臺灣屏東地方法院簡易民事判決

110年度屏簡字第444號

原　　告　葉妙慧

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　瑋儷建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭人毓

追加　被告　四方建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡俊源

上二人共同

訴訟代理人　熊健仲律師

複　代理人　毛鈺棻律師

上列當事人間給付補償金事件，本院於民國111年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告瑋儷建設有限公司給付原告新臺幣（下同）862元，及自110年10月6日起至清償日止，按年息5%之計算。

二、追加被告四方建築經理股份有限公司給付原告862元，及自110年11月26日起至清償日止，按年息5%之利息。

三、追加被告四方建築經理股份有限公司自109年4月17日起至與被告瑋儷建設有限公司間信託關係消滅之日止，應按年給付原告如附表所示計算方式之金額。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告瑋儷建設有限公司、追加被告四方建築經理股份有限公司負擔。

六、本判決第一、二項得假執行。

事實及理由

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。・・被告

於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」此民事訴訟法第255條第1項第1款及第2項定有明文。本件原告起訴被告瑋儷建設有限公司、鄭人毓，請求支付價金，訴之聲明為：被告應給付原告291,137元，及自109年7月22日起至清償日止，按年息7.41%計算之利息等語（見本院卷第73頁），嗣於訴訟進行中追加被告四方建築經理股份有限公司，並聲明：被告瑋儷建設有限公司、鄭人毓、追加被告四方建築經理股份有限公司連帶給付原告291,137元等語（見本院卷第93頁），再於訴訟進行中訴之變更為：被告瑋儷建設有限公司應給付原告自109年4月9日至109年4月17日間通行償金878元，及自應給付之日起至清償日止，按年息5%計算之利息；追加被告四方建築經理股份有限公司應給付原告自109年2月18日至109年3月26日間通行償金878元及自109年4月17日起依勝興段1004-1地號土地通行面積77平方公尺，按月於每月1日前給付按原告上開地號土地該年度申報地價10%計算之償金，及自應給付之日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應於需役地勝興段802地號土地所有權移轉時應書面告知後手受此償金給付之拘束等語（見本院卷第345頁），並撤回對被告鄭人毓起訴（見本院卷第357、358頁），被告瑋儷建設有限公司及追加被告四方建築經理股份有限公司均無異議而為本案言詞辯論（見本院卷第103-105、357-359頁），則依上開規定，原告訴之變更即屬合法。

二、原告主張：原告所有坐落屏東縣○○市○○段000000地號土地（下稱系爭土地），經臺灣高等法院高雄分院以107年度重上字第112號民事判決（下稱通行權判決），確認坐落同段802地號土地（下稱系爭袋地）原所有權人即鄭人毓對原告所有系爭土地如該判決附圖所示E部分77平方公尺有通行權存在，並應容忍被告鄭人毓於上開通行土地埋設管線及設排水溝渠，而該通行權判決已於109年2月28日判決確定。依民法第787條第2項、第788條第1項規定，通行權人應支付償

金，而802地號土地所有權於105年8月31日以買賣為原因讓與登記給訴外人郭再添；郭再添於108年12月11日以買賣為原因讓與登記給訴外人梁競傑；梁競傑於於108年12月11日以信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司，再於109年3月26日塗銷該信託登記；梁競傑於109年4月9日以買賣為原因讓與登記給被告瑋儷建設有限公司，被告瑋儷建設有限公司於109年4月17日信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司，原告依土地法第105條準用土地法第97條規定，以申報地價年息10％作為償金計算標準，即計算式為【申報地價5,200元/㎡乂通行面積77㎡乂10％乂（通行日數/365日）=通行日數之償金】，則被告瑋儷建設有限公司應給付自109年4月9日起至信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司之日即109年4月17日止，計8日之償金878元及法定利率計算之遲延利息；被告四方建築經理股份有限公司之信託目的為依法管理、運用、處分信託財產等相關事宜，屬民法第800條之1之利用人，依民法第800條之1準用上開民法第787條第2項規定，亦應支付償金，追加被告四方建築經理股份有限公司因自上開判決確定日之109年2月18日起至109年3月26日止，受梁競傑係信託登記，故應給付此8日之償金878元，及自被告瑋儷建設有限公司信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司之日即109年4月17日起，按月於每月1日給付上開計算式計算之償金及法定利率計算之遲延利息。又被告於802地號土地所有權移轉時，依民法第148條第2項規定，應書面告知後手此償金之支付並受拘束等語。聲明：被告瑋儷建設有限公司應給付原告自109年4月9日至109年4月17日間通行償金878元，及自應給付之日起至清償日止，按年息5％計算之利息；追加被告四方建築經理股份有限公司應給付原告自109年2月18日至109年3月26日間通行償金878元及自109年4月17日起依勝興段1004-1地號土地通行面積77平方公尺，按月於每月1日前給付按原告上開地號土地該年度申報地價10％計算之償金，及自應給付之日

起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應於需役地勝興段802地號土地所有權移轉時應書面告知後手受此償金給付之拘束；原供擔保請准宣告假執行。

三、被告瑋儷建設有限公司及追加被告四方建築經理股份有限公司則以：系爭土地屬於屏東市新世界社區對外通行道路即崇陽街鄰接大同北路之出入口，該社區為封閉式社區形態，東臨大同北路，社區戶數約200戶，故應由屏東市新世界社區內全體住戶及目前正在興建多棟建物之袋地所有權人全部平均分擔，且據聞正在興建多棟建物之建商已支付60萬元之通行費用等語置辯，聲明：請求駁回原告之訴。

四、本院之判斷：

㈠原告主張系爭土地，經通行權判決，確認系爭袋地原所有權人即鄭人毓對系爭土地如該判決附圖所示E部分77平方公尺有通行權存在，及應容忍於上開通行土地埋設管線及設排水溝渠，該通行權判決已於109年2月28日判決確定乙情，有卷存臺灣高等法院高雄分院以107年度重上字第112號民事判決及確定證明書可稽（見本院卷第51-70、219頁），應可信為實在。

㈡按通行權，係因土地相鄰關係致袋地通行人所有權擴張，而被通行地之所有權則受有限制，故該通行權相鄰關係對嗣後受讓各該土地而取得所有權之人仍繼續存在。本件系爭袋地所有權人鄭人毓於105年8月31日由以買賣為原因讓與所有權登記給訴外人郭再添；郭再添於108年12月11日以買賣為原因讓與所有權登記給訴外人梁競傑；梁競傑於於108年12月11日以信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司，再於109年3月26日塗銷該信託登記；梁競傑於109年4月9日以買賣為原因讓與所有權登記給被告瑋儷建設有限公司，被告瑋儷建設有限公司於109年4月17日信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司等情，有卷存土地異動索引可查（見本院卷第277-303頁），故被告瑋儷建設有限公司既為受讓系爭袋地之所有權人，則依上開說明，該通行權相鄰關係，

對原告及被告瑋儷建設有限公司仍繼續存在。又信託法第1條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，準此，信託關係之成立，除受託人須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託財產外，尚須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提，故受託人即追加被告四方建築經理股份有限公司於受託期間，與受讓標的物即系爭袋地之人無異，是應認於信託期間，該通行權相鄰關係，對原告及追加被告四方建築經理股份有限公司亦仍繼續存在。

㈢次按民法第787條第2項所稱之償金，係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受損害之補償而言，該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。準此，償金支付之標準，應就具體事實審酌土地所有權人不能自由使用、收益所有土地之損害程度而為認定，而土地使用、收益之對價，依一般社會通念即為租金，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。經查：

①系爭土地之都市計畫使用分區為住宅區，有臺灣高等法院高雄分院以107年度重上字第112號請求確認通行權事件卷存兆豐不動產估價師事務所鑑定書附之都市計劃使用分區證明可查；又系爭土地109年1月之申報地價為每平方公尺5,040元，有原告提出之土地登記第一類謄本在卷足憑（見本院卷第89頁）。

②按「 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」、「第九十七條第九十九條

及第一百零一條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」此土地法第97、105條定有明文，又土地法施行法第25條規定，土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，而依土地法第148條規定，土地所有權人依該法規定所申報之地價，為法定地價。本院審酌系爭土地供通行範圍如通行判決附圖所示E部分面積77平方公尺，於109年1月申報地價為每平方公尺5,040元，已如上所述，而該部分現為崇陽街並已鋪設柏油路面，東側鄰大同北路，由崇陽街西進入則為住宅區；大同北路南側鄰近全家便利商店、大林崇蘭藥局，北側有大同中醫、慶豐乾洗店，即大同北路鄰近土地週邊大都做為商業使用等情，業經本院勘驗屬實，製有勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第157-174頁），足見系爭土地上開供通行範圍，係位於住宅區及商業繁榮之處，本院認原告依民法第787條第2項後段得請求之償金，應以系爭土地申報地價年息10％為適當，即109年度為38,808元（計算式：5,040元乂77㎡乂10％＝38,808元，元以下四捨五入）。

③又按「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」、「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」此民法第202 條、第229條第2 項、第233條第1 項分別定有明文。被告瑋儷建設有限公司自受讓系爭袋地所有權日即109年4月9日起至信託登記予追加被告四方建築經理股份有限公司日之前一日即109年4月16日止，計8日，被告瑋儷建設有限公司此8日應給付之償金為862元（即：⑴每月償金：38,808元/12月=3,234元；⑵8日之償金：3,234元乂8/30=862862元，元

以下四捨五入），本件原告請求通行償金，並未有確定期限而屬給付未定期限，而本件起訴狀繕本於110年10月5日送達被告瑋儷建設有限公司，有卷存第47頁送達證書可查，故原告請求被告瑋儷建設有限公司給付該8日償金862元，及自110年10月6日起至清償日止，按法定利率年息5%計算之遲延利息，為有理由，逾此部分，即無理由，應予駁回。

④系爭袋地自通行判決確定日即109年2月18起即已信託登記於追加被告四方建築經理股份有限公司名下，至109年3月26日塗銷該信託登記前一日止，計有37日，然原告僅請求8日（見本院卷第399頁），則追加被告四方建築經理股份有限公司此8日應給付之償金為862元（即：⑴每月償金：38,808元/12月=3,234元；⑵8日之償金：3,234元乂8/30=862862元，元以下四捨五入），本件原告請求通行償金，並未有確定期限而屬給付未定期限，而追加被告狀繕本於110年11月25日送達追加被告四方建築經理股份有限公司，有卷存第99頁送達證書可考，故原告請求追加被告四方建築經理股份有限公司給付該8日償金862元，及自110年11月26日起至清償日止，按法定利率年息5%計算之遲延利息，為有理由，逾此部分，即無理由，應予駁回。

⑤再者該通行權判決之通行權相鄰關係，係於信託期間內，對原告及追加被告四方建築經理股份有限公司仍繼續存在，已如前所述，則被告瑋儷建設有限公司與追加被告四方建築經理股份有限公司間之信託關係消滅後，通行權相鄰關係對追加被告四方建築經理股份有限公司即不存在，故原告請求追加被告四方建築經理股份有限公司與被告瑋儷建設有限公司間信託登記日即109年4月17日起，至與被告瑋儷建設有限公司間信託關係消滅之日止，每年依附表所示之計算方式之償金，為有理由，逾此部分，即無理由，應予駁回。

㈣未按民法第148條第2項固規定「行使權利，履行義務，應依

誠實及信用方法。」，然此規定尚難進以推論於系爭袋地所有權讓與第三人時，被告瑋儷建設有限公司或追加被告四方建築經理股份有限公司，有書面告知該第三人受此償金給付拘束之義務，況通行權相鄰關係，並非永久不變，如將來系爭袋地另有他路可供通行而不再通行系爭土地，或系爭土地，經政府徵收開闢為公用道路，通行權相鄰關係即可能因此而不存在，故原告請求被告應於系爭袋地土地所有權移轉時應書面告知後手受此償金給付之拘束，於法自屬無據，應予駁回。

五、本件原告第一、二項勝訴部分係適用簡易程序所為之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法經逐一審酌後，認與判決結果不生影響，無再論述之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　25　　日

屏東簡易庭　法　官　曾吉雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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

書記官　鄭美雀

附表：計算式

每年償金=（通行面積77㎡）乂（通年年度系爭土地之申報地價）乂10%乂（通行日數/365）。