臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3337號

原　　告　任順
000000000000000000
　　呂松熙
　　紀孟杰
　　陳玉說
　　劉文瑢
　　謝正德
上五人共同
訴訟代理人　黃聖展律師
被　　告　永柏企業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　鄭中平
訴訟代理人　陳婉儀
　　潘東發
　　陳柏均律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國111年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就被告所有新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○地號土地上、如附件之新北市新店地政事務所收件日期文號民國一百零九年七月二十二日店測數字第七九三零零號複丈成果圖（下稱附圖）所示之測繪新北市○○區○○○街道路○○○○地○○○○○○○○○○號A、使用地號六四之二、使用面積六平方公尺、及⑵編號B、使用地號八八之十一、使用面積十四點八二平方公尺(以上A、B二區塊為花圃），⑶編號C、使用地號八八之十一、使用面積七十一點零八平方公尺、及⑷編號D、使用地號八八之十一、使用面積二點六二平方公尺（以上C、D二區塊為行人步道），⑸編號E、使用地號六四之二、使用面積十六點零七

平方公尺、及⑹編號F、使用地號八八之十一、使用面積二百一十六點七平方公尺（以上E、F二區塊為道路，含道路附連之排水溝)之土地。

原告就前項土地範圍內之道路(含道路附連之排水溝）、行人步道、及花圃有使用權及通行權，被告不得就前項土地為刨除、設置圍籬及其他任何妨礙原告為使用及通行之行為。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原以公寓大廈管理條例24條第2項、第53條及公寓大廈管理條例施行細則第12條之規定、秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書之約定、公用地役之法律關係為請求權基礎，聲明為：確認原告就被告所有新北市○○區○○段0000○00000地號土地（下分稱64-2地號土地、88-11地號土地，合稱系爭土地）上之道路及排水設施（詳細位置及面積以地政機關測量成果圖為準）有通行及使用權存在，被告不得有拆除、破壞、設置圍籬及以其他方式妨礙原告通行及使用之行為等語（見本院卷一第12頁），嗣經本院二次會同兩造及新北市新店地政事務所測量人員至現場履勘，並囑託該地政事務所測量後繪製成土地複丈成果圖（複丈日期：民國108年11月21日、109年7月23日），原告於109年8月20日以複丈日期109年7月23日之土地複丈成果圖為據，變更訴之聲明為：㈠確認原告就被告所有系爭土地上、如附件之新北市新店地政事務所收件日期文號109年7月22日店測數字第79300號複丈成果圖（下稱附圖）所示之測繪新北市新店區秀岡五街道路（下稱系爭道路）之下述土地有通行權存在，即原告就附圖中被告所有下述：⑴編號A、使用地號64-2、使用面積6平方

公尺、及⑵編號B、使用地號88-11、使用面積14.82平方公尺(以上A、B二區塊為花圃），⑶編號C、使用地號88-11、使用面積71.08平方公尺、及⑷編號D、使用地號88-11、使用面積2.62平方公尺（以上C、D二區塊為行人步道），⑸編號E、使用地號64-2、使用面積16.07平方公尺、及⑹編號F、使用地號88-11、使用面積216.7平方公尺（以上E、F二區塊為道路，含道路附連之排水溝)之土地有通行權存在。㈡原告就前項土地範圍內之道路(含道路附連之排水溝）、行人步道、及花圃有使用權及通行權，被告不得就前項土地為刨除、設置圍籬及其他任何妨礙原告為使用及通行之行為等語（見本院卷二第36頁）。另於109年10月22日追加民法第767條第1項中段為請求權基礎等語（見本院卷二第59頁）。核原告所為上開變更，將聲明特定確切位置，係屬不變更訴訟標的而補充其事實與法律上之陳述；追加請求權基礎部分，均係基於原告主張通行權遭妨害之同一基礎事實，均合於前揭法律規定，應予准許。

二、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項前段定有明文。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號判例參照）。本件原告主張對被告所有系爭土地上之系爭道路、排水設施等有通行、使用權，並請求被告應容任其通行、適用，不得為其他妨害其通行、使用之行為等，既為被告所否認，堪認原告就系爭通行權、使用權存在與否陷於有不明確之狀態，致原告私法上之地位有受侵害之虞，既得以本件確認判決除去之，即應認原告有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告任順等6人為新北市秀岡山莊一期之A區住戶與建物之所

有權人。被告則為系爭土地之所有權人。系爭土地原為秀岡開發事業股份有限公司（下稱秀岡公司）所有，並為秀岡公司於80年間開發秀岡山莊時，作為山莊內之公園、車道、步道、球場、涼亭、警衛亭、景觀亭、攔砂壩、管涵、加壓站等公共設施之用，惟秀岡公司於完成大部分公共設施後，並興建完成秀岡山莊A、B區住宅區後，即因財務狀況不佳而陸續以公設土地向台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）借款，嗣後台鳳公司又將公共設施土地過戶予鄭中平，其後於105年8月間系爭公共設施土地才因信託原因輾轉登記為被告所有。因被告於近日內在同路段85-21地號土地擺放貨櫃及鐵架，遭住戶向主管機關檢舉，並經主管機關到場會勘屬實，命被告限期改善。詎被告為報復住戶提出檢舉，竟以該函文為由擴張至其他未經主管機關認定違法之秀岡山莊內公共設施道路，表示自108年7月22日起將陸續拆除原告使用山莊內已通行近20年之系爭道路、人行步道等公共設施，否認原告得自由通行、使用系爭道路及附連之排水設施、人行步道、花圃之權，侵害原告等住戶依法得使用山莊內公共設施之權利。

㈡系爭道路為原始開發單位秀岡山莊所興建，依秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書第13條第4款約定：「㈣乙方（即秀岡公司）依計劃留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用…」、第15條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，甲方應將本約、委託代辦貸款契約書、秀岡山莊住戶公約暨管理服務規章同意書（如附件七）及其所有附件之各項約定同時履行之...」，又附件七遵守住戶守則暨管理服務規章同意書第1條規定：「本山莊建物、土地所有權人、承租人、借用人及其他有正當權源居住並使用本山莊之人，均稱為住戶，有履行本守則之義務…」、第2條規定：「…所稱公共場所，係指供公眾使用之空間，凡山莊大門、道路、步道、公園、綠地、育樂場所等皆屬之；所稱公共設備，係指

公眾需要之設備，凡供電設備、供水設備污水處理設備、電話設備等皆屬之」、第3條第21款規定：「住戶應按月交付公共管理費用…」，由上可知秀岡公司已與承購戶分別約定，包含系爭道路之社區內公共設施由全體住戶共同使用，住戶按月繳交公共管理費用。而秀岡山莊係依據山坡地開發建築管理辦法申請開發許可，關於該社區區內公共設施之使用，應準用公寓大廈管理條例相關規定，依公寓大廈管理條例施行細則第12條第2款規定、第24條、第53條規定，上開約定具有拘束被告之效力，被告於105年8月繼受取得系爭土地之所有權，自應繼受其前手與秀岡山莊全體住戶約定得使用公共設施之義務，此亦為臺灣高等法院98年度上字第721號民事確定判決所肯認，原告自得通行、使用系爭道路及附連之排水設施。被告本次將拆除之系爭土地道路自秀岡山莊第一期社區87、88年完工後，即「供不特定之公眾通行已近20年，未曾中斷」，依大法官會議釋字第400號解釋之意旨，已成立公用地役關係，系爭土地上所設系爭道路及附連之排水設施應供公眾通行、使用，被告雖為所有權人亦不得排除。

㈢又系爭道路為原告等住戶進入社區之重要道路，倘若欠缺此入口車道，因社區連接華城路之路口位於斜坡存在嚴重之視線死角，容易造成出入社區車輛通行之危險；甚且系爭道路上設有排水設施，倘若逕自拆除，遭遇颱風或大雨時，雨水將可能伴隨被告刨除路面所造成之泥漿恣意橫流侵入原告住家之中，造成原告等住戶生命財產受到嚴重損害及危險，嚴重影響原告等住戶使用所有房屋居住於此之權益或出入往來之安全，造成原告所屬住戶所有權未能圓滿行使，應屬妨害原告所屬住戶土地、房屋所有權之行使，原告自得依民法第767條第1項中段規定除去被告妨害，請求被告容忍原告通行、使用系爭土地上設置之系爭道路及附連之排水設施、人行步道、花圃。

㈣為此，爰依公寓大廈管理條例24條第2項、第53條及公寓大

廈管理條例施行細則第12條之規定、秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書之約定、公用地役之法律關係及民法第767第1項中段規定提起本件訴訟，訴請被告應容任原告通行系爭土地、系爭道路及使用系爭土地上之公共設施，並不得為妨礙原告通行及使用之行為等語。並聲明：1.確認原告就被告所有系爭土地上、如附圖所示測繪系爭道路之下述土地有通行權存在，即原告就附圖中被告所有下述：⑴編號A、使用地號64-2、使用面積6平方公尺、及⑵編號B、使用地號88-11、使用面積14.82平方公尺(以上A、B二區塊為花圃），⑶編號C、使用地號88-11、使用面積71.08平方公尺、及⑷編號D、使用地號88-11、使用面積2.62平方公尺（以上C、D二區塊為行人步道），⑸編號E、使用地號64-2、使用面積16.07平方公尺、及⑹編號F、使用地號88-11、使用面積216.7平方公尺（以上E、F二區塊為道路，含道路附連之排水溝）之土地有通行權存在。2.原告就前項土地範圍內之道路(含道路附連之排水溝）、行人步道、及花圃有使用權及通行權，被告不得就前項土地為刨除、設置圍籬及其他任何妨礙原告為使用及通行之行為。

二、被告則以：

㈠系爭土地屬擬定臺北水源特定區計畫（南勢溪部分)大台北華城細部計畫案之保安保護區，有關保安保護區之土地及建築物使用應依100年12月5日發布實施變更臺北水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討)案之第7點及第11點第1項第6款之規定辦理，系爭土地因鋪設柏油及水泥鋪面作為道路使用，不符合土地使用分區管制，業經新北市政府城鄉發展局於108年11月18日以新北城開字第1082133359號函命被告停止違規行為，如未停止違規行為再經查獲者，得依都市計畫法第79條第1項規定予以裁罰，足認系爭土地鋪設柏油及水泥鋪面作為道路使用，確實違反行政法規，被告身為所有權人，依法拆除柏油及水泥鋪面，回復保安保護區使用，乃行使正當權利，原告提起本件訴訟請求被告不得有拆

除、破壞、設置圍籬及以其他方式妨礙原告通行及使用道路之行為，洵屬無理。

㈡依秀岡山莊興建計畫環境影響說明書所附「秀岡雜項使用執照相關範圍圖」所示，系爭土地所在處之圖例係空白，應非在雜項使用執照興建範圍內，故屬私人土地，且秀岡公司依買賣契約交付房屋或公共設施予管理委員會時，秀岡公司已非系爭土地所有權人，無權移交系爭土地予住戶或管理委員會使用，是原告主張其於系爭土地有通行權、土地上之道路與排水設施為秀岡山莊之公共設施云云，均非有理。又系爭道路僅係秀岡山莊內通往秀岡一期A區之街道而已，並非進出整個秀岡山莊的對外聯通道路，非供不特定之公眾通行所必要，並無成立公用地役關係，又根據新北市政府城鄉資訊服務網、內政部地政司地籍圖資網路便民服務系統等查詢資料，以及「大台北華城細部計畫案」所附「大台北華城細部計畫圖」所示，系爭道路應為6米道路，且坐落地號為秀岡一段69地號，而未及於系爭土地，與系爭道路之現況不同，系爭道路應屬違建，並非依約或依法令應移交之公共設施，原告不得以其與秀岡公司間之買賣約定對抗被告。

㈢系爭道路及排水設施並非屬於秀岡山莊一期社區之附屬建築物，自非公寓大廈管理條例第3條第4款所指共用部分。再者，被告在系爭土地上未興建任何建物，則被告與秀岡山莊居民間並無集居社區的共同關係，並非公寓大廈管理條例第53條規範之對象。縱認被告因容任原告通行、使用系爭土地，原告應給付管理使用費，依另案臺灣高等法院107年度上易字第430號確定判決認定之事實，可知依秀岡公司與住戶間之房地買賣契約，住戶就社區外之土地及設施應給付管理及維護費用予秀岡公司所指定之人，並非給付給管理委員會；管理委員會就社區以外之土地及設施均無管理權限，自不得巧立名目向住戶收取管理及使用費用，是縱認原告就秀岡山莊一期社區外之土地及設施有給付使用費用予管理委員會，然管理委員會從未轉交予被告，原告自不得以已支付管

理使用費為由，主張有使用系爭土地之權利。末者，原告非系爭土地之所有權人，被告亦無任何妨礙原告所有權之行為其依民法第767條第1項中段提起本件訴訟，於法無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠訴外人秀岡公司於80年間開發秀岡山莊，秀岡公司於完成大部分公共設施後，並興建完成秀岡山莊A、B區住宅區

㈡原告任順等6人為秀岡山莊一期之A區住戶與建物之所有權人，系爭土地係位於秀岡山莊內部。

㈢系爭土地原為秀岡公司所有，於87年10月27日以買賣爲而移轉登記予張秀政、張益周、張秀青、張朝翔及張朝嘵等人共有，張朝翔及張朝嘵於87年11月19日、張秀政、張益周及張秀青則於87年11月30日以買賣為原因，而移轉登記予訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）所有，台鳳公司於89年5月16日以買賣為原因，而移轉登記予鄭中平所有，鄭中平又於89年6月19日以買賣為原因移轉登記予訴外人新祥記工程股份有限公司（下稱新祥記公司）所有，新祥記公司再於91年12月13日以買賣為原因，移轉登記予鄭中平所有，鄭中平復於96年6月14日以買賣為原因，移轉登記予翁自清所有，翁自清則先於96年8月20日以信託為原因，移轉登記予鴻昇公司所有，再於105年8月9日以變更信託受託人為原因，移轉登記為被告所有。

四、得心證之理由：

原告主張其對系爭土地上如附圖所示編號A至F土地暨其上設置之公共設施（道路含道路附連之排水溝、行人步道、花圃）有通行權及使用權存在等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭點分述如下：

㈠原告主張依公寓大廈管理條例24條第2項、第53條及公寓大廈管理條例施行細則第12條之規定、秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書之約定，主張其對系爭土地上如附圖所示編號A至F土地暨其上設置之公共設施（道路含道路附連之排水

溝、行人步道、花圃）有通行權及使用權存在，有無理由？

1.按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。公寓大廈管理條例第53條、第24條分別定有明文。又依山坡地開發建築管理辦法申請開發許可範圍內之地區，即屬本條例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區，公寓大廈管理條例施行細則第12條第2款亦有明定。復按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力，惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱未經以登記為公示方法，不妨在具備使第三人知悉該狀態之公示作用，與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀時，使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權物權化」之法律效果（最高法院109年度台上字第1807號判決參照）。

2.經查，依秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書第13條第4款約定：「㈣乙方（即秀岡公司）依計劃留設之道路、步道、綠帶及其他公共設施等，由乙方闢建予秀岡山莊全體住戶共同使用…」、第15條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，甲方應將本約、委託代辦貸款契約書、秀岡山莊住戶公約暨管理服務規章同意書（如附件七）及其所有附件之各項約定同時履行之...」；又附件七遵守住戶守則暨管理服務規章同意書第1條約定：「本山莊建物、土地所有權人、承租人、借用人及其他有正當權源居住並使用本山莊之人，均稱為住戶，有履行本守則之義務…」、第2條約定：「…所稱公共場所，係指供公眾使用之空間，凡山莊大門、道路、步道、公園、綠地、育樂場所等皆屬之；所

稱公共設備，係指公眾需要之設備，凡供電設備、供水設備污水處理設備、電話設備等皆屬之」、第3條第21款約定：「住戶應按月交付公共管理費用…」，可知秀岡山莊社區內土地建物之買賣，秀岡公司已與各承購戶清楚約明公共設施、設備、場所之範圍，其中秀岡山莊內之道路、步道及相關排水設備均屬公共設施、設備或場所，並達成社區內之公共設施由全體住戶共同使用，住戶並應按月繳交公共管理費用之合意。

3.秀岡山莊係依據山坡地開發建築管理辦法申請開發許可，故開發商秀岡公司係先興建相關公共設施後才陸續興建秀岡山莊第一期住宅。秀岡公司87年原始銷售手冊與導讀手冊之附圖上即已顯示系爭道路設於系爭土地上。再者，秀岡公司分別於82年1月3日、87年9月10日提供64-2地號土地之土地使用同意書：82年1月21日提供88-11地號土地之土地使用同意書，由秀岡公司於系爭土地上興建道路、人行道、花園等工作物，作為公共設施供全體居民使用，秀岡公司並於88年獲得原臺北縣政府核發雜項使用執照，有上開土地使用同意書及雜項使用執照在卷可稽（見本院卷一第105至109頁，卷二第323至324頁、第523至535頁），可徵系爭道路為原始開發單位秀岡公司所興建之公共設施之一無疑，則依上開秀岡公司與住戶之約定，自應由秀岡山莊全體住戶共同使用。

4.秀岡山莊係依據山坡地開發建築管理辦法申請開發許可，則關於該社區內公共設施之使用、管理，核諸前揭說明，自應準用公寓大廈管理條例相關規定，亦即該社區內建物及土地所有權之繼受人，均應繼受原所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務。被告於105年8月9日繼受取得系爭土地之所有權，明知系爭土地上有系爭道路及附連排水設施等公共設施，依上開公寓大廈管理規定，自應繼受其前手與全體住戶約定之拘束，負有容忍原告使用系爭土地上公共設施之義務，此並經另案臺灣高等法院98年度上字第721號民事確定判決所肯認，原告據此主張其對系爭土地暨其上設置之公共

設施有通行、使用權存在，即屬有據。

5.又秀岡公司曾針對秀岡山莊開發者就全部道路、管線等相關公共設施之共同使用、共同管理及共同分攤費用之責任與義務事宜，於95年10月5日出具(95)秀岡字第008號函，同意被告為秀岡山莊開發單位之一，且明示被告負有就秀岡山莊全部公共設施興修及提供使用之義務，是可認被告在取得系爭土地前即明知秀岡公司有出具土地使用權同意書就系爭土地使用現狀為供做88雜使字第017號雜項使用執照中之道路、行人步道、花圃、及其道路附連排水溝等雜項工作物所使用，且承諾同意就秀岡山莊全部公共設施興修及提供使用之義務，參照前揭說明，秀岡公司系爭土地使用權同意書及秀岡公司與秀岡山莊全體住戶間之土地房屋預定買賣契約書對公共設施使用之約定，於被告自應產生債權物權化的法律效果而繼續存在，被告受此契約關係之拘束，易言之，即被告負有提供系爭土地上公共設施予秀岡山莊全體住戶通行、使用之義務，始足以維持法律秩序之安定性與公共利益，是被告辯稱，其不受秀岡公司與住戶間買賣契約之拘束云云，並非可採。

6.被告雖辯稱伊在系爭土地上未興建任何建物，被告與秀岡山莊居民間並無集居社區的共同關係，並非公寓大廈管理條例第53條規範之對象，本件不應適用公寓大廈管理條例相關規定；系爭土地位處保安保護區，依臺北水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討)案之第7點及第11點第1項第6款之規定，不得作為道路使用，系爭道路及附連之排水設施應違建，非合法公共設施；縱認被告應受秀岡公司與住戶間買賣契約之拘束，應容任原告通行及使用，原告並未繳交管理費管理及使用費用予被告，被告得停止原告通行及使用云云。惟查：

⑴若僅因嗣後公共設施土地輾轉由不在已完成建築之社區基地範圍內有建物之第三人所取得，即轉變為無公寓大廈管理條例規定之適用，將致有心人為不當利用，顯然悖於公寓大廈

管理條例第53條及施行細則第12條規範之意旨，被告此節主張，斷無可採。

⑵按新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點第3點第1項規定：「申請基地面臨之道路，應為政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路、現有巷道或符合建築技術規則之私設通路，並以連接計畫道路者為限。」，又臺北水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案第11點第1項第6款規定：「各機關闢建道路(含產業道路)或已發布細部計畫規定私人整體開發之住宅區權利關係人自行闢建必要聯外道路，需穿越保護區、農業區土地，並已取得土地產權或使用同意書時，應先經臺北水源區特定區管理局轉送新北市政府核准者後實施。」，是保安保護區內得設置道路，倘經核准後，即非不得設置道路。新北市政府城鄉發展局108年11月18日新北城開字第1082133359號函說明系爭土地「倘未經核准」鋪設柏油及水泥鋪面作為道路使用，始有不符合土地使用分區管制之規定而需依法裁罰之情，有上開函文在卷可查（見本院卷一第329頁），被告復未提出其他證明系爭道路之設置未經核准，尚難僅憑上開函文即認系爭道路非屬適法公共設施。況通行權與該道路是否依法申請而設置係屬二事，縱然系爭道路違反變更臺北水源特定區計畫第7點規定及都市計畫第79條規定，亦屬行政管理上應否取締之問題，仍無礙原告通行使用系爭道路之權利。被告此節所辯，亦非可採。

⑶被告應繼受其前手秀岡公司與住戶間買賣契約之拘束，業如前述，而秀岡公司與住戶間土地房屋預定買賣契約書中係約定應支付公共管理費予社區管委會，並非繳納管理費或使用費予系爭土地所有權人，被告以原告未繳納管理費為由停止原告通行使用系爭道路，實屬無據。況系爭道路自秀岡山莊一期社區建置完成後，均由原告等住戶所屬秀岡山莊第一期社區管理委員會支出費用與人力管理維護迄今，原告均有依約繳納管理費予秀岡山莊第一期社區管理委員會，非如被告

所稱並未繳納費用，被告所辯顯無可採。

㈡原告主張依公用地役關係、民法第767條第1項中段規定得通行系爭道路，有無理由？

1.按憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償，方符憲法保障財產權之意旨。既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償（司法院大法官釋字第400號解釋）。又依司法院釋字第400號解釋理由書意旨，既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七水災等）為必要。是倘私有土地已具有公用地役關係存在時，土地所有權人之權利行使，應受公眾使用之限制，亦即不得違反供公眾使用之目的，而排除他人之使用，自己無法自由使用收益，而形成因公益而犧牲其財產上之利益（最高法院96年度台上字第1704號、97年度台上字第1255號判決意旨參照）。

2.參諸被告提出秀岡公司87年原始銷售手冊、導讀手冊與系爭道路90年、94、96即102年之航照圖（見本院卷一第105至117頁），兩者相互對照，系爭道路之設置位置相符，且該道路範圍、寬度及路線與現今現存道路均無明顯重大變化，堪認原告主張系爭道路至少自90年間迄今，已供不特定人通行達20餘年乙情，應屬真實。又系爭道路所設位置為秀岡山莊第一期社區A區入口車道，系爭道路上附連排水設施乙情，

為兩造所不爭執，則系爭道路即為供秀岡山莊第一期社區A區房屋之所有權人、使用人及往來不特定人作為出入通道之必要，系爭道路附連之排水設施，亦為不特定之公眾排水所必要。被告復未提出反證證明系爭土地供眾人通行、排水之初，原土地所有權人有何出面阻止之情事，揆諸前揭說明，自應認系爭道路及附連排水設施確屬既成道路，而有公用地役關係存在，被告不得排除不特定人通行、使用。至社區設有安全管制，乃係保障社區住戶之安全，此與系爭道路是否供不特定人通行係屬二事，被告辯稱系爭道路設有安全管制，僅供秀岡山莊第一期社區A區房屋所有權人使用，非供不特定之公眾通行云云，即非可採。

3.原告雖另主張依民法第767條第1項中段規定，其得通行系爭道路，惟本院既已認定原告依公寓大廈管理條例、秀岡山莊房屋預定買賣契約書及公用地役關係得通行、使用系爭土地暨其上設置之公共設施，則原告此節主張是否有據，即毋庸再予審酌，併予敘明。

㈢原告請求被告應容忍原告就系爭土地上如附圖所示編號A至F土地暨其上設置之公共設施（道路含道路附連之排水溝、行人步道、花圃）得通行及使用，且不得設置障礙物或為任何妨礙原告通行、使用之行為，有無理由？

查秀岡公司於系爭土地上設置之系爭道路及附連之排水設施、人行步道、花圃等設施屬應供秀岡山莊全體住戶共同使用之公共設施，被告應受前手秀岡公司與秀岡山莊全體住戶合意約定之拘束且系爭道路及附連之排水設施已供不特定之公眾通行使用20年以上，成立公用地役關係，均經認定如上，則原告對於系爭土地上如附圖所示編號A至F土地暨其上設置之公共設施自有通行權及使用權存在，原告依公寓大廈管理條例相關規定、秀岡山莊房屋預定買賣契約書及公用地役關係，請求被告容忍原告通行系爭土地上如附圖所示編號A至F土地及使用其上設置之公共設施，並不得得設置障礙物或為任何妨礙原告通行、使用之行為，自屬有據，應予准

許。

五、綜上所述，原告主張依公寓大廈管理條例24條第2項、第53條及公寓大廈管理條例施行細則第12條之規定、秀岡山莊土地房屋預定買賣契約書之約定、公用地役關係，訴請確認原告就被告所有系爭土地上如附圖所示編號A至F部分土地有通行權，及對上開土地範圍內之道路（含道路附連之排水溝）、行人步道、及花圃有使用權及通行權，被告不得就上開土地為刨除、設置圍籬及其他任何妨礙原告為使用及通行之行為，均有理由，應予准許。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　熊志強

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　12　　月　　30　　日

書記官　蔡斐雯