臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1838號

原　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昭義

訴訟代理人　陳瑞明

　　石奇霖

　　陳增聰

被　　告　蘇秀燕

訴訟代理人　羅玲郁律師

　　侯昱安律師

上列當事人間請求確認通行權不存在事件，經本院於民國111年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認被告就原告所有坐落臺南市○○區○○段00000○00000地號土地，依臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146號民事判決所示之通行權不存在，被告不得通行原告所有前揭土地。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為東山段537-10地號，下稱721地號土地）原為原告所有，於民國58年8月28日出賣予訴外人劉德惠，劉德惠於67年2月28日將該土地出賣予訴外人王清保、王清輝、王清田、王清榮、蘇秋雄等人。王清保、王清輝、王清田、蘇秋雄於89年間以上開土地為袋地，向法院提起確認通行權訴訟，經臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146號民事判決(下稱前案確定判決)，依民法第789條規定，確認王清保等人就原告所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（如該判決附圖三所示丙部分）、715地號（如該判決附圖三所示乙部分）及714地號土

地（如該判決附圖三所示甲部分）有通行權存在。

㈡坐落臺南市○○區○○段000○000○000地號土地於91年5月13日合併為東中段714地號，於同日再分割為東中段714、714-1、714-2地號等3筆土地，嗣於105年3月3日又自714地號分割出714-3地號，108年4月3日又自714地號分割出714-4地號，109年11月2日又自714地號分割出714-5、714-6地號。另714-4地號於109年11月2日又分割為714-4、714-7、714-8地號。

㈢被告於106年2月23日買賣取得721地號土地全部，兩造根據臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146號民事判決意旨，於107年3月9日簽訂通行土地契約書，由原告將東中段714-2地號全部土地及東中段714地號土地部分土地（下合稱系爭土地；其中東中段714地號土地於109年11月2日分割為東中段714-5地號土地，原告提供被告通行面積為4.48平方公尺）無償提供予被告所有721地號土地通行使用。

㈣坐落臺南市○○區○○段0000○○000地號土地)及727地號土地(下稱727地號土地)原所有權人為李南逸，李南逸於108年2月15日將上開土地以買賣為原因移轉登記予被告；嗣於109年5月12日被告將上開土地其中東中段727地號土地以買賣為原因移轉登記予訴外人蘇耀朗。

㈤被告於108年2月15日向李南逸購得726、727地號土地所有權時，721地號土地可經由727及726地號對外聯絡，已不存在土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之情形，被告不得再主張通行原告所有系爭土地。被告嗣後於109年5月12日將727地號土地出賣予蘇耀朗，導致721地號土地無適宜之聯絡可達公路，依民法第789條第1項、第2項規定，被告及蘇耀朗均僅得通行受讓人或讓與人之所有地對外聯絡公路，不得主張通行原告所有系爭土地。另原告依通行土地契約書第6條約定，以台灣糖業股份有限公司台南區處110年2月4日南新資字第1104801008號函文通知被告終止契約，被告不得再通行系爭土地等語。

㈥並聲明：

1.確認被告就原告所有坐落臺南市○○區○○段00000○00000地號土地，依臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146號民事判決所示之通行權不存在，被告不得通行原告所有前揭土地。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

㈠726、727地號土地實為蘇耀朗於106年12月3日向李南逸購得，買賣價金之支付過程為，106年12月4日由蘇水衿帳戶匯款新台幣(下同)350萬元，108年1月25日由蘇秀燕帳戶匯款50萬元，108年2月12日由蘇秀燕帳戶匯款100萬元、108年2月20日由蘇秀燕帳戶匯款200萬元，合計700萬元，均匯入李南逸於臺南市○○區○○○號00000-00-000000-0之帳戶。蘇耀朗於108年2月15日借用被告名義，將726、727地號借名登記於被告名下，726、727地號土地並非被告所有，被告僅是登記名義人。

㈡721地號周圍土地仍係他人所有，自始存有土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之情形，仍需藉由兩造原先所簽訂通行土地契約書，通行原告所有系爭土地，並無民法第789條第1項、第2項規定之情形。原告主張依通行土地契約書第6條，終止通行土地契約書，並無理由等語。

㈢並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

三、兩造不爭執之事項：

㈠坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為東山段537-10地號）原為原告所有，於58年8月28日出賣予訴外人劉德惠，劉德惠於67年2月28日將該土地出賣予訴外人王清保、王清輝、王清田、王清榮、蘇秋雄等人。王清保、王清輝、王清田、蘇秋雄於89年間以上開土地為袋地，向法院提起確認通行權訴訟，經臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146

號民事判決，依民法第789條規定，確認王清保等人就原告所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地（如該判決附圖三所示丙部分）、715地號（如該判決附圖三所示乙部分）及714地號土地（如該判決附圖三所示甲部分）有通行權存在。

㈡東中段720、715及714地號土地於91年5月13日合併為東中段714地號，並於同日再分割為東中段714、714-1、714-2地號等3筆土地，嗣於105年3月3日又自714地號分割出714-3地號，108年4月3日又自714地號分割出714-4地號，109年11月2日又自714地號分割出714-5、714-6地號。另714-4地號於109年11月2日又分割為714-4、714-7、714-8地號。

㈢被告於106年2月23日買賣取得東中段721地號土地全部，兩造根據臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146號民事判決意旨，於107年3月9日簽訂通行土地契約書，由原告將東中段714-2地號土地全部、東中段714內地號土地（即系爭土地）無償提供予被告所有東中段721地號土地通行使用。

㈣臺南市○○區○○段000○000地號土地原所有權人為李南逸於108年2月15日將上開土地以買賣為原因移轉登記予被告；嗣於109年5月12日被告將上開土地其中東中段727地號土地以買賣為原因移轉登記予訴外人蘇耀朗。

㈤原告於110年2月4日發函通知被告，依通行土地契約書第6條約定，終止租約關係，並催告被告於文到7日內回復土地原狀，交還原告。

㈥被告與訴外人蘇耀朗為兄妹關係。

㈦臺南市○○區○○段000○000○000○00000○00000地號土地使用現況均為空地，其中721地號土地經由714-2、714-5地號土地可通行信義街；經由727、726地號土地可通行勝利路。

四、得心證之理由

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂

即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。原告主張被告向李南逸買受727、726地號土地，使721地號土地對外可通行勝利路，而無前案確定判決時之不能通常使用之情形，因此被告就原告所有系爭土地，已無通行權存在，被告不得再通行系爭土地等語，既為被告所否認，則原告應否繼續提供其所有系爭土地予被告通行之法律上關係不明確，在法律上之地位自有不安狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，是堪認原告提起本件訴訟，應有確認利益，程序上應予准許。

㈡次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又按不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第758條第1項及土地法第43條分別定有明文，是以，我國不動產物權變動採登記公示公信原則，前開規定均在維護善意第三人對於土地登記之信賴，貫徹土地登記之效力，因此，土地及建物登記簿上有關所有權人、抵押權人、登記原因等記載，除有特殊法定情形，即應認定為與真實狀況（包括：權利歸屬、權利變動原因等）相符。另按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約（最高法院99年度台上字第2448號判決參照）。再按借名登記者，出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約，又不動產登記當事人名義之法律關係原屬多端，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決意旨參照），倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或

其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定（最高法院91年度台上字第1613號判決意旨參照）。本件原告主張726、727地號土地於108年間登記為被告買受所有，被告所有721地號土地得經由上開土地對外通行勝利路等語，惟被告抗辯726、727地號土地為蘇耀朗借名登記予被告名下，實際並非被告所有云云，是以兩造間就726、727地號土地是否為借名登記既有爭執，揆諸前開說明，被告自應就726、727地號土地與蘇耀朗有借名登記關係意思表示合致之事實，負舉證之責。

㈢被告抗辯726、727地號土地為蘇耀朗出資買受，僅借名登記於被告名下云云，並提出不動產買賣合約書、存摺交易明細等件，且引用證人李秀香、蘇耀朗、李右山之證述為證，為原告否認。經查：

⑴證人李秀香到庭證述，726、727地號土地是婆婆給伊，但登記在伊兒子李南逸名下，土地實際由伊使用，伊聽說蘇耀朗買了勝利路那排房子後方的土地(指721地號土地)，726、727地號土地與該土地連結，因此詢問蘇耀朗有無購買意思，經雙方磋商買賣價金後，伊代理李南逸將土地出賣予蘇耀朗等語。另對於上開土地買賣價金受領方式，先證稱分二次受領【現金】，各次給付數額不記得；後改稱以【票】及【匯款】方式，匯款部分是匯入【伊在東山農會開立的帳戶】，各次給付數額也不記得等語(見本院卷第139至147頁)。

⑵證人蘇耀朗證述，726、727地號土地是伊與李秀香接洽買賣，以700萬元買入，買賣價金第一筆以伊大姐蘇水衿帳戶匯出200萬、250萬元或350萬元款項，其餘款項由【伊申辦合作金庫金融帳戶】或【被告申辦但交由伊使用之合作金庫金融帳戶】匯款支付，匯款次數與數額已忘記，伊當時與太太進行離婚訴訟，所以將726、727地號土地借名登記在被告名下。721地號土地是伊介紹被告購買，由被告以自己資金買受，並登記在被告自己名下。伊與前妻離婚訴訟以和解方式解決，伊想到726、727地號土地借名登記在被告名下，會

影響被告所有721地號土地通行權，所以將727地號土地移轉登記為自己名下等語(見本院卷第161至167頁)。

⑶證人李右山證述，726、727地號土地是李南逸賣給蘇耀朗，李南逸的母親是伊伯母，蘇耀朗是伊哥哥的同學，雙方都熟識，土地買賣不是經由伊仲介，僅就代書業務辦理登記，事務所案很多，【不記得】買賣價金交付方式及數額等細節。另外721地號土地應該也是蘇耀朗接洽買賣，但不清楚登記所有權人為何人，也不確定是否由伊辦理登記業務，只是印象中知道有此買賣等語(見本院卷第156至159頁)。

⑷上開證人雖一致證述，726、727地號土地係由李南逸出賣予蘇耀朗等語，惟渠等就土地買賣價金給付方式及數額，或前後證述不一，或為不記憶之陳述，或為無法確定匯款帳戶之證述，然渠等證述內容均與被告最後提出之李南逸東山區農會活期儲蓄存款帳戶客觀匯款紀錄並不相吻合(見本院卷第281至285頁)。次查，721地號土地雖為被告出資買受，然依證人蘇耀朗、李右山之證述，係由蘇耀朗代理被告與721地號土地所有權人接洽買賣事宜，且證人李秀香因聽聞蘇耀朗買入721地號土地，據此詢問蘇耀朗有無買受726、727地號土地之意願，可見721、726、727地號土地買賣之實際接洽人均為蘇耀朗，而非被告，則上開土地買賣契約實質之買受人，未必是接洽買賣或簽立契約之人。復勾稽無論是721地號土地或726、727地號土地之買賣價金支付，係由被告或其親屬(被告之配偶賴穎陸、被告之母蘇鄭繁、被告之姐蘇水衿)所屬帳戶或名義匯入上開土地出賣人帳戶(見本院卷第245至255頁、第281至285頁)，均未見以蘇耀朗名義或帳戶匯款支付，則726、727地號土地即有可能與721地號土地買賣情況相符，僅由蘇耀朗代理被告接洽買賣事宜，實則為被告出資買受，並將所有權登記於被告名下。

⑸再者，證人蘇耀朗雖證述，當時與太太進行離婚訴訟，所以將726、727地號土地借名登記在被告名下，被告在合作金庫開立之金融帳戶除一筆1,900萬元借款為被告所有外，上開

帳戶其他款項均為證人所有使用等語。然查，被告向合作金庫借得之1,900萬元款項匯入上開金融帳戶後，依該帳戶明細所示，被告亦以上開帳戶作為清償借貸本息之扣款帳戶，則被告為確保能按月存入足夠款項以供扣款之用，避免違約，自有自行掌控該金融帳戶資金出入之必要，且蘇耀朗於合作金庫亦有開立金融帳戶可供其使用，衡情被告當無將上開合作金庫帳戶交付蘇耀朗使用之理。其次，721、726、727地號土地均由蘇耀朗接洽買賣，而被告嗣後亦援引721地號土地原所有權人與原告之確認通行權之前案確定判決，而與原告簽立通行土地契約書，可見被告與蘇耀朗於721地號土地買賣之初，即知悉該土地為袋地，依前案確定判決得使用原告所有系爭土地對外通行乙事。如726、727地號土地確為蘇耀朗購買，卻借名登記於被告名下，將影響被告對系爭土地之通行使用權，被告基於本身利害關係衡量，被告理當不會同意借名登記為其所有。此外，蘇耀朗如因與其前妻訴訟之因素，而將726、727地號土地借名登記於被告，則嗣後蘇耀朗夫妻既已達成協議離婚，借名登記目的即已消滅，蘇耀朗自應終止委任關係，將726、727地號土地均移轉登記於其名下，而無刻意僅移轉登記727地號土地，仍執意將726地號土地繼續登記於被告所有，是認證人蘇耀朗上開證述，與社會經驗有違，實難憑信。

㈥基上，依被告所提上開證據及證人之證述，尚無法使本院採信被告與蘇耀朗就727地號土地有借名登記關係存在，則被告辯稱上開土地為蘇耀朗借名登記予被告名下，並非被告所有云云，自無從採信。

㈣再按「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。」、「因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與

公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。」、「前項情形，有通行權人，無須支付償金。」，民法第787條第1項、第789條第1、2項分別定有明文。又民法第787條第1項之立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務。惟如土地嗣後與公路已有適宜之聯絡，而能為通常之使用者，周圍地所有人自無須繼續容忍其通行，土地所有人不得再主張通行周圍地（最高法院85年台上字第1781號判決意旨參照）。經查，726、727地號土地為被告買受，與蘇耀朗並無借名登記關係，業經認定如上，則被告因嗣後買受726、727地號土地，使其所有721地號土地得經由726、727地號土地對外聯絡，通行勝利路，揆諸前開說明，被告自不得再主張通行原告所有系爭土地。縱被告於109年5月間，將727地號土地以買賣為原因，移轉登記為蘇耀朗所有。然依被告之抗辯及蘇耀朗之證述，渠等2人就此部分並無買賣之合意，亦無價金之給付，實屬通謀虛偽思表示而無效，727地號土地仍屬被告所有，被告仍不得以此為由，請求繼續通行系爭土地。

㈤另按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。查，兩造於107年3月9日簽立通行土地契約書(下稱系爭契約，見110年度營司調字第78號卷第47頁)，依該契約第4條約定「依臺灣高等法院臺南分院90年度上字第146號判決無償提供予臺南市○○區○○段000號土地通行使用」；及第6條約定「通行期間如有下列情事之一者，甲方(即原告)得終止本契約：…㈣乙方(指被告)所有袋地另有近便道路可聯外通行時。…」等語，可知原告係以721地號土地為袋地，依另案確定判決，而同意提供系爭土地供被告通行使用，倘721地號土地另可由其他聯外通行道路之解除條件成就時，原告即得終止系爭契約，無須將系爭土地無償提供被告通行使用。另原告於發現726、727地號土地為被告所有，使721地號土地可由上開土地對外通行，則原告因前開契約第6條解除條件成就，而以110年2月4日南新資

字第1104801008號函通知被告終止契約，自屬有據。

四、綜上所述，系爭契約之解除條件已經成就，原告毋須繼續以系爭土地供被告通行，且依前開說明，被告嗣後因買受726、727地號土地，使其所有721地號土地得經由726、727地號土地對外聯絡，自不得再依另案確定判決主張通行原告所有系爭土地。從而，原告請求確認被告就原告所有系爭土地，依另案確定判決所示之通行權不存在，被告不得通行原告所有系爭土地，為有理由，應予准許。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　8　　日

民事第三庭　　法　官　田幸艷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　11　　日

書記官　駱映庭