

最高法院民事判決

110年度台上字第1799號

上訴人 基益企業股份有限公司

法定代理人 吳疆宇（原名吳修賢）

訴訟代理人 黃紹文律師

莊信泰律師

被上訴人 益通光能科技股份有限公司

法定代理人 徐信群

訴訟代理人 陳建勳律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，上訴人對於中華民國109年11月3日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（107年度重上字第70號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於第一審確認被上訴人就坐落臺南市○○區○○段○○○○○○號土地如第一審判決附件3所示面積六五四．八四平方公尺土地有租賃關係存在、上訴人應容忍被上訴人占有使用該部分土地之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國98年10月20日向上訴人買受其所有位於臺南科技工業區本田廠區（下稱本田廠區）內之臺南市○○區○○段○○○號土地（下以地號稱之）及其上N棟廠房建物，並簽立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），於同年12月15日辦畢所有權移轉登記。因72地號土地為袋地，非利用上訴人所有坐落同段73、74地號土地（下合稱73地號等2筆土地，並與72地號土地合稱74地號等3筆土地）上之人行、車道及廠區大門，無法與外界聯通，依袋地通行及買賣契約附隨義務，上訴人應提供如原判決附件（下稱附件）2編號A、B所示土地（下稱系爭土地一）與伊通行。另同段16-10建號之停車場雨棚建物（下稱系爭建物）與其坐落之73地

號等2筆土地，原均為上訴人所有，其於98年11月25日出售系爭建物與伊，於同年12月15日完成所有權移轉登記，依民法第425條之1第1項規定，伊於該建物得使用之期限內，得占有使用73地號等2筆土地如附件3所示面積654.84平方公尺之土地（下稱系爭土地二）等情。爰依民法袋地通行及買賣契約關係，擇一求為命上訴人容忍伊通行使用系爭土地一之人行、車道及大門，不得變更現狀、設置障礙物或其他類似足以妨礙伊通行之行為；確認兩造間就系爭土地二有租賃關係存在，上訴人應容忍伊所有系爭建物繼續占有系爭土地二之判決（此係被上訴人部分備位聲明，至其先位聲明部分，業受敗訴判決確定；未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、上訴人則以：72地號土地西南側臨臺南市○○區○○路（下稱工業三路），被上訴人得於該側土地增設出入口連接該公路，該土地非為袋地，伊亦無提供系爭土地一與被上訴人通行之附隨義務，被上訴人不得據以主張通行系爭土地一。又系爭建物為停車場雨棚，不足以避風雨，且無構造上獨立性，非屬建築物或房屋，且伊就系爭土地二另有與被上訴人訂立租賃契約，應無民法第425條之1第1項規定之適用等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為被上訴人上開勝訴部分之判決，駁回上訴人之上訴，係以：72地號土地為袋地，其東北側為綠帶，東南側緊鄰其他工廠廠區，西北側為本田廠區，西南側則面臨20米寬之工業三路，而本田廠區僅有1處設於74地號土地上之大門出入口，被上訴人向上訴人買受72地號土地及其上之16-12建號建物後，均利用該處大門出入，為兩造所不爭。而72地號土地雖臨工業三路，然其間有垃圾處理場、污水管線、配電場、電表箱等設施（下稱系爭設施）、廠區圍牆欄杆及人行道、路樹阻隔，亦經原審勘驗屬實，且有照片可憑，事實上無法連通該道路。至臺南市政府工務局105年1月4日函第5點雖認本田廠區法定停車位超過150輛，得增加一處出口，惟依該廠區歷次建築工程設計建築師陳榮巖所出具

之聲明書所載，可知74地號等3筆土地之使用現況，已設有前揭出入口，另其上建物於起造時依建築法規所應留設之法定空地均已確定，經檢討建築基地法定空地分割辦法第3條等規定，已無法進行法定空地之分割與設置獨立出入口；另依該函說明第6點之內容，可知於72地號土地新增出入口，應辦理現存系爭設施之變動設置，尚涉及上訴人、訴外人台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）之權責，相關拆除、遷移、新設等事務繁瑣。參以被上訴人向上訴人買受72地號土地後，既均利用系爭土地一通行，則由其繼續通行該部分土地，並未增加上訴人使用土地之限制及負擔，且變動現況最少，為損害周圍地最少之通行方法。再者，系爭建物與其坐落之73地號等2筆土地，原均為上訴人所有，上訴人於98年10月20日將系爭建物以新臺幣（下同）485萬9,700元出賣與被上訴人，並為所有權移轉登記，有建物登記第二類謄本等可稽，可知系爭建物與系爭土地二，因上訴人出賣建物，而有土地與建物分屬不同人之情形。而系爭建物之買賣價金達485萬9,700元，其價值未較房屋為低；且其為單側鋼構，被上訴人於該建物屋頂建置太陽能光電系統，亦經原審勘驗屬實。系爭建物雖非四週牆壁封閉之構造，但其為業經登記之建物，復設置太陽能光電系統，經濟價值不低，另兩造就系爭土地二原亦訂有租賃契約，亦為上訴人所不爭，應認上訴人就系爭建物，得類推適用民法第425條之1第1項規定，於該建物得使用之期限內，對系爭土地二有租賃關係存在，上訴人應容忍該建物占有使用該部分土地。綜上，被上訴人依袋地通行及類推適用民法第425條之1第1項規定，請求上訴人應容忍伊通行使用系爭土地一之人行、車道及大門，不得變更現狀、設置障礙物或其他類似足以妨礙伊通行之行為；確認兩造間就系爭土地二有租賃關係存在，上訴人應容忍伊所有系爭建物繼續占有該部分土地，洵屬正當，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、廢棄發回部分：

惟查兩造就系爭建物坐落之土地，另訂有租賃契約，為原審認定之事實。而上訴人抗辯：伊與被上訴人所訂立之租賃契約，具有定期性等語（見一審卷(二)第82至83頁），亦有租賃契約書為憑（見一審補字卷第25至37頁）。果爾，倘該租約有效成立，兩造是否已合意就系爭建物使用系爭土地二之期限，另行約定具體存續期間，而不再以系爭建物得使用之期限推定其租賃期限，此攸關兩造間就系爭土地二之租賃期限為何及是否已屆滿，非無釐清之必要。原審未詳加審究，徒以系爭建物與73地號等2筆土地原均屬上訴人所有，上訴人僅將該建物所有權讓與被上訴人，即認兩造於該建物得使用期限內，就系爭土地二有租賃關係存在，並嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、駁回其他上訴部分：

關於被上訴人請求上訴人應容忍其通行使用系爭土地一之人行、車道及大門，不得變更現狀、設置障礙物或其他類似足以妨礙伊通行之行為部分，原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其該部分之上訴，核無違背法令之情形。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 1 月 5 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 陳 玉 完
法官 周 舒 雁
法官 黃 書 苑
法官 謝 說 容
法官 陳 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 111 年 1 月 12 日

