

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第345號

原告 建榮建設股份有限公司

法定代理人 林明德

訴訟代理人 廖志堯律師

被告 李宛容

訴訟代理人 李正宗

蔡得謙律師

蔡奕平律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國112年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、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。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，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以本件確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號判決意旨參照）。經查：原告主張其所有坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地（重測前為埔里鎮枇杷城段333地號土地，下稱482地號土地），對被告所有同段100地號土地（重測前為埔里鎮枇杷城段333之2地號土地，下稱系爭土地）全部有永久通行權存在，為被告所否認，則就該通行權是否存在及其範圍，自屬不明確，致原告法律上地位有不安之狀態，且能以本件確認判決將之除去，原告就此部分提起本件確認訴訟，即有受確認判決之法律上利益，於法尚無不合。

二、原告主張略以：

01 (一)482地號土地及系爭土地原均為訴外人李正宗所有，李正宗
02 於民國81年4月11日與訴外人張添財簽訂不動產買賣契約書
03 （下稱系爭買賣契約），將482地號土地出賣與張添財，並
04 約定以李正宗所有之系爭土地，無條件提供張添財或482地
05 號土地之承買人永久通行使用（下稱系爭通行權約定）。
06 482地號土地嗣經登記為訴外人吳建邦、陳昭慶、張民亭
07 （下稱吳建邦等3人）所有，後原告於109年8月6日購買482
08 地號土地，並於同年11月25日辦理所有權移轉登記完畢。系
09 爭土地則於110年5月19日由李正宗以贈與為原因，將所有權
10 移轉登記與被告即李正宗之女。

11 (二)系爭通行權約定屬第三人利益契約，原告為482地號土地之
12 承買人，依系爭通行權約定，就系爭土地全部應有永久通行
13 權存在；又被告係無償自李正宗處受讓系爭土地，其就系爭
14 土地之權利行使，不得享有大於其前手之權利，故被告應受
15 系爭通行權約定之拘束；另基於維持法律秩序之安定性與公
16 共利益，避免迂迴移轉所有權之脫法行為，造成系爭土地受
17 讓人不受前手義務拘束之不當結果，應認系爭通行權約定有
18 債權物權化之適用，被告為李正宗之女，系爭土地前已約定
19 為482地號土地永久通行使用，應屬其明知或可得而知，是
20 被告應受系爭通行權效力所拘束。然被告竟於系爭土地設置
21 如南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）112年3月1日埔
22 地二字第1120001835號函所附土地複丈成果圖（下稱附圖）
23 所示編號E1至E3部分之鐵桿、F部分之水泥塊（下合稱系爭
24 地上物），妨害原告通行系爭土地，被告自應予排除並回復
25 至歷來供通行之原狀。爰依系爭買賣契約第13條約定、民法
26 第269條第1項、第184條第1項後段規定，請求擇一為原告有
27 利之判決。

28 (三)並聲明：1.確認原告所有482地號土地，就被告所有系爭土
29 地全部之永久通行權存在。2.被告應將系爭土地如附圖所示
30 之A、B、C、E1至E3及F等部分之地上物予以清除及騰空，以
31 回復為歷來供通行之原狀。3.被告應容忍原告482地號土地

01 通行其所有之系爭土地全部範圍，不得設（放）置地上物或
02 為任何妨害通行之行為。

03 三、被告抗辯略以：

04 (一)系爭買賣契約關於系爭通行權之約定，係將系爭土地提供與
05 張添財及其直接向張添財承買482地號土地之人通行，並不
06 及於其後輾轉自第三人處受讓該土地之人，原告既係自吳建
07 邦等3人而非張添財處購得482地號土地，自無權依系爭通行
08 權約定通行系爭土地。而系爭通行權約定係基於李正宗與張
09 添財間信任關係所為之約定，並無約定應對原告為給付之內
10 容，非屬第三人利益契約。而基於債權相對性原則，系爭通
11 行權約定僅於李正宗與張添財間發生債權債務關係，非契約
12 當事人之被告自不受其拘束。

13 (二)又系爭通行權約定係於81年間買賣482地號土地時所為，李
14 正宗因年事已高，為減輕被告照顧雙親之經濟壓力，至000
15 年0月間始將系爭土地贈與被告，被告受贈時並不知悉系爭
16 通行權約定之存在。另系爭土地現為碎石鬆路面、未鋪設走
17 道，雜草叢生，並遭不明人士棄置如附圖所示A部分之木
18 櫃、B部分之廢棄木板堆、C部分之拖板車（下合稱系爭廢棄
19 物），西側及與482地號土地相鄰處亦有鐵皮圍籬阻隔通
20 行，其外觀狀態非明知或可得而知有供人通行之情形。再
21 者，482地號土地與系爭土地間建有鐵皮圍籬，僅留有一小
22 門且雜草叢生，可見已長年未通行系爭土地，足使系爭土地
23 所有人信任482地號土地所有人已不行使系爭通行權，現原
24 告復行主張通行權存在，實有違誠信，且482地號土地東側
25 緊鄰和平東路，原告得逕由和平東路通行至公路，無難以聯
26 外通行之情形，自無擴張債權物權化之範圍以保護原告權利
27 之必要，是原告主張被告應受系爭通行權約定拘束，自屬無
28 據。

29 (三)被告係於自己所有之系爭土地上設置系爭地上物，以防遭第
30 三人棄置廢棄物，難認有何侵害原告權利之情形，原告並無
31 通行系爭土地之權利，復未陳明其就系爭土地有何權利或利

01 益遭侵害或受有損害，自不得依民法第184條第1項規定，請
02 求被告清除騰空系爭地上物、系爭廢棄物，及不得妨礙原告
03 通行。縱認原告就系爭土地有通行權存在，系爭廢棄物非被
04 告所有，亦非被告所放置，被告自不負為原告清空系爭廢棄
05 物以供通行之義務。並聲明：如主文第1項所示。

06 四、兩造不爭執事項：

07 (一)482地號土地及系爭土地原均為李正宗所有。

08 (二)李正宗於81年4月11日將482地號土地出賣與張添財，雙方並
09 簽訂系爭買賣契約，其中第13條約定：「甲方（即李正宗）
10 所有坐落埔里鎮枇杷城段參參參之貳地號（即系爭土地），
11 甲方同意無條件予乙方（即張添財）或乙方之承買人等永久
12 通行使用，一切地面之設施工程全由乙方自行負責，將來該
13 土地徵收時之補償費全由甲方領取，乙方或乙方之承買人決
14 不得異議。」。

15 (三)482地號土地嗣由吳建邦等3人取得所有權，吳建邦等3人後
16 於109年8月6日簽訂土地買賣契約書將該土地出售與原告，
17 並於同年11月25日辦理所有權移轉登記完畢。

18 (四)李正宗於110年5月19日以贈與為原因，將系爭土地所有權移
19 轉登記與被告。

20 (五)系爭地上物為被告所設置，系爭廢棄物則非被告所放置，亦
21 非被告所有。

22 五、爭執事項：

23 (一)原告主張其所有之482地號土地就系爭土地全部有永久通行
24 權存在，有無理由？

25 (二)原告依系爭買賣契約第13條約定、民法第269條第1項規定、
26 民法第184條第1項後段，請求被告應清除、騰空系爭土地上
27 如附圖編號A、B、C、E1至E3所示之地上物，回復為歷來供
28 通行之原狀，且就系爭土地之全部範圍不得設（放）置地上
29 物或為任何妨礙原告通行之行為，有無理由？

30 六、本院之判斷：

31 (一)原告主張482地號土地及系爭土地原均為李正宗所有，李正

01 宗於81年4月11日將482地號土地出賣與張添財，雙方簽定系
02 爭買賣契約，約定以李正宗所有之系爭土地，無條件提供張
03 添財或其承買人永久通行使用。482地號土地後經吳建邦等3
04 人取得所有權，原告則於109年8月6日購買482地號土地，並
05 於同年11月25日辦理所有權移轉登記完畢、系爭土地於110
06 年5月19日由李正宗以贈與為原因，將系爭土地所有權移轉
07 登記與被告、系爭土地上有如附圖編號A、B、C部分所示系
08 爭廢棄物，及E1至E3、F部分所示之系爭地上物等情，業據
09 其提出與所述相符之系爭買賣契約、土地登記第一類及第二
10 類謄本、土地買賣契約書、戶籍謄本（本院卷第23至51、63
11 至65頁）等件在卷可佐，為被告所不爭執，並有埔里地政
12 111年12月8日埔地一字第1110012625號函暨檢附之地籍異動
13 索引、人工登記簿及系爭土地登記申請書等資料（本院卷第
14 119至161頁）附卷可參，復經本院會同兩造及埔里地政測量
15 人員履勘現場查明屬實，有勘驗筆錄、埔里地政附圖及勘驗
16 照片在卷可參（本院卷第195至219頁），堪信為真實。

17 (二)按以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第
18 三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之
19 權。民法第269條第1項定有明文。又按第三人利益契約，乃
20 當事人之一方與他方約定，由他方向第三人為一定之給付，
21 第三人因此取得直接請求他方給付權利之契約（最高法院
22 102年度台上字第482號判決意旨參照）。又解釋契約，固須
23 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約
24 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契
25 約之文字而更為曲解（最高法院77年度台上字第607號、79
26 年度台上字第1591號判決意旨參照）。經查：依系爭買賣契
27 約第13條約定：「甲方（即李正宗）所有坐落埔里鎮枇杷城
28 段參參參之貳地號，甲方同意無條件予乙方（即張添財）或
29 乙方之承買人等永久通行使用，一切地面之設施工程全由乙
30 方自行負責，將來該土地徵收時之補償費全由甲方領取，乙
31 方或乙方之承買人決不得異議。」等語可知，系爭土地之前

01 手李正宗係同意無條件提供其所有之系爭土地與張添財或其
02 承買人永久通行使用，則本件原告係向吳建邦等3人而非張
03 添財處購得482地號土地，則其是否得依上開約定主張通行
04 權存在，已非無疑。另上開約定並未使張添財之後手取得直
05 接請求李正宗提供系爭土地供通行之權利，揆諸上開說明，
06 系爭通行權約定，尚非第三人利益契約。原告自不得依民法
07 第269條第1項規定，請求通行系爭土地。

08 (三)按債之契約，除有特別情事外，其效力不及於契約以外之第
09 三人。鄰地所有人間所訂之約定通行權契約，僅於當事人間
10 發生債之效力。其債權債務之主體，以締結契約之當事人為
11 準，應由各該當事人行使契約上之權利或負擔其義務。主體
12 如有變更，係屬更改或契約承擔之性質，非得契約原當事人
13 之同意，不得為之（最高法院87年度台上字第1964號判決意
14 旨參照）。參以債權契約本為相對性，除法律另有規定或其
15 他特別情形外，僅對當事人發生效力，但於以使用土地為標
16 的之繼續性債權契約目的，在便利社區發展、促進社會經濟
17 或公共利益，且該社區團體成員已長期使用該土地，如第三
18 人於受讓該土地所有權時，明知或可得而知該債權契約存在
19 及土地使用實況，且令其受該拘束無致其財產權受不測損害
20 之虞者，方例外產生「債權物權化」之法律效果，以維法律
21 秩序之安定（最高法院111年度台上字第601號判決意旨參
22 照）。是債權物權化終究為債之相對性之例外，於判斷當事
23 人間之債權契約是否對第三人繼續存在時，應從嚴解釋。經
24 查：

- 25 1.系爭通行權約定之當事人為李正宗與張添財，其約定之效力
26 原則僅存在於其等間，原告既非系爭通行權約定之當事人，
27 縱於嗣後取得482地號土地所有權，倘未得該契約原當事人
28 之同意，尚難謂其當然繼受取得通行被告所有系爭土地之權
29 利。
- 30 2.又482地號土地東側緊鄰埔里鎮和平東路，可直接通行至公
31 路，然現況並未使用而以鐵皮圍籬圍起，雜草叢生；系爭土

01 地則為碎石鬆路面，並未開設道路，其上除有植香蕉外，尚
02 有如附圖所示系爭地上物及系爭廢棄物存在，有本院勘驗筆
03 錄、現場照片（本院卷第195至215頁）在卷可稽，堪認482
04 地號土地並無通行系爭土地始得與公路聯絡之情形，亦未因
05 通行而設置任何設施於系爭土地上，外觀上似長久以來未有
06 利用系爭土地通行之情形，則被告於受讓系爭土地所有權
07 時，實難認其明知或可得而知有系爭通行權之約定，且如令
08 被告受上開約定之拘束，將致被告所有之系爭土地僅得供
09 482地號通行之用，而無為其他通常使用之可能，將使其財
10 產權受難以預測之損害，另考量上開2筆土地之使用情況、
11 使用目的，本件實無基於促進社會經濟、公共利益維護而例
12 外適用「債權物權化」法理之必要。原告以此主張被告應受
13 系爭通行權約定之拘束，難認可採。

14 3.原告雖主張系爭土地為李正宗借名登記與被告名下、被告對
15 於系爭通行權約定存在應屬明知或可得而知，然均未舉證以
16 實其說，其主張尚難憑採。原告又主張被告係因贈與取得系
17 爭土地所有權，不得享有大於前手之權利等語，惟本件已認
18 定僅購買482地號土地之張添財及其承買人得主張通行系爭
19 土地，原告既無得主張通行系爭土地之權源，則被告依民法
20 第765條規定，自由使用、收益、處分其所有物，並排除他
21 人之干涉而不同意所有之系爭土地供原告通行，乃合法權利
22 行使，尚無取得大於前手權利之可言，是原告此部分主張，
23 亦不可採。

24 (四)從而，原告主張其對系爭土地全部有約定通行權存在，並不
25 可採。原告進而請求被告清除、騰空系爭土地上之系爭地上
26 物、系爭廢棄物，並容忍原告通行系爭土地、不得有妨礙通
27 行之行為，亦屬無據。

28 七、綜上所述，原告依系爭買賣契約第13條約定、民法第269條
29 第1項、第184條第1項後段規定，請求確認原告所有482地號
30 土地，就被告所有系爭土地全部之永久通行權存在，及被告
31 應將系爭土地如附圖所示之A、B、C、E1至E3及F等部分之地

01 上物予以清除及騰空，以回復為歷來供通行之原狀，並應容
02 忍原告482地號土地通行其所有之系爭土地全部範圍，不得
03 設（放）置地上物或為任何妨害通行之行為，均無理由，應
04 予駁回。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之
06 判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
09 民事第一庭 法 官 曾瓊瑤

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
14 書記官 陳彥汶