臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上字第4號

上　訴　人　黃啓勝
訴訟代理人　張名賢律師
　　黃羽駿律師
被上訴人　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
　　林宜儒律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年11月11日臺灣橋頭地方法院108年度訴字第772號第一審判決提起上訴，本院於110年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人於如附件所示之土地租賃契約之租賃關係消滅前，應容忍上訴人通行如附圖一斜線範圍所示通路，且不得設置障礙或以任何形式阻礙上訴人通行上開範圍。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊為坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（下分稱980、991號土地）之所有權人，被上訴人為同段990、996地號土地（下分稱990、996號土地）所有權人。被上訴人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（下分稱981、995號土地），及訴外人王安繁、郭士鳴、余友志所共有同段1000地號土地（下稱1000號土地），作為其工廠通道（坐落位置、面積如附圖一斜線範圍所示，下稱A通路），兩造並利用A通路通行達數十年。民國101 年10月31日地籍圖重測後，伊發現被上訴人所有之建物越界建築，無權占有伊所有991 號土地如附圖二所示丁處。兩造遂於106年9月11日簽立如附件所示之土地

租賃契約（下稱系爭租約），由被上訴人向伊承租丁處土地，復因伊仍需通行A通路，被上訴人亦有通過伊所有991號土地之必要，兩造乃於系爭租約第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（包括仁義段993地號側門的通行）」（下稱系爭約款）。詎被上訴人竟於107年4月10日封堵A通路，阻止伊通行。為此，爰依系爭租約約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被上訴人應容忍上訴人通行A通路，且不得設置障礙物或以任何形式阻礙上訴人通行上開範圍。

二、被上訴人則以：兩造就丁處成立系爭租約，因被上訴人所有同段993地號土地（下稱993號土地）須經過上訴人所有991號土地上之道路（下稱B通路，即如附圖二所示丙道路）對外通行，兩造方有系爭約款之約定，故系爭約款係指上訴人不得妨礙被上訴人自B通路通行，並非約定A通路可供上訴人通行。再上訴人所有980號土地可自991號土地通行至聯外道路，毋須自A通路通行，且上訴人係於97年間始取得980號土地所有權，不可能利用A通路數十年，況A通路範圍包含國有財產署管理之981、995號土地，上訴人應與國有財產署而非被上訴人約定通行。又A通路位於被上訴人所有之廠區門禁範圍內，從未供公眾通行使用；因上訴人屢次未經被上訴人同意，擅自○○○區○○○○路，被上訴人乃於990號土地上架設圍籬與警告標誌，並未妨礙上訴人自其所有980號土地進出等語為辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應容忍上訴人通行如附圖一所示斜線範圍，且不得設置障礙物或以任何形式阻礙上訴人通行上開範圍。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於106年9月11日書立系爭租約並經公證（臺灣高雄地方法院106年度雄院民公庭字第0879號，審訴字卷第57-63頁））），約定由被上訴人向上訴人承租被上訴人廠房所占用上訴

人所有991 號土地之一部分（即如附圖二所示丁處）。系爭租約第9條第3款並記載：「雙方對於既有通行道路不得以任何原因阻礙對方通行（包含仁義段993 地號側門的通行）」等文字。

㈡A 通路範圍由北至南依序為981、990、995、996、1000號土地，大部分區域位於被上訴人工廠範圍內，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。

㈢990、996號土地為被上訴人所有。981、995號土地為中華民國所有，由國有財產署管理，被上訴人並未向國有財產署承租上開土地，但有繳交土地使用補償金。1000號土地為王安繁、郭士鳴、余友志3 人共有，余友志已向王安繁、郭士鳴購買其等之應有部分共3/10，惟尚未辦理移轉登記，3 人並書立共有土地分管協議書（訴字卷第161 頁）。被上訴人另與余友志書立土地租賃契約書（訴字卷第165-169 頁），承租由余友志分管部分之土地。

㈣993號土地為被上訴人所有，相鄰之991號土地為上訴人所有，同段992地號土地（下稱992號土地）為上訴人配偶所有。

㈤兩造前於104 年11月20日書立租賃契約書，約定被上訴人自104年12月1日起至107年11月30日止，承租992號土地51坪（即如附圖二甲處，訴字卷第386-390 頁）。甲處往西臨接被上訴人所有993 號土地，兩造並約定被上訴人可自甲處經由上訴人所有991號土地通行至仁林路（即B通路、附圖二所示丙道路）。

五、本院論斷：

㈠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。又證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限。凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理，資以證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內（最高法院85年度台上字第856號判決要旨參照）。

㈡兩造就簽署系爭租約時，現場僅有A、B二條通路乙節，並無爭執（本院卷第85、107頁）。上訴人主張980 號土地向由A通路進出，系爭約款係指被上訴人不得阻礙其通行A 通道，為被上訴人所否認，並辯稱980號土地係由B通路進出，其前僅同意980號土地承租人可借用A通路，並未與上訴人約定可通行A通路云云。查：

1.比對80 年與103年間現場之空拍照片（本院卷第71頁、訴字卷第51 頁）可見，980號土地在80年間應係以其土地東側道路（即A通路位置）為對外連結道路，此由980號土地西南側並無明顯通路與B 通路連結，土地南側則有數間建物阻隔亦無法直接與B 通路連結可知；103年間980號土地南側建物雖有變更似可直接連結B通路，然其東側仍有出口與A通路保持連結，104年間土地南側更已搭蓋建物而無法直接連結B通路（訴字卷第53頁），此通行狀況並不因上訴人係於97年間始取得980號土地所有權而有不同，是上訴人稱980號土地原即以A通路對外連結等語，並非無據。

2.上訴人為申租土地，曾於94、95年間向國有財產署申請勘查其管領之995號土地使用情形，經該署勘查發現995號土地其中約741〇〇〇區〇〇〇道（約為A通路範圍、位置），由兩造共同使用，並以道路面寬一半為界以計算上訴人占用面積範圍，有土地勘查清查表、使用現況略圖可參（訴字卷第421-427頁），上訴人嗣並依此清查結果陸續繳納自89年9月至104 年12月之土地使用補償金，並有國有財產署函文可稽（訴字卷第465、467頁），足見上訴人確於簽署系爭租約前即已有使用A通路之事實。

3.上訴人於101 年至106年間將980號土地出租予訴外人凡華企業有限公司（下稱凡華公司），雙方租約之附加條款第20條前段載明：「如廠區道路無法通行，乙方（即凡華公司）得以終止契約不再承租」（訴字卷第351、357、361、367、373 頁）。而被上訴人並不否認有讓上訴人之承租人（即凡華公司）通行A通路（訴字卷第238頁、本院卷第63頁），是上

開租約所指之「廠區道路」應指A通路而言，且此應為980號土地對外連結之唯一通路，否則B 通路乃通行上訴人自有之991號土地，如980 號土地可經由B通路對外連結，承租人可逕自B通路通行，並無將無法通行B通路列為終止租約條件之必要。又提供合於約定使用、收益之租賃物為出租人之義務，且A 通路之通行與否為凡華公司可終止租約之原因，則維持A 通路可供通行即為上訴人應負擔之契約上義務，如上訴人無法確信980號土地可自由通行A通路，豈有自101年至106年每年都與凡華公司為上開約定之理，凡華公司衡情亦無不要求上訴人解決通行問題，卻長期頻繁地在每次進出時都自己出面要求被上訴人同意讓其通行之可能，是被上訴人辯稱980號土地原由B通路通行，承租人每次進出A 通路都要求其同意云云，顯然違反經驗及論理法則，難以採信。參以被上訴人之警衛駱英輝證稱兩造從107 年起關係變不好等語（訴字卷第290頁），被上訴人亦供稱其係於107 年間始設置A通路北側鐵門（訴字卷第238頁），則980號土地在被上訴人107年間設置鐵門之前係由A通路自由進出之事實，應堪認定。

4. 又兩造係因101 年10月31日地籍圖重測後，發現被上訴人所有之建物越界建築占有上訴人所有991 號土地如附圖二所示丁處，遂簽立系爭租約，當時現場僅有A、B二通路，為兩造所不爭執。而系爭租約之標的雖僅記載991 號土地，然系爭約款記載：「『雙方』對於『既有通行道路』不得以任何原因阻礙對方通行（包括仁義段993 地號側門的通行）」，則如系爭約款係指上訴人不得阻礙被上訴人通行在991 號土地上之B 通路，僅記載上訴人不得阻礙被上訴人通行該路即可，並無特意記載「雙方」、「對方」之必要，反而以其特意標明「雙方」、「對方」等字句，適足證明兩造均負有不得阻礙對方在既有通行道路上通行之義務，參以現場僅有由兩造各自管領之A、B二通路，且980號土地長年以來均以A通路為對外聯絡道路，上訴人甚與980 號土地承租人以順利通行A 通路為租約之特別約款，上訴人主張依系爭約款約定，被

上訴人亦不得阻礙其通行A通路等語，堪信屬實。被上訴人辯稱所謂之既有通行道路僅指B通路云云，則與系爭約款文義並不相符，不足採信。

5.至A通路範圍雖包含國有財產署管理之981、995號土地，然此部分仍為被上訴人占有使用範圍，此參國有財產署檢送之使用情形附表、勘查表（訴字卷第399-411頁）即明，且國有財產署並未阻礙、禁止上訴人通行，況上訴人係依系爭約款之債權關係向被上訴人主張通行，並不因上開土地之實際所有權人並非被上訴人而有影響。又系爭約款所謂之既有通行道路，應指現場原已可供通行之道路而言，與該道路是否有開放供公眾通行使用亦無相涉，是被上訴人上開所辯，均非可採。

㈢綜上，兩造確以系爭約款約定不得阻礙對方通行各自管理之A、B通路，上訴人依系爭約款主張通行A通路，自屬有據。惟系爭租約租期至121年8月10日屆滿，但在符合系爭租約第7條約定之情況下，仍得期前終止租約，則如系爭租約期前終止或租期屆滿而未續租，系爭約款當然失其效力，上訴人即無依該約款主張通行之權利，故上訴人通行A通路之期限應以系爭租約有效存續期間為準，系爭租約之租賃關係如經消滅，上訴人即不得再依系爭約款主張通行A通路，是上訴人請求超逾此部分者（即租賃關係消滅後期間之通行），即無依據。

六、綜上所述，上訴人依系爭約款之約定，請求被上訴人於系爭租約之租賃關係消滅前，容忍其通行A通路，且不得設置障礙或以任何形式阻礙其通行上開範圍部分，為有理由，應予准許；逾此範圍外，則無依據，應予駁回。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未恰，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示，至其餘部分，原審駁回上訴人之請求，理由雖有不同，但結論並無二致，此部分仍應予維持，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇姿月

法　官　謝雨真

法　官　郭宜芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　呂姿儀

附註：

民事訴訟法第466 條之1 ：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。