臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第458號

上　訴　人　曾鍾河
　　饒雪如
被 上訴 人　陳德恩
　　饒淑貞
上四人共同
訴訟代理人　雷皓明律師
複 代理 人　黃子菱律師
上　訴　人　王菁美
訴訟代理人　張嘉麟律師

上列當事人間請求確認通行權等事件，上訴人曾鍾河、饒雪如、王菁美對於中華民國111年6月7日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3043號第一審判決各自提起上訴，本院於115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回後開第2項至第5項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

確認上訴人曾鍾河所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地就上訴人王菁美所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖編號Q（面積：10.02平方公尺）有通行權存在。

確認上訴人饒雪如所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地就上訴人王菁美所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地如附圖編號Q（面積：10.02平方公尺）有通行權存在。

上訴人王菁美在前開第二、三項之通行範圍內，應除去障礙物、圍籬、及任何妨礙上訴人曾鍾河、饒雪如通行之地上物。

上訴人王菁美在前開第二、三項之通行範圍內，應容忍上訴人曾鍾河、饒雪如通行，不得有營建、設置障礙物、圍籬、地上物，或為其他妨礙上訴人曾鍾河、饒雪如通行之行為。

上訴人王菁美之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人王菁美負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。查上訴人即被上訴人曾鍾河、饒雪如（下稱曾鍾河等2人、被上訴人陳德恩、饒淑貞（下各稱姓名，合稱曾鍾河等4人）於原審係本於民法第787條、第789條規定提起本訴，嗣曾鍾河等2人、被上訴人即上訴人王菁美（下稱王菁美）各自上訴後，曾鍾河等4人於本院追加依默示通行協議（即約定通行權）為請求（見本院卷二第239頁），固為訴之追加，惟曾鍾河等4人對王菁美人所主張之請求均係基於其等所有後開所述系爭一土地能否通行王菁美所有後開所述系爭二土地通行之爭議，而屬社會基礎事實同一，經核與上開規定相符，應准曾鍾河等4人所為訴之追加。

貳、實體方面：

一、曾鍾河等4人主張：伊等為坐落臺中市○○區○○段000○000○000○000地號土地（下各略稱地號，合稱系爭一土地），及門牌號碼為臺中市○○區○○○路000巷○○○○000巷○0○0○0○0號建物（下合稱系爭建物，與系爭一土地合稱系爭房地）之所有權人，王菁美原為如原判決附表一（下稱附表一，相關土地重測前後地號、土地上房屋對照表如該表所示）所示10筆土地（下合稱000等10筆土地）之所有權人，王菁美出具土地使用同意書，與訴外人○○○○○股份有限公司（下稱○○○公司）共同興建名為「王菁美等八戶補習班、店鋪、住○○○○○○○○○○○○路000○000○000號及000巷0、0、0、0、0號建物，下稱系爭建案），系爭建案於民國84年3月1日竣工，並於89年2月25日完工取得使用執照，系爭建案地下一層（即000建號建物）設有附屬於上開8戶建物之停車空間，伊等所有系爭建物均背對○○○路，需經由「000巷」之現有巷道始能進入建物

大門，而000巷係屬一無尾巷，是伊等分別所有系爭一土地均與公路（即○○○路）無適宜之聯絡，屬於袋地，須通行周圍王菁美所有同段000、000、000、000土地，方得聯絡○○○路。又依系爭建案之平面圖所示，王菁美除以000、000土地為建案基地，亦在**000土地註記「5M私設道路」、000土地註記「4M計畫人行步道」。而**考量系爭建案之建築執照取得，須指定建築線對外通行為前提，該對外通路亦可以約定通行為之，伊等輾轉購買取得系爭房地時，係以現況交屋，因000建物之出入已改採自000土地上之地下車道通往○○○路之模式（雖屬違規，但為起造人之一即王菁美所知悉），復因000土地毗鄰○○○路之地籍線寬度扣除車道寬度後，僅餘約1.25m寬，不足原先計畫人行步道4m之寬度，故伊等乃通行000巷之平面道路以聯接○○○路，可認000巷之通行範圍包含000土地及000-0部分，況此期間至兩造衍生紛爭時已長達近20年，足證兩造間成立約定通行權，且通行系爭二土地係屬對周圍地損害最少之處所及方法。詎王菁美於108年7月間，擅自將000巷巷口以木製圍欄、綠色塑膠網等障礙物封住，並利用鐵網、石塊等阻隔該地下車道出入口，僅留20至30公分寬度，由人勉強通過，致車輛無法通行，且在系爭建物門口架設綠色塑膠網阻絕伊等使用000土地通行，妨害伊等之通行使用。爰依民法第787條、第789條規定及約定通行權，擇一訴請確認伊等各自所有系爭一土地，就王菁美所有如附表甲土地（即臺中市清水地政事務所【下稱清水地政】收件日期文號：111年5月30日清土測字第122300號土地複丈成果圖【下稱附圖】所示各通行地號土地之編號部分，下各略稱000-0、000-0、000-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0土地，下合稱系爭二土地；扣除000-0土地部分，則合稱000-0等土地）有通行權存在；及請求王菁美應除去障礙物、圍籬、及任何妨礙曾鍾河等2人通行之地上物（下略稱應清除障礙物等地上物），且應容忍曾鍾河等4人通行，不得有營建、設置障礙物、圍籬、地上物，

或為其他妨礙曾鍾河、饒雪如通行之行為（下略稱不得有營建等妨害通行之行為）之判決。

二、王菁美則以：系爭一土地非袋地或準袋地，且兩造間就系爭二土地未成立約定通行權，伊出具土地使用同意書之目的僅在符合建築法規以便申請建造執照，觀諸系爭建案之原始規畫，係採昇降機座方式通行○○○路，且以000土地做為計畫人行步道，曾鍾河等4人購買系爭建物之際，可自相關地下層平面圖及竣工圖知悉原始通行規劃。系爭建案之住戶現以寬3.06m之地下車道進出，現況通行方式已足供人車共同通行，難以想像會刻意捨棄原本停車空間及地下車道通道方式，反改採000巷之平面通道即000土地進出。又000土地係屬4m寬之計畫人行步道，無法供車輛行駛，另000土地非系爭建案之基地範疇，且系爭建案之建築線分別坐落○○○路及4m寬之計畫人行步道上，曾鍾河等4人主張通行000土地，即屬無據，即令有通行需求，亦應通行系爭建案之基地內土地。再者，曾鍾河等4人所主張通行方案，將使得行駛車輛長期、經常性通行000及000土地之地面層，恐有損壞下方之地下層建築結構，縱有通行必要，此方案不符合減損最少及侵害最小原則，更將非系爭建案基地之000土地亦特意納入通行方案，導致伊所有000土地變成畸零地。此外，倘認上訴人主張有理由，仍應排除車輛通行於爭二土地之地面層，僅供行人通行為限等語，資為抗辯。

三、原審判決確認曾鍾河等4人就王菁美所有000-0等土地有通行權存在，且王菁美在000-0等土地之通行範圍內，應除去障礙物等地上物，並應容忍曾鍾河等4人通行，不得有營建等妨礙通行之行為，並駁回曾鍾河等2人請求確認其等2人就王菁美所有000-0土地有通行權存在，及請求王菁美在000-0土地之通行範圍內，應除去障礙物等地上物，並應容忍其等2人通行，不得有營建等妨礙通行之行為之判決，曾鍾河等2人及王菁美各自就其等敗訴部分提起上訴，曾鍾河等2人上訴聲明為：如主文第1至5項所示。王菁美答辯聲明為：上訴

駁回。王菁美之上訴聲明為：㈠原判決不利於王菁美部分均廢棄。㈡上開廢棄部分，曾鍾河等4人在第一審之訴駁回。

曾鍾河等4人之答辯聲明為：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第153至154頁，本院依判決格式修正或增減文句或依爭點論述順序整理內容）：

㈠000等10筆土地分割前為同小段000-0土地，由王菁美於81年1月17日買賣取得，嗣配合系爭建案之起造需求而分割為上開10筆土地。陳德恩於103年7月28日取得000土地所有權；饒淑貞於91年2月21日取得000土地所有權；曾鍾河於91年7月12日取得000土地所有權；饒雪如於91年2月21日取得000土地土地所有權；曾鍾河等4人各為如系爭一土地及系爭建物之所有權人。

㈡王菁美與○○○公司共同興建系爭建案，王菁美為○○○路000、000、000號建物起造人，而○○○公司為000巷0、0、0、0、0號建物起造人，系爭建案地下一層（000建物）設有附屬於上開8戶建物之停車空間。依臺中市都市發展局（下稱臺中都發局）109年12月2日中市都工字第1090238279號函文所附之建築線指定申請書圖所示，系爭建案之指定建築線為現今○○○路及000土地上。

㈢系爭建案於84年3月1日竣工，且由○○○公司於89年2月25日完工取得使用執照（即使用執照字號：88工建使字第2102號）。

㈣觀諸系爭建案之地下室及壹樓平面圖之圖示，就系爭建案之地下室通道及停車空間連接計畫道路往○○○路，對於當時建物現狀為各獨立主建物均相對應地下室一個獨立停車空間，而地下室更劃有車道。惟系爭建案於正式使用執照未允許於000土地上建設地下通道。

㈤000土地為4m寬之計畫人行步道坐落位置。

以上雙方所不爭執之事實，並有88工建使字第2102號使用執照、000建物登記第二類謄本、不動產買賣契約書、建築改良物買賣所有權移轉契約書、系爭一土地及系爭建物第二類

謄本、000、000、000土地登記第二類謄本、衛星空照圖、竣工圖、現場照片、地籍異動索引、使用執照申請人名冊、協商公告、地籍圖、地下室及壹樓平面圖、土地使用權同意書、系爭建案之壹樓平面圖、臺中市沙鹿區都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、臺中都發局110年3月30日中市都測字第1100052879號函、清水地政111年5月31日清地二字第1110005892號函所附附圖為證（見原審卷一第37至93、123至137、173至263、295、309、321、333、369、371頁、原審卷二第49至53、65、67、93、95、329、363至367、377至379、383至385、535至537頁、本院卷一第99頁），應堪信為真正，上開事實，本院均採為判決之基礎。

五、本院得心證之理由：

㈠按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，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，民法第787條第1項定有明文。其目的在調和土地之相鄰關係，使土地與公路有適宜之聯絡，得為通常之使用。至是否有適宜之聯絡，而能為通常之使用，則應依其原有狀態判斷之。倘土地原有狀態與公路已有適宜之聯絡，得為通常之使用，因周圍地所有人非法妨阻，致與公路無適宜之聯絡，應由土地所有人請求除去該障礙，不得捨此請求通行其他周圍地，始符立法本旨，俾維持原有法律關係之安定，避免非法因素之介入（最高法院108年度台上字第2215號判決意旨參照）。又約定通行權與法定通行權（袋地通行權）並不相同，如既認定有約定通行權之存在，即不發生法定通行權之問題（最高法院84年度台上字第1164號判決意旨參照）。再民法第68條第2項規定「主物之處分及於從物」，所謂「處分」，包括物權行為及債權行為在內。而主物從物之關係，於主物與從權利之關係，亦可適用（最高法院92年度台上字第2775號判決意旨參照）。

㈡查，兩造所有系爭建案之建物，既係由王菁美及○○○公司共同興建，且王菁美為○○○路000、000、000號3間房屋之

起造人，○○○公司則為000巷0、0、0、0、0號之5間房屋之起造人，總共為8戶之集合式社區，衡情○○○公司在興建系爭建案之社區時，就各棟建物所需之對外通路，自不可能不預爲規劃。觀諸土地使用權同意書記載：「…3.如土地為同意部分使用者應於地籍圖謄本著色表示。4.如土地僅同意供通行使用，不計入基地面積者，應於備註欄敘明。」等語（見原審卷二第92至95頁），且系爭建物之壹樓平面圖已將綠色著色部分列為「共用部分」及標示「5m私設道路」（見原審卷二第51至53、89頁），依建築技術規則建築設計施工編第2條規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：…□長度大於20公尺為5公尺。…」，王菁美原有000等10筆土地在為建築時，必須留設5公尺寬之私設通路，故在○○○公司申請建造執照興建系爭建案之際，即由王菁美提供5公尺寬之000土地為私設道路，可認王菁美就系爭建案提供000土地通行至○○○路對外聯絡之目的，應可認定。又000巷0、0、0、0、0號建物係同時規劃興建，且均規劃店鋪之用，該5戶建物於興建完成之際，臨5公尺寬之私設通路之1樓構造均為挑空狀態等情，有系爭建案之壹樓平面圖、申請使用執照之照片（見見原審卷二第89、433頁），可知該5戶建物之1樓騎樓部分實際上供000巷居民通行，且該通行情形已持續通行二十餘年；而所謂「與公路適宜之聯絡通路」，參照道路交通管理處罰條例第3條第1款規定，包括公路、街道、巷衖、廣場、騎樓、走廊或其他供公眾通行之地方，是應認不限於公有道路，凡可供公眾通行之道路均屬之，是審酌上開建物興建時之情狀及嗣後實際通行之事實，均足認王菁美所有000-0部分1樓於000巷建物興建時，即同意該巷居民通行，同屬約定通行範圍。

㈢另依現今建築實務常見之土地使用權同意書，如建築基地未臨道路或既成巷道者，依法須有得對外通行之私設道路，若該私設道路非屬建物之起造人所有，建築主管機關亦會要求

建物起造人應檢附該私設道路地主出具之土地使用權同意書，否則無法指定建築線及領得建照。參酌曾鍾河等4人所有系爭一土地、王菁美所有000、000、000土地均未面臨道路（即○○○路），須通過王菁美所有000土地始能抵達道路，則觀諸原審被證1之88年6月28日建築線指定申請書（見原審卷二第209頁）、臺中都發局114年10月14日中市都測字第1140225732號函覆所載內容：「…1.A1～A3建物（○○段000、000、000地號等3筆土地）東北側臨接寬15公尺之計畫道路。2.B1～B6建物（○○段000、000、000、000、000地號等5筆土地）以私設通路臨接西北側4公尺之計畫人行步道…」等語（見本院卷二第465至469、475至477頁），可知須由王菁美提供000土地配合○○○公司申請建造執照，否則單憑000、000、000、000、000、000、000土地，就000巷0、0、0、0、0號建物實無法申請建造執照甚明。故王菁美除出具000等10筆土地之土地使用權同意書與○○○公司（見原審卷二第93至95頁），亦應以000土地供○○○公司興建系爭建案之建物作為私設道路使用之用。至000土地雖經編定人行步道用地（見不爭執事項第5.項），係指該土地於政府徵收後之用途，與徵收前000土地使用現況尚屬有別，000土地既未經徵收，且未供公眾通行，王菁美以之作為約定通行範圍，並無違反法規之處，縱曾鍾河等4人有任意停車而發生違規情事，王菁美應請主管機關前來取締，恢復000巷之暢通，而非限制曾鍾河等4人通行範圍，曾鍾河等4人通行權之範圍，自不應受現場停放車輛之影響。是王菁美抗辯：000土地係屬4m寬之計畫人行步道，無法供車輛行駛，曾鍾河等4人不得主張車輛可通行系爭二土地云云，尚難憑採。

㈣復觀諸王菁美提出原審被證2之系爭建案之地下室平面圖（見原審卷二第211頁），顯示○○○公司於88年9月15日將該圖送請臺中縣消防局為建造執照消防設備審查時，將該地下通道之出入口改設置000土地之上。另參見系爭建案之變

更設計申請書之附圖照片（見原審卷二第433頁）除以乙輛黑色廂型車擋住該地下車道之出入口外，系爭建物之前方已鋪設柏油並停放2輛小客車，及000巷現況使用照片（見原審卷一第91至93、97、101、103頁），其上有鋪設水泥路面並以圍牆予以區隔，復有裝設多支電線桿，足見000巷之現況通行非僅供行人通行之用，亦可由汽車藉由該5M私設道路通行至系爭建物之前停放；又審酌附圖所示，扣除該地下車道之寬度2.75m後，000土地之寬度僅餘1.25m，而000土地臨○○○路之寬度亦僅1.18m，顯不足該5M私設道路，參酌000土地上亦設有乙支電線桿，且部分鋪設水泥路面，曾鍾河等4人主張以地籍線「c-b」向北側平移6m之位置而為「d-e」之線段，就000-0部分土地有通行權，較符合前開約定通行權之範圍需求。審酌兩造不爭執事項第3.項所示，及000建物之出入方式依現況所示已改採以000土地上之地下車道模式通往○○○路乙情，亦為兩造所不爭（見原審卷一第277頁），再比對系爭建案之地下室及壹樓平面圖（見原審卷二第85、89頁），應足以推知○○○公司興建000巷之系爭建物時，業已將系爭建案之出入捨棄採取機械車位方式通行○○○路，且已能自由通行000等10筆土地，自不得於曾鍾河等4人取得系爭一土地及系爭建物所有權後，限制其等通行範圍僅能依原始規畫方式通行。是王菁美抗辯不得曾鍾河等4人不得主張通行000-0部分土地云云，核無足取。

㈤兩造土地所坐落系爭建案興建時，建商即○○○公司既已預爲規劃各棟建物所需之對外通路，則向○○○公司購買土地建物者，就社區通路通行之權利，自係其購買土地建物（主物）之從權利，就應提供土地作爲通路使用者而言，則係其從義務，並依此成立約定通行權之法律關係。嗣後如再因買賣或其他法律行爲，受讓取得土地建物所有權之人，就該通行社區通路之從權利，自應隨同主物移轉；就王菁美應負擔土地作爲通路使用則為其從義務。又陳德恩係於103年6月18日自訴外人呂秀花買賣取得000土地及000巷0號之建物，呂

秀花則於93年3月30日自王秀菁處購得前開房地（見原審卷一第41至43、205、249頁）；饒淑貞於91年1月22日向王秀菁及訴外人王至亮購買000土地及000巷0號建物，並於同年2月21日登記（見原審卷一第51至65、211、213頁）；曾鍾河於91年6月26日向訴外人王至劭購買000土地及000巷0號建物，並於同年7月12日由王菁美就000土地辦理移轉登記（見原審卷一第67至71、225、227頁）；饒雪如於91年1月22日向王菁美及訴外人陳綺棻購買000土地及000巷0號建物，並於同年2月21日登記（見原審卷一第73至81、231、233頁），則曾鍾河等4人係如前所述受讓前開土地建物之人，自仍可對王菁美主張有社區通路約定通行之權利甚明。

㈥準此，曾鍾河等4人依約定通行權，請求確認其等就系爭二土地有通行權存在，洵屬有據。又曾鍾河等4人另依約定通行權，請求王菁美應清除障礙物等地上物，並應容忍曾鍾河等4人通行系爭二土地，且不得設置障礙物等妨害通行之行為，亦屬有據。此外，曾鍾河等4人主張約定通行權與民法第787條、第789條規定為選擇合併，本院既已依約定通行權判決曾鍾河等4人全部勝訴，即無庸再審酌民法第787條、第789條規定，附此敘明。

六、綜上所述，曾鍾河等4人依約定通行權，請求確認其等就系爭二土地有通行權存在，及命王菁美應清除障礙物等地上物，並應容忍曾鍾河等4人通行系爭二土地，且不得設置障礙物等妨害通行之行為均為有理由，應予准許。原審就曾鍾河等2人確認伊等各自所有系爭一土地，就王菁美所有000-0部分有通行權存在；及請求王菁美應清除障礙物等地上物，且應容忍曾鍾河等2人通行，不得有營建等妨害通行之行為等請求應准許部分，為曾鍾河等2人敗訴之判決，尚有未洽；曾鍾河等2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予以廢棄改判如主文第2至5項所示。就曾鍾河等4人確認其等所有系爭一土地就王菁美所有000-0等土地有通行權存在，及請求王菁美應清除障礙物等地上

物，且應容忍曾鍾河等4人通行，不得有營建等妨害通行之行為等請求應准許部分，為王菁美敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致；王菁美上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件曾鍾河等4人之上訴為有理由；王菁美之上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　10　　日

民事第一庭　審判長法　官　劉長宜

法　官　吳昀儒

法　官　郭玄義

正本係照原本作成。

王菁美得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　林巧玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　10　　日

附表甲：上訴人王菁美所有地號(均為臺中市○○區○○段）土地及臺中市清水地政事務所收件日期文號：111年5月30日清土測字第122300號土地複丈成果圖

通行地號	原判決附圖編號	通行面積（㎡）	土地所有權人	備註（主張供何筆地號土地通行）

（續上頁）

000	B	31.49	王菁美	000、000、000、000地號
000	D	39.75		同上
	E	34.46		同上
000	全部	21.53		同上
000	K	7.01		同上
	L	3.24		同上
	M	3.17		同上
	N	3.12		000、000地號
	O	3.13		000、000地號
	P	3.51		000地號
000	Q	10.02		000、000地號