

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度簡上字第15號

上訴人 騰晟建設有限公司

法定代理人 謝秦宏

訴訟代理人 江錫麒律師

柯宏奇律師

王炳人律師

上一人

複代理人 周銘皇律師

被上訴人 傅文德

劉樺蔓

共同

訴訟代理人 高仁宏律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，上訴人對於民國110年1月27日本院苗栗簡易庭110年度苗簡字第614號第一審簡易判決提起上訴，本院於111年8月10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、上訴人起訴及上訴主張：上訴人為苗栗縣○○鄉○○段○○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○地號土地（均分割自分割前260地號土地，下稱系爭土地）所有權人，被上訴人為259地號土地共有人，系爭土地均屬袋地。而259地號土地前所有權人鍾德賢，有與分割前260地號土地所有權人黃立吉、黃立鎗於民國103年1月7日簽署協議書（下稱系爭協議書），約定259地號土地提供原判決附圖A1所示3公尺寬道路供黃立吉、黃立鎗通行，受讓人應無條件承受供通行義務，

01 被上訴人受讓259地號土地後，亦於106年11月6日簽立同意
02 書（下稱系爭同意書），同意就259地號土地預留3公尺寬道
03 路使用借貸予260地號土地所有權人通行，足認被上訴人已
04 同意系爭土地所有權人通行259地號土地如原判決附圖A1所
05 示3公尺寬區域；且依系爭同意書上訴人須履行義務，非單
06 務契約，上訴人亦未違反系爭同意書約定，又上訴人使用系
07 爭土地建築房屋，倘無法通行原判決附圖A1所示3公尺寬道
08 路，恐影響上訴人取得使用執照，被上訴人不得收回道路使
09 用權，任意終止系爭同意書亦有違誠信原則；又上訴人雖非
10 系爭協議書、同意書當事人，然業自分割前260地號土地前
11 手受讓該通行權，且依債權物權化法理得主張該通行權。詎
12 被上訴人竟自110年4月間起，於原判決附圖A1所示區域擺放
13 原判決附圖B1至B5所示水泥塊，爰擇一依民法第787條規
14 定、系爭協議書、同意書約定提起本訴等語。並聲明：(一)確
15 認上訴人就被上訴人所有259地號土地如原判決附圖A1面積4
16 0平方公尺土地之通行權存在。(二)被上訴人應容忍上訴人於
17 前項土地上通行，不得為妨礙上訴人通行之行為，並應將前
18 項土地上如原判決附圖B1至B5所示水泥塊移除。

19 二、被上訴人於原審及上訴審則以：系爭土地西側水溝已加蓋，
20 寬度達3.2公尺並延伸至苗栗縣公館鄉福義路（下稱福義
21 路），已足供通行之用，故系爭土地非屬袋地；又系爭協議
22 書係債權契約，立協議書者亦非兩造，被上訴人於取得259
23 地號土地時亦不知悉系爭協議書，上訴人無從據以請求；另
24 上訴人並非系爭同意書當事人，不得據以主張通行權，且上
25 訴人違反系爭同意書約定鋪設水泥，被上訴人對上訴人為收
26 回之意思表示，況系爭土地已可通行至公路，系爭同意書借
27 貸目的已達，或已經過相當時期可推定已使用完畢，抑或未
28 定期限亦不得依借貸目的定期限，被上訴人亦可請求上訴人
29 返還，上訴人之訴為無理由等語，資為抗辯，並聲明：上訴
30 人之訴駁回。

31 三、原審駁回上訴人第一審之訴，上訴人不服原判決提起上訴，

上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人就被上訴人所有259地號土地如原判決附圖A1面積40平方公尺土地之通行權存在。(三)被上訴人應容忍上訴人於前項土地上通行，不得為妨礙上訴人通行之行為，並應將前項土地上如原判決附圖B1至B5所示水泥塊移除；被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)上訴費用由上訴人負擔。

四、兩造協議簡化爭點如下（簡上卷第85至87頁）：

(一)不爭執事項

1. 分割前260地號土地原屬黃立吉、黃立鎗（應有部分各1/12）與他人共有（苗簡卷第57至59頁），其後於109年4月27日先分割而出260-1地號土地，該等土地並於109年7月27日以買賣為由移轉登記予上訴人，上訴人再於109年8月12日將260地號土地分割而出260-2、260-3、260-4、260-5、260-6、260-7地號土地，另於109年12月1日將260-3地號土地再分割而出260-8地號土地，並於同年月14日均將260-3、260-4地號土地設定為分割後260、260-2、260-5、260-6、260-7、260-8地號土地之供役不動產（苗簡卷第33至50頁、簡上卷第55至74頁）。
2. 259地號土地原為鍾德賢單獨所有（苗簡卷第56頁），其後於104年6月16日以買賣為由移轉登記予被上訴人共有，應有部分各1/2（苗簡卷第75至77頁），該土地與分割前260地號土地，及分割後260、260-1、260-3、260-6、260-7地號土地相互毗鄰（苗簡卷第51頁）。
3. 鍾德賢、黃立吉、黃立鎗有於103年1月7日簽署系爭協議書，第1條約定：「一、鍾德賢所有坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號、面積764平方公尺、持分全部，無條件提供如附圖黃色區域西邊預留3公尺寬道路（即原判決附圖A1區域）供黃立吉、黃立鎗通行，鍾德賢如將此道路用地移轉予他人時，應盡告知義務，受讓人亦應無條件承受此供通行之義務，此通行權亦及於黃立吉、黃立鎗之受讓人。」（苗簡卷第53至55頁）。

01 4.被上訴人有於106年11月6日簽立系爭同意書，上載：「立同
02 意書人劉樺蔓、傅文德就所有苗栗縣○○鄉○○段000地號
03 面積764平方公尺同意如附圖所示（黃色區域）預留3米寬
04 （即原判決附圖A1區域）以借貸使用方式未收取任何補償金
05 供同段260地號所有權人通行，此區域立同意書人僅供通行
06 為目的，使用人並依下責任履行義務。…3.管線經過之區域
07 需加強路面鋪設…6.使用人除上要求外不得私自鋪設水泥、
08 柏油路面及挖補。使用人如未依從同意書人所示條件，道路
09 提供人得無條件收回道路使用權，使用權人不得異議。」
10 （苗簡卷第25至27頁）。

11 5.經測量後，259、分割前260地號土地西側與同段261地號土
12 地間已將水溝加蓋鋪滿（寬約3.2公尺，包括水溝外壁約35
13 公分），目前可通行至福義路；而上訴人有於259地號土地
14 鋪設原判決附圖C1所示水泥地面，另被上訴人有於259地號
15 土地設置原判決附圖B1至B5所示水泥塊（苗簡卷第145至157
16 頁、第161頁）。

17 6.261地號土地係特定農業區交通用地，為苗栗縣所有，管理
18 者為苗栗縣公館鄉公所（簡上卷第75頁）。

19 (二)爭執事項

20 1.(1)系爭土地是否為袋地？(2)上訴人得否以系爭協議書主張權
21 利？若可，被上訴人是否受系爭協議書之拘束？(3)上訴人得
22 否以系爭同意書主張權利？若可，上訴人於259地號土地鋪
23 設原判決附圖C1所示水泥地面，是否違反系爭同意書第6點
24 約定而得經被上訴人收回？又系爭同意書約定性質為何？如
25 為使用借貸關係，依其借貸目的是否已使用完畢？是否經過
26 相當時期可推定使用完畢？是否未定期限，亦不能依借貸之
27 目的而定其期限，得由被上訴人隨時請求返還？

28 2.上訴人擇一依民法第787條規定、系爭協議書、同意書約
29 定，請求確認就259地號土地如原判決附圖A1所示土地通行
30 權存在，並請求被上訴人應容忍上訴人通行、不得妨礙通行
31 及移除原判決附圖B1至B5所示水泥塊，有無理由？

01 3.原判決是否妥適？上訴人請求廢棄原判決，有無理由？

02 五、本院之判斷：

03 (一)爭點一：

04 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
05 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
06 以至公路（民法第787條），而該條所定之通行權，係為促
07 進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，為對
08 周圍地所有權所加之限制，其通行範圍應以使土地（袋地）
09 得為「通常使用」為已足（最高法院106年度台上字第831號
10 判決意旨參照）。經查：

11 (1)依不爭執事項 1.、5.、6.，分割前260地號土地（即系爭土
12 地）西側與261地號土地間已將水溝加蓋鋪滿，通行寬度約
13 3.2公尺，並得通行至福義路，且261地號土地亦屬交通用
14 地，管理者苗栗縣○○鄉○○○○○○000地號土地上所設置
15 灌溉箱涵工程，經核准使用範圍係屬供公眾通行之道路（簡
16 上卷第337至345頁該所109年1月17日函文、會勘紀錄、現況
17 照片、使用公館鄉公所水利建造物切結書、協議書），足認
18 系爭土地現狀得經由261地號土地上設置之灌溉箱涵工程水
19 泥鋪面通往福義路。

20 (2)又系爭土地均屬甲種建築用地（苗簡卷第33至50頁土地登記
21 第一類謄本），而林國豐建築師事務所經委託於109年2月27
22 日申請就分割前260地號土地（部分）指定建築線後，苗栗
23 縣政府109年4月2日府商建字第1090062559號函建築線指定
24 成果圖，並未將259地號土地納入建築線指定範圍，且上訴
25 人於系爭土地所興建建物之（109）栗商建公建字第00046、
26 00047、00048、00049號建造執照，無須通行259地號土地，
27 將通行261地號土地，故不影響使用執照取得（簡上卷第263
28 至264頁苗栗縣政府111年7月7日函文、第333至335頁、第36
29 9至371頁建築線指示申請書、苗栗縣政府109年4月2日函
30 稿、建築線指示申請書圖），故上訴人於屬甲種建築用地之
31 系爭土地上興建建物時，未將259地號土地納入建築線指示

範圍，且因得通行261地號土地，故縱無法通行259地號土地，亦無礙於後續使用執照取得，足見系爭土地通行261地號土地至福義路，已得使系爭土地依土地性質為通常使用，礙難認系爭土地係屬上開所稱之袋地。

(3)上訴人雖主張261地號土地鋪面下方仍有水溝，路基並非穩固，非可供常態通行，無法供系爭土地之通常使用等語（簡上卷第93至95頁），然苗栗縣○○鄉○○○○○○○○○○000地號土地上經核准使用面積內之灌溉箱涵工程屬供公眾通行道路，且命施作者應注意設施之安全防護措施（簡上卷第337頁該所109年1月17日函文），且該處現況完整鋪設水泥鋪面（苗簡卷第151至152頁原審履勘照片），難認有何路基不穩之情事，上訴人空言指陳上情，礙難採納。

2.次按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（涉及原共有人分管契約是否對於受讓應有部分第三人繼續存在爭議，司法院大法官釋字第349號解釋理由書意旨參照）；復按特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（涉及互易契約是否拘束受讓第三人爭議，最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。則：

(1)上訴人雖主張其非系爭協議書、同意書當事人，然迭自分割前260地號土地之前手受讓該通行權等情（苗簡卷第21

頁），然被上訴人既否認上訴人為系爭協議書、同意書當事人（苗簡卷第179頁、簡上卷第85、115、117頁），上訴人亦未就其確有受讓系爭協議書、同意書之通行權舉證以實其說，難認上訴人上開主張可採。

(2)又上訴人雖引用上開法律見解，主張其基於債權物權化法理得以主張系爭協議書、同意書約定之通行權等語（苗簡卷第21頁），然上開法律見解所由之原因事實，均屬負擔義務之債務人將不動產讓與第三人後，第三人是否受前手負擔義務之拘束，與本件係享受權利之債權人將不動產讓與上訴人，上訴人得否主張該權利之原因事實不同，上訴人礙難率予比附援引而據以主張得以行使系爭協議書、同意書約定之通行權。

(3)再按使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。第三人買受房屋，並不當然繼受其前手與土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求（最高法院95年度第16次民事庭會議決議意旨參照）。則本件原因事實與該決議所由事實相近，故應參酌該決議，綜合考量於享受權利之債權人將不動產讓與第三人時，有無使負擔義務之債務人繼續受原債權契約拘束之必要，從而：

①依不爭執事項3.，兩造均非簽署系爭協議書之主體，上訴人雖主張其購買分割前260地號土地時，前手有出具系爭協議書，但其希望有259地號土地現任地主同意，故請仲介傳達而取得被上訴人之系爭同意書，故被上訴人本應知悉系爭協議書存在，方同意出具系爭同意書等語（簡上卷第140頁），然被上訴人既否認於取得259地號土地時知悉該協議書（苗簡卷第122頁），證人林振豐亦於本院具結證稱：我於106年間擔任房屋、土地仲介，有經手分割前260地號土地

買賣，（經提示系爭協議書）我沒有看過系爭協議書，其上之人我都不認識等語（簡上卷第242頁、第244至246頁），難認上訴人主張被上訴人知悉系爭協議書乙情可採；且依本院上開認定，系爭土地已得經由261地號土地上設置之灌溉箱涵工程水泥鋪面通往福義路，並非袋地，於系爭土地通常使用上，並無通行原判決附圖A1之部分259地號土地之必要。故本件礙無合理基礎要求被上訴人應受系爭協議書之拘束。

②另依不爭執事項1、4，被上訴人係於106年11月6日簽立系爭同意書，而上訴人係於109年7月27日方取得系爭土地，且上訴人與前手簽署之買賣契約書第3條係約定其前手（即賣方）應取得259地號土地之道路使用同意書（簡上卷第149至207頁買賣契約書），足認被上訴人簽署系爭同意書時，上訴人尚非系爭土地所有權人，而系爭同意書係約定未收取任何補償金供通行，應著重於締約當事人之特殊考量，不容締約以外第三人任意主張，況依上所述，系爭土地既非袋地，並無通行原判決附圖A1之部分259地號土地之必要，故本件亦乏合理基礎令被上訴人應受系爭同意書之拘束。

(4)綜上，上訴人既非簽署系爭協議書、同意書之主體，且上訴人僅屬系爭土地後手，並無合理基礎要求被上訴人繼續受系爭協議書、同意書約定之拘束，上訴人自不得行使系爭協議書、同意書約定之通行權，本院亦無再行贅述其餘關於系爭同意書效力爭議之必要，附此敘明。

(二)爭點二、三：

綜上，系爭土地既非袋地，且上訴人並非系爭協議書、同意書之主體，亦無從依其主張之債權物權化法理行使系爭協議書、同意書約定之通行權，從而上訴人擇一依民法第787條規定、系爭協議書、同意書約定，請求確認就259地號土地如原判決附圖A1所示土地通行權存在，並請求被上訴人應容忍上訴人通行、不得妨礙通行及移除原判決附圖B1至B5所示水泥塊，俱屬無據，均應駁回。從而原審駁回上訴人第一審

01 之訴，與本院所持理由一部相同、一部不同，惟結論並無二
02 致，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
03 應予上訴駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
05 核於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
09 民事第一庭 審判長法官 宋國鎮
10 法官 何星磊
11 法官 劉奕榔

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
15 書記官 郭娜羽