

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第395號

原告 鄭元作

訴訟代理人 陳修仁律師

被告 品信建設有限公司

法定代理人 董川百

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 陳俊愷律師

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，本院於民國111年7月7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

壹、程序事項：

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項定有明文。又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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院民國52年台上字第1240號裁判要旨參照）。本件原告主張其所有坐落彰化市○○段000地號土地（以下同地段者均省略），因對外聯絡道路過狹，致土地不能為通常使用，得通行被告所有如附圖二（即彰化縣彰化地政事務所111年5月12日彰土測字第1162號土地複丈成果圖）所示範圍土地，為被告所否認，是被告所有土地得否供原告通行，即處於不明確之狀態，致原告於私法上之地位有受侵害之危險，且該危險得以對被告之確認判決予以除去，被告有即受確認判決之法律上利益。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：原告自61年間起，即在分割前彰化市○○段○○
03 ○段000地號土地上，興建房屋及車庫，供居住及停放車輛
04 使用，於88年8月4日因裁判分割共有物，登記取得940地號
05 土地（重測前為157-26地號，與941至947地號土地等9筆土
06 地，均分割自原157地號土地），945地號土地則維持共有供
07 通行使用。原告數十年來均經由寬1.5公尺之945地號土地及
08 原946地號土地（重測前為157-27地號，其後與930、930-1
09 地號土地合併後，分割為930、930-6至930-13地號土地）北
10 側寬1.5公尺部分土地所合成之既成道路，通行至竹中路59
11 巷。詎被告於107年11月間大肆蒐購附近土地，並在其所有9
12 46地號土地（現為930-6至930-10地號）周圍架設圍籬，興
13 建建物，使原告僅得經由寬1.5平方公尺之945地號土地徒行
14 通行，自用小客車完全無法進出，遑論緊急救護及消防車
15 輛，致原告所有940地號土地因通行困難，不能為通常之使
16 用。而原告通行被告所有930-6至930-10地號土地，如附圖
17 所示編號A至E部分、寬1公尺、面積合計25.35平方公尺土地
18 （下合稱系爭土地），與945地號土地合併寬度為2.5公尺，
19 屬對周圍地損害最少之處所，為最適宜之通行處所及方法，
20 爰依民法第787條第1項、第788條規定，請求確認原告就被
21 告所有系爭土地有通行權存在，被告並應拆除其土地上物，
22 不得有妨礙原告通行之行為等語，並聲明：(一)確認原告就被
23 告所有930-6、930-7、930-8、930-9、930-10地號土地，如
24 附圖二所示編號A部分面積7.02平方公尺土地、編號B部分面
25 積5.21平方公尺土地、編號C部分面積5.21平方公尺土地、
26 編號D部分面積5.22平方公尺土地、編號E部分面積2.66平方
27 公尺土地（即系爭土地），有通行權存在。(二)被告應將坐落
28 930-6、930-7、930-8地號土地，如附圖二所示編號a1部分
29 面積1.52平方公尺、編號a2部分面積0.21平方公尺、編號b
30 部分面積2.12平方公尺、編號c部分面積0.16平方公尺之地
31 上物均拆除，並容忍原告通行前項所示土地，不得設置障礙

01 物或其他妨礙原告通行之行為。

02 二、被告則以：

03 (一)被告所有946地號土地並非既成道路。原告係因裁判分割共
04 有物（臺灣高等法院臺中分院85年度上字第101號判決，下
05 稱前案分割判決），取得940地號土地。前案分割判決已考
06 量全體共有人之通行權保障，擇其周圍地損害最少之處所及
07 方法，以寬約1.5公尺之945地號土地作為道路。原告經合法
08 通知未到庭，亦未曾表示反對意見，或上訴表示不服，可見
09 原告已放棄對其他共有人所分得土地及鄰地之通行權，同意
10 以945地號土地作為通行道路，且於判決後已通行20餘年，
11 此情形係由原告任意行為導致，不合於民法第787條第1項、
12 第789條第1項、第2項之規定，原告不得再主張通行其他土
13 地。又原告應受前案分割判決既判力或爭點效之拘束，僅得
14 通行945地號土地，原告復未舉證證明有情勢變更，導致供
15 其通行之945地號土地不敷使用，不得主張通行其他土地。

16 (二)被告於107年11月19日因買賣取得原946、930、930-1地號土
17 地（如附圖一所示），嗣合併分割為930、930-3至930-13地
18 號土地（如附圖二所示），並已取得建造執照，在其上興建
19 4層樓透天別墅共8棟（編號A至G），業於110年6月底完工，
20 銷售總價值達9,880萬元。且編號A、B、C、D、E、F戶房屋
21 均已出售與訴外人，如原告經由被告所有系爭土地通行，並
22 拆除附圖二所示編號a1、a2、b、c部分、面積共計4.01平方
23 公尺之建物，被告除受有購入土地之金錢損失外，且需對買
24 受人負擔鉅額之損害賠償責任。而940地號土地尚得經由北
25 側之941地號土地、如附圖二所示編號F、f部分土地，通行
26 至竹中路（坐落512地號土地）。該地編號f部分已鋪設柏
27 油，且編號f部分建物為無人使用、棄置雜物之磚造房屋，
28 顯然較拆除被告新建之4層樓建物之損害為小。且北側竹中
29 路寬度約5.6公尺，較東側之竹中路59巷（坐落945地號土
30 地）為寬，通行更為便利。原告亦可通行訴外人所有944、9
31 44-1、944-2地號土地，如附圖所示編號G、H、J部分、寬度

01 1.5公尺土地，較寬1公尺之系爭土地更有利通行，且編號
02 H、J部分土地上並無建物，造成損害最小，是原告主張通行
03 系爭土地，難認屬對周圍地損害最小之處所等語置辯，並聲
04 明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)原告於86年7月29日因裁判分割共有物，分得940地號土地
07 (重測前為157-26地號，與941至947地號土地等9筆土地，
08 均分割自重測前157地號土地)，於88年8月4日登記為所有
09 權人。

10 (二)945地號土地(重測前為157-21地號土地，臨940地號土地處
11 寬1.5平方公尺)於裁判分割後，仍維持共有，供通行至竹
12 中路59巷。

13 (三)原告在940地號土地上興建磚造建物及鐵皮建物，供居住使
14 用。

15 (四)被告於107年11月19日因買賣取得946地號土地(重測前為15
16 7-27地號土地)及930、930-1地號土地，嗣合併分割為93
17 0、930-3至930-13地號土地，並已取得建造執照，在其上興
18 建透天別墅8棟(編號A至G)。

19 (五)編號A、B、C、D、E、F戶房屋(分別坐落在930-3至930-9地
20 號土地上)，均已出售予第三人。

21 四、兩造爭執事項：

22 原告主張其所有940地號土地為袋地，得通行原告所有系爭
23 土地，有無理由？

24 五、得心證之理由：

25 (一)土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所
26 有人得通行周圍地以至公路；又前項情形，有通行權人，應
27 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
28 之，民法第787條第1、2項分別定有明文。又袋地通行權在
29 於調和相鄰土地有關土地使用之利害關係，讓袋地所有權人
30 免因土地完全無法使用，而喪失財產權價值，其雖可能兼具
31 促進物盡其用社會整體利益之物權社會化色彩。惟人民之財

產權乃受憲法第15條保障之基本人權，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之，為憲法第23條所明定。又憲法第15條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴，亦經大法官會議釋字第400號闡釋明確。故土地所有人就袋地通行權之行使，應合於前揭憲法保障人民基本權之基本規定。是袋地所有權人僅得主張「通常使用所必要之通行權利」，而非「袋地最佳利用之通行權利」。如土地所有權人利用袋地通行權，過度使用鄰地通行，課予鄰地所有權人過度容忍及負擔，即有違反憲法第23條規定。再者，民法第787條所稱「致不能為通常使用者」、「通行必要範圍」及「損害最小方法」，均屬不確定法律概念，應由法官於個案中，具體審酌土地位置、地勢、面積、用途、使用狀況及歷來相鄰關係等一切情形，衡量「袋地通行利益及必要性」與「鄰地容忍通行之損害」，而妥為認定。

(二)本件原告主張其於61年間，在940地號土地上興建建物使用，數十年來均經由寬1.5公尺之945地號土地及原946地號土地北側寬1.5公尺部分土地，所合成之3公尺寬既成道路，通行至竹中路59巷。被告在946地號土地上興建建物，致其僅得步行寬1.5公尺之945地號土地，自用小客車完全無法進出，遑論緊急救護及消防車輛，使原告所有940地號土地不能為通常之使用等語。

1.然查，原告自陳其自61年間起，即在現今940地號土地地籍線後退1.5公尺處興建建物，且使用迄今等語（見本院卷第13頁）。又原告係於88年8月4日因前案分割判決，裁判分割取得940地號土地，該地及被告所有946地號土地，均分割自重測前157地號土地（見兩造不爭執事項第一項）。經前案原審法官會同地政事務所測量人員至現場履勘測量結果，分割前157地號土地呈不規則形，僅東側及北側面臨竹中路，

01 東南側有一現有巷道，該地幾乎建滿建物等情，業經本院調
02 閱前案分割判決卷宗核閱無訛，且有前案分割判決書及所附
03 彰化地政事務所82年8月17日1941號複丈成果圖在卷可參
04 （見本院卷第211、215頁）。前案分割判決係考量地上建物
05 位置，為便利土地之對外聯絡，保留東南側現有巷道，由共
06 有人繼續維持共有，作為道路通行使用，有判決書存卷可稽
07 （見本院卷第211頁）。經比對前案分割判決所附土地複丈
08 成果圖及本件地籍圖（見本院卷第217頁），可知上開現有
09 巷道，於裁判分割後為945地號土地。而前開判決係於86年6
10 月10日作成，可見原告自61年起，至少至86年間，長達20餘
11 年均僅以945地號土地作為通行道路使用。

12 2.經本院會同兩造及彰化縣彰化地政事務所測量人員，至現場
13 履勘測量結果，原告在940地號土地上興建磚造建物及鐵皮
14 建物使用，該建物大門位在南側，原告得經由寬約1.5公尺
15 寬、長約16.5公尺之巷道（即945地號土地西側），徒步行
16 走或騎乘機車進出，通行至竹中路59巷（即945地號土地東
17 側），有本院勘驗筆錄、現場照片及彰化縣彰化地政事務所
18 109年6月17日彰土測字第1659號土地複丈成果圖可稽（見本
19 院卷第165至175頁），則940地號土地既得經由945地號土地
20 通行至竹中路59巷，且原告長期以來亦通行上開土地至公
21 路，已難認940地號土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通
22 常使用。

23 3.原告雖主張945地號土地無法供自用小客車進出，且有礙緊
24 急救護及消防，使940地號土地不能為通常之使用等語。然
25 現代社會自行駕駛車輛做為交通工具雖屬常態，但並非自宅
26 住處均通常得供車輛進出及放置，多有停放他處之情形。且
27 土地所有人不應因自己駕車使用及停車之需求，即強令鄰地
28 所有人須一律容忍他人通行自己土地，達可供車輛往來進出
29 之範圍，亦即袋地之通常使用，並非均須達於保障袋地所有
30 人得駕駛車輛通行之程度。

31 4.被告於107年11月19日因買賣取得946地號土地（重測前為15

01 7-27地號土地)及930、930-1地號土地，嗣合併分割為93
02 0、930-3至930-13地號土地，並已取得建造執照，在其上興
03 建透天別墅8棟(編號A至G)，且其中編號A、B、C、D、E、
04 F戶房屋(分別坐落在930-3至930-9地號土地上)，均已出
05 售予第三人等事實，為兩造所不爭執(即第四、五項)。而
06 本件940地號土地如經由系爭土地通行，需拆除被告甫於110
07 年8月間興建完成，分別坐落在930-6、930-7、930-8地號土
08 地上之3棟4層樓建物，如附圖二所示編號a1部分面積1.52平
09 方公尺、編號a2部分面積0.21平方公尺、編號b部分面積2.1
10 2平方公尺、編號c部分面積0.16平方公尺建物後，再為修補
11 重建，除使被告受有購入土地之金錢損失，並支出拆除修補
12 建物之費用外，甚至將面臨建物買受人解除買賣契約，或請
13 求債務不履行之損害賠償責任，亦使各該建物買受人受有建
14 物減損，及無法如期使用建物等不利益。是本院衡量兩造土
15 地之用途、使用狀況及歷來相鄰關係等一切情形，經衡量原
16 告得受袋地通行利益及必要性，與被告因容忍通行所受損
17 害，認原告通行945地號土地之現況道路，已足供步行及騎
18 乘機車通行無礙，並無另通行被告所有系爭土地之必要。

19 5.至原告雖於本院111年7月7日言詞辯論期日中，否認被告業
20 已出售編號A、B、C、D、E、F戶房屋予第三人之事實。然經
21 本院於109年9月14日行爭點整理程序，將上開事實列為兩造
22 不爭執事項，並請兩造確認後陳報。原告於本院110年2月8
23 日言詞辯論期日中，當庭表示對此部分事實不爭執，依民事
24 訴訟法第280條第1項規定，已生自認之效力，此有上開言詞
25 辯論筆錄可憑(見本院卷第192、254頁)。原告嗣後否認此
26 部分事實，然並未經被告同意，復未提出任何證據證明與事
27 實不符，依民事訴訟法第279條第3項規定，自不得撤銷此部
28 分自認，併予敘明。

29 (三)況且，袋地通行權係屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有
30 人固得本於其所有權，就土地任意為一部之讓與或處分，但
31 不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土地所有人就土地一部

之讓與，而使土地成為袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地以至公路，而僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。且不因係裁判分割共有土地，而異其結果（最高法院103年度台上字第93號民事判決可參）。

1. 查法院於前案分割判決審理中，歷經十餘次開庭，均合法送達原告，有送達證書可證（見本院卷第357至368頁）。然原告未曾於前案分割事件審理中，就以 945地號土地通行之範圍提出爭執，於收受前案分割判決後，亦未提出上訴程序救濟，此經本院調閱上開卷宗核閱無誤，可認原告於前案裁判分割共有物時，應同意以寬約1.5公尺之945地號土地作為通行之用，而已放棄對其他共有人所分得土地及其他鄰地之通行權，是依民法第787條第1項前段規定及上開說明，原告即不得主張通行其他土地，而增加其周圍土地之負擔。
2. 原告雖辯稱其當時係信賴被告前手之946地號土地為既成道路可供通行，始未於前案主張云云。然觀諸前案分割判決所附複丈成果圖（見本院卷第215、217頁），系爭土地於前案裁判分割時，其上坐落有訴外人王月裡所有2層樓建物，是原告辯稱系爭土地於裁判分割時之現況即為通行道路云云，要無足採。
3. 至原告主張系爭土地為既成道路云云。惟既成道路之使用屬公法上之公用地役關係，既成巷道縱為人侵害，亦不得本諸公用地役關係，依民事訴訟程序請求保護，僅得由地方政府以公權力加以排除，倘有爭議，應循行政爭訟程序處理，而非本件民事訴訟所得審究。且原告曾向彰化縣政府申請認定系爭土地及945地號土地為既成道路，經該府認定該處巷道編定有門牌號碼共計2戶，另依據65年、70年航照圖顯示，該巷道通行路徑僅供特定人通行，難謂符合司法院大法官會議（現改制為憲法法庭）釋字第400號解釋理由書所稱之既成道路等語，有該府109年6月1日府工管字第1090186612號、109年4月1日府工管字第1090105372號函文附卷可稽

（見本院卷一第75至77頁），是原告此部分主張，亦無可採。

六、綜上所述，原告所有940地號土地經由945地號土地通行至公路，已足供土地通常使用，故原告主張940地號土地對外無適宜之聯絡道路，必須通行被告所有系爭土地通行云云，為不可採。從而，原告依民法第787條第1項、第788條規定，請求確認其就被告所有系爭土地有通行權存在，暨請求被告拆除其土地上物，並容忍其通行，及不得妨礙其通行等行為，均無理由，不應准許。。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 4 日
民事第三庭 法 官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 111 年 8 月 12 日
書記官 張茂盛