

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第917號

原告 孫榮輝

訴訟代理人 孫英洲

原告 孫阿歲

訴訟代理人 孫猷宗

原告 張美芳

上三人共同

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 張翊宸律師

參加人 高度企業股份有限公司

法定代理人 孫榮輝

被告 朱鈺鑫

訴訟代理人 莊國禧律師

上列當事人間請求確認通行權事件，本院於民國112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告連帶負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告甲○○、乙○○、丙○○（下稱原告，若單指其一則逕稱其名）為彰化縣○○鄉○○○段000○000地號土地（均為

01 特定農業區之丁種建築用地，下稱原告土地，若單指其一則
02 逕以各地號稱之）之共有人，原告土地四周均為他人私有土
03 地，雖於東南角臨路（即彰化縣○○鄉○○○段0000地號土
04 地；下稱1008地號土地），惟臨路之地形有高低落差，並非
05 平坦，實無法供車輛通行。又原告土地皆屬於特定農業區之
06 丁種建築用地，上有門牌號碼彰化縣○○鄉○○路○段000
07 ○000○000○000○000號等建物（以下各以門牌之編號稱
08 之）坐落，目前作為工廠使用，主要經營紡織染整布匹加
09 工，供作鞋、衣內襯之布料。其中815號建物現為參加人高
10 度企業股份有限公司（下稱高度公司）之工廠登記廠址，81
11 9號建物之1樓則鏤空，供工作推高機及大型貨車等大型機械
12 車輛進出裝卸材料、貨物。從而，原告土地與公路無適宜之
13 聯絡，倘欲通行至最近公路，勢必經過他人所有土地，故為
14 袋地。

15 (二)距離原告土地最近之公路為其東方之彰化縣埤頭鄉彰水路三
16 段（下稱彰水路），欲由原告土地通行至彰水路，需經過被
17 告所有彰化縣埤頭鄉新崙子段723地號土地（下稱系爭土
18 地），由系爭土地通行至彰水路之距離最短，應屬損害最小
19 之方法。且早自民國58年上開工廠合法設立登記時起，所有
20 貨物、車輛即由鋪設系爭土地之水泥平地通行至彰水路，迄
21 今已逾52年。又原告土地面積合計1776.66平方公尺，可建
22 築樓地板面積達5329.98平方公尺，已大於2000平方公尺，
23 依建築技術規則（按：漏載建築設計施工編，下稱建築技術
24 規則）第117至119條、非都市土地使用管制規則第9條之規
25 定，臨接道路之長度應達10公尺。因此，先位請求確認原告
26 對如彰化縣北斗地政事務所收件日期文號111年11月16日北
27 土測字第1838號土地複丈成果圖（即附圖一）編號A部分面
28 積32.43平方公尺之土地有通行權存在、備位請求確認原告
29 對如同編號另一份土地複丈成果圖（即附圖二）編號B部分
30 面積18.70平方公尺之土地有通行權存在；且被告應容忍原
31 告於上開先位或備位主張之土地通行，不得設置地上物或為

01 任何禁止、妨害原告通行之行為。

02 (三)系爭土地重測前之地號為彰化縣○○鄉○○段○○○段0000
03 0地號土地（下稱重測前343-5地號土地），而重測前343-5
04 地號土地係分割自重測前同段343地號土地（下稱重測及分
05 割前343地號土地）。數十年來重測及分割前343地號土地及
06 其分割後之重測前343-5地號土地，共有人間有就該等土地
07 實際上劃定使用範圍，並對各自占有管領之部分互相容忍，
08 對於他共有人使用、收益各自占有之土地未予干涉。訴外人
09 孫金龍與其兄弟早於62年間，已在原告土地重測前之地號即
10 彰化縣○○鄉○○段○○○段000○00000地號土地上運營工
11 廠及居住使用，且孫金龍也是重測前343-5地號土地共有人，
12 並使用重測前343-5地號土地部分作為工廠前空地、廣場
13 以通行至公路，故孫金龍與重測前343-5地號土地之其他
14 共有人已成立默示分管契約（下稱系爭分管契約）。嗣原告
15 再受讓孫金龍就重測前343-5地號土地（即系爭土地）之應
16 有部分，自亦受讓孫金龍就前揭土地之系爭分管契約權利，
17 而得基於土地共有人間之系爭分管契約繼續通行系爭土地。
18 被告既為重測前343-5地號土地共有人朱進中之受讓人，自
19 亦應受讓系爭分管契約之拘束。詎訴外人朱翊均（即被告之
20 女）於110年底繼承系爭土地之應有部分後，明知系爭土地
21 有長期供原告土地通行之事實與約定，竟基於阻礙原告通行
22 之目的，通謀虛偽佯稱依土地法第34條之1之規定，以虛假
23 之買賣契約，出賣系爭土地予被告，以此手段惡意阻礙原告
24 通行，顯已違誠信原則。另系爭土地共有人間亦有使用借貸
25 契約得供原告土地通行。

26 (四)對被告抗辯之陳述：

27 1、原告土地現由原告乙○○經營高度公司，高度公司之主要出
28 入口幾乎相鄰系爭土地，高度公司之機具及車輛若僅得通行
29 原告土地至公路，則由高度公司外出時需一出門即右拐彎方
30 得至公路，反之亦然，然縱依此方法通行，車輛及機具礙於
31 車寬及迴轉半徑，仍無法在不行經系爭土地之情況下通行至

彰水路。而坐落原告土地東南方之815號建物為原告甲○○所有，原告甲○○非高度公司之股東或員工，且815號建物為供居住使用之住家，故原告乙○○、丙○○、參加人高度公司於法律上尚無權通行原告甲○○所有之815號建物，且車輛、機具事實上亦無從通行該建物。故原告土地確屬袋地，非行經系爭土地無法為通常使用。

2、原告所主張確認通行範圍，無論係如附圖一或如附圖二所示，均為系爭土地南側銳角三角形部分，本屬無法供建築使用之畸零地。且系爭土地雖為丁種建築用地，依非都市土地使用管制規則第9條之規定，建蔽率為70%，縱依原告先位主張如附圖一之通行面積約30平方公尺，占系爭土地面積亦僅18%，而原告備位主張如附圖二之通行面積，更僅占系爭土地面積11%，未逾法定空地比之30%，故上開供原告通行之方法並未損害被告合法建築之利益，為損害最小之方法。

(五)爰依系爭分管契約或使用借貸之約定、民法第787條第1項、第821條之規定並採選擇合併之方式提起本件訴訟，請擇一為有利原告之判決等語。並聲明：1、先位主張：確認原告就被告所有系爭土地如附圖一編號A部分土地有通行權存在；被告應容忍原告於前項所示土地通行，不得設置地上物或為任何禁止、妨害原告通行之行為。2、備位主張：確認原告就被告所有系爭土地如附圖二編號B部分土地有通行權存在；被告應容忍原告於前項所示土地通行，不得設置地上物或為任何禁止、妨害原告通行之行為。

二、被告答辯稱：

(一)原告所有之721地號土地東南側尚有寬約4公尺之出入口與現有道路彰水路坐落之1008地號土地接壤，該接壤部分之寬度，不論是原告主張之3.23公尺或被告主張之4公尺，均足以供一般人、車通行而無礙，故原告土地並不符民法第787條所規定袋地之要件，其主張顯無理由。另高度公司廠房，係位於815號建物至823號建物等5棟房屋之後方，並透過819號建物為出入，然815號建物為無人居住房屋，其正前方即

與1008地號土地之道路接壤，高度公司貨物亦可由815號建物進出，顯然無礙。本件原告土地非袋地，其所主張機具、車輛無法通行等情，是因原告在原告土地前方出入處自己興建非合法建物，造成可通行之路徑縮小、出入不便所致，並非無適宜之通路。至於原告主張依建築技術規則規定，被告應留設10米寬度予原告通行等情，因建築技術規則係規範建物申請時之合法與否，並非規範袋地通行權之通行寬度，原告顯然誤解，故其主張顯不足採信。原告土地是否有通行權，應考量整體土地，而非原告土地單一共有人之使用情形。再者，建築基地之建築面積係以全筆土地為考量，並非分開而論，原告所稱其通行方案不影響被告於系爭土地之建築面積，並非有據。

(二)原告於112年7月18日最後言詞辯論期日，始另提出使用借貸之法律關係主張本件通行權，渠等應先提出攻擊防禦方法，故該項使用借貸之主張，不應列入本件爭點。被告亦否認兩造於系爭土地有系爭分管契約或使用借貸契約之約定等語。

(三)並聲明：原告之訴駁回。

三、本件經法院試行整理並簡化爭點，結果如下（部分文字依本判決用語調整）：

(一)兩造不爭執事項（並採為本判決之基礎）：

1、原告為原告土地之共有人，渠等權利範圍720地號土地部分各為甲○○20000分之7748、其餘2人皆係10000分之1937，721地號土地部分各為甲○○10000分之4721、其餘2人為20000分之4721。

2、720地號土地為721地號土地及南側之同段719地號土地圍繞，目前是透過721地號土地對外聯絡。而上開2土地（即原告土地）上有門牌號碼815、817、819、821、823號建物坐落，上開建物均面向東方、彼此毗鄰，各該建物之房屋稅納稅義務人分別為原告甲○○、訴外人孫秉宏、原告乙○○、訴外人孫美雅、原告乙○○。緊鄰上開建物後方則是參加人高度公司之廠房，該廠房須透過819號建物一樓鏤空之通道

始得進出。

3、系爭土地之原共有人朱翊均原權利範圍係2052分之1952。其於111年1月13日以員林郵局存證號碼20號通知原告在內之共有人，依土地法第34條之1之規定，欲以新臺幣1533萬元將系爭土地整筆出售給被告（為朱翊均之父），依法通知原告等共有人得優先承買。原告等共有人均未行使權利，故系爭土地由被告於111年6月8日以買賣為原因取得。

4、系爭土地坐落原告土地東側，原告土地歷來均是透過系爭土地出入位於系爭土地東側之彰水路道路。惟721地號土地東南角落有寬度約3.1至4公尺（原告主張3.1公尺、被告主張4公尺）之處與上開彰水路三段連接。目前該部分路面略高於819號房屋前之水泥地面，高度差異不均，但差異最高之處約35公分。

（二）爭執事項：

1、原告主張原告土地為袋地，依民法第787條第1項得以通行系爭土地，有無理由？

2、原告主張系爭土地前共有人間曾有系爭分管契約或使用借貸契約，約定原告土地得以通行系爭土地連接公路，有無理由？

3、若原告上述主張有理由，其先位主張就系爭土地，得依附圖一所示編號A部分面積32.43平方公尺之處通行；備位主張得依附圖二所示編號B部分面積18.7平方公尺之處通行，何者可採？

四、得心證之理由

（一）按民事訴訟法第247條第1項前段規定：「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。」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（最高法院52年台上字第1240號民事判決參照）。本件原告主張原告土地就被告所有之系爭土地有通行權存在，被告則否認

01 之，致原告土地之通行狀態，在法律上地位處於不明確之狀
02 態，且能以本件確認判決除去之，原告提起本件訴訟，自有
03 即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

04 (二)爭執事項1之判斷：

- 05 1、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
06 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
07 以至公路，民法第787條第1項定有明文。次按袋地通行權在
08 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
09 免因土地完全無法使用，而喪失財產權價值，其雖可能兼具
10 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
11 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
12 由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要
13 者外，不得以法律限制之，為憲法第23條所明定。憲法第15
14 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
15 存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受
16 公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維
17 護尊嚴，亦經大法官會議釋字第400號闡釋明確。故土地所
18 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
19 之基本規定。是袋地所有權人僅得主張「通常使用所必要之
20 通行權利」，而非「袋地最佳利用之通行權利」。如土地所
21 有權人利用袋地通行權，過度使用鄰地通行，課予鄰地所有
22 權人過度容忍及負擔，即有違反憲法第23條規定。再者，民
23 法第787條所稱「致不能為通常使用者」、「通行必要範
24 圍」及「損害最小方法」，均屬不確定法律概念，應由法官
25 於個案中，具體審酌土地位置、地勢、面積、用途、使用狀
26 況及歷來相鄰關係等一切情形，衡量「袋地通行利益及必要
27 性」與「鄰地容忍通行之損害」，而妥為認定。
- 28 2、經參以卷內之地籍圖與現場照片（見本院卷第143-157
29 頁），720地號土地雖為袋地，但原告同為共有人之721地號
30 土地，位處720、723地號土地之間，而721地號土地東南側
31 毗鄰1008地號土地即彰化縣埤頭鄉彰水路之公路，依彰化縣

01 北斗地政事務所收件日期文號111年11月16日北土測字第183
02 8號土地複丈成果圖比例尺換算，該連接處有將近4公尺之寬
03 度，足認原告所有坐落720地號土地之建物及參加人高度公
04 司之廠房，並非無法對外聯絡。原告雖另稱此部分連接處路
05 面有高低落差，但由現場照片（見本院卷第145-149頁）可
06 知，原告所稱高低落差，至多僅約35公分，差異不多，可輕
07 易以鋪設水泥、泥土等方式解決，並非使721地號土地無法
08 對外通行之實際障礙。是由卷內證據為形式之初步判斷，尚
09 無法確認原告所有之土地，無法對外聯絡。至於該連接處現
10 況有部分由815號建物占用，致高度公司之貨物乃至坐落原
11 告土地上之其他建物出入困難，此係原告將815號等5棟建物
12 興建於緊鄰系爭土地之位置所致，原告任意性行為造成之結
13 果，不應由鄰地所有權人承擔。

14 3、另按鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本
15 通行問題，非在當然使袋地所有人得以最大建築面積興建建
16 物使用，法院適用民法第789條第1項規定，應秉持周圍地損
17 害最少原則，斟酌袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環
18 境變化等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及
19 損害，綜合判斷可供通行之處所及方法（最高法院109年度
20 台上字第2268號民事判決參照）。鄰地通行權之功能在解決
21 與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，固應斟酌土地之位置、
22 地勢、面積及用途，是否足供通常之使用，惟並不在解決袋
23 地之建築問題，尚不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌
24 定通行事項之基礎。換言之，鄰地如已有通路且能通行汽
25 車，要不能以該通路與建築法或建築技術之規定不合，而要
26 求通行其鄰地（最高法院83年度台上字第1606號民事裁判亦
27 同此旨）。原告雖主張原告土地得建築總樓地板面積超過20
28 00平方公尺，依建築技術規則之規定，臨接道路之長度應達
29 10公尺等語，惟其所主張與鄰地通行關係係屬兩事，參以前
30 揭說明，原告土地通行權之擴張，仍須考量兩地面積、原告
31 土地獲益與系爭土地犧牲程度而定。況依建築技術規則第11

01 8條第1項第2款之規定，建築物臨接之面前道路寬度不合本
02 章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築，並非全然無
03 變通餘地。原告土地作為工廠使用，其中721地號土地毗鄰1
04 008地號土地即彰水路之寬度達4公尺，已足供幾乎所有種類
05 車輛通行，並無不能通常使用之疑慮，且可透過退縮建築線
06 之方式指定建築線，亦無不能興建廠房之情事，是原告主張
07 因建築技術規則之規定，非通行系爭土地不能達成廠房之興
08 建、使用等語，顯有誤認。

09 4、從而，原告土地並非與公路無適宜之聯絡，亦無不能為通常
10 使用之情形，顯非袋地，原告依民法第787條第1項主張對被
11 告所有之系爭土地有通行權，乏其所據。

12 (三)爭執事項2之判斷：

13 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
15 訴訟法第277條定有明文。本件原告主張系爭土地前共有人
16 間曾有系爭分管契約或使用借貸之約定等事實，皆為被告所
17 否認，依前揭說明，本件由主張權利存在之原告舉證，並無
18 顯失公平之情事。而綜觀全卷，原告未能舉證證實其說，故
19 原告此部分主張尚難認為有理由。至於原告所稱被告與其前
20 手間之買賣交易，係通謀虛偽意思表示乙節，不論是否屬
21 實，因原告無法舉證證明系爭土地原共有人間曾有系爭分管
22 契約或使用借貸之約定，該部分主張之實在與否，不影響本
23 件判斷之結果，故無探究之必要，附此敘明。

24 (四)本件原告依民法第787條第1項主張對系爭土地有通行權，並
25 無理由；其另主張系爭土地前共有人間曾有系爭分管契約或
26 使用借貸等，亦均無所據，原告自無從依附圖一或附圖二之
27 範圍通行系爭土地（爭執事項3部分）；另原告請求被告應
28 容忍原告通行，不得設置地上物或為其他任何禁止、妨害原
29 告通行之行為等，自無探究之必要。

30 五、綜上所述，原告依民法第787條第1項之規定、系爭分管契約
31 及使用借貸契約等，主張原告土地得依附圖一或附圖二所示

01 位置、面積通行系爭土地，被告不得設置地上物或為任何禁
02 止、妨害通行之行為等，均無理由，應予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

06 中 華 民 國 112 年 8 月 10 日

07 民事第一庭 法 官 張佳燉

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
10 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
11 繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 11 日

13 書記官 曾靖雯