

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3571號

原告

即反訴被告 錦億實業股份有限公司

法定代理人 張錦昆

訴訟代理人 蔡宜軒律師

被告

即反訴原告 林金德

訴訟代理人 葉雅婷律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國110年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所有坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地內，如附圖一即臺中市雅潭地政事務所土地複丈成果圖編號682(1)所示面積175.90平方公尺之土地，有通行權存在。

被告不得於前開土地範圍內，設置障礙物或為其他妨礙原告通行之行為。

本訴之訴訟費用由原告負擔。

本判決第二項所命給付部分，於原告以新臺幣壹佰零玖萬陸仟肆佰肆拾參元供擔保後得假執行。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣肆拾肆萬陸仟捌佰參拾肆元，及自民國一百零九年十二月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息。

反訴被告應自109年12月1日起至終止通行之日止，按月給付反訴原告新臺幣貳仟參佰肆拾伍元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴之訴訟費用由反訴被告負擔五分之二，反訴原告負擔五分之三。

本判決第五項所命給付部分，得假執行。但反訴被告如以新臺幣

01 肆拾肆萬陸仟捌佰參拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。
02 本判決第六項於各期給付到期後，得假執行。但反訴被告如每期
03 各以新臺幣貳仟參佰肆拾伍元為反訴原告預供擔保，得免為假執
04 行。

05 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、本訴部分：

08 一、原告主張：

09 （一）臺中市大雅區中清路三段819巷為本件現有巷道，系爭巷
10 道若以中清路三段為起始點，係由634、635、674-1、67
11 9、680、682、674-5地號最後連接671地號。原告為臺中
12 市○○區○○段000地號土地之所有權人，系爭671地號土
13 地行經國有財產局所有同前段674-5地號土地後，與同前
14 段682地號相連，系爭671地號數十年來對外唯一出入道路
15 需仰賴系爭巷道作為聯外通行之唯一道路，系爭671地號
16 土地為無法通行至公路之袋地，原告作為經營工廠或客戶
17 載運貨物之各式大型貨車、聯結車，均使用系爭道路，自
18 數十年前原告於系爭土地開始營業起，未曾有人主張權利
19 或阻擋過，皆是通過被告位於臺中市○○區○○段000地
20 號之土地與公路連接，該土地應已成為現有巷道。

21 （二）原告從事電線電纜經銷買賣，在系爭671地號土地已經營
22 數十載，長年仰賴系爭道路用於經營工廠或客戶載運貨物
23 之各式大型貨車、聯結車，豈料，被告於109年8月14日
24 起，於系爭682、671地號土地之交界處，亦係系爭道路上
25 佈放雜物、置放棧板成堆及於出入口處停放自小客車，致
26 系爭土地無法為通常使用與通行，原告不得自由進出其所
27 有之系爭土地。被告前開行為，導致原告受有無法進出貨
28 之損害與將來回復營運所需之花費，由於無法出貨造成訂
29 單損失，進而影響公司員工生計。

30 （三）又系爭671地號土地係原告於95年12月間向前手所購買，
31 前手於77年2月10日即因於土地上面建築房屋，必須有聯

01 外巷道以便按建築法規拉建築線至中清路從而完成建築測
02 量，彼時前手即與被告簽署土地使用權同意書，令該土地
03 依使用權同意書而供系爭671地號土地所有權人使用並由
04 地政機關依土地建築法規登載核發權狀在案。是被告自77
05 年2月10日起，即已同意系爭671地號土地所有權人通行被
06 告所有土地如附圖一所示之範圍且毋須支付費用，被告自
07 109年8月14日起以放置雜物、停放車輛之方式妨礙原告通
08 行之行為，與當初土地使用權同意書約定未合，被告乃是在
09 要求付費未果，即多次多日阻擾通行，迄今仍將雜物擺
10 放在道路上，致使該道路功能未盡完全，被告妨礙通行及
11 請求償金之行為，顯違背民法第148條及誠信原則，更與
12 當初所簽訂之同意書未合。

13 (四)再者，本件已有系爭道路可通行至中清路三段，被告一再
14 要求原告拆除自家圍牆，與臺灣水泥股份有限公司（下稱
15 臺泥公司）協調，拆除臺泥公司車棚等建物後，創設新道
16 路通往中清路三段，然原告於本件僅是確認系爭道路有無
17 通行權乙事，被告之主張不僅與國民法情感未合，亦與民
18 法第148條規定不符。至於，被告抗辯道路寬度3公尺即可
19 通行云云，實行不通，因原告所承載貨物之貨車，車長約
20 為6.3公尺、寬約2.4公尺，倘可供通行之道路僅有3公
21 尺，車輛兩側僅剩各30公分，該車為10公噸以上之車輛，
22 駕駛轉角絕對逾3公尺，以道路寬度僅留3公尺，極容易發
23 生碰撞，恐生更多糾紛，據此須至少5公尺寬之通行道
24 路。

25 (五)是以，原告爰依民法第787條之規定，起訴請求：(1)確認
26 原告對被告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地有
27 通行權存在（如附圖一所示）有通行權存在；(2)被告應將
28 前開土地上設置之障礙物拆除，供原告於前開通行範圍內
29 之土地上通行，不得為任何妨害原告通行之行為；(3)原告
30 願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告抗辯：

01 (一) 原告所有系爭671地號土地與中清路有適宜之聯絡，並非
02 袋地，本件無確認利益：

03 1、原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路○段000巷00號之
04 房屋坐落於系爭671地號土地上，並周鄰四條現有巷道，
05 其中同前段635地號土地為現有巷道，同前段674-5地號國
06 有土地除緊鄰系爭671地號土地，並與同前段635地號土地
07 接鄰，均屬系爭巷道之一部，是原告所陳系爭巷道作為聯
08 外道路云云，尚非無據。原告既已自承系爭671地號土地
09 可經由系爭巷道，通行中清路，自與民法第787條第1項規
10 定之袋地要件未合。

11 2、縱系爭巷道有部分土地屬私人土地之一部，因使用具公用
12 地役關係之私設巷道，為公用地役權反射利益之享受，任
13 何人不得本諸公用地役權之關係，依民事訴訟程序提起訴
14 訟請求通行。故原告以被告土地為既成道路，請求確認對
15 之有通行權存在，亦乏依據。

16 3、被告目前尚無阻礙原告通行，系爭道路現通行狀態，原告
17 及其公司人員均可通行，自小客車、機車、貨車通行無
18 礙，非如原告所述有妨害其通行無法進出貨之情形，被告
19 迄今仍是維持自水溝邊緣起算3.1至3.5米之通行寬度讓原
20 告通行，並經臺中市政府警察局大雅分局馬岡派出所到場測
21 量通行寬度，被告無繼續阻擋情事，則原告請求確認通行
22 權訴訟並無確認利益可言。至於，原告無法正常出貨致使
23 訂單取消之商業原因多端，既未能舉證以資證明與無法通
24 行間之因果關係，自不足採信。是以，本件原告於私法上
25 地位無有受侵害之危險，未存有不安之狀態，顯未具備權
26 利保護要件。

27 (二) 本件原告所提如附圖一所示之甲通行方案並無可採：

28 1、被告於75年購入之臺中市○○區○○段000地號土地，及
29 被告配偶楊桂美購入之同前段672、673地號土地，亦為袋
30 地，為申請設立東泰把手實業有限公司、申請建築執照及
31 使用執照、經營公司，被告配偶楊桂美乃向同前段635、6

01 79地號土地所有權人元良機械股份有限公司代表人張宗賢
02 與同前段674地號土地管理人國有財產署中區分署協商部
03 分土地通行權，經其等同意後，再加上被告所有系爭682
04 地號部分土地，自行設立維護10米道路即中清路二段819
05 巷供自己通行至中清路二段迄今，並非係由區公所養護路
06 段，故系爭道路並非現有巷道，而係私設道路。

07 2、系爭土地並非袋地，原告亦無所指法律上地位存有不妥狀
08 態情形，原告所主張系爭巷道爭議應循行政爭訟程序處
09 理。是本件既無民法第787條第1項之適用，自無考量通行
10 方案之理。況依原告所提之甲通行方案，通行面積達175.
11 9平方公尺，對被告土地經濟利用侵害甚鉅。鈞院若認系
12 爭土地對被告土地有通行權，除有前開違法裁判之情形
13 外，亦與民法第787條第2項規定之最小損害原則相違。

14 3、另原告無權占用同前段674-5地號國有土地面積達423平方
15 公尺，並於108年9月10日送件申請承租。而同前段674-5
16 地號國有土地，依土地勘查表使用現況略圖，按其比例尺
17 1：1000計算，寬度平均為9米，且同前段374-5地號國有
18 土地可連接至中山十二路，則系爭671地號土地本可經系
19 爭巷道通行中清路，原告無端訴請確認對被告有通行權存
20 在土地，顯無理由。

21 (三) 被告所提如附圖二、三所示之乙、丙通行方案較為可行：

22 1、原告可拆除圍牆後通行，可向訴外人臺泥公司請求確認通
23 行，故被告私有土地並非唯一通行道路，且臺泥公司車輛
24 均屬預拌混凝土車輛為大車，與原告所通行車輛可能相類
25 似，且通行路徑直達中清路三段，通行直線距離較短，對
26 於其通行方式較為可行，原告亦得以乙通行方案為通行考
27 量。

28 2、倘鈞院認定本件原告有通行系爭土地之必要，參照市區道
29 路及附屬工程設計標準第11條關於市區主要道路不得小於
30 3公尺規定，原告所提甲通行方案所示之通行範圍，顯不
31 符民法第787條第1項、第2項規定所示最小損害原則。依

01 原告所指通行範圍寬度最寬5公尺，最狹窄處為4.33公
02 尺，其通行寬度過寬，以超過一般車頭法定寬度2.5公，
03 併參市區道路及附屬工程設計標準第11條規定可知，即便
04 於市區次要道路亦是寬度3公尺即可通行，故原告主張通
05 行寬度4.33公尺至5公尺不等，實非必要通行範圍，有損
06 害被告使用私有土地之權利。被告主張依丙通行方案，以
07 路寬3公尺即足。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均
08 駁回。

09 三、本院之判斷：

10 （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
11 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
12 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
13 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態
14 存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言
15 （最高法院52年台上字第1240號判例參照）。本件原告主
16 張其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地為袋地，
17 對被告所有坐落同前段682地號土地如附圖一即臺中市雅
18 潭地政事務所土地複丈成果圖所示之甲通行方案（面積17
19 5.90平方公尺），有通行權存在，既為被告所否認，堪認
20 原告就被告所有之前開土地是否有通行權，陷於不明確之
21 狀態，且能以確認判決將之除去，故認原告有提起本件確
22 認之訴之利益，被告就此所辯，即屬無據。

23 （二）按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
24 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
25 圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。查：原告主
26 張其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地，並無適
27 宜之對外聯絡道路，係屬袋地之事實，業據提出九江測量
28 有限公司現況成果圖（見豐補卷第17頁）、土地登記第二
29 類謄本（見豐補卷第23至25、37至39頁）、界址坐標表
30 （見豐補卷第27、31頁）、地籍圖謄本（見豐補卷第29、
31 33至35頁）、現況照片（見豐補卷第41至42頁）為證，並

01 經本院會同兩造前往現場履勘確認屬實及囑託臺中市雅潭
02 地政事務所測量，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第137至1
03 46頁）、臺中市雅潭地政事務所110年2月3日雅地二字第1
04 100001049號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第161至
05 165頁）、臺中市雅潭地政事務所110年6月16日雅地二第
06 字第1100005171號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷二第
07 307至309頁）在卷為憑，應堪認定。被告就此所辯，既與
08 前開事證不相符合，要難採信。

09 （三）次按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，
10 除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行
11 周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之
12 範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。民法第
13 787條第1項、第2項前段定有明文。立法意旨在調和土地
14 相鄰關係，並保全土地之利用，而能否為通常使用，除須
15 斟酌土地位置、地勢、面積外，尚應考量其用途。查：

16 1、坐落臺中市○○區○○段000地號土地，為被告所有，而
17 坐落臺中市○○區○○段000地號土地則為原告所有等
18 情，此有土地登記第二類謄本（見見豐補卷第23至25、37
19 至39頁）、土地所有權狀（見本院卷第57頁）在卷可稽；
20 而原告所有之前開671地號土地，既為袋地，業如前述，
21 則原告請求通行被告所有之周圍地，即屬於法有據。被告
22 就此所辯，要屬無據。

23 2、就原告所提出如附圖一所示之甲通行方案，要求道路寬度
24 為5.0公尺、4.33公尺、4.84公尺，使用被告所有如附圖
25 一編號682(1)所示面積175.90平方公尺之土地，通行臺中
26 市大雅區中清路三段819巷以連接臺中市大雅區中清路三
27 段道路對外通行聯絡：

28 (1)依臺中市政府都市發展局105年4月13日中市都測字第1050
29 056313號函檢送105年3月2日有關私設通路是否符合「臺
30 中市建築管理自治條例第19條第1項第4款」規定之現有巷
31 道各單位會勘紀錄表綜合意見所載，被告所有系爭682地

01 號土地就如附圖一編號682(1)所示部分，符合「臺中市建
02 築管理自治條例」第19條第1項第4款規定，為供公眾通行
03 之現有巷道（現況為中清路三段819巷），得據以指定建
04 築線，此有財政部國有財產署中區分署110年3月19日台財
05 產中改字第11050004300號函暨檢送之臺中市政府都市發
06 展局105年4月13日中市都測字第1050056316號函、臺中市
07 政府都市發展局受理建築線指示（定）申請案有關私設通
08 路是否符合「臺中市建築管理自治條例第19條第1項第4
09 款」規定之現有巷道各單位會勘紀錄表（見本院卷第207
10 至211頁）在卷為憑。

11 (2)又依臺中市政府都市發展局受理建築線指示（定）申請案
12 有關私設通路是否符合「臺中市建築管理自治條例第19條
13 第1項第4款」規定之現有巷道各單位會勘紀錄表所示，被
14 告所有系爭682地號土地，係未計入法定空地之6公尺私設
15 道路，位屬都市計劃土地範圍，土地使用分區為乙種工業
16 區，現況寬度7.94至9.02公尺，已供公眾持續通行使用滿
17 20年以上，位屬道路管理養護範圍，依據現況道路通行及
18 管理養護情形，並依據相關機關及單位會勘結果，符合
19 「臺中市建築管理自治條例」第19條第1項第4款規定，為
20 供公眾通行之現有巷道（見本院卷第211頁）。

21 (3)按上訴人明知系爭土地，其前手已出具土地使用同意書，
22 將系爭土地提供訴外人幸○公司及購屋之被上訴人通行使
23 用，復自前手受讓系爭土地之上訴人而言，自仍應受該土
24 地使用權同意書之拘束，始足以維持法律秩序之安定性與
25 公共利益，及避免系爭土地之前手以債權相對性為由，藉
26 由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，以達到系爭土地後手
27 不受前手拘束之不當結果。則被上訴人自得依該土地使用
28 權同意書對上訴人主張通行權利（最高法院98年度台上字
29 第1424號民事判決意旨參照）。本件被告於77年2月10日
30 即與原告之前手簽立「土地使用權同意書」，同意原告之
31 前手通行系爭682地號土地，此有土地使用同意書（見本

院卷第73、111頁)在卷為憑，則原告請求通行該既有巷道，即屬有據。

(4)該通行方案僅需使用到被告既有已供通行多年之現有巷道，而依據如附圖一編號682(1)所示部分之土地使用現狀，該處亦係供原告日常通行連接道路使用，依此路線通行，當不至於造成被告所有系爭682地號土地其他部分之重大影響，本院綜觀上情，認為原告所提如附圖二所示之通行方案，確係對於被告陳鵬仁損害最小之處所及方法。

3、就被告所提出如附圖二所示之乙通行方案，要求道路寬度以圍牆為界延伸3.0公尺，使用臺中市○○區○○段000○○○○○○地號土地如附圖二編號664(1)所示面積45.51平方公尺、編號669(1)所示面積40.35平方公尺、編號670(1)所示面積7.82平方公尺、編號688(1)所示面積123.60平方公尺、編號689-1所示面積14.99平方公尺之土地通行，以連接臺中市大雅區中清路三段道路對外通行聯絡：

(1)經本院向財政部國有財產署中區分署函詢結果，該署經營之臺中市○○區○○段000○○○○地號國有土地內之地上物狀況為泥石雜草地、泥土地、臺泥水泥股份有限公司（下稱臺泥公司）廠區（含廠區水溝、花圃、RC造樓房、圍牆）、原告公司廠區（庭院、圍牆）；毗鄰土地倘屬袋地，得依民法第787條及該署頒訂之「國有非公用土地提供袋地通行作業要點」規定，向該署申請通行國有土地；同段689地號土地係私人土地，此有財政部國有財產署中區分署110年3月19日台財產中改字第11050004300號函（見本院卷第207頁）在卷為憑。

(2)復經本院向臺泥公司函詢結果，表示臺中市○○區○○段000○○○○地號土地皆有放置該公司動產（包含冰水、變壓設施等主要設備），不宜提供鄰地通行之用，此有臺灣水泥股份有限公司110年3月29日業00000000號函（見本院卷第213頁）在卷為憑。

01 (3)該通行方案雖係原告所有土地最短路徑連接臺中市大雅區
02 中清三段之方式，然該通行方式，必須須使用到臺泥公
03 司、財政部國有財產署及私人所有之土地多筆，且經本院
04 現場履勘結果，該通行方案之使用現況為原告有設置圍
05 牆、臺泥公司有種植樹木及搭建停車棚放置車輛使用，須
06 將現有之圍牆拆除，被告且該通行方案主要係利用被告陳
07 鵬仁所有之前開137-43地號土地作為通行路線，此有本院
08 勘驗筆錄（見本院卷第141、145頁）在卷為憑，而臺泥公
09 司亦表示不適宜提供鄰地通行之用，則依被告所提出如附
10 圖二所示之乙通行方案，顯非對周圍地損害最小之處所及
11 方法。

12 4、復以，關於原告所需通行範圍之道路寬度，原告主張最寬
13 5公尺，最狹窄處為4.33公尺，被告則抗辯僅需3公尺，並
14 提出如附圖三所示之丙通行方案：

15 (1)依臺中市政府都市發展局受理建築線指示（定）申請案有
16 關私設通路是否符合「臺中市建築管理自治條例第19條第
17 1項第4款」規定之現有巷道各單位會勘紀錄表所示，被告
18 所有系爭682地號土地係未計入法定空地之6公尺私設道
19 路，現況寬度7.94至9.02公尺（見本院卷第211頁）。

20 (2)原告主張其營業所需使用之貨車，係10公噸以上之車輛，
21 車長約6.3公尺、寬約2.4公尺，業據提出車輛測量照片
22 （見本院卷第331至357頁）為證。

23 (3)而經本院會同兩造前往現場履勘時，發現系爭巷道之現
24 況，若依如附圖一所示之甲通行方案，提供最寬5公尺、
25 最窄4.33公尺之通行範圍，既與現況相符，不至於妨礙被
26 告所有土地之使用，且在原告所使用之大型車輛為進出廠
27 區而通行使用時，可以確保其他用路人及通行車輛之安
28 全，參酌兩造所有土地與其周圍地之使用現況，及權衡原
29 告之通行便利及被告之土地利用，認為原告所需通行之道
30 路寬度應如附圖一所示之甲通行方案即以最寬5公尺、最
31 窄4.33公尺以1公尺為適當。

01 (四) 綜上所述，原告基於其係臺中市○○區○○段000地號土
02 地所有權人之地位，依據民法第787條第1項、第2項前
03 段、第790條第1項第1款袋地通行權之規定，請求確認原
04 告就被告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地內如
05 附圖一編號682(1)所示面積175.90平方公尺之土地，有通
06 行權存在；並請求被告於前開土地範圍內，不得設置障礙
07 物或為其他妨礙原告通行之行為，為有理由，應予准許。

08 四、末按因敗訴人之行為，因按當時之訴訟程度，為伸張或防衛
09 權利所必要者所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事
10 人負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。
11 本件原告欲通行被告所有之土地，被告為防衛其權利而不同
12 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
13 內，若令被告既須提供土地予原告通行，又須負擔訴訟費
14 用，事理恐有不平，本院爰依前開規定，命勝訴之原告負擔
15 訴訟費用。

16 五、原告陳明願供擔保宣告請准宣告假執行，核無不合，爰酌定
17 相當擔保金額准許之。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條第2款。

19 貳、反訴部分：

20 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬
21 他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行
22 同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定
23 之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項
24 分別定有明文。次按通行權人對於通行地因此所受損害，固
25 應支付償金，且此項償金支付義務，於通行權確定時起即為
26 通行人之法定負擔。惟償金之支付與通行權間並無對價關
27 係，被通行之土地所有人如未於通行權之訴提起反訴請求，
28 亦非不得於通行權訴訟確定後另行訴求給付（最高法院86年
29 度台上字第3265號民事判決）。是本件原告起訴請求確認通
30 行權存在，而被告則對原告提起反訴，請求原告對於通行地
31 因此所受之損害支付償金，核其內容與原告本訴請求之標的

01 及防禦方法有牽連關係，且經原告（即反訴被告）為實體防
02 禦，故被告（即反訴原告）提起反訴，應予准許。

03 二、反訴原告主張：

04 （一）反訴原告為臺中市○○區○○段000地號土地所有人，反
05 訴被告於95年12月29日即以買賣取得同前段671地號土地
06 並作為其公司營業使用，而反訴被告自買賣取得後，因系
07 爭671地號土地為袋地，終止通行至道路，反訴被告利用
08 臺中市大雅區中清路二段819巷作為通行道路接連至中清
09 路二段，而中清路二段819巷坐落於臺中市大雅區四維段6
10 34、635、674-1、679、680、682地號等各筆土地之部分
11 土地，反訴被告自95年12月29日起，即未經反訴原告同
12 意，使用反訴原告所有之系爭682地號土地、面積318.01
13 平方公尺，供其通行迄今。是反訴原告爰依民法第179
14 條、第787條第2項之規定，請求反訴被告應給付自95年12
15 月29日起迄今之使用系爭682地號土地償金，即屬有據。

16 （二）償金支付起點及請求權時效：

17 1、償金支付起點：通行權人支付償金，係因通行權人行使通
18 行權，致通行地所有人不能使用或使用受到限制所受損害
19 之補償，故此項支付償金之義務，應自通行權人取得法院
20 判決勝訴確定為限，倘有通行權人，於他人土地原有實際
21 通行之事實，應為該通行權自實際通行之日起，即取得通
22 行權。

23 2、償金請求權時效為15年：反訴原告係依民法第787條第2項
24 規定，請求被告給付因袋地通行所生之損害，而課帶地所
25 有人給付償金之義務，是該償金請求權並非使用通行地之
26 對價，與租金之性質自屬有異，且衡之袋地通行所得請求
27 之償金，其給付方式法律並未定有明文，當事人本得約定
28 一次給付，或以定期給付方式為之，而縱採定期給付之約
29 定，其各期相隔期間亦非必以1年以內為限，是此償金請
30 求權與民法第126條規定所稱「其他1年或不及1年之定期
31 給付債權」之性質亦有不同，則反訴原告請求反訴被告給

付系爭償金，其請求權時效尚無民法第126條所定短期時效之適用。依此，民法第787條第2項請求時效不適用民法第126條短期時效，應回歸至民法第125條請求權時效15年。

(三) 本件償金計算之依據及方式：

1、因反訴被告所有臺中市○○區○○段000○號建物坐落於系爭671地號土地，反訴原告所有臺中市○○區○○段000○號建物坐落於系爭682地號土地，均為合法建築物且有指定建築線，故本件得類推適用國有非公用土地提供袋地通行權作業要點第8點第1項第2款之規定，按同意通行當期公告土地現值之百分之30，加計申報地價年息百分之5計算60年之總金額，計算而得通行60年需之土地使用費為4,169,111.1元【計算式：（通行面積 318.01m^2 ×公告現值18,700元/ m^2 ×年息30%）+（通行面積 318.01m^2 ×公告地價2,500元/ m^2 ×年息5%×60年）=4,169,111.1元】，換算成每年使用費69,485元（計算式：4,169,111÷60=69,485）再加計每年地價稅6,653元（計算式：61,637÷294=6,653）及每年維修費9,540元，換算成每月所應給付補償金為7,140元【計算式：（每年使用費69,485元+每年地價稅6,653元+每年維修費9,540元）÷12個月=7,140元】。故反訴原告就95年12月29日起至109年11月30日止（共167個月）之期間，請求反訴被告給付1,192,355元之通行費用（計算式：每月費用7,140元×167個月=1,192,380元），及就109年12月1日起至終止通行之日止，請求反訴被告按月給付7,140元之通行費用。

2、假設鈞院不採納前開國有非公用土地提供袋地通行權作業要點第8點計算基準，而採納適用土地法第97條第1項以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10為限之規定，作為計算標準，則租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等

項，並與鄰地租金相比較，以為決定。中清路三段819巷現鋪設柏油路面，鄰近皆以公司行號工廠為主，直接連接臺中市大雅區中清路三段之主要幹道，鄰近有加油站、汽車經銷商等商店，交通非常便利，請鈞院綜合審酌上情，可認本件通行償金，以相當於系爭通行地申報地價總額年息百分之10計算較為妥適。再者，反訴被告常有大貨車或聯結車，且經常載運電纜重物，對於柏油路面易生損壞，之前均是由反訴原告維護路面以利通行，而維修費用獨立於使用費之外，應予另外加計，以柏油報價報價單每平方公尺300元計算，通行面積為318.01平方公尺，每10年施工一次，每年所需費用為9,540元，而地價稅亦是每年負擔項目，均需一併加計請求。故反訴原告就95年12月29日起至109年11月30日止（共167個月）之期間，亦得請求反訴被告給付1,110,467元之通行費用【計算式：{（申報地價2,000元/m²×通行面積318.01m²×年息10%）+每年地價稅6,352元+每年維修費9,540元}÷12個月×167個月=1,110,466.5元），及就109年12月1日起至終止通行之日止，按月給付6,650元之通行費用。

- 3、另審酌平均地權條例第40條第4項、第5項規定，可知公告現值在正常交易下，通常低於市價，在經濟發達之地區或土地價格上揚時尤然。土地法第97條第1項固有「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10為限」之規定，惟衡諸反訴原告所有之682地號土地，自95年1月起至110年1月止之每平方公尺申報地價僅2,000餘元，與同期間公告現值約於11,300元至19,100元間之差距，最高有將近10倍差距，相當懸殊；另考量申報地價之所以極其低微，一般民眾申報時所考量者，無非係為能減省地價稅之核課目的，故該申報地價自無法顯示系爭682地號土地之真正價值，自不宜依前開規定計算補償金，至少應以公告現值為上限，核算本件補償金，方屬富有彈性、貼近民情之計算方法。並審酌反訴原告所有之68

2地號土地位處臺中市大雅區，設有廠房設備於其上，周鄰中清路，處商業繁榮交通便捷地等一切情形，應按年以反訴原告所有系爭682地號土地自95年1月起至110年1月止平均公告現值之年息百分之10，並以通行面積計算，始為相當。是以，鈞院若認本件反訴原告前開主張金額過高，請審酌以系爭682地號土地自95年1月起至110年1月止平均公告現值之年息百分之10，作為計算本件償金數額之依據，並加計道路維修費用與地價稅分攤之，始符衡平。

（四）本件通行面積：就反訴被告自95年12月29日起至109年11月30日止通行反訴原告682地號土地部分，應以反訴原告主張之318.01平方公尺計算為適當；另就反訴被告自109年12月1日起至停止通行反訴原告所有682地號土地之日止，請鈞院就判決准予通行之面積，計算反訴被告應按月給付反訴原告之金額。

（五）至於，反訴被告所提出之土地使用權同意書，其性質為原臺中市○○區○○段000地號土地所有權人依債之關係取得使用權而得通行該私設通路，僅為債之相對效力，反訴被告無由繼受使用，嗣後反訴被告未曾向反訴原告徵求使用，兩造間亦未曾有合意反訴被告使用道路，兩造間既無任何債之關係存在，故反訴被告抗辯該土地使用權同意書係被告給予原系爭671地號土地所有權人使用，其因購買系爭671地號土地而可繼受使用且毋須支付償金云云，即無理由。

（六）是反訴原告爰依民法第179條、第787條第2項之規定，請求：(1)反訴被告應給付反訴原告1,192,355元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)反訴被告應自109年12月1日起至終止通行之日止，按月給付反訴原告7,140元；(3)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告抗辯：

（一）反訴被告所有臺中市○○區○○段000地號土地為不通公

01 路之袋地，須仰賴反訴原告所有同前段682地號土地作為
02 聯外通行之唯一道路，且經營數十年來，皆得通過反訴原
03 告所有系爭682地號土地。反訴被告所有系爭671地號土地
04 於95年12月向前受購買，前手於77年2月10日時，因要於
05 土地地上面建築房屋，必須有連外巷道以便按建築法規拉
06 建築線至中清路從而完成建築測量，彼時前手與反訴原告
07 簽署土地使用權同意書，該土地使用權同意書供系爭671
08 地號土地所有權人使用，據此，反訴原告自77年2月10日
09 起，即已同意系爭671地號土地所有權人通行反訴原告所
10 有土地且毋須支付費用。

11 (二) 又本件臺中市大雅區中清路三段819巷為現有巷道，橫互
12 穿越多筆公私有土地之上，數十年來供大眾使用至今並早
13 已整編門牌，該巷道更是周邊各戶拉設指定建築線之依
14 據，巷道所跨之各土地早已脫開單純供通行範疇，其上更
15 存在公法上地役關係，該地役關係要求此類供役地為無償
16 永久供眾使用，對此反訴原告早知，豈容事後胡賴，否則
17 各土地所有人均能效之，推翻誠信原則恣意為之，更置公
18 權力與安定性為無物；復參照財政部國有財產署中區分署
19 函文中說明中清路三段819巷為供公眾通行之現有巷道，
20 可茲證明本件系爭土地，已然係現有道路性質，蓋無給付
21 補償金之必要。

22 (三) 退言之，如鈞院認為反訴被告無法繼受取得前手與反訴原
23 告間關於土地權同意書之權利，本件亦非依據國有非公用
24 土地提供袋地通行權作業要點第8點第1項第2款作為計算
25 償金與通行費之基準，本件情節與上開作業要點規範相去
26 甚遠：

- 27 1、反訴原告所有之土地供反訴被告通行後，不得自由使用、
28 收益或為通行以外之用途，其土地使用、收益之對價，依
29 社會通念即為租金，故土地因反訴被告行使通行權，致該
30 部分土地不能自由使用、收益，反訴原告所受損害即應相
31 當於租金金額。又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10為限，土地法第97條第1項定有明文，此於租用基地建築房屋之情形準用之，同法第105條亦有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，並考量反訴被告利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。本件682地號土地使用分區屬乙種工業區，周遭環境皆為工廠及公司行號，並非處於繁華熱鬧之路段，亦無住家房屋、學校或百貨商場等情，又系爭通行範圍未將土地從中割裂，反訴原告就其餘土地範圍仍可完整利用，可知通行範圍未必影響反訴原告土地通行使用，應認反訴被告得依相當租金之償金標準，按系爭土地申報地價總額之百分之5計算，較屬公平適當。

2、參臺灣高等法院臺南分院107年度上易字第305號民事判決意旨，依民法第787條第2項規定，該償金之計算標準與支付方式，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，即按被通行之土地地目、現在使用情形，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，本件應以年息百分之5作為計算償金之標準，反訴原告所有682地號土地申報地價為每平方公尺2,000元，其土地通行面積為175.90平方公尺（依110年1月7日複丈面積為計算基準），每年應支付補償金應為17,590元（計算式：2,000元/m²×175.90m²×5% = 17,590元/年），每月償金應為1,465元（計算式：2,000元/m²×175.90m²×5% ÷ 12個月 = 1,465元/月），反訴被告自95年12月至109年12月止，共計14年，應給付反訴原告之償金實為246,260元，其每個月通行償金為1,465元。

（四）綜上所述，系爭道路已然係「現有道路」，應無補償金之問題。並聲明：反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回；

01 如受不利益之判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假
02 執行。

03 四、本院之判斷：

04 (一) 反訴原告主張反訴被告以其所有臺中市○○區○○段000
05 地號土地係袋地為由，依民法第787條第1項規定，訴請確
06 認對反訴原告所有同前段682地號土地如附圖一編號682(1)
07 所示面積175.90平方公尺之通行範圍有通行權存在，業經
08 本院判決反訴被告勝訴在案，業如前述，反訴被告對此亦
09 不爭執，則原告此部分之主張，應堪認定。

10 (二) 按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
11 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
12 圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範
13 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行
14 地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787條第1
15 項、第2項定有明文。依前開規定可知，土地因與公路無
16 適宜之聯絡而形成袋地時，如該情形非袋地所有人之任意
17 行為所造成，該袋地所有人即取得通行周圍地以至公路之
18 權利，並非須待法院判決確定後方取得通行權。查：

19 1、系爭671地號土地係被他人土地包圍之袋地，反訴被告自9
20 5年12月29日因買賣關係而取得系爭671地號土地後，向來
21 即通行反訴原告所有系爭682地號土地，經由臺中市大雅
22 區中清路三段819巷該現有巷道，對外連接中清路三段公
23 路等情，既為兩造所不爭執，則反訴被告自取得系爭671
24 地號土地之時起，即有通行反訴原告所有系爭682地號土
25 地之必要。是以，反訴原告依民法第787條第2項之規定，
26 請求反訴被告對於通行地因此所受之損害，支付償金，於
27 法有據。

28 2、至於，反訴被告雖提出反訴原告與反訴被告前手於77年2
29 月10日所簽訂之土地使用權同意書（見本院卷第73頁），
30 據以抗辯無庸支付通行償金云云。惟債為特定人間之權利
31 義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此為債之相對

性原則；反訴被告所主張之土地使用權同意書僅能認係土地所有權人即反訴原告同意提供系爭682地號土地其中360.5平方公尺供起造人即反訴被告之前手在系爭671地號土地上建造建築物，該土地使用權同意書之契約關係係成立於反訴原告與反訴被告前手間，且觀諸該同意書記載：「茲有吳○○等一人，擬在下列土地建築二層加強磚造建築物/雜項工作物一棟，業經如下等人完全同意，為申請建造/雜項執照特立此同意書為憑。」（見本院卷第111頁），足見該土地使用權同意書係供申請建造執照以建廠房，並未提及反訴原告同意將系爭682地號土地，無償供系爭671地號土地所有權人作為日後通行道路使用，反訴被告據以為無庸支付通行償金之理由，要屬無據。

3、次以，按袋地通行所生之償金請求權之性質，乃在填補通行地因此所生之損害，並非使用通行地之對價，與租金之性質有異，且償金之給付，當事人本得約定一次或定期給付，採定期給付，其各期相隔期間亦非必以一年以內為限，殊與民法第126條規定所稱「其他一年或不及一年之定期給付債權」之性質不同，無民法第126條所定短期時效之適用，則反訴原告主張償金請求權之時效應為15年，即屬有據。又按按通行權人行使通行權，將使通行地所有人不能使用通行地或通行該通行地受到限制，支付償金，即為通行地因此不能使用或使用到受限制所受損害之補償，此項支付償金之義務，應自取得通行權時起算。本件有通行權人，於他人地上闢設道路通行，既在10年以上，顯見其取得通行權已在10年以上，應自10年前實際取得通行權時起算（司法院民事廳(83)廳民一字第22562號法律問題研討結果）。故反訴原告請求自95年12月29日反訴被告實際取得通行權之日起算償金，亦屬有據。

4、本院審酌反訴原告所有之系爭通行範圍土地供反訴被告通行後，即不得自由使用、收益或為通行以外之用途，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，該土地所有權人所受損害即應相當於租金金額。又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10為限，土地法第97條第1項定有明文，此於租用基地建築房屋之情形準用之，同法第105條亦有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照）。查：

- (1)反訴被告自95年12月29日起，即在反訴原告所有系爭682地號土地通行使用，而經本院於110年1月7日會同兩造前往現場履勘之時，並未發現反訴原告有何阻礙反訴被告通行使用之情，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第139至146頁）在卷為憑。又反訴被告係於109年10月16日對反訴原告起訴請求確認就系爭682地號土地如附圖一編號682(1)所示面積175.90平方公尺部分有通行權存在。
- (2)反訴原告所有之系爭682地號土地，總面積2,576.8平方公尺，108年度所繳地價稅為55,658元，此有反訴原告提出之108年地價稅繳款書（見本院卷第87頁）、臺中市政府地方稅務局108年地價稅課稅土地清單（見本院卷第87頁）在卷為憑。又系爭682地號土地，於96年1月申報地價為每平方公尺2,080元、102年1月之申報地價為每平方公尺2,160元、105年1月之申報地價為每平方公尺2,240元、107年1月之申報地價為每平方公尺2,160元、109年1月之申報地價為每平方公尺2,000元，此有地價第一類謄本（見本院卷第255頁）在卷為憑。而系爭682地號土地於109年1月之公告土地現值為每平方公尺18,700元，此有土地登記第二類謄本（見豐補卷第37頁）在卷為憑。
- (3)本院審酌上情，並考量系爭682地號土地，鄰近中清路三段，附近工廠林立，交通便利，認為本件反訴原告得請求相當於租金之償金標準，應按系爭土地申報地價總價之百

分之8計算，較為公允。是以反訴被告通行系爭土地之面積為175.9平方公尺，而反訴被告自95年12月29日通行迄今，依前開歷年申報地價之金額（見本院卷第255頁）據以計算，則反訴原告得請求反訴被告給付自95年12月29日起至109年11月30日止之通行償金446,834元【計算式： $(175.9\text{m}^2 \times 2,080\text{元} \times 8\% \times 6\text{年}) + (175.9\text{m}^2 \times 2,160\text{元} \times 8\% \times 4\text{年}) + (175.9\text{m}^2 \times 2,240\text{元} \times 8\% \times 2\text{年}) + (175.9\text{m}^2 \times 2,160\text{元} \times 8\% \times 2\text{年}) + (175.9\text{m}^2 \times 2,000\text{元} \times 8\% \times 11/12\text{年}) = 446,843\text{元}$ ，元以下四捨五入】，及自109年12月1日起至終止通行之日止，按月給付通行償金2,345元（計算式： $175.9\text{m}^2 \times 2,000\text{元} \times 8\% \div 12\text{個月} = 2,345\text{元/月}$ ，元以下四捨五入）。

(4)至於，反訴原告主張類推適用國有非公用土地提供袋地通行權作業要點第8點第1項第2款之規定，按同意通行當期公告土地現值之百分之30，加計申報地價年息百分之5計算60年之總金額，計算而得通行60年需之土地使用費，換算成每年使用費，作為本件計算通行償金，即屬無據；又反訴原告請求加計每年地價稅及每年維修費部分，本院既認反訴原告因不能自由使用、收益系爭通行範圍之土地，反訴被告應給付前開通行償金，實已命反訴被告給付反訴原告相當於土地租金之使用對價，則反訴原告以系爭土地所有權人身份而支出之地價稅及維修費，亦得由前開相當於租金之通行償金為支應，故反訴原告請求加計地價稅及維修費用，亦屬無據。另就反訴被告自95年12月29日起迄今實際通行之面積，應以本院前開認定之系爭682地號土地上如附圖一編號682(1)所示面積175.9平方公尺為據，而非以系爭682地號土地供作現有巷道使用之全部面積318.01平方公尺為計算依據，併此敘明。

(三)綜上所述，反訴原告依民法第787條第2項規定，請求反訴被告給付自95年12月29日起至109年11月30日止之通行償金446,834元，及自反訴狀繕本送達反訴原告之翌日即109

01 年12月11日（見本院卷第99頁）起至清償日止，按週年利
02 率百分之5計算之法定遲延利息，暨自109年12月1日起至
03 終止通行之日止，按月給付通行償金2,345元，為有理
04 由，應予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
05 回。

06 五、兩造均陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執
07 行，就反訴原告勝訴部分，本院經核並無不合，惟因所命給
08 付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款
09 之規定，依職權宣告假執行，並酌定相當之擔保金額宣告准
10 予反訴被告免為假執行，反訴原告所為假執行之聲請，即無
11 必要。至於反訴原告敗訴部分，其訴既經駁回，該部分假執
12 行及免為假執行之聲請，失所附麗，均應予駁回。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 參、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 中 華 民 國 110 年 9 月 15 日
18 民事第六庭 法 官 巫淑芳

19 正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 110 年 9 月 15 日
23 書記官 廖明瑜