

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第690號

上訴人 何金柱

訴訟代理人 陶厚宇律師

陳樹村律師

被上訴人 敦旭有限公司

法定代理人 林存謐

訴訟代理人 林政憲律師

伍思樺律師

張蕙律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣士林地方法院112年度重訴字第209號第一審判決提起上訴，本院於114年10月22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、上訴人主張：伊所有臺北市○○區○○段0○段○○○○地號者均為同小段）000地號土地屬袋地，需以人車通行被上訴人所有000、000、000、000、000、000地號土地如原判決附圖（下稱附圖）通行方案A所示編號A、B、D、E、F、H部分（下合稱系爭土地）之通路，進出至善路。被上訴人於民國108年4月1日向伊承租附件1之出租範圍圖所示000地號土地面積4763.2公尺部分（即標示黃色範圍以外部分，下稱甲區），同意伊及該地其他承租人可通行系爭土地至公路，兩造間有通行權之約定。詎被上訴人於110年起拒絕伊通行系爭土地，於同年8月間移除伊之土地與000地號土地間之鐵板，在系爭土地種樹及架設圍籬阻擋通行，致000地號土地不能為通常之使用。依兩造間通行權約定、民法第787條第1

01 項規定，擇一求為確認000地號土地就系爭土地有通行權存
02 在，被上訴人應容忍通行並不得為禁止或妨礙通行行為之判
03 決（原審為上訴人敗訴之判決，其提起上訴）。並上訴聲
04 明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人所有000地號土地，對被
05 上訴人所有系爭土地有通行權存在。(三)被上訴人應於第二項
06 所示通行權存在範圍內容忍上訴人通行，並不得為禁止或妨
07 礙上訴人通行之行為。

08 二、被上訴人則以：伊向上訴人承租甲區土地10年，供作山坡地
09 保育利用，上訴人保留000地號土地鄰接000地號土地之面積
10 1,190.8平方公尺（5,954-4,763.2）（即標示黃色部分，下
11 稱乙區）未出租，顯已預見無通行系爭土地之需求，兩造並
12 無成立由伊提供系爭土地與上訴人通行之約定。000地號土
13 地為山坡地，不得蓋屋居住，上訴人僅於假日前往農作休
14 閒，且該地原即通行左側000地號土地，連通附件2之紅色路
15 線或黑色路線以至公路，上訴人步行前往000地號土地，並
16 無困難，自無另通行系爭土地之必要。況系爭土地之現有通
17 路，為私設道路而非既成道路，上訴人非伊員工，未定期接
18 受消毒，如准其任意通行系爭土地，恐自外攜帶病源入內，
19 污染系爭土地兩側之植栽復育區土壤，導致植物病蟲害，如
20 伊因此需移種植物至室內，將需花費新臺幣（下同）438萬
21 元鉅資興建溫室，對伊之財物及人員安全影響至鉅，上訴人
22 主張之通行方案自非對周圍地損害最少之通行方式，上訴人
23 執意通行系爭土地，係權利濫用等語，資為抗辯。並答辯聲
24 明：上訴駁回。

25 三、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
26 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所
27 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
28 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
29 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。通行權紛
30 爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方法，互有爭
31 議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，具有確認訴

01 訟性質。上訴人主張伊就系爭土地有約定通行權或袋地通行
02 權存在，為被上訴人所否認。兩造就通行權之存否有爭執，
03 上訴人得否通行系爭土地即屬不明確，且此不安狀態得以確
04 認判決除去，上訴人提起本件訴訟，即有確認利益。又上訴
05 人係訴請本院對特定之處所及方法確認其有無通行權限，本
06 院審理之訴訟標的及範圍應受其聲明拘束。

07 四、上訴人所有000地號土地，與被上訴人所有000地號土地相
08 鄰，使用分區均為保護區，兩造於108年4月1日簽立土地租
09 賃契約（下稱租約），由被上訴人向上訴人承租000地號土
10 地之甲區，租期為108年4月1日至118年3月31日，乙區則非
11 被上訴人租用等事實，為兩造所不爭執（見本院卷二306至3
12 07頁），並有都市計畫土地使用分區證明書、租約及出租範
13 圍圖可佐（見士補字卷113頁、重訴卷一212至219、358
14 頁），堪信為真實。

15 五、上訴人請求確認000地號土地對系爭土地有通行權存在，為
16 被上訴人以前詞所否認。茲就爭點論述如後：

17 (一)兩造未約定上訴人得通行系爭土地。

18 1.觀之租約第6條第2項記載：被上訴人不得將承租之農地、農
19 業設施或農舍全部或一部分轉租、出借或以其他方式，提供
20 非伊所屬之人使用等語，有上開約定可稽（見重訴字卷一21
21 4頁）；兩造簽訂租約時，並未討論上訴人通行權之事，未
22 約定上訴人得以車輛通行系爭土地，被上訴人在乙區右側以
23 圍牆及鐵絲網隔離，防止外人入侵、攀牆、窺視，000地號
24 土地與000、000地號土地間有1.2至2公尺高石砌圍牆、約1.
25 8公尺寬輸水道、約2公尺高圍籬，靠近清礮溪處有約4.2公
26 尺高懸崖之障礙物存在，上訴人係以乙區左側之000地號土
27 地連通水利地通行，上訴人如需載運物資，需向被上訴人申
28 請，僅能駕車至000地號土地，再步行進入000地號土地之事
29 實，有證人即前員工李鴻文之證詞可證（見重訴卷二113至1
30 18頁），並有系爭土地現況照片可佐（見士補字卷117至12
31 5、原審卷二28至44、62至68頁；本院卷二133至134、141至

01 148頁)。參佐黃明展律師於110年4月間受被上訴人委任向
02 上訴人購買000地號土地時，就上訴人所說被上訴人答應讓
03 其通行系爭土地，且以租約約定，係被上訴人片面更動租約
04 乙事，經調閱資料確認租約未約定通行權後，即據此告知上
05 訴人，嗣上訴人不賣土地而欲出租，要求以新租約約定通行
06 權，因被上訴人不同意致未成立新租約；黃明展就上訴人表
07 示需載運農作物乙事，協調被上訴人例外開放上訴人騎車或
08 開車進入系爭土地，以利談成買賣，被上訴人於新冠肺炎疫
09 情期間禁止外人進出系爭土地，疫情後基於鄰居和諧，被上
10 訴人曾一時性開放上訴人進入系爭土地載運物品，該次使用
11 完畢即終止出借土地乙節，亦有證人黃明展之證詞（見重訴
12 卷二108至111頁）及其與上訴人間之LINE對話紀錄可佐（見
13 重訴卷一280至296頁、重訴卷二144頁）。上訴人未提出其
14 他可資證明兩造成立租約時，已就上訴人通行系爭土地之具
15 體位置、範圍及面積有所約定之佐證。基上，足認上訴人出
16 租甲地與被上訴人時，應已預見其無使用系爭土地通行之需
17 求，兩造始未在租約內詳載任何被上訴人同意上訴人通行系
18 爭土地之事。

19 2. 依證人即向上訴人承租000地號土地之王子龍、郭耀煌（下
20 合稱王子龍2人）所證：109年疫情之前，伊可開車載運物品
21 進入被上訴人公司，抵達000地號土地旁卸貨，再將車停放
22 在被上訴人警衛室旁，每次進入要填資料、換許可證；疫情
23 過後均不能通行系爭土地，現在通行紅色路線至000地號土
24 地等語（見原審卷二123至125、128至130頁），對照證人黃
25 明展上開證詞（如上1.），可知被上訴人係於證人王子龍2
26 人有開車載運物品前往000地號土地之需求時，依其2人之申
27 請，個別同意王子龍2人借道系爭土地抵達000地號土地，且
28 該個別借用契約係於王子龍2人各次使用完畢後終止。基
29 此，本院尚無從僅憑王子龍2人過往曾獲被上訴人許可通行
30 系爭土地乙事，推認兩造間有何通行權之約定存在。

31 3. 上訴人雖提出其與李鴻文間110年9月2日錄音譯文、與黃明

01 展間110年4月7日、14日、16日之LINE對話紀錄，主張兩造
02 成立通行權約定。惟細繹證人李鴻文與上訴人間對話內容，
03 可知李鴻文當時係對上訴人說明袋地通行權非伊與上訴人可
04 決定，簽租約時氣氛和諧未牽涉放棄權益問題，上訴人可發
05 文對被上訴人說明租約未放棄袋地通行權等語，並未陳述其
06 代被上訴人簽訂租約時有代被上訴人同意上訴人自由通行系
07 爭土地，此有李鴻文錄音譯文關此部分記載可證（見重訴卷
08 一256至266頁）。至證人黃明展與上訴人以LINE對話時，聽
09 聞上訴人說明原租約訂有其與父親、向其承租土地且有申請
10 之人，可常態性進出系爭土地，偶爾進出人員係3日前申請
11 之約定，被上訴人片面更動租約予以拒絕等語後，以原契約
12 沒有更動、看看有無折衷方式、會協調山莊規劃固定位置讓
13 上訴人停車、今天還可騎車進去、是警衛誤解等語答覆上訴
14 人，旨在說明其就上訴人反應無法進入系爭土地之事會與被
15 上訴人協調處理，並未敘及兩造間已有通行權約定乙事，亦
16 有上開LINE對話紀錄關此部分記載可佐（見重訴卷一270至2
17 78頁），核與證人黃明展前開之證詞無違（如上1.）。斟酌
18 證人李鴻文、黃明展均非系爭土地所有人，僅分別代理被上
19 訴人處理簽租約、洽談土地買賣之事務，未獲授權代理被上
20 訴人與上訴人討論系爭土地通行權之事，此分經證人李鴻
21 文、黃明展證述在卷（見重訴卷二114、108頁）。基此，本
22 院自無從僅憑前揭上訴人與該2位證人之交談內容，遽謂兩
23 造間已成立上訴人所稱之通行權約定。

24 4.綜此，上訴人不能證明兩造間成立通行權之約定，其據此請
25 求確認000地號土地就系爭土地有通行權存在，被上訴人應
26 容忍通行，並不得為任何妨害通行行為云云，應不可採。

27 (二)系爭土地原即通行紅色路線至公路，並非與公路無適宜之聯
28 絡。

29 1.土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，除因
30 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
31 以至公路，民法第787條第1項定有明文。其目的在調和土地

01 之相鄰關係，使土地與公路有適宜之聯絡，得為通常之使
02 用。至是否有適宜之聯絡，而能為通常之使用，則應依其原
03 有狀態判斷之。倘土地原有狀態與公路已有適宜之聯絡，得
04 為通常之使用，因周圍地所有人非法妨阻，致與公路無適宜
05 之聯絡，應由土地所有人請求除去該障礙，不得捨此請求通
06 行其他周圍地，始符立法本旨，俾維持原有法律關係之安
07 定，避免非法因素之介入。

08 2.被上訴人僅向上訴人承租甲區，上訴人自行保留乙區使用，
09 乙區原即連通紅色路線之現有通路，上訴人可步行該通路前
10 往至善路，紅色路線全長約185.43公尺乙節，業據被上訴人
11 提出現場照片、標示紅色路線之地籍圖、歷史圖資展示系統
12 查詢距離結果及出租範圍圖為證（見士補字卷89、205頁、
13 原審卷二76至82、84、88至92頁、本院卷二291頁、卷三121
14 頁）；又自被上訴人大門外之000地號土地，步行紅色路線
15 前往000地號土地，先後行經000、000、000地號土地，沿線
16 有石階、水管旁通路、水管上方鐵橋可供行走，000地號土
17 地位在石階旁，該土地內有可供一人通行之土徑，土徑表面
18 無雜草，應屬平常有人行走之路徑乙節，亦經本院到場履勘
19 無訛，有勘驗筆錄可稽（見本院卷二184頁），並有上訴人
20 所提000地號土地路徑照片可證（見士補字卷33頁）。是依
21 紅色路線通往000地號土地之距離、通路外觀及地形地貌，
22 尚無上訴人所稱地貌狹隘、山坡陡峭、緊鄰溪谷峭壁，稍有
23 不慎即跌落之危險情狀。

24 3.參佐上訴人及在000地號土地附近耕作之農民，係經由000地
25 號土地通至公路，紅色路線可供行人及簡易機具獨輪車通
26 行；被上訴人於110年間計畫在公司大門外設置柵欄及警衛
27 亭，管制外人進出大門外000地號土地上水利通路，惟經證
28 人黃明展告以上開水利通路為上訴人及堂兄、附近農民之多
29 年行走路線，建議勿阻斷，被上訴人即於會同臺北市政府勘
30 驗後，繼續開放大門外000地號土地上水利通路與農民通
31 行，被上訴人負責人林存謐於同年12月16日對上訴人說「不

01 應該斷別人的路」、「何金柱家族都走好幾代了」，係指上
02 開水利通路所在之000地號土地，非指公司大門內之系爭土
03 地各等語，亦有證人李鴻文、黃明展之證詞可佐（見原審卷
04 二114、109至110頁），對照現場照片及本院勘驗結果，足
05 認000地號土地原即可通行紅色路線之000、000、000、00
06 0、000地號土地至公路，非屬對外無適宜通路之袋地。

07 4.上訴人雖稱：000地號土地所有人已豎立禁止進入告示牌，
08 伊無法通行該土地，且以扁擔挑菜行走000、000地號土地至
09 公路，距離較遠，徒增時間，耗費體力云云（見士補字卷18
10 3頁）。惟鄰地通行權之目的在於解決土地通行問題，並非
11 為追求與公路有「最捷徑之聯絡」或「最便利之通行」所
12 為。查紅色路線行經之000、000地號土地管理人臺北自來水
13 管理處已稱：伊經管該2筆土地，從未限制上訴人及該地居
14 民通行等語（見本院卷一317頁），及000地號土地管理人財
15 政部國有財產署陳稱：000地號土地為河川地，伊未妨礙上
16 訴人通行等語（見本院卷二21頁），加以本院已對000地號
17 土地所有人蔡國熊、蔡陳月為訴訟告知，其2人俱未聲請參
18 加訴訟，亦未以書狀陳述或到庭指明其容忍上訴人通行000
19 地號土地有何困難。職是，上訴人行走紅色路線，遭遇地主
20 反對之情形尚少，難認其有何不能通行紅色路線之障礙。至
21 上訴人行走紅色路線至公路，雖較行走系爭土地耗時，然00
22 0地號土地經由紅色路線至公路，乃通行既存道路範圍，已
23 足以滿足系爭土地為農地之通常使用所需，亦難認000地號
24 土地與公路間無適當之聯絡。

25 5.至上訴人主張系爭土地係「至○○○段00巷00弄」既有巷
26 道，應提供通行云云。惟查：

27 (1)既成道路成立公用地役關係，其要件有三：須為不特定之公
28 眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時、於公眾通行之
29 初，土地所有權人並無阻止之情事、須經歷之年代久遠而未
30 曾中斷。所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長
31 久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要

01 (司法院大法官釋字第400號解釋理由書參照)。

02 (2)臺北市政府工務局大地工程處114年7月25日北市工地道字第
03 1143015420號函，明揭系爭土地非其公告維護之山區道路，
04 有上開函文可稽（見本院卷二353頁）；而訴外人即被上訴
05 人前手常樂開發有限公司於99年間取得000、000、000、00
06 0、000地號土地後，即於000地號設置大門乙事，有大門照
07 片及101年空拍圖可證（見重訴卷一184、356頁）；被上訴
08 人104年登記取得系爭土地後，亦設置大門管制進出，系爭
09 土地地位在大門內部，通路兩旁有被上訴人栽種復育之植物，
10 且被上訴人設有檢疫收發室，入內人員需經消毒後才進入管
11 制區，再步行通過設在000地號土地之橋樑，前往000、000
12 地號土地後，可見000地號土地與上訴人之000地號土地間設
13 有圍籬防閑，兩地之間亦有駁坎乙節，有本院勘驗筆錄可稽
14 （見本院卷二182至183頁）。足見系爭土地至遲於99年起已
15 排除公眾任意通行迄今達15年，自與既成道路需經不特定公
16 眾通行歷有年所而未中斷之情形有別。上訴人主張系爭土地
17 為供公眾通行之既有巷道云云，應不可採。

18 6.通行系爭土地非對周圍地損害最小之方式。

19 (1)系爭土地與000地號土地間，存有1.2至2公尺高石砌圍牆、
20 約1.8公尺寬輸水道、約2公尺高圍籬，靠近清礮溪處有約4.
21 2公尺高懸崖；車輛無法直接由000地號土地開至000地號土
22 地，上訴人如有載運需求，需先向被上訴人提出申請後，將
23 車開至000地號土地，再步行至000地號土地乙節，業據證人
24 李鴻文證述甚詳（見重訴字卷二116至118頁），並有被上訴
25 人所提現場照片可佐（見士補字卷117至125、原審卷二28至
26 44、62至68頁；本院卷二133至134、141至148頁），是依系
27 爭土地現狀，實不能直接由000地號土地通行至000地號土地
28 之乙區。

29 (2)上訴人既稱欲以人車通行系爭土地，前往000地號土地施作
30 肥料等語（見士補字卷第13頁），然審酌被上訴人為避免植
31 物病蟲害，依附外來工具、人員及植物夾帶之泥土，污染其

01 公司內部土壤，經制訂「植物傳染病防治出入守則」，據以
02 設置單一出入口，要求人員進入前需提出申請，經許可後配
03 合辦理登記、清消，不可有泥土殘留，訪客入內需依指示路
04 線行走水泥及柏油路面，禁止踩踏泥土等方式而為防範，有
05 上開守則可證（見本院卷三63頁），併參被上訴人陳稱：如
06 允許上訴人通行系爭土地，伊需耗費至少438萬元搭建溫
07 室，將原栽種植物移入溫室，所受損害甚鉅等語（見本院卷
08 三19頁），亦提出農業知識入口網站關於溫室搭建價格之報
09 導為憑（見本院卷三65至66頁）。可知上訴人欲以人車通行
10 系爭土地載運之農產品，恰為被上訴人從事植栽復育事業所
11 欲防範之污染來源，如准許上訴人除通行紅色路線外，尚可
12 通行系爭土地，顯係以上訴人一己便利，致被上訴人需支出
13 上述高額溫室搭建成本，又需容忍上訴人自由進出系爭土地
14 面積共341.82平方公尺（見附表所示），實已嚴重限制被上
15 訴人所有權之完整性，堪認並非對周圍地損害最小之通行方
16 式。

17 7.從而，系爭土地原既有紅色路線適於000地號土地通常使
18 用，並非完全不通或難以連通公路，上訴人主張依民法第78
19 7條規定，請求確認000地號土地對系爭土地有通行權存在，
20 被上訴人應容忍通行並不得為任何妨礙通行行為云云，亦不
21 可採。

22 六、綜上所述，上訴人依約定通行權法律關係及民法第787條規
23 定，求為確認000地號土地對系爭土地有通行權存在，被上
24 訴人應容忍通行上開路線範圍土地，並不得為禁止或妨礙上
25 訴人通行行為之判決，為無理由，不應准許。原審為上訴人
26 敗訴之判決，並無違誤，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
27 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 七、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

02 民事第十八庭

03 審判長法官 黃明發

04 法官 張文毓

05 法官 胡芷瑜

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

15 書記官 莊智凱

16 附表（即附圖通行方案A所載系爭土地部分）

附圖所載 圖編號	地號（臺北市○○ 區○○段○小段）	使用面積
A	000地號	35.27平方公尺
B	000地號	30.79平方公尺
D	000地號	114.68平方公尺
E	000地號	44.19平方公尺
F	000地號	55.62平方公尺
H	000地號	61.27平方公尺
總計		341.82平方公尺