

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第563號

原告 姜淑梅

劉錦鴻

桂曉潔

張庭郡

楊乙真

陳玫吟

蘇月姬

戴良珍

王郁婷

共同

訴訟代理人 劉展光律師

參加人 白京開發建設股份有限公司

法定代理人 陳蓉楨

參加人 白京建設有限公司

法定代理人 陳蓉楨

上二人共同

訴訟代理人 江信賢律師

蘇榕芝律師

鄭安妤律師

01		蔡麗珠律師
02	上 一 人	
03	複代 理 人	葉怡欣律師
04	被 告	白京松下管理委員會
05	0000000000000000	
06	法定代理人	林淑慧
07	被 告	鄧錦田
08		許志豪
09		葉昆明
10		楊晴嵐
11		柯惠文
12	0000000000000000	
13		柯惠馨
14		林瑞香
15		高蓁瑩
16		蘇智傑
17	0000000000000000	
18		鍾毓惠
19	0000000000000000	
20		陳傑憲
21	0000000000000000	
22		吳桀睿
23		潘傑楷
24	0000000000000000	
25		戴偉哲
26	0000000000000000	
27		陳柔薰
28	0000000000000000	
29		林秀真
30	0000000000000000	
31		楊婷安

01	0000000000000000	
02		王沛心
03	0000000000000000	
04		方豪
05	0000000000000000	
06		謝奇璋
07		林佩瑩
08	0000000000000000	
09		賴凱楠
10	0000000000000000	
11		黃詩娟
12	0000000000000000	
13		石杰立
14	0000000000000000	
15		羅婕恩
16	0000000000000000	
17		陳見福
18	0000000000000000	
19		林雅慧
20	0000000000000000	
21		陳乃豪
22	0000000000000000	
23		楊中亞
24	0000000000000000	
25		陳佑任
26	0000000000000000	
27		丘增平
28	0000000000000000	
29		郭倉甫
30	0000000000000000	
31		蔡旺詮

01	0000000000000000	
02		李玄澤
03		侯滋芸
04	0000000000000000	
05		楊翔麟
06	0000000000000000	
07	0000000000000000	
08		曾冠叡
09	0000000000000000	
10		李耘瑄
11	0000000000000000	
12		賴世穎
13	0000000000000000	
14		陳裕和
15		吳宜芬
16	0000000000000000	
17		王郁婷
18	0000000000000000	
19		黃建瀛
20	0000000000000000	
21		柯仲南
22	0000000000000000	
23		魏秋玲
24	0000000000000000	
25		張瑤容
26		林淑慧
27	0000000000000000	
28		蔡志潔
29	0000000000000000	
30		宋康
31	0000000000000000	

01		蔡忠達
02	0000000000000000	
03		陳怡珊
04	0000000000000000	
05		林巧濱
06	0000000000000000	
07		林高義
08	0000000000000000	
09		翁千惠
10	0000000000000000	
11		鄭麗津
12	0000000000000000	
13		陳文健
14	0000000000000000	
15		蔡涓庭
16	0000000000000000	
17		陳曉彤
18	0000000000000000	
19		薛泓岳
20	0000000000000000	
21		陳泰明
22	0000000000000000	
23	共	同
24	訴訟代理人	黃俊達律師
25		陳妍蓁律師
26		陳思紐律師
27		賴鴻鳴律師
28	上	一 人
29	複代 理 人	莊信泰律師
30	被	告 王 一 舟
31	訴訟代理人	陳妍蓁律師

01 陳思紐律師

02 賴鴻鳴律師

03 上 一 人

04 複代 理 人 莊信泰律師

05 上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年5月15日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 一、確認原告對被告所有坐落臺南市○區○○段0000地號土地如
09 臺南市東南地政事務所112年1月6日複丈成果圖編號A部分所
10 示(面積342.42平方公尺)通道，有通行權存在。

11 二、被告對臺南市○區○○段0000地號土地如主文第1項所示通
12 道，不得設置障礙物或其他任何妨礙原告通行之行為。

13 三、訴訟費用由被告負擔。

14 四、原告假執行之聲請駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
18 基礎事實同一者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
19 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
20 文。本件原告起訴時依契約請求權提起訴訟，並聲明：1. 被
21 告應將坐落臺南市○區○○段○0000號土地上之通道清空，
22 不得設置障礙物或其他妨礙原告通行之行為。2. 原告願供擔
23 保，請准宣告假執行。3. 訴訟費用由被告負擔。嗣原告於起
24 訴狀繕本送達後追加民法第787條第1項、第789條規定，並
25 變更聲明為：1. 確認原告對被告所有坐落臺南市○區○○段
26 ○0000地號土地之通道有通行權存在。2. 被告應將坐落臺南
27 市○區○○段○0000號土地上之通道清空，不得設置障礙物
28 或其他妨礙原告通行之行為。3. 訴訟費用由被告負擔(見本
29 院卷一第78、107頁)，被告雖當庭表示不同意原告訴之追
30 加，惟原告前開所為訴之追加暨減縮，經核請求之基礎事實
31 同一，應予准許。又原告於起訴狀繕本送達後追加鄧錦田、

01 許志豪、葉昆明、楊晴嵐、柯惠文、柯惠馨、林瑞香、高蓁
02 瑩、蘇智傑、鍾毓惠、陳傑憲、吳桀睿、潘傑楷、戴偉哲、
03 陳柔薰、林秀真、楊婷安、王沛心、方豪、謝奇璋、林佩
04 瑩、賴凱楠、黃詩娟、石杰立、羅婕恩、陳見福、林雅慧、
05 陳乃豪、楊中亞、陳佑任、丘增平、郭倉甫、蔡旺詮、李玄
06 湖、侯姿華、楊翔麟、曾冠叡、李耘瑄、賴世穎、陳裕和、
07 吳宜芬、王郁婷、黃建瀛、柯仲南、魏秋玲、張瑋容、林淑
08 慧、蔡志潔、宋康、蔡忠達、陳怡珊、林巧濱、林高義、翁
09 千惠、鄭麗津、陳文健、蔡洧庭、陳曉彤、薛泓岳、陳泰
10 明、王一舟為被告(見本院卷一第107、113至119、345頁)，
11 經核請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終
12 結，亦應予准許。

13 二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造
14 起見，於該訴訟繫屬中得為參加，民事訴訟法第58條第1項
15 定有明文。查原告主張兩造所有房屋係向白京開發建設有限
16 公司(下稱白京開發公司)購得，被告於買賣契約特別條款第
17 10項均約定：「壹樓西側人行步道無條件永久供D區人車通
18 行」，原告對於被告所有坐落臺南市○區○○段○0000地號
19 土地之通道有通行權存在，而請求被告清空通道，不得設置
20 障礙物或其他妨礙原告通行之行為，被告則以原告所有房屋
21 在D棟，被告所有房屋在A棟，D、A棟房屋於設計規劃時各有
22 不同聯外道路，A棟區分所有權人與白京開發公司間之磋商
23 條款無效，縱非無效，亦不得對抗契約以外之第三人等語資
24 為抗辯，則白京開發公司、白京建設有限公司主張其就本件
25 訴訟有法律上利害關係，為輔助原告，具狀參加訴訟(見本
26 院卷二第365頁)，核無不合，應予准許。

27 三、又按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
28 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
29 訴訟以前當然停止，第168條至第172條及前條所定之承受訴
30 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
31 0條、第175條第1項分別定有明文。被告之法定代理人原為

01 林高義，於本院訴訟程序進行中變更為林淑慧，林淑慧已具
02 狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀在卷可稽(見本院卷三
03 第245至246頁)，經核與民事訴訟法第170條、第175條第1項
04 之規定相符，應予准許。

05 四、復按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
06 於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
07 當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或
08 第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，修正前民事訴
09 訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。查本件原告張博
10 銘於訴訟中將名下房地出售予姜淑梅，有土地及建物登記第
11 一類謄本、地籍異動索引在卷可憑(見本院卷三第101至113
12 頁)，姜淑梅於民國113年10月25日具狀聲明承當訴訟，經
13 本院裁定准由姜淑梅為原告張博銘之承當訴訟人，續行訴
14 訟，則張博銘脫離訴訟。

15 貳、實體方面：

16 一、原告起訴主張：

17 (一)兩造均為臺南市東區白京松下社區(下稱白京松下社區)之
18 區分建物所有權人，原告所屬之區分建物為門牌號碼臺南市
19 ○區○○街00號，基地坐落臺南市○區○○段0000地號土地
20 (下稱1872地號)，為白京松下社區之D棟住戶(下稱D棟建
21 物)，被告鄧錦田等人所屬之區分建物為門牌號碼臺南市○
22 區○○街00號，基地坐落臺南市○區○○段0000地號土地
23 (下稱1870地號)，為白京松下社區之A棟住戶(下稱A棟建
24 物)。A棟及D棟建物同為參加人白京建設有限公司(下稱白
25 京建設公司)在1872及1870地號等基地上所建造出售，1872
26 地號為位於1870地號後方之袋地，兩地之間相隔同段1871地
27 號土地，雖為都市計畫道路用地，但迄今尚未開闢完成，故
28 白京建設公司於106至107年間建造時，將1870地號土地西側
29 如附圖所示編號A部分土地規劃為社區內之通道，供A棟住戶
30 人員進出，並作為後方之1872地號上D棟建物之住戶人車出
31 入通行使用，業據該公司於A棟及D棟建物銷售契約書各載明

01 「本社區在8米計畫道路未開闢前須經由A區人行道通行」及
02 「壹樓西側人行步道無條件永久供D區人車通行」等內容。

03 (二)因白京開發公司將1870、1872地號土地分別讓與A、D棟住
04 戶，致1872地號土地與公路無適宜之聯絡而為袋地，原告為
05 白京建設公司之受讓人，僅得通行1870地號土地。「壹樓西
06 側人行步道無條件永久供D區人車通行」之約定，為建設公
07 司與土地全體共有人就共有物之使用或管理方法合意成立分
08 管契約，且原告長期通行1870地號土地如附圖所示編號A之
09 通道之事實，為A棟住戶或被告白京松下管理委員會(下稱被
10 告管委會)明知或可得而知，縱部分住戶將其應有部分讓與
11 他人，受讓人對於分管契約通常可得而知，應受該分管契約
12 之拘束，故原告對於1870地號土地享有無償通行權。若A棟
13 房屋之受讓人欲變更或終止分管契約，應經全體當事人同
14 意，不得逕以區分所有權人會議多數決即任意更動，否則違
15 反誠信原則。然白京松下社區於111年9月8日召開區分所有
16 權人會議，決議將A棟及D棟各別成立管理委員會，嗣被告管
17 委會於111年11月間在附圖所示編號A之通道出入口放置大型
18 盆栽，妨礙D棟住戶車輛進出，並於中間通道設置柵欄，限
19 制D棟住戶通行時間為每日上午8時至下午8時，其餘時段則
20 禁止通行，妨礙D棟住戶人員通行，已違反公寓大廈管理條
21 例第36條第1款及第37條規定，嚴重侵害原告之通行權益。
22 原告通行使用1870地號土地之通道，非屬道路交通管理處罰
23 條例第3條第3款規定之人行道，且依最高法院105年度台上
24 字第187號判決意旨，鄰地通行權為土地所有權之擴張，目
25 的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，非須以符合
26 相關建築法規為前提。為此，提起本件訴訟，依契約請求權
27 及民法第787條、第789條第1、2項規定，請求確認通行權存
28 在，並就民法第789條第1項先為審理等語。

29 (三)並聲明：

30 1. 確認原告對被告所有坐落臺南市○區○○段0000地號土地如
31 臺南市東南地政事務所112年1月6日複丈成果圖編號A部分所

示面積342.42平方公尺通道有通行權存在。

2. 被告對臺南市○區○○段0000地號土地如訴之聲明一所示通道，不得設置障礙物或其他任何妨礙原告通行之行為。

3. 訴訟費用由被告負擔。

4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)依113年4月間本院行文臺南市政府工務局檢附之附件二配置圖黃色螢光色之斜線範圍、臺南市政府工務局113年5月17日回函、112年11月6日複丈成果圖及臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點第3條等，原告所有建物得以利用東成街56巷之黃色網狀斜線面積部分通行道路。依臺南市政府工務局之配置圖記載，A棟及D棟分別沿8米計畫道路劃設建築線而連接對外道路，且依本院卷第327頁配置圖顯示，D棟建物連結東成街55巷(即目前之東成街56巷)，對外通行。現臺南市東區東成街56巷巷尾另有高層集合住宅，東成街56巷為消防通道，有勘驗現場照片電桿上「消防通道禁止停車」之禁止標誌，且依臺南市政府消防局113年5月1日南市消救字第1130012080號記載「二、臺南市東成街56巷係為本局109年12月7日列管之高危險特定區域(狹小巷道)，列管範圍為東成街雙號(2至46號)」，1872地號土地得以利用東成街56巷消防通道並聯外通行。D棟建築線跟基地中間沒有第三者的土地，D棟建物與東成街56巷間本有建築線之設置而得以聯外通行，事後因參加人白京建設公司築有白色磁磚矮牆，致阻斷D棟建物通行之聯外道路。112年11月6日勘驗筆錄僅能顯示，系爭土地於勘驗時參加人建築設置之白色磁磚矮牆、盆栽阻擋通行，屬使用執照核發後遭人為設置障礙物阻礙東成街56巷之消防通道。

(二)縱認1872地號土地係袋地，坐落臺南市○區○○段000000地號土地為參加人之法定代理人陳蓉楨所有，且分割自1871地號，原告應依民法第789條第1項之規定通行他分割人所有地。原告應擇損害最少之周圍地即通行坐落臺南市○區○○

段0000○000000○0000地號土地，由此通行聯外之土地面積僅1.43平方公尺，而非選擇通行侵害最大之被告土地。A棟圖說為「空地型沿街步道式開放空間」，依建築技術規則建築設計施工編第283條規定僅能供「步行專用道」，原告請求通行之區域僅能供「步行專用道」，不能供車輛通行，原告之請求違反「步行專用道」之公益設置。1871地號西側之矮牆、盆栽及白色磁磚等為白京建設公司於使用執照發給後所設置，致阻斷D棟建物通行之聯外道路，屬土地所有人之任意行為，依民法第787條第1項應不允許，且原告得依民法第788條規定，對於編號A之矮牆、盆栽及白色瓷磚等路障之土地開設道路。原告依第787條第1項、第789條第1、2項規定請求，並無理由。

(三)「沿街步道式開放空間」之相關法規，強制或禁止車輛行駛於人行道，惟強制或禁止之規定，兼具保護人民於人行道上之通行安全及維護健康、身體、生命安全，屬保護他人之法規，買賣契約特別條款第10項之約定，違反建築法及建術規則建築設計施工編第283條、道路交通安全規則第99條第1項第6款及道路交通管理處罰條例第3條第3款、第45條第1項第6款等強制或禁止規定，有造成開放空間內行人步行遭汽機車撞擊之身體、生命遭侵害及被告遭請求損賠之重大風險，違反強制、禁止規定，應屬無效。臺南市政府工務局使用管理科現勘紀錄表記載：「…4. 有關涉及社區開放空間當車道使用違法一事，並告知鄰棟住戶應與建設公司私權問題屬消費糾紛，宜洽司法途徑主張權益事宜。」，益證開放空間當車道使用係屬違法。

(四)買賣契約特別條款第10項，性質上屬定型化契約條款，參加人利用其居於訂約之優勢地位，於取得人行步道開放空間之獎勵面積後，復以買賣契約特別條款第10項約定永久供原告及車輛通行，免除參加人之瑕疵擔保責任，且使被告等人只能被動接受定型化契約，拋棄原有法定權利，並危及被告及公眾步行於該開放空間之人身安全，致被告及公眾蒙受重大

01 不利益，衡其情形顯失公平且違反誠信原則，依消費者保護
02 法第11條及民法第247條之1、第366條之規定，買賣契約特
03 別條款第10項無效。縱認買賣契約特別條款第10項非無效，
04 參加人有隱瞞、誘導等詐欺行為，而參加人於112年11月2日
05 提出A棟52戶共61位區分所有權人之房屋契約增補條款，被
06 告於112年11月間確認增補條款之真正後，以113年10月11日
07 書狀撤銷遭詐欺之意思表示，尚未逾除斥期間。

08 (五)兩造所屬建物分別有獨立建照及使用執照，兩造非屬同一棟
09 區分所有權人，本件與最高法院96年台上字第2025號判決意
10 旨適用之情形不同。111年9月8日區分所有權人臨時動議決
11 議通過A棟、D棟分割為各自獨立的管理委員會，是以，A棟
12 公設道路由A棟住戶提供D棟住戶無償使用之決議，已遭同日
13 臨時動議A棟、D棟分割為各自獨立的兩個管理委員會否決而
14 不復存在。原告並未證明買賣契約特別條款第10項為建商與
15 全體區分所有權人間所為約定事項，且並非A棟之區分所有
16 權人全體均有簽署，買賣契約特別條款第10項非分管契約。
17 A棟之區分所有權人李名耀、楊中亞、楊翔麟、林佳靜分別
18 於112年4月、113年1月、112年11月、112年11月間賣屋與被
19 告王一舟、訴外人陳明仁、黃心蒂、陳泰明，並非全部被告
20 區分所有權人簽立，基於債權相對性，不得以買賣契約特別
21 條款第10項拘束未簽立契約者及契約以外之第三人。本件並
22 無使未簽立契約者方豪及契約以外之第三人等知悉買賣契約
23 特別條款第10項存在之外觀公示方法，無債權物權化之情
24 形。縱認有分管契約，被告已於113年10月11日書狀終止分
25 管契約之意思表示。

26 (六)並聲明：

- 27 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 28 2. 訴訟費用由原告負擔。
- 29 3. 如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、參加人陳述：

31 (一)1872地號土地與公路無適宜之聯絡而為袋地，白京開發公司

01 與A棟全體第一手住戶於買賣契約特別條款第10項之約定，
02 為白京開發公司與兩造就共有物之使用或管理方法所定之契
03 約，依最高法院96年度台上字第2025號判決意旨之見解，兩
04 造已合意成立分管契約。兩造自始由同一管理委員會管理，
05 原告長期通行1870地號土地之事實，為A棟住戶及管委會明
06 知或可得而知，縱使部分A棟第一手住戶嗣後將其應有部分
07 讓與他人，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有明知或
08 可得而知之情形，自應繼受該分管契約之拘束，故原告得通
09 行1870地號土地之通道，並享有無償通行權。

10 (二)參加人白京開發公司與買受人之特別約定，乃A棟住戶同意
11 永久讓D棟住戶使用系爭通道，其性質應屬第三人利益契
12 約，依民法第269條規定，D棟住戶依該約定對A棟住戶有直
13 接請求給付之權利，此為A棟住戶所知悉之公開情事，依實
14 務見解，該特別約定對於A棟建物之受讓人、被告管委會亦
15 有拘束力。

16 (三)依111年9月8日區分所有權人會議決議，A棟住戶同意D棟住
17 戶通行，維修費用應由D棟住戶負擔。惟被告管委會於111年
18 11月4日臨時會議，決議自111年11月12日起開放時間為每日
19 上午8時至下午8時，其餘時段禁止非A棟住戶通行，且設置
20 大型盆栽阻礙、限制原告通行，已違反公寓大廈管理條例第
21 36條第1款及37條規定。

22 (四)道路交通管理處罰條例第3條第3款規定之人行道，不含屬於
23 私人產權之約定用地或設施，原告主張之通道非屬供不特定
24 大眾通行之騎樓、走廊、供行人行走之地面道路、人行天橋
25 或人行地下道，故買賣契約特別條款第10項未違反強制規
26 定。

27 (五)原告於111年11月30日對被告管委會提起本件訴訟，於112年
28 6月8日具狀追加林巧濱等人為被告，被告管委會與林巧濱等
29 人均委任相同訴訟代理人，在112年5月18日、112年8月9日
30 提出答辯狀、答辯二及聲請調查證據狀，與112年8月16日開
31 庭時，曾主張A棟區分所有權人與參加人所簽立之買賣契約

特別條款第10項約定供車輛通行部分違反開放空間設立及道路交通法規之強制、禁止規定，有造成開放空間內行人步行遭汽機車撞擊之身體、生命遭侵害及被告遭請求損賠之重大風險，該磋商條款因違反強制、禁止規定而無效云云，是被告於斯時已發現有受詐欺之情，卻於113年10月11日辯論意旨狀始主張撤銷意思表示，已逾1年除斥期間。

四、兩造不爭執之事項：

(一)兩造均為臺南市東區白京松下社區之區分建物所有權人，原告所屬之區分建物為門牌號碼臺南市○區○○街00號，基地坐落臺南市○區○○段0000地號土地，為白京松下社區之D棟住戶，被告所屬之區分建物為門牌號碼臺南市○區○○街00號，基地坐落臺南市○區○○段0000地號土地，為白京松下社區之A棟住戶。

(二)1870地號、1871地號、1871-1地號、1872地號土地重測前分別為虎尾寮段567地號、567-3、567-4地號土地，前開4筆土地所有權人原均為陳蓉楨。

(三)A棟及D棟建物起造人均為白京開發建設股份有限公司分別領有(102)南工造字第06192號、(106)南工造字第02854號(原建照(102)南工造字第06193號，因執照過期自動作廢)建造執照。

(四)A棟及D棟建物同為白京開發建設有限公司在1872及1870地號等基地上所建造出售，白京開發公司與A棟房屋部分買受人簽立買賣契約時，於買賣合約書之特別條款第10項明定：

「壹樓西側人行步道無條件永久供D區人車通行」，D棟房屋部分買受人與白京開發公司間房屋買賣契約書之個別磋商條款第10項約定：「本社區在8米計畫道路未開闢前須經由A區人行道通行」。

(五)111年9月8日區分所有權人會議決議第二案：「案由：A棟公設道路後續維修保養責任歸屬」、「說明：住戶(2A5)提案：A棟公設道路由A棟住戶提供D棟住戶無償使用，但後續道路維修保養，基於使用者付費原則，需由D棟住戶負擔全

額維修費用。」、「決議：經在場區分所有權人54人表決。38票同意，已達本公寓大廈規約之規定決議額數：27。本案通過，決議後續道路維修保養，需由D棟住戶負擔全額維修費用」。

(六)111年9月8日區分所有權人會議臨時動議：「案由A棟、D棟分割為各自獨立的兩個管理委員會」、「說明：住戶提案～A棟、D棟應分開管理，分別成立管理委員會(或管理負責人)」 「擬辦：經在場區分所有權人54人表決，53票同意，已達本公寓大廈規約之規定決議額數：41。本案通過」。

(七)被告白京松下管理委員會於111年11月4日臨時會議決議系爭通道自111年11月12日起開放時間為每日上午8時至下午8時，其餘時段禁止非A棟住戶通行。且A棟管委會依臺南市建築基地開放空間管理維護要點，111年11月12日起開放時間為每日上午8時至下午8時提供公眾自由通行或休憩，其餘時間不開放。

(八)依據配置圖之記載，A棟與D棟分別沿8米計畫道路劃設建築線，嗣後8米計畫道路上有建築圍牆。

(九)由A棟住戶成立之管理委員會於111年11月間在通道出入口移置大型盆栽，另中間通道設置柵欄，開放通行時間為每日上午8時至下午8時，其餘時段則不開放通行。

(十)本院因另案111年度全字第78號事件現場履勘後，並裁定原告供擔保後，被告應將坐落臺南市○區○○段0000地號土地上如該裁定附圖編號B部分所示妨礙聲請人（含同住家屬及承租人）車輛進出之大型盆栽移除，並不得有妨礙聲請人（含同住家屬、承租人及經聲請人同意進入之訪客）通行如該裁定附圖所示編號A部分通道之行為，該裁定已確定。

(十一)白京公司依據A棟及D棟之總工程造價分別提撥公寓大廈公共基金，其中D棟提撥之公寓大廈公共基金為127,540元。

(十二)108年10月18日召開「白京松の下社區第一區分所有權人會議」之第一案案由「A、D區合併成立管制委員會」，「擬辦：為求謹慎請區分所有權人同意合併」，「決議：通

過。」

五、得心證之理由

(一)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條固有明文。惟按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。民法第789條第1項定有明文。參以立法理由在於土地所有人不能因自己之任意行為，致增加他人之負擔。因此，如數筆土地同屬一人所有，本得藉由其中一筆或數筆與公路相通聯，嗣因所有人之任意行為，將其中之一筆或數筆土地讓與他人，致生與公路無適宜聯絡之情事，自不能捨原屬同一人所有、且可對外通聯之土地，而藉由其他所有人之鄰地通行至公路。另參以民法第789條第1項後段之規定於98年1月23日修正增訂，立法理由以：數宗土地同屬於一人所有，而讓與其一部（包括其中一宗或數宗或一宗之一部分）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，土地所有人因至公路，亦僅得通過該讓與之土地，以貫徹本條立法精神，爰仿德國民法第918條第2項後段規定，修正第1項。另民法第789條第1項「讓與」規定係指所有權變動而繼受取得，至於讓與之原因係出於買賣、互易、贈與等債權原因均不論，只要是出於土地所有人任意行為所生之所有權變動即屬之。而民法第789條第1項後段「數宗土地同屬一人所有，而讓與其一部或同時分別讓與數人」，係指同屬一人所有之數宗土地，經所有人將其中一宗或多宗，讓與他人，或同時分別讓與數人。至所謂同屬一人所有究係獨有或共有，則非所問。蓋此均為其任意行為所致，自不能因此使與此無關之相鄰土地所有人受意外之負擔。又所謂同時非以其讓與係於同一時間或日期所為者為限，而係依社會通

念，足認其時間相當接近而言。

(二)經查，1870地號、1871地號、1872地號土地重測前分別為虎尾寮段567地號、567-3、567-4地號土地，其中1871地號另分割出1871-1地號，而1870地號、1871地號、1871-1地號、1872地號等4筆土地(下合稱系爭土地)，所有權人原均為陳蓉楨。又系爭土地南北相毗鄰，其中1870地號北側臨接臺南市東區東成街，可對外通行。兩造因向白京開發公司、陳蓉楨購買A、D棟建物及該建物坐落土地即1870地號、1872地號土地應有部分，或輾轉經由前手買受前開A棟建物及1870地號土地應有部分，致原告共有1872地號土地應有部分，被告鄧錦田等人共有1870地號土地應有部分等情，此有土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、臺南市東南地政事務所112年1月6日複丈成果圖(即附圖)可資佐證(見111年度全字第78號卷第15-33、171-204頁，下稱全字卷；本院卷一第181-183頁，卷三第47-94、101-113頁)，並為兩造所不爭執，此部分事實，堪以認定。

(三)承前所述，系爭土地原均為陳蓉楨所有，其中1872地號土地由原告分別向陳蓉楨買受該土地應有部分；1870地號土地由被告鄧錦田等人分別向陳蓉楨買受，或由前手向陳蓉楨買受後，復輾轉買賣該土地應有部分，揆諸首揭說明，系爭土地如因原所有權人陳蓉楨將系爭土地分別讓與他人(即兩造)，致1872地號土地形成袋地，而有民法第789條第1項後段規定之情事，則原告僅得通行讓與人(即被告)之所有地即1870地號土地，及1871地號土地，而不得通行其他周圍鄰地，堪以認定。

(四)經查，本院會同兩造及參加人履勘系爭土地結果，A棟建物臨東成街，D棟建物位於A棟建物南側。A棟建物西側現有鋪設地磚之通道(即坐落1870地號土地如附圖所示編號A通道)向南沿伸可接臨D棟前方柏油空地(即1871地號土地)，A、D棟建物西側於前開磚造通道及柏油路面接臨處，與東成街56

巷之間，築有一參加人白京開發公司興建之白色磁磚矮牆，該矮牆建造材質與D棟建物圍牆材質相同。前開矮牆臨東成街56巷處另鋪有水泥空地，靠矮牆處有第三人擺放之盆栽。又附圖所示編號A磚造通道中段處設置有停車出入柵欄，惟升降柵欄現已拆除；而前開磚造通道向西側沿伸為東成街56巷，接臨處擺設植栽，且存有高低落差。D棟建物東側與第三人建物間，有第三人建築之未及一人高之圍牆；南側為第三人建物，均無法對外接臨道路等情，此有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽(見本院卷第383-415頁)。由此可知，1872地號土地如向北未經由1871地號及1870地號土地，或向西經由1871地號土地，對外通行至東成街或東成街56巷，自無適宜之通道，可對外通行至道路。是依上開客觀狀態，認原告主張1872地號土地為袋地等語，應屬事實，堪以認定。

(五)被告雖抗辯依D棟建物建造執照之配置圖(見本院卷一第149頁即卷二第453頁)及臺南市政府工務局113年5月17日函文、臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點第三條等，原告得利用配置圖所示黃色網狀斜線面積部分(下稱黃色網狀斜線區域)通行至東成街56巷，1872地號土地並非袋地云云。惟查：

1. 證人黃教煌到庭結證稱：「…(問：圖中黃色螢光色之斜線範圍(即本院卷二第453頁黃色網狀斜線區域)，寫「未開闢道路，使照前路面鋪築完成」，這個意思是什麼？是全部開闢才能使用？)因為有法規『臺南市未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路辦法第三條第一款』的公布，五樓以下申請使用執照前..等，就可以取得使用執照。基地臨路寬度，跟市政府申請的圖面建築線(用紅線畫出，即本院卷二第233頁建築線指示申請圖)就可以很清楚的看出來。因為還有排水的問題，所以要把全部的狀況表現出來。建築線是建管科核發是否可以發建築執照的依據，至於是否有開闢道路，不是建管科可以管的，所以才會有上開法規的頒布。事務所只有負責建築執照的問題，至於使用執照不是我

們負責的範圍。(問：依照建築線的圖面，有紅色標示的部分，是否指567-4(即1872地號土地)、567-3(即1871地號土地)的交界界線?)【對】。(問：法規的規定是只要基地臨路面臨道路寬度只要有增設3.5 米寬度的路面就可以?)

【是】。(問：當時設計基地的時候是否要設計虎尾寮段567-3地號往東成街通行?)【我們只按基地去做，至於是對外的路往哪邊通行不是我們要負責的】。(問：配置圖跟建築線比較，黃色螢光色之斜線範圍有畫到東成街，當初為何要這樣畫?)「未開闢道路，使照前路面鋪築完成」這個是建管科要求我們配置的，位置圖只是讓承辦人員知道是在都市計劃裡面的位置，因為承辦人員不會去現場，至於實際上後續如何開通，就不是我們要寫清楚的。...(問：依你的專業，你設計法定停車位，是否要有對外通行馬路?)【建築線面前的那條，不管是計畫道路或既成道路，只要可以指定建築線，我就可以做這個設計。】外面如何通行，不是我負責的。...(問：指定建築線是否依照規定要有建築基地要有對外通行道路?)法規細節我不清楚，只要既成道路或計畫道路不是私設道路就可以指建築線。(問：如果既成道路或計畫道路跟主建築基地間有第三人所有的土地，仍然可以指定建築線?)【可以，但是申請建造的時候，會要求我們把夾在中間的土地，要取得土地所有權或使用權的同意書，不過本件沒有這樣的問題】。(問：系爭建物原對外通行道路之間存有第三人所有的土地，是否申請建造執照時需檢附該第三人同意書?)建築線已經在基地旁邊。法官問的部分，是都發局要發的，不是我這個部分要處理的。在我們建築師的看法本件建築線跟基地中間並沒有第三者的土地。對外通行不論是建管科或都市計劃科都不管的，所以才會有法規的頒布。不需要開通道路就可以指建築線。」等語(見本院卷三第211-215頁)。

2. 證人劉建豪到庭結證稱：「...(問：核發使用執照的時候，是否可以對外通行是否你們核發執照要考量的?)這件一定

01 可以對外通行。【只要有指定建築線就可以】。本件前棟有
02 一條路讓後棟的過。…(問：本件你去現場查驗，是否須要
03 確認系爭建物往哪裡通行到對外的馬路，是否要去查驗確認
04 這件事情？)只是查驗建築前的那一段。建築線以內的基地
05 要查驗，建築線以外的不用查驗，即黃色螢光色之斜線範
06 圍我們不需要查驗。照片(即臺南市政府工務局113年3月21
07 日南市工管一字第1130434819號函文檢附之照片，見本院卷
08 二第403頁)中鋪設柏油道路的部分也不是我們要查驗的部
09 分。(問：你是否有去查驗過黃色螢光色之斜線範圍中未開
10 闢道路的部分？)【沒有】。(問：黃色螢光色之斜線範圍網
11 狀的部分，是誰要去驗收？)養護工程科。我不曉得誰去驗
12 的。…(問：你剛才說「基地前面與基地面前同寬的範圍路
13 面」跟P453頁的圖對照，是否就是黃色螢光色之斜線範圍，
14 但是依照圖面，黃色螢光色的範圍有超過與基地面前同寬的
15 範圍？)黃色螢光色之斜線範圍不知道是誰畫的。【只要看
16 到圖面有記載未開闢道路我們就不需要查驗了】。【圖的黃
17 色螢光色之斜線範圍是有超過基地前面與基地面前同寬的範
18 圍。】」等語(見本院卷三第217-222頁)。

- 19 3. 相互勾稽上開證人之證述，可知配置圖繪製之建築線，為基
20 地1872地號土地與1871地號土地間之界址線，與1872地號土
21 地及東成街56巷無關，且依建築線指示申請圖(見本院卷三
22 第233頁)及配置圖(見本院三第235頁)所示，該1872地號土
23 地基地指定建築線所臨之道路，係指與1872地號土地一定寬
24 度平行範圍之1871地號土地，而非黃色網狀斜線區域。又依
25 證人劉建豪證述，核發建物使用執照流程，需查驗建築線以
26 內之基地，建築線以外區域非核發建物使用執照查驗範圍，
27 是臺南市政府工務局113年5月17日函文說明所載：來函所指
28 「計畫道路已鋪築完成可供通行」，係指貴院附件二黃色螢
29 光色之斜線範圍等語，容有誤解。基此，D棟建物建築配置
30 圖繪製1872地號土地基地指定建築線所臨之道路，係指與18
31 72地號土地一定寬度平行範圍之1871地號土地，而非黃色網

01 狀斜線區域。至於黃色網狀斜線區域則屬泛指當時未開闢之
02 計畫道路，而非1872地號土地對外通行之路徑。

- 03 4. 再查，位於系爭土地西側之東成街56巷，依臺南市政府工務
04 局113年5月7日南市工養一字第1130628175號函文記載，該
05 巷道未有經前開主管機關(即臺南市政府工務局)既成道路認
06 定作業程序申請認定等語。另依臺南市政府都市發展局113
07 年5月2日南市都管字第1130628045號函文記載：東區東成街
08 56巷部分屬106年10月31日發布實施「變更臺南市東區細部
09 計畫(第二次通盤檢討)案」之道路用地(EE-46-8M)，EE-46-
10 8M本市東區富農段1808、1858、1813、1816、1819、1822、
11 1825、1828、1831、1834、1837、1839、1841、1843、184
12 5、1847、1849、1859、1868、1869、1860、1861(部分)、1
13 870-1、1862、1871-1、1871、1877、1993、1935、1939、1
14 942、1945、1947地號等語，此有上開函文在卷可參(見本院
15 卷二第467、469頁)，足見東成街56巷尚非屬既成道路，現
16 東成街56巷坐落部分土地，係屬上開計畫道路用地。又依臺
17 南市政府消防局113年5月1日南市救字第1130012080號函記
18 載，臺南市東成街56巷係為本局109年12月7日列管之高危險
19 特定區域(狹小巷道)，列管範圍為東成街雙號(2至46號)等
20 語(見本院卷二第465頁)，可見消防局列管消防通道範圍，
21 為東成街56巷西側之建物。再者，本院會同兩造及臺南市政
22 府東南地政事務所人員履勘現場時，系爭土地西側界址線位
23 置築有參加人白京開發公司興建之白色磁磚矮牆(坐落位置
24 詳見112年9月19日法囑土地字第28100號複丈成果圖；見本
25 院卷二第343頁)，前開矮牆臨東成街56巷處接鄰第三人謝馥
26 禧所有1862地號等土地，該第三人土地其上另鋪有水泥空地
27 及擺放盆栽等情，是依前開矮牆向西沿伸東成街56巷客觀狀
28 態，顯非供不特人人車通行使用，而不具既成道路或消防通
29 道之性質。是以，1872地號土地縱無參加人白京開發公司興
30 建前開白色磁磚矮牆之設施，亦無從經由1871地號通行路線
31 進出東成街56巷(即1871地號土地與東成街56巷之間，尚隔

有第三人謝馥禧所有1862地號等非既成道路狀態之土地)，故1872地號土地自屬與公路無適宜之聯絡，而為袋地，堪以認定。

(六)承前五(三)所述，因原所有權人陳蓉楨將系爭土地分別讓與他人(即兩造)，造成1872及1870地號土地所有權人不同之狀態，至1872地號土地無法自1871、1870地號土地之通行路線，進出東成街，而與公路無適宜之聯絡，形成袋地。依首揭五(一)說明，因系爭土地所有權人陳蓉楨，將1872及1870地號土地分別讓與兩造(含兩造之前手)，造成1872地號土地與公路無適宜聯絡，此為讓與當時得以預見，且出於系爭土地所有人之任意行為，自應適用民法第789條第1項後段規定，僅得通行讓與人(即被告)之所有地即1870地號土地，及1871地號土地，而不得通行其他周圍鄰地(如1862號土地)，堪以認定。從而，原告主張依前開規定通行附圖所示編號A通道，依法有據，應予准許。

(七)被告另抗辯附圖所示編號A之通道，依建築技術規則建築設計施工編第283條規定，僅能供步專用道使用，不能供車輛通行，亦非通行損害最小之處所及方法云云。

1. 經查，陳蓉楨與參加人白京開發公司將A棟建物及其坐落土地即1870地號土地，分別出賣予被告鄧錦田等人時，雙方簽立買賣合約書之特別條款第10項明定：「壹樓西側人行步道無條件永久供D區人車通行」；另與D棟房屋買受人即原告簽立買賣契約書之個別磋商條款第10項亦約定：「本社區在8米計畫道路未開闢前須經由A區人行道通行」等語，此有參加人提出買賣契約書在卷可參(見本院卷二第17-319頁)。被告方豪雖抗辯其持有之買賣合約書特別條款並無第10項記載云云。然被告方豪並不爭執於參加人持有個別磋商條款及附圖上簽名蓋印，且就附圖註記「人行步道無條件永久供D區人車通行」下方處，書寫本人已明確了解並同意等語(見本院卷三第149-153頁)，足證被告方豪確已知悉並同意上開約定，縱其持有之買賣合約書特別條款漏未記載該第10項之約

01 定，亦不影響其已同意之意思表示。

02 2. 復契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相
03 表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介
04 而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致
05 者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購
06 戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定
07 共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分
08 管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他
09 共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其
10 受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而
11 應受分管契約之拘束(最高法院96年度台上字第2025號判決
12 意旨參照)。承前所述，被告鄧錦田等人既於買賣合約書上
13 簽名用印，同意附圖所示編號A通道，供原告即D棟建物所有
14 權人人車通行使用，且依原告蘇月姬陳述，D棟建物係先建
15 造完成，其後A棟建物始興建完成，附圖所示編號A通道興建
16 期間，原告係使用A棟建物停車場，待前開通道施作完成，
17 原告即由附圖所示編號A通道進出等語(見本院卷一第277、2
18 78頁)，參酌原由A棟、D棟建物所有權所有人組成之區分所
19 權人會議，曾於111年9月8日所召開之區分所有權人會議決
20 議討論，關於附圖所示編號A通道之後續維修保養責任歸屬
21 乙事，並決議通過由D棟建物住戶負擔全額維修費，及在8米
22 計畫道路未開闢前，仍供D棟建物住戶通行使用，此有白京
23 松下111年第4屆第1次區分所有權人會議會議紀錄在卷可參
24 (見111年度南司調字第347號卷第39-43頁)，是以A棟建物所
25 有權人縱將其應有部分讓與第三人，依上開客觀情形，受讓
26 人對D棟建物得通行使用附圖所示編號A通道之分管契約存在
27 乙事，顯屬可得而知，自應受分管契約之拘束。再者，被告
28 管委會係由A棟建物區分所有權人推選組成，則前開分管契
29 約之拘束力，亦應及於被告管委員。

30 3. 又按所謂違反保護他人之法律者，係指以保護他人為目的之
31 法律，亦即一般防止妨害他人權益或禁止侵害他人權益之法

律而言；或雖非直接以保護他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受侵害者，亦屬之。惟仍須以行為人有違反該保護他人法律之行為，且該行為與損害間具有相當因果關係為限，行為人始應負責（最高法院100年度台上字第390號判決意旨參照）。查，建築技術規則建築設計施工編第283條，係就開放空間種類及留設尺寸為所之規定，則上開規定是否為保護他人為目的之法律，自有疑義。再者，袋地通行權之規定，目的在解決與道路無適宜聯絡之袋地通行之問題，自不能僅以通行路線有違反建築法規之疑慮，逕認該路線非屬通行損害最小之處所及方法。

4. 末查，A棟建物坐落於1870地號土地東側，附圖所示編號A通道，則沿1870地號土地西側向北延伸通行東成街。又承前所述，D棟建物建造完成時，通往東成街56巷之計畫道路尚未闢建完成，系爭土地所有權人陳蓉楨將1872及1870地號土地分別讓與兩造(含兩造之前手)，應可預見1872地號土地與公路無適宜聯絡通行路線，因而由白京開發公司與被告鄧錦田等人簽立買賣合約書，就A棟建物原設計如附圖所示編號A通道，供原告對外通行使用。本院考量附圖所示編號A通道原建築設計即供通行使用，並於被告鄧錦田等人受買A棟建物及坐落1870地號土地應有部分時，已同意或知悉前開通道係供D棟建物住戶使用，以該通道繼續供原告通行使用，不影響被告A棟建物之使用，且無需另闢其他通道以供原告使用。復審酌1872地號土地周圍計畫道路仍未經開通，依民法第789條第1項規定，原告亦僅得通行被告(即陳蓉楨之讓與人，及輾轉受讓人)之所有地即1870地號土地，及1871地號土地，而不得通行其他周圍鄰地，是認附圖所示編號A通道應屬被告供原告對外通行路線，損害最小之處所及方法。

(八)基上，原告共有之1872地號土地係屬袋地，原告依民法第789條第1項規定，請求確認其就被告所有1870地號土地如附圖所示編號A通道，有通行權存在；且被告不得設置障礙物或其他任何妨礙原告通行之行為，為有理由。至於，原告另以

01 民法第787條第1項及買賣契約之法律關為相同聲明之主張，
02 即無審究必要，並此敘明。

03 六、綜上所述，原告依民法第789條第1項規定，請求(1)確認原告
04 對被告所有1870地號土地如附圖所示編號A之通道，有通行
05 權存在；(2)被告對1870地號土地如主文第1項所示通道，不
06 得設置障礙物或其他任何妨礙原告通行之行為，均有理由，
07 應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。。

08 七、本件原告就訴之聲明，願供擔保聲請假執行，惟就主文第1
09 項確認之訴並無執行之必要，另主文第2項係命被告不得為
10 一定行為，此部分並無從經由強制执行程序達到請求被告為
11 不作為之目的，故原告假執行聲請，核與假執行之性質不
12 合，均予駁回。

13 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日

15 民事第二庭 法 官 田幸艷

16 以上正本證明與原本無異。

17 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
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
20 應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

22 書記官 林幸萱