

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2873號

原告	鋁寶實業有限公司
法定代理人	洪漣好
原告	巴洛尼亞有限公司
法定代理人	徐湘琦
原告	中龍機械工業股份有限公司
法定代理人	蔡東龍
共同	
訴訟代理人	吳昀陞律師
被告	吉峰工業區管理委員會
法定代理人	蔡文琳
被告	陳瓊鑾
	升月有限公司
上一人	
法定代理人	蔡文琳
被告	林耀庭
	弘一齒輪工業股份有限公司
上一人	
法定代理人	黃河富
被告	耀滢精密股份有限公司
法定代理人	湯伯祿
被告	林烱榆
	維駿工業股份有限公司
上一人	
法定代理人	張怡文
被告	涂翰宇
	王富美
	仲欣輸送機械有限公司
上一人	
法定代理人	簡秀芬
被告	陳忠凱

林烱煌
欣得隆有限公司

上一人

法定代理人 林子琦

上十四人

共同

訴訟代理人 陳衍仲律師

複代理人 李雅玲

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國108年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告陳瓊鑾、升月有限公司、林耀庭、弘一齒輪工業股份有限公司、耀滢精密股份有限公司、林烱榆、維駿工業股份有限公司、涂翰宇、王富美、仲欣輸送機械有限公司、陳忠凱、林烱煌、欣得隆有限公司所有之坐落臺中市○○區○○段○○○○號○○號土地，如附圖所示編號A部分、面積三三九點三一平方公尺之土地，有通行權存在。

被告應容忍原告於前項土地，不得設置障礙物或為任何妨礙原告通行之行為。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。被告吉峰工業區管理委員會（下稱吉峰管委會）法定代理人原為蕭坤龍，嗣於本件訴訟進行中變更為蔡文琳，並具狀聲明承受訴訟（見本院訴字卷第234頁），核無不合，應予准許之。

二、次按民事訴訟法第40條第3項所謂非法人之團體設有代表人

或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之。被告吉峰管委會雖非依公寓大廈管理條例規定成立之管理委員會，亦未依公寓大廈管理條例規定，向臺中市霧峰區公所報備成立管理委員會，然吉峰管委會目前設有代表人蔡文琳、名稱為「吉峰工業區管理委員會」、事務所設在臺中市○○區○○路○○巷○○號、目的在維持吉峰工業區之安全維護、有獨立之財產等情，此有卷附之臺中市霧峰區吉峰工業區管理費收費辦法、規約、管理費繳交名冊各1份在卷可憑（見本院訴字卷第89頁至第91頁、第127至128頁），是吉峰管委會依民事訴訟法第40條第3項之規定，自有當事人能力。

三、另按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告主張渠等有通行臺中市○○區○○段○○○○號地號土地（下稱系爭土地），然此為被告等人所否認，此經原告等人提出所收受吉峰管委會將在系爭土地設置守望相助亭，並禁止出入系爭土地意旨之存證信函在卷可考（見本院訴字卷第25頁至第28頁），雖現況被告等人將出入遙控器放置於該守望相助亭，然此係經原告等人提起訴訟之故，且迄今仍未表示同意原告等人通行之意，足見原告等人有無通行系爭土地之法律關係存否不明確，而該私法上地位有受侵害之危險，此項危險得以確認判決予以除去，是原告等人提起本件確認之訴有確認利益。

四、復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告訴之聲明第1項原為：確認原告就被告陳瓊鑾、升月有限公司、林耀庭、弘一齒輪工業股份有限公司、耀澄精密股份有限公司、林烱榆、維駿工業股份有限公司、涂翰宇

、王富美、仲欣輸送機械有限公司、陳忠凱、林炯煌、欣得隆有限公司所有坐落系爭土地，如附圖所示A部分面積約50平方公尺之土地，有通行權存在。嗣變更聲明為：如主文第1項至第2項所示（見本院訴字卷第252頁至第253頁）。其訴訟標的仍係通行權存在，僅屬範圍特定，核屬更正事實上陳述，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊等向訴外人廖貴枝承租廠房而利用臺中市○○區○○段○○○○○○號、1184-9號、0000-00號、0000-00號地號土地（以下各以地號稱之，合稱廖貴枝廠房土地），並沿同段1196-6號、1196號、1184-6號、1184-5號、1185號、1174號（以下各以地號稱之）及系爭土地通行至臺中市○○區○○路。詎被告於系爭土地設置守望相助亭，縮減該道路使用之寬度並限制出入，復發函告知若未給付通行費用新臺幣（下同）65萬6,667元，將暫停開放系爭土地通行，經伊等向被告等人表示請求數額過高，然願意協力出資鋪設道路後，被告等人隨即函覆將以封路方式管制，復以拒絕開啟柵欄方式，禁止原告等人所屬員工出入。經伊等起訴，被告等人始於守望相助亭放置遙控器供伊等通行，然仍拒絕交付備用遙控器。被告等人迄今仍拒絕表明同意旨或簽立同意伊等通行之文件，且未變更吉峰管委會規約第1條未得吉峰管委會同意不得通行之意旨，伊等因利用廖貴枝廠房土地，而有通行系爭土地之必要，故基於該廠房利用人之地位，依民法第800條之1準用同法第787條之規定，請求被告等人應容忍伊等通行系爭土地如附圖編號A所示之部分。並聲明：如主文第1項至第2項所示。

二、被告則以：吉峰工業區前因通行糾紛，多次遭不明人士闖入潑漆並惡意破壞廠商貨車，嚴重影響園區入出貨進度及員工安全，吉峰管委會為保護社區安全決議設立守望相助亭，雖經廖貴枝訴請拆除該守望相助亭，然經本院106年度中簡字第1005號及106年度簡上字第385號判決駁回（下稱前訴訟）

，足認該守望相助亭設置合法；廖貴枝廠房土地並非袋地，原告等人並無通行系爭土地之必要；而原告等人亦未承租廖貴枝廠房土地，不得主張有權通行系爭土地；又依原告等人主張之通行方式，未要求雙向通行，將違反交通規則，原告等人所為違反誠信原則；另該守望相助亭之設置及發函予各原告等人，均係吉峰管委會所為，原告對其他被告提告，並無權利保護必要；而吉峰管委會並無系爭土地所有權，無從負擔該通行義務，原告以吉峰管委會為被告，當事人顯不適格等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書製作，於不影響爭點要旨，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語）如下：

（一）系爭1184-3號、1184-9號、0000-00號、0000-00號地號土地均為廖貴枝所有。

（二）臺中市○○區○○段○○○○號、1205號、1217號、1194-1號、1220號、1220-1號、1252號地號土地（以下各以地號稱之）均非廖貴枝及原告等人所有。

（三）系爭土地尚未經指定為既成道路。

（四）系爭土地如附圖所示之哨亭，前經廖貴枝訴請吉峰管委會拆除該哨亭，經前訴訟認定吉峰工業區並無依公寓大廈管理條例第53條規定，準用同條例第9條之適用；吉峰工業區對系爭土地之管理行為適法、有效，分別駁回起訴及上訴。

四、爭點

（一）廖貴枝廠房土地是否屬於袋地？

（二）廖貴枝與原告等人就系爭廠房有無租賃關係？

（三）原告等人對系爭土地如附圖所示編號A部分面積339.31平方公尺有無通行權存在？

五、得心證之理由

（一）經查，廖貴枝廠房土地周遭之系爭1197號、1205號、1217號、1194-1號、1220號、1220-1號、1252號地號土地，均

01 非廖貴枝及原告等人所有，業如前述，上開土地現況多係
02 果園而未開發，且亦有溝渠經過而無從為道路使用，而廖
03 貴枝廠房土地之廠房雖有後門，然與臨地間均以圍牆隔開
04 ，可認僅屬單一出入口，另與系爭1184-3號地號土地相鄰
05 之系爭1197號地號土地，亦經訴外人鑫天力紙業建為廠房
06 辦公室，而無從通行等情，此經本院會同兩造及大里地政
07 事務所測量人員至廖貴枝廠房土地勘驗無誤，並有勘驗筆
08 錄、現場照片、系爭土地地籍參考圖、地籍圖謄本各1份
09 在卷可考（見本院訴字卷第139頁至第155頁），顯然原告
10 等人對於鄰近之土地，未有適切之道路可對外聯絡，僅可
11 從系爭土地通行明確，廖貴枝廠房土地核屬袋地，應可認
12 定。答辯意旨雖稱：原告等人可另經周遭土地至對外道路
13 云云，顯與事實不符，並不可採。次查，原告等人另提出
14 與廖貴枝簽訂就坐落廖貴枝廠房土地之各廠房租賃契約，
15 及廖貴枝所出具之使用系爭土地同意書各1份佐證（見本
16 院卷第111頁至第121頁），足見原告等人與廖貴枝就系爭
17 各廠房，均有租賃關係存在，而屬廠房之利用人等情，堪
18 信為真。答辯意旨否認原告等人與廖貴枝就系爭廠房有租
19 賃關係存在云云，亦不可取。

20 （二）按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
21 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
22 圍地以至公路；第774條至前條規定，於地上權人、農育
23 權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築
24 物或其他工作物利用人準用之，民法第787條第1項、第
25 800條之1分別定有明文。又民法第787條第1項所定之通行
26 權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且
27 在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體
28 利益。是袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚
29 須使其能為通常使用。而是否能為通常使用，須斟酌該袋
30 地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素為綜
31 合判斷（最高法院104年度台上字第256號判決意旨參照）

。經查，廖貴枝廠房土地為袋地，且周遭均係果園、溝渠，實有通行系爭土地至公路為必要，認定如前。次按對於周圍地有通行權人，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，為民法第787條第2項前段所明定。所謂通行之必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法，固應依社會通常之觀念，就附近周圍地之地理狀況、相關公路位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失及其他各種情事，按具體事例斟酌判斷之。惟所謂「損害最少之處所」，其損害非僅指從面積多寡考量，亦須斟酌土地之位置、地勢、用途等項。又法院對於民法第787條第2項「周圍地損害最少之處所及方法」之判決性質，除當事人提起確認之訴有確認判決之效力外，也有形成判決之效力。有通行權之人因法院之判決，對於通行之處所及範圍取得通行權。法院既認為當事人有通行權存在，自應依職權認定何處係「周圍地損害最少之處所及方法」，不以當事人所聲明請求之通行處所及方法為限。本件系爭土地現況為私設巷道，已鋪設為道路多年，並經編定為臺中市○○區○○路○○巷，目前供吉峰工業區各住戶通行出入，且經由該系爭土地可直接連通臺中市○○區○○路，此有臺中市○里地00000000000000里地000000000000號函暨檢附複丈成果圖、現場照片、廖貴枝廠房土地、系爭土地地籍參考圖、地籍圖謄本各1份在卷可參（見本院訴字卷第139頁至第155頁、第162頁至第163頁），考及兩造因系爭土地之使用及現況交通管理有所爭執，而經被告等人禁止原告等人通行，然系爭土地多年來為兩造所利用，堪認系爭土地屬最適切通行之道路，且原告等人均為系爭各廠房承租人，核屬建築物之利用人無誤，是原告等人依民法第787條第1項、第800條之1規定，請求通行系爭土地，其通行範圍如附圖編號A所示，核屬有據。

（三）答辯意旨雖稱：系爭土地設置守望相助亭，乃係為管理進

01 出車輛，且為避免車禍發生云云，並以前訴訟駁回廖貴枝
02 訴請拆除守望相助亭之結論，而主張不應容忍原告等人通
03 行系爭土地，然查，細究前訴訟之判決理由，該守望相助
04 亭目的在提供吉峰工業區內各住戶之安全維護，客觀上滿
05 足共有人共同需要，屬適法之共有物管理行為，且因該守
06 望相助亭設置面積，占用系爭土地範圍不大，僅有現場道
07 路一半之寬度，並未完全阻擋系爭土地，仍保有車輛出入
08 通行空間，未有妨害通行之情形，故認定該守望相助亭設
09 置合法，此有前訴訟之判決在卷可參，復經本院調閱前訴
10 訟卷宗核閱屬實。足見該守望相助亭雖設置目的適法，然
11 仍需可供通行出入為合法設置之前提，且前訴訟亦未否認
12 原告等人之通行權，僅在通行時須受該守望相助亭管理規
13 範，是答辯意旨不足為被告有利之認定。答辯意旨另稱：
14 原告等人就系爭土地通行範圍，未一併請求兩側通行，將
15 有逆向行駛之可能云云。然查，系爭守望相助亭設置於系
16 爭土地之一側，而該守望相助亭為管理系爭土地之適切管
17 理行為，業如前述，倘若原告等人聲明通行系爭土地之道
18 路兩側，因其中一側已因守望相助亭所阻擋，倘若原告等
19 人欲強行通過，自與系爭土地共有人適法設置該守望相助
20 亭衝突，亦有未合，反觀原告等人僅以系爭土地之一側為
21 車輛通行之範圍，且與守望相助亭管制進出之範圍相同，
22 應有願遵守該守望相助亭管理之意，核屬對於周圍地損害
23 最少之方法，是原告等人僅主張通行一側之方法，應屬合
24 理，答辯意旨亦不可採。

25 (四) 答辯意旨另稱：系爭守望相助亭為吉峰管委會所設置，故
26 無以其他被告提告為必要，而吉峰管委會則無系爭土地所
27 有權故無當事人適格等語，然查，被告吉峰管委會既經其
28 餘被告等人組成設立，且係有組織之運作，該守望相助亭
29 亦係吉峰管委會所設置，並由吉峰管委會以存證信函告知
30 原告等人禁止通行，此有該存證信函在卷可稽（見本卷訴
31 字卷第25頁至第28頁）。參以證人涂瑞寬於本院證稱：原

告等人車輛行駛過快，吉峰工業區車輛出入屬於轉彎車，原告等人方向屬於直行車，經過開會討論結果，若有事故責任較大，故設置該守望相助亭管理等語（見本院訴字卷第201頁反面至第202頁），系爭土地既為吉峰管委會以外之被告等人所共有，渠等基於共有人之立場開會討論決議禁止原告等人通行系爭土地，並有意將該通行管理，授權吉峰管委會為之，從而吉峰管委會並無當事人不適格。另系爭土地為吉峰管委會以外之被告等人所共有，渠等既決議禁止原告等人通行，是原告等人以渠等為共同被告，亦屬適法。答辯意旨核屬無據。

（五）又土地所有人取得必要通行權，或得開設道路時，通行地所有人或其他占有人均有容忍之義務，倘予阻止或為其他之妨害，通行權人自得請求予以禁止或排除。本件原告等人對系爭土地如附圖所示A部分，有通行權存在乙節，業經認定如前，且原告等人有人車通行之必要，原告等人請求被告等人容忍其通行前開土地，並不得為設置障礙物或其他禁止、妨礙原告等人通行之行為，當屬合理，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第787條第1項、第800條之1規定，請求確認對系爭土地如附圖編號A所示部分，有通行權存在，及請求被告等人於前開通行權範圍內土地，不得為設置障礙物或其他禁止、妨礙原告通行之行為，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 109 年 4 月 24 日

民事第二庭 審判長法官 黃裕仁

法官 王怡菁

法官 劉承翰

附圖

01 臺中市大里地政事務所108年1月31日土地複丈成果圖
02 以上正本係照原本作成。
03 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 109 年 4 月 24 日
06 書記官 劉桉珍