

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第393號

上訴人 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

被上訴人 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

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114年5月28日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2769號第一審判決提起上訴，本院於114年12月16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、程序事項：

上訴人在原審主張其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱000地號土地），就被上訴人管理坐落臺中市○○區○○段000地號土地、同區市○段0000○00○00000○00000地號土地（上開土地逕以各別地號稱之）如原判決附圖（下稱附圖）所示編號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（下合稱甲土地）、原審被告財政部國有財產署（下稱國產署）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，被上訴人及國產署在上開通行範圍內，不得為營建、設置障礙物或其他妨礙上訴人之人、車通行之行為，並應容忍上訴人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。被上訴人則於原審提起反訴，主張上訴人應依法支付

通行甲土地之償金。原審就被上訴人反訴部分，判命上訴人應自本判決確定之日起至終止通行之日止，依甲土地面積按年給付被上訴人依各該土地當期申報地價年息10%計算之償金。上訴人不服原判決命支付償金部分，提起上訴，本院審理範圍為被上訴人請求上訴人通行甲土地之償金部分，兩造在程序上並無意見（本院卷第105頁），先予敘明。

貳、被上訴人主張：

被上訴人管理之000地號土地係供作臺中市豐原區社會住宅用地，並已興建「臺中市豐原區安康社會住宅（下稱安康社會住宅）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。而上訴人依原判決確定部分得通行甲土地，被上訴人且不得在甲土地內為營建、設置障礙物或其他妨礙上訴人之人、車通行之行為，並應容忍上訴人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，將造成被上訴人利用該部分土地之損害，並影響安康社會住宅整體規劃，依民法第786條第1項、第787條第2項、第788條第1項規定，上訴人應支付償金等語。並聲明：上訴人應自本判決確定之日起至終止通行之日止，依通行甲土地面積，按年給付被上訴人依各該土地當期申報地價年息10%計算之償金（被上訴人在原審請求逾上開聲明部分，經原審判決駁回，未據被上訴人提出上訴，非本院審理範圍，不予贅載）。經原審判准被上訴人上開請求，上訴人不服，提起上訴；被上訴人在本院答辯聲明：上訴駁回。

參、上訴人抗辯：

上訴人通行甲土地並未造成被上訴人損害及安康社會住宅住戶之利益。又土地通行償金應按照當期申報地價5%計算，且法律並未明文規定償金須按年支付，上訴人通行甲土地之目的在於申請建造執照興建建物，是為避免上訴人日後將建物轉讓他人導致應支付償金發生爭議，應比照國有非公用土地提供袋地通行作業要點之規定，由上訴人一次給付償金等

01 語。並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付被上訴人償金
02 部分，應予廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
03 駁回。

04 肆、本院之判斷：

05 一、被上訴人主張上訴人依原判決確定部分而得通行其管理之甲
06 土地，且其不得在甲土地內為營建、設置障礙物或其他妨礙
07 上訴人之人、車通行之行為，並應容忍上訴人得開設道路及
08 設置電線、水管（自來水管、污水管、下水道排水管等）、
09 瓦斯管或其他管線等事實，為上訴人所不爭執，堪以採憑。

10 二、被上訴人主張上訴人應支付通行甲土地，及在甲土地開設道
11 路及設置管線之償金一情，為上訴人所否認。經查：

12 (一)按袋地所有人通行周圍地以至公路，對於通行地因此所受之
13 損害，並應支付償金；通行權人於必要時得開設道路，但對
14 於通行地因此所受之損害應支付償金；又因設置電線、水
15 管、瓦斯管或其他管線而需通過他人土地者，應支付償金，
16 此觀民法第786條第1項、第787條第2項、第788條第1項規定
17 自明。所謂「償金」，係指通行權人之適法通行行為，致通
18 行地所有人不能使用土地所受損害之補償而言，該償金之計
19 算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍
20 應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損
21 害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形
22 狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否
23 獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定（最高
24 法院94年度台上字第2276號判決意旨參照）。又關於支付償
25 金之方法，民法雖無規定，但行使通行權既屬繼續性質，則
26 通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之
27 久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其損害總額，從而
28 支付償金之方法，應以定期支付為適當（同院88年度台上字
29 第3040號判決意旨參照）。

30 (二)上訴人就被上訴人管理之甲土地部分有通行權存在，且被上
31 訴人應容忍上訴人通行及在該部分土地開設道路及設置管線

一節，已如前述，則上訴人通行甲土地，並得在甲土地開設道路及設置管線，造成被上訴人管理利用甲土地之權能受到限制，不能獨占利用，致減少其土地利用之價值，惟究非喪失所有權，衡其性質應屬該部分土地之使用收益權受限制，則被上訴人所受損害，應屬相當於使用收益之租金損失。被上訴人依據民法第786條第1項但書、第787條第2項後段、第788條第1項但書規定，請求上訴人支付償金，核屬有據。

(三)再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，且此項規定，於租用基地建築房屋者準用之，此觀土地法第97條第1項、第105條規定即明。所謂土地價額係指法定地價，而法定地價為土地所有權人依法申報之地價，又若土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。而通行權人利用通行地以供通行，致土地所有權人受有相當於使用收益之租金損失，與前述性質類似，上開土地法第105條、第97條關於房屋、基地租金限制之規定，非不可採為計算償金之參考；另再斟酌基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會情感等情事，以為決定。斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定。查甲土地之其中000地號土地為臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫案之住宅用地（部分住三、部分住二），並由被上訴人興建安康社會住宅之事實，有臺中市豐原區都市計畫土地使用分區證明書、興建工程之告示牌等件為佐（原審卷一第73-75頁）；甲土地之其中市○段0000○00○00000○00000地號土地部分則為空地，並預作供安康社會住宅之通路，有現場照片及被上訴人提出安康社會住宅略圖可佐（原審卷二第43-85頁、原審卷一第467頁），且被上訴人容忍上訴人通行甲土地之損害狀態屬繼續發生，

01 而上訴人利用該等土地通行之期間仍屬未定，尚難預先確定
02 其損害總額，應以上訴人定期即按年支付償金為適當；再
03 者，被上訴人在000地號土地上興建之安康社會住宅一期及
04 二期建物係以其甲土地其中之市○段00000○00000地號土地
05 作為建築線，並連接道路豐原區田心路2段99巷之巷道，而
06 上訴人所有000地號土地雖編為臺中市豐潭雅神地區都市計
07 畫區之第二種住宅區用地，但係屬並未連接計畫道路或現有
08 巷道之袋地，因通行甲土地而以私設通路連接建築線，使得
09 000地號土地實際上可供興建建物之用，上訴人亦陳明其行
10 使袋地通行權之目的在申請建造執照，興建住宅使用等語
11 （本院卷第122頁），而發揮增益000地號土地經濟效益；復
12 考量甲土地附近有眾多住宅及道路連接，鄰近豐原區農會營
13 業據點（如原審卷一第307頁），有相當之金融及商業活
14 動；暨上訴人於甲土地開設道路及設置電線、水管、瓦斯管
15 或其他管線等一切情狀，認為被上訴人主張上訴人應按年支
16 付通行、開路、埋設管線之償金合計以甲土地各該當期申報
17 地價年息10%計算部分，應屬適當。

18 (四)至於上訴人主張本件償金應適用國有非公用土地提供袋地通
19 行作業要點第9點第1項、第2項前段規定，由其一次性繳付5
20 0年、60年或72年之償金，即無庸再支付償金，可避免在000
21 地號土地興建之建物出售予消費者後，衍生繳費爭議或政治
22 困擾云云。查上開作業要點第9點第1項、第2項前段固規定
23 通行償金依下列規定計收：(一)僅提供通行者：按同意通行當
24 期申報地價年息百分之5計算，一次計收50年，得准分期繳
25 納，期限屆滿後不再收取償金。(二)提供指定袋地建築線，核
26 發建築執照者：按同意通行當期公告土地現值之百分之30，
27 加計申報地價年息百分之5計算60年之總金額，一次計收，
28 不得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金（原審卷一第329
29 頁）；惟國有非公用土地提供袋地通行作業要點係以國有非
30 公用土地為適用之標的，此觀該要點第1項規定國有非公用
31 土地提供袋地通行作業，由國產署各分署依本要點辦理等語

01 即明（原審卷一第325頁），而甲土地係供作興建安康社會
02 住宅之公用土地，並不適用上開作業要點；況且，上開作業
03 要點係供國產署立於上級機關地位對其下級機關，依其權限
04 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
05 力之一般、抽象之規定，核其性質屬於行政程序法上之行政
06 規則甚明，法院及一般人民自不受其直接拘束；再者，申報
07 地價是政府機關每2年規定或重新規定地價時，土地所有權
08 人應在公告期間（公告地價次日起30天）內，以公告地價
09 為基準（80%~120%範圍內）申報的價格，主要作為課徵
10 地價稅的依據；若未申報，則以公告地價的80%計，此觀平
11 均地權條例第14、16條規定即明，而前揭按年度調整公告地
12 價可反映土地交易市場價格變化，適切呈現被上訴人對甲土
13 地受有相當於使用收益租金之損失程度，倘任由上訴人一次
14 性支付繳付50年、60年或72年之償金，並免除日後應支付償
15 金之責，顯與民法第786條第1項但書、第787條第2項後段、
16 第788條第1項但書規定相違。故上訴人主張本件償金應適用
17 國有非公用土地提供袋地通行作業要點第9點第1項、第2項
18 前段規定，而由其一次性繳付50年、60年或72年之償金部
19 分，並不可採。

20 (五)又償金支付之義務應自取得通行權時點起算，如係經法院判
21 決者，則以判決袋地所有權人勝訴確定時起支付償金。查上
22 訴人行使通行、開路、埋設管線之權利，係屬繼續性質，被
23 上訴人所受不能管理利用甲土地之損害亦繼續發生，應以定
24 期支付為當，復以通行權之償金須待判決確定上訴人得以通
25 行時起算。則被上訴人主張上訴人應自本判決確定之日起至
26 終止通行之日止，依通行000、00-0、00、00-00、00-00地
27 號土地如附圖所示A、C、D、E、F部分面積，按年給付被上
28 訴人依各該土地當期申報地價年息10%計算之償金，核屬有
29 據。

30 三、綜上，被上訴人依民法第786條第1項但書、第787條第2項後
31 段、第788條第1項但書規定，請求上訴人應自本判決確定之

01 日起至終止通行之日止，依通行000、00-0、00、00-00、00
02 -00地號土地如附圖所示A、C、D、E、F部分面積，按年給付
03 被上訴人依各該土地當期申報地價年息10%計算之償金，為
04 有理由，應予准許。原審就該應予准許部分，為被上訴人勝
05 訴之判決，尚無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
06 予廢棄，為無理由，應駁回上訴。

07 伍、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，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不另
09 論述。

10 陸、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

12 民事第九庭 審判長法 官 吳崇道

13 法 官 李慧瑜

14 法 官 林孟和

15 正本係照原本作成。

16 上訴人得上訴。

17 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
18 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
19 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

20 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
21 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
22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

24 書記官 何佳錡

25 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日