

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度豐簡字第44號

原告 邱詠奇

長新貿企業有限公司

法定代理人 張葉青

上列二人

訴訟代理人 楊承彬律師

被告 廖憲堂 住高雄市○○區○○路○○○號13樓之2

居臺中市○○區○○路○○○號

身分證統一編號：Z000000000號

訴訟代理人 陳盈壽律師

複代理人 廖珮羽律師

上列當事人間請求給付償金事件，本院於民國110年3月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國109年10月1日起至其終止通行之日止，按月於每月
之末日分別給付原告邱詠奇、長新貿企業有限公司各新臺幣357
元，暨自每清償期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔23%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告為坐落臺中市○○區○○○○段○○○○○
○○○號土地之所有權人，其前以上開2筆土地與公路無適宜
之聯絡，致不能為通常使用為由，訴請原告邱詠奇及訴外人
張葉青、張宏裕3人（下稱邱詠奇等3人）就其等當時共有同
段677地號土地（邱詠奇、張葉青、張宏裕之應有部分，依
序為2分之1、4分之1、4分之1；以下就前揭土地均逕以地號
稱之）之一部分，應容忍被告通行，經本院108年度訴字第4
22號（下稱另案一審）判決後，邱詠奇等3人不服提起上訴
，嗣邱詠奇等3人與被告最終在臺灣高等法院臺中分院（即
該院108年度上易字第478號袋地通行權事件，下稱另案二審

01) 審理時之109年9月29日調解成立(調解成立後改分案號為
02 109年度上移調字第367號,下稱系爭調解筆錄),其內容為
03 :邱詠奇等3人應於677地號土地如附圖(即本院卷第47頁臺
04 中市雅潭地政事務所108年12月23日發給之土地複丈成果圖
05 ,下稱附圖)編號A所示之範圍內(面積共97.35平方公尺)
06 ,供做被告所有691、690地號土地通行至公路之用。其後張
07 葉青、張宏裕就677地號土地之應有部分各4分之1已於108年
08 12月5日以買賣為原因移轉登記予原告長新貿企業有限公司
09 (下稱長新貿公司),長新貿公司應受上開調解成立契約之
10 拘束。原告既提供677地號土地供被告通行,被告應依民法
11 第787條第2項後段之規定,支付償金予原告。又被告就677
12 地號土地之通行權,係基於兩造於另案二審之系爭調解筆錄
13 而來,兩造於系爭調解筆錄第4項中早已約定:就被告使用
14 邱詠奇等3人上開範圍土地之通行補償費,兩造另行協議。
15 故本件在兩造就補償金數額協議不成之情形下,原告自得依
16 系爭調解筆錄之內容,類推適用民法第788條第2項之規定,
17 請求法院以判決定之,並命被告給付。被告通行677地號土
18 地共97.35平方公尺,經以677地號土地109年1月公告土地現
19 值每平方公尺7,800元之年息5%計算,被告每月應支付原告
20 之償金為3,164元,並依民法第271條前段規定請求被告各給
21 付邱詠奇、長新貿公司1,582元償金,直至終止通行之日止
22 等語。並聲明:被告應自109年10月1日起至其終止通行之日
23 止,按月分別給付邱詠奇、長新貿公司各1,582元,暨自每
24 清償期之翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。

25 二、被告抗辯:原告前向被告父親購買同段692、693、694地號
26 土地時,因考量對外聯絡道路,故另向被告父親要求分割購
27 買677地號土地,供其所有同段692、693、694地號土地通行
28 之用,當時雙方約定677地號土地原告仍應供同段689、690
29 、691地號土地出入使用,98年原告購得後均讓被告自由通
30 行使用,直至另案訴訟前將其封閉,故於另案二審調解後才
31 解決上開問題。原告所有677地號土地重測○○○區○○○

段○○○○○號土地，被告所有690、691地號土地，重測前分○○○區○○○段158-21、158-17地號土地，而重測前西員寶段158-21地號係由西員寶段158-2地號分割出來，即被告所有690地號土地係由原告所有之677地號土地分割出來，依民法第789條第3項規定及實務見解，被告無須支付償金予原告。如認為被告仍有支付袋地通行權償金之必要，本件袋地通行權之「償金」應以677地號土地109年1月之申報地價每平方公尺880元，按被告通行之面積97.35平方公尺，以全部租金以不超過年息10%計算為每月714元等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張：被告為691、690地號土地之所有權人，其前以上開2筆土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用為由，訴請邱詠奇等3人就其等當時共有677地號土地之一部分，應容忍被告通行，經另案一審判決後，邱詠奇等3人不服提起上訴，嗣邱詠奇等3人與被告最終於109年9月29日在另案二審以系爭調解筆錄調解成立，其內容為：邱詠奇等3人應於677地號土地如附圖編號A所示面積共97.35平方公尺之範圍，供被告所有691、690地號土地通行至公路之用；其後張葉青、張宏裕於108年12月5日將其等所有677地號土地之應有部分各4分之1以買賣為原因移轉登記予長新貿公司，長新貿公司應受系爭調解成立契約之拘束等情，業據原告提出677、690、691地號土地登記謄本、另案一審判決及系爭調解筆錄等件為證（見本院卷第27至51頁），復為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（二）按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，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；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。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

01 金。前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得
02 請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸
03 零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法
04 院以判決定之，民法第787條第1項、第2項及第788條分別
05 定有明文。又因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜
06 之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅
07 得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。數宗土地同
08 屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公
09 路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形
10 有通行權人，無須支付償金，民法第789條亦定有明文
11 。

12 本件被告抗辯：原告所有677地號土地重測○○○區○
13 ○○段○○○○○○號土地，伊所有690、691地號土地，重測
14 前分○○○區○○○段158-21、158-17地號土地，而重測
15 前西員寶段158-21地號係由西員寶段158-2地號分割出來
16 ，即伊所有690地號土地係由原告所有之677地號土地分割
17 出來，依民法第789條第3項規定及實務見解，伊無須支付
18 償金予原告等語，固據提出690、691、677地號土地登記
19 謄本為證，而原告亦不爭執690地號土地前係由677地號土
20 地分割出來。惟查，690地號土地前縱係由677地號土地分
21 割出來，690地號土地因一部分分割，而與公路無適宜之
22 連絡，依民法第789條第1項規定，固僅得通行677地號土
23 地，然其通行677地號土地之範圍為何，邱詠奇等3人與被
24 告於另案仍爭執甚烈，雙方嗣於另案二審審理時就通行範
25 圍以系爭調解筆錄調解成立，並於系爭調解筆錄第4項約
26 定就通行補償費另行協議。而邱詠奇等3人與被告就被告
27 通行其等共有之677地號土地範圍調解成立後，嗣後雙方
28 係就被告給付通行補償費之數額經臺灣高等法院臺中分院
29 以109年度上移調字第55號另行調解，迄109年3月12日就
30 此償金之數額仍有差距，邱詠奇等3人希望被告每月給付3
31 ,000元，被告則希望以申報地價10%核算，因雙方就償金
數額無法達成協議，於109年4月13日調解不成立等情，有

01 上開調解案號109年3月12日調解事件報告書在卷可憑（見
02 本院卷第184-1、184-3頁），並經調卷查核無訛。準此，
03 邱詠奇等3人與被告於系爭調解筆錄第4項既約定：就被告
04 使用邱詠奇等3人上開範圍土地之通行補償費，兩造另行
05 協議等語，嗣後實際上並就補償金額之多寡進行協商，則
06 其等就通行補償費另行協議之真意為其金額之多寡，而非
07 被告應給付補償費與否，應已排除民法第789條第3項規定
08 之適用。兩造就通行補償費之數額無法協議，自得訴請法
09 院裁判。是原告此部分主張，應堪採信。被告抗辯：依民
10 法第789條第3項規定及實務見解，伊無須支付償金予原告
11 云云，則非可採。

12 （三）通行權人對於通行地因此所受損害，固應支付償金，且此
13 項償金支付義務，於通行權確定時起即為通行人之法定負
14 擔；惟償金之支付與通行權間並無對價關係，被通行之土
15 地所有人如未於通行權之訴提起反訴請求，亦非不得於通
16 行權訴訟確定後另行訴求給付（最高法院86年度台上字第
17 3265號判決意旨參照）。又民法第787條、第788條所稱之
18 償金，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能
19 使用土地所受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付
20 方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通
21 行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度
22 ，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附
23 近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占
24 利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行
25 權人因通行所得之利益，則非考量之標準（最高法院94年
26 度台上字第2276號判決意旨參照）。且行使通行權既屬繼
27 續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並
28 因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其
29 損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（
30 最高法院88年度台上字第3040號判決意旨參照）。兩造就
31 被告得通行原告共有之677地號土地如附圖所示編號A面積

97.35平方公尺範圍之土地，係於109年9月29日經另案二審調解成立，業如前述，則原告請求被告應自109年10月1日起至其終止通行之日止，按月給付原告償金，應屬有據。

(四) 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，土地所有權人所受損害，應認相當於租金為適當。按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文，且依同法第105條規定，於租用基地建築房屋亦準用之。本件原告共有之677地號土地為零星工業區用地，有使用分區在卷可稽（見本院卷第181頁），並非耕地，計算其租金應有上開規定之適用。又依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地價，而依土地法第148條規定，土地所有權人依該法規定所申報之地價，為法定地價。再依平均地權條例第16條規定，在平均地權條例施行區域，地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有人於期間內自行申報之一定地價為其申報地價，如未於該期間內申報者，則以公告地價「百分之八十」為其申報地價。準此，原告請求被告給付自109年10月1日起至其終止通行之日之償金之上限，自應以677地號土地109年申報地價總額年息10%為限。原告雖主張：677地號供通行之土地，核屬一零星工業區用地，原本供做長新貿公司所屬員工停車使用，具有相當之經濟價值（約可停放30輛機車，若假設以每輛機車每月租金2百元計，原告粗估每月即相當於受有6,000元之損失），另677地號土地109年度之公告土地現值為每平方公尺7,800元，與該土地109年度之申報地價為每平方公尺880元，乃現差近9倍，故應依677地號土地109年度公告土地現值之年息5%為標準，做為本件被告應支付償金之計算之標準云云，並提出土地使用分區證明為證（見本院卷第181頁）。然原告主張以公告土地現值作為計算其所受

租金損害之基準，並無依據，自無可採。且677地號土地係供長新貿公司員工停放機車使用（詳如後述），此與出租予他人供停放機車收取租金不同。至申報地價係原告自行申報之結果（平均地權條例第16條參照），當不能以其自行申報之地價太低，請求按公告地價現值計算。是原告前揭主張，實非可採。再677地號土地109年1月之申報地價為每平方公尺880元，此有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第157頁）。惟土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息10%計算。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判例參照）。查677地號土地上鋪有柏油及水泥路面，寬度為3.5公尺，其南端得連外通行至昌平路三段，北端則連接長新貿公司之廠房，係作為長新貿公司員工停車（停放機車）出入使用，附近除被告所有之690、691地號等土地為農業用地外，多為公司企業之廠房等情，經另案一、二審到場勘驗明確，有勘驗筆錄、現場照片及被告提出之GOOGLE衛星照片在卷可憑（見另案一審卷第63至64-1、83、91頁，另案二審卷第77、78頁）。審酌原告自行申報之677地號土地地價確與公告土地現值差距甚大，已如上述，並參以被告亦陳稱：本件計算袋地通行權所需支付通行償金需以677地號土地109年1月之申報地價每平方公尺880元，按附圖編號A面積97.35平方公尺，以全部租金以不超過年息百分之10計算，即為每月714元為判斷依據等情。綜合上情以觀，本院認原告受有按677地號土地109年申報地價年息10%計算相當於租金之損害，較為公允。依此計算，原告得請求被告自109年10月1日起至其終止通行之日止，按月給付通行677地號土地如附圖所示97.35平方公尺

之償金數額為714元（ $97.35 \times 880 \times 0.1 \div 12 = 714$ ，元以下四捨五入）。而原告就677地號土地應有部分各2分之1，有土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第157頁），被告應給付之償金係可分，爰依民法第271條規定定由原告按其等就677地號土地應有部分各2分之1受領前揭給付，亦即被告每月應給付予原告之償金各為357元（ $714 \div 2 = 357$ ）。另依民法第121條第2項規定，定被告應於每月之末日給付原告上開償金，以杜紛爭。

四、綜上所述，原告本於系爭調解筆錄第4項通行補償費之約定等給付償金之法律關係，請求被告應自109年10月1日起至其終止通行677地號土地如附圖所示編號A面積97.35平方公尺之日止，按月於每月之末日分別給付原告邱詠奇、長新貿公司各357元，暨自每清償期之翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
法 官 黃 渙 文

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）。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 3 月 31 日

