

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1709號

原告即反訴被告

竣驤企業股份有限公司

法定代理人 林柏維

訴訟代理人 羅閔逸律師

廖學能律師

被告即反訴原告

吉米食品有限公司

法定代理人 溫黃順惠

訴訟代理人 蔡慶文律師

複代理人 戴君容律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，經於民國111年5月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應將坐落臺中市○○區○○○段0000地號土地上如附圖所示編號F之大門（面積5.44平方公尺）及編號G之車棚（面積12.27平方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還反訴原告。

四、反訴被告應給付反訴原告新臺幣2,613元，及自民國110年8月6日起至清償日，按年息百分之五計算之利息；另應自民國110年8月1日起至遷讓返還前項土地之日止，按月給付反訴原告新臺幣43元。

五、反訴訴訟費用，由反訴被告負擔5分之3，餘由反訴原告負擔。

六、本判決反訴原告勝訴部分，得假執行；但反訴被告如以新臺幣752,24元，為反訴原告供擔保後，得免為假執行。

01 七、反訴原告其餘假執行聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、本訴部分：

04 (一)原告變更後訴之聲明：

05 1、先位聲明：

06 (1). 確認原告就被告所有坐落臺中市○○區○○○段
07 ○0000○0000地號土地上如民國111年1月21日臺
08 中市大甲地政事務所土地複丈成果圖（下稱附
09 圖）所示編號A、C、D、E、F、G、H部分土地位
10 置(面積合計587.19平方公尺)有通行權存在。

11 (2). 被告應容忍原告通行前項土地，不得阻礙原告通
12 行。

13 (3). 被告應將如附圖所示編號C、D部分土地位置上之
14 貨櫃(面積29.5平方公尺) 移除。

15 (4). 原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 2、備位聲明：

17 (1). 確認原告就被告所有坐落臺中市○○區○○○段
18 ○0000地號土地上如附圖所示編號A、C、F、G部
19 分土地位置(面積合計276.47平方公尺)有通行權
20 存在。

21 (2). 被告應容忍原告通行前項土地，不得阻礙原告通
22 行。

23 (3). 被告應將如附圖所示編號C部分土地位置上之貨
24 櫃(面積3.84平方公尺) 移除。

25 (4). 原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 另陳述：

27 1、原告竣驥企業股份有限公司設立於70年1月23日。被
28 告吉米食品有限公司則於91年5月22日設立。兩造公
29 司現址所在位置之間坐落臺中市○○區○○○段
30 ○0000○0000地號土地，雖為被告所有，但係供為道
31 路使用，有Google Map查詢結果可憑(本院卷一第31

頁)。

2、兩造公司現址所在位置，乃訴外人大榮建築鋼架股份有限公司（原名大榮建築鋼架有限公司，下稱大榮公司）前於70年9月9日向訴外人沈成業所購買（即重測前臺中縣○○鄉○○○○段00000地號土地，面積5,600平方公尺，其上有重測前鐵砧山腳段34建號建物）。大榮公司於70年至73年間，陸續將重測前鐵砧山腳段321-8地號土地分割出同段321-36至321-47等12筆地號土地（即重測後下鐵山段1045、1046地號及1048至1057地號等12筆土地），並於分割後之土地上興建重測前鐵砧山腳段113、123、124、125等建號建物（即重測後下鐵山段99、100、103、101建號），有土地謄本暨異動索引表、建物謄本暨異動索引表及地籍圖謄本可稽（本院卷一第33-307頁）。

3、大榮公司當初將重測前鐵砧山腳段321-8地號土地規劃為三個廠區，並於中間留設8公尺寬之道路供三個廠區對外通行，有臺中市政府都市發展局所核發之申請建築許可相關文件資料可證（本院卷二第149-161頁）。大榮公司並於71年7月28日、72年4月7日將部分廠房、宿舍、倉庫、辦公室出售予原告，依卷附買賣契約之「附圖」所示，原告購買之土地位置即為重測後下鐵山段1050、1051、1052、1053、1054地號等5筆土地。雙方並特別約定：「外埔鄉鐵砧山腳段321-36地號內乙方（大榮公司）留有8米寬路地供公共通行。」（本院卷一第311-325頁），此即系爭現供通行坐落臺中市○○區○○○段○○○○○○地號土地上如附圖所示編號A、C、D、E、F、G、H部分之道路位置（下稱系爭道路）。

4、大榮公司另於73年11月1日將重測前鐵砧山腳段321-8、321-26、321-37、321-38、321-45地號（即重測後下鐵山段1047、1046、1048、1049、1045地號）等

01 5筆土地及其上重測前同段113、123建號（即重測後
02 下鐵山段99、100建號）建物，出售予訴外人建瑩工
03 業股份有限公司（下稱建瑩公司）。建瑩公司繼於74
04 年8月間另在重測前鐵砧山腳段321-36、321-45地號
05 土地上興建重測前鐵砧山腳段131建號（即重測後下
06 鐵山段98建號）建物，其後並將上述5筆土地及3筆建
07 物於77年4月30日出售予訴外人祥賀實業股份有限公司
08 （下稱祥賀公司）；祥賀公司於97年2月20日將之
09 售予訴外人雅喬生化股份有限公司（下稱雅喬公
10 司）；雅喬公司再於100年7月25日售予被告。是被告
11 取得重測後下鐵山段1047、1046、1048、1049、1045
12 地號土地，亦係分割自大榮公司原有之重測前鐵砧山
13 腳段321-8地號（重測後下鐵山段1047地號）土地而
14 來。

15 5、被告所有重測後下鐵山段1048、1049地號土地，既係
16 自重測前鐵砧山腳段321-8地號土地所分割而來，原
17 土地所有人大榮公司有於其上規劃8米寬之道路，兩
18 造現各自所有之土地及建物，原既為同一出賣人所興
19 建（使用執照71建管使字第4081號）（本院卷二第
20 95-99頁），參照建築圖說摘錄影本、建築圖計算式
21 （本院卷二第75、77頁）及建築套繪資料，足證71建管
22 使字第4081號使用執照核發當時，原起造人確有規劃
23 8米寬道路於圖說之上，被告所有之系爭下鐵山段
24 1048、1049地號土地，並非單純作法定空地之用，而
25 係供為其上之廠區出入使用。

26 6、按特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，
27 其目的如隱含使一方占有該不動產，並由他方依約交
28 付使用，其事實如為第三人所明知者，縱未經登記以
29 為公示，但因已具備使第三人知悉該狀態之公示作
30 用，應與不動產登記公示之效果等量齊觀，並使該債
31 權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權

物權化」法理所衍生之結果。大榮公司原始規劃系爭道路供為通行之用，另原告買受土地迄今，持續使用系爭道路對外通行，而被告之前手即建瑩公司、祥賀公司及雅喬公司之廠房大門，亦均面向系爭道路，有相關照片及71-107年航照圖可憑(本院卷第329-337頁、第339-358頁)。被告明知此情而仍予買受，則原告依與大榮公司間買賣契約所約定之通行權利及「債權物權化」法理，自得對被告為有權通行系爭1048、1049地號土地之主張。因被告取得重測後下鐵山段1048、1049地號土地後，即阻撓原告通行系爭道路，並對外公開否認原告就系爭1048、1049地號土地有通行權。是原告私法上之地位，有受侵害之危險，爰提起本件確認通行權存在之訴，以排除被告所為妨礙及阻擾原告通行之行為。

7、另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；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。民法第787條第1項、第2項前段定有明文。兩造各自所有之土地，既均分割自大榮公司原有之重測前鐵砧山腳段321-8地號土地，並因大榮公司所為之土地分割行為，致原告所有之重測後下鐵山段1050、1051、1052、1053、1054地號等5筆土地，與外埔區長生路之公共道路，未能直接聯絡，則原告所有之土地乃成為袋地，且自70年間起即持續使用該道路始能對外通行至長生路，自有袋地通行權存在。

8、兩造就系爭通行權是否存在及其通行方法，既有爭議，自得由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地與周圍地所有人雙

01 方之利益及損害，綜合判斷損害周圍地最少之處所及
02 方法而判決可得通行之範圍及禁止止或排除侵害。原
03 告之廠區乃供進出口貿易之生產工廠使用，須賴系爭
04 道路以供大型貨櫃車進出。倘鈞院認原告先位聲明所
05 主張之通行權利及其範圍為無理由，則原告依民法第
06 789條第1、2項規定，亦得備位訴請確認自原告廠區
07 大門至長生路之間如附圖所示編號A、C、F、G土地位
08 置有袋地通行權，及排除被告在其上所為含設置編號
09 C貨櫃在內之障礙行為，而判決如備位聲明所示等
10 語。

11 (二)被告答辯聲明：原告之訴駁回。

12 另陳述：

- 13 1、原告雖主張自70年間起即使用系爭道路對外通行云
14 云，惟依原告所提證據，難證有長時間通行且未經土
15 地所有人阻止之情，另亦非供「不特定公眾人」通行
16 使用，另主管機關亦未曾將之編列街道巷弄，足徵系
17 爭道路並非既有巷道。
- 18 2、按第三人利益契約，乃當事人之一方與他方約定，由
19 他方向第三人為一定之給付，第三人因此取得直接請
20 求他方給付權利之契約。是第三人若未取得直接請求
21 他方給付之權利，即令當事人約定向第三人為一定之
22 給付，亦僅係當事人間之指示給付約定，尚非民法第
23 269條所定之第三人利益契約。又受益之第三人對於
24 債權人固有直接請求給付之權，惟該第三人向債務人
25 請求給付時，應先證明其係第三人利益契約之被指定
26 人。本件原告雖聲稱其可直接向被告為通行之主張云
27 云，惟並未證明被告之前手在向前前手買受系爭
28 1048、1049地號土地時，均有約定應提供原告作為道
29 路使用之情，本件自無利益第三人約款之可言。
- 30 3、原告所稱：大榮公司曾同意留設8米寬之土地供公眾
31 通行一語，係執訴外人林春山、黃光雄二人於71年7

月28日及72年4月7日所簽立之買賣契約書為據，然該買賣契約書末之立契約書人欄位記載：「甲方林春山…乙方黃光雄」。依「契約相對性」原則，縱認契約內有為保留8米寬路地供通行之約定，亦為黃光雄對林春山所為之承諾，原告並非契約當事人，契約內亦未約定原告得對出賣人為請求，原告自不得據此而主張通行權利。又上開買賣契約書之簽署日期欄後方雖另蓋用有大榮公司之印文；但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。所謂契約當事人，乃指締約時實際達成意思表示合致之人，上開買賣契約書之立約人既僅有黃光雄、林春山二人之記載及用印，足認其二人始為該買賣契約之當事人，大榮公司用印位置係在買賣契約書之最末處，應僅係就收受款項而為，不生大榮公司為買賣契約當事人之效力。況71年7月28日之買賣契約書上雖有「外埔鄉鐵砧山腳段321-36地號內乙方留有8米寬路地」之記載，但72年4月7日之買賣契約書內並無該項記載，亦不能排除其後已有解消該約定之意。又系爭下鐵山段第1048地號土地，重測前為鐵砧山段321-37地號土地，係自鐵砧山段321-8地號分割而來，本非重測前鐵砧山腳段321-36地號土地之一部，又依該買賣契約書之記載文義，亦指明路地限於重測前之鐵砧山腳段321-36地號土地上，自不得任意擴張至其他土地。

- 4、退步言之，縱認上述買賣契約書之路地約定為真，但其亦非分管約定，且所謂債權物權化，乃債權相對性及契約自由原則之例外，應從嚴解釋，並以有法律明文規定或該占有之外觀事實為第三人所明知或可得而知者，為其成立之要件，並應以促進公眾利益，且不損及財產所有人權利為前提，不應任意擴張「債權物權化」之範圍。被告之前手與原告間，並無提供系爭

01 1048、1049地號土地之部分位置供為道路使用之約
02 定，更未有日後如有易手情形，原約定有繼續拘束後
03 手之記載。原告以上述各筆土地之買賣過程，而為被
04 告應受黃光雄與林春山間之買賣契約書約定拘束之主
05 張，並非有理。被告既不知黃光雄與林春山間有留設
06 8米寬路地供公眾通行之約定，另被告自100年6月間
07 取得土地至今逾10年，長期在土地上放置物品及停放
08 車輛，亦與曾同意或知悉土地應供他人通行使用之情
09 形迥異，自無從發生債權物權化之效果。

10 5、又按，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他
11 人為主要目的。民法第148條第1項亦有明文。依卷附
12 地籍圖謄本所示，同段1050地號土地亦為原告所有，
13 且直接面臨外埔區長生路，原告本可將之與其所有之
14 其他土地合併使用，即可直接通行至公路，應非袋
15 地。原告因自行在同段1050地號土地上搭建車棚，致
16 無法供車輛通過，此乃因原告之任意行為所致，縱因
17 此而使其所有之其他土地成為袋地，亦不得對鄰地所
18 有人即被告主張袋地通行權，而損及被告對系爭
19 1048、1049地號土地之權利。再者，通行權人之可通
20 行範圍，以「得通常使用」為已足，不得因通行權人
21 之特殊用途考量而令鄰地所有人負容忍特殊用途之通
22 行義務。原告所稱其有大型貨櫃車進出需求一節，係
23 基於其自身運送方便之特殊用途考量，尚非得以主張
24 袋地通行之合法事由，又3米寬之道路，一般小客
25 車、大客車、大貨車等均可通行，原告所有之同段
26 1054地號土地，臨長生路之寬幅，約為5至6米，足可
27 供大型車輛通行，實無不能為通常使用之情形，且原
28 告亦非不能將貨櫃車停放在1050地號土地前方之長生
29 路上，再以車輛接駁貨物，並無非將大型貨櫃車駛入
30 公司內即無法運送之情。

31 6、大榮公司當初縱有於建築圖說上規劃8米寬道路之

01 舉，但該位置仍為法定空地，且興建當時之土地及廠
02 房既均為大榮公司所有，則所留設之空地，亦僅供自
03 身劃分廠區之用，並無提供他人或公眾通行之意。是
04 原告所為先備位之主張，均非有理。

05 二、反訴部分：

06 (一)反訴原告更正後訴之聲明：

07 1、反訴被告應將坐落臺中市○○區○○○段0000地號土
08 地上如附圖所示編號F大門及編號G車棚拆除，並將該
09 部分土地騰空返還反訴原告。

10 2、反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）4,669元，
11 及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日，按年息
12 百分之五計算之利息，另應自110年8月1日起至遷讓
13 返還前項土地之日止，按月給付反訴原告77元。

14 3、反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 另陳述：

16 1、本件原告就系爭1048及1049地號土地對被告提起確認
17 通行權存在之訴，因被告所有之系爭1049地號土地有
18 遭原告無權占用之情，二者具有牽連關係，爰反訴請
19 求原告即反訴被告拆屋還地及給付相當於租金之不當
20 得利。

21 2、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
22 還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第
23 767條第1項定有明文。查坐落臺中市○○區○○○段
24 0000地號土地為反訴原告所有，有土地登記謄本可
25 憑，詎遭反訴被告之大門及車棚等地上物無權占有使
26 用，所占用之位置與面積如附圖編號F及編號G所示。
27 反訴原告爰本於所有權人之地位，依民法第767條第1
28 項規定，訴請反訴被告應將所占用位置之地上物拆
29 除，並將占用之土地騰空返還反訴原告。

30 3、又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
31 還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，

亦同。民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。反訴被告自承其自70年間即已設立登記，顯見其占用系爭1049地號土地已逾5年以上。而系爭1049地號土地於105年至108年之公告地價為每平方公尺530元，另109至110年之公告地價為每平方公尺520元，有臺中市政府地政局網頁查詢資料可憑（本院卷二第205頁），占用面積合計為17.71平方公尺，據此計算反訴被告自起訴前回溯5年期間之相當於租金不當得利合計為4,669元，且因反訴被告迄仍持續占用中，反訴被告應另自110年8月1日起至將所占用之土地騰空返還反訴原告之日止，按月給付相當於租金不當得利77元等語。

(二)反訴被告答辯聲明：反訴原告之反訴及其假執行之聲請均駁回。

另陳述：

- 1、反訴被告之創立人林春山前於71年7月28日與大榮公司之代表人黃光雄簽立土地買賣契約書當時，雙方即約定大榮公司應留設8米寬路地供為通行，已如前述。是反訴原告嗣向其前手購買系爭1049地號土地之時，就土地之供為通行現況，應有知悉。
- 2、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項定有明文。反訴原告所主張反訴被告之廠區大門及車棚占用其所有下鐵山段1049地號土地之面積僅各為5.44平方公尺及12.27平方公尺，對反訴原告之權益保障極小，但對於反訴被告之利益侵害甚鉅，按比例原則，應有權利濫用之情。又系爭1049地號土地本即規劃為道路使用，反訴被告就系爭1049地號土地之使用，與原地主間本已成立使用借貸關係，此由空照圖可知反訴被告之廠房建置完畢後，上述大門及車棚即已存在長達40年。反訴

01 原告及其前手，均知之甚詳，自應受反訴被告與原地
02 主間之使用借貸關係所拘束，並應與反訴被告繼續維
03 持該使用借貸關係。是反訴原告所為反訴之主張，並
04 非有理，反訴被告亦無不當得利之可言等語。

05 三、程序方面：

06 (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
07 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
08 文。所謂即受確認判決法律上利益，係指因法律關係之存
09 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
10 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。查原告主
11 張其對被告所有之系爭1048、1049地號土地有通行權利之
12 法律關係存在，但為被告所否認。客觀上足認原告所主張
13 之通行權利法律關係，因生不明確之情形，原告私法上之
14 地位即有以確認之訴加以確認之必要。是原告提起本件確
15 認通行權存在之訴，即有應受確認判決之法律上利益。

16 (二)次按，被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對
17 於原告及就訴訟標的必須合一確定之人與本訴之標的及其
18 防禦方法不相牽連者，提起反訴。所稱之「相牽連」者，
19 係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方
20 法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通
21 性或牽連性者而言。查原告對被告提起確認通行權之訴；
22 被告否認之，另就原告現所使用之土地部分，對原告提起
23 拆除地上物及返還土地之反訴。因本訴與反訴，係就同一
24 土地之使用權源所生之爭議。揆諸上開規定，被告於本訴
25 繫屬中對原告提起本件反訴，程序上亦予許可。

26 四、實體方面：

27 (一)本訴部分：

28 1、原告主張：大榮公司先前出售所規劃之廠區部分土地
29 予原告時，即與原告約定由大榮公司留設8米寬之路
30 地供為公共通行之用，依債權物權化原則及袋地通行
31 權規定，被告應受上述通行約定之拘束及容忍原告通

01 行一節，為被告所否認。

02 2、經查，依卷附手寫土地登記簿謄本所示，重測前臺中
03 縣○○鄉○○○○段00000地號土地面積5,600平方公
04 尺，為大榮公司於70年10月17所購入，嗣於70年12月
05 間先分割出同段321-36地號土地，再於72年12間分割
06 出同段321-37地號土地（見本院卷一第33、35、39、
07 59頁）。又重測前鐵砧山腳段321-36地號土地，於72
08 年12月間另分割出同段321-38、321-39、321-40、
09 321-41、321-42及321-43等地號6筆土地（見本院卷
10 一第59頁）。重測前鐵砧山腳段321-38地號土地，則
11 於73年9月間分割出同段321-45、321-46及321-47等
12 地號3筆土地（見本院卷一第91頁）。又重測前鐵砧
13 山腳段321-41地號土地，則於73年9月間分割出同段
14 321-44地號土地（見本院卷一第117頁）。

15 3、次查，依卷附歷年之航照圖及建照執照位置圖所示，
16 大榮公司前以重測前鐵砧山腳段321-8、321-36地號
17 土地為基地，在原有之編號A、E建物外，另申請新建
18 編號B、C、D、F建物（見本院卷一第339-358頁、卷
19 二第149頁）。原有編號A及新建編號B、C、D建物位於
20 基地之東北側、原有編號E及新建編號F建物則位於基
21 地之西南側，其間留設有空地，新建建物並取得71建
22 管使字第4081號使用執照（見本院卷二第95頁）。

23 4、原告固據卷附立契約書人林春山及黃光雄之買賣契約
24 書上所為：「外埔鄉鐵砧山腳段321-36地號內乙方
25 （大榮公司）留有8米寬路地供公共通行。」（見本院
26 卷一第311頁）之約定，主張被告應受該約定之拘束。
27 惟按，債之約定乃特定人間之權利義務關係，僅債之
28 關係之債權人得向債務人為給付之主張。債之關係以
29 外之第三人，本無從以自身之名義對債務人為請求給
30 付之權利，此即債之相對性原則。至契約當事人一方
31 如將其因契約所生之權利義務，概括讓與第三人者，

則屬契約承擔，但非經契約當事人之他方承認，對他方亦不生效力。是當事人間如約定一方留設土地供他方通行之契約，如未依法辦理用益物權之登記者，即僅生債之效力，僅於契約當事人間生拘束雙方之效力，依債之相對性原則，尚無從據該約定，逕對非契約當事人之土地繼受人為履行該項約定之主張。是無論卷附買賣契約書之立契約書人林春山及黃光雄是否確係為原告及大榮公司而行簽立買賣契約，既無其他事證，足資認定被告及其前手，曾與大榮公司及原告成立債之關係之移轉約定，則縱認原告依系爭留設路地之約定得對大榮公司為通行之主張，亦無拘束被告之效力。

5、原告雖另謂被告及其前手在受讓取得土地時，依土地之使用現狀，應知悉有該留設路地之約定存在，已具公示作用，依債權物權化法理，應受系爭約定之拘束等語。惟債權物權化，乃係債權相對性原則之例外，除有法律明文規定外，本不宜過度擴張其適用之範圍。另依卷附航照圖所示，系爭路地之東北端雖連接外埔區長生路，但其西南端除有1棟老舊三合院外，均為農田而無其他建物，亦未再與其他道路相連。顯非具有公用地役性質而供不特定人通行之道路。又土地所有人對他人通行其土地之外在情事，或因私人情誼，或因不願滋生紛爭等不一因素，並非必然會加以阻止，自亦無從以他人前曾有通行之事實為由，即認土地所有人對其前手或更早之前手曾與他人有為通行之約定一節，必然知悉且應受拘束。是原告主張被告應將系爭8米寬之路地繼續提供予其通行一語，即非有據。

6、再按，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。民法第787條第1項、第2項前段定有明文。是鄰地通行權之行使，在土地所有人方面，乃為所有權之擴張；在鄰地所有人方面，則為所有權之限制。其規範目的雖在使袋地發揮經濟效用，以達物盡其用之社會整體利益，乃令鄰地所有人負容忍之義務，但二者間，須符合比例原則，通行權人需在無其他可為通行之條件下，始得在通行之必要範圍內，擇其周圍鄰地損害最少之處所及方法為之。經查，重測後下鐵山段1050、1051、1052、1053、1054地號等5筆土地，均為原告所有，雖其中下鐵山段1050、1051、1052、1053等地號土地，並未與外埔區長生路之公共道路直接聯絡，但原告所有之同段1054地號土地，則直接面臨長生路，其上現雖有原告所有之車棚坐落其上，但該1054地號土地依建造執照申請許可相關資料所示，應屬法定空地，本不得於其上興建地上物。是原告所有之下鐵山段1050、1051、1052、1053等地號土地，雖未與外埔區長生路之公共道路直接聯絡，但原告非不得拆除未經合法起造而不具法律保護之簡易車棚後，經由自身所有之同段1054地號土地出入長生路。又依卷附地籍圖謄本之地例尺加以量測，原告所有之同段1054地號土地，其最窄寬度約仍可達4.5公尺，已足供一般正常車輛通行使用，原告亦無從以其有使用大型貨櫃車通行之必要為由，據為對鄰地所有人有袋地通行權之主張。

7、基上，上訴人依其所主張其與大榮公司間之買賣契約書上所示之路地通行約定、債權物權化法理及袋地通行權等規定，以先、備位聲明，訴請確認對被告所有之系爭下鐵山段第1048、1049地號土地有通行之權利存在，另命被告應容忍其通行，不得阻礙，且應將其上之貨櫃移除等語，均無理由；原告之訴，應予駁

01 回。

02 (二)反訴部分：

03 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
04 還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第
05 767條第1項前段及中段定有明文。又以無權占有為原
06 因，請求占有人返還土地者，如占有人未對土地所有
07 權存在之事實有所爭執者，土地所有人對土地被無權
08 占有之事實，即無舉證之責，並應由占有人就占有係
09 有正當權源之一節，負證明之責，又如占有人未證明
10 其占有具有正當權源者，即應認土地所有人之請求返
11 還土地為正當。

12 2、經查，反訴原告主張其為系爭1049地號土地之所有
13 人，有土地登記謄本可參。另系爭1049地號土地上現
14 有反訴被告所有如附圖所示編號F、G位置之大門及車
15 棚（面積各為5.44、12.27平方公尺）坐落使用一
16 情，亦經本院現場履勘及囑託測量在卷，並有勘驗筆
17 錄及土地複丈成果圖可稽，核屬實在。

18 3、反訴被告雖以其與反訴原告之前手大榮公司間有使用
19 借貸關係存在為由，資為其有權使用系爭1049地號土
20 地之抗辯。惟查：以不動產為標的之債權行為，除法
21 律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力（即
22 對人效力之債權相對性），並非如物權行為，以登記
23 為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權
24 利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而
25 對任何第三人均發生法律上之效力（即對世效力之物
26 權絕對性）。倘特定當事人間以不動產為標的而訂立
27 之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動
28 產，並由當事人依約交付使用者，除其約定之內容為
29 第三人所明知者外，尚難以事實上之占有情狀，即認
30 與法定登記公示方法生等量齊觀之公示效果。占有人
31 就該債權行為得對第三人發生債權物權化效力一節，

01 仍應另負證明之責。

02 4、如前所述，反訴被告所有之1054、1050地號土地及反
03 訴原告所有之系爭1049地號土地，當初大榮公司據以
04 申請建造執照時，均規劃為空地使用，本不得興建其
05 他地上物。是縱認反訴被告所辯其與大榮公司間原有
06 之路地約定一節屬實，亦僅具債權契約之性質，本不
07 當然及於土地之繼受人。依債之相對性，反訴原告即
08 該使用借貸契約關係之「繼受人」。是反訴被告所辯
09 反訴原告輾轉受讓取得系爭1049地號土地所有權，應
10 受拘束一語，並非有理。再者，民法第148條第1項所
11 定，行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事
12 人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他
13 人為主要目的者，即不在該條所定範圍之內。反訴被
14 告所有之大門及車棚，既有違反應供空地使用之建管
15 法令等情事，自難以其興建，早於反訴原告取得土地
16 所有權之前多年為由，即據為反訴原告訴請拆除及返
17 還土地，係屬權利濫用之主張。

18 5、反訴被告所有坐落系爭1049地號土地上如附圖所示
19 F、G部分（面積5.44及12.27平方公尺）之大門及車
20 棚，既無合法之占有使用權源。則反訴原告本於所有
21 權之權能，訴請反訴被告拆除，並將各該部分土地騰
22 空返還，於法即屬有據。

23 6、復按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
24 應返還其利益，此為民法第179條前段所明定。無權
25 占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會通
26 常之觀念自明。反訴被告無權占有反訴原告所有之系
27 爭1049地號地上如附圖所示F、G部分位置使用，自可
28 獲得占有使用土地之相當於租金之利益，並致反訴原
29 告受有不能就該被占用部分土地為使用收益之損害，
30 反訴原告對反訴被告請求給付相當於租金之損害金，
31 於法自屬有據。查反訴原告係於100年7月25日取得土

地所有權，又依土地法第105條準用同法第97條之規定，基地租金以不超過土地申報總價額年息百分之十為限。該條所謂土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，則係指土地所有人依該法規定所申報之地價而言。本院參酌反訴被告使用之現況、系爭土地衛星圖片及街景照片所示之週遭工商繁榮程度、交通便利性、土地申報地價大多低於土地市價各情，認依所占用土地之申報總價額年息百分之7計算為合理。是本件反訴原告所得請求反訴被告給付往前回溯5年期間之相當於租金之不當得利金額，計為2,613元（元以下均四捨五入）：

(1). 105年8月1日起至108年12月31日止，計為1,796元〔計算式：17.71平方公尺×424元×7%×(3+5/12年) = 1,796元〕。

(2). 109年1月1日起至110年7月31日止，計為817元〔計算式：17.71平方公尺×416元×7%×(1+7/12年) = 817元〕。

(3). 另自110年8月1日起至拆除地上物返還土地之日止，按月應給付43元〔計算式：17.71平方公尺×416元×7%/12月 = 43元〕。

五、綜上所述：

(一)原告訴請確認對被告所有系爭下鐵山段第1048、1049地號土地，有通行之權利存在，及命被告容忍其通行，不得阻礙，另應將其上之貨櫃移除等主張，並非有理；原告之訴，應予駁回。

(二)反訴原告訴請反訴被告拆除地上物、返還土地及給付不當得利。就反訴被告應將系爭下鐵山段1049地號土地上如附圖所示編號F大門及編號G車棚拆除，並將該部分土地騰空返還反訴原告，另應給付反訴原告2,613元，及自110年8月6日起至清償日，按年息百分之五計算之利

息，及自110年8月1日起至遷讓返還上項土地之日止，
按月給付反訴原告43元之範圍內，為有理由，予以准
許；逾此範圍所為主張，則非有據，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免假執行。就反
訴原告勝訴部分，因所命給付之金價額未逾50萬元，應依職
權宣告之，另酌定相當之擔保，准反訴被告得為免假執行。
至原告之訴及反訴原告敗訴部分，所為之假執行聲請，因訴
之駁回，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔：本訴部分，依民事訴訟法第78條；反訴部分
依民事訴訟法第79條，分別判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
民事第四庭 法 官 林宗成

上正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
書記官 陳念慈