臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上易字第47號

上　訴　人　黃淑惠
訴訟代理人　廖俊斌
被上訴人　田木勳
訴訟代理人　孫裕傑律師
　　吳明益律師
被上訴人　羅玉蘭
訴訟代理人　魏辰州律師

上列當事人間請求給付通行權補償金等事件，上訴人對於中華民國109年7月14日臺灣花蓮地方法院108年度訴字第342號第一審判決提起上訴，本院於109年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人下列第二、三項之訴部分及命上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人田木勳應自民國108年9月19日起，就花蓮縣○○鎮○○段000-0、000-0、000-0及000-0四筆土地之三分之一持分，依當年度申報地價之年息百分之八，按月給付上訴人黃淑惠新臺幣肆佰參拾壹元整之土地通行償金。

被上訴人羅玉蘭應自民國108年9月19日起，就花蓮縣○○鎮○○段000-0、000-0、000-0及000-0四筆土地之三分之一持分，依當年度申報地價之年息百分之八，按月給付上訴人黃淑惠新臺幣肆佰參拾壹元整之土地通行償金。

其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、原審為被上訴人田木勳、羅玉蘭2人（以下合稱被上訴人等）勝訴之判決，上訴人黃淑惠（下稱上訴人）不服提起上訴，並將上訴聲明減縮為：

㈠原判決廢棄。

㈡被上訴人田木勳應自民國108年9月19日起，就花蓮縣○○鎮

○○段000-0、000-0、000-0及000-0四筆地號土地（下稱系爭土地）之1/3持分，依當年度申報地價之10%，按月給付上訴人新臺幣（下同）538元整之土地通行償金。

㈢被上訴人羅玉蘭應自108年9月19日起，就系爭土地之1/3持分，依當年度申報地價之10%，按月給付上訴人538元整之土地通行償金。

㈣歷審訴訟費用均由被上訴人等負擔。

㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人援用於原審所提之論述外，另於本院補充陳述略以：

㈠上訴人是否受系爭土地之原所有人邱菊妹、葉秋霖土地使用權同意書之拘束，而不得要求被上訴人等按月支付償金？

1.查被上訴人等與上訴人所提供之土地使用權同意書上均明載：「茲有邱菊妹等2人，擬在下列土地建築叁層RC造建築物叁棟業經葉秋霖等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本同意書應從同意日起　年內提出申請執照，逾期無效。…）」。可知被上訴人等與上訴人所提供之土地使用權同意書，其目的僅為土地所有權人為提供土地供起造人申請建造執照所需，為政府建管單位為保障私權，在起造人申請建造執照前，要求土地所有權人需提供土地使用權同意書為憑，以避免日後紛爭，因建造執照核准之後，該土地即遭套繪管制，不得他用或重複建築，其與後手承接之區分所有權人是否應支付系爭土地使用償金係屬二事，被上訴人等強將其延伸解釋，實屬無理荒謬。若照被上訴人等之邏輯推斷，該土地使用權同意書乃包括全部被上訴人等之土地房產與系爭土地，上訴人是否亦能無償使用被上訴人等之房產土地？如否，被上訴人等何可持該土地使用權同意書即主張得無償使用上訴人之財產？

2.依建築法第30條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」再依花蓮縣建築管理自治條例第11條所示：「申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：一、土地權利證明

文件：㈠土地登記簿謄本。㈡地籍圖謄本。㈢土地使用權同意書（限土地非自有者）。…」所示，土地使用權同意書僅為起造人為使用他人土地建造房屋進而申請建造執照所須檢附之土地權利證明文件之一，為制式公文書，乃公法上，建管單位須確認因起造人非土地所有權人，而土地所有權人亦同意其所有土地容有課以建造執照內容等相關行政管制之意願所須出具，與其後私權間財產互償之行為毫無關係可言。

3.按最高法院93年度台上字第1572號判決意旨，土地使用權同意書係由主管機關印製提供，其僅在同意起造人申請建造執照或雜項執照有權使用系爭土地，並無得據以延伸認定其是否得永久無償之債權約定。

4.末按全國建築主管機關內政部營建署民國65年8月31日台內營字第000000號函釋：「…二、按建築法第30條所稱：「土地權利證明文件」係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」（本院卷第245頁）、營建署91年5月15日建管字第0000000000號函釋：「建築法第30條規定：起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。有關『土地權利證明文件』，依本部65年8月31日台內營字第000000號函釋，係指起造人取得土地提供建築使用之權利文件。如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。為避免認定執行與管理上之困擾，其格式宜以本部制訂之『土地使用權同意書』統一格式辦理。各機關（構）已有沿用之同意書格式，如有明確同意土地供建築使用之意思表示，應可作為土地權利證明文件。…」（本院卷第247頁）、營建署101年11月2日營署建管字第0000000000號函釋：「…三、建築法第26條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人

、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」（本院卷第249頁）。準此，上訴人與被上訴人等所出具之土地使用權同意書乃建築法第30條所規定之土地權利證明文件之一，為內政部營建署要求起造人使用他人土地申請建造執照時所須檢附，依上開說明及民法第787條及第779條第4項規定，係為制式公文書，僅供申請建造、使用及拆除之許可，非涉財產間之私權爭議。

㈡上訴人請求被上訴人等給付補償金以彌補其損失，是否違反誠信原則而屬權利濫用？

1.上訴人承受系爭土地前並無法知悉訴外人林茂竹與被上訴人等間之債權契約內容。

⑴上訴人承受系爭土地前，與前手林茂竹無所聯繫，亦經法院公開透明之強制執行程序，系爭土地乃上訴人經合法強制執行程序承受而來，並非經由繼承、贈與或其它私下通謀惡意受讓之假買賣，承受前，上訴人與林茂竹無聯絡，過程均經法院公告，過程公開且透明，被上訴人等於上訴人承受前既未經由合法程序通知上訴人或公示其權益，林茂竹亦隱匿行蹤無法得知其下落，上訴人除系爭土地外，並無其他可受償之選擇，非惡意受讓之動機，無任何理由須繼受前手與被上訴人等間之債權協議。

⑵被上訴人等從未出示或公示與林茂竹間之債權契約內容。被上訴人等與林茂竹購置房地，兩造必有房地買賣契約書之簽署，其等購買價值數百萬房地時，已知其房地為袋地，需仰賴系爭土地出入，卻仍合意購置無附出入通道之房地，甚為奇怪，若其間房地買賣契約內容附有同意被上訴人等無償出入林某房地，為何不見被上訴人等出示、公示，甚或要求地役權設定？且林茂竹雖隱匿行蹤、不知下落，但卻非已逝故人，被上訴人等請求傳喚林茂竹出庭作證，並非不可行，然被上訴人等僅口頭空泛主張系爭土地乃林茂竹供被上訴人等無償使用，甚而要求上訴人仍須繼受前手林茂竹與被上訴人

等間之無明文亦無當事者可證之債權契約，實屬荒謬，令人難以信服。

⑶被上訴人等於系爭土地遭強制執行階段時，未先於上訴人承受前通知或公示主張其權利，對上訴人並無生意思表示或公示之效力。查封當時亦有現場公告，歷次拍賣過程，均有通知共有人田筱瑜到場優先承買，田筱瑜乃被上訴人田木勳之侄女，拍賣過程中，共有人及被上訴人田木勳均已明曉系爭土地正遭強制執行中。如被上訴人田木勳認有權益因強制執行遭損害等情事，實可依強制執行法第12條第1項、第13條第1項，主張其應有之權益保障，而非在上訴人依法承受系爭土地並向被上訴人等主張土地價金後，始主張上訴人應繼受被上訴人等與前手林茂竹之債權協議。

2.系爭土地乃上訴人以誠實信用方法，依強制執行法等相關程序依法取得，原有相關之債權負擔（若有，假設語氣），無論有無登記，依最高法院97年度台上字第1952號、102年度台上字第912號判決意旨、強制執行法第98條第3項及該立法意旨，均業已消滅，不受林茂竹與被上訴人等間之債權協議所拘束。

3.法院拍賣執行公告：「本件4筆土地相連，均為○○路000巷之道路，拍定後不點交。」與系爭土地是否須無償供給係屬二事，亦無關被上訴人等與林茂竹間之債權契約：

⑴依強制執行法第77條第1項、第81條第1項與第2項、第99條第1項及第2項規定意旨，本件法院拍賣公告僅載明拍賣標的物於查封當時之實際狀況、占有使用情形等拍賣標的物資訊，再依查封當時，如為債務人占有或查封後始遭人占有進行點交與否之判定。如執行法院查明第三人未實際占有或其占有時間在查封之後，或無占有權源等，始可依強制執行法第99條第1項及第2項進行拍賣不動產之點交，凡不屬上開法條規定可點交之情形，當不得點交。而相關執行案件乃因有田筱瑜合法占有1/3持分，自不得予以點交，其理至明。被上訴人等強將法院拍賣公告延伸解釋為系爭土地可供被上訴人

等無償使用或上訴人可經由此公告知悉被上訴人等與林茂竹間之債權契約，實屬牽強，不足為採。

㈡系爭土地作為建築基地法定空地中私設通路兼空地使用，且無具公用地役關係，業已經二造所不爭執，被上訴人等於系爭土地作通行、停車、休憩及置放雜物等受益行為，實足證明其雖為通路兼空地使用，亦非被上訴人等所稱無人投標而價值低落之情形。系爭土地供道路及空地使用乃為其合法使用用途，與其是否需無償供給實屬二事，如依被上訴人等之邏輯判斷，執行法院公告拍賣物件為房屋且不點交，亦應無償供人居住使用？公告為廠房不點交，也可無償供他人生產存放物品？如此以偏概全之認定，不甚奇怪！

㈢上訴人主張以土地申報總價年息10％計算，是否有理？

1.按關於通行使用土地償金之計算方式，參照或準用土地法第97條第1項規定，另被上訴人「土地使用償金」計算式為：「每平方公尺之申報地價x使用土地面積x 10％x上訴人權利範圍2/3」；又申報地價：「上訴人未申報地價以公告地價x 0.8為申報地價」，故其「土地使用償金」之年總額為12,924元。再參照上訴人於原審時為避免價格爭議，特委請執行法院特約王明朝不動產估價師事務所勘估之不動產估價報告書第3頁第七項評估價值結論之土地通行權租金價格為16,492元。

2.是以，上訴人委請經國家考試合格且為執行法院特約之專業不動產估價師所勘估之土地通行權租金高於土地法第97條所規定之土地申報總價年息10％甚多，故依土地總價年息10％為租金計算標準，實為合理有據。

三、被上訴人田木勳、羅玉蘭2人均答辯聲明如下：

㈠上訴駁回。

㈡第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、被上訴人等除援用於原審所提之答辯外，另於本院補充陳述意旨為：

㈠被上訴人田木勳部分：

1.上訴人應受系爭土地之原所有人邱菊妹、葉秋霖土地使用權同意書之拘束，除不得要求被上訴人等價購系爭土地外，亦不得迂迴要求被上訴人田木勳按月支付償金：

⑴依最高法院18年度上字第484、1495號、19年度上字第2584號、98年度台上字第1424號判決意旨，系爭土地作為私設道路使用，酌以現場實際使用情形，被上訴人等所有之房屋均需藉由系爭土地，方可通達聯外道路，無其他對外通行道路，倘無法通行系爭土地而對外聯結，則法規上既無建築線可供指示，現實上亦無建造房屋之可能，是系爭土地之通行與被上訴人所有房屋之使用，有不可分離之內在直接連結，至屬灼然。系爭土地之前手邱菊妹、葉秋霖書立土地使用權同意書時（見原審卷第127至151頁），當可預見且認知上開情事，堪認其應有對於房屋使用者為同意之表示，其實質上即包含有利益第三人契約之性質（民法第269條參照），此由該同意書上主要記載係同意用以申請建照及供作私設道路，而未特別強調係特定何人得以使用土地等內容，亦可體察其髓。

⑵另邱菊妹、葉秋霖就系爭土地作為私設道路使用之同意，若未有利益第三人之真意，將使被上訴人等之房屋使用及通行，因債之主體更易，於供通行私設道路之土地所有人隨時可執以為債之相對性主張，而陷於不確定、不安定狀態，自不符合土地使用同意之初衷，猶以系爭土地所有權不免更易其主，本件上訴人即係透過法院拍賣取得所有權應有部分2/3，倘若任由上訴人（或其他後手）隨時主張所有權而阻斷該等房屋之對外通行，抑或要求被上訴人田木勳按月支付補償金，均不合乎誠信原則。

⑶復參被上訴人等所有之房屋於82年間興建時，系爭土地實為實現該房屋興建與使用之整體目的，綜合歷年來土地所有權人之意思、交易情形、鄰近土地及房屋使用之狀態等一切情狀，兼衡誠信原則，足認邱菊妹、葉秋霖所為系爭土地使用權同意書之契約，寓有利益第三人之意思，被上訴人等自可

依該同意書之法律關係，執以對抗上訴人。

⑷準此，上訴人應受土地使用權同意書之拘束，除不得要求被上訴人價購系爭土地外，亦不得迂迴要求被上訴人田木勳按月支付償金。

2.上訴人透過法院拍賣取得系爭土地時，拍賣公告上明確記載：「本件四筆土地相連，均為○○路000巷之道路。」、「拍定後不點交。」等語，乃上訴人明知上情，卻於拍定後要求被上訴人支付通行費，顯然違反誠信原則，屬權利濫用無疑：

⑴參照司法院大法官會議釋字第349號解釋、最高法院95年度第16次民事庭會議決議，如認甲行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求。又參最高法院71年台上字第737號判決意旨，所謂民法第148條之權利濫用，係指外觀上為權利之行使，實質上卻違反權利之社會性，而不能認為正當行使權利之行為，亦即行使權利因逾越權利之本質及經濟目的，或逾越社會觀念所允許之界限，而成為權利之濫用。又按最高法院100年度台上字第463號、臺灣臺南地方法院108年度訴字第2038號判決意旨，上訴人透過拍賣程序取得系爭土地所有權應有部分2/3，系爭土地拍賣公告上載明：「本件四筆土地相連，均為○○路000巷之道路。」、「拍定後不點交。」等語，上訴人透過拍賣程序取得系爭土地所有權，自不可能未曾閱覽拍賣公告，卻於購買系爭土地後，執以系爭土地作為被上訴人通行道路使用為理由，要求被上訴人田木勳按月給付通行償金，顯然違反權利之社會性，不能認為正當行使權利之行為，已逾越社會觀念所允許之界限，屬權利濫用無疑。

⑵上訴人於聲明承受系爭土地當時，業已明確知悉系爭土地係作為道路使用，且其承受價格低於系爭土地之公告現值，參以上訴人於前往現場查封時，客觀上亦已知系爭土地係作為被上訴人等居住使用前述房屋所賴以對外通行之唯一道路等情，縱其後上訴人以其對於林茂竹之債權承受而取得系爭土

地，揆諸前揭說明，其權利之行使，仍須受誠實信用原則之支配，繼受前手林茂竹就系爭土地之負擔而不得請求被上訴人等支付償金。

①系爭土地原為林茂竹所有，上訴人持有林茂竹及天源建設股份有限公司開立面額200萬元之本票一紙，向原審法院聲請本票准予強制執行（見臺灣花蓮地方法院107年度司執助字第398號〈下稱系爭執行案〉卷第8頁），並於107年8月6日聲請對林茂竹所有之系爭土地為強制執行（見系爭執行案卷第5頁），並於107年10月18日前往現場辦理查封程序，上訴人委託代理人廖俊斌到場，依上開查封筆錄之記載（見系爭執行案卷第52至56頁），足見上訴人取得系爭土地所有權之前，辦理查封程序時已知悉系爭土地作為○○○鎮○○路○○○巷之道路用地」，上訴人對系爭土地作為道路用地亦表示「無意見」等語。

②上訴人取得系爭土地所有權之前，系爭土地曾經公告拍賣四次，每一次公告拍賣時，皆有載明：「本件四筆土地相連，均為○○路000巷之道路。」、「拍定後不點交。」等語，有原審法院公告文件可佐（見系爭執行案卷第107至157頁），故上訴人取得系爭土地所有權前，對於系爭土地作為○○○鎮○○路○○○巷之道路用地」一事，不能推諉不知。

③況系爭土地之公告現值合計為1,643,500元（計算式：○○段000-0地號土地公告現值342,000元＋○○段000-0地號土地公告現值209,000元＋○○段000-0地號公告現值209,000元＋○○段000-0地號公告現值883,500元），有土地登記謄本在卷可參（見原審卷第71至77頁），依上訴人所有權應有部分2/3計算之公告現值為1,095,667（計算式：1，643,500元x 2/3)。然查系爭土地經四次拍賣程序，均無任何人有購買意願，最終無人投標，始由上訴人以77萬元價格聲明承受系爭土地所有權應有部分2/3，故上訴人係以明顯低於公告現值之價格購買系爭土地，其當然知悉系爭土地現實上有使用限制，早已經前手同意作為道路使用，無法任意為使用收

益，否則焉有可能無人投標，任由上訴人承受土地以抵償債務，上訴人明知上情而承受系爭土地後，竟然起訴請求被上訴人價購土地或給付通行費，依最高法院98年度台上字第1424號判決意旨，顯然違反「權利之社會性」，不能認為正當行使權利之行為。

⑶上訴人請求被上訴人田木勳按月給付通行費，無法認為有據，係屬權利濫用，業經原審判決敘明甚詳，並駁回上訴人之訴，茲上訴人猶執同詞提起上訴，實無理由。

3.上訴人主張以土地申報總價年息10％計算償金，係屬對系爭土地之全部或特定部分使用收益，並未徵得他共有人全體之同意，屬侵害他共有人之權利，其請求於法無據，係無理由：

⑴系爭土地為上訴人及田筱瑜所共有，上訴人應有部分為2/3、田筱瑜應有部分為1/3，非為上訴人單獨所有。上訴人依其所有系爭土地應有部分，請求被上訴人支付償金，顯然係就系爭土地之全部或部分為使用收益，上訴人必須徵得他共有人全體之同意，否則不得對系爭土地之全部或任何一部有自由使用即「收受償金」之權利。

⑵上訴人請求被上訴人支付償金，係屬對系爭土地之全部或特定部分使用收益，並未徵得土地之其他共有人田筱瑜之同意，且其他共有人田筱瑜亦不同意上訴人擅自利用系爭土地向他人收受補償金、賠償金或租金，此有田筱瑜提出之聲明書正本可佐（見原審卷第319頁），故上訴人提起本件訴訟，已侵害系爭土地上其他共有人之權利。

⑶系爭土地之通行與被上訴人所有房屋之使用，有不可分離之內在直接連結，且系爭土地之前手邱菊妹、葉秋霖簽立土地使用權同意書，同意提供系爭土地作為建照申請及私設道路使用，故系爭土地編列為「○○路000巷」道路，已無其它商業利益之價值，則上訴人主張依土地法第97條第1項規定之城市地方房屋之租金最高上限，亦即以土地申報總價年息10％計算償金，顯屬過高，明顯過度膨脹系爭土地之價值，

顯不足採，且上訴人請求支付償金，係屬對系爭土地之全部或特定部分使用收益，依最高法院62年度台上字第1803號裁判意旨，既未徵得他共有人全體之同意，且為他共有人明示反對，亦屬侵害他共有人之權利，其請求於法無據，應予駁回。

㈡被上訴人羅玉蘭部分：

1.上訴人不得就被上訴人羅玉蘭通行系爭土地向其請求支付償金：

⑴系爭000之0、000之0、000之0地號3筆土地（權利範圍所有權應有部分2/3）前於83年6月15日由訴外人即前所有權人邱菊妹出售予訴外人林茂竹；另系爭000之0地號土地（權利範圍所有權應有部分2/3）則於83年6月15日由訴外人即前所有權人葉秋霖出售予訴外人林茂竹。又被上訴人羅玉蘭所有之000之0地號土地及同段000建號建物係由被上訴人羅玉蘭分別於83年6月16日、83年10月3日向訴外人林茂竹購買取得所有權等情，有相關土地登記謄本及花蓮縣地籍異動索引在卷可稽。

⑵在被上訴人羅玉蘭向林茂竹購買取得000之0地號土地前，系爭000之0、000之0、000之0、000之0地號土地及000之0地號土地均屬林茂竹所有。其後林茂竹雖僅將000之0地號土地及其上建物出售予被上訴人羅玉蘭，然原既屬同一人所有，被上訴人羅玉蘭不僅得通行系爭土地，且無須支付償金。縱其後上訴人經由法院拍賣程序承受林茂竹所有之系爭土地所有權應有部分2/3權利，然依民法第789條規定，系爭土地之物上負擔，仍隨系爭土地而存在，上訴人自應受其拘束而且無從請求被上訴人羅玉蘭支付償金。

2.上訴人應繼受林茂竹就系爭土地對於被上訴人羅玉蘭之負擔而不得請求被上訴人羅玉蘭支付償金：

⑴查系爭土地經系爭執行案之特別變賣程序，於108年7月9日公告並通知上訴人得依法應買，該公告及通知使用情形欄均記載「本件4筆土地相連，均為○○路000巷之道路，又係拍

賣債務人之不動產應有部分，拍定後不點交。」等語，而上訴人嗣於108年7月30日聲明承受乙節，為兩造所不爭執。

⑵從而，上訴人於聲明承受系爭土地當時，業已明確知悉系爭土地係作為道路使用，且其承受價格低於系爭土地之公告現值，參以上訴人於原審法院執行處執行人員現場查封時，客觀上已知系爭土地係作為被上訴人羅玉蘭居住使用前述房屋所賴以對外通行之唯一道路等情，縱其後上訴人係以債權承受而取得系爭土地，其權利之行使，仍須受誠實信用原則之支配，繼受林茂竹就系爭土地之負擔，而不得請求被上訴人羅玉蘭支付償金。

五、兩造不爭執事項（見本院卷第217頁）：

㈠坐落花蓮縣○○段000○0地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路○○○巷○號）為被上訴人田木勳所有，而同段000之0地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路○○○巷○號）為被上訴人羅玉蘭所有（下合稱系爭建物），被上訴人上開土地與公路無適當之聯絡，須通行上訴人所有同段000之0、000之0、000之0、000之0地號土地至公路（即花蓮縣○○鎮○○路，上訴人應有部分均2/3，即上開系爭土地）。

㈡系爭土地現為道路兼空地使用。

㈢系爭000之0地號土地，分割自同段000地號土地；系爭000之0地號土地分割自同段000地號土地，而系爭000、000地號土地之原所有人邱菊妹、葉秋霖先後同意提供該等土地之全部與訴外人林茂竹等申請建築執照使用。

㈣系爭土地乃原建商在建築基地內所劃設之對外通行道路，為同建案執照核准全體建築物建築許可條件之一部分。

㈤系爭土地由林茂竹取得後，上訴人對其聲請強制執行，原審法院107年度司執助字第398號就系爭土地為特別變賣程序，嗣於108年7月9日公告並通知上訴人等債權人得依法應買，該公告及通知使用情形欄均記載「本件4筆土地相連，均為○○路000巷之道路。」、「拍定後不點交。」，上訴人於

108年7月30日聲明承受，上開執行於108年9月5日發給權利移轉證書。

六、本院所得之心證：

㈠上訴人是否受系爭土地之原所有人邱菊妹、葉秋霖土地使用權同意書之拘束，而不得要求被上訴人等按月支付償金？

1.按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度臺上字第1809號判決意旨參照）。次按土地使用權同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，土地受讓人並不當然繼受其前手與建物所有人間之債權關係，於具體個案，倘認土地受讓人行使所有權違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的時，非不得限制其行使權利（最高法院109年度台簡上字第27號裁判要旨參照）。又拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權。強制執行法第98條第1項前段定有明文。另依現今建築實務常見之土地使用權同意書，如建築基地未臨道路或既成巷道者，依法須有得對外通行之私設道路，若該私設道路非屬建物之起造人所有，建築主管機關亦會要求建物起造人應檢附該私設道路地主出具之土地使用權同意書，否則無法指定建築線及領得建照，因此，地主出具使用同意書除授與建商得持之申請建照外，並提供土地供建商興建之建物作為私設道路使用，在解釋上可認其性質屬於使用借貸契約，自較為允當。

2.經查本件坐落花蓮縣○○段000○0地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路○○○巷○號）及同段000之0地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼花蓮縣○○鎮○○路○○○巷○號），於83年間申請核發建築執照時，起造人分別為邱菊妹及林茂竹，係以通行系爭土地至花蓮縣○○鎮○○路為指定建築線，並取得當時之系爭土地所有權人邱菊妹、葉秋霖源出具之土地使用同意書而經核准建築，作為巷道使用，此有土地使用權同意書、花蓮縣政府建設局

使用執照、（建造執照）起造人名冊等（見原審卷第127至151頁）在卷可稽。

3.次查系爭土地原登記為林茂竹所有，上訴人於108年7月30日經臺灣花蓮地方法院107年度司執助字第398號（即系爭執行案）特別變賣後之減價拍賣程序承受系爭土地，並已完成所有權移轉登記事實，為兩造所不爭執，且有系爭土地登記謄本及不動產拍賣筆錄（承受）在卷可據（見原審卷第71至77頁、第301至302頁），上訴人既經臺灣花蓮地方法院民事執行處特別變賣後之減價拍賣程序以最低價額承受系爭土地所有權，即其已於108年9月5日因拍賣取得系爭土地所有權至明。被上訴人等雖抗辯上訴人應繼受前手林茂竹與其前手之使用同意書云云，縱屬非虛，然此乃被上訴人等前手與邱菊妹、葉秋霖間就系爭土地之另一債權債務關係，依債之相對性理論，僅拘束被上訴人等之前手與邱菊妹、葉秋霖，無從對抗因拍賣承受而取得系爭土地所有權之上訴人，況上訴人並非惡意第三人，是被上訴人等之上開抗辯，尚嫌無據。

㈡上訴人請求被上訴人田木勳、羅玉蘭等人給付補償金以彌補其損失，是否違反誠信原則而屬權利濫用？

1.再按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，固非不得視為以損害他人為主要目的（最高法院71年度台上字737號判決意旨參照）。惟當事人行使權利，雖足以損及他人之利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院86年度台上字第1807號判決意旨參照）。又誠信原則乃斟酌事件之特別情形，衡量雙方當事人之利益，使其法律關係臻於公平妥當之一種法律原則（最高法院82年度台上字第1654號判決意旨參照）。

2.經查上訴人因持有林茂竹及天源建設股份有限公司於100年7月6日開立面額200萬元之本票1紙（見原審卷第164-4頁），

未受給付，而向臺灣花蓮地方法院聲請本票裁定准予強制執行訴外人林茂竹所有之系爭土地，系爭土地估價金額總計為1,384,000元，扣除土地增值稅92,576元，土地淨值為1,291,424元，此有不動產估價報告書在卷可稽（見原審卷164-14頁），並於108年4月16日第1次拍賣最低價額為144萬元，於同年5月7日第2次拍賣最低價額為117萬元，於同年月28日第3次拍賣最低價額為95萬元，均無人投標應買，連同為共有人之田筱瑜亦無意願優先承買，最後於同年7月30日進行特別變賣程序之減價拍賣，上訴人不得已以最低價額77萬元承受系爭土地（見原審卷第279至302頁），該時上訴人對林茂竹債權額為本金200萬元、利息790,685元，而上開強制執行所得之77萬元，上訴人亦僅分配得739,031元（不含執行費用），尚不足2,051,654元，受償額度亦僅達總債權之1/4強左右，此有原審法院民事執行處強制執行金額分配表（見原審卷第164-59頁）在卷可稽。準此，當可明瞭系爭土地業經三次公開拍賣程序，均無人投標應買，上訴人之債權無從實現，最後僅得以承受減價拍賣標的物取得系爭土地之所有權，以滿足其部分債權，此就一般債權人所得選擇取償方式而言，絕非上策；再者，本件強制執行之分配金額顯不足以清償上訴人對林茂竹之債權總額，上訴人應係迫於無奈始承受系爭土地應有部分之所有權，甚難認其係以損害他人為主要目的；又依衡平原則考量，上訴人請求之系爭土地償金所得利益非鉅，被上訴人等按月支出償金，損失不大，應在可容忍之範圍，足見上訴人非以損害他人為主要目的，自不受信賴保護規定之限制，故被上訴人等之上開抗辯，尚不足採。

3.被上訴人雖以查封筆錄：「2、本件經地政人員導往至現場指稱：○○段000-0、000-0、000-0、000-0地號土地均○○○鎮○○路○○○巷之道路用地，無作物、無建物。3、債權人（代）稱：對上述無意見。」（見原審卷第279至283頁）、原審法院民事執行處函所示：「本件四筆土地相連，均為○○路000巷之道路。」、「拍定後不點交。」（原審卷第255

頁）等語，抗辯上訴人早知系爭土地為道路用地，其請求支付袋地通行償金即屬權利濫用云云。惟觀上開筆錄公函使用字句，上訴人僅得從中知悉系爭土地為供他人通行之道路用地，尚無從認定上訴人得以從查封筆錄或原審法院民事執行處等函文中即得知系爭土地係經無償供被上訴人等通行之用，是與被上訴人所抗辯者即難劃上等號，而逕認已違誠信原則。

4.準此，上訴人既非基於損害他人為主要目的而承受債務人所有之系爭土地應有部分所有權，自應受到保護，殊無限制上訴人依物之所有權行使權利之理。雖被上訴人所有之系爭建物所座落之土地因為袋地，無法對外聯絡，致上訴人必須容忍系爭建物之所有權人通行其所有之系爭土地，所有權之行使因而受到限制，然其仍得向系爭建物所有權人即被上訴人等收取補償金以為補償，此一法律上權利之正當行使，難謂係以損害被上訴人為主要目的，且兼衡兩造之利益，亦符合具體之公平正義。是被上訴人抗辯上訴人就系爭土地之通行，向伊等收取補償金係違反誠信原則，並屬權利濫用云云，即無足取。

㈡上訴人主張以土地申報總價年息10%計算，是否有理？

1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路，但對於通行地因此所受之損害，應支付償金，民法第787條第1項定有明文。經查被上訴人等所有系爭建物所座落之土地因受圍繞而為袋地，須通行系爭土地以至花蓮縣○○鎮○○路○○路，已如前述；而系爭土地現係空地兼道路使用等情，為兩造所不爭，則被上訴人依民法第788條但書規定，請求上訴人給付其自取得權狀之翌日即108年9月19日起之通行償金，自屬有據。

2.又按民法第788條第1項規定：「有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」其立法理由為：「謹按欲使土地之所有人，安全行使其通行權，應予以開設道路之權。但此種道路之開設，須於必要時為

之，其對於通行地因此所受之損害，並應負支付償金之責，以示限制。此本條所由設也。」所謂「償金」，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能使用土地所受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，應斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量之標準（最高法院94年台上字第2276號判決要旨參照）。又行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（最高法院88年台上字第3040號判決意旨參照）。按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條、土地法第148條亦有規定。準此，償金支付之標準，應就具體事實審酌土地所有權人不能自由使用、收益所有土地之損害程度而為認定，而土地使用、收益之對價，依一般社會通念即為租金，故土地因他人行使通行權，致該部分土地不能自由使用、收益，則土地所有權人所受損害即應認相當於租金為當。

3.經查被上訴人等通行系爭土地以為道路使用，致上訴人就系爭土地完全不能使用而受有損害，經原審依上訴人之聲請，送請王明朝不動產估價師事務所進行估價，認為系爭土地在109年3月7日之時，每平方公尺每年租金為143元，土地持分總值合計為897,524元，有不動產估價報告書附卷可參（見不動產估價報告書第3頁），而上訴人主張以每月申報地價之10％計算，雖未逾上開不動產估價報告書之估價數字，惟系爭土地整體呈L形，現私設道路，面積合計173平方公尺，

物權關係較複雜，現況所有權已無法完整行使，而面臨○○路之一邊，系爭土地面積173平方公尺，公告現值為每平方公尺1,400元，申報地價為每平方公尺1,120元，有土地登記謄本可稽，其土地申報地價合計為16,146元，本院斟酌上情並進行綜合比較，認以系爭土地應以每月申報地價之8%之分別計算被上訴人等通行系爭土地之償金，較為適當。

4.復按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。再按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如「逾越其應有部分之範圍」使用收益時，即係「超越其權利範圍」而為使用收益，其所受「超過利益」，要難謂非不當得利（最高法院55年度台上字第1949號判決意旨參照），足見共有人如未超過其應有部分之範圍而為使用收益，即無不當得利之問題。查系爭土地所有權為上訴人應有部分2/3，餘為田筱瑜應有部分1/3，上訴人應有部分2/3再分別向被上訴人田木勳、羅玉蘭2人請求各1/3，即符合上訴人應有部分行使用益權，尚未逾越其應有部分之範圍，自不生被上訴人田木勳所稱之侵害系爭土地上其他共有人之權利，併此敘明。

5.承上所述，上訴人得請求應自108年9月19日起，按月分別向被上訴人等請求給付之通行系爭土地之償金為431元（計算式：系爭土地共有173平方公尺x申報地價為每平方公尺 1,120元x 8%÷ 12月x 1/3（應有部分）＝431元〈小數點以下四捨五入〉）。

七、綜上所述，上訴人依民法第788條但書規定，以被上訴人等通行系爭土地使用道路，致其不能使用系爭土地，請求被上訴人等自108年9月19日起分別按月給付償金431元，為有理由，逾此部分之請求，即屬無據，不應准許。原審判命駁回上訴人之請求，為其敗訴之判決，尚有未洽，上訴人提起上

訴，請求廢棄改判，於應准許之部分為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。至上訴人請求不應准許部分，原審為其敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，乃駁回其上訴。又本件為二審定讞之案件，一經本院宣判即告確定，是上訴人聲請准予宣告假執行乙節，並無實益，乃一併駁回其假執行之聲請。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述。

據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

民事庭審判長法　官　張健河（主筆）

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

書記官　林明智