

最高法院民事判決

110年度台上字第1714號

上訴人 蘭陽觀海渡假村社區管理委員會

法定代理人 溫秀英

訴訟代理人 林世超律師

被上訴人 翁黛玉

訴訟代理人 游敏傑律師

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10月14日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第265號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：伊係由坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱446地號土地）上之A棟大樓（下稱A大樓）區分所有權人選任之管理委員所組成者。A大樓係訴外人邦聯建設股份有限公司（下稱邦聯公司）於民國86年間興建完成之建築物，邦聯公司並於預購契約書與買受人約定同意提供同段第278地號土地（下稱278地號土地，重測前為下○○段○○○小段23地號）面寬至少10公尺即如第一審判決附圖編號A部分（下稱系爭通道）供A大樓住戶通行（即系爭協議）至公路，已歷有年所。A大樓雖能經由後方之○○路0段112巷道（下稱112巷道）通往公路，惟不能為通常之使用。被上訴人經法院拍賣取得278地號土地，明知該土地有部分做為道路使用仍拍定買受，負有繼續容忍A大樓住戶通行系爭通道之義務，詎其竟自107年12月11日起不准車輛通行等情。爰依民法第787條規定，並於原審追加依系爭協議，求為確認A大樓住戶就系爭通道有通行權存在，及命被上訴人容忍A大樓住戶通行系爭通道，不得有任何妨礙阻撓通行行為之判決。

二、被上訴人則以：預購契約書並無278地號土地所有人無償提供系爭通道供446地號土地通行使用之約定，伊亦非該契約

01 之當事人，自不受系爭協議之拘束。又依A大樓建造執照、
02 使用執照之設計，係經該大樓後方之112巷道與○○路0段公
03 路相通，446地號土地並非袋地等語，資為抗辯。

04 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其上訴，無
05 非以：446地號土地未與公路直接聯通，邦聯公司於86年間
06 在該土地上興建A大樓時，申請建築線指定，係經A大樓後方
07 112巷道連接至○○路0段，通路寬度為6公尺，現最窄處寬
08 約5.18公尺，且兩側住戶搭有違建棚架；如以120巷（誤載
09 為136巷）聯絡○○路0段，最窄處為4.47公尺，且需穿過同
10 社區B大樓共用騎樓，經由397、398、138、440至445地號
11 土地通行至A大樓，但於第一審判決後445地號土地經地主設
12 置圍籬，現無法通行。又被上訴人經法院拍賣取得278地號
13 土地所有權後，張貼公告稱278地號土地上之系爭通道自107
14 年12月11日起開始整地回復農用，不准車輛通行等情，為兩
15 造所不爭。上訴人所提邦聯公司與買受人林金梧、陳素份間
16 之土地預定買賣契約第3條固記載：「本土地款包括土地現
17 值、土地增值、公共使用之道路、道路鋪設、整地等及有關
18 開發土地其他費用等總值」等語，然同契約書第1條載明：
19 「買賣土地標示：座落宜蘭縣○○鄉○○○段○○○段00
20 ○0號地號（或日後經合併或分割後改稱之新地號）等地號
21 內之基地，亦即甲方所購買台北芭達雅附件所標示黃金海岸
22 特區L棟4樓（林金梧）/D棟9樓（陳素份），所應持有之土
23 地，確實面積以地政機關登記完竣之所有權狀為標準。」等
24 語，可知買受人買受標的為其等所有建物坐落之基地，復參
25 以A大樓於申請建築線指定時，自始規劃非經由278地號土地
26 上之系爭通道通行至公路，是上開土地預購契約書不足以證
27 明278地號土地所有人同意提供A大樓住戶使用系爭通道。又
28 上開當事人之房屋預購契約書第9條第4項固約定：「本社區
29 增設公共設施用地（○○○小段23地號，即278地號土地）
30 ，歸管理委員會，依第一順位設定抵押，無限期使用，但爾
31 後該土地所發生的一切稅捐（包括將來過戶之增值稅）、什

01 支等費用將歸全體住戶分擔給付。」等語，系爭通道亦位於
02 上開約定歸上訴人管理之公共設施用地範圍內，惟該約定僅
03 具債權效力，僅存在於邦聯公司與買受人間。且自82年間當
04 時邦聯公司實際負責人李阿茂登記取得278地號土地時起迄
05 今，未曾有任何地上權、地役權等用益物權之登記，堪認該
06 約定應屬債權利用契約之約定，不具物權性，不足以對抗第
07 三人。A大樓於申請建築線指定時，並非規劃經系爭通道通
08 行至公路，難認上開約定效力及於278地號土地所有權之繼
09 受人。被上訴人依法院拍賣程序取得278地號土地前，依拍
10 賣公告記載，固得知悉278地號土地有他人占用通行，惟尚
11 難據此認定被上訴人於標買時，即已知悉系爭協議或房屋預
12 購契約書第9條第4項約定之存在，被上訴人自非惡意受讓人
13 ，亦無後手取得權利不得大於前手法理之適用。自無從認被
14 上訴人依系爭協議應繼續容忍A大樓住戶通行使用系爭通道
15 。又A大樓於申請建築線指定時，規劃由大樓後方以112巷道
16 連接○○路0段，並已取得建造執照、使用執照，堪認A大樓
17 興建時，符合當時防火、防災、避難及安全需求。112巷道
18 現遭兩旁住戶搭蓋雨遮棚架占用，倘發生緊急危險時，可由
19 相關主管機關參照「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」
20 第3條第1項規定依建築法處理，予以必要破壞。該指導原則
21 非屬因法律變更致A大樓應變更其通行處所為系爭通道。甚
22 至為A大樓之防火、防災、避難及安全需求，必要時，水箱
23 車與雲梯車均得自120巷（誤載為136巷）穿過B大樓共用騎
24 樓，經由A、B大樓間前方空地抵達A大樓前方為救災，無須
25 經由278地號土地，亦無須經該通道處理垃圾清運。如有修
26 繕建築物之必要，得依民法第792條規定，得鄰地所有權人
27 同意或訴請法院以裁判定之，均無通行系爭通道之需要。從
28 而，上訴人依系爭協議、民法第787條第1項規定，請求確認
29 A大樓住戶就系爭通道有通行權存在，及命被上訴人容忍A大
30 樓住戶通行系爭通道，不得有任何妨礙阻撓通行行為，為無
31 理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

01 四、按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，
02 固僅對當事人發生效力，惟以使用土地為標的之繼續性債權
03 契約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公共利益，
04 且該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關係未經以
05 登記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權時，明知或
06 可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受該拘束
07 無致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債權物權化」
08 之法律效果，以維法律秩序之安定。查A大樓所在之446地號
09 土地為袋地，邦聯公司於86年間興建時，除規劃行經112巷
10 對外聯絡外，並於土地、房屋預定買賣契約與住戶各約定「
11 本土地款包括土地現值、土地增值、公共使用之道路、道路
12 鋪設、整地等及有關開發土地其他費用等總值」、「本社區
13 增設公共設施用地（即278地號土地），歸管理委員會，依
14 第一順位設定抵押，無限期使用，但爾後該土地所發生的一
15 切稅捐（包括將來過戶之增值稅）、什支等費用將歸全體住
16 戶分擔給付。」等語。又被上訴人經法院拍賣取得278地號
17 土地時，該拍賣公告已註明該土地部分為道路等情，為原審
18 所是認。依上開約定，A大樓區分所有權人所支付予邦聯公
19 司之土地價款，似包括使用278地號土地之對價，並負擔稅
20 賦及維護之責。又依上訴人所提邦聯公司變更登記事項卡、
21 土地登記簿影本、航照圖、現場地圖及照片（見原審卷二第
22 157、158頁、卷一第255頁、第325頁至332頁、一審卷第217
23 頁至222頁、第231頁至233頁、第403頁至409頁），278地號
24 土地於82年間，由時為邦聯公司實際負責人李阿茂以買賣為
25 原因所取得。A大樓興建完成後即設有鋪設柏油路面之系爭
26 通道，迄今植有景觀路樹，路況良好，通達○○路，邦聯公
27 司除設定第一順位抵押權外，其餘似均已履約，則是否未經
28 邦聯公司實際負責人李阿茂同意，已非無疑。原審徒以買受
29 人依土地預定買賣契約第1條約定僅係購買A大樓所在基地，
30 逕認上開約定不足以證明278地號土地所有人同意供A大樓使
31 用系爭通道，未免速斷。倘278地號土地原所有人同意A大樓

01 區分所有權人使用通行，又未曾負擔稅賦、維護道路外觀，
02 被上訴人經由法院拍賣取得278地號土地時，拍賣公告註明
03 系爭土地有部分供道路使用，顯可知土地使用實況，是否不
04 能推知該合意？如該合意對受讓278地號土地之被上訴人不
05 能生拘束力，有否影響原先契約所欲達成之目的？如對被上
06 訴人發生效力，使其承擔義務，是否令其遭受不測損害，顯
07 失公平？凡此俱與上訴人本件請求是否有據之判斷，所關頗
08 切。原審未遑詳加調查審認，遽以上開理由為上訴人不利之
09 判決，自嫌疏略。上訴論旨，指摘原判決不當，求為廢棄，
10 非無理由。

11 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
12 478條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 7 月 29 日

14 最高法院民事第六庭

15 審判長法官 袁 靜 文

16 法官 林 金 吾

17 法官 陳 靜 芬

18 法官 李 媛 媛

19 法官 石 有 為

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官

22 中 華 民 國 110 年 8 月 12 日