

臺灣南投地方法院民事判決

109年度訴字第244號

原告

即反訴被告 劉冠妤

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

複代理人 洪維洲

被告

即反訴原告 祭祀公業法人南投縣張琯溪公

法定代理人 張明煥

被告 徐大維

共同

訴訟代理人 施瑞章律師

上列當事人間拆除地上物返還土地事件，本院於民國110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告對被告祭祀公業法人南投縣張琯溪公所有坐落南投縣南投市包尾段七九二之一五、七九二、七九〇之三、七八七之一八六地號土地如附圖即南投縣南投地政事務所複丈日期民國一百零九年十二月四日土地複丈成果圖所示：暫編地號792(1)，面積二四六四平方公尺、暫編地號787-186，面積一〇〇平方公尺、暫編地號790-3，面積五一平方公尺、暫編地號792-15(1)，面積一三平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積二平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積七平方公尺之土地有通行權存在。

被告祭祀公業法人南投縣張琯溪公應容忍原告於前項土地埋設水管、電力、電信、瓦斯或其他管線，及於如附圖所示：暫編地號792-15(1)，面積一三平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積二平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積七平方公尺之土地設置排水溝、鋪設柏油或水泥道路。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告祭祀公業法人南投縣張琯溪公負擔十分之

反訴被告應自本判決確定得通行反訴原告所有坐落南投縣南投市包尾段七九二之一五、七九二、七九〇之三、七八七之一八六地號土地如附圖即南投縣南投地政事務所複丈日期民國一百零九年十二月四日土地複丈成果圖所示：暫編地號792(1)，面積二四六四平方公尺、暫編地號787-186，面積一〇〇平方公尺、暫編地號790-3，面積五一平方公尺、暫編地號792-15(1)，面積一三平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積二平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積七平方公尺之土地之日起至終止通行之日止，按年支付反訴原告就通行範圍依上開土地當年度申報地價總額之百分之三之償金。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之四，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又按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而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認為受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。經查：原告（下稱乙○○）主張其所有坐落南投縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），因與公路間欠缺適宜之聯絡致無法為通常之使用，有利用被告祭祀公業法人南投縣○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○段0000000○000000○000○000000地號土地（下分別稱787-186、790-3、792、792-15地號土地）對外通行之必要，而為祭祀公業張瑄溪公所否認。堪認乙○○與祭祀公業張瑄溪公間就乙○○得否通行787-186、790-3、792、792-15地號土地之法律上地位即有不安之狀態，而該狀態得以確認判

01 決將之除去，揆諸前揭說明，乙○○有即受確認判決之法律
02 上利益，乙○○提起本件確認之訴，於法尚無不合。

03 貳、實體方面：

04 一、本訴部分：

05 (一)乙○○主張略以：

- 06 1. 乙○○於民國108年12月30日向訴外人劉秋鷹購買系爭土
07 地，並於109年2月5日辦畢所有權移轉登記。乙○○於取得
08 系爭土地前，祭祀公業張琯溪公、被告甲○○（下稱甲○
09 ○）明知系爭土地非其等所有，未取得所有人同意，亦無合
10 法使用權源，於107年8月後、108年2月20日前之不詳時
11 間，共同於系爭土地鋪設如附圖即南投縣南投地政事務所
12 （下稱南投地政）複丈日期109年12月4日土地複丈成果圖
13 （下稱附圖）所示：暫編地號795(1)，面積186平方公尺橘色
14 地磚、暫編地號795(2)，面積23平方公尺、暫編地號795(3)，
15 面積131平方公尺之灰色植草磚（下合稱系爭地上物），闢
16 建為停車場，供與祭祀公業張琯溪公使用。
- 17 2. 祭祀公業張琯溪公、甲○○所有系爭地上物無權占有乙○○
18 有系爭土地，且受有相當於租金之不當得利，並使乙○○受
19 有損害，乙○○請求祭祀公業張琯溪公、甲○○連帶除去系
20 爭地上物並返還上開占有土地，及給付相當於租金之不當得
21 利，即依系爭土地於109年1月申報地價新臺幣（下同）2,40
22 0元，按占有面積以申報地價週年利率6%計算，祭祀公業張
23 琯溪公、甲○○應自109年2月5日起至返還土地之日止，按
24 月給付5,328元。祭祀公業張琯溪公、甲○○擅自鋪設系爭
25 地上物構成共同故意不法侵害乙○○就系爭土地之所有權，
26 依法應負共同侵權行為責任，乙○○依共同侵權之法律關
27 係，請求祭祀公業張琯溪公、甲○○連帶賠償相當於租金之
28 損害。
- 29 3. 乙○○所有系爭土地與公路間無適宜之聯絡，屬袋地，不能
30 為通常之使用，需利用鄰地即祭祀公業張琯溪公所有787-18
31 6、790-3、792、792-15地號土地，方能對外聯絡至最近之

01 公路即南投縣南投市信義街（下稱信義街）對外通行。乙○
02 ○購買土地目的為建屋使用，系爭土地之使用分區為住宅
03 區，面積為444平方公尺，可供建築使用，應考量系爭土地
04 建築之基本要求，始能謂可供通常使用。又建築基地須以私
05 設道路連接建築線，並檢附私設道路之土地權利證明文件，
06 始得申請建築執照，故792-15地號土地連接792地號土地部
07 分現為停車場，其寬度應為5公尺，始得令系爭土地供建築
08 使用。

09 4.乙○○主張之通行方案如附圖所示：暫編地號792(1)，面積
10 2,464平方公尺、暫編地號787-186，面積100平方公尺、暫
11 編地號790-3，面積51平方公尺、暫編地號792-15(1)，面積1
12 3平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方公尺、暫編地號
13 792-15(3)，面積7平方公尺之土地（即系爭通行方案）。系
14 爭通行方案坐落787-186、790-3、792地號土地部分為祭祀
15 公業張瑄溪公鋪設供公眾通行之私設道路，坐落792-15地號
16 土地部分為空地，系爭通行方案應屬對周圍地損害最小之通
17 行方法。祭祀公業張瑄溪公應容忍乙○○於系爭通行方案土
18 地埋設水管、電力、電信、瓦斯或其他管線，及於如附圖所
19 示：暫編地號792-15(1)，面積13平方公尺、暫編地號792-15
20 (2)，面積2平方公尺、暫編地號792-15(3)、面積7平方公尺土
21 地設置排水溝、鋪設柏油或水泥道路。

22 5.爰依民法第767 條第1項、第184條第1項前段、第185條第1
23 項本文、第213條、第179條規定及第787條第1項、第786條
24 第1項、第788條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：祭祀
25 公業張瑄溪公、甲○○應連帶除去系爭地上物並返還上開占
26 有土地，及自109年2月5日起至返還土地之日止，按月給付
27 5,328 元；如主文第1、2項所示。

28 (二)祭祀公業張瑄溪公、甲○○抗辯略以：

29 1.系爭地上物非由祭祀公業張瑄溪公所鋪設。甲○○原為系爭
30 土地共有人，其於108年4月3日取得系爭土地應有部分合計
31 為42分之8後，因系爭土地雜草叢生，屢遭人棄置垃圾，影

響環境衛生，為維護全體共有人之利益，其遂於107 年8 月後、108 年2 月20日前在系爭土地上鋪設系爭地上物，當時乙○○並非系爭土地之所有權人，自無侵害乙○○之所有權。

2.系爭地上物已附合於系爭土地，系爭地上物之所有權因與系爭土地分離而歸系爭土地所有權人所有，嗣劉秋鷹拍定取得系爭土地時，系爭土地上已有附合於系爭土地之系爭地上物，乙○○明知上情而於109年2月5日向劉秋鷹買受系爭土地，徐大維對系爭地上物已無所有權或事實上處分權，甲○○自無除去系爭地上物之權利，亦無無權占有及不當得利之情事，乙○○請求祭祀公業張瑄溪公、甲○○連帶除去系爭地上物並返還占有土地，及給付相當於租金之不當得利，均不可採。

3.795地號土地距離792地號土地建築線距離約3.6公尺至4.8公尺之間，未滿10公尺，故依建築技術規則設計施工編第2條規定，私設道路寬度應為2公尺，復依內政部市區道路及附屬工程設計標準第11條關於市區道路車道之寬度，主要道路及次要道路不得小於3公尺，而服務道路不得小於2.8公尺，故乙○○通行792-15地號土地部分應以寬度3公尺為已足，超過此寬度，即逾必要之程度，損及祭祀公業張瑄溪公之土地利益。

4.並聲明：乙○○之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)祭祀公業張瑄溪公主張略以：

1.祭祀公業張瑄溪公基於與黑龍江建設有限公司間之約定，將792、787-186、790-3地號土地規劃為私設道路供特定買受戶使用，而各該住戶亦已於買受房地時，給付使用私設道路土地之對價與黑龍江建設有限公司。乙○○既非房屋買受人，且系爭土地本屬袋地，乙○○為圖通常使用土地之利益，主張通行祭祀公業張瑄溪公所有土地，倘乙○○就系爭通行方案之土地有通行權存在，乙○○通行系爭通行方案土

地，致祭祀公業張瑄溪公不能使用土地全部，其因鄰地通行所受損害，性質上相當於租金損害，且792-15、792、787-186、790-3地號土地均位於南投市區，屬城市地方之土地，祭祀公業張瑄溪公自得就乙○○通行、設置管線、開路所生之損害，請求乙○○支付償金。

2.爰依民法第786條第1項、第787條第2項、第788條第1項規定，提起本件反訴。並聲明：乙○○應自本判決確定之日起至終止通行之日止，按年支付就通行範圍依各土地當年度申報地價8%計算之償金。

(二)乙○○抗辯略以：

1.系爭通行方案坐落792、790-3、787-186地號土地部分均為祭祀公業張瑄溪公設置之私設道路，並供不特定公眾往來通行使用，難認祭祀公業張瑄溪公有何因該部分土地供乙○○通行或容忍埋設管線、開路，而致祭祀公業張瑄溪公受有不能使用該土地之損害可言，祭祀公業張瑄溪公就此部分請求給付償金，洵屬無據。

2.縱認乙○○通行系爭通行方案土地對祭祀公業張瑄溪公造成損害，該損害亦屬輕微，況且系爭通行方案坐落792、790-3、787-186地號土地部分非僅由乙○○獨享使用利益，除乙○○所有系爭土地外，至少尚有其他140餘筆土地（或戶）利用該土地作為聯外道路通行使用，自應按使用通行之土地筆數或戶數比例計算償金，始屬合理。並聲明：祭祀公業張瑄溪公之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地為乙○○所有，屬南投市都市計劃土地，土地使用分區為住宅區，系爭土地為袋地。

(二)792、792-15、787-186、790-3地號土地為祭祀公業張瑄溪公所有。

(三)787-186、790-3、792、792-15地號土地上如附圖所示：暫編地號792(1)，面積2,464平方公尺、暫編地號787-186，面積100平方公尺、暫編地號790-3，面積51平方公尺土

01 地為祭祀公業張琯溪公鋪設之柏油道路，787-186 、790-3
02 、792 地號土地兩側設有排水溝。

03 (四)系爭土地經由北側毗鄰之792-15 地號土地，接續經792 地
04 號土地往東經790-3 、787-186 地號土地可連接至信義街對
05 外通行；790-3、787-186 地號土地至信義街之路口豎立記
06 載琯溪街之路牌。

07 (五)系爭土地於107 年8 月後、108 年2 月20日前經鋪設系爭地
08 上物。

09 (六)甲○○原為系爭土地之共有人（應有部分42分之8 ）；系爭
10 土地經本院104 年度投簡字第254 號民事簡易判決准予變價
11 分割，再經本院民事執行處105 年度司執字16515 號分割共
12 有物強制執行事件變價拍賣，由劉秋鷹即乙○○之父劉大森
13 之胞妹於108年2 月20日得標，並於108 年4 月3 日辦畢所
14 有權轉登記。

15 (七)劉秋鷹於109 年2 月5 日將系爭土地所有權移轉登記與乙○
16 ○。系爭土地於劉秋鷹及乙○○取得所有權前，其上已鋪設
17 系爭地上物。

18 四、兩造爭執事項：

19 (一)乙○○依民法第184 條第1 項前段、第185 條第1 項及民法
20 第767 條第1 項規定，請求祭祀公業張琯溪公、甲○○連帶
21 除去系爭地上物並返還占有土地，是否有據？

22 (二)乙○○依民法第179 條規定，請求祭祀公業張琯溪公、甲○
23 ○自109 年2 月5 日起至返還占有土地之日止，按月給付5,
24 328 元，是否有據？

25 (三)乙○○依民法第787條規定，請求確認其就系爭通行方案土
26 地有通行權，是否有據？

27 (四)乙○○依民法第786條、第788條規定請求祭祀公業張琯溪公
28 應容忍其於系爭通行方案土地埋設水管、電力、電信、瓦斯
29 或其他管線，及於如附圖所示：暫編地號792-15(1)，面積13
30 平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方公尺、暫編地號7
31 92-15(3)，面積7平方公尺土地設置排水溝、鋪設柏油或水泥

01 道路，是否有據？

02 (五)祭祀公業張琯溪公請求乙○○自本判決確定之日起至終止通
03 行之日止，按年支付就通行範圍依各土地當年度申報地價8%
04 計算之償金，是否有據？

05 五、本院之判斷：

06 (一)兩造不爭執事項(一)至(七)之事實，為兩造所不爭執（見本院卷
07 三第287頁至第289頁、第300頁），復有系爭土地、792、79
08 2-15地號土地登記第一類謄本、787-186、790-3地號土地登
09 記第二類謄本、南投縣南投市都市計畫土地使用分區（或公
10 共設施用地）證明書、本院108年3月4日投院明105司執勇字
11 第16515號不動產權利移轉證書、系爭土地異動索引、南投
12 地政109年9月25日投地一字第1090006084號函、系爭土地地
13 籍異動索引、本院104年度投簡字第245號民事簡易判決在卷
14 可佐（見本院卷一第29頁、第73頁至第75頁、第131頁至第1
15 33頁、第55頁、卷三第253頁至第261頁、卷二第7頁至第441
16 頁、卷一第453頁至第459頁），復經本院函囑南投地政派員
17 會同本院及兩造於109年10月30日履勘現場查明屬實，有本
18 院勘驗筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷三第41頁至第77
19 頁），並經本院調取本院105年度司執字第16515號分割共有
20 物執行卷宗核閱無誤，首堪認定為真實。

21 (二)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取
22 得動產所有權，民法第811條定有明文。動產因附合而為不
23 動產之重要成分者，該動產已失其獨立性，所有權消滅，不
24 動產所有權範圍因而及於該動產。此項附合，須其結合依經
25 濟目的、社會一般交易通念及其他客觀狀況而言，具有固定
26 性、繼續性（最高法院103年度台上字第280號判決意旨參
27 照）。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
28 責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
29 任；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
30 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；所有
31 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨

01 害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得
02 請求防止之，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、
03 第179條、第767條第1項固分別定有明文。物之拆除為事實
04 上之處分行為，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除
05 之權限（最高法院102年度台上字第2053號判決意旨參
06 照）。另當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯
07 論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴
08 訟法第279條第1項定有明文。經查：

09 1.乙○○固以系爭地上物之地磚及植草磚與祭祀公業張琯溪公
10 所有792-15地號土地上之地磚及植草磚樣式相同為據，主張
11 系爭地上物為祭祀公業張琯溪公、甲○○共同鋪設等等。依
12 系場照片所示（見本院卷三第51頁至第53頁），系爭地上物
13 之地磚及植草磚雖與祭祀公業張琯溪公所有792-15地號土地
14 上之地磚及植草磚樣式相同，然此不足以直接證明系爭地上
15 物即為祭祀公業張琯溪公所鋪設，且甲○○自陳其與黑龍江
16 建設有限公司共同重劃、整合祭祀公業張琯溪公所有之大裡
17 地，因系爭土地當時雜草叢生，屢遭人棄置垃圾，影響環境
18 衛生，故其為全體共有人利益於107年8月後、108年2月
19 20日前之期間在系爭土地上鋪設系爭地上物等語（見本院卷
20 三第286頁），足見甲○○自認其於107年8月後、108年2
21 月20日前之期間鋪設系爭地上物，且甲○○於系爭土地鋪設
22 系爭地上物時，其仍為系爭土地之共有人，並與黑龍江建設
23 有限公司、祭祀公業張琯溪公合作重劃、整合土地，其於系
24 爭土地上鋪設系爭地上物亦無違背常情之處。審酌本院105
25 年度司執字第16515號分割共有物執行卷宗內之系爭土地估
26 價報告書現場照片所示，系爭土地上雜草叢生、堆置雜物
27 等，可認甲○○上開所言尚非無憑。而乙○○亦未提出其他
28 證據證明系爭地上物為祭祀公業張琯溪公所鋪設，則乙○○
29 主張祭祀公業張琯溪公與甲○○共同鋪設系爭地上物等等，
30 難認可採。系爭地上物係甲○○於107年8月後、108年2
31 月20日前之期間所鋪設一節，堪以認定。

01 2.甲○○於107 年8 月後、108 年2 月20日前之期間在系爭土
02 地上鋪設系爭地上物時，其為系爭土地之共有人，已如前
03 述，則甲○○按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
04 益之權，甲○○在系爭土地上鋪設系爭地上物即地磚及植草
05 磚，該地磚及植草磚等動產已密著成為系爭土地之一部分，
06 非經毀損或變更物之性質不能與系爭土地分離，亦不能自系
07 爭土地分離而具有獨立之交易價值，客觀上具固定性及繼續
08 性。依上說明，堪認系爭地上物已與系爭土地附合，而由系
09 爭土地所有人取得所有權。系爭地上物於甲○○鋪設完成
10 時，其所有權既已與系爭土地附合，而由系爭土地所有人取
11 得所有權，系爭土地嗣經劉秋鷹拍定取得時，即為劉秋鷹取
12 得所有權，劉秋鷹再將系爭土地所有權移轉登記與乙○○，
13 則為乙○○取得系爭土地所有權，甲○○對於系爭地上物已
14 無處分權。系爭地上物之事實上處分權既非屬甲○○所有，
15 乙○○主張甲○○所有系爭地上物無權占有系爭土地等等，
16 即不可採。甲○○既未無權占有系爭土地，則乙○○主張甲
17 ○○所有系爭地上物占有系爭土地，受有相當於租金之不當
18 得利等等，亦不可採。

19 3.乙○○復主張甲○○鋪設系爭地上物侵害其就系爭土地之所有
20 權等等。甲○○於107 年8 月後、108 年2 月20日前之期
21 間在系爭土地上鋪設系爭地上物時，其為系爭土地之共有人，
22 斯時乙○○並非系爭土地之所有權人，則難認甲○○鋪
23 設系爭地上物之行為有何侵害乙○○之所有權之情事。再
24 者，系爭地上物於乙○○父親劉大森代理其胞妹劉秋鷹在10
25 8年2月20日投標並拍定取得系爭土地時業已存在，嗣經劉秋
26 鷹於109年2月5日將系爭土地所有權移轉登記與乙○○，始
27 由乙○○取得系爭土地所有權，足見劉秋鷹明知系爭地上物
28 已與系爭土地附合之情事仍投標拍定取得系爭土地，乙○○
29 亦明知上情而買受取得系爭土地，且系爭地上物早已附合於
30 系爭土地，其所有權為乙○○所取得，難認有何侵害乙○○
31 之所有權之情事。乙○○主張甲○○鋪設系爭地上物之行為

01 侵害乙○○就系爭土地之所有權，構成侵權行為，應負損害
02 賠償責任等等，於法無據。

03 (三)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
04 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
05 以至公路；前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
06 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所
07 受之損害，並應支付償金，民法第787條第1項、第2項定有
08 明文。又民法第787條第1項所定之通行權，其主要目的，不
09 僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟
10 效用，以促進物盡其用之社會整體利益；又袋地通行權，非
11 以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用。而
12 是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積
13 外，尚應考量其用途。故袋地為建地時，倘准許通行之土地，
14 不敷袋地建築之基本要求，自不能謂已使袋地能為通常
15 之使用（最高法院75年度台上字第947號、87年度台上字第2
16 247號判決意旨參照）。經查：

17 1.乙○○所有系爭土地屬南投市都市計劃土地，土地使用分區
18 為住宅區，其四周均為他人土地所圍繞，與公路無適宜之聯
19 絡，屬於袋地，得經由北側毗鄰之792-15 地號土地，接續
20 經792 地號土地往東經790-3 、787-186 地號土地可連接至
21 信義街對外通行，792-15、792、790-3 、787-186 地號土
22 地均為祭祀公業張琯溪公所有，792-15 地號土地鋪設地
23 磚，地面平坦，792、790-3 、787-186 地號土地均為平坦
24 柏油道路，現可供人車通行，兩側有房屋林立，位於南投市
25 區等情，有上開本院勘驗筆錄、地籍謄本、現場照片在卷足
26 佐（見本院卷三第41頁至第77頁）。核乙○○主張之系爭通
27 行方案之面積、位置、現況等因素，792-15 地號土地鋪設
28 地磚，792、790-3 、787-186 地號土地均為平坦柏油道
29 路，本即供通行之用，以此路徑為通行方案，亦未改變地
30 磚、柏油道路供作通行之用途，且通行路線屬筆直無彎曲，
31 利於人車通行。

01 2.乙○○所有系爭土地為南投市都市計劃土地，土地使用分區
02 為住宅區，可用於興建住宅居住使用，揆諸上開說明，自應
03 考量系爭土地建築之基本要求，方能謂為可供通常使用。而
04 依建築技術規則建築設計施工編第2條規定：「基地內私設
05 通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿10公尺者為2
06 公尺。二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺。三、
07 長度大於20公尺為5公尺。四、基地內以私設通路為進出道
08 路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，通
09 路寬度為6公尺。…前項通路長度，自建築線起算計量至建
10 築物最遠一處之出入口或共同入口。」792地號土地為南投
11 縣政府109投府建管造字第000-000號建造執照依法留設8公
12 尺及12公尺寬之私設道路，該段通路用以連接系爭土地，其
13 寬度符合上開規定；系爭通行方案之檢討係以787-176地號
14 土地指定建築線起算，以通路中心線計量至系爭土地地籍邊
15 緣為通路長度，通路寬度依建築技術規則建築設計施工編第
16 2條規定，792-15地號土地應留設之通路寬度依規最小須為5
17 公尺，有南投縣政府110年度4月6日府建管字第1100065002
18 號函暨建築技術規則建築設計施工編第2條、第3條之1規
19 定、內政部營建署92年5月22日營署建管字第0922907159號
20 函在卷可憑（見本院卷三第201頁至第207頁）。故本院衡酌
21 上情，認如792-15地號土地之通行寬度5公尺，既能使建築
22 基地為通常使用，亦能保障通行安全，應為適當之通行範
23 圍。祭祀公業張琯溪公抗辯792-15地號土地之通行寬度3公
24 尺為已足等等，尚不可採。

25 3.基上，系爭土地以系爭通行方案對外聯絡信義街，利用792-
26 15地號土地平坦地磚及792、790-3、787-186地號土地既
27 有柏油道路為通行，對於792-15、792、790-3、787-186
28 地號土地之使用現況影響尚屬輕微，且792-15地號土地通行
29 之寬度亦已符合系爭土地通常使用之必要，系爭通行方案為
30 對周圍地損害最少之通行路線。乙○○本於系爭土地所有人
31 之地位，依民法第787條第1項、第2項規定，請求確認對系

01 爭通行方案之土地有通行權，洵屬有據。

02 (四)按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦
03 斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土
04 地之上下而設置之；但應擇其損害最少之處所及方法為之，
05 並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。揆其立法政
06 策，旨在調整鄰接不動產所有人間之權利衝突，蓋相連關係
07 人就不動產用益之互相尊重，足以提高彼此不動產利用之經
08 濟效率。管線安設權之性質為土地所有權人所有權之擴張，
09 與鄰地所有權人所有權之限制，是以土地所有權人或使用權
10 人，如確有利用他人土地安設管線之必要，鄰地所有權人或
11 使用權人，即有容忍其通行之義務，此為法律上之物的負
12 擔。經查：乙○○所有系爭土地為袋地，則乙○○欲設置、
13 架設電信、水管、電力及瓦斯管、排水溝等，勢必需通過他
14 人所有之土地，而乙○○對祭祀公業張琯溪公所有792-15、
15 792、790-3、787-186地號土地上之系爭通行方案土地有通
16 行權存在，業經本院認定如前，且系爭通行方案之土地上並
17 無存在地上物或建物，因此，以系爭通行方案之土地作為設
18 置管線、排水溝之區域，不僅得有效降低設置管線、排水溝
19 之技術成本，亦屬損害最少之處所及方法。是乙○○主張祭
20 祀公業張琯溪公應容忍其於系爭通行方案土地埋設水管、電
21 力、電信、瓦斯或其他管線，及於如附圖所示：暫編地號79
22 2-15(1)，面積13平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方
23 公尺、暫編地號792-15(3)，面積7平方公尺土地設置排水
24 溝，於法有據。

25 (五)按有通行權人於必要時，得開設道路；但對於通行地因此所
26 受之損害，應支付償金，民法第788條第1項定有明文。經
27 查：本院認乙○○得通行祭祀公業張琯溪公所有792-15、79
28 2、790-3、787-186地號土地上之系爭通行方案土地，而792
29 -15地號土地之現況尚非道路，乙○○為求通行之便利及安
30 全，自有於792-15地號土地上如附圖所示：暫編地號792-15
31 (1)，面積13平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方公

01 尺、暫編地號792-15(3)，面積7平方公尺土地鋪設柏油或水
02 泥道路之需要，是乙○○主張祭祀公業張琯溪公應容忍其於
03 如附圖所示：暫編地號792-15(1)，面積13平方公尺、暫編地
04 號792-15(2)，面積2平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積7平
05 方公尺土地鋪設柏油或水泥道路，亦屬有據。

06 (六)按民法第786條、第787條、第788條關於償金之規定，已如
07 前述。又民法第786條、第787條、第788條所稱之償金，係
08 指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能使用土地所
09 受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖
10 未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範
11 圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地
12 地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有
13 無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永
14 久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，
15 則非考量之標準（最高法院94年度台上字第2276號判決意旨
16 參照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
17 申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文，另依
18 同法第105條規定，上揭規定於租用基地建築房屋亦準用
19 之，本於同一價值判斷，有通行權人於城市地方之通行地上
20 開設道路以利通行，其支付償金之上限，亦不應超過上開條
21 文規定之年息標準（最高法院68年度台上字第3071號判決意
22 旨參照）。關於支付償金之方法，民法雖無規定，但行使通
23 行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續
24 發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先
25 確定其損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適
26 當（最高法院88年度台上字第3040號判決參照）。經查：

27 1.乙○○就系爭通行方案土地有通行權存在，祭祀公業張琯溪
28 公應容忍其於系爭通行方案土地埋設水管、電力、電信、瓦
29 斯或其他管線，及於如附圖所示：暫編地號792-15(1)，面積
30 13平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方公尺、暫編地
31 號792-15(3)，面積7平方公尺土地設置排水溝、鋪設柏油或

水泥道路，已如前述。系爭通行方案通行祭祀公業張琯溪公所有792-15地號土地，面積22平方公尺（計算式： $13+2+7=22$ ）、792地號土地，面積2,464平方公尺、787-186地號土地，面積100平方公尺、790-3地號土地，面積51平方公尺，又792-15、792、787-186、790-3地號土地均為都市計畫住宅區用地，有上開南投縣南投市都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、本院公務電話紀錄在卷可參（見本院卷一第55頁、卷三第281頁）。792-15、792地號土地於109年1月申報地價每平方公尺2,400元，787-186、790-3地號土地於109年1月申報地價每平方公尺4,160元，有792-15、792地號土地登記第三類謄本、787-186、790-3地號土地登記第二類謄本附卷可參（見本院卷一第39頁、第41頁、第131頁、第133頁）。

2. 甲○○與黑龍江建設有限公司共同重劃、整合祭祀公業張琯溪公所有之大裡地即郁暉測量工程有限公司建築線圖示之申請位置（見本院卷三第149頁、第23頁），復參酌甲○○陳稱祭祀公業張琯溪公所有之大裡地全區總面積為9,700坪（見本院卷三第289頁），可知祭祀公業張琯溪公所有之大裡地面積廣袤。依附於本院105年度司執字第16515號分割共有物執行卷宗之系爭土地估價報告書現場照片所示，792-15、792、790-3、787-186地號土地周邊土地於105年11月間均為空地，區域內無道路，系爭土地為雜草空地，又792、790-3、787-186地號土地通行時間概略約3年，有南投縣南投市公所109年9月17日投市工字第1090021364號函附卷可參（見本院卷一第413頁）。足見祭祀公業張琯溪公所有之大裡地即郁暉測量工程有限公司建築線圖示之申請位置，本無道路可通行，祭祀公業張琯溪公與黑龍江建設有限公司合作於其上興建房屋時，為使興建完成之房屋有道路可通行而於近年開設柏油道路，是792、790-3、787-186地號土地之柏油道路乃祭祀公業張琯溪公與黑龍江建設有限公司合作興建房屋始開設，該柏油道路開設時間歷時不久。

01 3.本院審酌系爭通行方案坐落792-15、792、790-3、787-186
02 地號土地，除792-15 地號土地鋪設地磚外，792、790-3、
03 787-186 地號土地均為平坦柏油道路，現可供人車通行，系
04 爭通行方案坐落土地大部分經祭祀公業張琯溪公近年耗費資
05 金鋪設柏油道路，且祭祀公業張琯溪公以其所有都市計畫區
06 內住宅區土地用於鋪設8公尺、12公尺寬之道路，通行路線
07 筆直、方整，及上開土地均位於南投市區，交通、生活機能
08 均相當便利，其價值不可謂不高，再參酌柏油道路兩側均為
09 房屋林立等情狀，認祭祀公業張琯溪公請求償金之標準，應
10 依系爭通行方案通行792-15、792、790-3、787-186 地號
11 土地之面積，按各土地當年度申報地價總額之3%計算，方屬
12 公平適當。又通行權人行使通行權，將使通行地所有人不能
13 使用通行地或通行該通行地受到限制，支付償金，即為通行
14 地因此不能使用或使用受到限制所受損害之補償，此項支付
15 償金之義務，應自得行使通行權時起算，是本院認祭祀公業
16 張琯溪公請求乙○○支付償金之義務應自本判決確定之日起
17 算至通行終止之日止為適當。

18 4.至乙○○以臺灣高等法院109年度上字第695號判決為據，主
19 張應按使用系爭通行方案土地之戶數比例計算償金等等。惟
20 細譯該案判決內容，該案判決認通行道路均係供含該案兩造
21 在內之社區住戶通行及設置管線，故以該社區戶數分擔償金
22 等語，該案情況與本件情況不合，自不得逕為援引，且該案
23 判決並不拘束本院，自難以此為有利於乙○○之認定。

24 六、綜上所述，本訴部分，乙○○依民法第786條第1項、第787
25 條第1項、第2項、第788條第1項、第184條第1項前段、第18
26 5條第1項前段規定，請求確認其就祭祀公業張琯溪公所有如
27 附圖所示：暫編地號792(1)，面積2,464平方公尺、暫編地號
28 787-186，面積100平方公尺、暫編地號790-3，面積51平方
29 公尺、暫編地號792-15(1)，面積13平方公尺、暫編地號792-
30 15(2)，面積2平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積7平方公尺
31 土地有通行權存在；祭祀公業張琯溪公應容忍其於上開土地

範圍埋設水管、電力、電信、瓦斯或其他管線，及於如附圖所示：暫編地號792-15(1)，面積13平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積7平方公尺土地設置排水溝、鋪設柏油或水泥道路，為有理由，應予准許。乙○○逾此部分之請求為無理由，應予駁回。反訴部分，祭祀公業張琯溪公依民法第786條第1項、第787條第2項、第788條第1項規定，請求乙○○自本判決確定得通行祭祀公業張琯溪公所有如附圖所示：暫編地號792(1)，面積2,464平方公尺、暫編地號787-186，面積100平方公尺、暫編地號790-3，面積51平方公尺、暫編地號792-15(1)，面積13平方公尺、暫編地號792-15(2)，面積2平方公尺、暫編地號792-15(3)，面積7平方公尺土地之日起至終止通行之日止，按年支付就通行範圍依上開土地當年度申報地價3%之償金，為有理由，應予准許。祭祀公業張琯溪公逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，均併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 110 年 11 月 2 日
民事第二庭 法 官 楊亞臻

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 11 月 2 日
書記官 陳雅雯