

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第15號

上訴人 呂榮福 住○○市○區○○○街000號

被上訴人 鼎峰開發建設股份有限公司

法定代理人 吳季蓮

訴訟代理人 陳偉仁律師

陳明律師

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111年11月2日臺灣嘉義地方法院111年度訴字第330號第一審判決提起上訴，本院於112年6月7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

一、被上訴人主張：伊於民國111年1月5日以買賣為原因向訴外人李葉秀蘭及李正雄（下稱李葉秀蘭2人）取得嘉義市○○○段0000000○0000000地號土地（下稱000-000、000-000地號土地）所有權，上訴人則為同段000-00地號土地（下稱系爭土地）所有權人。又上訴人前為興建房屋欲將原規劃之6米寬巷道變為8米寬，而於82年11月9日與李葉秀蘭2人簽訂道路交換同意書（下稱系爭同意書），約定李葉秀蘭2人所有同段000地號土地緊臨同段000-00地號土地提供3米寬道路、臨同段000-00地號土地提供2米寬道路（分割後為同段000-00地號土地）及同段000-00地號土地，無條件願與上訴人所有同段000-00地號土地及系爭土地交換，以供日後承建使用。李葉秀蘭2人已依約出具土地使用同意書供上訴人自83年陸續興建房屋完竣。嗣李葉秀蘭2人於102年間為於000-00地號土地興建房屋曾訴請法院判令上訴人應就系爭土地依系爭同意書出具土地使用同意書供其等申請建造執照，經原法院102年訴字第140號、本院102年度上字第163號（下稱另

案一審、二審）判決勝訴確定，李葉秀蘭2人即持上開確定判決申請指定建築線並取得建築執照、使用執照。惟被上訴人取得000-000、000-000地號土地後欲興建房屋，經嘉義市政府認伊不得執上開確定判決申請指定建築線及建築執照，應再取得上訴人出具之土地使用同意書，卻遭上訴人拒絕提供。但系爭土地與嘉義市政府所有之同段000000地號土地，及同段000-00、000-00地號土地，均為嘉義市○○路000巷（下稱○○路000巷）範圍，並已鋪設柏油路面，末端並劃設有禁止紅線之交通標線，且系爭土地供鄰近土地之所有權人用以指定建築線，並作為該社區私設通路使用，已歷時將近30年，基於債權物權化之法理及誠信原則，被上訴人自得對上訴人主張系爭同意書之法律關係。且000-000、000-000地號土地為袋地，與公路無適宜之聯絡，僅能經由○○路000巷始能與嘉義市新生路連接，此2筆建地需指定建築線並核發建照，始能發揮袋地之效用，又依建築技術規則，該私設道路超過35米而應設迴車道，故本件確有通行系爭土地之必要，此亦與系爭同意書內容相符，且屬於對周圍土地損害最少之處所及方法，亦未增加系爭土地之負擔，或妨害上訴人之權利，是被上訴人亦得依民法第787條第1項規定對上訴人主張有通行權。爰依系爭同意書、債權物權化之法理、誠信原則、民法第787條第1項規定，擇一請求確認被上訴人對上訴人所有之系爭土地有通行權存在。又系爭同意書既約定供日後承建使用，被上訴人為興建房屋，自有利用系爭土地作為管線經過之處，並需鋪設路面，爰依系爭同意書、債權物權化之法理、民法第788條第1項、第786條第1項規定，擇一請求上訴人應容忍被上訴人於系爭土地鋪設柏油路面、設置電線、水管、瓦斯管、電信、衛生下水道等管線，並不得為禁止或妨礙之行為（原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於86年間已依系爭同意書開立系爭土地之土地使用同意書予被上訴人之前手李葉秀蘭2人，惟其等未經

伊同意即交給他人使用，本件除非被上訴人將伊之前開立之同意書交還予伊，否則不同意被上訴人通行系爭土地及鋪設道路、設置管線。至於另案民事判決對於本件並無拘束力等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)000-000地號土地於61年12月9日由李葉秀蘭登記取得所有權，嗣於104年1月13日因分割增加000-000地號土地；再由被上訴人於111年1月5日以買賣為原因登記取得000-000、000-00地號土地所有權。系爭土地於82年12月2日間由上訴人登記取得所有權。

(二)000-000、000-000地號土地位於○○路000巷內，為袋地，與公路無適宜之聯絡，僅能經由○○路000巷連接至嘉義市新生路；系爭土地與同段000-00、000-00、000-00等地號土地均為○○路000巷範圍，現況已鋪設柏油、路面平整，末端並劃設有禁止停車之紅線交通標線。

(三)上訴人與李葉秀蘭2人前於82年11月9日訂立系爭同意書，約定李葉秀蘭2人所有同段000地號土地緊臨同段000-00地號土地願提供3米寬道路、臨同段000-00地號土地提供2米寬道路及同段000-00地號，無條件願與上訴人所有之同段134-31地號土地、000-00地號交換，以供日後承建使用。之後上訴人於83年4月2日出具同意書予李葉秀蘭2人，記載：本人持系爭土地、同段134-31地號，因目前未完成分割手續，故本人同意俟分割後開立私設道路部分工地使用權同意書，並應於同段000-00地號施設公共設施（道路工程及排水系統）。上訴人另於86年間出具同段000-00地號土地及系爭土地之土地使用權同意書予李葉秀蘭2人。

(四)同段000-00地號土地於83年3月24日分割自131地號土地，為李葉秀蘭、李正雄2人共有，於111年1月5日由被上訴人以買賣為原因登記取得所有權全部。同段000-00地號土地為李葉秀蘭2人與訴外人葉天助共有。同段000-00地號土地為嘉義

01 市政府所有。

02 (五)李葉秀蘭2人前訴請上訴人出具土地道路使用權同意書事
03 件，請求上訴人應就其所有之系爭土地出具同意供李葉秀蘭
04 等2人所有之000-000地號土地營造建築物申請建造執照之土
05 地使用同意書予李葉秀蘭2人，經另案一審判決李葉秀蘭2人
06 勝訴，上訴人提起上訴，經另案二審判決駁回其上訴，於10
07 2年11月25日確定。

08 (六)李葉秀蘭持上開確定判決於103年7月31日向嘉義市政府就00
09 0-000地號土地現有巷道申請指定建築線並經核准；李正雄
10 復以000-000地號土地為基地建造建物，於104年11月17日取
11 得嘉義市政府核發之使用執照。

12 四、本件兩造爭點為：(一)被上訴人依系爭同意書、債權物權化之
13 法理、誠信原則、民法第787條第1項規定，擇一請求確認其
14 就上訴人所有之系爭土地有通行權存在，有無理由？(二)被上
15 訴人依系爭同意書、債權物權化之法理、民法第788條第1
16 項、第786條第1項規定，擇一請求上訴人應容忍被上訴人於
17 系爭土地鋪設柏油道路及設置電線、水管、瓦斯管、電信、
18 衛生下水道等管線，並不得為禁止或妨礙之行為，有無理
19 由？茲判斷如下：

20 (一)按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，
21 固僅對當事人發生效力，惟以使用土地為標的之繼續性債權
22 契約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公共利益，
23 且該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關係未經以
24 登記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權時，明知或
25 可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受該拘束
26 無致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債權物權化」
27 之法律效果，以維法律秩序之安定（最高法院110年度台上
28 字第1714號判決意旨參照）。

29 (二)查000-000地號土地原為李葉秀蘭於61年間取得所有權，嗣
30 於104年1月13日因分割增加000-000地號土地，被上訴人再
31 於111年1月5日以買賣為原因登記取得000-000、000-00地號

01 土地所有權；系爭土地則為上訴人於82年間取得所有權；又
02 000-000、000-000地號土地位於○○路000巷內，為袋地，
03 與公路無適宜之聯絡，僅能經由○○路000巷連接至嘉義市
04 新生路；而系爭土地與同段000-00、000-00、000-00等地號
05 土地均為○○路000巷範圍，現況已鋪設柏油路面，末端並
06 劃設有禁止停車之紅線交通標線等情，為兩造所不爭執，並
07 有土地登記謄本、Google街景照片、內政部國土測繪中心圖
08 資服務雲資料附卷可稽（原審卷第21至26、33、35頁、本院
09 卷第115至117、119、121頁），且經原審至現場勘驗屬實，
10 有勘驗筆錄在卷可查（原審卷第97至99頁），堪以認定。

11 (三)上訴人與李葉秀蘭2人前於82年11月9日訂立系爭同意書，約
12 定李葉秀蘭2人所有同段000地號土地緊臨同段000-00地號土
13 地願提供3米寬道路、臨同段000-00地號土地提供2米寬道路
14 及同段000-00地號土地(為李葉秀蘭2人與葉天助共有)，無
15 條件願與上訴人所有之同段000-00地號、000-00地號土地交
16 換，以供日後承建使用（交換道路使用情形如該同意書附
17 表）；李葉秀蘭2人所有同段000地號土地即依系爭同意書於
18 83年3月24日分割出同段000-00地號土地（嗣於111年1月5日
19 由被上訴人買受取得）；上訴人亦於83年4月2日出具同意書
20 予李葉秀蘭2人，同意上訴人所有之系爭土地及同段134-31
21 地號土地於分割後開立私設道路部分工地使用權同意書等
22 情，為兩造所不爭執，並有系爭同意書及其附表、83年4月2
23 日同意書、土地建物及異動索引查詢資料、土地公務用人工
24 登記簿節本存卷為憑（另案一審卷第3至4、23頁、本院卷第
25 72至82、103頁），亦可認定。則依系爭同意書之約定，上
26 訴人應提供系爭土地及同段000-00地號土地；李葉秀蘭2人
27 則應提供同段000-00地號(由同段131地號分割而來)及同段0
28 00-00地號土地，作為共同私設道路，供雙方在該道路兩側
29 承建建物使用，而為達雙方承建建物之目的，應認該約定所
30 同意之內涵包括提供人車通行、鋪設道路、埋設電線、水
31 管、瓦斯管、電信、衛生下水道等必要之管線等用途在內。

01 且系爭同意書所約定雙方各自提供土地共同設立私設道路，
02 應屬繼續性之債權契約，有供該地區居民長期使用之目的，
03 此由系爭土地與同段000-00地號(為嘉義市政府所有)、000-
04 00及000-00地號土地現均為○○路000巷範圍(分別位於該巷
05 道之左側、中間、右側)，該巷道為柏油路面，設有電線桿
06 之公共設施(本院卷第119頁)，末端並劃設有禁止停車之
07 紅線交通標線，確實已提供周遭地區往來通行及設置公共設
08 施之用，亦可佐證，足見系爭同意書訂立後，訂約人即上訴
09 人與李葉秀蘭2人確已依約提供各自土地共同設立私設巷道
10 即○○路000巷，上訴人並於本院自認其在該巷道左側之000
11 -000至000-000等地號土地上興建完成一批房屋，系爭土地
12 之柏油路面為其所鋪設，其所建各戶之管線亦從各戶牽出來
13 到○○路000巷等情(本院卷第164至165頁)，堪認系爭土地
14 自83年間至今歷時將近30年之久，均有供○○路000巷之兩
15 側土地作為私設巷道使用之事實。

16 (四)上訴人固曾於86年間出具系爭土地及同段000-00地號土地之
17 土地使用權同意書(為申請建造、雜項執照用)予李葉秀蘭2
18 人(嗣經李葉秀蘭2人交予訴外人葉建良辦理同段000地號土
19 地之法定空地分割)；李葉秀蘭2人於102年間另訴請上訴人
20 出具土地道路使用權同意書事件，請求上訴人應就其所有之
21 系爭土地出具同意供李葉秀蘭等2人所有之000-000地號土地
22 營造建築物申請建造執照之土地使用同意書予李葉秀蘭2
23 人，經另案一審判決李葉秀蘭2人勝訴，李正雄部分未上
24 訴，於102年8月12日確定，上訴人對李葉秀蘭提起上訴，經
25 另案二審判決駁回其上訴，於102年11月25日確定；李葉秀
26 蘭即持上開確定判決於103年7月31日向嘉義市政府就000-00
27 0地號土地現有巷道申請指定建築線並經核准；李正雄復以0
28 00-000地號土地為基地建造建物，於104年11月17日取得嘉
29 義市政府核發之使用執照等情，為兩造所不爭執，並經本院
30 調取另案卷宗及一、二審判決(另案一審卷第54至55頁、增
31 補第5頁、二審卷第44至46、52頁)查明屬實，且有86年土

01 地使用權同意書、原法院87年度自字第64號刑事判決、嘉義
02 市政府103年10月2日函及建築線指示（定）申請書、建造執
03 照及雜項執照簽證案件現況彩色照片、私設道路配置圖、使
04 用執照、面積計算表等件在卷可查（另案一審卷第24頁、二
05 審卷第6至10頁反面、原審卷第39至55頁），可以認定。

06 (五)惟被上訴人並非另案當事人，亦非該案確定判決既判力效力
07 所及之人，自無從援引另案確定判決向建築管理機關提出相
08 關申請。被上訴人現為於其所有之000-000、000-000地號土
09 地興建建物，於辦理各項申請時，依法仍須取得屬於現況私
10 設巷道之一部分之系爭土地之使用同意，本院審酌被上訴人
11 雖非系爭同意書之訂約人，但系爭同意書訂立後，訂約人即
12 上訴人與李葉秀蘭2人確已依約提供各自土地共同設立私設
13 巷道即○○路000巷，上訴人亦於該巷道左側土地興建完成
14 一批房屋，且將各戶管線牽至該巷道，則系爭土地自83年間
15 至今歷時將近30年之久，均有供○○路000巷之兩側土地作
16 為私設巷道使用，系爭同意書之債權契約對於繼受000-00
17 0、000-000地號土地(均緊臨576巷道)之被上訴人已具有公
18 示之效果，而信賴上訴人會繼續提供系爭土地為私設巷道供
19 上開2筆土地之繼受人承建使用，正如同段000-00、000-00
20 地號土地亦將繼續作為該地區之私設巷道，倘上訴人或其繼
21 受人日後再有承建使用之需求，亦應於契約目的之範圍內同
22 意其等使用此2筆土地，如此始能配合該地區之土地利用及
23 發展，並促進社會經濟及公共利益，再者，依系爭同意書維
24 持各該土地之使用現況，亦不至於造成訂約雙方當事人或其
25 繼受人遭受不測之損害，故為維持法律秩序之安定，使締結
26 該債權契約之本旨及社會公益得以完全實現，應例外使系爭
27 同意書具有債權物權化之法律效果，而令被上訴人亦得對上
28 訴人主張系爭同意書之契約效力，始符公平正義及誠信原
29 則。

30 (六)至於上訴人抗辯其已於86年間出具系爭土地之同意書予被上
31 訴人之前手李葉秀蘭2人，卻遭其等交付他人使用，除非被

01 上訴人交還上開同意書，否則不同意被上訴人之本件請求乙
02 節，惟上訴人所辯上情，業經另案一、二審判決上訴人應再
03 出具系爭土地之使用同意書予李葉秀蘭2人確定，自非本件
04 應予審酌之事項；且上訴人於86年出具之同意書事實上亦已
05 經他人提出於嘉義市政府使用而無法取回供被上訴人再為建
06 築相關申請使用，故被上訴人仍有為本件請求之必要，上訴
07 人所辯已屬強人所難，自難認有理由。被上訴人依系爭同意
08 書及債權物權化之法理，請求其所有之000-000、000-000地
09 號土地對上訴人所有之系爭土地有通行權存在，為有理由。

10 (七)復審酌被上訴人所有之000-000、000-000地號土地為袋地，
11 僅能經由面前之000巷道連接至嘉義市新生路而聯外，被上
12 訴人欲於上開2筆土地興建建物，依現今生活需求，自有於
13 該巷道理設電線、水管、瓦斯管、電信、衛生死水道等管線
14 及整修或重新鋪設道路之必要，而各該管線之施工及設置範
15 圍另涉及公共事業單位之權責，客觀上無從排除同為該巷道
16 範圍之系爭土地，且系爭土地供被上訴人鋪設道路及埋置上
17 開管線，亦符合系爭同意書之契約目的係供「承建使用」及
18 系爭土地之使用現況，並為其後繼承該巷道兩側土地之第三
19 人可輕易觀察得知而具有公示外觀，因此，被上訴人依系爭
20 同意書及債權物權化之法理，請求上訴人應容忍其在系爭土
21 地鋪設道路及埋設上開管線，並不得為禁止或妨礙之行為，
22 亦屬有據。

23 五、綜上所述，被上訴人依系爭同意書及債權物權化之法理，請
24 求(一)確認伊就上訴人所有之系爭土地有通行權存在，及(二)上
25 訴人應容忍伊於系爭土地鋪設柏油道路及設置電線、水管、
26 瓦斯管、電信、衛生死水道等管線，並不得為禁止或妨礙之
27 行為，均屬正當，應予准許。至被上訴人另分別依誠信原
28 則、民法第787條第1項規定；及民法第788條第1項、第786
29 條第1項規定，為上開(一)、(二)之同一請求而提起選擇合併之
30 訴，即無審究之必要。從而，原審為上訴人敗訴之判決，就
31 上開(一)部分，核無不合；就上開(二)部分理由雖有不同，但結

論並無二致，均應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
民事第五庭 審判長法 官 藍雅清

法 官 張季芬

法 官 王雅苑

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

書記官 李良倩

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人

01 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
02 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
03 民事訴訟法第466條之2第1項：
04 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
05 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。