

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2467號

原告 登泰電路機械股份有限公司

法定代理人 呂信達

訴訟代理人 陳宗豪律師

簡晨安律師

華奕超律師（終止委任）

郭宜函律師（終止委任）

被告 金宏土股份有限公司

法定代理人 陳文鑾

訴訟代理人 林泓毅律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國114年10月9日辯論終結，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、程序方面：

一、本件被告之法定代理人原為葉士賓，於本院審理中變更為陳文鑾，業據原告於民國113年10月25日具狀為其聲明承受訴訟（本院卷一第183至188頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。本件原告原聲明：（一）請求確認原告所有土地桃園市龜山區塔寮坑段491地號（下稱491地號土地）、建號：桃園市○○區○○○段00○○○號（門牌號碼：桃園市○○區○○○路000號及626號二樓），就被告所有位於桃園市龜山區塔寮坑段483、484、590（下合稱系爭土地，分稱地號），如附

01 件一黃色螢光筆部分、地籍圖所示A、B、C圖範圍內（長度1
02 45M、寬度8M），有通行權存在。（二）被告不得在前項通
03 行權範圍內，為設置障礙物或其他妨礙原告通行之行為。嗣
04 於114年9月25日本院審理時本於相同之事實理由，更正聲明
05 為：（一）確認原告就系爭土地如附圖所示斜線部分（即該
06 附圖「A-D-G-J-M-P」點連接線為東側界線，往西平移8公
07 尺為西側界線，北側界線為483地號土地與桃園市○○區○
08 ○○段000地號土地交界，南側界線為「P-Q-R」，再加上
09 「P1-M1<M1點即自P1點從590地號土地、491地號土地邊界垂
10 直延伸至『A-D-G-J-M-P』連線處>-P」點連接線之範圍）具
11 通行權存在。（二）被告於前項原告具有通行權之土地範
12 圍，應容忍原告通行，且不得設置地上物或為任何妨害原告
13 通行之行為。核原告上開所為係依測量結果而特定範圍，屬
14 補充事實上陳述，並非訴之變更、追加，合先敘明。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：

17 （一）原告於76年7月18日向訴外人乾豐機械廠股份有限公司

18 （下稱乾豐公司，乾豐公司之代表人葉宗吉為被告公司代
19 表人之父親）購買491地號土地，因當時491地號土地僅得
20 經由系爭土地（即重測前桃園市○○區○○○○○○段00
21 00○○0000地號土地）聯外通行至東萬壽路，乾豐公司特
22 於簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第11項特約事項
23 約明「（三）款約明：乙方（即乾豐公司）提供一條路寬
24 10公尺、路面8公尺道路給甲方（即原告），路面柏油舖
25 好給甲方，當永久使用（依附圖）；（四）水土保持工程
26 既成道路兩邊公共設施完備給甲方」等語，及於系爭買賣
27 契約附圖中明確標示道路範圍（即系爭通行土地），乾豐
28 公司亦有出具土地使用權同意書，而載有「茲有登泰公司
29 擬在下列土地建築二層RC造建築物一棟，業經乾豐公司等
30 人完全同意，為申請建造雜項執照特立此同意書為憑。土
31 地標示及使用範圍如下：龜山區塔寮坑坑底小段88-2地號

01 土地、88-18地號土地」等語，可認買賣標的範圍除491地
02 號土地外，原告併同購買該系爭通行道路之使用權限等
03 情。因此，乾豐公司方出具協議書（下稱系爭協議書）再
04 次標明「一、甲乙雙方於民國76年7月18日訂立乙紙不動
05 產買賣契約書，於契約書第11項（三）款約定甲方應提供
06 8米道路予乙方永久使用。二、今甲方已依約於座落桃園
07 縣龜山鄉塔寮坑段坑底小段關建道路，並點交予乙方使用
08 無誤」等語，是以乾豐公司有依約盡其應提供系爭通行土
09 地與原告之責，且原告自76年簽訂系爭買賣契約起依約持
10 續通行36年之久，並非占用該系爭土地。又系爭土地經桃
11 園縣政府建管單位以「十米既成道路」完成「面前道路」
12 之審核，並據以作為申請建築執照及使用執照之核發，顯
13 然在此之前，以久經通行使用，有桃園縣政府工務局卷內
14 建照（雜項）執照建築工程完竣報告書及龜山鄉公所新建
15 建築物公共設施查驗證明書可稽。嗣因乾豐公司自行截彎
16 取直開闢通行道路，至占用訴外人游春吉即祭祀公業游六
17 七世祖管理人之土地，而於90年間遭游氏提起排除侵害訴
18 訟，經本院90年度訴字第816號民事判決及臺灣高等法院9
19 2年度上易字第214號民事判決認定「原告與乾豐公司就49
20 1地號土地訂立買賣契約時，本即約定另有通行道路，但
21 因乾豐公司將原舊有通行道路挖除，改以截彎取直方式鋪
22 設道路及停車場，以致認定有損害游氏祭祀公業之權益，
23 而認定須予排除侵害部分」等情在案，足認原告於76年間
24 取得491地號土地時桃園縣政府已將該系爭土地作為既成
25 道路之劃設並完成瀝青混擬土路面並清理及整修妥善，且
26 設有路燈、電線桿及紅綠燈等規劃通行道路之設置，於原
27 告取得建築及使用執照後，方得經由政府機關核准將建築
28 線劃設於原告公司廠房門口臨路處，並非如被告所辯稱屬
29 單純之私人建地。

30 （二）而系爭土地原權利人雖為乾豐公司，嗣被告公司於113年
31 間由葉宗吉之子葉士賓設立，並同時擔任乾豐公司之法定

01 代理人，嗣於113年8月20日將系爭土地以法人分割方式移
02 轉登記予被告公司（同年月30日變更法定代理人為陳文
03 鑾），則被告公司既自乾豐公司分割而出，應當然繼受乾
04 豐公司及葉宗吉依前開通行之約定，對原告本應負有提供
05 通行道路義務。詎料，被告先係來函主張欲在該系爭土地
06 搭蓋工程圍籬，並進行門禁管制，復竟於113年10月21日
07 逕自搬設一20呎貨櫃（下稱系爭貨櫃）直接橫放於原告公
08 司對外聯絡之通行道路上，阻隔原告對外通行，此舉除妨
09 礙系爭土地為既成道路應供公眾通行之效用，亦有違消防
10 安全規定，業經桃園市政府建築管理處認屬違法，勒令拆
11 除在案，被告顯以惡意行為侵害原告對外聯絡通行之權
12 利，亦侵害原告通行系爭土地之權，原告公司自得依民法
13 第184條第1項後段、第2項規定，請求被告公司排除系爭
14 貨櫃之侵害，並使原告得繼續通行系爭土地。又原告公司
15 所坐落之491地號土地，其後方均為陡峭之山坡及樹林
16 （491地號土地座落位置為高度100公尺，後方山坡高度為
17 130公尺，前後落差達30公尺），與鄰近之東萬壽路642巷
18 50弄間有1.6公尺之高低落差，顯無從供通行，遑論原告
19 上有進出貨之需求，至於其他周圍亦蓋滿他人廠房，亦存
20 在相當高度落差，系爭土地係原告公司對外聯絡通行之唯
21 一通行道路，原告僅有藉此通行方式方得以對外通行至東
22 萬壽路。被告明知此情仍故意放置系爭貨櫃進行阻隔，已
23 使491地號土地形成「袋地」等情，原告自得依民法第787
24 條第1項、第788條第1項、第789條第1項規定上開規定對
25 被告主張袋地通行權利。為此，提起本訴確認就系爭土地
26 如附圖所示部分具有通行權存在，併請求被告容忍原告在
27 通行範圍內，鋪設路面道路並通行，且不得有妨礙原告通
28 行之行為等語。

29 （三）並聲明：如前開更正後聲明所述。

30 二、被告則以：

31 （一）原告無非以系爭買賣契約為據主張其對於系爭土地具有通

01 行權，然系爭買賣契約書上所記載之賣方葉宗吉，為系爭
02 土地之所有權人，出賣人既為葉宗吉，買受人為原告，充
03 其量僅具有債權效力，遑論被告如繼受葉宗吉與原告間之
04 債權契約效力，原告至多僅能向葉宗吉主張通行之權利，
05 而不得向被告或被告之前手主張所謂袋地通行權，且原告
06 未能提出系爭買賣契約之正本，尚難確保其屬真正。原告
07 復主張系爭土地係既成道路，且經桃園縣政府於76年將系
08 爭土地作成既成道路之劃設云云。但依被告所提出之桃園
09 市龜山區公所113年9月13日桃市龜工字第1130030873 號
10 函所示，系爭土地從無道路養護記錄，並非現有巷道甚
11 明，自無桃園市建築管理自治條例第16條規定之適用，原
12 告所有之建物得否指定建築線亦與本件通行權無關。實際
13 上係因原告於向桃園縣政府申請建照之「套繪建管圖面」
14 時，其偽造土地使用權同意書（除大小章之印文記誤載為
15 乾豐機械廠「有限公司」為乾豐機械廠「股份有限公司」
16 之誤外，簽名處之乾「豐」誤載為乾「豐」，記載土地地
17 號對應之同意使用土地面積，也與實際計算面積不符，此
18 部分被告已另對原告提起偽造文書告訴），並向桃園縣政
19 府誣稱系爭土地上有既成道路所致，是原告主張系爭土地
20 上有既成道路乙事，並非事實。至被告於所有系爭土地上
21 進行施工所為之管制措施，係屬所有權人之正當權利行
22 使，已留有供原告通行之區域，並無原告所稱之干擾行
23 為。

24 （二）又原告主張491地號土地因遭阻隔而為袋地，然依被告提
25 出被證13空照圖（即本院卷二第285頁），標示①係由東
26 萬壽路642巷50弄道路（即鄰近491地號土地之同段498地
27 號土地）處向原告公司大門口拍攝，依114年6月拍攝現
28 況，原原告公司之鐵皮違建及鐵皮圍籬均遭拆除，也於該
29 出入口設立郵箱及三角椎標示該出入口為進出料通道，而
30 該出入口處也設有鐵梯，以利人員進出。另標示②部分之
31 鐵皮圍籬業遭拆除，高低差目視約70-80公分左右，該區

01 既已經原告自行搭設鐵梯進出，可自東萬壽路642巷50弄
02 道路出入無虞。另自空照圖標示④處拍攝，原告公司日常
03 進出貨即使用堆高機將貨物運送至上述①地點，人員進出
04 及出貨均無礙，現已無利用系爭土地通行之必要。復自東
05 萬壽路可直接經由東萬壽路642巷50弄道路通行至原告公
06 司，益證原告公司所有491地號土地現在已非袋地，而與
07 公路間有適當之聯絡等詞，資為抗辯。

08 (三) 答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一) 原告不得持系爭買賣契約及系爭協議書對被告主張通行系
11 爭土地：查系爭買賣契約與系爭協議書雖約定在系爭土地
12 鋪設8米柏油道路予原告永久通行、使用（見原證5、7，
13 本院卷一243、249頁），然與原告訂立系爭買賣契約與系
14 爭協議書之人為「葉宗吉」並非原告，且其內文字中並無
15 一言提及乾豐公司，葉宗吉並未以乾豐公司代表人之身分
16 以乾豐公司名義締約，反倒是原告明確以「登泰電路機械
17 股份有限公司（法代：呂信達）」名義訂立系爭買賣契約
18 與系爭協議書，可見當時締約時相關契約當事人已能明確
19 分辨法人與自然人之不同、並無誤以為僅以代表人個人名
20 義訂立契約即能代表整個公司的誤解，卻仍有意以葉宗吉
21 個人而非乾豐公司名義訂立系爭買賣契約與系爭協議書，
22 可見當時締約雙方是刻意未以乾豐公司作為系爭買賣契約
23 與系爭協議書之契約當事人；即便葉宗吉同時擔任乾豐公
24 司的代表人、其子葉士賓又曾同時擔任乾豐公司及自乾豐
25 公司分割而出的被告公司之代表人，葉宗吉與乾豐公司仍
26 屬不同法人格而為不同權利主體，基於債之相對性，系爭
27 買賣契約及系爭協議書之效力當然不及於乾豐公司，若原
28 告認有債務不履行情事，也只能向契約相對人即葉宗吉主
29 張，自無法持之向被告主張通行系爭土地，不論被告公司
30 現任法定代理人陳文鑾對葉宗吉個人買賣491地號土地及
31 與原告約定通行一事是否知悉，亦對此不生影響，故原告

01 聲請傳喚證人葉宗吉、葉士賓、陳文鑾、陳瑩琇並命陳文
02 鑾提出其購買系爭土地之買賣契約以證明「陳文鑾是否知
03 悉原告對系爭土地有通行權」，自無調查之必要。

04 (二) 原告不得持土地使用權同意書對被告主張通行系爭土地：

05 1、按土地使用權同意書，乃起造人使用他人土地興建建物，
06 於申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文
07 件，起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚
08 不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建
09 物完成後仍得無償使用該土地。

10 2、乾豐公司已於76年12月間從有限公司變更為股份有限公
11 司，此有公司變更登記事項卡在卷可佐（本院卷二第273-
12 274頁），然在該份於77年1月做成的土地使用權同意書竟
13 仍載為「乾豐機械廠有限公司」、並將「豐」寫作
14 「豐」，若為葉宗吉等乾豐公司內部管理階層人士，除非
15 刻意為之，應不致犯下如此錯誤；除了上揭瑕疵外，原告
16 持土地使用權同意書（本院卷一第247頁）據以主張乾豐
17 公司曾同意其使用通行系爭土地，惟即便該同意書確為乾
18 豐公司所出具，自其上載做成日期為77年1月，內容載為
19 「……為申請建造、雜項執照特立此同意書為憑」等內
20 容，顯為原告公司於77年間在491地號土地興建廠房申請
21 建築執照時所檢附之相關資料，並無原告得使用系爭土地
22 之相關約定，尚難據此推論系爭建物之起造人（即原告）
23 於建物完成後，就系爭土地當然有無償使用權利，故即便
24 該土地使用權同意書果為乾豐公司出具，亦不能證明乾豐
25 公司予原告通行系爭土地，自無傳喚葉宗吉以證明該土地
26 使用權同意書及系爭買賣契約是否真實之必要。

27 (三) 原告主張該處為既成道路或私設道路而應供其通行，為無
28 理由：

29 1、原告雖主張附圖所示斜線部分為既成道路，惟依大法官釋
30 字第400號解釋之旨，既成道路成立公用地役關係，首須
31 為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省

01 時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情
02 事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠
03 雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶
04 其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、八七
05 水災等）為必要。以兩造提供系爭土地及491地號土地的
06 照片、google地圖、空拍圖等資料（本院卷一第325-33
07 3、345、346頁，本院卷二第189頁），可見系爭土地附圖
08 所示斜線部分雖鋪設有柏油路面，然該處末端為死路，只
09 能從東萬壽路通往原告公司及原告公司前方靠近東萬壽路
10 的阜麟精密工業股份有限公司等二、三間廠房，在本案起
11 訴前，附圖所示斜線部分亦無法連接東萬壽路642巷50弄
12 道路，此觀諸原告陳稱「..且東萬壽路642巷50弄與原告
13 公司間尚有大片鐵皮圍籬隔絕，其間又設有水管等設施，
14 冰點冷凍公司又堆放諸多雜物於其上，二者路面更存在約
15 1公尺之垂直高低落差..」、「（附圖所示斜線部分南方
16 盡頭）該處係處斜坡往上部分，係一直向上延伸往山上走
17 去，最終止會走到樹林即無通路」（本院卷二第95頁）、
18 「只要到過現場一次，即可清楚知悉系爭土地係供原告公
19 司及其員工通行之用，無須購入系爭通行權土地後再屢屢
20 興訟、自找麻煩」等語（本院卷二第13頁）即可知悉，而
21 該處又係廠區，可見只有該等廠房的員工、訪客才會用得
22 到，既是特定人才會使用，自非供公眾使用之道路，桃園
23 市龜山區公所於113年9月13日桃市龜工字第1130030873號
24 函載明系爭土地並於無道路養護記錄（本院卷二第27頁）
25 一節亦足佐之。

26 2、至於原告主張該處依主管機關核准原告公司建築廠房之建
27 築執照圖說等應屬私設道路一節（本院卷二第202頁），
28 按建築法第11條第1項、第2項規定，法定空地係建築基地
29 於建築使用時，應保留一定比例面積之空地，揆其目的乃
30 在於使建築物有適當之空間，以供日照、採光、通風、防
31 火及維護生活起居環境，屬公法上之行政管制規定，與私

01 法上之權利義務關係，係屬二事，故除當事人約定就法定
02 空地已成立私法上之權利義務關係外，尚不得作為私法上
03 通行權請求之依據（最高法院105年度台上字第456號判決
04 意旨參照），故不論該處是否屬核准建照時為主管機關所
05 認定之私設道路，原告均不得以之請求被告予其通行。

06 (四) 491地號土地並非袋地，原告主張就附圖所示斜線部分對
07 被告有袋地通行權，為無理由

08 1、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
09 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
10 圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。土地相鄰關
11 係，乃民法為調和鄰接不動產之利用，而擴張或限制不動
12 產所有權之制度。就鄰地通行關係而言，無論權利人取
13 得者為民法第787條第1項之有償通行權，抑或同法第78
14 9條第1項規定之無償通行權，均以土地與公路無適宜之
15 聯絡，致不能為通常之使用為要件（最高法院109年度台
16 上字第2268號判決意旨參照）。民法第787條第1項所定之
17 通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍
18 通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通
19 行問題；如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，
20 尚不得依該規定主張通行他人之土地（最高法院112年度
21 台上字第2063號判決意旨參照）。

22 2、查491地號土地緊鄰東萬壽路642巷50弄，與該巷弄間原本
23 僅隔有一道水泥所砌之女兒牆、上有鐵皮圍欄，前方蓋有
24 一間土地公廟（見本院卷二第180、185頁照片），該等地上
25 物均為原告所建（本院卷二第310頁），於原告在本件
26 訴訟繫屬中將部分鐵皮圍欄拆除後，尚遺留女兒牆（本院
27 卷二第287、229、366-375頁照片）等情，為兩造所不爭
28 執，原告雖表示該處與東萬壽路642巷50弄仍有1.6公尺高
29 低落差，然所謂之1.6公尺高低差即該遺留女兒牆之高
30 度，在491地號土地一側甚至不到一個成年男子的身高，
31 在東萬壽路642巷50弄一側約將近成年人的臀部高度（見

01 本院卷二第287、229頁照片，可見若將該女兒牆隆起部分
02 拆除，所謂的「高低差」又可再下降至少50公分），且該
03 僅遺留女兒牆之處與東萬壽路642巷50弄間雖有高低差，
04 然地面平坦、空間寬裕（此觀諸原告仍有餘裕在該處興建
05 圍牆、土地公廟，且至今仍能保留該土地公廟等情即足為
06 證），東萬壽路642巷50弄本來就是道路，尚難認僅拆除
07 足供車輛通行之部分圍牆及鐵皮圍欄即有原告所稱「土石
08 滑落之危險」（本院卷二第310頁），且以現今技術並非
09 不能架設坡道、爬梯、樓梯等供人車通行，亦無法認為架
10 設該等爬坡設施有何巨大困難，且除原本土地的高低差
11 外，491地號土地與東萬壽路642巷50弄的多數障礙即女兒
12 牆、鐵皮圍欄等均為原告所造成，原告任意性行為造成之
13 結果，不應由鄰地所有權人承擔，自無法認原告所有之49
14 1地號土地與公路無適宜之聯絡致不能為通常使用之情
15 形，491地號土地顯非袋地，原告依民法第787條第1項、
16 第788條第1項、第789條第1項等袋地通行權之規定主張對
17 被告所有之系爭土地有通行權，乏其所據。

18 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約及系爭協議書、及民法第78
19 7條第1項、第788條第1項、第789條第1項等袋地通行權之規
20 定，請求確認原告所有491地號土地就系爭土地有附圖所示
21 斜線部分具通行權存在；被告應容忍原告在附圖所示斜線部
22 分通行，且不得設置地上物或為任何妨害原告通行之行為，
23 均為無理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日

28 民事第三庭 法官 洪瑋嫻

29 正本係照原本作成。

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日
02 書記官 謝喬安