

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第187號

原告 宋睿彬

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

被告 高麗杏

追加被告 鼎巨建設有限公司

法定代理人 高麗杏

共同

訴訟代理人 陳萬發律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國111年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，不在此限；又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。原告起訴時聲明為：確認原告對被告高麗杏所有坐落桃園市○○區○路段○○○○○○○路段○000地號、610-1地號、612-3地號土地上如後附圖所示編號A部分（面積約615.16平方公尺）有通行權存在，嗣於111年9月21日具狀追加鼎巨建設有限公司（下稱鼎巨公司）為本案被告（本院卷二第25-29頁），並於111年12月6日具狀追加訴之聲明為：(一)先位訴之聲明：1.確認原告對被告高

麗杏所有系爭大路段612-3地號土地、被告鼎巨公司所有607、607-2地號土地如桃園市中壢地政事務所111年5月13日土地複丈成果圖（方案二：通行寬度3公尺道路，下稱附圖一）之通行方案及被告高麗杏所有610地號、610-1地號土地有通行權存在；2.被告等應於上開土地鋪設柏油路面；(二)備位訴之聲明：1.確認原告對被告高麗杏所有系爭大路段612-3地號土地、被告鼎巨公司所有607、607-2地號土地如附圖一之通行方案及被告高麗杏所有610地號、610-1地號土地有通行權存在；2.被告等應容忍原告在前項有通行權存在範圍之土地鋪設柏油路面，並不得設置地上物或為任何阻止或妨害原告通行之行為。

(一)核原告上開追加被告鼎巨公司及先位聲明、備位聲明第1項部分，原告均係以民國107年8月14日所簽立不動產買賣契約書之特別約定事項為同一基礎事實，合於上開法律之規定，自均應予准許；另原告追加先位聲明第2項部分即被告高麗杏、追加被告鼎巨公司應鋪設柏油路面、追加備位聲明第2項部分即被告高麗杏、追加被告鼎巨公司應容忍原告在有通行權存在範圍之土地鋪設柏油路面，並不得設置地上物或為任何阻止或妨害原告通行之行為部分，亦係本於同一原因事實，應認在社會生活上有相當之共通性或關連性，且訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加以援用，可認請求之基礎事實同一，亦應准許。

(二)至於原告就先位聲明第1項、備位聲明第1項通行方案之變更，則係依桃園市中壢地政事務所測量結果而為補充及更正事實上與法律上之陳述，非屬訴之變更或追加，揆諸前揭規定，應予准許。

二、確認法律關係成立或不成立之訴，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。又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年度台上字第1240號判決意旨參照）。查：原告主張其對被告高麗杏所有之系爭大路段612-3地號土地、追加被告鼎巨公司所有之系爭大路段607、607-2地號土地具有如附表一所示方案之通行權及對被告高麗杏所有系爭大路段610地號、610-1地號土地具有通行權，然被告高麗杏、追加被告鼎巨公司均否認原告就上開地號土地具有通行權，則對於原告所主張通行權法律關係是否成立，已有所爭執而產生不明確之狀態，非不能以確認判決除去，是本件有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體部分

一、原告主張：

（一）原告與訴外人黃家進等共9人，原為系爭大路段607地號土地之共有人，於107年8月14日就該土地與被告高麗杏簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），而該買賣契約特別約定事項第3點約定「介紹人應協助買方順利取得如圖A所示全段550、610、612地號經分割後（約200坪）之道路進出用地。買方並同意施作30公分水溝，同時供社區公眾通行」，且被告高麗杏於本院公證處以110桃院認003號證書簽名同意該切結書內容，再次確認「立書人所有坐落桃園市○○區○路段000地號、612-3地號土地，同意無償提供作為公眾使用之道路用地...」，可徵被告高麗杏至少同意系爭大路段610地號、612-3地號土地供原告通行，且依該公證切結書附圖，由於上開612-3地號部分土地寬度不及一般人車通行之3公尺寬度，是以，被告高麗杏應係同意自607地號土地分割部分土地予612-3地號土地，以供寬度達3公尺道路通行使用；至於追加被告鼎巨公司雖非上開買賣契約之立約人，然因追加被告鼎巨公司為登記名義人，依上開不動產買賣契約第5條第2項之約定，且對照607地號土地亦確實分割出607-2地號土地以供補足3公尺之寬度，更可證明追加被告鼎巨公司同受上開買賣契約之拘束；另依附圖一之複丈成果圖及610地號、610-1地號土地等列入通行面積，總計約為165.76坪，

並未逾越不動產買賣契約書特別約定事項第3點約定之200坪面積，足徵被告高麗杏、追加被告鼎巨公司同意提供通行之範圍為被告高麗杏所有之系爭大路段612-3地號土地、追加被告鼎巨公司所有之607、607-2地號土地如附圖一之通行方案以及被告高麗杏所有之610、610-1地號土地。

(二)再者，上開特別約定事項第3點約定「...買方同意施作30公分水溝，同時供社區公眾通行」，並參酌系爭大路段607地號土地上原廢道之道路即鋪有柏油，而買賣雙方既然於不動產買賣契約特別約定設置道路以供通行，且被告同意施作30公分水溝，同時供社區公眾通行，可徵被告必須鋪設柏油以供通行，乃屬契約附隨義務；末以，土地所有人取得必要通行權，或得開設道路時，通行地所有人或其他占有人均有容忍之義務，倘予阻止或為其他之妨害，通行權人自得請求予以禁止或排除，可徵被告等人應容忍原告於通行權之範圍內開設道路，並鋪設柏油路面通行，不得有禁止或妨礙原告通行之行為。

(三)綜上，爰依上開不動產買賣契約書之約定，提起本件訴訟。並聲明：1.先位聲明：(1)確認原告對被告高麗杏所有系爭大路段612-3地號土地、追加被告鼎巨公司所有系爭大路段607、607-2地號土地如附圖一之通行方案及被告高麗杏所有610地號、610-1地號土地有通行權存在；(2)被告等應於上開土地鋪設柏油路面。2.備位聲明：(1)確認原告對被告高麗杏所有系爭大路段612-3地號土地、追加被告鼎巨公司所有系爭大路段607、607-2地號土地如附圖一之通行方案及被告高麗杏所有610地號、610-1地號土地有通行權存在；(2)被告等應容忍原告在前項有通行權存在範圍之土地鋪設柏油路面，並不得設置地上物或為任何阻止或妨害原告通行之行為。

二、被告則以：

(一)依系爭不動產買賣契約所列載之締約當事人，買方乃係被告高麗杏1人，而賣方除包含原告外，尚有宋洪銘、宋洪啟、宋梅梓、黃立田、黃拔源、黃家進、黃美珠、黃采淇，賣方

既非僅有原告1人，則原告顯然無權逕自代表該買賣契約之締約當事人，而訴請「因契約所生之債權債務關係」，原告自無從依民法第199條第1項之規定請求本案；再者，就該買賣契約特別約定事項第3點之約定，明確限於僅就「550、610、612地號」土地經分割後約200坪土地，不及於其他地號，顯然並未包含原告主張之「607(1)計4.16平方公尺」、「607(2)計0.18平方公尺」、「607-2(1)計7.45平方公尺」，且「607、607-2地號」之土地所有權人為追加被告鼎巨公司所有，與上開買賣契約當事人無涉，亦與該買賣契約附件之「特別約定事項第3點」無關，且依特別約定事項第3點之文義，更已表明係指「介紹人」與「買方（被告高麗杏）」之約定，顯然與賣方9人均無關，則原告亦無權基於該「特別約定事項第3點」向被告高麗杏為請求。

(二)再者，原告所提出107年11月12日之不動產買賣契約書，乃係「被告高麗杏」與「訴外人黃立田、黃拔源」間之契約關係，與本件原告無關，基於債之相對性，原告自不得以上開契約為其請求權基礎，且「607、607-2地號」土地均屬追加被告鼎巨公司所有，非被告高麗杏所有，則「607、607-2」地號土地自非買賣契約附件「特別約定事項第3點」及其附圖所指之通行範圍，原告之請求自無理由；況該「特別約定事項第3點」內容所指「介紹人應協助使買方順利取得如圖A所示約200坪之道路進出用地」，其原因乃係買方「高麗杏」購買「607地號（建地）」為將來興建建案社區銷售，規劃提供該社區施作30公分水溝及規劃該607地號建案社區內住戶公眾之通行使用（社區散步步道），故於上開特別約定事項第3點後段記載「買方並同意施作30公分水溝，同時供社區公眾通行」，說明買方之用途係為供將來建案之社區公眾通行，是以，特別約定事項第3點前、後段內容之文字文義，係指「介紹人應協助使買方」得以順利取得道路進出用地，介紹人應盡其義務使買方取得，實與本案原告無涉。

(三)末以，原告雖提出經本院110桃院認字000000000號公證之土

01 地使用同意書，然此係被告高麗杏之個人單獨行為，並非兩
02 造間約定之債之關係，與原告訴請之請求權基礎無涉，亦無
03 從據為原告之請求權，即便上開土地使用同意書存在公用地
04 役關係，然原告仍不得本於公用地役關係，作為確認其通行
05 權存在之依據或請求排除侵害等語，資為抗辯。並聲明：原
06 告之訴及追加之訴均駁回。

07 三、不爭執事項：

08 (一)被告高麗杏為坐落系爭大路段610、610-1、612-3地號土地
09 之所有權人；追加被告鼎巨公司為坐落桃園市○○區○路段
10 000○00000地號土地之所有權人。

11 (二)被告高麗杏於107年8月14日與本院卷一第29頁所示包含原告
12 等9人，就買賣標的即系爭大路段607地號土地簽立不動產買
13 賣契約書，同時約定如本院卷一第39頁所示之特別約定事
14 項。

15 四、爭執事項：

16 (一)原告可否主張依系爭買賣契約（含特別約定事項）及民法第
17 199條，確認其對被告高麗杏所有之系爭大路段612-3地號土
18 地有本院卷一第215頁所示3米之通行方案？

19 (二)原告可否主張依系爭買賣契約（含特別約定事項）第5條第2
20 項，確認其對追加被告鼎巨公司所有之系爭大路段607、607
21 -2地號土地有本院卷一第215頁所示3米之通行方案？

22 (三)原告可否主張依系爭買賣契約（含特別約定事項）及民法第
23 199條，確認其對被告高麗杏所有之系爭大路段610、610-1
24 地號土地具有通行權？

25 (四)倘爭執事項(一)、(二)、(三)項成立，原告可否請求被告高麗杏、
26 追加被告鼎巨公司於原告通行之土地鋪設柏油路面？

27 (五)倘爭執事項(四)不成立，則原告可否請求被告高麗杏、追加被
28 告鼎巨公司容忍原告鋪設柏油路面，並不得設置地上物或任
29 何阻止、妨礙原告通行之行為？

30 五、本院之判斷：

31 (一)原告可否主張依系爭買賣契約（含特別約定事項）及民法第

199條，確認其對被告高麗杏所有之系爭大路段612-3地號土地有本院卷一第215頁所示3米之通行方案？

1.被告高麗杏於107年8月14日與包含原告在內共9位出賣人，就坐落系爭大路段607地號土地簽立系爭不動產買賣契約（包含後附之特別約定事項），此為兩造所不爭執，而該特別約定事項第3點約定「介紹人應協助買方順利取得如圖A所示全段550、610、612地號經分割後（約200坪）之道路進出用地。買方並同意施作30公分水溝，同時供社區公眾通行」、第4點約定「如圖B所示，約定自607地號辦理分割（約66坪），由地主保留，作為供公眾通行之道路使用，地主並應出具同意書並經法院公證予買方無償使用（包括無償道路通行，同意挖掘及埋設水電、瓦斯、電信、排水之管路等...）」，有上開特別約定事項1紙在卷可佐（本院卷一第39頁），而原告所主張系爭大路段612-3地號土地，確係自系爭大路段612地號所分割之土地，有土地建物查詢資料1份在卷可佐（本院卷一第101-102頁），惟綑繹上開特別約定事項第3點之約定內容，乃係特別約定「介紹人應協助買方順利取得550、610、612地號經分割後之道路進出用地」、「買方並同意施作30公分水溝，同時供社區公眾通行」，依文義解釋上開約款，實僅能認「介紹人」應協助「買方（即被告高麗杏）」順利取得550、610、612地號經分割後之道路進出用地，買方同時同意「30公分水溝」，及「同時供社區公眾通行」，依該約款之文義解釋，實難得出被告高麗杏確已應允提供「原告」針對612地號分割後之道路進出用地，得以通行如附圖一所示之3米通行方案。

2.再者，證人許連玉於本院辯論期日證稱：伊就是特別約定事項第3點所提及之介紹人，特別約定事項第3點之約定是買方、賣方都同意之意見，當初607地號本來就有既成道路可以到田，伊當時跟原告保證，被告一定會做3米路給你走，伊也跟買方說廢道時，只要有人異議就沒有辦法賣，當時伊跟原告說先立同意書給被告申請建照，被告也承諾要做3米

01 路給原告，但被告沒有依約做3米路給原告，賣方說要特別
02 約定第3點、第4點之內容才要賣，經過被告高麗杏同意才簽
03 合約，原先原告可經由607地號土地既成道路通行，因要使
04 契約條件成就，才有特別約定事項，當事人當時要求做3
05 米，代書想說公證人會將同意書給原告，但經過2、3年均未
06 將同意書給原告，雙方當初的意思就是3米路，雙方都有同
07 意；契約上雖然沒有3米，但畫出來有3米，代書沒有寫3
08 米，重點是合約之後要分割出來，分割完再登記給追加被告
09 鼎巨公司，但後來沒有分割，特別約定事項第3點是代書之
10 意思，賣方之意思是買方同意就好，因要經過三方之土地調
11 整分割，要求伊去溝通，協調好契約才能立，否則就無效，
12 而特別約定事項第3點「同時供社區公眾通行」隱含要出具
13 法院公證書，要供公眾通行就要地主同意，所以要提出同意
14 書，如果沒有同意書就沒有辦法通行；特別約定事項第3點
15 主要是給550、612地號土地之所有權人都可以走，代書的意
16 思是供大眾通行就包含上開土地所有權人等語（本院卷二第
17 61-68頁），雖證人許連玉即係上開特別約定事項所指之
18 「介紹人」，並證稱該約定事項之真意係被告高麗杏應施作
19 3米通行之道路，且該約定既係提供予「社區公眾通行」，
20 自己包含提供予「原告」，惟酌諸上開特別約定事項第3點
21 所約定之圖A（詳見附圖），均未將許連玉所證稱被告高麗
22 杏所應允之「3米道路」標註於圖A，倘如許連玉所證稱簽立
23 上開不動產買賣契約時，被告高麗杏應允施作3米道路，許
24 連玉亦向原告等出賣人保證該事項，顯然被告高麗杏有無施
25 作3公尺道路乃係該買賣契約成立與否之重要之點，豈會無
26 論係上開特別約定事項第3條之約定內容或者係附圖所示之
27 圖A，均未將該契約重要之點明確約定於契約內容？另觀諸
28 圖A確有手寫標示1條自系爭大路段地號550、612及610土地
29 劃分之道路，然該道路上亦係標註「1m」，而非「3m」，果
30 若出賣人與被告高麗杏確有約定被告高麗杏應於上開地號土
31 地施作3公尺之土地，自應係標註「3m」，豈會係標註「1

01 m」，是以，許連玉所證稱被告高麗杏應允上開土地出賣人
02 願施作3公尺道路乙事，既無法自特別約定事項第3點文義解
03 釋得出該結論，亦未標註於附圖，自難單憑上開許連玉之證
04 述，遽認被告高麗杏確有應允施作上開3公尺之道路乙事。

05 3.又，上開特別約定事項第3點後段確有約定「同時供社區公
06 眾通行」，且誠如前述，附圖亦於上開地號550、612及610
07 地號土地劃設1公尺之道路（附圖之A部分）等節，惟債為特
08 定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，此
09 為債之相對性原則，而所謂債權物權化，乃債權相對性及契
10 約自由原則之例外，應從嚴解釋，並以有法律明文規定或該
11 占有之外觀事實惟第三人所明知或可得而知者，為其成立之
12 要件，並應以促進公眾利益，且不損及財產所有人權利為前
13 提，不應任意擴張「債權物權化」之範圍，而依照上開特別
14 約定事項第3點後段之約定，乃係買方同意同時供「社區公
15 眾」通行該道路進出用地，惟所謂「社區公眾」究竟有無包
16 含鄰地所有權人即系爭大路段552地號土地所有權人之「原
17 告」，原告並未舉證以實其說，況該特別約定事項既係約定
18 「社區公眾」，而非約定包含鄰地所有權人，自不應在無任
19 何客觀事證得以相佐下，任意擴張解釋所謂「社區公眾」得
20 以包含鄰地所有權人即原告在內；原告另主張被告高麗杏於
21 107年11月12日與訴外人黃立田、黃拔源簽立之不動產買賣
22 契約書，該買賣契約書第1點即約定「本買賣契約係依據107
23 年8月14日雙方所簽訂中壢區大路段607地號土地買賣契約特
24 別事項中，成就條件第3及7款所訂定」，且該買賣契約書後
25 附之附圖有明確標註系爭大路段612-3地號土地有3公尺寬等
26 節，有該買賣契約書暨附圖在卷可佐（本院卷一第161-163
27 頁），然誠如前述，債之相對性僅有債權人得向債務人請求
28 給付，上開不動產買賣契約書之當事人既係被告高麗杏與黃
29 立田、黃拔源，而非原告與被告高麗杏簽立不動產買賣契
30 約，原告自無從執他人之買賣契約內容，據以主張其亦享有
31 該契約之權利，原告以上開契約作為其請求之依據，當無理

01 由。

02 4.末查，原告復主張被告高麗杏於110年9月22日簽立土地同意
03 使用切結書，該切結書記載「立書人所有座落桃園市○○區
04 ○路段000000000地號、0000-0000地號之土地，同意無償提
05 供作為供公眾使用之道路用地，日後不收費通行，不作他
06 用，並同意政府單位在該道路用地內設施改善交通或排水等
07 措施時，不收費使用，恐口無憑，特立此同意使用切結書為
08 憑」，並經本院以110年度桃院認字第000000000號公證，業
09 經本院調閱該卷宗核閱無誤，而依上開切結書之記載，被告
10 高麗杏確實應允提供系爭大路段之612-3地號土地供「公
11 眾」使用，而非如上開特別約定事項第3項之約定限縮於
12 「社區公眾」，然按第三人利益契約係約定債務人向第三人
13 為給付之契約，第三人向債務人直接請求給付之權利，於
14 債務人不履行債務時，對於債務人有債務不履行之損害賠償
15 請求權。而債權人亦有請求債務人向第三人為給付之權利，
16 於債務人不履行向第三人為給付之義務時，對於債務人自亦
17 有債務不履行之損害賠償請求權。惟此二者，具有不同之內
18 容，即第三人係請求賠償未向自己給付所生之損害；而債權
19 人則祇得請求賠償未向第三人為給付致其所受之損害（最高
20 法院83年台上字第836號民事判例參照），是以，雖依上開
21 切結書之約定，被告高麗杏應允將提供系爭大路段612-3地
22 號土地供公眾使用，惟該切結書並未約定「公眾」有直接請
23 求被告高麗杏履行上開切結書即提供610、612-3地號土地予
24 公眾通行之權利，原告亦顯然非該切結書之當事人，自無從
25 依據上開切結書直接請求被告高麗杏履行提供612-3地號土
26 地予公眾通行之權利。

27 5.綜上，無論係依特別約定事項第3點之約定、被告高麗杏與
28 黃立田、黃拔源於107年11月12日簽立之不動產買賣契約或
29 係被告高麗杏於110年9月22日簽立土地同意使用切結書，原
30 告均無從據以主張其對被告高麗杏所有之系爭大路段612-3
31 地號土地有通行權，原告請求確認其於系爭大路段612-3地

號土地有通行權，自無理由。

(二)原告可否主張依系爭買賣契約（含特別約定事項）第5條第2項，確認其對追加被告鼎巨公司所有之系爭大路段607、607-2地號土地有本院卷一第215頁所示3米之通行方案？

1.原告主張依系爭不動產買賣契約第5條第2項之約定，追加被告鼎巨公司應與被告高麗杏負連帶履約責任，因被告高麗杏至少同意610地號、612-3地號全部土地供原告通行，由於系爭大路段612-3地號部分土地寬度不及一般人車通行之3公尺寬度，而追加被告鼎巨公司既為登記人，對照系爭大路段607地號土地亦確實分割出607-2地號土地以供補足3公尺之寬度，自可證明追加被告鼎巨公司受系爭不動產買賣契約之拘束等情，經查，系爭不動產買賣契約第5條第2項之約定乃係「買方得指定第三人為產權移轉之登記名義人，該登記名義人應備齊證件在繳納完稅款前到場（或書面授權買方），並與買方負連帶履約責任。．．．」（本院卷一第17頁），而系爭大路段607地號之土地所有權人為追加被告鼎巨公司，該地號並因分割增加607-2地號土地，有土地建物查詢資料1份在卷可佐（本院卷一第93-94頁），是以，被告高麗杏買受系爭大路段607地號土地後，乃由追加被告鼎巨公司為該地號土地之登記名義人，依系爭不動產買賣契約第5條第2項之約定，追加被告鼎巨公司確應與被告高麗杏就系爭不動產買賣契約連帶負履約責任。

2.然誠如前述，原告無從依系爭不動產買賣契約暨特別約定事項第3點之約定，主張其對系爭大路段612-3地號土地具有通行權，即便原告再次依土地同意使用切結書之內容暨後附之附圖，主張其就追加被告鼎巨公司所有之系爭大路段607、607-2地號土地具有通行權，姑且不論原告非上開切結書之當事人，其無權以上開切結書為基礎，請求被告高麗杏提供道路予公眾通行外，上開切結書乃係被告高麗杏單獨所簽立，與追加被告鼎巨公司顯然無涉，即便被告高麗杏為追加被告鼎巨公司之董事，有經濟部商工登記公示資料查詢1紙在卷

01 可佐（本院卷二第35-36頁），然追加被告鼎巨公司具有獨
02 立之法人格，原告亦未舉證被告高麗杏乃係立基於追加被告
03 鼎巨公司代表人之身分，簽立上開切結書，該切結書之內容
04 自無從拘束追加被告鼎巨公司，遑論該切結書明確記載之土
05 地為「系爭大路段610地號、612-3地號土地」，亦非原告所
06 主張之「系爭大路段607、607-2地號土地」，故，原告主張
07 依系爭不動產買賣契約之特別約定事項第3點或被告高麗杏
08 於110年9月22日簽立土地同意使用切結書，其對追加被告鼎
09 巨公司所有之系爭大路段607、607-2地號土地有通行權，亦
10 為無據。

11 (三)原告可否主張依系爭買賣契約（含特別約定事項）及民法第
12 199條，確認其對被告高麗杏所有之系爭大路段610、610-1
13 地號土地具有通行權？

14 1.原告復主張依系爭不動產買賣契約之特別約定事項第3點，
15 佐以被告高麗杏於110年9月22日簽立之土地同意使用切結
16 書，被告高麗杏至少同意系爭大路段610地號全部土地供原
17 告通行使用，併計算附圖一所示通行方案複丈成果圖之面積
18 及610地號、610-1地號土地，總計通行面積約為165.76坪，
19 既未踰越特別約定事項第3點所示之200坪面積，足徵被告高
20 麗杏同意原告通行之範圍包含被告高麗杏所有之系爭大路段
21 610地號、610-1地號土地等節，惟依上開特別約定事項第3
22 點之內容，實僅有約定「介紹人應協助買方順利取得如圖A
23 所示全段550、610、612地號經分割後（約200坪）之道路進
24 出用地」、「買方並同意施作30公分水溝，同時供社區公眾
25 通行」，然誠如前述，上開特別約定事項並未約定鄰地所有
26 人即原告亦可通行上開土地，即便依上開土地同意使用切結
27 書之約定，被告高麗杏表示「立書人所有座落桃園市○○區
28 ○路段000地號之土地，同意無償提供作為供公眾使用之道
29 路用地，日後不收費通行，不作他用...」，但原告既非該
30 切結書之對造，且該切結書亦未約定公眾有直接請求被告高
31 麗杏履行之權利（均如前述），原告均無從依系爭不動產買

賣契約之特別約定事項第3點或上開土地同意使用切結書，主張其對被告高麗杏所有之系爭大路段610地號土地具有通行權。

2. 至於被告高麗杏與黃立田、黃拔源於107年11月12日簽立之不動產買賣契約，原告既非該買賣契約之當事人，基於債之相對性原則，原告亦無足以該契約或後附之附圖，作為其請求權基礎；末以，原告尚主張其就系爭大路段610-1地號之土地亦有通行權乙節，然觀諸附圖之標示，並比照附圖一之複丈成果圖，系爭不動產買賣契約雙方所約定之道路顯未含括系爭大路段610-1地號土地，即便原告主張將附圖一所示複丈成果圖方案之面積及系爭大路段610地號、610-1地號土地等列入通行範圍，總計約為165.76坪，並未踰越特別約定事項第3點約定之200坪面積等情，然原告既未表明其得以通行系爭大路段610-1地號土地之請求權基礎究竟為何，自無從單以上開通行面積未踰越系爭不動產買賣契約中特別約定事項所約定之200坪面積，而任意擴張原告得以主張之通行範圍。

3. 綜上，原告既無從依特別約定事項第3點之約定、被告高麗杏與黃立田、黃拔源於107年11月12日簽立之不動產買賣契約或係被告高麗杏於110年9月22日所簽立土地同意使用切結書，主張其對被告高麗杏所有之系爭大路段610地號土地、610-1地號土地具有通行權，原告請求確認其就上開土地範圍有通行權，自無理由。

六、綜上所述，原告主張依系爭不動產買賣契約（包含特別約定事項）及民法第199條之規定，確認其對被告高麗杏所有坐落系爭大路段612-3地號土地、追加被告鼎巨公司所有坐落系爭大路段607地號、607-2地號土地具附圖一所示之通行方案及被告高麗杏所有坐落系爭大路段610地號、610-1地號土地有通行權存在，均無理由，非屬正當，應予駁回；原告既對於上開範圍之土地無從主張通行權，本院自無庸再審酌被告高麗杏、追加被告鼎巨公司是否應於上開土地鋪設柏油路

面或容忍原告在上開地鋪設柏油路面等節。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據與其他未經援用之證據，經核均與判決結果無影響，爰不予一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
民事第三庭 法 官 潘曉萱

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 1 月 18 日
書記官 李思儀

（附圖：系爭不動產買賣契約之特別約定事項後附之附圖，本院卷一第41頁）



- 01 （附圖一：桃園市中壢地政事務所111年5月13日中地法土字第17
- 02 600號土地複丈成果圖【方案二：通行寬度3公尺道路】）