臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡上字第154號

上　訴　人　洪嘉德

000000000000000000

　　洪崇堅

　　號

共　　同

訴訟代理人　高峯祈律師

　　廖顯頡律師

被上訴人　　謝勝任

訴訟代理人　李沛宸

上列當事人間請求確認通行權存在事件，上訴人對於民國113年7月16日本院北斗簡易庭112年度斗簡字第157號第一審判決提起上訴，本院於民國114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

㈠坐落彰化縣○○鎮○○○段00000○0000地號土地及其上建物為上訴人洪嘉德所有，同段72-21、72地號土地及其上建物為上訴人洪崇堅所有，同段70地號土地為被上訴人所有（以下記載地號）。上訴人所有上開4筆土地（下稱系爭4筆土地）均為袋地，爰依民法第787條第1項規定，請求確認通行權。

㈡本件無民法第789條第1項規定適用：

1.依民法第789條第1項主要旨趣，土地所有人不能因自己之任意行為，致增加他人之負擔。系爭4筆土地均非上訴人所分割。72-16、72-7地號土地分別於民國82年3月16日、93年9月27日因分割形成，洪嘉德於100年9月16日因贈與取得；72、72-21地號土地係分別於83年5月26日、93年2月3日因分

割形成，洪崇堅於95年2月14日因買賣取得。系爭4筆土地係因分割而形成袋地，系爭4筆土地皆於中華民國接管後、上訴人承買前即已分割完畢，並非上訴人之任意行為或所得預見，無從事先為合理之安排，兩造間未直接發生分割或讓與之行為，應無民法第789條第1項適用餘地（最高法院69年度台上字第2672號民事判決要旨、90年度台上字第1679號民事判決要旨、臺灣高等法院臺中分院104年度上字第391號民事判決參照）。

2.依彰化縣二林地政事務所函復資料，72-7、72-16地號土地(即現為洪嘉德之土地)是洪慶麟於94年3月1日向國有財產署購得，因國有財產署之交易資料、土地謄本均無袋地記載，故洪慶麟無從知悉72-7、72-16地號土地於交易時為袋地狀態；同理，72、72-21地號土地(即現為洪崇堅之土地)是洪新樹於94年1月3日自國有財產署購得，於95年4月4日出售予洪崇堅。因國有財產署之交易資料、土地謄本均無袋地之記載，上訴人實無可預見袋地之情況，亦無法就前手「分割」及「袋地」等情所得預見並為合理解決。蓋分割係發生於82年間，倘國有財產署接管時業已知悉袋地狀態惟未告知買受者，其不利益當非由買受人負擔之(買受者並無查證其來源之義務)，更無從連鎖拘束上訴人等後手，否則無異大幅限縮民法第787條第1項相鄰地通行權之適用範疇，影響財產權利正當行使甚鉅，更未符合「充分發揮袋地經濟效用」之立法意旨。故本件無從適用民法第789條第1項規定。

㈢主張通行70地號土地如原判決附圖所示編號甲部分寬度3公尺面積125平方公尺範圍（下稱系爭處所）。洪嘉德得由72-7地號土地，沿系爭處所通往東川路。洪崇堅所有72地號土地得行經72-34地號土地，再沿系爭處所通往東川路。洪崇堅已向國有財產署承租72-34地號土地，若由系爭處所通往東川路，便無須另為其他土地之承租，或再與鄰地所有權人行協商通行權事宜。系爭處所為既存可供通行道路，僅3公尺寬，對被上訴人侵害亦屬微小，不會妨害被上訴人使用收

益，上訴人亦無須再與鄰地所有權人協商通行權之必要。倘經由72-27地號土地通往東川路，因該土地所有權人已築起柵欄、圍牆許久，且雜草重生，花費大量成本重新拆除、整理，對比系爭範圍為既有道路，經由72-27地號土地通往東川路之通行權方案顯然損害較大。況若命洪崇堅行經72-27地號土地通往東川路，則其欲抵達72-27地號土地前，尚須橫跨洪嘉德所有72-7地號土地，屆時洪崇堅又須取得洪嘉德同意，始能抵達72-27地號土地，並通往東川路，徒增上訴人間紛爭，且洪崇堅能否得到洪嘉德同意，取得橫跨72-7地號土地之通行權，又是另一問題。故上訴人主張通行系爭處所，為侵害最小之通行權方案等語。

二、被上訴人答辯：

㈠系爭4筆土地非僅得由被上訴人所有之70地號土地通行至東川路，洪嘉德可通行71-30地號土地私設道路至東川路35巷，再通至東川路對外交通，洪崇堅可通行72-34地號土地再通至東川路35巷對外交通聯絡。

㈡倘認系爭4筆土地均為袋地，本件應適用民法第789條第1項規定。系爭4筆土地與相鄰之72-27、72-34、72-6、72-8、72-31、72-1、72-23、72-22、72-15地號土地，均係分割自同一筆72地號土地。72-7、72-16、72、72-21、72-27地號土地分別於93年9月27日、82年3月16日、83年5月26日（72、72-21地號）、84年6月8日分割自72、72-1(分割自72地號）、72-8（分割自72地號）、72-4（分割自72地號）地號土地。則系爭4筆土地均分割自72地號土地，分割後形成袋地，係原共有人任意行為所致，應自行負擔後果，依民法第789條第1項規定，上訴人應僅能通行分割地，且不因各讓與分割土地所有人再變動而受影響，自不得令無關之被上訴人負擔容忍上訴人通行之義務。

㈢上訴人主張通行系爭處所係對周圍地所有人侵害最小之路線云云，亦無理由：

1.被上訴人所有70地號土地於112年2月3日原審履勘時即處於

整地狀態，無法供行人或車輛通行。洪崇堅有向國有財產署承租72-15、72-22、72-23、72-34地號土地，得由72-15、72-22、72-23地號土地通行到東川路，也可由72-34、72-7地號土地通往71地號土地上道路。洪嘉德之土地在洪崇堅土地隔壁，洪崇堅可以通行，洪嘉德就可以通行。

2. 洪嘉德所有72-7、72-16地號土地，亦得由相鄰之72-27地號土地通行至東川路；或由相鄰之72-27、71-30地號土地通行至東川路35巷、東川路；或由相鄰72-34、72-6地號土地通行至東川路。而72-27地號土地係分割自72-8地號土地，72-8地號土地係分割自72地號土地；72-34地號土地係分割自72-7地號土地，72-7地號土地係分割自72地號土地；72-6地號土地係分割自72地號土地。再對比72-27地號土地使用現況為一無人居住之老舊建築物及大片空地，其圍籬大門現為敞開，並供上訴人或其親友停車使用。112年4月22日當日更有布袋戲車輛由72-27地號土地進入洪嘉德所有72-7地號土地並停放該處。足認縱72-27地號土地所有權人未拆除如水泥圍牆及柵欄，上訴人亦得由該土地通行至渠等所有土地，而無通行被上訴人所有70地號土地必要。

3. 洪崇堅得由其所有72、72-21地號土地，亦得由相鄰之72-34、72-7、72-27地號土地通行至東川路；或由相鄰72-34、72-7、72-27地號部分土地通行至東川路35巷及東川路；或由相鄰72-34、72-6、72-1地號土地通行至東川路；或由相鄰之72-15、72-22、72-23地號土地通行至東川路。而72-34、72-7、72-27、72-6地號土地均係分割自72地號土地，72-1、72-15、72-22、72-23地號土地亦均係分割自72地號土地。

4. 上訴人依民法第789條第1項規定，對各分割土地所有人主張通行權，依同條第2項規定無須支付償金，始符合民法第787條第2項所定「損害最少之處所及方法」之要件。又72-27地號土地現況係無人使用，縱該土地有築起柵欄、圍欄、雜草叢生等情事，上訴人如對72-27地號土地所有人主張有「分

割地通行權」存在，該等障礙物自均得請求拆除，亦無任何困難之處等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。其上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡確認上訴人就被上訴人所有70地號土地內，如原判決附圖所示編號甲部分之通行權存在。㈢被上訴人應容忍上訴人通行，不得在前開通行權範圍內之土地設置妨礙上訴人通行之地上物。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠上訴人主張系爭72-16、72-7地號土地為洪嘉德所有，72-21、72地號土地為洪崇堅所有，70地號土地為被上訴人所有，系爭4筆土地均為袋地等事實，業據其提出地籍圖謄本、土地所有權狀、土地登記謄本等為證（見原審卷一第19、21、23、103、105、323頁），並經原審履勘現場，製有勘驗筆錄可稽，另有被上訴人所提空照圖可參（見原審卷一第171頁），應堪認為真實。

㈡按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。民法第789條第1項定有明文。上開規定通行權之限制，旨在因土地一部之讓與或分割；或數宗土地同屬於一人所有，而讓與其一部(包括其中一宗或數宗或一宗之一部分)或同時分別讓與數人，致生不通公路之土地，係當事人任意行為所造成，應自行負擔後果，不得令無關之鄰地所有人負容忍通行之義務。故凡因土地一部之讓與或分割，致有不通公路之土地者，不通公路土地之所有人，因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地，且其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，為周圍地之物上負擔，隨該土地而存在，不因各讓與或分割關係之土地所有人

再變動而受影響。現行民法第789條第1項後段之規定雖係於98年1月23日修正增訂，惟對於土地所有人於修正前，將其所有之數筆土地，分別轉讓數人，致生部分土地與公路無適宜聯絡之狀態延續至新法增訂施行後之情形，仍有適用(最高法院109年度台上字第2537號、111年度台上字第121號、112年度台上字第1818號民事判決參照)。

㈢被上訴人辯稱系爭4筆土地及相鄰之72-27、72-34、72-6、72-8、72-31、72-1、72-23、72-22、72-15地號等土地，均係分割自同一筆72地號土地之事實，業據其提出分割明細說明、土地登記謄本等為證（見原審卷一第173-203頁），並有原審依職權查詢之系爭4筆土地及72-27地號土地資料及異動索引可稽（見原審卷一第331-336頁、卷二第87-92頁），且為上訴人所不爭執。又72-22、72-23、72-24、72-6、72-27地號土地面臨東川路，有前揭上訴人所提地籍圖謄本、被上訴人所提空照圖可按（見原審卷一第19、171頁），故系爭4筆土地係經原所有人分割始形成袋地，應堪認定。而被上訴人所有70地號土地係於36年為總登記，所有權人為洪出，後經繼承、分割、買賣，現所有人為被上訴人，有彰化縣二林地政事務所114年1月2日二地二字第1130008296號函及所附異動索引、土地登記謄本、土地登記簿謄本可稽（見本院卷第127、137-151頁）。按諸民法第789條第1項規定及前揭說明，上訴人僅得通行原72地號土地分割而出之其他土地。故上訴人主張上開土地分割非其等任意行為或所得預見，無從事先為合理之安排，兩造間未直接發生分割或讓與之行為，應無民法第789條第1項適用云云，並引用他判決供參，本院難認可採，其請求通行被上訴人所有70地號土地，應屬無據。

㈣綜上所述，上訴人就系爭4筆土地不得主張有權通行被上訴人所有70地號土地。從而，上訴人依民法第787條第1項規定，請求確認就70地號土地如原判決附圖所示編號甲部分之通行權存在，並請求被上訴人應容忍上訴人通行，不得在該

通行權範圍內之土地設置妨礙上訴人通行之地上物，均為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，請求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，核與判決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

民事第三庭　　審判長法　官　洪榮謙

法　官　洪堯讚

法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　卓俊杰