

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2769號

原告

即反訴被告 名硯建設股份有限公司

法定代理人 林建成

訴訟代理人 張仕賢律師

被告

即反訴原告 臺中市政府住宅發展工程處

法定代理人 陳煒壬

訴訟代理人 陳姿君律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 趙子賢

複代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國114年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告名硯建設股份有限公司所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地，就被告臺中市政府住宅發展工程處所管理坐落臺中市○○區○○段000地號、同區市○段0000○00○00000○00000地號如附圖所示A、C、D、E、F部分面積各為183.12、31.83、5.71、108.77、18.97平方公尺土地、被告財政部國有財產署所管理坐落臺中市○○區○○段000地號如附圖所示B部分面積0.42平方公尺土地，有通行權存在。

二、被告臺中市政府住宅發展工程處、財政部國有財產署在主文第一項所示通行範圍內，不得為營建、設置障礙物或其他妨

礙原告名硯建設股份有限公司之人、車通行之行為，並應容忍原告名硯建設股份有限公司得開設道路及設置電線、水管（自來水管、污水管、下水道排水管等）、瓦斯管或其他管線。

三、本訴訟費用由原告名硯建設股份有限公司負擔。

四、反訴被告名硯建設股份有限公司應自本判決確定之日起至終止通行之日止，依通行臺中市○○區○○段000地號、同區市○段0000○00○00000○00000地號土地如附圖所示A、C、D、E、F部分面積，按年給付反訴原告臺中市政府住宅發展工程處依當期申報地價年息百分之10計算之償金。

五、反訴原告臺中市政府住宅發展工程處其餘之訴駁回。

六、反訴訴訟費用由反訴被告名硯建設股份有限公司負擔4分之1，餘由反訴原告臺中市政府住宅發展工程處負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、本訴部分：

一、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；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，此即所謂袋地通行權（下稱通行權）。其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，為周圍地之物上負擔，隨該土地而存在，不因所有人變動而受影響，其後如因情事變更，則另當別論。次按訴訟類型學理上一般雖區分為給付訴訟、確認訴訟及形成訴訟，惟訴訟實務上並不以此為限，就具體個案訴訟，仍視實際紛爭事件而定，於同一訴訟事件中，或有整合或互為條件類型之可能（如附條件裁判類型，即為例）。又通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，具有確認訴訟性質。待確認通行權存在後，次就在如何

01 範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，
02 斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之
03 地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所
04 有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方
05 之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方
06 法，不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論
07 意旨加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴
08 訟性質。經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範
09 圍內，負有容忍之義務，不能對通行權人主張無權占有或請
10 求除去；倘周圍地所有人有阻止或是妨害通行之行為，通行
11 權人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害，具有給付訴訟性
12 質。另倘通行權人係訴請法院對特定之處所及方法確認其有
13 無通行權限時，因係就特定處所及方法有無通行權爭議之事
14 件，此類型之訴訟事件乃確認訴訟性質，法院審理之訴訟標
15 的及範圍應受其聲明拘束（最高法院110年度台上字第2771
16 號判決參照）。

17 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
18 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段規定明
19 確。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
20 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
21 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最
22 高法院52年台上字第1240號判決意旨）。查，原告主張其所
23 有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
24 地），因與公路間無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，有
25 利用訴外人臺中市所有而由被告臺中市政府住宅發展工程處
26 （下稱臺中住發處）管理之臺中市○○區○○段000地號、
27 同區市○段00○00000○00000地號（下均稱地號數字部
28 分）、訴外人中華民國所有而由臺中住發處管理之臺中市豐
29 原區市○段0000地號（下稱地號數字部分）、被告財政部國
30 有財產署（下稱國產署）管理之臺中市○○區○○段000地
31 號（下稱地號數字部分，與954、77、77-15、77-14、76-2

01 地號土地合稱954地號等6筆土地)如臺中市豐原地政事務所
02 民國114年1月8日豐地二字第1140000193號函送113年11月14
03 日土地複丈成果圖(下稱附圖)所示A、B、C、D、E、F部分
04 土地對外通行之必要，惟遭被告臺中住發處及國產署否認，
05 原告主觀上認其得否依上開方案通行954地號等6筆土地在法
06 律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確
07 認判決將之除去，揆諸上開說明，原告起訴請求確認其有上
08 開通行權，即有受確認判決之法律上利益。

09 三、復按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
10 理人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受
11 時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。
12 聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他
13 造。第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。但法院
14 得酌量情形，裁定停止其訴訟程序。民事訴訟法第170條、
15 第173條、第175條第1、2項、第176條分別定有明文。查，
16 原告起訴時臺中住發處之法定代理人為陳全成，嗣於本院審
17 理中變更為丙○○，並據臺中住發處於112年11月6日具狀聲
18 明承受訴訟(見本院卷一第397頁)，經本院送達於原告，有
19 本院送達證書在卷可考(本院卷一第399頁)，核與前揭規
20 定相符，應予准許。

21 四、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
22 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
23 2款定有明文。又該條項第2款所稱之「請求之基礎事實同
24 一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同
25 性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而
26 就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範
27 圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利
28 用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，
29 進而為統一解決紛爭者即屬之(最高法院100年度台抗字第
30 716號裁定參照)。經查，原告原以臺中住發處、乙○○、甲
31 ○○○、國產署為被告提起本件訴訟，起訴聲明為：「(一)選

擇並確認原告所有系爭土地對於起訴狀附圖1標示『請求通行範圍』之位置所坐落之臺中市所有而由臺中住發處管理之954地號土地、中華民國所有而由臺中住發處管理之76-2地號土地、臺中市所有而由臺中住發處管理之77、77-14、77-15地號土地有通行權存在（即甲案）。(二)選擇並確認原告所有系爭土地對於起訴狀附圖2標示『請求通行範圍』之位置所坐落之臺中市所有而由臺中住發處管理之954地號土地、被告甲○○○所有坐落臺中市○○區○○段00000地號（下稱地號數字部分）、被告乙○○所有坐落同區市○段0000地號（下稱地號數字部分）、中華民國所有而由國產署管理之同區安康段979地號（下稱地號數字部分）及同區市○段0000地號土地有通行權存在（即乙案）。(三)選擇並確認原告所有系爭土地第1、2項被告所有或管理之土地在適當位置有通行權存在。(四)被告在本院選擇並確認之通行權範圍內，不得為營建、設置障礙物或為其他妨礙原告人、車通行之行為，並應容忍原告得開設道路及設置電線、水管、瓦斯管或其他管線。」（見本院卷一第13、365、420頁）。嗣於114年2月4日具狀撤回對乙○○、甲○○○之訴，並變更聲明為：「(一)選擇並確認原告所有系爭土地對於附圖標示A、B、C、D、E、F之位置(分別坐落臺中市所有而由臺中住發處管理之954地號土地、中華民國所有而由國產署管理之979地號土地、中華民國所有而由臺中住發處管理之76-2地號土地、臺中市所有而由臺中住發處管理之77、77-14、77-15地號土地)有通行權存在。(二)臺中住發處、國產署在前項通行權範圍內不得為營建、設置障礙物或為其他妨礙原告人、車通行之行為，並應容忍原告得開設道路及設置電線、水管(自來水管、污水管、下水道排水管等)、瓦斯管或其他管線。」（見本院卷二第227至230頁）。就原告撤回對乙○○、甲○○○之訴部分經本院將其書狀送達，乙○○、甲○○○均未於10日內提出異議，有本院函文1份及送達證書2份在卷可考（本院卷二第255、285、287頁），依民事訴訟法第262條

第4項規定視為同意撤回。另原告所為變更之訴及原訴均本於確認其所有系爭土地需通行周圍土地之基礎事實，就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性，揆諸上開說明，並無不合，應予准許。

貳、反訴部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之。民事訴訟法第259條、第260條第1至3項分別定有明文。查，原告訴請確認對臺中住發處所管理954、76-2、77、77-15、77-14地號土地(下稱954地號等5筆土地)有通行權存在並不得為妨礙原告通行等行為，臺中住發處於112年12月27日具狀提起反訴(見本院卷一第461、465至466頁)，請求反訴被告即原告名硯建設股份有限公司(下稱名硯公司)給付償金，核其反訴與本訴之標的及其防禦方法有所牽連，且得行同種之訴訟程序，復非專屬他法院管轄或意圖延滯訴訟而提起，揆諸前揭規定，自無不許。

二、臺中住發處反訴原聲明為：「名硯公司應自本判決確定之日起每年按其在954地號土地內有通行權之面積乘以當年度土地公告現值總額年息5%計算給付臺中住發處償金。」(見本院卷一第461頁)，嗣於本院114年4月21日言詞辯論期日中變更反訴聲明為：「名硯公司應自本判決確定之日起，每年按其通行於954、76-2、77、77-15、77-14地號土地(即954地號等5筆土地)內，通行之土地面積乘以當年度土地公告現值總額年息5%計算給付臺中住發處通行償金。」(見本院卷二第322頁)，經核臺中住發處反訴原聲明及變更之聲明，均本於名硯公司主張確認對954地號等5筆土地有通行權，臺中住發處請求就其通行之範圍應給付償金之同一事實，其反訴之原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在

相當程度範圍內具有同一性，揆諸民事訴訟法第255條第1項但書第2款及上開說明，亦無不合，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告所有系爭土地未鄰接計畫道路或現有巷道，係與公路無適宜之聯絡致不能為通常使用之袋地，惟亦屬於「臺中市豐潭雅神地區都市計畫區」，為第二種住宅區，其面積為906.36平方公尺，建蔽率為60%、容積率為200%，然而系爭土地如不通行周圍地以至公路，無法依建築法令申請合法建築使用，又系爭土地距離現有巷道均遠超過20公尺，且原告欲於系爭土地上建築建物之樓地板面積超過1000平方公尺，依建築技術規則建築技術施工編第2條第1項第4款規定，基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺以上者，通路寬度不得小於6公尺；另依臺中市建築管理自治條例第13條第3項規定，以私設通路連接建築線者，不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度，則系爭土地與建築線連接之私設通路寬度至少須達6公尺，屬通行之必要範圍，爰主張如附圖所示之通行方案，連接至現有巷道即豐原區田心路2段99巷，並請求被告在原告通行範圍土地上下，應容忍原告設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，依民法第786條第1項、第787條、第788條第1項、第789條、準用第779條第4項規定，提起本件訴訟請求確認通行權等語。並聲明：(一)選擇並確認原告所有系爭土地對於附圖標示A、B、C、D、E、F之位置(分別坐落臺中市所有而由臺中住發處管理之954地號土地、中華民國所有而由國產署管理之979地號土地、中華民國所有而由臺中住發處管理之76-2地號土地、臺中市所有而由臺中住發處管理之77、77-14、77-15地號土地)有通行權存在。(二)臺中住發處、國產署在前項通行權範圍內不得為營建、設置障礙物或為其他妨礙原告人、車通行之行為，並應容忍原告得開設道路及設置電線、水管(自來水管、污水管、下水道排水管

等)、瓦斯管或其他管線。

二、被告則以：

(一)臺中住發處：臺中住發處所管理954地號土地業已規劃為臺中市豐原區社會住宅用地，臺中住發處於其上興建「臺中市豐原區安康社會住宅一期及二期」大樓，其中一期大樓已興建完成、取得使用執照並已入住；二期大樓則取得建築執照並興建中，是原告主張之通行方案應不得影響或損及臺中住發處已規劃且興建中之前開社會住宅整體規劃使用，始符合民法第787條第2項規定；另原告應敘明為何其通行方案之道路須達6公尺寬等語，資為抗辯。

(二)國產署：系爭土地是否與公路無適宜之連絡，不能為通常之使用而為袋地，尚有疑義；又如認系爭土地為袋地，有關原告所主張之通行方法是否屬對鄰地損害最少之處所、就供通行地開設道路、鋪設柏油路面、埋設管線及排水部分是否符合民法第786條規定等節，均應由原告負舉證責任等語，資為抗辯。

(三)並均聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)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項前段分別定有明文。次按前揭規定之規範意旨，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，然其為所有人容忍義務之設，應於能達成上開社會利益之範圍內，盡量與所有人之損害減至最低為必要。而是否為土地通常使用所必要，應依土地位置、地勢、面積、用途及使用之實際情形定之。又按鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，不在解決袋地之建築問題，固不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌定通行事項之基礎，但通行鄰地之目

01 的既在使袋地得為通常之使用，是於袋地為建地時，即須將
02 其建築需要列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋地建築
03 之基本需求，尚不能謂已使為建地之袋地為通常之使用（最
04 高法院85年台上字第3141號裁判要旨參照）。

05 (二)按建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由
06 直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定；直轄市、縣
07 （市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線
08 為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定；
09 前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機
10 關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定
11 之，建築法第42條前段、第48條第1、2項各定有明文。又按
12 以私設通路連接建築線者，不得小於建築技術規則所定私設
13 通路之最小寬度，臺中市建築管理自治條例第13條第3項亦
14 有明文。另按「私設通路：基地內建築物之主要出入口或共
15 同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路」、「基地
16 應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在2公尺以
17 上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未
18 滿10公尺者為2公尺。二、長度在10公尺以上未滿20公尺者
19 為3公尺。三、長度大於20公尺為5公尺。四、基地內以私設
20 通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺
21 以上者，通路寬度為6公尺。」，建築技術規則建築設計施
22 工編第1條第38項前段、第2條第1項第1至4款各有明文。

23 (三)經查，原告所有系爭土地未鄰接計畫道路或現有巷道，係與
24 公路無適宜之聯絡致不能為通常使用之袋地，惟亦屬於「臺
25 中市豐潭雅神地區都市計畫區」，為第二種住宅區，其面積
26 為906.36平方公尺，建蔽率為60%、容積率為200%，然而
27 系爭土地如不通行周圍地以至公路，無法依建築法令申請合
28 法建築使用，又原告欲於系爭土地上建築建物之總樓地板面
29 積超過1000平方公尺合於系爭土地上揭建蔽率及容積率之限
30 制等情，有系爭土地登記第二類謄本、臺中市豐原區都市計
31 畫土地使用分區證明書、臺中市政府都市發展局建築線指定

01 注意事項在卷可稽（本院卷一第59至63頁），堪予認定。又
02 查，原告所主張如附圖所示之通行方案乃系爭土地通行周圍
03 地以至公路即豐原區田心路2段99巷所必要，另其通行範圍
04 之寬度為6公尺，核屬系爭土地如建築建物之總樓地板面積
05 超過1000平方公尺而以私設通路連接建築線時，依前揭建築
06 技術規則建築設計施工編所規定之最小寬度，再如附圖所示
07 之通行範圍內，各該土地上均無任何建物或地上物，且與臺
08 中住發處建築中之前開社會住宅建物線中任一點最少保持1
09 公尺以上之距離等情，有本院113年5月30日勘驗筆錄、現場
10 拍攝照片、原告出具之民事囑託測繪聲請2狀、本院113年10
11 月18日中院平民順112訴2769字第11390188771號函、臺中市
12 豐原地政事務所114年1月8日豐地二字第1140000193號函送
13 113年11月14日土地複丈成果圖（即附圖）在卷可考（本院卷
14 二第37至85、193至195、197、213至215頁）；參以臺中住
15 發處所主張之通行方案亦與原告所主張如附圖所示通行方案
16 之位置及寬度大致相同（見本院卷一第464、467頁），而國產
17 署則未為任何具體通行方案之主張，足認原告所主張如附圖
18 所示之通行方案係對周圍地損害最少之處所及方法，應為可
19 採。

20 (四)按有通行權人於必要時，得開設道路。土地所有人非通過他
21 人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖
22 能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但
23 應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金，民法第
24 788條第1項前段、第786條第1項定有明文。另按民法第787
25 條第1項之規定，其目的乃使土地與公路有適宜之聯絡，而
26 得為通常之使用，故妨阻土地與公路適宜之聯絡，致不能為
27 通常之使用者，通行權人自得請求予以禁止或除去之（最高
28 法院83年度台上字第2398號、83年度台上字第1606號、87年
29 度台上字第875號、88年度台上字第2864號判決均同此見
30 解）。查，原告所有之系爭土地係為合法申請建築執照建築
31 建物而須採取如附圖所示之通行方案，業如前述，則依相關

01 法令規範，及建築時或建物興建完成後實際使用之需求，自
02 有必要於該通行範圍內開設道路及設置電線、水管、瓦斯管
03 等管線，並請求該通行範圍內土地管理人即臺中住發處與國
04 產署不得為營建、設置障礙物或為其他妨礙原告人、車通行
05 之行為；參以臺中住發處及國產署皆未具體敘明原告上揭請
06 求何以非屬必要，應認原告上揭請求均屬有據。

07 四、綜上所述，原告依民法第786條第1項、第787條第1項、第
08 788條第1項、第786條第4項、第787條第3項準用第779條第4
09 項規定，對被告確認原告所有之系爭土地有如附圖所示之通
10 行權，並請求被告於該通行範圍內，不得為營建、設置障礙
11 物或其他妨礙原告之人、車通行之行為，並應容忍原告得開
12 設道路及設置電線、水管（自來水管、污水管、下水道排水
13 管等）、瓦斯管或其他管線，均有理由，應予准許。

14 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
15 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
16 訴之當事人負擔其一部；因敗訴人之行為所生之費用，按當
17 時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情
18 形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第80條
19 之1、第81條第2款分別定有明文。本件被告為防衛其權利而
20 聲明駁回原告之請求，所為之訴訟行為係在保障其權利之必
21 要範圍內，因本院判決前，被告應供原告通行之範圍尚不明
22 確；又部分被告因土地需供他人通行，受有所有權之特別犧
23 牲，爰斟酌兩造在本件訴訟中之利害關係，就本訴訴訟費用
24 負擔判決如主文第三項所示。

25 貳、反訴部分：

26 一、反訴原告臺中住發處（下稱臺中住發處）主張：臺中住發處
27 所管理之954地號土地上已規劃前揭建物作為社會住宅使
28 用，反訴被告名硯公司（下稱名硯公司）通行社會住宅用地
29 將造成社區住戶負擔，且對於該社會住宅整體規劃將造成一
30 定程度影響，應依民法第786條第1項、787條第2項、第788
31 條第1項規定支付償金，而954地號土地為國有公用土地，名

01 硯公司援引國有非公用土地提供袋地通行作業要點第9條規
02 定計算償金即有未合等語。並聲明：名硯公司應自本判決確
03 定之日起，每年按其通行於954、76-2、77、77-15、77-14
04 地號土地(即954地號等5筆土地)內，通行之土地面積，乘以
05 當年度土地公告現值總額年息5%計算給付臺中住發處通行
06 償金。

07 二、名硯公司則以：土地通行償金應按照當期申報地價，非土地
08 公告現值，依土地法第97條規定不得超過申報總價10%，且
09 為避免名硯公司日後將系爭土地轉讓他人導致應支付償金之
10 人為何人有爭議、支付困難，應比照國有非公用土地提供袋
11 地通行作業要點之規定，一次計算補償金給付等語，資為抗
12 辯。並聲明：臺中住發處之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)按有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少
15 之處所及方法為之，對於通行地因此所受之損害，並應支付
16 償金，民法第787條第2項定有明文。次按民法第787條所稱
17 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
18 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
19 法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地
20 之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按
21 被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、
22 通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行
23 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
24 得之利益，則非考量之標準。又民法第787條所謂「償
25 金」，係指補償土地所有權人不能使用土地之損害而言，關
26 於支付償金之方法，民法雖無規定，但行使通行權既屬繼續
27 性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通
28 行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其損害總
29 額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（最高法院
30 94年度台上字第2276號、88年度台上字第3040號判決意旨參
31 照）。再按關於償金支付之金額標準，民法並無特別規定，

01 惟解釋上償金係補償土地所有權人不能使用土地之損害，即
02 與損害賠償之性質相當，且衡之土地供人通行後，所有權人
03 即不得自由使用、收益，而土地使用、收益之對價，依社會
04 通念即為租金，故土地因他人行使通行權，致該部分土地不
05 能自由使用、收益，則土地所有權人所受損害即應該相當於
06 租金為當。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
07 築物申報總價年息10%為限，且此項規定，於租用基地建築
08 房屋者準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明
09 文。所謂土地價額係指法定地價，而法定地價為土地所有權
10 人依法申報之地價，又若土地所有權人未於公告期間申報地
11 價者，以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、
12 土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。另基地租
13 金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位
14 置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
15 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
16 總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判
17 決意旨參照）。

18 (二)按通行償金依下列規定計收：(一)僅提供通行者：按同意通
19 行當期申報地價年息百分之5計算，一次計收50年，得准分
20 期繳納，期限屆滿後不再收取償金。(二)提供指定袋地建築
21 線，核發建築執照者：按同意通行當期公告土地現值之百分
22 之30，加計申報地價年息百分之5計算60年之總金額，一次
23 計收，不得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。國有非公
24 用土地提供袋地通行作業要點第9點第1項、第2項前段各訂
25 有明文。惟查，上開作業要點第1點業已明定：「國有非公
26 用土地提供袋地通行作業，由本署各分署（以下稱辦理機
27 關）依本要點辦理」，可見上揭作業要點未經法律授權，僅
28 係供國有財產署立於上級機關地位對其下級機關，依其權限
29 為規範機關內部秩序及運作，所為非直接對外發生法規範效
30 力之一般、抽象之規定，核其性質屬於行政程序法上之行政
31 規則甚明，法院及一般人民自不受其直接拘束。又查，臺中

01 住發處容忍名硯公司通行954地號等5筆土地之損害狀態屬繼
02 續發生，且名硯公司利用該等土地通行之期間仍屬未定，尚
03 難預先確定其損害總額，本院認名硯公司仍應定期即按年支
04 付償金為適當。名硯公司主張本件通行償金之計算，應依照
05 前開作業要點規定，由臺中住發處一次給付其利用954地號
06 等5筆土地通行50年或60年期間之償金云云，洵屬無據。

07 (三)本院審酌臺中住發處於954地號土地上所興建之「臺中市豐
08 原區安康社會住宅一期及二期」建物，乃建築於954地號土
09 地上，亦係以名硯公司依本判決可通行之77-15、77-14地號
10 土地作為該等建物之建築線，並由77-15、77-14地號土地連
11 接道路（即豐原區田心路2段99巷）；名硯公司依本判決附圖
12 可通行77地號之D部分土地本屬該地號土地中較不規則且狹
13 窄之處，而76-2地號土地原本即屬狹長形狀，又954地號之A
14 部分土地係緊鄰臺中住發處所建築之上開建物等情，有臺中
15 住發處出具之民事答辯（一）暨提起反訴及調查證據聲請
16 狀、其主張之通行方案圖、本院現場勘驗筆錄及拍攝照片、
17 臺中市政府都市發展局113年3月4日中市都建字第
18 1130040909號函送之上開建物建築平面圖、建築執照建築線
19 指定指示圖面各1份在卷可稽（本院卷一第461至467、489至
20 509頁），足認於臺中住發處所興建上開建物存續期間，亦
21 將以如附圖所示通行方案之土地範圍作為通行或法定空地等
22 用途，名硯公司亦非獨占利用，復考量該等土地之使用分區
23 均為住宅區、附近有眾多住宅及道路連接、可能持續相當之
24 通行期間；暨名硯公司須於該等土地開設道路及設置電線、
25 水管、瓦斯管或其他管線等一切情狀，認臺中住發處請求名
26 硯公司通行上開土地之償金計算標準，應按年以當期申報地
27 價年息百分之10計算較為妥適。臺中住發處主張以公告現值
28 年息百分之5計算，尚屬無據。

29 四、綜上所述，臺中住發處依民法第786條第1項、787條第2項、
30 第788條第1項規定，請求名硯公司自本判決確定之日起至終
31 止通行之日止，依通行954、76-2、77、77-15、77-14地號

01 土地如附圖所示A、C、D、E、F部分面積，按年給付臺中住
02 發處依當期申報地價年息百分之10計算之償金，應予准許。
03 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

04 五、本判決反訴命反訴被告按年給付通行償金部分，係自判決確
05 定後始有給付之義務，起算日及履行期均未屆至，即無宣告
06 假執行之實益，附此敘明。

07 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
08 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列。

10 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1、第
11 81條。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
13 民事第三庭 法 官 林秉賢

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
16 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日
18 書記官 張雅慧

19 【附圖】：臺中市豐原地政事務所114年1月8日豐地二字第
20 1140000193號函送113年11月14日土地複丈成果圖（本院卷二第
21 215頁）