最高法院民事判決

109年度台上字第2268號

上　訴　人　鄭許美子
訴訟代理人　洪　梅　芬律師
　　涂　欣　成律師
　　李　政　儒律師
　　楊　淳　涵律師
被上訴人　陳　重　光
參　加　人　易昇鋼鐵股份有限公司
法定代理人　顏　慶　利

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108年6月19日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（106 年度重上字第91號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於確認通行權存在，及命上訴人應容忍被上訴人通行、不得有設置障礙物或為禁止、妨礙通行之行為，並將地上物拆除，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

一、被上訴人備位主張：伊所有坐落○○市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地，其他同段土地以下均以地號稱之），與上訴人所有之67、68、69地號土地，及兩造與訴外人一成工業股份有限公司（下稱一成公司）共有之10地號土地，均自原地主吳苑、吳塲所有重測前○○○段328 地號（下稱重測前328 地號）土地分割而來，系爭土地因前揭分割行為而與公路無適宜之聯絡。爰依民法第789條第1項、第787 條規定，求為確認伊對原判決附圖（下稱二審附圖）三所示B、C、D、E、F 部分（下稱二審方案）有通行權存在，及上訴人應容忍伊通行使用上開部分土地，不得有設置障礙物或為禁止、妨礙伊通行之行為，並應將二審附圖三所示灰線（灰色鐵皮圍籬）、藍線（水泥牆緣，高度37公分）、綠線（上有鐵網之鐵皮圍籬，高度2公尺）及F虛線部分土地（即樹木區範圍）之地上物（下稱系爭地上物）拆除之判決（未繫屬本

院部分，以下不贅）。

二、上訴人則以：吳苑前自訴外人謝石寮取得另筆重測前○○○段343地號（下稱重測前343地號）土地，並自該筆土地分割出1地號土地。伊於民國59、63 年間購買68、69地號土地時，因南側尚無中正南路242 巷道路存在，吳苑及吳塲乃留設10地號土地，作為系爭土地、9、67、68、69地號與1地號土地及東側正南一街之聯絡通道。此項通行安排在性質上與共有人間之分管契約類似，具有物權效力，被上訴人知悉此情而繼受取得系爭土地，且10餘年間未有異議，復為10地號土地共有人之一，自應受此狀態之拘束。況10 地號及1地號土地均無礙通行，難謂系爭土地與公路無適宜之聯絡。又袋地通行權非在解決土地建築問題，被上訴人以建築工廠為由，要求伊須在自有土地開設8 公尺寬之道路供其通行，顯逾通常使用範疇，且屬權利濫用。若採二審附圖四所示方案（下稱修正乙方案）通行，亦足達到被上訴人興建廠房之要求等語，資為抗辯。

三、參加人另稱：伊為1 地號土地共有人之一，基於業務需要、公共安全等考量，1地號土地必須保留一定程度之迴旋空間及安全間隔，不宜且不同意提供被上訴人通行等語。

四、原審廢棄第一審所為確認被上訴人通行方案（即一審附圖一1地號A部分所示，下稱一審方案）及駁回其其餘請求之判決，改判確認被上訴人通行如二審方案所示，及命上訴人應容忍被上訴人通行使用二審方案部分土地，不得有設置障礙物或為禁止、妨礙被上訴人通行之行為，並應將系爭地上物拆除之判決，理由如下：

㈠被上訴人於77 年1月15日登記為所有權人之系爭土地，東臨兩造與一成公司共有之10地號土地，其餘北、南、西側則分別鄰接9、67、15、65地號土地。系爭土地及9、10、67、68、69地號土地，均分割自吳苑、吳塲共有之重測前328 地號土地，1地號土地則自原為謝石寮所有之重測前343地號土地分割而來，謝石寮於57 年9月26日將土地轉讓予吳苑，自57

年9月26日至58年2月20日期間，系爭土地與9、10、1、67、68、69地號土地均為吳苑所有或共有。嗣吳苑將各該土地分割或轉讓而分由不同人取得，導致系爭土地成為袋地，故本件應優先適用民法第789條第1項規定，被上訴人僅得對9、10、1、67、68、69地號土地所有權人主張通行權。

㈡再者，系爭土地為建地，其上建有登記建築完成日期59 年3月，已辦保存登記之同段4 建號建物作為辦公室及工廠，一層總面積達280.58平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編相關規定，若欲符合建築使用之基本需求，其通行道路最小寬度應為8 公尺。上訴人未能舉證吳苑、吳塲確曾留設一審方案所示通行路線作為與正南一街之聯絡通道，或各該土地所有權人有何通行權之約定，且該方案路寬僅 3.69至4.6公尺，顯然不符建築技術規則有關私設通路之寬度要求，而不足供為系爭土地建築基本需求之通常使用。況被上訴人雖為10地號土地共有人之一，然10地號土地並未臨路，亦無法單獨成為對外聯絡之公路接續地。

㈢二審方案通行路線路寬8 公尺，乃系爭土地作為建築基地使用時，建築法規對其內私設通路之最低寬度規定，編號B、C、D所示行經10、67、68、69 地號土地部分，除有系爭地上物外，其餘皆為空地，已將通行使用上訴人土地之範圍及影響減至最小，難認被上訴人請求通行上開土地係以損害上訴人為主要目的。遑論修正乙方案因通行非本於相同土地分割或讓與而來之2地號土地，與民法第789 條第1項規定有違，而不得採為通行方案。

㈣被上訴人既得主張在二審方案之土地範圍有通行權存在，則其請求上訴人應將通行範圍內即B、C、D、E、F 部分之土地留作道路供通行，不得有設置障礙物或為禁止、妨礙被上訴人通行之行為，即屬有據。又該通行範圍土地上，設有上訴人具處分權且妨礙被上訴人通行之系爭地上物，被上訴人請求上訴人拆除，亦屬有據。

五、本院之判斷：

㈠按土地相鄰關係，乃民法為調和鄰接不動產之利用，而擴張或限制不動產所有權之制度。就鄰地通行關係而言，無論權利人取得者為民法第787條第1項之有償通行權，抑或同法第789條第1項規定之無償通行權，均以土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用為要件。查系爭土地與 9、10、67、65、15地號土地相鄰，被上訴人於77 年1月15日登記為系爭土地所有人，亦為10地號土地共有人之一，系爭土地上建有登記建築完成日期59年3月，已辦保存登記之4建號建物作為辦公室及工廠，一層總面積達280.58平方公尺等情，為原審認定之事實。似見被上訴人取得系爭土地之所有權，及其上作為辦公室及工廠使用之4 建號建物，已歷有年所。倘若如此，參以被上訴人依民法第818 條規定，除共有人就土地使用收益權能之分配另有約定外，本得於無害於他共有人權利之限度內，按其應有部分，對10地號土地全部，行使包括通行在內之使用收益權利，而無須他共有人之同意，則系爭土地及4 建號建物建成使用之數十年間，係以如何之方式與公路聯絡通行？自應先予究明。況10地號土地西鄰9、14、67地號土地，南接68 地號土地，呈南北縱向之狹長形狀。設非為通行使用而預留，何以分割出如此地形？亦待澄清。上訴人執一審勘驗筆錄、列印地圖及照片（一審卷三327至330頁、403頁、卷四189頁、卷二22至23頁）抗辯：10地號土地可通行無虞，系爭土地上之廠房出入口亦正對10地號土地，自重測前328地號土地分割出之各土地使用人長期均由1、10地號土地通行至正南一街，被上訴人知悉此情，且10餘年間未有異議等語，攸關系爭土地是否確與公路無適宜聯絡之判斷，自屬重要防禦方法。原審就上開各節，未遑詳查，逕以10地號土地並未臨路，上訴人未舉證以實其說，一審方案不符建築技術規則所訂路寬，遽認系爭土地與公路無適宜聯絡，進而為不利上訴人之判決，未免速斷，而有違證據法則，並有判決理由不備之違誤。

㈡鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本通行

問題，非在當然使袋地所有人得以最大建築面積興建建物使用，法院適用民法第789條第1項規定，應秉持周圍地損害最少原則，斟酌袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷可供通行之處所及方法。原審徒以建築基地內私設通路之規定，採認8 公尺路寬作為通行之處所及方法，是否屬於對周圍地損害最少之方式？有無逾越通行必要？能否以系爭土地上已有280.58平方公尺之老舊建物，而被上訴人擬改建或擴張至可建築總樓地板面積1539.8平方公尺，且二審方案通行土地為空地，即認該方案已平衡兼顧雙方之最大利益？均待釐清。

㈢原判決關於確認通行權範圍既有上開可議之處，則原審另命上訴人應容忍被上訴人通行使用二審方案範圍內土地、不得有設置障礙物或為禁止、妨礙被上訴人通行之行為，及拆除系爭地上物等部分之判斷，亦無可維持，應併予廢棄。

㈣上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　年　　12　　月　　2　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　陳　靜　芬

法官　陳　麗　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　16　　日