

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第407號

原告 福熙實業股份有限公司

法定代理人 張簡麗香

訴訟代理人 黃如流律師

黃宥維律師

被告 林正男

林正明

卓政防

林正昱

共同

訴訟代理人 卓定豐

劉家榮律師

洪仲澤律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國111年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告就被告共有之高雄市○○區○○○段○○○地號土地如附圖編號949 (1)所示之範圍（面積一二七點一九平方公尺）、同段九五三地號土地如附圖編號 953(1)所示之範圍（面積三五五點七九平方公尺），在上開土地被徵收前，有通行權及設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路之權利存在。

二、前項土地被徵收前，被告應容忍並不得妨礙或阻撓原告在如附圖編號949 (1)、953 (1)所示之範圍（面積各為一二七點一九平方公尺、三五五點七九平方公尺）通行、設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路。

三、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告4人自民國90年2月7日起共有高雄市○○區○○○段000 ○000 ○000 ○000 ○000 地號土地（以下各稱949、953、947、950、954地號土地），應有部分各1/4，另與中華民國、高雄市○○○段000地號土地（下稱946地號土地）。訴外人安益德建設股份有限公司（下稱安益德公司）、德聖建設股份有限公司（下稱德聖公司）於102年12月4日與被告4人共同簽訂土地買賣契約書，向被告4人購買947、950、954地號土地（以下合稱系爭鄰地），簽約當時，因949、953地號土地（以下合稱系爭土地）及946地號土地為尚未被徵收之都市計畫12米寬道路用地，為求系爭鄰地通行便利，被告遂與安益德、德聖公司約定在系爭土地被徵收前，被告同意無限期、無條件、無償提供系爭土地其中自系爭鄰地建築線起算8米寬之範圍（即附圖編號949(1)、953(1)所示之範圍），供系爭鄰地所有權人通行，並同意在該通行範圍之土地興建水溝、鋪設柏油路及申請自來水管等相關水電管路路線鋪設，且承諾上述約定效力及於雙方之繼受人或繼承人。被告4人並於同日共同簽立土地通行使用同意書（下稱系爭通行使用同意書），並於同日辦理公證後，將系爭通行使用同意書正本、公證書正本交予安益德、德聖公司。嗣安益德、德聖公司於107年4月10日將系爭鄰地出售予原告，並於107年4月27日完成所有權移轉登記，復於107年4月10日出具土地通行使用權利讓與（轉讓）同意書正本、系爭通行使用同意書、公證書正本予原告，將其對系爭土地之通行權讓與原告，原告已以存證信函將權利讓與之事實通知被告，被告卻於原告在系爭鄰地開發建築時，刻意以圍籬阻隔、拒絕原告通行使用系爭土地，侵害原告通行、設置設施之權益至今，原告自有訴請確認通行及設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路之權利存在之法律上利益。為此依系爭通行使用同意書，提起本訴，並聲明：(一)確認原告就被告共有之系爭土地

01 如附圖編號953 (1)、949 (1)所示之範圍，在系爭土地被徵收
02 前，有通行權及設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路
03 與電力電信線路之權利存在。(二)系爭土地被徵收前，被告應
04 容忍並不得妨礙或阻撓原告在如附圖編號953 (1)、949 (1)所
05 示之範圍通行、設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路
06 與電力電信線路之行為。

07 二、被告則以：系爭鄰地已與同段973 、973-5 地號土地合併為
08 947 地號土地（下稱合併後947 地號土地，合併前之947地
09 號土地仍稱947地號土地），合併後947 地號土地東臨勝利
10 街、南臨八德路，已非屬袋地，是原告提起本件訴訟顯無確
11 認利益。又安益德、德聖公司當初向被告買受系爭鄰地時，
12 因947 、950 地號土地屬袋地，遂與伊商議給予通行權以利
13 袋地使用，經被告4人內部協議後，為確保未來就通行權等
14 事項對外互相意思表示一致，及避免兄弟鬩牆，始簽立系爭
15 通行使用同意書，然斯時安益德、德聖公司尚無使用系爭土
16 地之需求，僅口頭與被告商議若日後有通行系爭土地之需，
17 希望被告得以「借過」，被告因已久未居該處，且與安益
18 德、德聖公司之負責人為多年好友，故就安益德、德聖公司
19 通行之事亦消極未阻止，甚至在安益德、德聖公司出售系爭
20 鄰地予原告後，仍本於敦親睦鄰，未阻止原告通行系爭土
21 地，詎原告得寸進尺，擅自占用系爭土地堆置建材，被告始
22 興建圍籬拒絕原告之通行。被告與安益德、德聖公司間雖曾
23 就通行權進行討論，惟未達成任何協議，縱被告曾默示安益
24 德、德聖公司或原告通行系爭土地，然合併後947 地號土地
25 已臨路，被告不再提供系爭土地通行，應於法無違。況系爭
26 通行使用同意書乃被告4人締結，基於契約相對性原則，安
27 益德、德聖公司與原告均非契約當事人，原告不得僅因持有
28 系爭通行使用同意書及無效之權利讓渡書，即認被告應對其
29 履行系爭通行使用同意書之內容，且被告4 人已於110 年2
30 月16日共同書立「土地通行使用同意書解除契約」，合意解
31 除系爭通行使用同意書，是原告主張對系爭土地其中如附圖

01 編號953 (1)、949 (1)所示之範圍有通行權，為無理由。再原
02 告購買系爭鄰地時，應可得而知系爭鄰地無不動產役權之登
03 記，而合併後947 號土地縱非通過系爭土地亦得設置電線、
04 水管、瓦斯管或其他管線，且設置需費無鉅，且已非袋地，
05 故原告請求被告容忍原告在系爭土地上通行、設置水溝、鋪
06 設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路，對被告之權
07 益侵害過大，請求應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告
08 之訴駁回。

09 三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
10 者，不得提起，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。
11 此所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
12 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
13 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
14 院52年台上字第1240號判例意旨參照）。原告主張對被告共
15 有之系爭土地其中如附圖編號953 (1)、949 (1)所示之範圍有
16 通行及設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電
17 信線路之權利，被告否認原告有此權利，是原告主張之上開
18 權利是否存在即不明確，而原告此法律上地位之不安狀態，
19 得以本確認判決將之除去，揆諸上開說明，原告提起本件確
20 認之訴即有確認利益。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)被告4 人自90年2 月7 日起共有系爭土地及系爭鄰地，應有
23 部分各1/4 。被告4 人另與中華民國、高雄市共有946地號
24 土地。

25 (二)安益德、德聖公司於102 年12月4 日與被告4 人共同簽訂被
26 證5 之土地買賣契約書〔見本院110年度訴字第407號卷（下
27 稱訴字卷）121-135頁〕，向被告4 人購買系爭鄰地，並於1
28 03 年4 月17日辦理所有權移轉登記。

29 (三)被告4 人於102 年12月4 日有共同簽立原證3 之土地通行使
30 用同意書〔下稱系爭通行使用同意書，見本院109年度雄司
31 調字第2411號卷（下稱雄司調卷）35頁〕，並於同日經公

證，公證後並將系爭通行使用同意書、公證書正本交予安益德、德聖公司。

(四)安益德、德聖公司於107年4月10日將系爭鄰地出售予原告，並於107年4月27日完成所有權移轉登記。安益德公司、德聖公司於107年4月10日並出具原證7之土地通行使用權利讓與（轉讓）同意書正本（見雄司調卷75頁，下稱系爭通行使用權利讓與同意書）、系爭通行使用同意書、公證書正本予原告。

(五)原告於107年10月5日有寄送原證13所示之存證信函（內含系爭通行使用同意書、公證書、系爭通行使用權利讓與同意書，見訴字卷75-91頁）予被告4人，該存證信函已於107年10月9日送達被告林正明、林正昱，於108年1月11日送達被告林正男，被告卓政防部分經本院裁定准公示送達，於108年2月23日登報，於108年3月15日生送達效力。

(六)系爭鄰地、973、973-5地號土地於109年11月10日合併為合併後947地號土地。

(七)被告4人於110年2月16日共同書立本院110年度審訴字第68號卷（下稱審訴卷）第71頁之土地通行使用同意書解除契約。

(八)被告4人在原告起訴前，有在系爭土地設置圍籬，拒絕原告進入、通行至今。

五、兩造爭執事項：

(一)被告4人有無與安益德、德聖公司成立系爭通行使用同意書所載之通行權約定？

(二)若有，被告是否已合法解除該通行權約定？是否應受該通行權約定之拘束？原告主張受讓安益德、德聖公司之通行使用權利，而得對被告主張通行使用權利，有無理由？

(三)原告訴請確認對系爭土地之系爭範圍有通行權及設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路之權利，被告應容忍而不得妨礙或阻撓原告在前項土地範圍通行、設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路，有

01 無理由？

02 六、本院之判斷：

03 (一)被告4 人有與安益德、德聖公司成立系爭通行使用同意書所
04 載之通行權約定：

05 1.查安益德、德聖公司於102年12月4日與被告共同簽訂土地買
06 賣契約書，向被告購買系爭鄰地，並於103 年4 月17日辦理
07 所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項
08 (一)），而該土地買賣契約書之其他特約事項第3項已約明：
09 「乙方（即賣方被告）同意於本契約簽訂同時出具系爭土地
10 及946地號土地等3筆道路用地使用同意書（如後附件），並
11 辦理公證，並於第三期款給付後，同意由甲方（即買方安益
12 德、德聖公司）委請測量公司，依據系爭土地及946地號土
13 地之12米計畫道路之中心樁位圖訂出建築線及8米寬之道路
14 寬度範圍，進行整地及建築線邊溝之施作」（見訴字卷第13
15 3頁），足見被告與安益德、德聖公司於102年12月4日簽訂
16 系爭鄰地之土地買賣契約書當時，雙方確有約定被告應同時
17 出具系爭土地及946地號土地等3筆土地之使用同意書，並辦
18 理公證。

19 2.次查，被告4 人於102 年12月4 日確有共同簽立系爭通行使
20 用同意書1紙，並於同日辦理公證，公證後將系爭通行使用
21 同意書、公證書正本交予安益德、德聖公司等情，亦為兩造
22 所不爭執（見兩造不爭執事項(四)），系爭通行使用同意書並
23 載明：「立同意書人被告4人為系爭土地及946地號土地共有
24 人，該土地之都市計畫使用分區為12米道路用地，茲同意前
25 開土地於未被徵收開發前無限期、無條件、無償提供予系爭
26 鄰地之建築線起算8米寬度提供系爭鄰地所有權人通行使
27 用，並且同意於該道路土地上興建水溝、鋪設柏油路及申請
28 自來水管等相關水電管路路線鋪設。縱日後其土地所有權或
29 本人前開土地所有權有移轉、出售等情事，本同意書效力仍
30 及於雙方之繼受人或繼承人。恐口無憑，特立此同意書為
31 據」（見雄司調卷35頁），依其文義及被告書立後交付安益

01 德、德聖公司觀之，被告確已向安益德、德聖公司承諾在系
02 爭土地及946地號土地被徵收前，無限期、無條件、無償提
03 供系爭土地其中自系爭鄰地建築線起算8米寬度範圍，供系
04 爭鄰地所有權人即安益德、德聖公司通行，並同意於其上興
05 建水溝、鋪設柏油及申請水電管路鋪設，且效力及於被告及
06 安益德、德聖公司雙方之土地繼受人、繼承人。是原告主張
07 被告4人有與安益德、德聖公司成立系爭通行使用同意書所
08 載之通行權約定，應屬真實。

09 3.被告雖辯稱系爭通行使用同意書僅係被告4人所為內部協
10 議，是為確保未來就通行權等事項對外互相意思表示一致，
11 及避免兄弟鬩牆而簽立，當時安益德、德聖公司並無使用系
12 爭土地之需求，僅口頭與被告商議若日後有通行系爭土地之
13 需，希望被告得以「借過」，雙方買賣系爭鄰地時雖曾討論
14 系爭土地之通行權及其他不動產役權事宜，但協議無下文，
15 雙方並未成立系爭通行使用同意書所載之通行權約定云云，
16 惟系爭通行使用同意書若僅為被告4人之內部協議，被告應
17 無必要特意辦理公證後，將系爭通行使用同意書及公證書正
18 本交付安益德、德聖公司，且被告出具系爭通行使用同意書
19 並前往公證，及系爭通行使用同意書之內容，均核與土地買
20 賣契約書之其他特約事項第3項之約定相符，堪認係被告為
21 履行該其他特約事項之約定所為，故被告與安益德、德聖公
22 司確有成立系爭通行使用同意書所載之通行權約定，至堪認
23 定。

24 (二)原告已受讓安益德、德聖公司依系爭通行使用同意書所享有
25 之通行使用權利，而得對被告主張：

26 1.按「債權人得將債權讓與於第三人」，「債權之讓與非經讓
27 與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力」，民法第
28 294條第1項前段及第297條第1項前段分別定有明文。本件上
29 訴人與訴外人嘉豐公司間通行權之約定既屬債權性質，被上
30 訴人自得由嘉豐公司受讓其廠房、土地及系爭土地之通行
31 權，且已踐行通知上訴人之義務，自己對上訴人發生讓與之

效力（最高法院83年度台上字第347號判決意旨參照）。

2. 查安益德、德聖公司業於107年4月10日將系爭鄰地出售予原告，並於107年4月27日完成所有權移轉登記，安益德公司、德聖公司於107年4月10日並出具系爭通行使用權利讓與同意書、系爭通行使用同意書、公證書正本予原告，原告即於107年10月5日寄送存證信函（內含系爭通行使用同意書、公證書、系爭通行使用權利讓與同意書）予被告4人，通知安益德、德聖公司已將系爭鄰地轉售予原告，並將依系爭通行使用同意書對系爭土地之權利一併讓與原告，該存證信函已於107年10月9日送達林正明、林正昱，於108年1月11日送達林正男，卓政防部分經本院裁定准公示送達，於108年2月23日登報，於108年3月15日生送達效力等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(四)(五)），並有系爭鄰地之異動索引、合併後947地號土地之登記謄本、異動索引、系爭通行使用權利讓與同意書、存證信函、收件回執、登報證明等在卷可憑（見雄司調卷第39-61、75頁、訴字卷第17、21-24、75-9101頁），又被告書立系爭通行使用同意書時，已向安益德、德聖公司承諾系爭通行使用同意書之效力及於安益德、德聖公司之土地繼受人，原告自安益德、德聖公司繼受系爭鄰地，並經安益德、德聖公司讓與依系爭通行使用同意書對系爭土地之權利，且對被告完成民法第297條第1項所定之債權讓與通知，自己生債權讓與之效力。是原告主張在系爭土地被徵收前，對被告共有之系爭土地其中自系爭鄰地之建築線起算8米寬度範圍，有通行權，並得興建水溝、鋪設柏油及申請水電管路鋪設，即屬有據。又系爭鄰地之建築線位於系爭鄰地與系爭土地、946地號土地之相鄰地界線，此有原告提出之建築線指示（定）申請書圖在卷可參（見訴字卷第43-45頁），則原告對系爭土地有通行權之範圍，應為沿該建築線往西8公尺寬之範圍，經本院囑託高雄市政府地政局大寮地政事務所依此測繪該通行權範圍，結果如附圖編號949(1)、953(1)所示，從而原告訴請確認其對系爭

01 土地其中如附圖編號949 (1)、953 (1)所示之範圍（下稱系爭
02 土地之系爭範圍），在系爭土地被徵收前，有通行權及設置
03 水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路之權
04 利，洵屬有據。又被告不爭執渠等在原告起訴前，有在系爭
05 土地土地設置圍籬，拒絕原告進入、通行至今（兩造不爭執
06 事項八），原告基此另請求被告在系爭土地被徵收前，應容
07 忍而不得妨礙或阻撓原告在系爭土地之系爭範圍通行、設置
08 水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管路與電力電信線路，同
09 屬有據。

10 (三)被告固辯稱渠等已於110 年2 月16日合意解除系爭通行使用
11 同意書，並提出渠等共同書立之土地通行使用同意書解除契
12 約為證（見審訴卷第71頁），惟該土地通行使用同意書是記
13 載被告4人同意解除上開公證書之意思表示，與被告所辯合
14 意解除系爭通行使用同意書，尚屬有間。縱認被告之真意是
15 欲解除系爭通行使用同意書之通行權約定，但被告4人係與
16 安益德、德聖公司成立通行權約定，須雙方合意始得合意解
17 除該通行權約定，且被告亦未主張及舉證有何得片面解除該
18 通行權約定之法定解除事由，則被告4人片面解除系爭通行
19 使用同意書之通行權約定，自不合法。該通行權約定既未經
20 被告合法解除，被告抗辯已不受系爭通行使用同意書之拘
21 束，自不足採。

22 (四)再被告與安益德、德聖公司係經雙方合意而成立通行權約
23 定，屬意定通行權之性質，並非民法第787條所定之袋地通
24 行權，故該意定通行權是否存在，與系爭鄰地是否為袋地、
25 有無袋地通行權均無涉，從而被告以系爭鄰地在與973 、97
26 3-5 地號土地合併後已非袋地，原告無從主張袋地通行權、
27 無通行系爭土地之必要為由，否認原告就系爭土地之系爭範
28 圍有通行權，自非可取。

29 七、綜上所述，原告在系爭土地被徵收前，確有對被告共有之系
30 爭土地之系爭範圍通行及設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自
31 來水管路與電力電信線路之權利，從而原告訴請確認有此權

01 利，進而請求被告應容忍並不得妨礙或阻撓原告在系爭土地
02 之系爭範圍通行、設置水溝、鋪設柏油道路、安裝自來水管
03 路與電力電信線路，均有理由，應予准許。

04 八、末按共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴
05 訟費用，民事訴訟法第85條第2項定有明文。各共有人對於
06 共有物之權利，是按其應有部分，存在於共有物之全部，故
07 在共有物分割前，無法分別何共有人之權利在共有物之何特
08 定部位，是被告應將共有之系爭土地之系爭範圍供原告通行
09 之義務，為不可分之債，依民事訴訟法第85條第2項規定，
10 應連帶負擔訴訟費用。

11 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第85條第
12 2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
14 民事第一庭 法 官 陳筱雯

15 以上正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日
19 書記官 張宸維