

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第469號

上訴人 竣驪企業股份有限公司

法定代理人 林柏維

訴訟代理人 羅閔逸律師

複代理人 涂奕如律師

田美娟律師

訴訟代理人 廖學能律師

被上訴人 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，上訴人對於民國111年6月30日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1709號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，且依同法第463條規定，於第二審程序準用之。查上訴人於原審雖依使用借貸、第三人利益契約之法律關係，為先位之訴之請求，然已同時主張被上訴人之前手不曾在重測後臺中市○○區○○○段0000、0000地號土地（以下就重測後同段土地，均僅略稱重測後其地號數）上設置障礙物，阻礙或禁止上訴人通行等情（原審卷二第244至247頁）。嗣於本院審理時，本於前揭主張，補充依默示使用借貸之法律關係，作為先位之訴之請求權基礎（本院卷第298、410、418、471頁），核屬補充法律上陳述，依照上開規定，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)上訴人主張：

- 1.先位之訴部分：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）於民國71年間以重測前臺中縣○○鄉○○○○段00000、000000地號土地（以下就重測前同段土地、建物，均僅略稱重測前其地號、建號數）為基地，興建重測前000、000、000、000建號（即重測後00、000、000、000建號）廠房，並於72、73年間，陸續自重測前00000、000000地號土地分割出重測前000000至000000地號（即重測後0000、0000至0000地號）土地。伊先後於71年7月28日、72年4月7日與大榮公司簽訂不動產買賣契約書（下合稱系爭買賣契約，分稱第1份買賣契約、第2份買賣契約），向大榮公司購買重測後0000至0000地號土地（當時屬重測前000000地號土地之一部分，尚未分割、重測）及重測後000建號廠房（下合稱甲廠房及土地），並約定由大榮公司在重測後0000、0000地號土地（當時屬重測前000000地號土地之一部分，尚未分割、重測）如原判決附圖（即臺中市大甲地政事務所【下稱大甲地政】複丈日期111年1月12日土地複丈成果圖，下稱附圖）圖二編號A、C、D、E、F、G、H所示部分、留設寬度8公尺之土地（面積合計587.19平方公尺，下稱丙土地），作為道路，供伊及公共通行使用，而成立使用借貸契約（下稱系爭使用借貸契約）。嗣大榮公司於73年11月1日將重測後0000至0000地號土地及重測後00、000建號廠房（下稱乙廠房及土地，當時尚未重測）出賣予訴外人建瑩工業股份有限公司（下稱建瑩公司）時，雙方亦定有丙土地應供上訴人通行使用之利益第三人約款（下稱系爭利益第三人契約）。被上訴人明知上情，仍買受重測後0000、0000地號土地，依誠信原則及債權物權化法理，應受系爭使用借貸契約及利益第三人契約之拘束。另建瑩公司於77年間將乙廠房及土地出賣予訴外人祥賀實業股份有限公司（下稱祥賀公司），祥賀公司再於97年2月20日出賣予訴外人雅喬生化股份有限公司（下稱雅喬公司），雅喬

公司復於100年7月25日出賣予被上訴人，各該公司於各自取得重測後0000、0000地號土地所有權期間，均不曾阻礙伊通行丙土地，各該公司與伊已成立默示使用借貸契約（下稱系爭默示使用借貸契約）。被上訴人依前揭契約關係，負有容忍且不得阻礙伊通行使用系爭土地之義務，惟被上訴人否認伊就丙土地有通行權，並阻礙伊通行丙土地。爰依使用借貸、利益第三人契約、默示使用借貸之法律關係，擇一求為確認伊就丙土地有通行權存在，及命被上訴人容忍伊通行丙土地，不得阻礙伊通行，並將附圖圖一編號C、D所示部分土地上之貨櫃（面積依序為3.84、25.66平方公尺，合計為29.5平方公尺）拆除之判決。

- 2.備位之訴部分：如認兩造間無前揭契約關係存在，伊向大榮公司購買甲廠房及土地，用以經營工廠，工廠用以裝載貨物之大型貨櫃車無法自甲土地對外通行至臺中市○○區○○路，屬於袋地，且甲土地與重測後0000地號土地，均自重測前000000地號土地分割而來，經由重測後0000地號土地如附圖圖二編號A、C、F、G所示部分（面積合計276.47平方公尺）之法定空地或道路退縮地（下稱丁土地），對外連接○○路，符合40年來之使用情況，為對周圍地損害最小之處所及方法。惟被上訴人否認伊就丁土地有通行權，並阻礙伊通行丁土地。爰依民法第789條第1項前段、第787條第1項、第2項之規定，求為確認伊就丁土地有通行權存在，及命被上訴人容忍伊通行丁土地，不得為阻礙伊通行，並將附圖圖一編號C所示部分土地上之貨櫃（面積3.84平方公尺）拆除之判決。

(二)被上訴人辯以：

1.先位之訴部分：

- (1)系爭買賣契約之當事人為黃○雄與林○山，並非大榮公司與上訴人，且其等於71年7月28日簽訂之第1份買賣契約，僅就重測後0000地號土地，約定供公共通行使用，並未包括重測後0000地號土地，復於72年4月7日簽訂之第2份買賣契約，合意解除上開約定，大榮公司與上訴人間就丙土地並無使用借貸契約存在。

- (2)大榮公司將乙廠房及土地出賣予建瑩公司時，並未與建瑩公司約定丙土地應供上訴人通行使用之利益第三人約款，建瑩公司將乙廠房及土地出賣予祥賀公司，以及祥賀公司再出賣予雅喬公司時，亦均無利益第三人約款之約定。
- (3)縱使大榮公司與上訴人間就丙土地存有使用借貸契約，或建瑩公司與大榮公司間、伊之前手間就丙土地存有利益第三人約款。然伊向雅喬公司買受乙廠房及土地時，無從預見有該等使用借貸契約或利益第三人約款存在，且上訴人本可利用其所有甲土地對外通行，不應擴張債權物權化之範圍，強令伊將丙土地提供上訴人通行使用，致損及伊之財產權。
- (4)建瑩公司、祥賀公司、雅喬公司及伊於取得重測後0000、0000地號土地所有權期間，均積極使用該等土地，亦未同意上訴人通行該等土地，自無從與上訴人成立默示使用借貸契約之合意。

2.備位之訴部分：

上訴人所有甲土地可透過合併使用方式，經由重測後0000地號土地對外通行至○○路，且重測後0000地號土地面臨○○路之路寬，已足供大型車輛通行，上訴人所有甲土地並無不能為通常使用之情事，自非袋地。

二、反訴部分：

- (一)被上訴人主張：重測後0000地號土地為伊所有，上訴人未經同意，擅自在附圖圖一編號F、G所示部分土地（下稱戊土地）上，分別搭建大門、車棚（面積各5.44、12.27平方公尺，下合稱系爭地上物），無權占用戊土地，並受有相當於租金之不當得利，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，求為命上訴人拆除系爭地上物，並返還戊土地，以及給付自105年8月1日起至110年7月31日止之不當得利2,613元及自110年8月6日起法定遲延利息，暨自110年8月1日起至遷讓返還戊土地之日止，按月給付43元之判決（原審駁回被上訴人逾上開金額之不當得利請求部分，未據被上訴人聲明不服，非本院審理範圍；另原判決於主文欄雖漏未諭知其餘反訴駁回，惟就本院審理範圍尚不生影響，併予敘明）。

(二)上訴人辯以：

- 1.伊與大榮公司間就丙土地成立系爭使用借貸契約，被上訴人及其前手於受讓取得重測後0000地號土地時，對於重測後0000地號土地之使用目的及占用情形，均知之甚詳，自應受系爭使用借貸契約之拘束。
- 2.伊所有系爭地上物占用戊土地之面積各僅5.44、12.27平方公尺，對被上訴人之權益影響極小，但如拆除系爭地上物對於伊之利益侵害甚鉅，被上訴人請求拆除系爭地上物，有民法第148條第1項權利濫用之情事。

三、關於本院審理範圍，原審判命：(一)本訴部分：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。(二)反訴部分：上訴人應將系爭地上物拆除，將戊土地騰空返還被上訴人；上訴人應給付被上訴人2,613元本息，另應自110年8月1日起至遷讓返還戊土地之日止，按月給付被上訴人43元；就被上訴人勝訴部分，分別為准、免假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)本訴部分：1.原判決不利於上訴人部分均廢棄。2.上開廢棄部分：(1)先位聲明：①確認上訴人就丙土地有通行權存在。②被上訴人應容忍上訴人通行前項土地，不得阻礙上訴人通行。③被上訴人應將附圖圖一編號C、D所示部分土地上之貨櫃拆除。④就上開②、③項部分，願供擔保，請准宣告假執行。(2)備位聲明：①確認上訴人就丁土地有通行權存在。②被上訴人應容忍上訴人通行前項土地，不得阻礙上訴人通行。③被上訴人應將附圖圖一所示編號C所示部分土地上之貨櫃拆除。④就上開②、③項部分，願供擔保，請准宣告假執行。(二)反訴部分：1.原判決不利上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：(一)本訴部分：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。(二)反訴部分：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第381至384頁）：

- (一)大榮公司於70年10月17日買受並移轉登記取得重測前00000地號土地。

- (二)重測前00000土地於70年12月31日分割出重測前000000地號土地。
- (三)大榮公司於71年以重測前00000、000000地號土地為基地，在原有如原審卷二第149頁圖面編號A、E建物外，另申請新建編號B、C、D、F建物；原有編號A及新建編號B、C、D建物位於基地之東側，原有編號E及新建編號F建物位於基地之西側，其間留設有空地；新建建物取得71○○○字第0000號使用執照。
- (四)重測前00000地號土地於72年12月30日分割出重測前000000地號土地。
- (五)重測前000000地號土地於72年12月30日分割出重測前000000、000000、000000、000000、000000、000000地號土地。
- (六)重測前000000地號土地於73年9月24日分割出重測前000000、000000、000000地號土地。
- (七)重測前000000地號土地於73年9月24日分割出重測前000000地號土地。
- (八)大榮公司於73年11月1日將重測前00000、000000、000000、000000、000000地號土地（即重測後0000、0000、0000、0000、0000地號土地）及其上重測前000、000建號（即重測後00、000建號，亦即上開編號E、F建物）廠房（即乙廠房及土地），出售並移轉登記予建瑩公司；建瑩公司於74年8月另在重測前000000、000000地號土地上興建重測前000建號（即重測後00建號）廠房，先後於77年3月3日、同年4月30日分別將上開5筆土地及3筆建物出售並移轉登記予祥賀公司；祥賀公司再於97年2月20日出售並移轉登記予雅喬公司；雅喬公司再於100年7月25日出售並移轉登記予被上訴人。
- (九)林○山與黃○雄於71年7月28日簽訂第1份買賣契約，該契約書「買賣標示」記載：「○○鄉○○○○段000000地號內乙方（即黃○雄）留有8米寬路地供公共通行，甲方（即林○山）承買000000地號內著黃色位置約277坪、著紅色位置約35坪，依日後地政事務所分割面積為準計算」；契約書附圖

（原審卷一第315頁）除標示土地買賣位置外，同時標示有8米寬路地。

(十)林○山與黃○雄於72年4月7日簽訂第2份買賣契約，該契約書「買賣標示」記載：「○○鄉○○○○段000000地號內如附圖著色為買賣範圍，依分割面積計算。」「右地上建物、鐵架、石棉瓦頂房屋，依屋頂坪計算。」並無關於留設道路供公共通行之記載；契約書附圖（原審卷一第323頁）除標示土地買賣位置外，同時標示有8米寬路地。

□簽訂系爭買賣契約時，黃○雄為大榮公司之法定代理人、林○山為上訴人之法定代理人。

□大榮公司於73年11月1日將重測前000000、000000、000000、000000地號土地（即重測後0000、0000、0000、0000地號土地）及其上重測前000建號（即重測後000建號）廠房（即甲廠房及土地），以買賣為原因，移轉登記予上訴人。

□重測後0000、0000地號土地附圖編號A至E、H所示部分均鋪設柏油路面，編號C、D所示部分另有被上訴人所擺放之貨櫃，編號F、G所示部分分別為上訴人之大門、車棚。

□上訴人之廠區大門面向重測後0000地號土地；被上訴人取得重測後0000地號土地前，其前手建瑩公司、祥賀公司、雅喬公司之廠區大門亦面向重測後0000地號土地；上訴人所有重測後0000地號土地，東西向寬度約4.5公尺。

□被上訴人向雅喬公司買受乙廠房及土地前，曾承租位在重測前00000、000000地號土地上之○○路000、000號建物。

□如法院審理後，認為被上訴人得依不當得利之法律關係，請求上訴人給付占用戊土地之相當於租金之利益時，上訴人自105年8月1日起至110年7月31日止應給付金額合計為2,613元，自110年8月1日起至拆除該部分地上物並返還土地之日止應按月給付43元。

五、本院之判斷：

(一)本訴先位之訴部分：

上訴人主張：其與大榮公司間就丙土地成立系爭使用借貸契約，大榮公司與建瑩公司間就丙土地亦訂有系爭利益第三人

契約，依誠信原則及債權物權化法理，上訴人應受系爭使用借貸契約及利益第三人契約之拘束；另建瑩公司、祥賀公司、雅喬公司、被上訴人與上訴人間成立系爭默示使用借貸契約；其就丙土地有通行權云云，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

- 1.上訴人與大榮公司間就丙土地成立系爭使用借貸契約：
 - (1)林○山與黃○雄先於71年7月28日簽訂第1份買賣契約（原審卷一第309至315頁，原審卷二第51頁），該契約書「買賣標示」記載：「○○鄉○○○○段000000地號內乙方（即黃○雄）留有8米寬路地供公共通行，甲方（即林○山）承買000000地號內著黃色位置約277坪、著紅色位置約35坪，依日後地政事務所分割面積為準計算」，契約書附圖除標示土地買賣位置外，同時標示有8米寬路地；其後，二人復於72年4月7日簽訂第2份買賣契約（原審卷一第317至323頁），該契約書「買賣標示」記載：「○○鄉○○○○段000000地號內如附圖著色為買賣範圍，依分割面積計算。」「右地上建物、鐵架、石棉瓦頂房屋，依屋頂坪計算。」，該契約書雖無關於留設道路供公共通行之記載，然契約書附圖除標示土地買賣位置外，亦同時標示有8米寬路地。核諸前後兩份買賣契約之附圖（原審卷一第315、323頁）及地籍圖謄本（原審卷一第307頁），第1份買賣契約之買賣標的約為重測後0000、0000地號土地及重測後0000、0000地號土地北側部分，第2份買賣契約之買賣標的約為重測後0000地號土地及0000、0000地號土地南側部分，而第2份買賣契約附圖標示之8米寬路地範圍，除包含第1份買賣契約附圖標示之8米寬路地範圍即重測後0000地號土地北側部分外，亦隨同第2份買賣契約之買賣標的，往南延伸至重測後0000地號土地西南側界址處即相當於丙土地範圍，且與第1份買賣契約附圖同樣載有「8米」、「路地」等字，堪認第2份買賣契約雖無關於留設道路供公共通行之記載，然雙方仍有延用第1份買賣契約關於留設8米寬路地供公共通行約定之意思至明。被上訴人辯稱第2份買賣契約已解除第1份買賣契約關於留設8米寬路地供公共通行之約定云云，並不可採。

(2)按代理人為代理行為，不以明示本人名義為必要，如有其他情形足以推知有此意思者，亦得成立；代理人雖未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，仍應對本人發生代理之效力（最高法院107年度台上字第344號判決意旨參照）。查系爭買賣契約之出賣人及買受人欄雖分別記載為黃○雄、林○山，然系爭買賣契約書末頁之收受買賣價金處均蓋有大榮公司印文，此有系爭買賣契約書（原審卷第309至323頁）可稽。且系爭買賣契約簽訂時，黃○雄、林○山分別為大榮公司、上訴人之法定代理人，買賣標的即重測前000000地號土地亦為大榮公司所有，其後，大榮公司復依系爭買賣契約所標示之買賣範圍，陸續自重測前000000地號土地分割出甲土地，並於73年11月1日將甲廠房及土地，以買賣為原因，移轉登記予上訴人，有土地登記簿（原審卷第59至63、91、93、125、127、131、133、137、139、157、159、163、165頁）為證，且為兩造所不爭執。堪認黃○雄、林○山雖未以大榮公司、上訴人名義簽訂系爭買賣契約，然雙方均有代理大榮公司、上訴人為該買賣行為之意思，並為對方所明知，依照前揭說明，應認系爭買賣契約對大榮公司、上訴人發生效力。

(3)黃○雄、林○山分別代理大榮公司、上訴人簽訂之系爭買賣契約，既約定大榮公司在重測前000000地號土地相當丙土地範圍，留設路地供公共通行，堪認大榮公司確已同意將丙土地供上訴人通行使用，上訴人主張其與大榮公司間就丙土地成立系爭使用借貸契約等語，應為可採。

2.系爭使用借貸契約不具債權物權化效力：

(1)按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受

土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束（最高法院111年度台上字第721號民事判決）。

- (2)觀諸被上訴人與雅喬公司於100年5月26日簽訂之不動產買賣契約書（本院卷第245至249頁），除無大榮公司與上訴人間就丙土地有系爭使用借貸契約，或丙土地應供上訴人通行使用之相關記載外，該契約書第11條前段復載明「乙方（即雅喬公司）保證本買賣不動產標的物（空地）並無與第三人訂立任何負擔契約」，自難認為被上訴人於買受重測後0000、0000地號土地時，業已明知有系爭使用借貸契約存在。
- (3)大榮公司於71年以重測前00000、000000地號土地為基地，在原有如原審卷二第149頁圖面編號A、E建物外，另申請新建編號B、C、D、F建物；原有編號A及新建編號B、C、D建物位於基地之東側，原有編號E及新建編號F建物位於基地之西側，其間留設有空地；新建建物取得71○○○字第0000號使用執照；有使用執照存根（原審卷二第95頁）、建築圖面（原審卷二第149頁）為證，且為兩造所不爭執，固堪認為丙土地屬於該建築基地之法定空地。惟按建築法第11條第1項、第2項規定，該法所稱建築基地，為供建築物本身所占有之地面及其應留設之法定空地；法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離。是法定空地屬建築基地之一部分，旨在維護建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進建築物使用人之舒適、安全與衛生等公共利益（最高法院109年度台上字第2854號判決意旨參照）。是丙土地雖屬前揭建物建築基地之法定空地，亦非必然作為公共通行使用，此由上訴人所有、在其廠區範圍內之重測後0000地號土地，在同一使用執照及建築圖面中，亦同屬法定空地即明。自不能僅憑使用執照及建築圖面將丙土地作為法定空地，即推論被上訴人明知或可得而知有系爭使用借貸契約存在。

- (4)上訴人於75年間即在重測後0000地號土地上設置車棚，且其廠區大門已面向重測後0000地號土地，有現場照片、航照圖（原審卷一第327至358頁）為證；又被上訴人於100年7月25日向雅喬公司買受乙廠房及土地前，曾承租位在重測前00000、000000地號土地上之○○路000、000號建物，亦為兩造所不爭執；固堪認為被上訴人於買受乙廠房及土地前，即已知悉上訴人係經由重測後0000地號土地對外通行至○○路。惟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因素，並非必然會加以阻止。何況，被上訴人與雅喬公司間之不動產買賣契約書業已載明包含丙土地在內之買賣標的物，並無與第三人訂立任何負擔契約，自無從僅憑被上訴人知悉上訴人係經由重測後0000地號土地對外通行乙事，推論被上訴人知悉或可得而知有系爭使用借貸契約存在。
- (5)再者，上訴人所有甲土地全部相鄰，其中重測後0000地號土地直接面臨○○路，寬度為4.5公尺，現設有鐵製棚架，作為車棚使用，有地籍圖謄本（原審卷一第307頁）、現場照片（原審卷一第327、329頁）、現場圖（本院卷第127頁）為證，且經原審會同兩造及大甲地政人員現場勘驗明確，有勘驗筆錄（原審卷二第113頁）、附圖（原審卷二第123頁）可佐，復為兩造所不爭執。而上訴人工廠載運貨物之貨櫃，其長、寬各為16.5、2.44公尺，此經上訴人陳明在卷（本院卷第107、127頁），是上訴人如拆除重測後0000地號土地上之鐵製棚架，不僅可經由該土地對外通行至○○路，甚至足供其停放載運貨物之貨櫃使用。
- (6)綜上，被上訴人於買受重測後0000、0000地號土地時，既非明知或可得而知大榮公司與上訴人間就丙土地有系爭使用借貸契約存在，且上訴人如拆除其所有重測後0000地號土地上之鐵製棚架，即可經由該土地對外通行至○○路，足供其工廠載運貨物使用，除造成上訴人無法繼續使用重測前0000地號土地停車外，對上訴人之廠房建物及營運，均無影響，本諸公平及誠信原則，當無為供上訴人停車便利，即令被上訴人繼受系爭使用借貸關係，而損及被上訴人就丙土地所有權

之完整行使，亦不能僅憑被上訴人知悉上訴人係經由重測後0000地號土地對外通行之外觀，即認為被上訴人應受系爭使用借貸契約之拘束。因此，上訴人主張依誠信原則及債權物權化法理，被上訴人應受系爭使用借貸契約之拘束云云，並不可採。

3.大榮公司與建瑩公司間並無丙土地應供上訴人通行使用之第三人利益契約：

上訴人主張大榮公司將乙廠房及土地出賣予建瑩公司時，雙方定有丙土地應供上訴人通行使用之第三人利益契約云云，為被上訴人所否認，且大榮公司因時間久遠，而無法提供與建瑩公司買賣乙廠房及土地之相關資訊，有大榮公司112年10月26日函（本院卷第345頁）可佐。此外，上訴人復未能提出其他證據足資證明大榮公司與建瑩公司確有系爭第三人利益契約存在之事實，則上訴人此部分主張，自無可採。

4.上訴人與建瑩公司、雅喬公司、祥賀公司、被上訴人間就丙土地並無默示使用借貸契約：

按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院111年度台上字第549號判決意旨參照）。查丙土地雖屬兩造各自所有甲、乙廠房建築基地之法定空地，然法定空地非必然作為公共通行使用，已如前述，故不論建瑩公司、雅喬公司、祥賀公司、被上訴人是否知悉不爭執事項(三)所示使用執照申請內容，均與其等有無同意上訴人通行使用丙土地無關。另土地所有人對他人通行其土地而未加以阻止之可能原因甚多，非必然係基於同意他人通行使用之意思，自無從僅憑建瑩公司、雅喬公司、祥賀公司、被上訴人單純之沉默未加以阻止，推論其等已為同意上訴人通行使用丙土地之默示意思表示。何況，被上訴人於取得重測後0000、0000地號土地後，即以各種方式阻止上訴人通行使用丙土地，此經上訴人自承明確（原審卷一第21、22頁，原審卷二第87頁，本院卷第30至33頁），並有現場照片（原審卷一第360至418頁）可稽，足見被上訴人已明確反對且阻

止上訴人通行使用丙土地，顯難認為被上訴人有何舉動或其他情形，足以推認其有同意上訴人使用通行丙土地之默示意思表示。因此，上訴人主張其與建瑩公司、雅喬公司、祥賀公司、被上訴人間就丙土地有系爭默示使用借貸契約云云，自無可採。

5. 因此，上訴人本訴先位之訴部分，依使用借貸、利益第三人契約、默示使用借貸之法律關係，請求確認上訴人就丙土地有通行權存在，以及被上訴人應容忍上訴人通行丙土地，不得阻礙上訴人通行，並將附圖圖一編號C、D所示部分土地上之貨櫃拆除，均屬無據。

(二) 本訴備位之訴部分：

上訴人主張：其所有甲廠房及土地，用以經營工廠，工廠用以裝載貨物之大型貨櫃車無法自甲土地對外通行至○○路，屬於袋地，且甲土地與重測後0000地號土地，均自重測前000000地號土地分割而來，經由丁土地，對外連接○○路，為對周圍地損害最小之處所及方法云云，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。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，民法第787條第1項固有明文。惟該條項所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題；如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，尚不得依該規定主張通行他人之土地（最高法院112年度台上字第2063號判決意旨參照）。且數筆土地同屬一人所有，而得因之與公路為適宜之聯絡者（即得藉由其中一筆或數筆與公路相通聯），其中之一筆或數筆土地非藉助該通聯之土地即不能單獨對外通聯時，該同屬一人所有之土地，亦不能捨自己所有之通聯土地不用，而主張對其他鄰地有通行權存在。查上訴人所有甲土地全部相鄰，其中重測後0000地號土地直接面臨○○路，寬度為4.5公尺，現設有鐵製棚架，作為車棚使用，上訴人如拆除該鐵製棚架，其甲土地即可經由重測後0000地號土地對外通行至○○路，甚至足供其停放載運貨物之貨櫃使用，既如前述，依照前揭說明，

甲土地即非與公路無適宜聯絡之袋地，自無民法第787條第1項袋地通行權規定之適用。因此，上訴人本訴備位之訴部分，依民法第789條第1項前段、第787條第1項、第2項之規定，請求確認上訴人就丁土地有通行權存在，以及請求被上訴人應容忍上訴人通行丁土地，不得為阻礙上訴人通行，並將附圖圖一編號C所示部分土地上之貨櫃拆除，均屬無據。

(三)反訴部分：

被上訴人主張：重測後0000地號土地為其所有，上訴人未經同意，擅自在戊土地上，分別搭建系爭地上物，無權占用戊土地，並受有相當於租金之不當得利等語，上訴人對於系爭地上物為其所搭建，並占用被上訴人所有戊土地之事實，固不爭執，然另辯稱：被上訴人應受系爭使用借貸契約之拘束，其非無權占用，且被上訴人請求拆除系爭地上物，有民法第148條第1項權利濫用之情事云云。經查：

1.被上訴人得請求上訴人拆除地上物返還土地：

(1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。查重測後0000地號土地為被上訴人所有，且上訴人所搭建系爭地上物占用戊土地，有土地登記謄本（原審卷一第181頁）為證，並經原審會同兩造及大甲地政員現場勘驗明確，有勘驗筆錄（原審卷二第113頁）、附圖（原審卷二第123頁）可佐，復為兩造所不爭執，而被上訴人不受系爭使用借貸契約之拘束，已如前述，上訴人亦未主張及舉證證明其有使用戊土地之合法權源，則上訴人占用戊土地，即屬無權占用。

(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項固有明文。惟所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院108年度台上字第101號判決意旨參照）。上訴人未經土地所有權人同意，擅自在戊土地上搭建系爭地上物，原應承擔未合法取得使用權源可能遭拆除之風險，況系爭地上物分別為車棚及大

門，非屬廠房主體建物，縱使拆除，亦不致對上訴人造成鉅大損害，則被上訴人本於土地所有權人之地位，請求上訴人拆除地上物並返還土地，自屬正當權利之行使，難認有何權利濫用可言。

- (3)因此，被上訴人反訴部分，依民法第767條第1項前段、中段所有物返還請求權之法律關係，請求上訴人拆除系爭地上物，並將戊土地返還予被上訴人，自屬有據。

2.被上訴人得請求上訴人返還相當於租金之不當得利：

按無法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參照）。無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院88年度台上字第1894號判決意旨參照）。上訴人既無權占用戊土地，即欠缺法律上之原因，其因占用該土地，而受有相當於租金之利益，致被上訴人受有相當於租金之損害，兩者間具有因果關係，被上訴人自得依不當得利之法律關係，請求上訴人返還相當於租金之利益。又被上訴人係於100年7月25日取得重測後0000地號土地所有權，有土地登記謄本（原審卷一第181頁）可稽，且上訴人自105年8月1日起至110年7月31日止因占用戊土地受有相當於租金之利益合計為2,613元，自110年8月1日起至遷讓返還戊土地之日止按月受有相當於租金之利益為43元，亦為兩造所不爭執，自應採為計算上訴人占用戊土地所受利益之依據。因此，被上訴人依民法第179條不當得利之法律關係，請求上訴人給付2,613元，及自110年8月1日起至遷讓返還戊土地之日止按月給付43元，亦屬有據。

3.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。被上訴人對上訴人之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經被上訴人於110年8月5日言詞辯論期日當庭提起反訴，有言詞辯論筆錄（原審卷二第47頁）可佐，被上訴人迄未給付，自應負遲延責任。是被上訴人請求上訴人給付自110年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，本訴部分：上訴人先位之訴，依使用借貸、利益第三人契約、默示使用借貸之法律關係，請求確認上訴人就丙土地有通行權存在，以及被上訴人應容忍上訴人通行丙土地，不得阻礙上訴人通行，並將附圖圖一編號C、D所示部分土地上之貨櫃拆除；上訴人備位之訴，依民法第789條第1項前段、第787條第1項、第2項之規定，請求確認上訴人就丁土地有通行權存在，以及請求被上訴人應容忍上訴人通行丁土地，不得為阻礙上訴人通行，並將附圖圖一編號C所示部分土地上之貨櫃拆除；均無理由，不應准許。反訴部分：被上訴人依所有物返還請求權、不當得利之法律關係，請求上訴人應將系爭地上物拆除，並將戊土地騰空返還被上訴人，以及應給付被上訴人2,613元，及自110年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自110年8月1日起至遷讓返還戊土地之日止，按月給付被上訴人43元；均有理由，應予准許。原審就本訴及反訴部分，均為上訴人敗訴之判決，並就反訴部分為准、免假執行之宣告，就本訴部分駁回上訴人假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。另上訴人聲請傳訊證人葉○水、葉○定，待證事實為上訴人已持續通行重測後0000、0000地號土地達30年之久，且通行時未遭被上訴人及其前手阻礙等情（本院卷第222、386頁），惟該等待證事實，均與本院前揭結論之認定不生影響，自無傳訊之必要。

八、據上論結，本件上訴人之上訴，為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 廖穗蓁
法官 鄭舜元

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

被上訴人不得上訴。

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 賴淵瀛

中 華 民 國 113 年 2 月 20 日