

最高法院民事判決

109年度台上字第2488號

上訴人 台灣龍盟建設股份有限公司

法定代理人 陳基霖

訴訟代理人 林錫恩律師

許世烜律師

楊家明律師

莊美貴律師

王國忠律師

被上訴人 林侑璇

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107年11月14日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（105年度上字第83號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、被上訴人本訴主張及反訴抗辯：

(一)上訴人所有坐落臺南市○區○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）與伊所有坐落同段245-33地號土地（下稱245-33地號土地）相鄰，現供其興建之里院社區作為中庭使用。245-33地號土地為與公路無適宜聯絡之袋地，通行系爭土地至永南一街，為周圍地損害最少之方式。詎上訴人於系爭土地上設置如原判決附圖編號A所示之大門（下稱系爭大門）、編號B所示之水泥牆格柵及植栽（下稱系爭圍牆），阻礙伊之通行。爰依民法第787條第1項規定，求為確認伊對系爭土地有通行權存在，上訴人應將系爭土地上系爭大門、系爭圍牆之障礙物除去，並不得在上開通行範圍內為圍堵、破壞及其他妨害伊通行之行為。

(二)伊同意給付使用系爭土地通行之償金，惟上訴人於本件訴訟期間執意興建里院社區建案，且在系爭土地上設立系爭圍牆，致增加拆除障礙物之成本，該拆除費用不應列為償金，宜以系爭土地申報地價年息8%作為計算償金之標準。

01 二、上訴人本訴抗辯及反訴主張：

02 (一) 245-33地號土地與被上訴人母親葉淑惠所有之同段245-28地
03 號土地（下稱245-28地號土地）相鄰，被上訴人得經由該土
04 地通往文南路。245-33地號土地雖登記為被上訴人所有，實
05 為葉淑惠以被上訴人名義標購，致245-33地號與245-28地號
06 土地分屬不同人所有。縱245-33地號土地成為袋地，亦係葉
07 淑惠之任意行為所致，被上訴人僅得通行245-28地號土地。

08 (二) 系爭土地係里院社區住戶之私有中庭，若供被上訴人通行，
09 除系爭圍牆須拆除或變更設計外，亦破壞社區之隱密性及居
10 住安全。且系爭土地為同段245-57至245-62地號等6筆土地
11 之法定空地，原則上不得作為另宗袋地與建築線連接之私設
12 通路，如准通行，不僅不能使245-33地號土地達到可建築之
13 通常使用目的，亦使245-57等6筆土地之所有人將不能變更
14 原來法定空地作建築使用。反之，245-33地號土地與245-28
15 地號土地均為住宅區土地，若合併不僅解決袋地問題，亦有利
16 建築使用，且通行親屬之建物，較無隱私權問題。另被上
17 訴人亦可由245-33地號土地南側鄰接之0.86至1.4公尺寬之
18 消防巷道（下稱系爭防火巷道）通往文南路，其主張通行系
19 爭土地並非損害最少之方式。

20 (三) 倘若被上訴人對系爭土地有通行權存在，則就245-33地號土
21 地增加之價值、里院社區變更設計拆除系爭圍牆施作通道之
22 費用，及社區內建物、基地減損之價值、居民受有居住隱私
23 暨安全性影響之精神損害，均應計入償金。總計被上訴人應
24 給付之償金為新臺幣（下同）500萬元。爰依民法第787條第
25 2項後段規定，於原審提起反訴，求為命被上訴人如數給付
26 ，並自反訴起訴狀繕本送達翌日起，加計法定遲延利息之判
27 決（其餘部分未繫屬本院，下不論述）。

28 三、原審維持第一審就本訴所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴
29 ；並就反訴部分，除判命被上訴人自判決確定之日起至通行
30 終止之日止，按月給付1萬1,669元外（此部分被上訴人未聲
31 明不服），駁回上訴人其餘反訴之請求。其理由如下：

(一) 245-33地號土地東鄰文南路1、3、5、7、9、11號建物，西鄰系爭土地及同段245-58、245-59地號土地，北側、南側均鄰接他人建物，僅南側有系爭防火巷道可通行，應屬與公路無適宜聯絡之袋地。文南路1號建物（下稱1號建物）為葉淑惠所有，現由被上訴人與父母共同居住，系爭土地現為里院社區中庭，供社區住戶通行至永南一街，於與永南一街鄰接處設有系爭大門管制出入。被上訴人若欲由245-28地號土地通行，則須將其上1號建物後方牆壁拆除小部分，變更後門位置，對該地所有人之損害非輕。系爭防火巷道雖可通往文南路，然寬度過窄，不利正常通行，且須行經數筆不同地號土地，並供區隔防火之功能，不宜長期供作245-33地號土地通行使用。相較之下，系爭土地現狀幾為空地，本即供里院社區住戶通行至公路使用，僅須將系爭圍牆及系爭大門拆除，245-33地號土地即可藉此通行以至永南一街，應屬損害鄰地最少之方式。雖將來245-33地號土地不得以系爭土地作為私設通路連接建築線申請建築，然土地之利用，並不以得供建築為唯一用途，此無礙其供被上訴人通行。

(二) 經送尚承不動產估價師聯合事務所（下稱尚承估價事務所）鑑定及再鑑定，針對系爭土地及245-28地號土地各種情況，採用比較法及開發分析法進行評估，再針對系爭土地供通行情形及現況進行個別因素補充評估，結果認通行系爭土地造成之價值減損為692萬1,600元，通行245-28地號土地則為727萬0,498元，兩相比較，通行後者造成之損害高於前者。又被上訴人於民國104年1月15日起訴時，里院社區建案尚未興建，上訴人本可預見而事先規劃留設通路，卻執意興建該社區，且將系爭土地之兩側興建系爭大門及系爭圍牆，不得將日後須拆除該大門及圍牆之費用列為因通行造成之損害。

(三) 被上訴人父母親出資以被上訴人名義標購245-33地號土地，係為預做財產分配之避稅考量，非以其為人頭。且民法第787條規定之通行權，不容袋地所有人任意預為拋棄，縱被上訴人父母於標購245-33地號土地之初，原有意藉由245-28地

01 號土地通行，並曾提及欲打通1號建物牆壁以供通行之方案
02 亦無從認被上訴人已喪失或拋棄對系爭土地主張通行之權
03 利。又245-33地號土地係因市地重劃分配而成為袋地，並非
04 因被上訴人父母出資購買贈與被上訴人而成為袋地，並無民
05 法第787條第1項、第789條第1項規定之適用或類推適用，亦
06 不能因245-28地號土地為被上訴人母親所有，即強求兩地號
07 之土地應合併利用，而將245-33地號土地為袋地之情事歸咎
08 於被上訴人及其父母，被上訴人之請求並無權利濫用之情。

09 (四)依民法第788條第1項規定，有通行權人對於通行地因此所受
10 之損害，應支付償金，上訴人請求被上訴人支付償金，核屬
11 有據。茲審酌系爭土地之地目、107年度申報地價，其位於
12 市中心，現狀為社區中庭，及被上訴人僅有通行權利等情，
13 並依土地法第97條第1項、第105條、土地法施行法第25條規
14 定，認被上訴人應支付之償金，以系爭土地申報地價之年息
15 8%計算，且該通行係屬繼續性質，支付償金之方法，應定
16 期支付為適當，因而核定被上訴人應自判決確定之日起至通
17 行終止之日止，按月給付1萬1,669元，作為通行系爭土地造
18 成損害之補償。至於245-33地號土地因此可增加之價值、里
19 院社區之建物及基地價值之減損、將來拆除系爭大門、圍牆
20 及施作通道之費用，及社區住戶精神損害，均不得請求。

21 (五)綜此，被上訴人依民法第787條第1項規定，請求確認就系爭
22 土地有通行權存在，上訴人應將系爭大門、圍牆之障礙物除
23 去，並不得在上開通行範圍內為圍堵、破壞及其他妨害其通
24 行之行為；上訴人依同條第2項規定，反訴請求自判決確定
25 之日起至通行終止之日止，按月給付1萬1,669元；均為有理
26 由，應予准許。上訴人反訴逾此部分之請求，為無理由，應
27 予駁回。

28 四、本院之判斷：

29 (一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，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。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，

擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。民法第787條第1項、第2項前段定有明文。又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利益使用土地，法院適用上開規定，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，始符袋地通行權之本旨。

(二)系爭土地現為上訴人興建並出售予他人之里院社區之中庭，供社區住戶通行至永南一街使用，系爭土地東側與245-33地號土地相鄰處，興建有系爭圍牆，西側臨永南一街處則設置有系爭大門，只要拆除系爭圍牆及大門，245-33地號土地即可藉此通行以至永南一街，為原審認定之事實。

1.依現況照片所示，系爭土地呈封閉狀態，西側設置系爭大門管制出入，東側興建系爭圍牆區隔社區內外，其餘部分則為社區建物環繞，為社區之中庭（見原審卷二77、79頁）。上訴人已辯稱拆除系爭圍牆及大門供被上訴人通行，將破壞社區之隱密性及居住安全等詞，似見和平、安全而有尊嚴之居住環境，為上訴人興建之里院社區住民所欲追求者。倘係如此，則被上訴人就系爭土地之對外通行權利，與上訴人社區住民之居住權利，應如何比較衡量，平衡兼顧，自應詳為探求。

2.被上訴人於104年1月間取得245-33地號土地及提起本件訴訟時，系爭圍牆及大門固尚未設立，然上訴人究係何時規劃並興建里院社區，攸關系爭土地通行權利範圍及里院社區是否應將中庭供被上訴人通行之衡量、判斷，亦應先予調查審認。

3.民法第789條關於袋地通行權之限制，固限於土地一部之讓與或分割，或數宗土地同屬於一人所有而讓與一部或同時分割讓與數人等情形。惟依其較不保障任意行為所生袋地之立法意旨，245-28地號土地所有人即被上訴人之母葉淑惠，與

01 被上訴人之父林志銘，共同出資標購245-33地號土地並登記
02 為被上訴人所有，既為原審認定之事實。倘其父母於出資標
03 購該土地並登記為被上訴人所有時，已明知該土地為袋地，
04 並原有意藉由245-28地號土地通行，且曾提及欲打通1號建
05 物牆壁以供通行，則似此情形，是否不應類推適用或參酌民
06 法第789條規定，優先考量自245-28地號土地通行，俾免本
07 無關係之鄰地所有人遭受損害？仍待澄清。

08 4.原審認定245-28地號土地上興建之1號建物，為被上訴人與
09 其父母共同居住之處所，且尚承估價事務所估價鑑定意見，
10 認被上訴人若通行245-28地號土地，將使該土地及其上建物
11 價值減損727萬0,498元，而通行系爭土地，將使該地及里院
12 社區之建物、基地價值減損692萬1,600元等情。倘屬實在，
13 二者之價值減損僅相差34萬8,898元，是否足以供作須犧牲
14 里院社區住民居住環境而維持葉淑惠房地完整之衡量依據，
15 尤有疑問。

16 5.縱認上訴人有容忍被上訴人通行之義務，其通行方法是否有
17 將社區之圍牆及大門均拆除，完全不得為任何圍堵，致形成
18 社區門戶洞開之必要？再者，於未確認被上訴人對系爭土地
19 有通行權之前，倘上訴人係依原定計畫興建里院社區建案出
20 售，並依規劃圖說設置系爭圍牆及大門，能否謂日後因被上
21 訴人通行必要而須重新規劃及拆除之費用，均不得列為上訴
22 人之損害？亦有待究明釐清。

23 (三)上開各項既仍待原審調查審認，則上訴人得否請求被上訴人
24 給付500萬元本息之償金，即有未明，本院無從割裂適用。
25 原審所為駁回上訴人之上訴及請求給付500萬元本息反訴部
26 分之判決，均無以維持。上訴論旨，指摘原判決此部分不當
27 ，聲明廢棄，為有理由。

28 五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
29 478條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日

31 最高法院民事第四庭

01 審判長法官 沈 方 維
02 法官 鍾 任 賜
03 法官 張 競 文
04 法官 陳 麗 芬
05 法官 陳 靜 芬

06 本件正本證明與原本無異

07 書記官

08 最高法院民事裁定

09 本件判決主文欄所載「原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院
10 。」，應更正為「原判決關於駁回上訴人之上訴及請求給付新臺
11 幣五百萬元本息之反訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等
12 法院臺南分院」。

13 中 華 民 國 109 年 12 月 18 日

14 最高法院民事第四庭

15 審判長法官 沈 方 維
16 法官 鍾 任 賜
17 法官 張 競 文
18 法官 陳 麗 芬
19 法官 陳 靜 芬

20 本件正本證明與原本無異

21 書記官

22 中 華 民 國 109 年 12 月 28 日