

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第544號

上訴人 吳歆茹

訴訟代理人 吳家登

高宏銘律師

複代理人 廖至中律師

馮建中律師

被上訴人 大溪育樂股份有限公司

法定代理人 台彰投資有限公司（指派代表人吳修哲）

被上訴人 笠復威斯汀股份有限公司

法定代理人 李錫淇

上二人共同

訴訟代理人 林永頌律師

沈巧元律師

上列當事人間物上請求權等事件，上訴人對於中華民國112年10月3日臺灣桃園地方法院111年度訴字第2222號第一審判決提起上訴，本院於114年8月12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、程序部分

一、被上訴人大溪育樂股份有限公司（下稱大溪公司）及笠復威斯汀股份有限公司（下稱笠復公司，與大溪公司合稱被上訴人）法定代理人分別變更為台彰投資有限公司、李錫淇，其等聲明承受訴訟（本院卷五第3至17頁、卷一第41至58頁），應予准許。

01 二、上訴人於原審請求笠復公司應將可樂旅遊網站上所示之「桃  
02 園大溪笠復威斯汀度假酒店」（下稱系爭酒店）途經桃園市  
03 ○○區○○段0000○0000○0000○0000○0000○0000地號土  
04 地（合稱系爭土地，分稱其地號）至系爭酒店之交通資訊  
05 （原審卷一第27至30頁）移除，於本院審理時撤回此部分請  
06 求，為被上訴人同意（本院卷二第467至468頁），核與民事  
07 訴訟法第463條及第262條規定相符，應予准許。

## 08 貳、實體部分

09 一、上訴人主張：伊為系爭土地所有人，被上訴人未得伊同意，  
10 逕於桃園市○○區○○路○○○○路○○○○路○○○○  
11 ○○區○○段0000○0000地號（下稱○○段0000、0000地號）  
12 土地上，設置如原判決附圖（下稱附圖）編號D所示廣告看  
13 板（下稱系爭廣告看板），標示途經系爭土地至大溪高爾夫  
14 球場（下稱系爭球場）及系爭酒店之交通指引圖示及文字訊  
15 息（下稱系爭交通指引）；大溪公司於其架設之大溪高爾夫  
16 俱樂部網站上載明行經系爭土地進出系爭球場之交通資訊  
17 （下稱系爭網站交通訊息）；笠復公司以其接駁車（下稱接  
18 駁車），通行系爭土地往來桃園高鐵站及系爭酒店。以上致  
19 不特定人通行系爭土地，妨害伊就系爭土地之所有權。爰依  
20 民法第767條第1項中、後段、第184條第1項前段規定，求為  
21 命被上訴人移除系爭交通指引、大溪公司移除系爭網站交通  
22 訊息、笠復公司不得使接駁車行經系爭土地之判決。原審為  
23 上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)  
24 原判決關於駁回後開第二至四項之訴部分廢棄。(二)被上訴人  
25 應將系爭交通指引移除。(三)大溪公司應將系爭網站交通訊息  
26 移除。(四)笠復公司不得使接駁車行經系爭土地（未繫屬本院  
27 者，不予贅述）。

28 二、被上訴人則以：系爭土地原為訴外人張秀政所有，張秀政為  
29 開發大溪鴻禧山莊（下稱系爭山莊）、系爭酒店前身之大溪  
30 鴻禧別館與系爭球場，將系爭土地規劃為○○路之一部分，  
31 無償提供予系爭山莊、酒店及球場作為聯絡道路，使用迄今

01 近30年並無異動。嗣伊分別購得系爭球場及酒店，而上訴人  
02 經法院拍賣程序取得系爭土地，則系爭土地既為張秀政無償  
03 借予系爭酒店及球場使用迄今，本於債權物權化之法理，或  
04 類推適用民法第425條之1規定，伊有權通行使用。且系爭土  
05 地供不特定公眾通行使用迄今逾30年，已為現有巷道，具公  
06 用地役關係，不得禁止他人通行。又系爭土地於開發計劃時  
07 已限定作為道路使用，其所有權已限縮，上訴人於取得時顯  
08 可預見，卻禁止伊通行，顯屬權利濫用等語資為抗辯。答辯  
09 聲明：上訴駁回。

10 三、系爭土地（重測前地號依序為○○○段000-0、000-0、000-  
11 0、0000-00地號、○○段○○○小段000-00、000-0地號）  
12 原為張秀政所有，上訴人於100年12月29日經法院拍賣程序  
13 購得系爭土地，於101年1月31日辦妥登記。又系爭山莊變更  
14 編定計劃（下稱系爭計劃）書申請開發人為訴外人鴻禧開發  
15 股份有限公司（下稱鴻禧開發公司），笠復公司及大溪公司  
16 名下建物即門牌號碼桃園市○○區○○路000○○000號建物原  
17 始起造人為鴻禧育樂股份有限公司（下稱鴻禧育樂公司）及  
18 張秀政等人，鴻禧開發公司及鴻禧育樂公司斯時法定代理人  
19 皆為張秀政。另笠復公司及大溪公司同就系爭廣告看板有所有  
20 權及使用收益處分權，惟上訴人非該看板坐落之○○段  
21 0000、0000地號土地所有人，以及系爭網站交通訊息為大溪  
22 公司設置管理，接駁車為笠復公司設置並通行系爭土地往來  
23 桃園高鐵站及系爭酒店等事實，為兩造不爭執（本院卷一第  
24 425至426、424頁、卷二第41、43至44頁），堪信為真實。

#### 25 四、得心證之理由

26 (一)、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目  
27 的，民法第148條第1項定有明文。而權利之行使，是否以損  
28 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利  
29 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損害，比較衡量  
30 以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家

01 社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目  
02 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。經查：

- 03 1、系爭土地為○○路一部分，規劃開發迄今均作為道路使用：  
04 系爭土地為○○路一部分，其上為柏油路面，○○路路面均  
05 有標線及交通號誌，兩側為系爭山莊住宅區，住宅區門口設  
06 有各自警衛室，但未攔阻○○路往來車輛等情，為原審勘驗  
07 明確（原審卷三第7至15頁），並有現場照片、土地複丈成  
08 果圖、Google地圖及空照圖在卷可參（原審卷三第23至61、  
09 145頁，本院卷一第643、316頁）。又系爭土地依據系爭計  
10 劃均作為道路使用；○○路經內政部以78年10月24日台內營  
11 字第745525號函同意系爭山莊開發作為基地內聯外道路使  
12 用，屬於開發案內私有公共設施，區內道路為系爭計劃書申  
13 請人即鴻禧育樂公司開闢並由社區維護管理迄今；○○路為  
14 私人闢建道路，非屬桃園市大溪區公所維管範圍，該路起、  
15 迄點分別位於省道台3線大溪區○○路及○○路交叉口及  
16 ○○路000號前，全長約為1835.82公尺等情，有桃園市政府  
17 建築管理處112年8月3日及112年8月30日函、工務局112年6  
18 月27日函、大溪區公所112年8月1日函可考（原審卷三第  
19 216、280、131、183至185頁）。而○○路與○○路口號誌  
20 為桃園市政府交通局於93年設置；依桃園市大溪區戶政事務  
21 所檔存資料所示，81年5月28日編釘○○路000號後陸續編釘  
22 ○○路門牌號，另84年9月25日○○路000號有人設籍等情，  
23 有桃園市政府交通局112年6月14日、桃園市大溪區戶政事務  
24 所112年6月21日函及所附街路門牌暨村里鄰資料查詢表可參  
25 （原審卷三第101、127至129頁）。至於○○路曾有在日新  
26 橋中間設置門禁崗哨管制雙向來車，應為鴻禧山莊社區設  
27 置，設置及撤除時間已無印象且無書面資料可考，撤除原因  
28 係因民眾質疑門禁設置之合法性，故訴諸法院而拆除；○○  
29 路為鴻禧開發公司申請開發，並自行開闢及維護管理，非屬  
30 桃園市養護工程處維管道路，該處查無該道路設置及維管路  
31 燈之相關紀錄，次依系爭計劃書90頁所載，社區於入口橋樑

01 及住宅區主要道路和景觀大道相交處設有警衛室，以控制社  
02 區車輛及人員進出（如檢附公共設施計劃圖），惟社區是否  
03 有按該計劃書實際設置警衛室及於何時撤除，該處查無相關  
04 資料；○○路現況除供系爭山莊住戶進出，也供不特定公眾  
05 出入使用，確屬道路等情，有桃園市政府警察局大溪分局  
06 112年8月3日函及所附職務報告、養護工程處112年8月7日  
07 函、改制前桃園縣政府工務局101年11月30日函在卷可稽  
08 （原審卷三第211至213、261、341頁）。則系爭土地所在之  
09 ○○路，自78年間已經私人規劃開發作為聯外之道路使用，  
10 於81年間陸續編釘門牌有人設籍，期間雖曾在日新橋中間設  
11 置門禁崗哨管制雙向來車，但旋即撤除而無從考究發生時  
12 間，可見僅為偶發事件，亦非系爭土地所有人設置作為阻止  
13 通行之用，是○○路自78年間規劃開發之始，即為供通行之  
14 用，且設置迄今持續作為道路供往來之用。

15 2、○○路規劃開發迄今均供系爭山莊、酒店及球場通行之用：  
16 系爭計劃書對於交通量估計及對外交通改善計劃，需計算旅  
17 館區的房間數、車輛及高爾夫俱樂部人數、車輛，並說明該  
18 地區聯外道路有2條，分別寬15、9公尺；社區公共設施要考  
19 量兼為隔鄰高爾夫球場之俱樂部之功能，發揮其服務二處之  
20 特性；交通動線主要以15米通往隔鄰高爾夫球場之景觀大道  
21 貫穿全區；依不同的服務功能建立社區設施體系、休憩體  
22 系，及休閒旅館體系…休閒旅館區包括休閒旅館、花園、網  
23 球場、籃球場、游泳池、射箭場；社區商業中心為能便利服  
24 務社區住宅、休閒旅館及隔鄰高爾夫球場機能需要（本院卷  
25 四第293、294、308、309頁）。而上訴人自承該2條聯外道  
26 路分別指○○路接日新橋、往○○路000巷接台三線（本院  
27 卷四第350頁）。對照系爭計劃之土地使用計劃圖（本院卷  
28 四第310頁、原審卷二第379頁），系爭計劃以○○路為主要  
29 幹道，自台3線而下貫穿整個開發區域至系爭酒店。又系爭  
30 球場開發事業計劃書（下稱系爭球場計劃書）記載：一現有  
31 道路交通現況：本基地的主要聯外道路為5公尺產業道路，

01 接台3線可通往臺北縣三峽或桃園縣各鄉鎮…(二)聯外道路：  
02 為考慮球場將來的開發及遊憩、觀光等土地實質利用，計劃  
03 開闢一條10公尺寬度的景觀大道，連接區外產業道路（本院  
04 卷一第556至557頁）。又兩造不爭執前開5公尺產業道路為  
05 ○○路000巷（本院卷二第27頁）。佐以現場路線圖所示  
06 （本院卷四第329頁、卷一第643及645頁），且經原審會同  
07 兩造及地政事務所人員現場履勘測量結果，○○路000巷道  
08 路雖可通往台3線，車程約10分鐘，然○○路000巷道路十分  
09 蜿蜒曲折，沿途寬窄不一，行經坑底二號橋處寬僅有5.6公  
10 尺，路旁尚有墳墓等嫌惡設施，有電子地圖、套繪地籍線之  
11 空拍圖、勘驗筆錄、複丈成果圖、現場照片附卷可稽（原審  
12 卷一第37、549至551，卷三第7至16、120至121、143頁）。  
13 可見系爭球場雖可經○○路000巷至台3線，但該路徑蜿蜒不  
14 便，因此規劃另闢建道路沿○○路經系爭山莊至台3線，進  
15 而完成系爭山莊、酒店及球場整體區域之交通路網，對照系  
16 爭計劃書相關交通規劃如前所述，益徵系爭計劃自規劃開發  
17 之始，即以系爭山莊、酒店及球場為整體區域通盤考量，將  
18 ○○路設計開發為系爭山莊、酒店及球場往來聯外道路，故  
19 ○○路之開闢亦為系爭酒店及球場通行所設計。

20 3、○○路未限制通行系爭酒店及球場且為上訴人知悉：

21 系爭計劃書第90頁記載設置警衛室於入口橋樑及住宅區主要  
22 道路及景觀大道相交處，防止外人隨意進出云云（本院卷四  
23 第295頁）。惟如前述，雖曾有該門禁崗哨但旋即撤除且無  
24 從考究發生時間。而現況於入口橋樑處未見任何警衛室、崗  
25 哨或任何障礙物阻止通行等情，有現場照片可參（原審卷一  
26 第527至533頁）。可見雖曾有規劃設置警衛室作為進出管  
27 制，但實際上長期不僅供系爭山莊住民通行，亦供系爭酒店  
28 及球場人員往來，無從以曾規劃及設置警衛室管制進出云  
29 云，逕認○○路設計開發之始並未供系爭酒店及球場通行之  
30 用。佐參上訴人之父即吳家登於另案即臺灣桃園地方法院  
31 105年度訴字第1808號起訴狀內自陳○○路為私人所有，並

01 無限制不特定人通行等語（原審卷一第325頁）。且上訴人  
02 委任吳家登為代理人買受系爭土地之金額僅合計新臺幣（下  
03 同）5萬3,500元乙情，有臺灣臺北地方法院100年12月29日  
04 函在卷可稽（本院卷一第238至247、237頁）。對照系爭土  
05 地100年公告現值，除0000地號土地為12,400元/平方公尺  
06 外，其餘均為2,600元/平方公尺（本院卷一第392至397  
07 頁）。顯見上訴人取得系爭土地時，即知悉系爭土地作為  
08 ○○路一部使用，且未限制通行至系爭酒店及球場，因此得  
09 以前開價額買受。上訴人雖另以內政部營建署78年5月1日會  
10 議初審意見認為住宅區開發不宜包括旅館區，旅館區係供高  
11 爾夫球使用，與審查原則不合云云，並提出該次會議紀錄為  
12 證（本院卷五第75至77頁）。惟此僅為初審意見，並非最終  
13 審查結果，仍應按系爭計劃書所載為準，不足憑此為上訴人  
14 有利證明。

15 4、上訴人本件請求所得利益極小，卻造成通行系爭酒店及球場  
16 巨大不便之損害：

17 依據系爭計劃書及加註管制清冊，系爭土地均位屬系爭計劃  
18 範圍內，又系爭計劃係經內政部78年10月24日台內營字第  
19 745525號函同意開發，並經台灣省政府地政處80年12月12日  
20 （80）地4字第87909號函同意將開發範圍變更編定山坡地保  
21 育區丙種建築用地，為防止原編定為丙種建築用地之公共設  
22 施用地未按原開發計劃使用，業以94年11月18日府工建字第  
23 0940326395號函，依調整開發計劃管制之內容加註於土地登  
24 記簿謄本，以利日後管制作為等情，有桃園市政府建築管理  
25 處113年11月12日及112年5月10日函可考（本院卷二第493至  
26 494頁，原審卷二第439至459頁）。上訴人亦不爭執系爭土  
27 地均屬系爭計劃範圍（本院卷三第22頁）。可見系爭土地均  
28 位屬系爭計劃範圍內，且應按系爭計劃為管制利用。上訴人  
29 雖主張系爭土地登記經加註為道路使用，係為違法，且非均  
30 有註記云云。觀之系爭土地謄本（本院卷三第199至209  
31 頁），除0000及0000地號土地外，其餘均有註記限依系爭計

01 劃書內容（道路）使用；系爭土地之使用地類別，除0000地  
02 號土地為丙種建築用地、0000地號土地為水利用地外，其餘  
03 均為遊憩用地。惟不論有無該註記或使用地類別為何，系爭  
04 土地既為○○路一部分，規劃開發迄今供系爭山莊、酒店及  
05 球場通行之用，如前所述，即應按原開發計劃為管制利用。  
06 佐參桃園市府112年6月28日函以：按非都市土地使用管制規  
07 則第14條第3項規定，申請開發之土地其使用管制及開發建  
08 築，應依區域計劃擬定機關核發開發許可或開發同意之開發  
09 計劃書圖及許可條件辦理（原審卷三第171頁）。益徵上訴  
10 人就系爭土地之管理使用，不得悖於原規劃開發，仍應作為  
11 道路，供系爭山莊、酒店及球場通行聯外之用。則系爭交通  
12 指引及系爭網站交通訊息與接駁車之使用方式，既均合於系  
13 爭土地規劃通行之旨，按其使用本質作為該開發案聯外通行  
14 道路之用，上訴人於本件請求移除或禁止通行云云，均與  
15 ○○路向來規劃開發使用有違，應認其所得利益有限。相較  
16 而言，若管制○○路通往系爭酒店及球場，與前開開發案之  
17 整體目的有違，將造成需通行該酒店及球場之各該人員，必  
18 須改經蜿蜒不便之○○路000巷，如前所述，除影響該酒店  
19 及球場之內部人（即所有人、經營者或員工）外，更對於欲  
20 前往之消費大眾產生重大不便。因此，依前開說明，上訴人  
21 本件請求，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失  
22 甚大，應視為以損害他人為主要目的，而與民法第148條第1  
23 項規定有違。

24 (二)、從而，上訴人請求移除系爭交通指引及系爭網站交通訊息，  
25 與禁止接駁車行經系爭土地，其所有權之行使，與民法第  
26 148條第1項所定權利濫用之禁止規定有違。是上訴人主張被  
27 上訴人侵害伊之系爭土地所有權，依據民法第767條第1項  
28 中、後段、第184條第1項前段規定，為上開請求，即屬無  
29 據。

30 五、綜上，上訴人依民法第767條第1項中、後段、第184條第1項  
31 前段規定，請求被上訴人應將系爭交通指引移除、大溪公司

01 應將系爭網站交通訊息移除、笠復公司不得使接駁車行經系  
02 爭土地，為無理由，應予駁回。從而，原審就此為上訴人敗  
03 訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意  
04 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予  
05 駁回。

06 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  
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
08 逐一論列，均併此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日

11 民事第七庭

12 審判長法 官 林翠華

13 法 官 饒金鳳

14 法 官 藍家偉

15 正本係照原本作成。

16 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  
17 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  
18 （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  
19 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  
20 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  
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴  
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 9 月 2 日

24 書記官 黃立馨