臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第531號

原　　告
即反訴被告　梁錦文
000000000000000000
000000000000000000
被　　告
即反訴原告　葉妙慧　　住○○市○○區○○○路000○000號00樓
　　林仁保
被　　告　澎湖縣望安鄉公所
000000000000000000
法定代理人　彭亞湖
被　　告　屏東縣屏東市公所
000000000000000000
法定代理人　程清水
被　　告　屏東縣政府
000000000000000000
法定代理人　潘孟安
訴訟代理人　顏克平
被　　告　洪村山
　　蔡鴻基
　　陳素珍
　　簡明宏
　　莊美智
　　張萬生
　　張榮祥

上列當事人間確認通行權存在事件，本院於民國111年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就如附表所示被告共有、所有之附表所示土地，如附表

及附圖所示編號、面積有通行權存在。
如附表所示之被告應容忍原告於前項土地通行、埋設管線及設置排水溝渠。
本訴訴訟費用由原告負擔。
反訴被告應自本訴判決確定之日起，至終止通行反訴原告林仁保所有之坐落屏東市○○段○○○○○地號土地之日止，按當期土地申報地價之週年利率百分之五為計算標準，以供反訴被告通行之面積二○二平方公尺計算後，按月給付反訴原告林仁保按「當期申報地價×5%×202平方公尺÷12」（元以下四捨五入）計算之償金予反訴原告林仁保。如有遲延，另應給付於每月應給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
反訴被告應自本訴判決確定之日起，至終止通行反訴原告葉妙慧所有之坐落屏東市○○段○○○○○○地號土地之日止，按當期之土地申報地價之週年利率百分之五為計算標準，以供反訴被告通行之面積七七平方公尺計算後，按月給付反訴原告葉妙慧按「當期申報地價×5%×77平方公尺÷12」（元以下四捨五入）計算之償金予反訴原告葉妙慧。如有遲延，另應給付於每月應給付日翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
反訴原告其餘之訴駁回。
反訴訴訟費用關於反訴原告林仁保部分為新臺幣伍仟捌佰肆拾元，由反訴被告負擔新臺幣貳仟玖佰貳拾元，餘由反訴原告林仁保負擔。
反訴訴訟費用關於反訴原告葉妙慧部分為新臺幣肆仟肆佰壹拾元，由反訴被告負擔新臺幣貳仟貳佰零伍元，餘由反訴原告葉妙慧負擔。
本判決反訴原告勝訴部分得假執行。
反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、程序方面：

㈠本件被告屏東縣屏東市公所之法定代理人原為林協松，於訴

訟繫屬中變更為程清水，經原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第25至26頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，自應准許。

㈡按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明原為：㈠確認原告所有之屏東市○○段000○000地號土地（下稱789之178地號土地）就如被告莊美智、簡明宏、澎湖縣望安鄉公所（管理者）、洪村山、張萬生、張榮祥、屏東縣屏東市公所（管理者）、陳素珍、蔡鴻基共有屏東市○○段000○00地號土地（下稱789之16地號土地）面積958平方公尺、被告陳素珍、蔡鴻基共有屏東市○○段000○0地號土地（下稱809之2地號土地）面積124平方公尺、被告林仁保所有屏東市○○段000○0地號土地（下稱810之1地號土地）面積202平方公尺、被告屏東縣政府管理之屏東市○○段000地號土地（下稱829地號土地）面積11平方公尺、被告葉妙慧所有屏東市○○段0000○0地號土地面積77平方公尺有通行權存在。㈡上開全體被告應容忍原告於前開土地埋設管線及設置排水溝渠。原告於本件訴訟審理中擴張請求通行789之16地號土地之面積為1,753平方公尺，並追加屏東縣政府管理之屏東市○○段000地號土地（下稱830地號土地）面積9平方公尺為通行之土地，有原告提出之民事言詞辯論意旨二狀在卷可參（見本院卷一第425至426頁），原告所為上開訴之變更、追加，係基於其所有789之178地號土地通行事件所衍生，揆諸上開規定，原告所為訴之變更、追加，核屬請求之基礎事實同一，於法並無不合，應予准許。

㈢本件被告莊美智、簡明宏、澎湖縣望安鄉公所、張萬生、張榮祥、屏東縣屏東市公所、屏東縣政府、洪村山、蔡鴻基、陳素珍經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、實體方面：

㈠原告主張：原告所有789之178地號土地係與公路無適宜之聯絡，無法為通常使用之袋地，因789之178地號土地坐落於屏東市新世界社區內，新世界社區為封閉式社區型態，東邊臨大同北路為社區住戶對外聯絡之交通要道，於社區出入口設有警衛崗哨管制出入社區人員，出、入並規劃有不同通道，為社區唯一通路，但此一通路並非具公用地役關係之既成道路，故原告無法任意通行該條通路。而附圖所示編號A1、A、B、C、D、E之土地均屬已開闢之私有道路，供新世界社區住戶向東通行至大同北路，故原告主張此屬對於周圍地損害最小之通行方案，為此爰依民法第787條、第786條等規定提起本件訴訟。並聲明：㈠確認原告分別就如附表所示被告共有、所有之土地，如附表及附圖所示編號、面積有通行權存在。㈡被告應容忍原告於前項土地通行、埋設管線及設置排水溝渠。

㈡被告方面：

1.林仁保、葉妙慧、簡明宏：依民法第787條規定有通行權人應於通行必要範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，本件應重新調查周圍地所生之損害，對損害最小之處所及方法為判決等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

2.屏東縣政府：同意原告通行之請求。

3.被告莊美智、澎湖縣望安鄉公所、張萬生、張榮祥、屏東縣屏東市公所、洪村山、蔡鴻基、陳素珍未曾於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

㈢本院之判斷：

1.789之178地號土地為原告於民國106年8月14日以買賣為原因取得土地所有權；另789之16地號土地所有權人為莊美智、簡明宏、澎湖縣望安鄉（由望安鄉公所管理）、洪村山、張萬生、張榮祥、屏東縣屏東市（由屏東市公所管理）、蔡鴻基、陳素珍；809之2地號土地所有權人為陳素珍、蔡鴻基；810之1地號土地所有權人為林仁保；829、830地號土地為國有土地（管理者為屏東

縣政府）；1004之1地號土地所有權人為葉妙慧，上開789之178、789之16、809之2、810之1、829、1004之1地號土地之使用分區均為屏東都市計畫內之第一種住宅區，有土地登記第一類、公務用謄本、屏東市公所110年12月20日屏市建字第11034872500號函在卷可稽（見本院卷一第51至69、291、451頁）。又原告所有之789之178地號土地坐落於屏東市新世界社區內，該社區為封閉式社區型態，789之178地號土地現況為空地，緊臨崇陽街131巷，該土地可自崇陽街131巷往東通行至底端，再銜接崇陽街往南至底端，再往東（亦為崇陽街）可至大同北路，大同北路與崇陽街交叉口處設有警衛崗哨管制出入社區人員，而進、出社區有不同通道，新世界社區內之崇陽街為社區出入之唯一通路，此有勘驗測量筆錄、現況照片在卷可參（見本院卷一第319至327頁）。789之178地號土地東、西、南邊之毗鄰土地均已搭建建物，無法供通行，北邊直接面臨789之16地號土地為社區內現供住戶通行之私設道路（即崇陽街131巷），惟789之16地號土地現仍為私人所有，且使用分區為第一種住宅區，並非依法編定之現有巷道或具公用地役關係之既成道路，故789之178地號土地確屬與公路無適宜之聯絡致不能為通常使用之袋地，而被告林仁保、葉妙慧、簡明宏均拒絕原告通行，則原告依民法第787條第1項規定請求袋地通行權，自屬有據。

2. 次查，新世界社區內之住戶均係利用789之16地號土地，再經由809之2、810之1、829、830、1004之1等地號土地往東通往大同北路；又社區東邊所臨大同北路，為社區住戶對外連絡之交通要道，於社區出入口設有警衛崗哨管制出入社區人員，出、入規劃有不同通道，為社區出入之唯一通路，附圖所示方案全部屬於已開闢為住宅區內私有道路（道路名稱為崇陽街131巷與崇陽街），有勘驗測量筆錄與現況照片在卷可參（見本院卷一第319至327頁），足見附圖所示通行方案，其現況目前確為新世界社區住戶對外通行所使用之道路。而崇陽街131巷及崇陽街業已鋪設柏油，顯見目前新世界社區住戶均利用附圖所示方案往東銜接大同北路對外通

行，故使原告藉附圖所示之通行方案通行，並無增加土地所有權人或管理人之負擔，亦無造成額外損害，要屬對周圍地損害最少之處所及方法。次按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。789之178地號土地之使用分區為第一種住宅區，自得作為建築使用，而原告亦已表明計畫在土地上興建建物居住（見本院卷一第263頁），然該筆土地既屬袋地，若非通過他人土地，自無法連接公用事業之電線、水管，其情形自已符合民法第786條第1項規定。又原告主張通行附圖所示編號A1、A、B、C、D、E等土地均為私有土地，若789之178地號土地興建房屋時，其電線、水管所連接之管段埋設位置如須經附圖A1、A、B、C、D、E等所示土地，因該等土地為私人所有，原告即須先行取得該土地所有權人同意後始得設置，是原告請求如附表所示之被告應容忍原告於附圖方案所示有通行權之土地埋設管線及設置排水溝渠，為有理由，應予准許。

㈣綜上所述，原告本於民法第787條第1、2項、第786條第1項等規定，請求確認其就附圖所示編號A1、A、B、C、D、E之土地有通行權存在，附表所示被告應容忍其通行，並於前開有通行權之土地埋設管線及設置排水溝渠，為有理由，爰判決如主文第1、2項所示。

㈤末按因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部・・・㈡敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，民事訴訟法第81條第2款定有明文。原告請求通行附表所示被告所有、管理之土地，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訴訟費用，恐非事理之平，爰依上開規定，命原告負擔全部訴訟費用。

㈥本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

㈦據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第81條第2款，判決如主文。

貳、反訴部分：

一、程序方面：

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；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條第1至3項分別定有明文。本件原告訴請確認對附表所示被告就如附表所有、共有之土地有通行權存在，反訴原告林仁保、葉妙慧均於本件言詞辯論終結前提起反訴，請求就反訴被告通行其土地部分支付償金，核反訴與本訴標的及其防禦方法有所牽連，且得行同種之訴訟程序，亦非專屬他法院管轄，而反訴原告林仁保、葉妙慧均主張反訴被告通行其等土地而受有損害，爰依民法第787條第2項規定請求償金，係為維護自身權益而主張，並非意圖延滯訴訟而提起，揆諸前揭規定，應予准許。

二、實體方面：

㈠反訴原告林仁保、葉妙慧主張：反訴原告林仁保所有之810之1地號土地及反訴原告葉妙慧所有之1004之1地號土地均為屏東都市計畫之住宅區土地，周遭公共設施完善、生活機能便利，上開土地現況雖為社區通道，然無公用地役關係存在，非必然提供作為永久通路使用，如提供通行60年以上，將受有無法開發利用之不利影響。本件附圖編號C、E之通行路線，前經臺灣高等法院高雄分院（下稱高雄高分院）107年度重上字第112號確認通行權存在事件囑託社團法人高雄

市不動產估價師公會（下稱高雄不動產估價師公會）鑑定，高雄不動產估價師公會再委請兆豐不動產估價師事務所進行鑑定，鑑定結果如附圖編號C面積202平方公尺容許通行所減損之利益為新臺幣（下同）45萬5,106元，通行附圖編號E面積77平方公尺所減損之利益為29萬1,137元，故反訴原告林仁保、葉妙慧因容許反訴被告通行確實受有損害，為此爰依民法第787條第2項規定請求反訴被告給付償金。又反訴被告業就其所有之789之178地號土地刊登廣告出售，兼以土地登記謄本已有預告登記請求權人，故本件再請求反訴被告如移轉所有權於他人，亦須受此償金給付義務之拘束。並聲明：㈠反訴被告應自判決確定得通行反訴原告林仁保所有810之1地號土地、反訴原告葉妙慧所有1004之1地號土地之日起，按月於每月1日前給付反訴原告上開土地該年度申報地價10%計算之償金。如有遲延，另應於每月給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如反訴被告移轉所有權於他人時，亦須受此償金給付義務之拘束。㈡反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

㈡反訴被告則以：核定償金之計算標準與支付方法，應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，例如通行權人是否獨佔利用，本件反訴並未考量將通行權人一併納入分擔償金之對造，即以其通行地所有人所受損害之程度，全額向反訴被告請求給付，屏東新世界社區200餘戶通行權人，是否一併請求而列為當事人？是以，本件反訴被告不適格，且反訴聲明並未具體特定，無法強制執行，本件反訴應不符起訴要件。又反訴原告提起反訴係意圖延滯訴訟，於法不合。反訴原告迄今未特定具體化反訴聲明請求之數額，又無得出該計算公式，且引用非本件之估價報告，再基於裁判之相對性，其效力無法及於第三人，反訴原告所請並無理由等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

㈢本院之判斷：

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

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以至公路；前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787條第1項、第2項定有明文。次按通行權人對於通行地因此所受損害，固應支付償金，且此項償金支付義務，於通行權確定時起即為通行人之法定負擔(最高法院86年度台上字第3265號裁判要旨參照)。查反訴被告所有之789之178地號土地為他人土地所包圍而為袋地，經本院認定反訴被告就附圖所示編號A1、A、B、C、D、E之土地有通行權存在，是通行地如受有損害，反訴被告即應支付償金，且此項償金支付義務於本訴判決確定時起，即為反訴被告之法定負擔，而本件反訴原告係聲明反訴被告於判決確定得通行反訴原告林仁保所有810之1地號土地、反訴原告葉妙慧所有1004之1地號土地之日起，應開始支付償金，依前開說明，反訴原告係請求反訴被告於本訴部分確定後開始支付償金，並無不許之理，反訴被告抗辯本件尚未確定通行地之位置與範圍，無法判斷償金數額，本件反訴不符起訴要件等語，並非可採。

2.反訴被告抗辯附圖編號C、E土地供新世界社區200餘戶通行，並非反訴被告獨占利用，如未將全體通行權人均納入分擔償金之對造，對於反訴被告而言，不啻負擔自己的通行償金外，尚須負擔其他通行權人之償金，是否違反誠信原則，尚有疑義等語。經查，810之1、1004之1地號土地之使用分區為屏東都市計畫之住宅區，而非道路用地，有高雄高分院107年度重上字第112號確認通行權存在事件所附兆豐不動產估價師事務所估價報告書內之屏東市公所108年4月12日函可參。參以高雄高分院107年度重上字第112號確認通行權存在事件就通行789之16、809之2、810之1、829、1004之1地號土地是否會造成上開土地使用利益減損，囑託高雄不動產估價師公會鑑定，經該公會指定兆豐不動產估價師事務所針對上開標的勘估，並進行產權、一般因素、區域因素、個別因

素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，採用比較法及土地開發分析法進行評估最終價格結果；又附圖所示通行方案雖均供約200戶之新世界社區住戶對外通行使用，惟上開估價報告書參考估價作業通則關於既成巷道得以現況使用分區土地價格水準，考量廢巷可能時間成本予以折現，時間成本則考量毗鄰建物尚可使用年數決定，且因同一社區毗鄰建物建築完成日期截至價格日期即108年1月24日已經歷28.17年，毗鄰建物結構為鋼筋混凝土造，其經濟折舊50年外，參酌民間使用習慣，實際使用及社區屋齡相近程度以約60年作推算基礎，以此標準推算毗鄰建物尚可使用年數31.83年，而若提供通行使用後，未來整個社區更新或重整開發，以最新完成建物計算，需要再使用年數為60年，因此就再使用年數為60年與毗鄰建物尚可使用年數31.83年差額成本為計算供通行後之減損價格，另再根據五大銀行平均基準利率計算折現率為7.41%，因此而得出通行土地之使用利益減損價格，即通行附圖編號C即810之1地號土地面積202平方公尺所造成土地使用利益減損為45萬5,106元，通行附圖編號E即1004之1地號土地面積77平方公尺所造成土地使用利益減損為29萬1,137元，是反訴被告通行附圖編號C、E之土地經鑑定之結果，確會對反訴原告造成損害，反訴原告據此請求反訴被告應支付償金，核屬有據。

3.按民法第787條所定償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量之標準（最高法院94年度台上字第2276號判決意旨參照）。支付償金之方法，民法雖無規定，但行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其

損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（最高法院88年台上字第3040號判決意旨參照）。又「償金」雖係補償土地所有權人不能使用土地之損害，與損害賠償之性質相當，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟衡之土地供人通行後，所有權人即不得自由使用、收益，而土地使用、收益之對價，依社會通念即為租金，故土地因他人行使通行權，致該部分土地不能自由使用、收益，則土地所有權人所受損害即應認相當於租金為當（最高法院86年台上字第3265號判決意旨參照）。本院審酌土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息10%為限，而810之1、1004之1地號土地使用分區為住宅區，及其現況僅係鋪設柏油供通行之用，供新世界社區約200戶住戶使用，未有其他用途，亦非僅供反訴被告獨占使用，又上開土地位於屏東市區，鄰近大同北路，且屬屏東都市計畫區域內，商業活動繁榮，生活機能便利，有現況照片在卷可參（見本院卷一第323至327頁），故本院認反訴原告所受之損害，應以按810之1、1004之1地號土地申報地價年息5%計算為適當，反訴原告主張應以申報地價10%計算，尚屬過高，並無可採。故反訴原告於主文第4、5項所示範圍內之請求，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

㈣從而，反訴原告請求反訴被告應自本訴判決確定得通行反訴原告林仁保所有之810之1地號土地、反訴原告葉妙慧所有之1004之1地號土地之日起至終止通行之日止，按月給付反訴原告林仁保按「810之1地號土地當期申報地價×5%×202平方公尺÷12」（元以下四捨五入）計算之償金，及按月給付反訴原告葉妙慧按「1004之1地號土地當期申報地價×5%×77平方公尺÷12」（元以下四捨五入）計算之償金；如有遲延，另應給付自每月應給付日翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，應予准許，逾此範圍之請求，於法無據，應予駁回。

㈤本件反訴原Ｖ告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。反訴原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

㈥本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

㈦據上論結，本件反訴原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　25　　日

民事第三庭　　法　官　李育任

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　111　　年　　7　　月　　25　　日

附表：

所有權人	地號	附圖編號	通行面積（㎡）
莊美智、簡明宏、澎湖縣望安鄉（管理者）、洪村山、張萬生、張榮祥、屏東縣屏東市公所（管理者）、陳素珍、蔡鴻基	屏東市○○段000000地號	A1	1753
屏東縣政府（管理者）	屏東市○○段000地號	A	9
陳素珍、蔡鴻基	屏東市○○段00000地號	B	124
林仁保	屏東市○○段0	C	202

（續上頁）

	0000地號		
屏東縣政府（管理者）	屏東市○○段000地號	D	11
葉妙慧	屏東市○○段000000地號	E	77