

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度沙訴字第2號

原告即反訴

被告 陳金勳

訴訟代理人 林孝璋律師

被告即反訴

原告 行政院農業委員會農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 楊榮富律師

複代理人 蔣志明律師

上列當事人間請求確認通行權等事件，本院於民國115年4月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告所有坐落臺中市○○區○○段00地號土地，就中華民國所有，被告所管理之坐落臺中市○○區○○段00○00地號土地如附圖二所示編號A、面積25.92平方公尺及編號B、面積332.22平方公尺之範圍，有通行權存在。

二、被告應容忍原告在前開供通行之土地上鋪設柏油或水泥道路，及建築供通行、汲水、電力、電信網路、天然氣、排水系統或其他以特定便宜之用為目的之設施暨申請建築線之行為，不得為禁止或妨害原告前開通行、鋪設及安裝管線、管路等設施之行為。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、反訴被告應自本訴判決確定之日起至其終止通行之日止，按年依通行第一項土地之面積，給付反訴原告當期申報地價10%計算之償金。

六、反訴訴訟費用由反訴被告負擔

事實及理由

壹、程序事項：

01 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
02 礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正
03 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
04 法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告即
05 反訴被告（下稱原告）起訴原聲明請求：1.確認原告就被告
06 即反訴原告（下稱被告）所有坐落臺中市○○區○○段00地
07 號土地（下稱92地號土地）如起訴狀附圖所示黃色部分之範
08 圍，有通行權存在。2.被告應容忍原告在前開供通行之土地
09 上鋪設柏油道路，及建築供通行、給水、電力、電信、排水
10 系統或其他以特定便宜自用為目的之設施暨申請建築線之行
11 為（見補字卷第9頁）。嗣於訴訟中，原告追加請求確認原
12 告所有坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土
13 地）就被告所有坐落臺中市○○區○○段00地號土地（下稱
14 91地號土地，並與92地號土地合稱系爭國有土地）如追加狀
15 附圖所示紅色部分之範圍有通行權存在等語（見本院卷一第
16 29、31頁），並追加依民法第767條第2項準用同法條第1項
17 請求判決如後述聲明3.所述（見本院卷一第387、388頁、卷
18 二第155頁）。另經囑託地政機關測量後，原告於訴訟進行
19 中將上開1.、2.之聲明變更如後述原告聲明1.、2.所述（見
20 本院卷一第441頁）。查原告上開追加部分與原訴，均本於
21 袋地通行權之同一基礎事實，是追加部分，核與前揭規定相
22 符，應予准許。至原告依測量結果更正聲明1.、2.，核其性
23 質為更正應受判決事項之聲明，非為訴之變更或追加。

24 二、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬他
25 法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行同
26 種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之
27 人提起反訴，此觀民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2
28 項自明。查被告依民法第787條第2項等規定提起反訴，請求
29 原告給付償金（見本院卷一第453頁），核其內容與原告本
30 訴請求確認通行權及防禦方法相牽連，故被告提起反訴，應
31 予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：系爭土地為原告所有，被告為系爭國有土地
03 之管理權人。系爭土地為與公路無適宜連絡之袋地，須經由
04 被告管理之系爭國有土地始能與聯外道路相通，爰依民法第
05 787條規定，訴請確認原告所有系爭土地就系爭國有土地如
06 附圖一即臺中市清水地政事務所複丈日期114年2月6日土地
07 複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號A、B範圍之通行方案
08 （下稱附圖一方案），有通行權存在。若認附圖一方案所留
09 之迴車道需於原告自己之系爭土地上預留，則應以原告主張
10 之備位附圖二即臺中市清水地政事務所複丈日期114年10月1
11 6日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示編號A、B範圍之通
12 行方案（下稱附圖二方案）為可採。又系爭土地將來欲供建
13 築集合式住宅之用，而指定建築線及增設相關民生管線，必
14 需經由系爭國有土地，為此，依民法第786條第1項及第788
15 條第1項規定，訴請命被告應容忍原告在前開供通行之土地
16 上鋪設柏油或水泥道路，及建築供通行、汲水、電力、電信
17 網路、天然氣、排水系統或其他以特定便宜之用為目的之設
18 施暨申請建築線的行為，不得為禁止或妨害原告前開通行、
19 鋪設及安裝管線、管路等設施之行為。另依兩造主張之通行
20 範圍，均存在門柱、空心磚、盆栽等，嚴重阻礙原告通行，
21 爰依民法第767條第2項準用同法條第1項規定，請求命被告
22 將通行權範圍之土地上之空心磚、盆栽、樹木等物移除及將
23 門柱、圍牆、磚造蓋鐵皮建物拆除等語。並聲明：1.確認原
24 告所有系爭土地，就系爭國有土地如附圖一方案有通行權存
25 在。2.被告應容忍原告在前開供通行之土地上鋪設柏油或水
26 泥道路，及建築供通行、汲水、電力、電信網路、天然氣、
27 排水系統或其他以特定便宜之用為目的之設施暨申請建築線
28 的行為，不得為禁止或妨害原告前開通行、鋪設及安裝管
29 線、管路等設施之行為。3.被告應將第一項有通行權範圍之
30 土地上之空心磚、盆栽、樹木等物移除，及將地上物門柱、
31 圍牆、磚造蓋鐵皮建物拆除。關於反訴部分，被告主張以申

01 報地價總額之10%計算償金，未表明其依據，且不符合國有
02 非公用不動產租賃作業程序第55點第1款規定，顯不足採。
03 是本件原告如需給付被告通行償金，亦應以國有非公用不動
04 產租賃作業程序第9條第55項規定，按當期土地申報地價總
05 額之5%計算等語。並就反訴部分答辯聲明：反訴駁回。

06 二、被告抗辯：不爭執原告所有系爭土地為袋地，惟原告請求通
07 行之寬度，不應考量原告最大建築面積興建建物使用之需
08 求，是應以被告所提如附圖三即臺中市清水地政事務所複丈
09 日期114年3月6日土地複丈成果圖（下稱附圖三）所示編號
10 A、B範圍之通行方案（下稱附圖三方案）為損害較少之處所
11 與方法。依附圖三方案，其通行寬度已達5公尺，除足供原
12 告人車之通常使用，且達建築技術規則建築設計施工編第2
13 條規定。又系爭土地對外已有現成之道路可供通行，自無再
14 鋪設柏油道路之必要。原告請求被告容忍申請建築線之行
15 為，於法無據，不應准許。原告所主張通行方案內之盆栽、
16 空心磚及門柱等，均非被告所設置，被告並無妨害原告通行
17 之行為，且被告復無拆除、移除之權能，原告依法自不得請
18 求被告拆除、移除上開地上物等語。並聲明：原告之訴駁
19 回；如受不利益判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。
20 關於反訴部分，本件無論採原告或被告之通行方案，均將通
21 行被告管理之系爭國有土地，依民法第787條第2項等規定，
22 被告得向原告請求通行償金，爰按年依通行系爭國有土地面
23 積乘以當期申報地價10%計算償金，請求被告給付等語。並
24 反訴聲明：原告應自本訴判決確定之日起至其終止通行之日
25 止，按年依通行系爭國有土地之面積，給付被告當期申報地
26 價10%計算之償金。

27 三、得心證之理由

28 (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
29 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
30 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否
31 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險

01 得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院52年台上
02 字第1922號裁判意旨參照）。本件原告主張其所有系爭土地
03 就被告管理之系爭國有土地如聲明一之範圍通行權，惟為被
04 告所否認。則原告主張其就被告管理之上開範圍土地有通行
05 權之法律關係存在，即不明確，致原告私法上之地位有受侵
06 害之危險，且此項不明確得以確認判決予以排除，原告提起
07 本件訴訟確認通行權存在，應有確認利益。

08 (二)原告主張：系爭土地為原告所有，屬於第四種住宅區用地；
09 被告則為系爭國有土地之管理權人，系爭土地為與公路無適
10 宜連絡之袋地，須經由被告管理之系爭國有土地始能與聯外
11 道路相通等情，業據原告提出系爭土地、系爭國有土地登記
12 謄本、地籍圖謄本、地籍圖資料及系爭土地使用分區證明等
13 件為證（見補字卷第15至19，本院卷一第79至85、187、319
14 頁），並為被告所不爭執，堪信上情為真實。

15 (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
16 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
17 以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
18 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
19 受之損害，並應支付償金，民法第787條第1項、第2項定有
20 明文。立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全其土地之利
21 用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務。而是否與公
22 路無適宜之聯絡致不能為通常之使用，應依其現在使用之方
23 法判斷之。又法院確認袋地對周圍地有通行權存在後，關於
24 在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常
25 觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周
26 圍地之地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周
27 圍地所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有
28 人雙方之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處
29 所及方法，不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依
30 全辯論意旨加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有
31 形成訴訟性質。倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防

01 火、防災、避難及安全需求，始符能為通常使用意旨（最高
02 法院110年台上字第2771號、104年度台上字第256號判決意
03 旨參照）。本件被告不爭執原告所有系爭土地對被告管理之
04 系爭國有土地有通行權，僅抗辯原告應通行附圖三方案，為
05 對周圍地損害最少之處所及方法。準此，本件本訴部分兩造
06 主要爭執在於：兩造主張之通行方案，何者足供通常之使
07 用，且為對周圍地損害最少之處所及方法？原告請求於通行
08 通道上鋪設柏油，被告應容忍原告申請建築線，有無理由？
09 原告請求拆除或移除通行通道上之地上物，有無理由？

10 (四)本院會同兩造及地政人員到場勘驗結果，系爭土地之西北側
11 與92地號土地相鄰，92地號土地南側有鋪設柏油道路，其位
12 置如附圖一所示，沿柏油道路往北可通往靠近系爭土地之
13 處，惟其間有一磚牆及鐵皮圍籬；沿柏油路南端則可通行至
14 臺灣大道七段；91地號土地位於92地號土地西側及西北側，
15 目前絕大部分為河道（即三條圳），靠近92地號土地之一側
16 建有河道圍牆，其位置如附圖一所示。原告請求通行附圖一
17 方案，其次則請求通行附圖二方案；被告則抗辯原告應通行
18 附圖三方案，附圖一、二、三方案經地政人員測量結果，分
19 別為如附圖一編號A、B部分之土地，附圖二編號A、B部分之
20 土地及附圖三編號A、B部分之土地等情，有勘驗筆錄、現場
21 照片、臺中市清水地政事務所114年4月16日函文暨所檢附之
22 複丈日期114年2月6日土地複丈成果圖（即附圖一）、114年
23 11月14日函文暨所檢附之複丈日期114年10月16日土地複丈
24 成果圖（即附圖二）及114年4月25日函文暨所檢附之複丈日
25 期114年3月6日土地複丈成果圖（即附圖三）在卷可憑（見
26 本院卷一第327至341、357、363、379、381、501、505
27 頁）。復有兩造提出之現場照片、航照圖及地籍圖資等資料
28 附卷可稽（見補字卷第23至43，本院卷一第55至69、145至1
29 55、169至181、243至281、403至409、447至451頁）。觀諸
30 附圖一、二、三方案，主要通行之位置大致相同，僅係附圖
31 一、二方案通道寬度為6公尺，且附圖一方案北側因設置迴

01 車道，使用92地號土地面積較多，附圖二方案北側未設置迴
02 車道，使用92地號土地面積較少，該二方案使用系爭國有土
03 地之面積合計依序為380.92平方公尺、358.14平方公尺；附
04 圖二方案通道寬處為5公尺，北側未設置迴車道，使用92地
05 號土地面積較少，故其使用系爭國有土地之面積合計266.65
06 平方公尺。

07 (五)兩造主張之通行方案，何者足供通常之使用，且為對周圍地
08 損害最少之處所及方法？

09 1.原告主張應以附圖一方案最為可採，其主要理由為：系爭
10 土地為第四種住宅區用地，其面積達1,815.71平方公尺，
11 原告欲建築地下3層、地上12層，總戶數52戶之集合住
12 宅，其建築樓地板面積為7,704平方公尺，依建築技術規
13 則建築設計施工編第2條、第3-1條、第60條及第61條規
14 定，通行寬度需大於5.5公尺；如單純以容積率200%計算
15 樓地板建築面積，至少可建築3,631.42平方公尺，依建築
16 技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款規定，基地內
17 通路寬度需達6公尺以上，始能指定建築線作為建築使
18 用，且兩造之通行方案長度均已超過35公尺，亦需設置迴
19 車道才能申請指定建築線及建照云云。惟所謂建築線，係
20 建築之界線，乃直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，
21 指定已經公告道路之境界線作為建築之界限（建築法第48
22 條第1項規定參照）。而建築技術規則建築設計施工編第2
23 條前段係規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之
24 最小長度應在二公尺以上。」。以原告所有系爭土地而
25 言，作為建築基地，只要系爭土地與建築線（以本件而
26 言，主管公告之建築線應在臺灣大道七段）相連接，其連
27 接部份之最小長度在二公尺以上，即符合該規定。查附圖
28 一、二、三方案之寬度依序為6公尺、6公尺、5公尺，核
29 與該規定相符。至於建築技術規則建築設計施工編第2條
30 後段規定：「基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：
31 …」，係規定「基地內」即系爭土地內私設通路之寬度。

01 原告請求通行系爭國有土地之通道並不屬於建築基地，難
02 認屬於上開要點規定之基地內私設之通路。亦與建築技術
03 規則建築設計施工編第3-1條規定私設道路應設置迴車
04 道、第60條及第60之1條應「於基地內」設置停車空間及
05 其應留設供汽車進出用之車道等規定無關。換言之，該等
06 迴車道、停車空車應設置於建築基地即系爭土地之內，始
07 為合法。況鄰地通行權之功能，不在使袋地所有人取得最
08 大建築面積興建建物使用；是否足供通常之使用，不能僅
09 以建築法、建築技術、建築物之興建規劃上之規定為酌定
10 通行事項之基礎；所謂通常使用，並不在解決建築設計施
11 工編第五章特定建築物之興建規劃或通行問題（最高法院
12 108年度台上字第2226號、109年度台上字第718號、110年
13 度台上字第1564號判決意旨參照）。從而，附圖一方案應
14 已超出供系爭土地通常使用之範圍，且非對周圍地損害最
15 少之處所及方法。

16 2. 袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能
17 為通常之使用。而是否為通常使用所必要，除須斟酌土地
18 之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途（最高法院100
19 年度台上字第1970號判決意旨參照）。查原告主張其計畫
20 於系爭土地上建築地下3層、地上12層，總戶數52戶之集
21 合住宅等情，業據提出具體建築計畫圖等件為證（見本院
22 卷一第397至401頁），並為被告所不爭執。則以現今汽車
23 普及之情形，按每戶一部車輛保守計算，自該集合住宅經
24 由通行通道連接臺灣大道七段之車輛必不在數。佐以依道
25 路交通安全規則第38條第1項第1款第2目之規定：「汽車
26 全寬不得超過2.5公尺，其後輪胎外緣與車身內緣之距
27 離，大型車不得超過15公分，小型車不得超過10公分」。
28 同款第3目規定：「小型車不得超過全寬之1.5倍，其最高
29 不得超過2.85公尺」，足見客觀上一般車輛通行空間之寬
30 度應為2.5公尺。附圖三方案之路寬達5公尺，雖足供消防
31 救災車輛進出，但因系爭土地距離臺灣大道七段有一些距

01 離，不論依原告主張之附圖一、二方案，或被告主張之附
02 圖三方案，其通行道路之長度均約在47公尺以上（按各該
03 複丈成果圖之比例尺核算）。則於出入車輛眾多，一般車
04 輛通行空間約2.5公尺之情況下，5公尺寬之通行道路，於
05 車輛會車時確易發生擦撞等危險。考量本件通行通道之用
06 途，應認6公尺寬之通行道路，較符合其將來之通常使
07 用。附圖三方案之通道寬度為5公尺，難認足供系爭土地
08 將來之通常使用。

09 3.如前所述，原告請求確認於系爭國有土地上有通行權之通
10 道，其北邊並無設置迴轉道之必要，是附圖一方案顯已超
11 出通常使用之範圍。而附圖三方案通道寬度為5公尺，不
12 利於會車，其北邊與系爭土地相連處復呈現不規則形狀，
13 顯不利於通常使用。至原告主張之修正方案即附圖二方
14 案，其通道路寬為6公尺，符合原告主張之指定建築線、
15 申請建照、消防救災及將來捷運設站後車流變多等需求。
16 且依上開勘驗測量結果，對照附圖一方案柏油道路之位
17 置，其南端現狀本均為供附近住戶通行之柏油道路，其北
18 邊雖已超出柏油道路之範圍，然超出部分現狀為生長雜草
19 之空地（見本院卷一第145至149頁現場照片），並均在附
20 圖一所示河道圍牆之內，是採用附圖二方案，應不致對被
21 告造成額外之負擔或損害。且附圖二方案距西側之河道圍
22 尚有一段距離，亦不致影響排水防洪等功能，堪認附圖二
23 方案應符合系爭土地之通常之使用，並為對周圍地損害最
24 少之處所及方法。從而，原告請求確認其就附圖二方案有
25 通行權，應屬可採。

26 (六)原告請求於通行通道上鋪設柏油，被告應容忍原告申請建築
27 線，有無理由？

28 按有通行權人於必要時，得開設道路，民法第788條第1項前
29 段定有明文。至於有無必要開設道路，開設如何路面、寬度
30 之道路，應參酌相關土地及四周環境現況、目前社會繁榮程
31 度、一般交通運輸工具、通行需要地通常使用之必要程度、

01 通行地受損害之程度等事項酌定之（最高法院95年度台上字
02 第1718號判決要旨參照）。本件原告計畫於系爭土地上興建
03 總戶數52戶之集合住宅等情，業如前述。則於原告就附圖二
04 方案範圍所示之通道有通行權之情況下，為利人車通行，以
05 達通常之使用，自有開設道路鋪設柏油或水泥之必要。被告
06 雖抗辯：系爭土地對外已有現成之道路可供通行，自無再鋪
07 設柏油道路之必要云云，然對照附圖一柏油路之位置，顯未
08 覆蓋附圖二方案，是原告請求被告容忍原告於供通行之地上
09 鋪設柏油或水泥道路，仍有必要，應予准許。至原告請求被
10 告容忍申請建築線之行為，乃原告訴請確認系爭土地就被告
11 管理之系爭國有土地如附圖二方案所示範圍有通行權，以達
12 其建築房屋之目的，亦應予以准許。次按土地所有人非通過
13 他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或
14 雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。
15 但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金，民法
16 第786條第1項定有明文。而民法創設鄰地通行權，係為發揮
17 土地之利用價值，使地盡其利，增進社會經濟之公益目的，
18 是土地所有人取得通行權時，周圍地之所有權及其他利用權
19 人均有容忍其通行之義務，倘予以阻止或為其他之妨害，通
20 行權人自得請求予以禁止或排除。查原告計畫於系爭土地興
21 建集合住宅，自有用水、用電、瓦斯管、電信或其他管線及
22 挖設排水溝渠之必要，是在確認原告所有系爭土地對於附圖
23 二方案範圍之系爭國有土地有通行權後，自應併予允許原告
24 在上開土地設置電線、水管、瓦斯管、電信或其他管線及設
25 置排水溝渠等。被告就此亦陳明：在法院准許之通行範圍
26 內，有關汲水、電力、電信、排水系統或其他便宜之用之設
27 施，能否設置，由法院依職權審酌等語。從而，原告聲明二
28 訴請被告應容忍原告在前開供通行之土地上鋪設柏油或水泥
29 道路，及建築供通行、汲水、電力、電信網路、天然氣、排
30 水系統或其他以特定便宜之用為目的之設施暨申請建築線之
31 行為，不得為禁止或妨害原告前開通行、鋪設及安裝管線、

01 管路等設施之行為，應屬有據。

02 (七)原告請求拆除或移除通行通道上之地上物，有無理由？

03 1.原告主張：依兩造主張之通行範圍，均存有空心磚、盆
04 栽、樹木、地上物門柱、圍牆、磚造蓋鐵皮建物等物，嚴
05 重阻礙原告通行，爰依民法第767條第2項準用同法條第1
06 項規定，請求命被告將通行權範圍之土地上之空心磚、
07 盆栽、樹木等物移除及將門柱、圍牆、磚造蓋鐵皮建物
08 拆

09 除等語。

10 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
11 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
12 權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物
13 權，準用之，民法第767條固定有明文。惟地上物之拆除
14 係事實上處分行為，需具有事實上之處分權者，始有拆除
15 權限（最高法院103年度台上字第1455號判決意旨參
16 照）。被告否認如附圖二方案內之空心磚、盆栽、樹木、
17 門柱、圍牆、磚造蓋鐵皮建物等地上物為其所設置，此為
18 原告所不爭執。則被告並無拆除、移除前揭地上物之權
19 能，復無妨害原告通行之行為，原告依前揭規定，自不得
20 請求被告拆除、移除上開地上物。從而，原告依前揭規
21 定，請求判決被告應將第一項有通行權範圍之土地上之空
22 心磚、盆栽、樹木等物移除，及將地上物門柱、圍牆、磚
23 造蓋鐵皮建物拆，於法無據，不應准許。

24 (八)反訴部分

25 1.被告依民法第787條第2項等規定，請求原告按年給付依通
26 行面積乘以當期申報地價10%計算之償金。原告則抗辯：
27 應以國有非公用不動產租賃作業程序第55點第1款規定，
28 按當期土地申報地價總額之5%計算償金等語置辯。

29 2.按通行權人於必要範圍內，得擇其周圍地損害最少之處所
30 及方法通行周圍地以至公路；對於通行地因此所受之損
31 害，並應支付償金。通行權人於必要時，得開設道路。但

01 對於通行地因此所受之損害，應支付償金，分別為民法第
02 787條第2項後段、第788條第1項後段所明定。又於民法第
03 786條第1項安設管線之情形，依該條項但書規定，請求安
04 設管線之土地所有權人，並應支付償金。本件原告依民法
05 第787條第1、2項、第788條第1項及第786條第1項規定，
06 請求確認其所有系爭土地就被告管理之系爭國有土地如附
07 圖二方案之範圍有通行權，原告並得開設道路及安設管線
08 等，業如前述。足見見被告請求償金，於法有據。又因土
09 地價值可能隨時間經過而改變，被告主張按年依通行系爭
10 國有土地面積乘以當期申報地價之百分比計算償金，亦為
11 原告所不爭執，自應准許。

12 3.前揭民法第787條第2項後段等規定所謂「償金」，係指通
13 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
14 損害之補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖
15 未設有規定，惟核定該給付，應斟酌通行地所有人所受損
16 害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其
17 形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人
18 是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定
19 （最高法院94年台上第2276號判決意旨參照）。按城市地
20 方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百
21 分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，該條項所謂
22 土地申報總價，土地價額依法定地價，土地法施行法第25
23 條亦有明定。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，
24 係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權
25 條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價
26 或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間
27 內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，平均地
28 權條例第16條亦有規定。而基地租金之數額，除以基地申
29 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
30 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰
31 地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分

01 之10最高額（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參
02 照）。是前揭民法第787條第2項後段等規定之償金，仍應
03 以申報地價為計算標準。系爭國有土地與臺灣大道七段相
04 鄰，原告主張：臺中捷運藍線捷運站B4站預定設於系爭國
05 有土地連接臺灣大道出口處，該站為捷運、鐵路及公車運
06 輸連絡站，捷運通車後將有龐大車流等情，堪認系爭國有
07 土地位置絕佳，將來工商業繁榮可期。而原告利用系爭國
08 有土地連接臺灣大道七段後，其建造之集合住宅，經濟價
09 值及所受利益甚鉅。並參考財政部國有財產署就通行償金
10 訂定之國有非公用土地提供袋地通行作業要點第9點第1、
11 2款規定僅提供通行者，按同意通行當期申報地價年息百
12 分之五計算，一次計收五十年…提供指定袋地建築線，核
13 發建築執照者，按同意通行當期公告土地現值之百分之三
14 十，加計申報地價年息百分之五計算六十年之總金額，一
15 次計收等語。而本件原告除訴請確認通行、開設道路及安
16 設管線外，亦請求被告容忍其申請建築線，且被告並未依
17 前揭要點規定要求按同意通行當期公告土地現值之百分之
18 三十計付，亦未要求原告一次計收50年或60年。再查系爭
19 國有土地113年1月申報地價為每平方公尺1,800元，有土
20 地登記謄本在卷可參（見本院卷一第79、81頁），依附圖
21 二方案通行面積合計358.14平方公尺乘以113年1月申報地
22 價1,800元，再乘以10%，每年僅為64,465元（元以下四捨
23 五入），平均每月約5,372元，與原告取得之鉅大利益相
24 比，仍甚低廉，難謂其金額過高。是被告主張應以當期申
25 報地價10%計算償金，核屬有據。

26 4.從而，被告依前揭民法關於通行償金之規定，請求判決原
27 告應自本訴判決確定之日起至其終止通行之日止，按年依
28 通行系爭國有土地之面積（即附圖二方案），給付被告當
29 期申報地價10%計算之償金，為有理由，應予准許。

30 四、綜上所述，原告本於民法第787條袋地通行權、第788條第1
31 項開路通行權及第786條管線安設權等法律關係，請求判決

01 如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。逾此部分
02 之請求，則無理由，應予駁回。被告反訴依民法第787條第2
03 項後段等通行償金之法律關係，請求判決如主文第5項所
04 示，為有理由，應予准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

10 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

11 法 官 黃 渙 文

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

18 書記官