道或產業道路，應買人須自行查勘。請應買人注
05 意，拍定後須自行解決相關法律問題，本處不代為處理。本
06 件水泥村道供通行部分，於拍定後不點交。關於土地使用分
07 區管制等，應買人須自行洽金門縣政府或鄉鎮公所都市計劃
08 部門查詢」(109司執2557卷二第92至93頁)。暨772地號土
09 地如附圖所示甲區部分，經本院函詢金湖鎮公所，已確認於
10 102年即已鋪設路面，為現有巷道乙節(本院卷第153、174
11 至177頁)。益徵被告當已於拍賣前詳細查勘772地號土地現
12 況，並於查詢金門縣政府及金湖鎮公所都市計劃部門後，明
13 確認知其中部分土地屬供公眾通行之現有巷道後，仍決定參
14 與投標並因得標而繼受取得772地號土地及其物上負擔(即
15 現有巷道部分應續供通行使用)。

16 5. 被告下列辯解均難為採：

17 (1)被告稱：現有巷道之尾端已額外鋪設小徑，該小徑末端現正
18 興建房屋，待興建完畢、拆除圍籬，即可對外通行，無須再
19 通行772地號等語。惟此說法經本院現場履勘後，已確認興
20 建該工程所需之工程車輛，仍仰賴通行如附圖所示既有巷
21 道，有本院勘驗筆錄及現場照片(本院卷第286、294至295
22 頁)在卷可佐。如附圖所示既有巷道既為路尾之自然村專用
23 區興建房屋所必需，自無僅因另條小徑日後「可能」對外通
24 行(現狀僅屬可能，而非必然)，而回過頭認定102年已核
25 定之現有巷道失其效力。

26 (2)被告另稱：與772地號相鄰之751-7地號為國有、751-8地號
27 為金湖鎮所有，上二地號雖未鋪設路面，但為草地，原告工
28 程車輛可繞行該草地，即無需通行772地號。且伊前手王雅
29 茹、李淑英雖開立土地使用權同意書，同意現有巷道位置並
30 提供一般使用，但伊不受拘束等語。然前已提及，拍賣之定
31 性為買賣，拍定人須繼受原所有人就該地之一切權利義務

（含物上負擔），此節亦為參與法拍之被告所事前知悉並願認同而為投標，自無由於事後否認該物上負擔之效力。又是否行經前揭公有土地，與如附圖所示既有巷道已提供通行，核屬二事。被告既承受現有巷道部分應續供通行使用之物上負擔，則原告就如附圖所示甲區部分自有通行權存在，被告應容忍其通行，並不得設置工作物、地上物或為任何妨害通行之行為。

(3)兩造雖就臺灣高等法院暨所屬法院108年法律座談會民事類提案第1號之審查意見提及「出具土地使用同意書，僅於當事人間有其效力。土地買受人並不當然繼受其前手與土地使用人間之法律關係，土地使用人不得執該法律關係對土地買受人主張其有使用土地之權利。惟於具體個案情形，法院仍得斟酌土地買受人行使權利，有無違反誠信原則而為判斷」，各有不同解讀。惟本院審酌本件拍賣公告已清楚揭示772地號土地現況有部分為道路，供通行使用，並要求應買人務必先行查勘、洽詢金門縣政府或鄉鎮公所都市計劃部門。在此情形下，被告仍願參與投標並繼受取得該地，自應承受前揭物上負擔之限制，縱欲利用該地，亦不應影響已鋪設路面、提供通行之公眾權益。

5. 綜上所述，772地號土地如附圖所示甲區部分於102年間已鋪設路面，並經所有人同意提供作為現有巷道。被告於知悉該情下，仍參與法拍而繼受取得，自無由於事後否定該物上負擔之效力。從而，原告依確認訴訟之法律關係，請求確認就被告共有坐落772地號土地如附圖所示甲區部分有通行權存在，被告應容忍其通行，並不得設置工作物、地上物或為任何妨害通行之行為，為有理由，應予准許。

四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決結論不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 1 月 18 日

01

02

03

04

05

06

07