臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第772號

原　　告　黃噎勝
訴訟代理人　陳怡卉律師
　　張名賢律師
被　　告　永誠興業股份有限公司
法定代理人　駱和裕
訴訟代理人　李茂增律師
複代理人　林宜儒律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109 年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱980 、991 土地）之所有權人，被告為同段990 、996 地號土地（下稱990 、996 土地）所有權人。被告使用訴外人財政部國有財產署（下稱國有財產署）所管理同段981 、995 地號土地（下稱981 、995 土地），及訴外人王○○、郭○○、余○○所共有同段1000地號土地（下稱1000土地），作為被告工廠通道（坐落位置、面積如附圖一斜線範圍所示，下稱A 通路）。兩造利用A 通路通行達數十年。上開土地於民國101 年10月31日進行地籍圖重測後，發現被告建物越界建築，無權占有原告所有991 土地如附圖二所示丁處。兩造遂於106 年9 月11日簽立土地租賃契約，由被告向原告承租丁處土地（下稱系爭租賃契約）。復因原告需通行A 通路，被告亦需通過原告所有991 土地之必要，兩造於系爭租賃契約第9 條第3 款約定：「雙方對於既有通行道路不得以任何原因阻礙對方通行（包括○○段993 地號側門的通行）」。兩造既有上開合意，被告不得以任何形式阻止原告通行A 通路，惟被告於107 年4 月10日封堵A 通路，阻止

原告通行。爰依系爭租賃契約第9條3款約定，提起本訴等語。並聲明：被告應容忍原告通行A通路，且不得設置障礙物或以任何形式阻礙原告通行上開範圍。

二、被告則以：兩造就丁處成立系爭租賃契約，因被告所有同段993地號土地（下稱993土地）須經過原告所有991土地上道路（下稱B通路，即如附圖二所示丙道路）對外通行，兩造方於系爭租賃契約第9條第3款約定，原告不得妨礙被告自B通道通行，兩造未曾約定A通路供原告通行。再原告所有980土地可自991土地通行至道路，毋須自A通路通行，且原告係於97年間取得980土地，不可能利用A通路數十年。A通路範圍包含國有財產署管理之981、995土地，原告應與國有財產署而非被告約定通行。又A通路位於被告所有之廠區門禁內，從未供公眾通行使用；因原告屢次未經被告同意，擅自闖入○○○區○○○○路，被告於990土地上架設圍籬與警告標誌，並未妨礙原告自其所有980土地進出等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）兩造於106年9月11日書立系爭租賃契約並經經公證，由被告向原告承租被告廠房所占用原告所有991土地部分（即如附圖二所示丁處、本院卷第473頁至第474頁所載附圖一B處）。第9條第3款記載：「雙方對於既有通行道路不得以任何原因阻礙對方通行（包含○○段993地號側門的通行）」等文字。

（二）A通路範圍由北至南依序為981、990、995、996、1000土地，大部分區域位於被告工廠範圍內，現已鋪設柏油道路可供人車通行，通道北側設有一鐵門，通道南側為工廠大門，設有管制站及地磅，可通往仁林路。

（三）990、996土地為被告所有。981、995土地為中華民國所有，國有財產署管理之土地，被告未向國有財產署承租，但有繳交使用補償金。1000土地為訴外人王○○、郭○○、余○○3人共有，該3人並書立共有土地分管協議書（

見本院卷第161頁至第164頁）。余○○已向王○○、郭○○購買其等之應有部分共3/10，惟尚未辦理移轉登記。被告另與余○○書立土地租賃契約書（見本院卷第165頁至第172頁），承租由余○○分管部分之土地。

（四）993 土地為被告所有，相鄰之991 土地為原告所有，992 土地為原告配偶所有。

（五）兩造前於104 年11月20日書立租賃契約書，約定由被告自104 年12月1 日起至107 年11月30日止，承租原告所有992 地號土地51坪（即如附圖二甲處），該處可往西臨接被告所有993 土地（即如附圖二乙處），兩造並約定被告可自該處經由原告所有991 土地通行至仁林路（即B 通路、附圖二及本院卷第474 頁所載丙道路）。

四、本件之爭點：原告依系爭租賃契約第9 條第3 款約定，請求被告容忍原告A 通路，是否有據？

五、本院之判斷：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。原告主張依系爭租賃契約第9 條第3 款約定，被告應提供A 通路予其通行等情，為被告所否認，應由原告就此有利於己之事實，負舉證之責任。經查：

（一）原告雖主張依卷附國有財產署109 年9 月22日台財產南管字第10965039780 號函覆內容（見本院卷第421 頁至第427 頁），94年11月7 日、95年1 月10日勘查A 通道時，原告表示995 土地為兩造共同出入口，原告亦有向國有財產署繳納995 土地之使用補償金，可證系爭契約第9 條第3 款「既有通行道路」為A 通路云云。惟依國有財產署94年11月7 日、95年1 月10日土地勘清查表所示，申請勘查之人均為原告，且僅記載原告表示A 通路為其與被告共同使用，願共同繳納使用補償金等語，未見被告到場確認，顯與被告無關，自難僅憑原告對國有財產署之片面陳述，及向國有財產署繳納995 土地使用補償金之事實，認兩造確

有上開約定。

（二）又觀諸系爭租賃契約頁首記載：「雙方合意對於租賃事宜議定事項如下：」、契約條款第1條記載：「租賃標的：土地坐落：高雄市○○區○○段○○○○號土地上66.97平方公尺．．．」、第3條記載：「交付租賃標的物約定：雙方約定因地籍重測緣故導致承租人搭蓋之廠房位於出租人土地上。今雙方協議由乙方（即被告）向甲方（即原告）承租廠房占用土地範圍」等語，旨在約定由被告向原告承租其廠房重測後越界占用原告所有991土地部分（見本院108年度審訴字第463號卷第59頁），且系爭租賃契約第9條第3款確載有「○○段993地號側門」等語，及兩造不爭執事項（五）所載，兩造於104年11月間起，即約定被告得經原告所有991土地上之B通路通行，苟被告確同意提供A通路予原告通行，應於系爭契約標示A通路所使用之土地地號，惟系爭租賃契約就通行範圍卻僅泛稱「既有通行道路」、「包含○○段993地號側門的通行」等文字，探求兩造立約時之真意，該條款所指「既有通行道路」，顯即位於系爭租賃契約所約定租賃標的即991土地上，方未於契約內文載明該道路坐落之土地地號。故此，系爭租賃契約第9條第3款所約定之「既有通行道路」，係指可經由991土地通行至993土地側門之B通路，而非與系爭租賃契約無關之A通路。原告主張系爭租賃契約係兩造基於互惠原則締結，約定由被告提供A通路供原告通行云云，並非可採。

（三）再查，被告於審理中陳稱：之前原告將980土地出租他人，我有同意原告承租人可通行A通路，但跟該承租人約定每次通行A通路要經過我同意，我的人會幫他開門。原告承租人退租後，我原只設置簡易鋼筋圍籬，但原告以電鋸鋸斷圍籬，我才設置現在的鐵門等語（見本院卷第333頁）；核與證人即被告之警衛訴外人駱英輝於臺灣橋頭地方檢察署109年度偵字第2852號原告涉犯妨害自由案件偵查

中證稱：原告的土地在我們隔壁，一開始兩造關係還可以，但107年關係變不好，約107年4、5月告知我們警衛不可以讓原告經過我們公司大門等語（見本院卷第289頁至第290頁），及被告之廠務課長陳子君於該案偵查中陳證：剛開始非被告公司人員進入車道都要登記許可，原告有好幾次進入都沒有登記，上面才有規定要對原告特別注意，這情形約有2、3年；原告後方的廠區有租給他人使用，當時被告公司有同意○○○區○○○○○道，後因被告法定代理人與原告關係不好，不要讓原告通過等語相符（見本院卷第291頁至第292頁）；另佐以A通路大部分區域位於被告工廠範圍內，現已鋪設柏油道路可供人車通行，通路北側設有一鐵門，通道南側為工廠大門，設有管制站及地磅，可通往仁林路等情，經本院會同兩造履勘無訛，有本院現場履勘照片、複丈成果圖在卷足憑（見本院卷第81頁至第151頁、第185頁），審諸A通路位於被告所有工廠私設門禁內，必須通過被告所設管制站方可出入，被告為維護自己廠區內人身及財產安全，殊難想像其會無條件開放門禁容忍外人通行，足認被告上開抗辯，應屬可信。

（四）依上可知，被告本要求所有外人進入廠區均須經登記及許可，且僅同意原告之前承租人經各別許可後，方能通行A通路，並未同意原告通行，惟原告2、3年來仍有擅自通行之舉，至107年4、5月間兩造交惡後，被告始嚴加管制阻止原告通行A通路。倘原告主張兩造於106年9月11日即以系爭租賃契約約定被告應提供A通路供原告通行一情為真，原告於兩造交惡前，僅需循正常程序取得被告許可後通行A通路即可，卻屢次未經許可通行A通路，益徵原告前揭主張，並非實在。故此，原告主張兩造於系爭租賃契約約定被告提供A通道供原告通行乙節，尚難採信。

（五）從而，系爭租賃契約第9條第3款旨在約定被告向原告承租991土地遭被告越界占用之範圍，且就B通路部分兩造

均不得妨礙對方通行（包含B通路上991土地鄰接993土地處側門部分），與A通路無涉。此外，原告復未舉出其他證據，證明系爭租賃契約第9條第3款約定之「既有通行道路」係指A通路，則原告依系爭租賃契約第9條第3款，請求被告容忍原告通行A通路云云，自難憑採。

六、綜上所述，原告依系爭租賃契約第9條第3款，請求被告容忍其通行A通路，且不得設置障礙物或以任何形式阻礙原告通行上開範圍，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　11　　日

民事第三庭　審判長法　　官　張維君

法　　官　王碩禧

法　　官　張立亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　11　　日

書　記　官　洪嘉鴻