

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第209號

原告 何金柱

訴訟代理人 林忠儀律師

被告 敦旭有限公司

法定代理人 林存謐

共同

訴訟代理人 林政憲律師

伍思樺律師

張蕙律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國113年2月20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

壹、程序事項：

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。查原告起訴時聲明原為：確認原告就被告所有坐落於臺北市○○區○○段0○段000○000○000○0000○○000地號土地，下逕稱302地號)地號之土地，有通行權存在。被告不得在前開土地範圍內為妨礙原告通行之行為，並應容忍原告及其他土地使用人等在前開範圍內之既有道路，有人員及農業機具及車輛之通行權利。嗣變更上開聲明為：(一)確認原告所有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地(下稱275地號土地)，就被告所有坐落同小段302、301、420、421、431、448地號土地(下稱系爭土地)，如附圖所示通行權方案A之編號A、B、D、E、F、H所示範圍內，有通

01 行權存在；(二)被告應容忍原告在前項所示範圍土地之既有道
02 路通行，並不得為禁止或設置地上物或為任何妨害原告通行
03 之行為。（見本院卷一第190頁），核係基於同一基礎事實
04 所為變更，與前揭規定並無不合，自應准許。

05 貳、實體事項：

06 一、原告主張：原告為275地號土地之所有權人，被告為系爭土
07 地之所有權人，因275地號土地為袋地，須以系爭土地上之
08 既有道路通行至275地號土地，故兩造於民國108年4月1日簽
09 訂土地租賃契約書（下稱系爭契約），約定原告及原告之其
10 他土地承租人得繼續於系爭土地上如附圖方案A所示範圍之
11 既有道路通行。嗣被告於110年初不同意原告之其他承租人
12 通行，並於同年8月破壞275地號土地與同小段302地號土地
13 上之通行鐵板，於既有道路上種樹、設置圍籬等行為妨害原
14 告通行之行為。為此，爰依約定通行權、民法第787條第1項
15 之規定，提起本件訴訟。並聲明：(一)確認原告所有275地號
16 土地，就被告所有系爭土地，如附圖所示方案A之編號A、
17 B、D、E、F、H所示範圍內，有通行權存在；(二)被告應容忍
18 原告在前項所示範圍土地之既有道路通行，並不得為禁止或
19 設置地上物或為任何妨害原告通行之行為。

20 二、被告則以：

21 兩造間並無約定通行權，原告所有之275地號土地業已出租8
22 成給被告，租期10年，275地號土地僅為山坡地保育區，非
23 得供原告居住，原告僅為假日農作之休閒使用，其得經由被
24 證13黑色路線之土地通行至公路，亦得經由被證13紅色路線
25 （即經由臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地
26 號土地）通行至公路。縱算如附圖所示方案A之編號A、B、
27 D、E、F、H所示範圍內讓原告通行，亦無法透過車輛到達27
28 5地號土地，原告主張之通行方案，是要通行被告大門門禁
29 內之內部通路，並非既有或既成道路，原告主張通行權逾越
30 比例原則及誠信方法，對被告所有系爭土地造成重大不利

01 益，顯屬權利濫用等語，資為答辯。並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 三、原告為275地號土地之所有權人，被告為系爭土地之所有權
04 人，有土地登記謄本在卷(士補卷第17頁、第300頁至第
05 頁)，275地號土地已有約8成出租給被告，租期10年，有系
06 爭契約可佐(本院卷一第62頁至第65頁)。又275地號土地雖
07 鄰近被告所有之302號土地，然除經過被告所有之系爭土地
08 至公路外，尚能經過被證13(士補字卷第205頁)紅色、黑色
09 線路通往公路，此為兩造所不爭。原告主張兩造間就附圖所
10 示方案A之編號A、B、D、E、F、H所示範圍內，有約定通行
11 權，復主張民法第787條通行權，為被告所爭執，以前揭情
12 詞置辯，茲論述如後。

13 四、本院得心證之理由：

14 (一)、兩造間並無協議之通行權：

15 原告主張被告有同意其通行如附圖方案A之編號A、B、C、
16 D、E、F、H範圍之土地，為被告所否認。經查：

- 17 1. 原告稱被告承租275地號土地時，有約定讓伊通行云云。然
18 觀諸系爭契約並無約定原告有通行權之條款，參諸系爭契約
19 第6條第2項明定：「乙方（即被告）不得將農地、農業設施
20 或農舍全部或一部分轉租、出借或以其他方式供非乙方所屬
21 之他人使用，或將租賃權轉讓於非乙方所屬之他人。」（本
22 院卷一第214頁），足見兩造簽訂租賃契約時，已明文約定
23 僅限於被告公司及被告公司所屬之人始得使用275地號土地
24 之租賃部分，原告並未保留其主張之協議通行權。
- 25 2. 再觀諸系爭租賃契約第7頁原告未租用部分之圖示(本院卷一
26 第358頁)，顯而易見原告於108年間就275地號土地保有之2
27 成未出租部分，已和其主張通行被告所有之302地號土地全
28 無任何連結，證人李鴻文即被告公司前員工到庭證稱：公司
29 與山莊有個隔離帶（原告未承租範圍的右側），那裡有個圍
30 牆、鐵絲網，為防止外人進入所以有管制，故原告未出租部
31 分的通行會從左側，再通往水利地(本院卷二第115頁)。益

01 徵原告出租系爭土地時，已明確預見275地號土地之8成出租
02 予被告後，尚保留系爭土地左側接鄰臺北市○○區○○段○
03 ○段000地號土地之2成部分，以利用其向來通行之非被告所
04 有264地號土地維持與至善路三段間之適宜聯絡。

- 05 3. 原告固主張兩造間就其主張之附圖所示A方案存有長期通行
06 權協議，提出與黃明展律師間110 年4 月16日LINE對話內
07 容，欲證明有約定通行權云云。其內容為原告稱「... 我們
08 車子不能進出，跟簽約時又不同了...」、證人稱「山莊怕
09 你騎機車後到處亂騎...」、「這只是安全管制...」、「
10 「我剛剛有問過了，你今天還是可以騎車進去...」、「下午
11 要進去你們就說要進去載東西...」、「因此如果你有需要
12 進入您的菜園... 山莊大門口在5 月28日以前不會開放，因
13 為防疫所需...」證人黃明展律師到庭證稱：當時在談土地
14 買賣，原告一直跟我表示原本公司這邊有答應他們要給他們
15 通行，而且在契約內有約定，後來契約的內容公司都沒有履
16 行，是否公司有片面更動原本的租賃契約，我因此特別跟公
17 司調閱他們原本與原告簽署的契約，發現原本的租賃契約內
18 根本沒有約定通行權事宜，因此對於原告一直質问我，我就
19 回答：「對於原本的租約公司沒有違約，原租賃契約沒有變
20 動」，沒有原告所說公司有片面更動契約情形，後來原告不
21 想賣土地，改要出租土地時，原告也一直跟我說要把通行權
22 約定進去新的租賃契約，我也跟他回答原本的租約並沒有談
23 到通行權，可參110 年6 月30日的LINE紀錄。當時原告也沒
24 有反對，而是一直要在新的租賃契約把通行權約定進去，後
25 來公司不同意，因此關於新的租約也沒有談成。... 我當時
26 是代表山莊要跟原告購買土地，因此基於談判和諧的角度，
27 我會盡量答應原告的要求，希望公司這邊可以給原告方便，
28 LINE對話紀錄可知4 月16日原告抱怨說他們有幾百公斤的農
29 作物要進出，因此希望山莊可以允許他們開車進去載運，我
30 也回答他你們最近要收割農作物嗎，如果是，我來協調山
31 莊，看是否給原告方便，在有需要載運比較重的農作物或是

01 要施肥料或運載農用機具時，可以例外開放給原告方便來騎
02 車或開車進入山莊，以運達他的農地附近，這是我額外在規
03 勸山莊表達善意，以利我可以談成土地買賣的事宜，並非我
04 知悉或是有權同意公司可以讓原告通行，至於公司也怕原告
05 如果開車進去，會亂逛、亂停，因此也要我轉達如果原告有
06 例外需要載運農作物的時候，希望能把車停在他們所規劃的
07 停車地點，這些在歷次通話內都經常會出現，原告希望透過
08 我去跟公司溝通，能夠在他有需求時可以直接從管制門開車
09 進去，這更顯示我方才所說，我為何會回答「你們原本的租
10 約沒有通行權的約定」，因此山莊有管制並沒有片面改變契
11 約等語(本院卷二第109頁至第111頁)。證人李鴻文亦證稱：
12 原告如有載運需求都是向我們提出申請，車輛也無法直接開
13 到原告的土地，原告要先開到302 地號土地，再步行到原告
14 的275 地號土地。伊在職期間，原告若有必要進入被告公司
15 大門鐵門門禁時，均事先提出申請或經被告公司同意等語
16 (本院卷二第116頁、第117頁)。是以從證人證述可知，並無
17 協議長期通行權。

- 18 4. 第查，原告提出與李鴻文間之錄音及錄音譯文即原證7，欲
19 舉證與被告間有通行權，證人李鴻文證稱：被告公司當時有
20 授權我承租原告的土地。(問：該合約是你親自與原告簽
21 署？是。(問：租賃契約的第6條內容有提到通行問題？)我
22 們租275 地號土地只是要美化，沒有談到通行問題，公司同
23 意的部分都在合約內。(這是否你與原告對話內容？(提示
24 原證7 錄音譯文，本院卷一第256頁至第266頁)原告想透
25 過公司把事情都推給我，讓我說一些氣話，不代表當時跟原
26 告簽約的意思。我只是聽他訴苦，我沒辦法代表公司決定，
27 原告主張他有通行權，我請他去法院訴訟(本院卷二第113頁
28 至第114頁)。是以原告提出與李鴻文間錄音對對話，並非與
29 證人間多次之對話錄音之全部，其事前已有多次通話，讓李
30 鴻文對被告公司有所情緒性發言，但該次對話亦無明確承認
31 被告公司曾與原告有協議通行系爭土地之權利。

01 5. 被告基於善意曾經允許原告於特定情狀通行，但非承認有長
02 期通行權：

03 原告所有275地號土地接鄰被告土地邊界設有綁有鐵鍊並上
04 鎖之鐵門，周圍並有圍牆、籬籬，從原告聲請傳訊之證人王
05 子龍、郭耀煌雖證稱先前得以進入，但亦稱出入前均需提供
06 住家資料及電話，經向被告公司山莊警衛室提出申請、並核
07 對身分證件、填妥資料後進入，且有規範卸貨完畢後之停放
08 位置，是被告曾善意給予原告、附近農民耕種方便，是以單
09 次同意通行被告山莊內之土地，借用關係於該次使用完畢即
10 行終止。

11 6. 原告提出之其他LINE對話紀錄均與通行方案A、B路線無關：

12 原告提出與被告公司法定代理人林存謐之錄音譯文(原證
13 9)，欲佐證有協商長期通行權云云。證人黃明展律師證稱：

14 (問：依原告私自錄下之被告法定代理人林存謐之錄音所
15 示，被告公司法定代理人林存謐有提到，證人和他都同意
16 「不應該斷別人的路」、「何金柱家族都走好幾代了」，此
17 係何意？提示本院卷一第298、300頁)所謂「走好幾代了」
18 應該是指被告公司大門以外的448 地號土地，因為附近的農
19 民都在448 地號土地亂停車，導致公司要進出大門時會被亂
20 停的車輛擋住，因此公司原本計畫在448 地號土地外面設置
21 柵欄，禁止農民進去停車，然後也打算設置警衛亭管制農民
22 進出，出入口並非進入公司的大門裡面，而是要通往大門外
23 有一個水利通行道路，有一家九尾雞餐庭旁邊的通道，那個
24 通道應該是原告以及其堂哥還有附近農民走了很多年，所以
25 我原本是建議公司不要這樣做，會引起民怨，當時還有市議
26 員陳重文也有介入協調，後來就會同市政府勘驗，然後協調
27 山莊繼續開放448 地號土地給農民通行，並非指公司大門內
28 的道路，我剛才也有看道路，因譯文有提到九尾雞旁的那條
29 路(本院卷一第298 頁倒數第4 行)，我手上有張當時參加
30 陳重文協調時候的空照圖(提示並給法院附卷)，黃色438
31 地號是水利地，是一個通道，農民都從那邊走。448 地號土

01 地是被告公司所購買，空照圖可見有車輛亂停，原本要在44
02 8 地號土地的空照圖上的斑馬線設柵欄，防止農民停車與通
03 行，所以當時跟公司法代林存謐在談的是勸說公司不要設柵
04 欄，因為農民通行水利地很久，不要引起民怨。438 地號與
05 431 地號土地的交界黃線，邊緣黑黑的陰影就是大門，白色
06 反光的是警衛室屋頂。（問：原告認為你與林存謐討論的路
07 線是指原告附件1 橫跨被告公司302 、301 、420 、421 地
08 號至431 地號土地，通過鐵門外到448 地號土地，A 、B 、
09 C 、D 、E 、F 的通行路線？（提示原告準備三狀附件1 ）
10 不是，我們討論的是附件1 的G 跟H ，也就是在管制門外的
11 土地（本院卷二第109頁至第110頁）。是以原告提出之原證9
12 錄音及錄音譯文均非指述附圖所之通行權方案，而係被告公
13 司所有之448地號土地。

14 7. 況且，如有協商通行權，應有約定具體位置、範圍、面積，
15 原告未能說明在何具體範圍有約定通行權，又如附圖方案A
16 之土地，如前所述，是在被告公司管制大門內之通路，並非
17 供不特定民眾通行之既有道路，是以原告未能舉證證明與被
18 告間有協議之通行權存在。

19 （二）、原告主張如附圖A通行方案，對被告造成重大損害：

20 1. 按民法第787條第1項所定鄰地通行權，須以土地與公路無適
21 宜之聯絡為其要件，而是否與公路無適宜之聯絡致不能為通
22 常之使用，應依其現在使用之方法判斷之，最高法院101年
23 度台簡上字第25號裁判要旨參照。次按民法第787條第1項所
24 定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容
25 忍通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通
26 行問題；如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，尚不
27 得依該規定主張通行他人之土地，最高法院112台上字第206
28 3號裁判要旨參照。

29 2. 原告主張如附圖所示之A方案無法以車輛到達275地號土地：
30 證人李鴻文證稱：（問：BDEF 的區域是否是山莊要通往至
31 善路的道路？這是山莊內的一條路，是在公司的土地範圍。

(前面有無管制門?)有,大約在G 的位置,G 的旁邊有個警衛的哨點,如果原告有需要使用車輛進出時,會向我們申請,我們核可之後會讓警衛同意他們進來。(問:提示被證31-35 照片,原告所有275 地號土地,與被告公司所有之302 地號及301 地號土地之間,是否有高達1.2 公尺~2公尺之石砌圍牆、寬約1.8 公尺輸水道、高達2 公尺之圍籬、4.2 公尺之懸崖?)是。(問:是否遇雨經常性淹水,且積水深度可達腳踝,原告曾經在租賃契約中有無與證人明文約定,可以用車輛通行被告公司上揭地號之土地嗎?(提示被證31~35照片)沒有。原告如有載運需求都是向我們提出申請,車輛也無法直接開到原告的土地,原告要先開到302 地號土地,再步行到原告的275 地號土地。(問剛才所稱275 地號與302 地號、301 地號土地邊界存有石砌圍牆、輸水道、圍籬、懸崖,這些情況是存在全部的邊界上還是只有部分?)懸崖是靠近清礮溪才有,其餘石砌圍牆、輸水道、圍籬整個邊界都是。(本院卷一第248頁是否為原告曾經鋪設在275、302地號土地間之鐵板?)原本是簡易式的樓梯,往上是管制的門禁,後來原告擅自將樓梯改成鐵板式的鋪面,此設置只是方便原告獨輪車通行,公司有告知原告不可這樣做等語(本院卷二第116頁至第118頁)。是以275地號土地與相鄰之302地號土地間存有高低落差,且相鄰部分均有石砌圍牆、圍籬、輸水道、溪水、懸崖等,石砌圍牆高達1公尺以上,本不可能以車輛進入,此除有證人證詞外,亦有照片在卷可佐(本院卷二第28頁以下)。是以縱使如附圖所示之A、B路線,均無法直接以車輛到達275地號土地。

3. 275地號土地得藉由其他土地通往公路,證人李鴻文復證稱:(問:275地號土地的人是如何走到至善路?)(被證13)紅色自來水公司的438 地號土地,在後面耕作的農民都是經由該處通行。(問:你所稱紅色自來水公司的438 地號的路線能否供農作所需車輛通行?)車輛不行,人或是簡易機具,例如獨輪車才行等語(本院卷二第114頁)。

01 4. 按鄰地通行權規範目的在使袋地發揮經濟效用，以達物盡其
02 用之社會整體利益，擴張通行權人之土地所有權，令周圍地
03 所有人負容忍之義務，二者間須符合比例原則，是通行權人
04 須在通行之必要範圍，擇其周圍地損害最少之處所及方法為
05 之。所謂必要範圍，應依社會通常觀念，就周圍地之地理狀
06 況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之
07 利害得失等因素，綜合判斷是否為損害周圍地最少之最適宜
08 通路，並不以現為道路，或係最近之聯絡捷徑為限，最高法
09 院109年度台上字第1947號判決著有明文。是鄰地通行權僅
10 在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，應限於必要之
11 程度，且應選擇對鄰地損害最少之方法及範圍為之。亦即，
12 通行範圍以使袋地得為通常使用為已足，不得因通行權人個
13 人特殊用途考量而損及周圍地所有人之利益。故如於通行必
14 要之範圍內，有數條路線通路可供選擇，可就對他人土地完
15 整性之影響、通行地價值之損失、對他人造成實質損失等因
16 素綜合比較之。原告主張之通行路線A、B方案，在被告所有
17 大門門禁內之431地號（即原告主張通路線A方案之編號F區
18 塊）、420地號（即原告主張通路線A方案之編號D區塊）、3
19 02地號土地（即原告主張通路線A方案之編號A區塊），均係
20 自被告所有土地中間通行，將導致431地號、420地號、302
21 地號土地遭切割為二，嚴重並永久損及被告土地所有權之完
22 整性、經濟效益及利用便利性，至為不當，非屬對鄰第最小
23 侵害之通行方法。原告所有之275地號土地僅剩餘不到1成自
24 用，其主張之通行權方案，長驅直入被告所有之系爭6筆土
25 地，甚至要求被告不能妨礙其通行，顯然嚴重限制被告所有
26 權之完整性，被告於系爭土地範圍內設有大門管制、警衛，
27 然原告主張排除前述管制，顯然造成被告門戶大開，安全管
28 理受限制，破壞被告系爭土地所有權之完整性，通行地價值
29 損失，造成被告系爭土地權利重大損害，況且縱使通行如附
30 圖所示A、B方案，仍然無法以車輛直接通行至275地號土
31 地，原告主張僅是對原告最方便之方式，但對周圍鄰地造成

01 實質損失。

02 5. 275地號土地從至善路進來需經過被告所有之448 地號土
03 地，而經黃明展律師、李鴻文證稱被告公司有開放給農民，
04 可以直接到438地號土地，是以被告公司已提供所有大門門
05 禁外之448 地號土地，以供原告通行至臺北自來水事業處管
06 理之438 地號土地，並可到達至275 地號土地。

07 6. 275地號土地有數條路線通路可供選擇，原告主張通行如附
08 圖方案，破壞被告所有土地之完整性、安全、對他人造成實
09 質損失，而其275地號土地僅保有1成自己耕作等綜合判斷，
10 認為其主張通行被告系爭土地，非屬對鄰地損害最少之方
11 式，其請求通行及要求被告不得限制伊通行，並無理由。

12 五、綜上所述，本件原告主張依兩造間協議之通行權、民法第78
13 7條第1項規定，請求(一)確認原告所有275地號土地，就被告
14 所有系爭土地，如附圖所示方案A之編號A、B、D、E、F、H
15 所示範圍內，有通行權存在；(二)被告應容忍原告在前項所示
16 範圍土地之既有道路通行，並不得為禁止或設置地上物或為
17 任何妨害原告通行之行為，均為無理由，不能准許，應予駁
18 回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
20 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
21 附此敘明。

22 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條，判
23 決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
25 民事第四庭 法 官 絲鈺雲

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
29 命補正逕行駁回上訴。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
31 書記官 邱勃英