

01 臺灣南投地方法院民事簡易判決

02 112年度埔簡字第194號

03 原告

04 即反訴被告 李嘉倫

05 訴訟代理人 林松虎律師

06 被告

07 即反訴原告 莊惠珍

08 訴訟代理人 洪嘉蔚律師

09 複代理人 雅蔀恩·伊勇律師（嗣解除委任）

10 上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國113年10月1
11 7日言詞辯論終結，判決如下：

12 主文

13 一、確認原告對被告所有坐落南投縣○○鎮○○段000○000地號
14 土地如附圖所示編號A1（面積75.43平方公尺）、編號B1
15 （面積46.15平方公尺）之土地有通行權存在。

16 二、被告應容忍原告通行上開土地，並不得設置障礙物、破壞道
17 路或其他妨礙原告通行之行為。

18 三、被告應將上開土地西側之鐵製圍籬、如附圖所示編號C（面
19 積2.62平方公尺）之軌道、編號A1（面積75.43平方公尺）
20 及編號B1（面積46.15平方公尺）之水泥地面拆除。

21 四、原告其餘之訴駁回。

22 五、訴訟費用由被告負擔4分之1，餘由原告負擔。

23 六、本判決第三項得假執行。但被告以新臺幣315,313元為原告
24 預供擔保，得免為假執行。

25 七、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

26 八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序方面

29 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
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
31 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年台上字第1240號判決先例意旨參照。本件原告起訴請求確認共有之南投縣○○鎮○○段000地號土地（即重測前水頭段975-6地號土地，下稱系爭土地）就被告所有之同段381、389地號土地（即重測前水頭段975-17、999-93地號土地，下稱381、389地號土地），如南投縣埔里地政事務所複丈日期民國112年4月26日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A1（面積75.43平方公尺）、B1（面積46.15平方公尺）部分土地（下稱A1、B1土地）有通行權存在，為被告否認，是原告主張通行被告上開範圍土地之通行權是否存在即屬不明確，而原告此法律上地位之不安狀態，能以確認判決將之除去，依上開說明，原告提起本件確認訴訟，即有受確認判決之法律上利益，應予准許。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條已有明定，而上揭條文依同法第436條第2項亦適用於簡易訴訟程序。查被告即反訴原告在本件繫屬期間，認原告即反訴被告倘欲藉由被告即反訴原告所管理之土地通行，依民法第787條第2項規定，本應支付償金，遂提起反訴請求給付，而因該等本訴與反訴之標的均係基於同一通行權關係所生，且在法律上、事實上關係密切，審判資料亦有共通性，更有利於紛爭一次解決，是被告即反訴原告提起反訴，依法自無不合，應予准許。

貳、實體方面

甲、本訴部分

一、原告主張：

(一)系爭土地及其上南投縣○○鎮○○段000○號（門牌號碼南投縣○○鎮○○路00○○號）房屋（下稱系爭房屋），屬原告及配偶施澐樺共有，而381、389地號土地均為被告所有，系爭土地為袋地，需經被告所有之381、389地號土地方能對

01 外通行至中正路。

02 (二)82年11月8日系爭土地、重測前999-50地號土地之原所有權
03 人即訴外人楊明原、楊寶琴與訴外人黎建華就該2筆土地簽
04 立不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）時，約定：「2筆
05 土地旁坐落975-2、999-93號在自界址旁起開闢六米通路供
06 雙方通行」。因此85年間系爭土地、重測前水頭段999-50地
07 號土地合併興建4層樓房屋3棟時，系爭房屋即以A1、B1土地
08 為6公尺寬私設道路對外通往中正路，作為建築線而取得使
09 用執照。原告及配偶施澐樺於105年8月22日共同取得系爭土
10 地、房屋之所有權，仍以A1、B1土地對外通行至中正路，是
11 系爭土地依上開約定方式對外通行迄今已逾26年餘。又被告
12 於101年間陸續取得381、389地號土地，並於102年間於38
13 1、389地號土地上興建東潤段516建號建物（門牌號碼南投
14 縣○○鎮○○路00號），亦以A1、B1土地對外通行，顯示被
15 告於取得381、389地號土地時，已就A1、B1土地為私設巷
16 道，供原告對外通行至中正路使用之事實，業已知悉。惟被
17 告於000年0月間未經原告同意，將A1、B1土地之路面剷除，
18 並增高鋪設水泥地面，且設置鐵製圍籬及電動鐵柵門，該鋪
19 設水泥地面造成地勢高低落差達24公分，鐵製圍籬及電動鐵
20 柵門軌道已阻礙原告通行，經原告多次交涉均不獲置理，而
21 有提起確認通行權訴訟之必要。

22 (三)重測前水頭段999-93地號土地（即389地號土地）分割自重
23 測前水頭段999-50地號土地；與381地號土地相鄰之同段397
24 地號土地為重測前水頭段975-2地號土地，而重測前水頭段9
25 75-17地號土地（即381地號土地）分割自重測前水頭段975-
26 2地號土地。系爭土地、381、389地號土地原均屬楊明原一
27 人所有，原告共有之系爭土地因分割、買賣轉讓，與公路無
28 適宜之聯絡，致不能為通常使用，依民法第789條第1項主張
29 袋地通行權。

30 (四)復被告在A1、B1土地上增高鋪設水泥地面，設置鐵製圍籬及
31 電動鐵柵門，妨礙原告通行，故依鄰地通行權之法律關係而

請求被告將上開水泥地面、鐵製圍籬及電動鐵柵門軌道拆除，被告不得於A1、B1土地上設置障礙物、破壞道路或其他妨礙原告通行之行為。

(五)並聲明：

- 1.確認原告對被告所有坐落381、389地號土地如附圖所示編號A1面積75.43平方公尺、編號B1面積46.15平方公尺所示部分土地有通行權存在。
- 2.被告應容忍原告通行，不得變更上開2筆土地上如附圖所示編號A1、B1部分土地之現狀，且不得設置障礙物、破壞道路或其他妨礙原告通行之行為。
- 3.被告應將如附圖所示編號A1、B1部分土地上西側之鐵製圍籬及將坐落389地號土地上如附圖編號C面積2.62平方公尺所示範圍之軌道暨如附圖編號A1面積75.43平方公尺、編號B1面積46.15（民事準備狀誤載為46.5，應予更正）平方公尺部分土地上之水泥地面拆除。
- 4.原告就聲明第三項之請求，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)訴外人楊明原、楊寶珍與黎建華於82年11月8日簽立系爭契約書，兩造並非系爭契約書之當事人，基於債權契約相對性原則，系爭契約書無從拘束被告。又債權不如物權具公示公信原則，被告無法預見30年前土地所有權人曾與他人約定通行權一事，原告所提系爭契約書形式是否真正，尚非無疑。又381、389地號土地不久前有重劃過，為避免他人不知情亂使用381、389地號土地，被告按照最新地界線鋪設水泥地面及設置鐵製圍籬；被告所留通道甚至可供車輛通行，電動鐵柵門鋪設之軌道亦有留餘地可供通行，並無原告指稱無法合法、安全出入使用系爭土地、房屋。

(二)本件僅涉及原告單一戶之通行，且通行範圍長度未達10公尺，依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第1款規定，私設通路之長度未滿10公尺者寬度不得小於2公尺，是被告僅須留2公尺寬度之通路供原告通行即可。惟倘被告須

提供原告之車輛通行，因僅涉及原告單一戶之通行，並無雙向通行車輛而須保留會車寬度之必要，依建築技術規則建築設計施工編第6條第1款第1目規定，單車道寬度應為3.5公尺以上，而一般車輛約2公尺寬，倘被告就該通路留有3.5公尺之寬度，應已足供原告一般人車之通行，當屬損害最小之方法。又切結書未載明應留有6公尺寬之私設巷道，雖配置圖預定設有6公尺寬私設巷道，惟系爭房屋工程完工至今，該私設巷道從未鋪設或養護6公尺寬道路範圍之柏油作為道路通行，因此無法佐證應提供6公尺寬之道路供系爭房屋往來通行之用。

(三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告為系爭土地及系爭房屋之共有人，被告則為381、389地號土地之所有權人，系爭土地與公路無適宜之聯絡，係屬袋地，有地籍圖謄本、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、現場照片、附圖在卷可憑（見本院卷第23至27、55至59、72-3至72-9、185、229至237頁），並經本院調閱112年度裁全字第23號電子卷宗核閱屬實，且為兩造所不爭執，堪認此部分事實為真實。

(二)按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。民法第789條第1項定有明文。其立法理由在於土地所有人不能因自己之任意行為，致增加他人之負擔。因此，如數筆土地同屬一人所有，本得藉由其中一筆或數筆與公路相通聯，嗣因所有人之任意行為，將其中之一筆或數筆土地讓與他人，致生與公路無適宜聯絡之情事，自不能捨原屬同一人所有、且可對外通聯之土地，而藉由其他所有人之鄰地通行至公路。現行民法第789條第1項後

段之規定雖係於98年1月23日修正增訂，惟對於土地所有人於修正前，將其所有之數筆土地，分別轉讓數人，致生部分土地與公路無適宜聯絡之狀態延續至新法增訂施行後之情形，仍有適用（最高法院109年度台上字第2537號判決意旨參照）。經查：

2. 又民法第789條規定之鄰地通行權，係為土地利用之社會經濟目的，所賦予土地所有人之法律上當然負擔，原具有準物權之請求權性質，不因嗣後之土地輾轉讓與，而得使原有通行權消滅（最高法院83年度台上字第2239號判決意旨參照）。原告所主張之通行權，性質上為381、389地號土地之物上負擔，隨土地而存在，被告既身為381、389地號土地之所有人，即負有容忍糾爭土地所有權人通行之義務，此項義務並不因糾爭土地之輾轉讓與而消滅，是被告以兩造非直接讓與土地為由（見本院卷第273頁），辯稱原告不得主張通

行權云云，顯有誤會，附此敘明。

(三)依原告主張如A1、B1土地之通行方案，為原所有權人楊明原與黎建華所約定一節，業據提出系爭契約書為證（見本院卷第35至37頁），被告雖否認該形式上之真正，惟依南投縣埔里鎮公所85年投埔鎮（使）字第137號使用執照案所附土地使用權同意書（見本院卷第79頁），楊明原曾出具同意提供重測前水頭段975-2、999-93地號土地作為道路使用之土地使用權同意書，且依卷附之使用執照平面圖（竣工圖）、配置圖（見本院卷第381、387頁），可知系爭房屋建築設計時列有6公尺寬私設通路。綜以上開證據，足認重測前水頭段975-2、999-93地號土地由原所有權人楊明原同意供起造人建築房屋，並供作6米寬私設道路使用，而381地號土地重測前為水頭段975-17地號土地，係分割自重測前水頭段975-2地號土地，並與系爭土地相鄰；389地號土地重測前為999-93地號土地，則應承前供道路使用。是系爭契約書上約定「2筆土地旁坐落975-2、999-93號在自界址旁起開闢六米通路供雙方通行」等內容，與前揭土地使用權同意書、使用執照平面圖（竣工圖）、配置圖之內容相符，足認系爭契約書係屬真正。又系爭房屋於85年間領得使用執照（見本院卷第337頁），則A1、B1土地供道路使用迄今已超過20年，於本件訴訟前，亦無證據顯示曾發生爭議，前開人等顯無可能偽造系爭契約書，被告抗辯系爭契約書並非真正，悖於常情，委無可採。

(四)依系爭契約書所載內容，探求當事人之真意，應認楊明原自始即具有以A1、B1土地供系爭房屋住戶通行使用之意，而具有約定通行權契約之性質。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；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，司法院大法官會議釋字第349號解

01 釋理由參照。查A1、B1土地於85年間即供作道路使用，業如
02 前述，則被告於101年間取得381、389地號土地時，對於A
03 1、B1土地作為道路使用，自難諉為不知，是認被告應受系
04 爭契約書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與公共利
05 益。

06 (五)據上，被告固為381、389地號土地之所有權人，惟其所有權
07 之行使應受限制，有容忍他人使用之義務，不得違反供公眾
08 通行之目的。從而，原告請求確認就A1、B1土地有通行權存
09 在，即屬有據，應予准許。

10 (六)關於原告請求被告應容忍原告通行，並將前開通行範圍內之
11 障礙物除去部分：

12 按通行權紛爭事件，經法院判決確認有通行權存在暨其通行
13 處所及方法後，周圍地所有人就法院判決之通行範圍內，負
14 有容忍之義務；倘周圍地所有人有阻止或妨害通行之行為，
15 通行權人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害（最高法院11
16 年度台上字第327號判決意旨參照）。查原告對被告所有之
17 A1、B1土地有通行權存在，已如前述，被告依法即負有容忍
18 原告通行之義務。又被告確有設置障礙物即如附圖編號A1、
19 B1之水泥地面，導致高低落差，並設置鐵製圍籬及如附圖所
20 示編號C面積2.62平方公尺之軌道，阻礙原告出入A1、B1土
21 地乙節，有附圖、現場照片在卷可查，且經本院調閱112年
22 度裁全字第23號電子卷宗核閱屬實。且為使系爭土地對外通
23 行之通常使用，則原告依通行權所生之排除侵害請求權，請
24 求被告應容忍原告通行A1、B1土地，且應將設置在A1、B1土
25 地上之水泥地面、鐵製圍籬、軌道拆除，及不得在A1、B1土
26 地上設置障礙物、破壞道路或其他妨礙原告通行之行為，亦
27 屬有據，應予准許。至原告主張不得變更A1、B1土地之現狀
28 部分，然A1、B1土地之現狀為一水泥地面，因被告於A1、B1
29 土地上鋪設水泥地面導致高低落差，妨礙原告通行，業如前
30 述，是原告此部分主張，並不可採。

31 四、綜上所述，原告依系爭契約書及民法第789條第1項規定，請

求確認A1、B1土地有通行權存在，及據此請求被告應容忍原告通行，且不得設置障礙物、破壞道路或其他妨礙原告通行之行為，並將A1、B1土地上之水泥地面、鐵製圍籬、軌道拆除為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決主文第一項確認通行權部分，性質上本不得為假執行，而本判決主文第二項命被告禁止為一定之行為，與假執行係於終局判決確定前，賦與執行力之情形不同，爰不予假執行之宣告。本判決主文第三項係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟此不過係促請本院依職權為假執行之宣告，並非假執行之聲請，此部分不另為准駁之諭知。被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

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

七、本件原告起訴雖於法有據，然被告應訴亦係本於自身利益而不得不然，本件原告欲通行被告之土地，被告為防衛其財產權而不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防衛其權利所必要之範圍內，若令提供土地讓原告通行之被告，再行負擔全部之訴訟費用，並非公平，並佐以原告之通行範圍以A1、B1土地為限等情，爰依民事訴訟法第81條第2款、第79規定，諭知本件訴訟費用由被告負擔4分之1，餘由原告負擔。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張：因反訴被告之通行行為，將使反訴原告受有土地利用範圍遭受限制之損害，故反訴被告自應依民法第787條第2項規定支付償金。反訴原告就381、389地號土地上通路留有3.5公尺寬之開口，已足供反訴被告之人車通行。389地號土地於112年申報地價為新臺幣（下同）544元，381地號土地於112年申報地價為224元。381、389地號土地皆屬特

定農業區之農牧用地，鄰近麒麟國民小學、附近有啤酒莊園酒店、渡假山莊及民宿等，應以申報地價年息百分之10計算，故請求反訴被告每年給付償金2,344元【計算式：(544元×23.94平方公尺×10%) + (224元×46.5平方公尺×10%) = 2,344元，小數點以下四捨五入】等語。並聲明：(一)反訴被告應自通行權確定時起，至通行權消滅之日止，按年給付反訴原告2,344元。(二)反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴被告所有之系爭土地，與反訴原告所有之381、389地號土地原均屬楊明原一人所有，系爭土地係因分割、買賣讓與，與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，依民法第789條第2項規定，反訴被告無需支付償金。又參以系爭契約書之記載、土地使用權同意書之內容，可見楊明原提供A1、B1土地作為6公尺寬私設巷道，亦屬無償提供等語抗辯。並聲明：(一)反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。(二)反訴部分如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金，民法第789條定有明文。此項通行權性質上既為土地之物上負擔，隨土地而存在，且因係出於任意分割或讓與致成袋地，並非無端需提供土地供鄰地通行或通過，故法律特別規定通行權人就通行地所有人所受之損害，無須支付償金，亦即此類通行地所有人應無條件容忍通行權人通行及為達土地可通常使用而鋪設道路。是民法第789條第2項無須支付償金之規定，即屬同法第787條第2項後段、第788條第1項但書等支付償金之特別規定，應優先適用於民法第789條第1項所定之通行權關係。查，反訴被告係屬民法第789條第1項後段規定之有通行權之人，已詳如前述，則依同條第2項規

01 定，其通行反訴原告之381、389地號土地自無需支付償金。
02 故反訴原告提起反訴請求反訴被告支付償金，依法不合，應
03 予駁回。

04 四、從而，反訴原告本於所有權關係，請求反訴被告應自通行權
05 確定時起，至通行權消滅之日止，按年給付反訴原告2,344
06 元，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行
07 之聲請已失依附，應併駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
12 埔里簡易庭 法 官 許慧珍

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
18 書記官 藍建文

19 附圖：南投縣埔里地政事務所複丈日期112年4月26日土地複丈成
20 果圖。