

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2222號

原告 吳歆茹

訴訟代理人 高宏銘律師

複代理人 廖至中律師

馮建中律師

被告 大溪育樂股份有限公司（下稱大溪公司）

法定代理人 簡志榮

訴訟代理人 邱清銜律師

游淑琄律師

被告 笠復威斯汀股份有限公司（下稱笠復公司）

法定代理人 黃震智

訴訟代理人 劉君豪律師

上列當事人間請求物上請求權等事件，本院於民國112年9月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
限。民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。原告
原起訴聲明：(一)被告大溪公司應將其設置於原告所有，坐落
於桃園市○○區○○段0000地號土地上如起訴狀附圖2所示A
部分之柱子及監視器拆除。(二)被告大溪公司應將其設置於原
告所有，坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地上如起訴
狀附圖2所示B、C部分之告示牌拆除。(三)被告大溪公司應將

01 原證2所示之「大溪高爾夫」網站上記載途經系爭信義段234
02 2、2765土地至大溪高爾夫俱樂部的交通資訊移除。(四)被告
03 笠復公司應將原證3網站上所示之「桃園大溪笠復威斯汀渡
04 假飯店」上記載途經系爭信義段2342、2765地號土地至桃園
05 大溪笠復威斯汀渡假飯店的交通資訊移除。(五)被告笠復公司
06 不得使其往來桃園高鐵站之接駁車、禮車行經系爭信義段27
07 65、2342土地(本院卷一第3至4頁)。嗣變更為如後述聲明
08 所示(本院卷三第164、165、282頁)，經核與原請求之基
09 礎事實同一，所利用之證據資料亦具有同一性，不甚礙被告
10 之防禦及訴訟之終結，揆諸上開規定，均應准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：伊為桃園市大溪區信義段2339、2340、2342、27
13 65、2773、2779地號土地(下合稱系爭信義段6筆土地)所
14 有權人，詎被告大溪公司未經伊之同意，擅自於其架設之大
15 溪高爾夫俱樂部網站上載明使用伊所有之系爭信義段6筆土
16 地作為進出大溪高爾夫俱樂部交通之用，被告笠復公司亦於
17 訂房網站的資訊上載明使用伊所有之系爭信義段6筆土地作
18 為旅客及飯店高鐵接駁車進出桃園大溪笠復威斯汀度假酒店
19 交通之用，以及被告設置於桃園市大溪區日新路與信義路之
20 交岔口處(即坐落於桃園市大溪區烏塗段2340、2331地號土
21 地)如複丈成果圖編號D所示之廣告看板其上有關途經系爭
22 信義段6筆土地至大溪高爾夫球場及笠復威斯汀度假酒店的
23 交通指引圖示，均導致許多不特定人時常進出伊所有之系爭
24 信義段6筆土地，妨害伊就系爭信義段6筆土地所有權。故伊
25 應得請求被告大溪公司、笠復公司應移除上開交通資訊，並
26 移除架設於系爭烏塗段2340、2331地號土地上複丈成果圖編
27 號D所示之廣告看板關於行經系爭信義段6筆土地至大溪高
28 爾夫球場及笠復威斯汀度假酒店的交通指引圖示及所有文字
29 訊息，且接駁車不得行經系爭信義段6筆土地。為此，爰依
30 民法第767條第1項中、後段、民法第184條第1項前段及民法
31 第213條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告大

01 溪公司、笠復公司，應將其設置於桃園市大溪區日新路與信
02 義路之交岔口處，坐落於桃園市○○區○○段0000○○0000地
03 號土地上如複丈成果圖所示D部分之廣告看板，其上有關途
04 經系爭信義段6筆土地至大溪高爾夫球場及笠復威斯汀渡假
05 酒店的交通指引圖示移除。(二)被告大溪公司應將原證2所示
06 之「大溪高爾夫」網站上記載途經系爭信義段6筆土地至大
07 溪高爾夫俱樂部的交通資訊移除。(三)被告笠復公司應將原證
08 3網站上所示之「桃園大溪笠復威斯汀渡假酒店」途經系爭
09 信義段6筆土地至桃園大溪笠復威斯汀渡假酒店的交通資訊
10 移除。(四)被告笠復公司不得使其往來桃園高鐵站之接駁車行
11 經系爭信義段6筆土地。

12 二、被告大溪公司則以：

13 (一)原告經由法院拍賣程序取得系爭信義段6筆土地及周圍數十
14 筆道路用地，而上開土地之前手即訴外人張秀政早年為進行
15 開發興建大溪鴻禧山莊及大溪鴻禧高爾夫球場因而購入大筆
16 土地，並將所興建之鴻禧山莊社區住宅陸續出售予第三人，
17 其中將大溪鴻禧高爾夫球場出售予伊，因大溪鴻禧山莊及大
18 溪鴻禧高爾夫球場等計畫包含系爭信義段6筆土地及周圍相
19 關土地作為道路用地及相關公共設施，涉及大筆山坡土地之
20 規劃尚須送至內政部為核准，依大溪鴻禧山莊變更編定計劃
21 書可知當年張秀政就進出大溪鴻禧山莊及大溪鴻禧高爾夫球
22 場規劃出日新路，則張秀政勢必同意當時為其所有之系爭信
23 義段6筆土地暨其他日新路坐落土地供大溪高爾夫球場即門
24 牌號碼桃園市○○區○○路000號對外通行使用，且使用迄
25 今近30年現狀並無任何異動，故伊自得抗辯張秀政與訴外人
26 鴻禧育樂股份有限公司、大溪山莊全體住戶之間就系爭信義
27 段6筆土地暨其他日新路所坐落土地均有無償供借貸使用之
28 約定，並業經交付使用迄今，而有債權物權化之適用。

29 (二)嗣90年間張秀政破產，其名下所有之土地遭拍賣，張秀政為
30 避免公共道路遭拍賣後面臨無法對外通行之障礙，遂就大溪
31 鴻禧山莊之道路部分委請桃園市○○地○○○地○○○○○○

○○○○段00000○○0000000○○地號土地（即系爭信義段2342、2765地號土地重測前地號）等多筆地號土地列為道路清冊範圍，「限依其所核定之大溪鴻禧山莊開發計畫書內容（道路）使用」（下稱系爭註記），供大溪鴻禧山莊開發計畫書所載之整體土地規劃道路通行之用。嗣遭法院進行拍賣，並於拍賣公告上就土地使用情形記載依現況點交系爭信義段6筆土地即作為道路使用狀態點交予原告，系爭信義段6筆土地使用之方式既已限定作為「大溪鴻禧山莊開發」中之道路使用，其所有權已限縮，不得排除他人為通行之使用，原告於拍賣取得系爭信義段6筆土地時可得預見而買受，當應受此拘束，難謂有何妨害原告所有權之情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告笠復公司則以：

(一)伊前身為張秀政經營之大溪鴻禧別館，張秀政為開發興建大溪鴻禧山莊、大溪鴻禧高爾夫球場及鴻禧別館而購入包含系爭信義段6筆土地在內及周圍相關土地作為道路用地及相關公共設施，並依開發計畫圖書規劃之日新路通行迄今近30年現狀並無任異動。90年間張秀政破產，其名下土地面臨拍賣受償情事，為避免日後因公共道路遭拍賣而無法對外通行之窘境，遂就供大溪鴻禧山莊、大溪鴻禧高爾夫球場及鴻禧別館通行之道路，委請桃園市○○地○○○○○○○○段0000地號土地等多筆土地加註系爭註記，限定土地使用之用途作為道路使用，供大溪鴻禧山莊開發計畫書所載之整體土地規劃道路通行之用，原告應當受拘束。

(二)桃園市政府曾於108年8月30日召開會議進行討論桃園市大溪區日新路是否屬具公用地役關係之既成道路以及土地所有權人得否逕為封閉，拒絕住戶通行之爭議，並作成決議：「一、依桃園市建築管理自治條例第14條規定，巷道內部兩側存在2幢及編訂2戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾20年，即得認定為現有巷道。本市大溪區日新路，如符合前開規定，自得認定為現有巷道，現有巷道不得任意

01 封閉，任意封閉現有巷道之行為，將由本府道路主管機關會
02 同警察機關予以排除。」（下稱系爭決議）。大溪鴻禧山莊
03 於82年間興建完成，共有103戶建築物及門牌號碼位於日新
04 路兩側，所有住戶通行日新路至省道迄今近30年，現狀並無
05 任何異動，尚有供不特定之民眾通行至球場打球、至飯店用
06 餐與住宿，依桃園市建築管理自治條例第14條第1項第4款規
07 定，應認桃園市大溪區日新路屬於現有巷道，已成立公用地
08 役關係，原告自負有容忍之義務。

09 (三)縱認不成立公用地役關係，依據大溪鴻禧山莊變更編定計畫
10 書可知，日新路15米道路係作為大溪鴻禧山莊、大溪高爾夫
11 球場、鴻禧別館等整體使用，而大溪鴻禧山莊變更編定計畫
12 書申請開發人為鴻禧開發股份有限公司，當時之法定代理人
13 為張秀政即系爭信義段6筆土地之所有權人，故張秀政當應
14 係同意其所有之土地提供伊對外通行使用，而成立無償使用
15 借貸契約。原告於拍定系爭信義段6筆土地亦明知該等土地
16 現況係供大溪鴻禧山莊、大溪高爾夫球場及笠復威斯汀度假
17 酒店及其他經濟、生活上往來之不特定民眾作為道路使用，
18 基於「債權物權化」法理所衍生之結果，該使用借貸契約效
19 力自應及於原告，原告負有容忍通行之義務。

20 (四)拍賣公告上就系爭信義段6筆土地使用情形記載依現況點
21 交，即上開土地作為道路使用狀態點交予原告，且系爭信義
22 段6筆土地使用之方式既已限定作為大溪鴻禧山莊、大溪鴻
23 禧高爾夫球場及鴻禧別館之道路通行使用，原告於拍賣取得
24 系爭信義段6筆土地時均已知悉，仍惡意拍賣取得系爭信義
25 段6筆土地，目的在排除伊道路通行之權利，進而影響伊通
26 行系爭土地以經營飯店之權利，原告訴請伊將網站上交通資
27 訊移除、伊不得使其接駁車行經系爭土地，顯屬權利濫用。

28 (五)大溪鴻禧山莊、大溪鴻禧高爾夫球場及鴻禧別館所坐落土地
29 及周圍通行道路用地（即系爭信義段6筆土地）原均同屬張
30 秀政一人所有，後因張秀政於90年間破產，原告經拍賣程序
31 取得系爭長久以來供山莊住戶、笠復威斯汀度假酒店及大溪

01 高爾夫球場暨員工、旅客、遊客等使用通行之土地，依民法
02 第425條之1規範意旨，本件應得適用或類推適用民法第425
03 條之1規定，即應推斷被告對系爭土地續有通行之使用權，
04 以調和土地、建物不同所有人間之權益，庶符社會正義之要
05 求與充分發揮其經濟效用。

06 (六)原告並非系爭烏塗段2340地號土地之所有權人，複丈成果圖
07 所示D部分之廣告看板上，並無系爭信義段6筆土地之文字記
08 載，原證3網站係訴外人可樂旅遊架設，其上亦無系爭信義
09 段6筆土地之文字記載等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
10 駁回。

11 四、本件之爭點為：

12 (一)被告笠復公司往來桃園高鐵站之接駁車通行系爭信義段6 筆
13 土地是否有法律上之正當權源？被告是否故意、過失不法侵
14 害原告之所有權？

15 1.債權物權化？

16 2.公用地役關係？

17 3.民法第425條之1？

18 (二)被告大溪公司於原證2 所示之「大溪高爾夫」網站上記載途
19 經系爭土地至大溪高爾夫俱樂部的交通資訊、被告笠復公司
20 原證3 網站上所示之「桃園大溪笠復威斯汀渡假飯店」上記
21 載途經系爭信義段 6筆土地至桃園大溪笠復威斯汀渡假飯店
22 的交通資訊、坐落於系爭烏塗段2340、2331地號土地上如複
23 丈成果圖所示D部分之廣告看板是否妨害原告之所有權？

24 (三)原告依據民法第767條第1項中、後段、民法第184條第1項前
25 段、第213條第1項求為判決如訴之聲明第1項至第4項所示是
26 否有理由？是否構成權利濫用？

27 五、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
28 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第14
29 8條定有明文。「系爭土地既已成為供公眾使用之公共交通
30 道路，是否已成為公用物，不無疑義。倘為公眾一般使用之
31 物，則基於公益上的理由，雖屬被上訴人所有，仍應受公眾

01 使用之限制。如果土地所有人竟主張所有權，排除公共交通
02 道路之設施，請求交還土地，其所有權之行使，是否非違反
03 公共利益，而與民法第148條第1項所定權利濫用之禁止規定
04 有違，非無斟酌餘地。」（最高法院80年度台上字第2567號
05 判決要旨）。次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有
06 規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力，而非如物權行
07 為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作
08 為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對
09 任何第三人均發生法律上之效力。惟特定當事人間倘以不動
10 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
11 該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明
12 知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該
13 狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等
14 量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃
15 基於「債權物權化」法理所衍生之結果（司法院大法官會議
16 釋字第349號解釋、最高法院97年度台上字第1729號判決參
17 照）。又按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別
18 情形外，固僅對當事人發生效力，惟以使用土地為標的之繼
19 續性債權契約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公
20 共利益，且該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關
21 係未經以登記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權
22 時，明知或可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令
23 其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債
24 權物權化」之法律效果，以維法律秩序之安定（最高法院11
25 0年度台上字第1714號判決要旨參照）。

26 六、經查：經本院會同兩造及桃園市大溪地政事務所人員現場履
27 勘，系爭信義段6筆土地均為桃園市大溪區日新路之一部
28 分，其上為柏油路面，日新路路面均有標線及交通號誌，兩
29 側是住宅區（即大溪山莊），住宅區門口設有各自的警衛
30 室，但並未攔阻日新路上之車輛，但警衛會出來觀看等情，
31 有勘驗筆錄（本院卷三第7-15頁）、現場照片（本院卷三第

23-61頁)附卷可稽。並經本院囑託桃園市大溪地政事務所測量人員測量無誤，有上開地政事務所土地複丈成果圖在卷可參(本院卷三第145頁)。又本院就大溪區日新路之起、迄點及全長、路名何時編列及法令依據、其上之交通號誌、標線劃設、是否曾設有門禁崗哨、是何時及為何撤除、路面是由何單位鋪設及養護等情函詢各單位結果，據覆以：大溪區日新路與信義路口號誌係桃園市政府交通局於93年設置(本院卷三第101頁桃園市政府交通局函)。經查桃園○○○○○○○○檔存資料，查無日新路道路命名之相關資料，惟81年5月28日編釘日新路168號後始陸續編釘日新路門牌號，另84年9月25日日新路168號始有人設籍(本院卷三第127-129頁桃園○○○○○○○○函及所附街路門牌暨村里鄰資料查詢表)。大溪區日新路係經內政部於78年10月24日台內營字第745525號函同意「大溪鴻禧山莊」開發作為基地內聯外道路使用，屬於開發案內私有公共設施，區內道路為前揭計畫申請人(鴻禧育樂股份有限公司)自行開闢並由社區自行維護管理迄今(本院卷三第131頁桃園市政府工務局函)。日新路為私人闢建道路，非屬桃園市大溪區公所維管範圍。經查桃園住宅及不動產資訊桃寶網，日新路起、迄點分別位於省道台3線大溪區信義路及日新路交叉口及日新路168號前，全長約為1835.82公尺(本院卷三第183頁桃園市大溪區公所函)。日新路曾有在日新橋中間設置門禁崗哨管制雙向來車，應為鴻禧山莊社區設置，設置及撤除時間已無印象且無書面資料可考。撤除原因係因民眾質疑門禁設置之合法性，故訴諸法院，而法院裁定拆除(本院卷三第211-213頁桃園市政府警察局大溪分局函及所附職務報告)。大溪區日新路係鴻禧開發股份有限公司申請開發，並自行開闢及維護管理，非屬本處維管道路，桃園市政府養護工程處查無該道路設置及維管路燈之相關紀錄。次依大溪鴻禧山莊開發計畫書90頁所載，社區於入口橋梁及住宅區主要道路和景觀大道相交處設有警衛室，以控制社區車輛及人員

進出（如檢附公共設施計畫圖），惟社區是否有按計畫書實際設置警衛室及於何時撤除，本處查無相關資料（本院卷三第261頁桃園市政府養護工程處函）。原告之父吳家登於另案即本院105年度訴字第1808號起訴狀上亦自陳日新路雖為私人所有，惟並無限制不特定人通行等語（本院卷一第325頁）。相互勾稽上開事證，可知日新路初始雖係由鴻禧開發股份有限公司依大溪鴻禧山莊開發計畫書自行開闢作為基地內聯外道路之私設道路並曾設有崗哨，然崗哨撤除時間已經不可考，撤除後現況為供不特定公眾通行，再參諸桃園縣政府工務局101年11月30日桃工土字第1010053608號函「日新路……現況除供鴻禧山莊住戶進出也供不特定公眾出入使用，確屬道路」等語（本院卷三第341頁），可知日新路成為供不特定公眾通行迄今應至少已有十年以上。

七、再查：系爭信義段6筆土地原為張秀政所有，嗣原告於100年12月29日經由法院拍賣程序取得，於101年1月31日完成所有權移轉登記等節，有異動索引、土地登記謄本附卷可稽（本院卷二第9-50頁），此部分之事實首堪認定。系爭信義段6筆土地依據大溪鴻禧山莊開發計畫內容均作為道路使用乙節，業據本院函詢桃園市政府建築管理處，據覆略以：查土地登記簿謄本及本府地政局112年5月19日桃地用字地0000000000號函說明大溪區信義段2773及2779地號編定沿革，有關大溪區信義段2339、2340、2342、2765及2773地號等5筆土地均以重測前地號列於前縣府94年11月18日府工建字第0940326395號函囑加註土地（道路）清冊內；另查地號土地位置及比對計畫圖說，大溪區信義段2339、2340、2342、2765、2773及2779地號等6筆土地依據大溪鴻禧山莊開發計畫內容均作為道路使用等語明確（本院卷三第215、279-280頁），亦堪以認定。

八、又查：大溪鴻禧山莊變更編定計畫書一案，係經內政部78年10月24日台內營字第745525號函同意開發，並經台灣省政府地政處80年12月12日（80）地4字第87909號函同意將開發範

01 園變更編定山坡地保育區丙種建築用地，嗣經開發者81年4
02 月11申請建物配置調整，並經改制前桃園縣政府工務局於81
03 年6月27日以81府工建字第65931號函同意備查在案（本院卷
04 二第221頁桃園市政府建築管理處函）。而大溪鴻禧山莊變
05 更編定計畫書申請開發人為鴻禧開發股份有限公司，當時法
06 定代理人為張秀政，被告大溪公司、被告笠復公司所在建物
07 即桃園市○○區○○路000○000號建物之原始起造人為鴻禧
08 育樂股份有限公司及張秀政等人，鴻禧開發股份有限公司及
09 鴻禧育樂股份有限公司斯時之法定代理人均為張秀政等節，
10 業據本院調閱開發計畫書最終審核確定通過之版本電子檔光
11 碟、大溪區日新路166、168號建物所領建造執照及使用執照
12 卷宗相關資料查核屬實（本院卷二第103-104頁桃園市建築
13 管理處回函及函附資料、卷二第109、433-435頁內政部營建
14 署回函及函附光碟、本院卷二第125-203、255-396、397-43
15 0頁參照）。系爭信義段6筆土地於斯時既由所有權人張秀政
16 擔任法定代理人之公司規劃作為開發計畫案之道路使用，大
17 溪區日新路166、168號建物亦均在計畫區內由張秀政擔任法
18 定代理人之公司起造，已堪認張秀政確實有同意系爭信義段
19 6筆土地均供開發計畫區內之建物通行使用，尚不須查得張
20 秀政就每筆土地均各別一一出具使用同意書方能認定。

21 九、另查：系爭信義段2342地號（重測前為烏塗窟段801-4地
22 號）土地，前經改制前桃園縣政府94年12月15日府地用字第
23 0940352481號函囑本所辦理土地標示簿加註：「依據桃園縣
24 政府94年12月15日府地用字第0940352481號函辦理註記，限
25 依其所核定之大溪鴻禧山莊開發計畫書內容使用」，於96年
26 8月7日辦理註記完竣，後依桃園縣政府97年9月1日府地用字
27 第0970283935號函囑辦理更正加註內容：「依據桃園縣政府
28 94年12月15日府地用字第0940352481號函辦理註記，限依其
29 所核定之大溪鴻禧山莊開發計畫書內容（道路）使用」，並
30 於97年9月24日辦理註記完竣在案，有桃園市大溪地政事務
31 所回函附卷可稽（本院卷三第107-108頁），於100年7月13

日申領之謄本亦明確可見系爭註記（本院卷一第561頁下方謄本參照）。是原告於100年12月29日經由法院拍賣程序取得系爭信義段2342地號土地時，只要調閱土地登記謄本即可知悉系爭註記內容，原告主張其買受時並無系爭註記云云（本院卷一第352頁），與事實不符，殊難憑採。又信義段2339、2340、2765地號（重測前為烏塗窟段804-2、803-3、1078-24地號）、信義段2773、2779地號（重測前為三層段坑底小段172-11、172-1地號）等5筆土地，固查未有相關註記資料，惟觀諸地籍圖上開土地與系爭信義段2342地號土地之位置（本院卷一第373、377頁），衡情道路之規劃必定為連續帶狀，不可能呈塊狀之片斷，原告買受時就其餘土地依開發計畫亦極有可能做為道路使用一情，當屬可得而知，原告雖主張其於拍賣取得前未曾至現場勘查系爭信義段6筆土地，於88-90年間雖曾有進入日新路勘查之想法，但因位在崗哨管制區域內無法進入云云（本院卷一第500頁），然原告既然明知系爭信義段6筆土地斯時係坐落崗哨管制區域「內」，可見原告對系爭信義段6筆土地係位在大溪山莊開發計畫範圍「內」，與開發計畫區內之相關建物設施整體利用具有密切不可分性乙節，亦屬可得而知，況原告嗣於112年8月8日言詞辯論期日自承：法拍前曾去鴻禧大溪高爾夫球場（即被告大溪公司所經營位在大溪區日新路168號大溪高爾夫俱樂部之前身，本院卷二第137頁參照）打過球（本院卷三第228頁），益徵原告應明知或可得而知系爭信義段6筆土地均供開發計畫區內之建物通行使用。

十、原告雖主張：被告除了行經系爭信義段6筆土地以外，尚有原證19之替代道路可通行，若被告認為原證19太狹窄亦可自行拓寬云云（本院卷一第547-551頁、卷三第292頁），經本院會同兩造及地政事務所人員現場履勘測量結果，原證19道路雖確實可通往台三線，車程約10分鐘，然原證19道路十分蜿蜒曲折，沿途寬窄不一，行經坑底二號橋處寬僅有5.6公尺，路旁尚有墳墓等嫌惡設施等情，有電子地圖、套繪地籍

線之空拍圖、勘驗筆錄、複丈成果圖、現場照片附卷可稽
（本院卷一第37頁、第549-551頁、卷三第7-16頁、第120-1
21頁、第143頁），對照當年申請「鴻禧大溪高爾夫球場開
發事業計劃」時之非都市土地高爾夫球場開發審議規範第18
條明確規範：「基地之連外道路寬度不得小於六公尺，且應
經審查委員會認定無影響安全之虞。」（本院卷三第205
頁）及大溪鴻禧山莊變更編定計畫書內規劃之道路寬度如該
計畫書第88頁交通量估計及對外交通改善計畫中記載：「本
計畫完成後，計畫人口雖有4980人，此為依山坡地開發建築
管理辦法所定…。每5人以1輛車計，增加1000輛，旅館區有
120間房間，增加車輛以150輛計，高爾夫俱樂部以450人，
增加300輛車輛計，…，而本區聯外道路有二條，一條寬15
m，一條寬9m，…。」（本院卷二第361頁），是大溪鴻禧山
莊變更編定計畫書明確揭示道路規劃設計係提供山莊住戶、
飯店旅客及球場使用，其後第105頁併附大溪鴻禧山莊開發
計畫圖5-2-1土地使用計畫圖（本院卷二第379頁），足徵原
證19道路並非開發計畫之道路位置，亦不符合開發計畫人口
密度及車流量之規劃需求。張秀政同意提供系爭信義段6筆
土地之繼續性目的，在便利開發計畫區發展、促進開發計畫
區整體社會經濟及公共利益，且該開發計畫區成員已長期使
用該土地，且原告於法拍取得系爭信義段6筆土地時，係明
知或可得而知系爭信義段6筆土地係供計畫區內建物作為道
路通行使用而仍決定買受，既據認定如前，揆諸前揭五、之
說明，令原告受張秀政使用同意之拘束無致原告財產權受不
測損害之虞，且系爭信義段6筆土地所在之日新路成為供不
特定人通行之道路亦已達十年以上，倘任由原告禁止系爭信
義段6筆土地供通行使用，將致大溪鴻禧山莊開發計畫完整
性遭受破壞，不僅不利鴻禧山莊、笠復威斯汀度假酒店及大
溪高爾夫球場安全維護及消防救災、救護等需求，且原告亦
無從為其他具有經濟價值之利用，經比較衡量結果，核屬原
告所得利益極少而鴻禧山莊、笠復威斯汀度假酒店及大溪高

爾夫球場之眾多住戶、員工、不特定消費者、旅客、遊客所受損失甚大之情形。且系爭信義段6筆土地歷經多次降價拍賣，仍無人應買，原告於第14次拍賣後以低價買受系爭信義段6筆土地後（本院卷一第145-156頁台灣金融資產服務股份有限公司拍賣公告），再進而主張被告不得使其往來桃園高鐵站之接駁車行經系爭信義段6筆土地及請求被告移除相關交通資訊，其行使權利有違誠信，是原告之訴均為無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 10 月 3 日
民事第三庭 法 官 游智棋

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 112 年 10 月 3 日
書記官 鄭敏如