

最高法院民事判決

110年度台上字第1564號

上訴人 晁岱有限公司

法定代理人 呂素卿

訴訟代理人 柯俊吉律師

上訴人 李王棗

李偉勇

李湘穎

李宏毅

李雅如

李雅萍

李偉雄

李偉清

李麗玉

被上訴人 高毓婷

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，上訴人對於中華民國109年8月12日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第634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、上訴人應容忍被上訴人鋪設柏油或水泥道路，及命被上訴人給付，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件原審認被上訴人提起形成之訴，請求確認通行權存在，上訴人則否認該通行範圍係周圍地損害最少之處所，則其訴訟標的對於原判決准通行之土地所有權人晁岱有限公司（下稱晁岱公司）及李王棗、李宏毅、李雅萍、李雅如、李偉勇、李偉雄、李偉清、李湘穎及李麗玉（下稱李王棗等9人）必須合一確定，雖僅晁岱公司對於原判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力及於未提起上訴之李王棗等9人，爰併列渠等為上訴人。

二、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判確認被上訴

人就晁岱公司所有之新北市○○區○○段○○○○○號（下稱其地號），及李王粢等9人共有之同段1067地號土地如原判決附圖（下稱附圖）一所示各154.1平方公尺土地（下稱系爭甲土地）有通行權；上訴人應容忍被上訴人在系爭甲土地鋪設柏油或水泥道路，及被上訴人應依當年度申報地價總額年息百分之15、百分之12分別支付晁岱公司、李王粢等9人償金，係以：被上訴人於民國101年10月16日拍定買受坐落新北市○○區○○段1036、1045、1046、1052、1055、1060、1061地號土地（下分稱其地號，合稱系爭乙土地），四周未鄰接道路係屬袋地，土地使用分區為乙種工業區，被上訴人所有之1060地號土地重測○○○區○○○段○○小段774-11地號（下稱774-11地號）土地，1063、1067地號土地於重測前為同小段77-24、77-21地號土地，均自774-11地號土地分割，被上訴人僅得通行1063、1067地號土地至公路即大同路3段，不得通行其他土地。系爭乙土地之使用分區為乙種工業區，如作工業使用，即有建造廠房之必要，該通行土地應足敷建築廠房之基本需求，始能謂通常之使用。系爭乙土地未臨計畫道路、市區道路○○路、廣場等致無法指定建築線申請建造執照興建廠房，有先設置道路通往大同路3段之必要。參酌建築技術規則建築設計施工編第2條之規定，以系爭乙土地至大同路3段之最短長度約37.5公尺至42.5公尺，且該土地面積共1,121.39平方公尺，可供興建總樓地板面積達1,000平方公尺，附圖二之通行方法有2處接近直角轉折，一般車輛轉彎顯有困難，認應以通行系爭甲土地之通行方法為適當。系爭甲土地上為雜草、樹木、泥土及空地，1063地號土地另有鐵皮屋（鐵架），無道路可供通行車輛，被上訴人併依民法第788條第1項之規定請求就系爭甲土地之通行範圍鋪設水泥、瀝青開設道路，即屬可採。被上訴人為通行系爭甲土地有開設道路之必要，自應定期給付上訴人償金，補償其不能使用土地所受損害，審酌系爭乙土地經1063、1067地號土地通行之面積比例各為百分之38、百分之24，及

01 1063地號土地亦為乙種工業區，晁岱公司曾申請將該土地與
02 同段1062地號土地合併建築，現其上有鐵皮屋、棚架，出租
03 他人每月租金約新臺幣（下同）5萬元，1067地號土地現做
04 為貨櫃場使用，各該土地附近均為工廠、雜草、泥地等情，
05 認晁岱公司、李王粢等9人得請求之償金各以1063、1067地
06 號土地當年度申報地價總額年息百分之15、百分之12計算為
07 適當等詞，為其論斷之基礎。

08 三、按民法物權編規定鄰地通行權之功能，旨在解決與公路無適
09 宜聯絡袋地之通行問題，其目的乃為調和土地之相鄰關係，
10 使土地與公路有適宜之聯絡，固應斟酌土地之位置、地勢、
11 面積及用途，是否足供通常之使用，但不在使袋地所有人取
12 得最大建築面積興建建物使用，原審以系爭乙土地係屬乙種
13 工業區、土地總面積1,121.39平方公尺，可供興建總樓地板
14 面積1,000平方公尺以上之廠房，認應以附圖一路寬6公尺之
15 系爭甲土地之通行方法為適當。惟上訴人已陳稱被上訴人取
16 得利益最大化之6公尺通路，過度侵害其等財產上利益，損
17 害其等權益（見原審卷(二)第397頁、原審卷(一)第81頁），而
18 1063地號土地亦屬乙種工業區，晁岱公司前曾申請合併建築
19 1062、1063地號土地，為原審所認定；且依新北市政府城鄉
20 發展局109年4月8日函記載：1063及1067地號重測前之77-2
21 4、77-21地號土地，均經列為79定-汐07-0742建築線指定案
22 之申請基地（見原審卷(二)第337頁），果爾，倘1063、1067
23 地號土地均屬得供建築廠房之土地，得否僅為使系爭乙土地
24 採最大建築面積興建建物，即認1063、1067地號土地應提供
25 6公尺寬之系爭甲土地供開設道路，占用各該土地面積比例
26 達百分之38、百分之24？依此通行方式對上訴人造成之損害
27 為何？是否平衡兼顧兩造最大利益？原審未予審究，遽為不
28 利上訴人之認定，自有可議。原判決關於確認通行權範圍既
29 有上開可議之處，則原審命上訴人應容忍被上訴人鋪設柏油
30 或水泥道路之範圍，及上訴人因被上訴人在通行範圍設置道
31 路所受損害若干，均有未明，且原審雖認命被上訴人給付償

01 金係為補償上訴人不能使用土地所受損害，然未說明如何以
02 晁岱公司出租坐落1063地號等土地上之鐵皮屋每月5萬元租
03 金等情事，推認上訴人所受損害為當年申報地價總額年息百
04 分之15或百分之12，亦屬疏略。原審所為命上訴人容忍鋪設
05 道路及就上訴人請求每月每平方公尺600元計算償金之判決
06 ，均無以維持。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢
07 棄，為有理由。又上訴人在原審陳稱：如有鋪設管線之必要
08 ，應支付償金等語（見原審卷(二)第463頁），是否係反訴請
09 求償金？倘是，其僅稱償金以每平方公尺600元計算（見原
10 審卷(二)第463頁），惟其計算面積、計付起點等，均未敘明
11 ，該聲明範圍是否明確？原審未予闡明，案經發回，應併予
12 究明。

13 四、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1項
14 、第478條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 111 年 3 月 16 日

16 最高法院民事第八庭

17 審判長法官 陳 玉 完

18 法官 周 舒 雁

19 法官 陳 麗 玲

20 法官 謝 說 容

21 法官 黃 書 苑

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官

24 中 華 民 國 111 年 3 月 25 日