

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第122號

上訴人 洪火炎 住

訴訟代理人 林坤賢律師

邱華南律師

被上訴人 洪章

訴訟代理人 劉逸中律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，上訴人對於中華民國112年1月11日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1039號第一審判決提起上訴，本院於113年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、確認上訴人對臺中市○○區○○段000○○000地號土地（重測前為同區○○○段○○○小段000-0地號土地、同段○○○小段000-00地號土地）上如附圖編號甲部分（面積40平方公尺）、乙部分（面積24平方公尺）、丙部分（面積5平方公尺）之通行權存在。
- 三、被上訴人應將前項土地上如附圖編號A、B、C、D所示之地上物拆除或移除，並不得阻礙上訴人通行。
- 四、其餘上訴駁回。
- 五、第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之10，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、上訴人主張：伊所有之臺中市○○區○○段000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-0地號，各土地重測前後地號對照如附表所示，下提及各土地地號僅略稱地號數，並以重測前之地號稱之）、000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-00地號），與被上訴人所有之000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-0地號）、○○○段

○○○小段000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-00地號）相毗鄰（各土地間之位置如附圖所示）。兩造與訴外人洪欽（於民國112年5月29日死亡）、洪良（為四兄弟，下合稱系爭4人）於81年7月3日共同簽署承諾書（下稱系爭承諾書），由伊提供000-0地號部分土地、被上訴人提供000-0地號土地上如附圖編號甲部分土地（下稱甲土地）無條件供系爭4人作為道路使用。伊基於系爭承諾書自可通行甲土地，然被上訴人卻於甲土地上如附圖編號A、B、C部分設置圍籬、木樁、鐵捲門，阻礙伊通行。且000-00地號土地前為國有土地，其上如附圖編號乙、丙部分土地（下分稱乙土地、丙土地）原為供公眾使用之巷道、人行道、水溝及灌溉溝渠，自屬既成巷道之性質，且兩造前均向財政部國有財產署中區分署（下稱國有財產署）申請承購000-00地號土地，被上訴人並於110年1月5日書立切結書（下稱系爭切結書），承諾「負責維持現況暢通」，嗣於110年3月3日現場會勘時，兩造成立口頭協議（下稱系爭協議），約定由被上訴人出面承購000-00地號土地後，將其中丙土地分割，再按其所承購之同一價格將丙土地轉售予伊，伊即撤回承購該土地之申請。然被上訴人購得000-00地號土地後卻拒絕履行系爭協議，反在乙、丙土地上如附圖編號D部分設置鐵架（以下就各地上物僅略稱其編號，並合稱系爭地上物），阻礙伊通行乙、丙土地。爰依系爭承諾書、民法第787條規定及系爭協議（上訴人於第二審不再主張以「系爭切結書所成立之利益第三人契約」為請求權基礎，見本院卷第107至108頁、第115至118頁），求為確認上訴人對甲、乙、丙土地之通行權存在；被上訴人應將系爭地上物拆除或移除，不得阻礙伊通行甲、乙、丙土地；被上訴人應於伊給付新臺幣（下同）105,150元（計算式：每平方公尺21,030元×5平方公尺＝105,150元）同時，將丙土地分割，再將丙土地所有權移轉登記於伊之判決（原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)確認上訴

人對甲、乙、丙土地之通行權存在；(三)被上訴人應將系爭地上物拆除或移除，不得阻礙上訴人通行甲、乙、丙土地；(四)被上訴人應於上訴人給付105,150元同時，將丙土地分割，再將丙土地所有權移轉登記為上訴人所有。

二、被上訴人則以：000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-00地號）、000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-00地號）係分割自000地號土地（重測前為○○○段○○○小段000-00地號），系爭4人原為分割前000-00地號土地（下稱原000地號土地）之共有人，原000地號土地前為袋地，系爭4人基於對外通行之目的而簽立系爭承諾書，約定由伊無償提供甲土地、上訴人提供000-0地號部分土地，作為原000-00地號土地對外通行至「臺中市○○○○○○000巷」之用，該約定之性質為使用借貸契約。然原000地號土地分割、重測後，系爭4人現已非該土地之共有人；上訴人所有坐落000-00、000-00、000-00地號土地上之建物（下稱系爭建物），其出入口即面對○○○○○○000巷，上訴人已無通行甲土地之必要，前開袋地之情形已不存在，就甲土地所成立使用借貸契約之目的已使用完畢，伊已於111年9月12日委任律師寄發律師函，向上訴人終止上開使用借貸契約關係，故而上訴人已無從依系爭承諾書主張就甲土地有通行權存在。若認系爭承諾書非屬使用借貸，而為租賃關係，伊亦已分別於112年4月25日寄發民事答辯狀予上訴人、112年4月24日寄發律師函予上訴人、洪良、洪欽終止該租賃關係。縱認非屬使用借貸亦非租賃，因系爭承諾書為無償且具有不定期繼續供給之性質，應得類推適用民法關於不定期限契約之規定，終止該無名契約。即便系爭承諾書之法律關係尚未終止，因原000地號土地分割、重測後已非袋地，該情事變更非簽立系爭承諾書時所得預料，上訴人已有更便利之對外通行方式，若仍繼續通行甲土地，對伊顯失公平，爰依民法第227條之2規定，請求終止上開約定。再兩造於110年3月3日並未就乙、丙土地之通行成

立任何書面或口頭協議，上訴人就乙、丙土地並無通行權。伊簽立系爭切結書僅在承諾保持公共通行巷道之暢通，縱認乙、丙土地屬供公共通行巷道，上訴人亦不得據此主張其對乙、丙土地有通行權存在。兩造於110年3月3日及之後並未就丙土地成立買賣契約，且伊為取得000-00地號土地所有權已付出高額成本，豈有可能無條件以伊原承購之價格轉賣予上訴人等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院經爭點整理及協議簡化爭點之結果如下：（見本院卷第110至113頁、第214至221頁）

(一)兩造不爭執事項：

- 1.分割前之000-0地號土地原為國有土地，經兩造之父即訴外人○○○向財政部國有財產局價購取得所有權，嗣再自分割前之000-0地號土地另分割出000-0、000-000地號土地，並由上訴人取得000-0地號土地、被上訴人取得000-000地號土地、000-0地號土地則由洪欽、洪良以應有部分各1/2而共有；嗣後，洪良將000-0地號土地應有部分1/2出售予被上訴人，被上訴人又以000-000地號土地與洪欽交換000-0地號土地應有部分1/2；洪欽嗣後又將000-000地號土地出售予上訴人之配偶即訴外人○○○。故現000-0地號土地為上訴人所有，毗鄰之000-0地號土地為被上訴人所有。
- 2.原000-00地號土地原為兩造及洪良、洪欽4兄弟（即系爭4人）及其他共有人所共有，嗣分割出000-00、000-00地號土地，000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，同為上訴人所有；000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，同為被上訴人所有。現000-00地號土地所有人已非兩造及洪良、洪欽4兄弟，該土地亦已非袋地。
- 3.000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，均為上訴人所有。
- 4.000-00地號土地（分割自000-0地號土地，見本院卷第365頁），與被上訴人所有之000-0地號土地相鄰，原為國有土地，經被上訴人於110年5月11日向國有財產署申請讓售取

得，以每平方公尺21,030元價購，並於110年6月7日以買賣為登記原因辦畢所有權移轉登記。

- 5.系爭4人於81年7月3日簽立原證3之「承諾書」（即系爭承諾書），系爭承諾書記載：「立承諾書人洪章、洪火炎等貳名，因持有土地相鄰，經兄弟共同協議，願意將各人所有土地提供作通往同段兄弟所共同持分之000-00地號道路之用，此預留道路如附圖說明，將來歸於立承諾書人及洪良、洪欽等肆兄弟共有，茲恐口無憑，特承諾如下：一、洪章持有龍井鄉○○○段○○○小段000-0土地南端與鄰地000-0土地面寬2公尺半延鄰地000-0長之面積，作為道路，無其他條件提供的。二、洪火炎持有龍井鄉○○○段○○○小段000-0土地南端與鄰地000-0土地面寬半公尺延鄰地000-0長之面積，無其他條件提供作為道路。三、本承諾書壹式肆份，由立承諾書親自閱讀並喜悅簽名於后，兄弟各持壹份為憑。」並有附圖繪製於000-0、000-0地號土地地界向左側000-0地號土地延伸2.5公尺、向右側000-0地號土地延伸0.5公尺，以斜線標示並記載「預留道路」。
- 6.000-0地號土地如附圖編號A、B、C所示部分，經被上訴人分別設置圍籬（面積1平方公尺）、木樁（面積1平方公尺）、鐵捲門（面積2平方公尺）；000-00地號土地如附圖編號D所示部分，經被上訴人設置鐵架（面積5平方公尺）。
- 7.000-00地號土地之使用分區為第四種住宅區，與北側鄰接000-0地號土地、西側鄰接000-00地號土地、南側鄰接000-0地號土地，如原審卷第131頁「土地勘查表一使用現況略圖」標示「黃色①」區域，為被上訴人以鐵皮棚房、鐵皮鐵絲網圍籬內做庭院使用；同圖標示「深棕色②」部分及東側鄰接000-00地號土地部分，為柏油路巷道（下稱系爭巷道），供不特定人使用；其下設有暗溝如原審卷第131頁「土地勘查表一使用現況略圖」之「藍線一暗溝」所示。

- 8.被上訴人向國有財產署承購000-00地號土地時，於110年1月5日有簽署「切結書」（即系爭切結書），承諾就現況為公共通行巷道、人行道、水溝或灌溉溝渠使用部分，於承購後負責維持現況暢通，如有違反，損及他人權益，願負相關法律責任。
- 9.被上訴人於111年9月12日委由律師寄發被證3之函文向上訴人、洪良及洪欽為終止系爭承諾書之使用借貸契約之意思表示，並經上訴人、洪良及洪欽於111年9月13日收受。

(二)本件爭點：

- 1.上訴人主張其依系爭承諾書之約定有通行000-0地號土地中之甲土地之權利，有無理由？
- 2.上訴人主張依兩造間之系爭協議或民法第787條規定，其有通行000-00地號土地中之乙、丙土地之權利，有無理由？
- 3.上訴人主張依系爭承諾書第一點約定，被上訴人就000-0、000-00地號土地上如附圖編號A、B、C、D所示之地上物（即系爭地上物）應予拆除或移除，並不得妨礙其通行甲、乙、丙土地，有無理由？
- 4.上訴人主張依兩造間之系爭協議，被上訴人應依其向國有財產署承購之同一價格，將000-00地號土地中之丙土地辦理分割登記後轉售予上訴人，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)上訴人依系爭承諾書之約定有通行000-0地號土地中之甲土地之權利：

- 1.分割前之000-0地號土地原為國有土地，經○○○向財政部國有財產局價購取得所有權，嗣再自000-0地號土地另分割出000-0、000-000地號土地，並由上訴人取得000-0地號土地、被上訴人取得000-000地號土地，000-0地號土地則由洪欽、洪良以應有部分各1/2而共有；嗣洪良將000-0地號土地應有部分1/2出售予被上訴人，被上訴人又以000-000地號土地與洪欽交換000-0地號土地應有部分1/2；洪欽嗣後又將000-000地號土地出售予上訴人之配偶○○○。故現000-0地

號土地為上訴人所有，毗鄰之000-0地號土地為被上訴人所有；原000-00地號土地前為系爭4人及其他共有人所共有，嗣分割出000-00、000-00地號土地，000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，同為上訴人所有；000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，同為被上訴人所有。現系爭4人均已非000-00地號土地所有人，該土地亦已非袋地；系爭4人於81年7月3日簽立系爭承諾書，系爭承諾書記載：「立承諾書人洪章、洪火炎等貳名，因持有土地相鄰，經兄弟共同協議，願意將各人所有土地提供作通往同段兄弟所共同持分之000-00地號道路之用，此預留道路如附圖說明，將來歸於立承諾書人及洪良、洪欽等肆兄弟共有，茲恐口無憑，特承諾如下：一、洪章持有龍井鄉○○○段○○○小段000-0土地南端與鄰地000-0土地面寬2公尺半延鄰地000-0長之面積，作為道路，無其他條件提供的。二、洪火炎持有龍井鄉○○○段○○○小段000-0土地南端與鄰地000-0土地面寬半公尺延鄰地000-0長之面積，無其他條件提供作為道路。三、本承諾書壹式肆份，由立承諾書親自閱讀並喜悅簽名於后，兄弟各持壹份為憑。」並有附圖繪製於000-0、000-0地號土地地界向左側000-0地號土地延伸2.5公尺、向右側000-0地號土地延伸0.5公尺，以斜線標示並記載「預留道路」等情，為兩造所不爭執（不爭執事項1、2、5參照），堪信為真。且參證人即地政士○○○於本院證稱：伊之前從事代書工作，系爭4人為四兄弟，其等父親過世後有找伊辦理遺產登記及不動產過戶，當時發現四兄弟之父親留有000-00地號土地的持分，但當時發現沒有路通往000-00地號土地，四兄弟為了讓000-00地號土地可以對外通行，才簽立系爭承諾書。系爭承諾書的內容是四兄弟先商討出結論，才叫伊把結論寫下來的。系爭承諾書最後有四兄弟的簽名，4人當時都在場，並親自簽名。系爭承諾書上的第1條、第2條約定，被上訴人提出2.5公尺的土地，上訴人提供0.5公尺的土地供通行使用，留做道路的3公尺土地，將來要歸四兄弟共有。當時並沒有

說要捐出來，或是借用日後要返還的情形，沒有約定通行到什麼時候，也沒有特別約定共有的期間等語（見本院卷第156至160頁）。顯見兩造係基於自由意願而簽立系爭承諾書，且已以系爭承諾書約定，將被上訴人所有之000-0地號土地東側保留2.5公尺寬度土地（即甲部分土地）與上訴人所有之000-0地號土地西側保留0.5公尺寬度土地提供作為道路使用。則上訴人基於系爭承諾書之約定，自可通行甲部分土地。

- 2.被上訴人雖辯以：系爭承諾書已約定被上訴人將000-0地號土地中之甲部分土地無條件提供作為道路供系爭4人使用，而無關於對價之約定，其法律性質應為使用借貸，經伊終止該使用借貸契約，上訴人已無從再行主張系爭承諾書之權利云云。惟按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。而兩造依系爭承諾書留設預留道路時，雖係基於使系爭4人共有之000-00地號土地對外通行使用之目的，但上訴人並因而負有提供000-0地號土地西側0.5公尺土地及被上訴人因而負有提供000-0地號土地東側2.5公尺土地（即甲部分土地）之義務，非單純無償受有使用該預留道路之利益，實與使用借貸之無償要件有別。且證人○○○於本院證稱：系爭承諾書上的第1條、第2條約定，被上訴人提供2.5公尺的土地，上訴人提供0.5公尺的土地供通行使用，留做道路的3公尺土地，將來要歸四兄弟共有。當時並沒有說要捐出來，或是借用日後要返還的情形，沒有約定通行到什麼時候，也沒有特別約定共有的期間等語（見本院卷第156至160頁），亦難認兩造簽立系爭承諾書時有無償供對造使用自己名下土地之情，亦不具有使用借貸之性質。則系爭承諾書之法律性質既非使用借貸，被上訴人以000-00地號土地已非袋地，系爭承諾書之使用目的已達為由，依民法第470條第1項前段、第2項之規定，終止系爭承諾書之法律關係，即屬無據。

- 3.被上訴人另辯以：若認系爭承諾書為租賃性質，伊亦已分別於112年4月25日寄發民事答辯狀予上訴人、112年4月24日寄發律師函予上訴人、洪良、洪欽終止該租賃關係云云。然系爭承諾書之當事人為系爭4人，上訴人所寄發之民事答辯狀僅有送達上訴人，縱認系爭承諾書為租賃性質，亦不因而生終止效力。又洪欽於112年5月29日死亡，有其戶籍謄本在卷可參（見本院卷第317頁），被上訴人亦自承律師函因洪欽死亡而無法送達等語（見本院卷第131頁），則縱認系爭承諾書為租賃性質，亦不因而生終止效力。被上訴人此部分所辯，要難認定。
- 4.被上訴人復辯稱：因系爭承諾書為無償且具有不定期繼續供給之性質，應得類推適用民法關於不定期限契約之規定，終止該無名契約云云。然系爭承諾書並非無償，已如前述，被上訴人此部分所辯，自與實情不符，要無可採。
- 5.被上訴人末辯稱：即便系爭承諾書之法律關係尚未終止，因原000地號土地分割、重測後已非袋地，而有情事變更，且非簽立系爭承諾書時所得預料，上訴人既已有更便利之對外通行方式，若仍繼續通行甲土地，對伊顯失公平，爰依民法第227條之2規定，請求終止上開約定云云。惟依民法第227條之2規定，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人始得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。而所稱情事變更，純屬客觀之事實，且非可歸責於當事人，始得為之。然原000-00地號土地為系爭4人與其他共有人所共有，後分割出000-00、000-00地號土地，並將剩餘之000-00地號土地持分出售予他人，現000-00地號土地已非系爭4人所有（不爭執事項2.參照），則原000-00地號土地分割、出售均係基於兩造各自行為所致，並非不可歸責於兩造之客觀事實變動所為，自與情事變更無涉。被上訴人此部分所辯，於法未合，自無可採。
- 6.系爭4人因原000-00地號土地為袋地而以系爭承諾書約定得通行甲土地，雖現000-00地號土地所有人已非系爭4人，亦

已非袋地（不爭執事項2.參照），然自原000-00地號分割出而屬上訴人所有之000-0、000-00地號土地仍屬袋地（詳下述），上訴人尚有通行甲土地之必要，自無由被上訴人任意終止。

7.從而，兩造既已簽立系爭承諾書，且該承諾書未經被上訴人合法終止，效力自屬仍然存續，兩造均應依該承諾書內容為履行。上訴人主張依承諾書有通行甲部分土地之權利，自屬有據。

(二)上訴人主張依民法第787條規定，其有通行000-00地號土地中之乙、丙土地之權利，為有理由：

1.上訴人雖主張：乙、丙土地屬既成巷道之性質，本即可供依伊通行使用，且被上訴人於申購000-00地號土地時已出具系爭切結書，承諾維持現況，且兩造已於110年3月3日達成系爭協議，伊日後將購得丙土地，伊自有通行乙、丙土地之權利云云。惟查：

(1)乙、丙土地並非臺中市○○公所之養護範圍，亦無現有巷道存在，有臺中市○○公所112年11月28日龍區建字第0000000000號函暨附圖（本院卷第371至375頁）、臺中市政府都市發展局113年2月15日中市都建字第0000000000號函（本院卷第381至382頁）在卷可參，足見乙丙土地並非主管機關認定有案之既成巷道。

(2)再依證人即臺中市○○龍岡里之里長○○○於原審證稱：110年3月3日國有財產署到現場會勘當時，被上訴人有無承諾購地後不會將供通行之部分圍起來，繼續讓上訴人通行，伊不清楚等語（見原審卷第227頁），尚難認定兩造於110年3月3日會勘當時有就000-00地號土地上之乙、丙土地提供上訴人通行之協議。且證人○○○於本院證稱：伊為臺中市副議長○○○服務處之秘書，當時被上訴人要向國有財產署承購與他所有土地相鄰的國有地即000-00地號土地，因為國有財產署沒有詢問同樣是鄰地地主的上訴人意見，但上訴人也想承購，就去里辦公室找里長陳情，里長再來找伊服務處，

伊等為維護上訴人購買的權利，於110年3月3日辦理一個會勘，伊等有寄發本院卷第171頁的會勘通知給國有財產署中區分署、臺中市政府都市發展局、○○公所，副本給龍岡里里辦公室、陳情人（即上訴人）。110年3月3日進行會勘時，兩造都有到場，伊也有到場。兩造當時都想要向國有財產署購買國有地，若這樣國有財產署要先做分割，之後才能辦理，他們覺得時間太久，所以當時有協議由被上訴人先向國有財產署購買，之後再辦理分割，並且依被上訴人向國有財產署購買的金額將分割出來的土地賣給上訴人，辦理分割及後續買賣登記的增值稅、規費等費用都由上訴人負擔。當時有談到土地分割買賣的範圍，伊印象中是靠近上訴人土地的部分，之後要分割出來，並同意讓洪水炎購買。當天沒有測量範圍。當天沒有約定到哪家代書辦理，也沒有約定辦理分割及過戶的日期。一般如果有達成協議，伊等會製作會勘紀錄，但是這次是兩造私下協議，與國有財產署無關，所以不算有達成結論，伊等就沒有另外製作會勘紀錄。伊不清楚110年3月3日會勘時，上訴人是否已經向國有財產署申購該國有地，也不知道上訴人後來有沒有撤回承購該土地之申請等語（見本院卷第160至164頁），可見兩造於會勘現場僅有談到後續由被上訴人先向國有財產署購買000-00地號土地，之後再辦理分割，並且依被上訴人向國有財產署購買的金額將分割出來的土地賣給上訴人，就實際之買賣土地範圍、價格、分割及過戶日期等並未達成協議，亦未提及乙、丙土地如何通行。實難認兩造於110年3月3日會勘當時有就000-00地號土地上之乙、丙土地提供上訴人通行達成協議。

2.上訴人主張：依民法第787條規定，伊有通行000-00地號土地中之乙、丙土地之權利等語。經查：

- (1)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。次按私有土地若實際已供公眾通行數十年，成為道路，雖可認已有公用地役關係之存在，惟該公用地役關係之對象，係不特定之公眾，亦不以有供役地與需役地之存在為必要，其本質乃係公法關係，與私法上地役權之性質不同，土地所有人縱有妨害通行之行為，當事人亦不得本於公用地役權關係，於民事訴訟程序請求確認其通行權存在或請求排除侵害（最高法院111年度台上字第121號判決意旨參照）。又公用地役關係本質上係公法關係；得通行公用地役地之人，僅係享受公法上之利益，固不得持公用地役權以對抗土地之所有權人。然依民法第787條第1項規定，確認對系爭土地有通行權存在，並請求拆除障礙物，其主張是否有理，自應斟酌原告土地是否具備該通行權發生之要件，與系爭土地是否為既成道路，公眾對之有無公用地役關係尚屬二事（最高法院105年度台上字第1060號判決意旨參照）。

- (2)原000-00地號土地原為系爭4人及其他共有人所共有，嗣分割出000-00、000-00地號土地，000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，同為上訴人所有；000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，同為被上訴人所有。現000-00地號土地所有人已非系爭4人，該土地亦已非袋地；000-00地號土地與000-0地號土地相鄰，均為上訴人所有等情，為兩造所不爭執（不爭執事項1、2、3參照），堪信為真。雖上訴人所有之土地，自北而南分別為000-00地號土地、000-0地號土地、000-00地號土地，各自相鄰，且上訴人所有之000-00地號土地南側臨○○○○○000巷，有地籍謄本、都發局函文可證，並為兩造所不爭執（見本院卷第311頁），然000-0、000-00地號土地上已蓋滿建物，有國有財產署勘驗照片、現場照片、臺中縣政府建設局74建管使字第2819號使用執照及卷宗可稽（見原審卷第133頁、第203至209頁，本院卷第69頁及外放建照執照卷宗），足見000-00地號土地實際無法經由000-0、000-00地號土地通行至○○○○○000巷，000-0

地號土地本身亦非供通行之用，而此現況非屬上訴人之任意行為所致，實係源自系爭承諾書所規劃之通行方案。且此通行方法與國有財產署109年11月3日勘查現況時，在其「土地勘查表—使用現況略圖」（見原審卷第131頁）標示「深棕色②」部分及東側鄰接000-00地號土地部分之柏油路巷道（巷道並有藍線標示之暗溝）相符。此鋪設柏油路面之系爭巷道，其範圍包括甲、乙、丙土地，並長期供不特定人使用（見不爭執事項7.及本院卷第214至215頁兩造陳述，並對照上開「土地勘查表—使用現況略圖」標示「深棕色②」位置），復據被上訴人向國有財產署承購000-00地號土地時，於110年1月5日簽署系爭切結書，承諾就現況為公共通行巷道、人行道、水溝或灌溉溝渠使用部分，於承購後負責維持現況暢通等語（不爭執事項8.參照）。則上訴人因信賴系爭承諾書之通行方案，已在000-0、000-00地號土地興建建物，自無強令拆除建物以供通行之理。又000-00、000-0地號土地除西鄰系爭巷道外，往北、往東均無聯外通路（見本院卷第311頁兩造陳述，原審卷第147頁網路地籍圖），亦無法往南通行，自屬袋地。被上訴人抗辯000-00地號土地可往南通行上訴人自己所有之000-0、000-00地號土地至○○○○○○000巷，故非袋地云云，要不可採。

- (3)包括甲、乙、丙土地在內之系爭巷道已鋪設柏油路面，且長期供不特定人通行使用，雖系爭巷道未經主管機關認定屬既成巷道，惟以目前通行現況而言，自屬周圍地損害最少之通行方法。且000-0地號土地甲部分因訂有系爭承諾書而須供上訴人通行，甲土地若無法向南續行乙、丙土地以連絡○○○○○○000巷，系爭承諾書形同廢約，要非事理之平。是上訴人主張依民法第787條規定就000-00地號土地乙、丙部分有法定通行權存在，核屬有據。

- 3.按土地所有人取得必要通行權，或得開設道路時，通行地所有人或其他占有人均有容忍之義務（最高法院85年度台上字第1781號判決意旨參照），倘予以阻止或為其他之妨害，通

行權人自得請求予以禁止或排除。上訴人就被上訴人所有丙土地有通行權存在，業經本院認定如上，被上訴人於供通行範圍之000-00地號土地上設置附圖編號D所示之鐵架（不爭執事項6.參照），足以妨礙上訴人之通行，則上訴人請求被上訴人應將該鐵架除去，且不得妨礙上訴人通行，亦屬有據。

- 4.從而，上訴人依民法第787條規定，請求確認就乙、丙土地有通行權存在，並請求被上訴人應將附圖編號D所示之鐵架除去，且不得妨礙上訴人通行，均應予准許。

(三)上訴人主張依系爭承諾書第一點約定，被上訴人應將000-0地號土地上如附圖編號A、B、C所示之地上物拆除或移除，並不得妨礙其通行甲土地，為有理由；其餘請求被上訴人將000-00地號土地上如附圖編號D所示之地上物拆除或移除，並不得妨礙其通行乙、丙土地，即無理由：

- 1.上訴人基於系爭承諾書有通行甲土地之權利，已如前述，而被上訴人於甲土地上如附圖編號A、B、C所示部分，分別設置圍籬（面積1平方公尺）、木樁（面積1平方公尺）、鐵捲門（面積2平方公尺）等物（不爭執事項6.參照），妨害上訴人依系爭承諾書通行甲土地，則上訴人基於系爭承諾書請求被上訴人拆除或移除如附圖編號A、B、C所示之地上物，且不得妨礙其通行甲部分土地，自屬有據。
- 2.至系爭承諾書僅約定甲部分土地之通行權利，上訴人以系爭承諾書之約定請求被上訴人拆除或移除如附圖編號D所示之鐵架，並不得妨礙其通行乙、丙部分土地，即屬無據。

(四)上訴人主張，兩造已達成系爭協議，被上訴人應依其向國有財產署承購之同一價格，將000-00地號土地中之丙土地辦理分割登記後轉售予上訴人，為無理由：

上訴人雖主張：兩造已於110年3月3日達成系爭協議，由被上訴人出面向國有財產署承購000-00地號土地，再由被上訴人將其中丙部分土地分割出後，以同一價格轉售予上訴人，伊自得請求被上訴人履行該協議，而丙土地面積為5平方公

尺，以被上訴人價購金額每平方公尺21,030元計算，被上訴人應於伊給付105,150元時，將丙土地分割並辦理所有權移轉登記予伊云云，然為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

1. 依證人○○○於原審證稱：110年3月3日當時上訴人知道被上訴人要向國有財產署購買靠近○○○○○000巷國有土地，來找伊，伊就找副議長○○○服務處發文，請國有財產署到現場會勘，會勘當場，國有財產署表示單筆土地只能由一個人購買，不能分開買賣，被上訴人已經優先登記，就由被上訴人來購買，但兩造約定上訴人所需通行之道路範圍，被上訴人要依國有財產署出售之價格賣給上訴人，所需之代書費及移轉費用都由上訴人支付，兩造都有同意，待被上訴人購妥之後，上訴人提出價購時，被上訴人就不同意，並將前方土地圍起來，後來上訴人託伊去找被上訴人商量，被上訴人要求條件交換，希望共有土地分割後才要處理，之後就不了了之等語（見原審卷第226至228頁）；證人○○○並於本院證稱：110年3月3日會勘時，兩造當時都想要向國有財產署購買國有地，若這樣國有財產署要先做分割，之後才能辦理，他們覺得時間太久，所以當時有協議由被上訴人先向國有財產署購買，之後再辦理分割，並且依被上訴人向國有財產署購買的金額將分割出來的土地賣給上訴人，辦理分割及後續買賣登記的增值稅、規費等費用都由上訴人負擔。當時有談到土地分割買賣的範圍，伊印象中是靠近上訴人土地的部分，之後要分割出來，並同意讓上訴人購買。當天沒有測量範圍。當天沒有約定到哪家代書辦理，也沒有約定辦理分割及過戶的日期。一般如果有達成協議，伊等會製作會勘紀錄，但是這次是兩造私下協議，與國有財產署無關，所以不算有達成結論，伊等就沒有另外製作會勘紀錄等語（見本院卷第160至164頁）。顯見兩造於110年3月3日國有財產署會勘時雖有提及價購000-00地號土地，然就上訴人所需通行之道路範圍及欲價購之土地面積，卻未提及有何具體之約

定。則兩造間是否確實達成價購丙部分土地之合意，已有可疑。

2. 且000-00地號土地（分割自000-0地號土地，見本院卷第365頁），與被上訴人所有之000-0地號土地相鄰，原為國有土地，經被上訴人於110年5月11日向國有財產署申請讓售取得，以每平方公尺21,030元價購，並於110年6月7日以買賣為登記原因辦畢所有權移轉登記（不爭執事項4.參照），則被上訴人既經國有財產署承認可得以優先登記者之身分，取得000-00地號國有土地單獨承購之正當權利，實無理由無條件同意將丙土地另行分割轉售予上訴人取得。況兩造既係因何人有優先購入000-00地號土地之糾紛難以協調，向議員陳情後始進行該次會勘，殊難想像兩造於現場即私自達成由被上訴人出面承購再分割轉售予上訴人之協議，且上訴人於兩造已有爭執之狀況下，對該協議內容理應有所紀錄、存證，卻未為之，益見兩造於110年3月3日會勘時尚未達成上訴人所稱之上開協議。

3. 是以，依據上訴人提出之現有事證，尚難認定兩造間已於000年0月0日間達成價購000-00地號土地中之丙土地之協議。則上訴人請求依系爭協議，在上訴人給付被上訴人依000-00地號土地價購金額及丙土地面積計算之金額後，被上訴人應將丙土地分割並轉售予上訴人，自屬無據，要難准許。

五、綜上所述，上訴人依系爭承諾書及民法第787條規定，訴請確認上訴人對甲、乙、丙土地之通行權存在，及被上訴人應將如附圖編號A、B、C、D所示之地上物拆除或移除，不得阻礙上訴人通行甲、乙、丙土地，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。至於上開不應准許部分，原審為上

訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
民事第五庭 審判長法官 黃綵君
法官 高士傑
法官 楊珮瑛

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 金珍華

中 華 民 國 113 年 5 月 28 日
附表：

重測前地號 (○○○段○○○小段)	重測後地號 (○○○)	所有權人 (權利範圍均為全部)	卷證出處
000-0	000	創盛投資股份有限公司	本院卷第345至349頁
000-0	000	被上訴人	本院卷第355頁
000-0	000	上訴人	本院卷第351至353頁
000-00	000	上訴人	本院卷第357至359頁
000-00	000	被上訴人	本院卷第361至363頁
重測前地號 (○○○段○○○小段)	重測後地號 (○○○)	所有權人(權利範圍均為全部)	卷證出處
000-0	000	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	本院卷第365頁
000-00	000	上訴人	本院卷第367頁
000-00	000	被上訴人	本院卷第369頁
000-00	000	被上訴人	