

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第587號

原告 祭祀公業法人彰化縣張敦德

法定代理人 張瑞杰

訴訟代理人 林輝明律師

被告 基赫科技股份有限公司

法定代理人 許經祿

被告 許林青梅

共同

訴訟代理人 吳佶諭律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告就其所有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地對被告基赫科技股份有限公司所有同段786地號土地如附圖方案2所示編號A部分面積5.76平方公尺、編號B部分面積18.12平方公尺、編號C部分面積0.17平方公尺，及對被告許林青梅所有同段793地號土地如附圖方案2所示編號B-1部分面積0.35平方公尺、編號C-1部分面積12.26平方公尺、編號D部分面積0.01平方公尺、編號E部分面積12.95平方公尺有通行權存在。
- 二、被告應容忍原告在前項土地鋪設道路通行，不得為妨礙原告通行之行為。
- 三、被告基赫科技股份有限公司應將第1項土地上如附圖方案2所示編號A部分面積5.76平方公尺花圃、編號C部分面積0.17平方公尺及編號C-1部分面積12.26平方公尺之水泥、花圃等地上物拆除。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告基赫科技股份有限公司負擔7452分之2405，

01 被告許林青梅負擔7452分之2557，餘由原告負擔。

02 六、本判決第3項得假執行。但被告基赫科技股份有限公司如以
03 新台幣145,520元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2
07 款定有明文。本件原告起訴後追加請求被告拆除通行方案上
08 之地上物，與上開規定相符，應予准許。

09 二、原告主張：

10 (一)坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為
11 原告所有。系爭土地及同段768、786(使用地類別：交通用
12 地)、793、794、803地號土地(以下僅記載地號)原均為原告
13 所有。系爭土地原可經由南側之786、793、794地號土地，
14 通往位在803地號土地之中央路428巷。嗣原告於民國102年8
15 月16日將786、793地號土地分別出售予訴外人康保呈、蔡秋
16 菊，康保呈、蔡秋菊再於105年10月24日將786、793地號土
17 地分別出售予被告基赫科技股份有限公司(下稱基赫公司)、
18 被告許林青梅，致系爭土地成為不通公路之袋地外。被告先
19 前除拒絕原告及佃農通行786、793地號土地外，並在786、7
20 93地號土地上施做違章建築之鐵製柵門、鐵網、花圃等，阻
21 隔原告通行。

22 (二)系爭土地為不通公路之袋地，爰依民法第787條第1項規定，
23 請求確認通行權。又系爭土地及786、793、794地號土地原
24 同屬於原告所有，嗣原告將786、793地號土地同時分別讓與
25 他人，致系爭土地與公路無適宜之聯絡，而不能為通常使
26 用，依民法第789條第1項規定，僅能通行786、793、794地
27 號土地至公路即中央路428巷，本件原告主張之通行範圍及
28 相關依據，業經臺灣高等法院臺中分院111年度上字第332號
29 民事事件（下稱前案）判決認定在案。先位主張依附圖方案
30 1通行，備位主張依附圖方案2通行，並請求被告拆除通行方
31 案之地上物等語。

01 (三)聲明：

02 (1)先位聲明：①確認原告就其所有系爭土地對於被告基赫公司
03 所有786地號土地、被告許林青梅所有793地號土地，如附圖
04 方案1(3公尺寬度)所示有通行權存在，被告均應容忍原告鋪
05 設道路通行，並不為妨礙原告通行上開土地之行為。②被告
06 應將附圖方案1編號A、C、C-1、D部分地上物拆除。

07 (2)備位聲明：①確認原告就其所有系爭土地對於被告基赫公司
08 所有786地號土地、被告許林青梅所有793地號土地，如附圖
09 方案2(2公尺寬度)所示有通行權存在，被告均應容忍原告
10 鋪設道路通行，並不得為妨礙原告通行上開土地之行為。②
11 被告應將附圖方案方案2編號A、C、C-1部分地上物拆除。

12 三、被告答辯：

13 (一)被告對系爭土地狀況不清楚，不能認定是否為袋地。系爭土
14 地早於被告105年10月取得786、793地號土地之前，已長期
15 沒有使用，未見有何耕作使用情形，之後也長期未曾向被告
16 主張通行權，被告直至110年間，原告起訴被告等人(本院11
17 0年度訴字第1103號，即前案)，才初聞其通行之主張。78
18 6、793地號土地前手所有權人分別為康保呈、蔡秋菊，在買
19 賣時也未曾告知各該土地有何被通行之情形。原告竟於被告
20 就786、793地號土地有所利用及建設之後，才提出通行之主
21 張，早已歷經多年。尤其原告所主張之方案，須拆除被告基
22 赫公司所有之花圃、警衛室、管制鐵門，為公司之門面，屬
23 企業形象營造之一部，對於基赫公司而言誠屬重要，原告對
24 於基赫公司所受損害視若無睹，刻意以此路徑破壞被告基赫
25 公司之出入安全管制及企業門面，有失誠信。依據權利失效
26 原則、誠信原則或情事變更原則，原告已不得再行主張民法
27 第789條之通行權，至多僅得主張民法第787條規定之通行權
28 (臺灣高等法院臺中分院111年度上字第206號判決意旨參
29 照)，故本件仍應審酌周圍地同段750、751、761、762、76
30 7-2地號等路徑，於通行必要範圍內，考量對周圍地損害最
31 小的方案。

01 (二)系爭土地縱使有無適宜聯絡情形，然原告主張之方案1並非
02 對周圍地損害最少之處所及方法。系爭土地北方緊鄰之768
03 地號土地同為原告所有，往東可沿750、751、761、762地號
04 等國有財產署管理之水利用地，與柳橋路二段207巷等道路
05 聯絡(即同段11地號土地)，此為原告通過自己所有768地號
06 土地後，對外聯絡而損害周圍地最小之路徑。依國有非公用
07 土地提供袋地通行作業要點第5點規定「袋地原依民法第789
08 條規定應通行受讓人、讓與人或他分割人所有土地(以下稱
09 應被通行地)者，有下列情形之一，辦理機關得與申請人另
10 為約定有償提供國有非公用土地通行使用：(一)應被通行地已
11 建築使用，致無隙地可供通行者。(二)申請通行之國有非公用
12 土地，現況已作水溝使用，或現況非屬現有巷道而已作通行
13 使用者。(三)申請通行之國有非公用土地，屬作道路、水溝等
14 公用設施之剩餘土地，且畸零狹小，難以有效利用者。」，
15 上開750、751、761、762地號土地乃水利用地，現況部分作
16 為水溝等公用設施使用，部分則為剩餘土地，縱使系爭土地
17 有民法第789條規定之情形(假設語)，原告仍得依上開規定
18 向管理者財政部國有財產署申請通行使用。另系爭土地與相
19 鄰之767-2地號土地間僅設有一面圍牆，767-2土地上之廠房
20 建物，距離該土地之邊界，則是退縮數十公尺，僅為空地，
21 作為停放堆高機等車輛使用，無地上物。倘原告由此通行至
22 767-2地號土地，再銜接787地號等土地向外通往柳橋路二段
23 207巷等巷道，當可無須破壞被告在786、793地號土地上，
24 原已設置之圍牆、花圃、鐵門、警衛室等地上物，亦屬於對
25 周圍地所有人最小之損害。

26 (三)原告主張之方案1，須拆除基赫公司所有之花圃、警衛室等
27 設施泰半以上。不但有前述權利失效原則、誠信原則或情事
28 變更原則之情事，相較於前述其他周圍地的通行方案，更是
29 對於周圍地的最大損害處所及方法。況且，系爭土地面積僅
30 317.15平方公尺，寬度最小不足8公尺，最寬不足9公尺，本
31 無可能有大規模農業耕作情形，亦無使用大型農業機具之必

01 要。縱使原告非有使用農業搬運車不可之情形，一般農業搬
02 運車之寬度，至多1.1公尺寬，未達1公尺寬的車款亦多有
03 之，原告縱使有通行需求，在寬度2公尺以下已足夠其通常
04 使用。而方案2為2公尺寬度，不但被告警衛室得以保全，其
05 觸碰所及的編號D部分，僅僅只有0.01平方公尺，更無拆除
06 必要性。原告選擇拆除建物最多的路徑、寬度通行，造成被
07 告所有土地內的廠房失其管制，該通行方案均與法不符，而
08 不可採等語。並聲明：原告之訴駁回。

09 四、爭點整理：

10 (一)兩造不爭執之事實：

- 11 1. 系爭土地為原告所有。
- 12 2. 786地號土地為被告基赫公司所有，793地號土地為被告許林
13 青梅所有。
- 14 3. 768、786(使用地類別：交通用地)、793、794、803地號土
15 地，均為原告所有，原告於102年8月16日將786、793地號土
16 地分別出售予訴外人康保呈、蔡秋菊，康保呈、蔡秋菊於10
17 5年10月24日將786、793地號土地分別出售予基赫公司、許
18 林青梅。
- 19 4. 原告就系爭土地曾對基赫公司及羅得益等人起訴請求確認通
20 行權，經前案（本院110年度訴字第1003號、臺灣高等法院
21 臺中分院111年度上字第332號）民事確定判決認定在案。

22 (二)本件爭點：

- 23 1. 系爭土地是否為袋地？
- 24 2. 系爭土地如為袋地，有無民法第789條第1項規定之適用？
- 25 3. 系爭土地如為袋地，原告主張之通行方案，是否為通行必要
26 範圍內，對周圍地損害最少之處所及方法？

27 五、得心證之理由：

- 28 (一)原告主張其所有之系爭土地為袋地之事實，為被告所否認。
29 經查，系爭土地為空地，毗鄰之786地號土地上有圍牆、花
30 圃、柏油路面，793地號土地有圍牆、警衛室，767-2地號土
31 地上有圍牆、鐵皮屋、屋前有空地，系爭土地北邊其他土地

01 有圍籬、水溝、空地，水溝與空地約有10公分左右落差，旁
02 邊有鋼構建物等情，業經本院履勘現場，製有勘驗筆錄可稽
03 （本院卷第129-139頁），堪認系爭土地為與公路無適宜之
04 聯絡，致不能為通常使用之袋地。

05 (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
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。因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯
08 絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行
09 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
10 所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之
11 聯絡，致不能為通常使用者，亦同。民法第787條第1項、第
12 789條第1項定有明文。經查：

13 1. 系爭土地及768、786、793、794、803地號土地原均為原告
14 所有，原告於102年8月16日將786、793地號土地分別出售予
15 訴外人康保呈、蔡秋菊，康保呈、蔡秋菊於105年10月24日
16 將786、793地號土地分別出售予基赫公司、許林青梅等事
17 實，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本、異動索引為
18 證（本院卷第17-43頁），且為兩造所不爭執。又系爭土地
19 原可經由南側之786、793、794地號土地，通往位於803地號
20 土地上之中央路428巷，而中央路428巷雖無認定為既成道路
21 之相關資料，惟其上曾經彰化縣員林市公所辦理既有柏油路
22 面之刨鋪，刨鋪寬度約2.4至4.9公尺，該中央路428巷自屬
23 可供公眾通行之道路等情，業經前案判決認定在案。則依上
24 開規定，原告因讓與786、793地號土地，致系爭土地成為不
25 通公路之袋地，系爭土地欲主張通行，僅能通行786、793、
26 794、803地號土地至公路即中央路428巷。

27 2. 被告辯稱原告長期未使用系爭土地，亦未告知被告通行情
28 形，被告直到前案訴訟才知情，依據權利失效原則、誠信原
29 則或情事變更原則，原告不得主張民法第789條之通行權云
30 云。惟原告曾主張經由786、787、788地號土地通行，經前
31 案判決依民法第789條第1項規定，系爭土地欲主張通行，僅

01 能通行786、793、794、803地號土地至公路即中央路428
02 巷，則原告起訴請求通行786、793地號土地，即非無據，被
03 告上開所辯為無可採。另被告辯稱原告可經由北邊或相鄰之
04 土地通行等情，亦無可採為通行方法。

05 (三)關於原告所有系爭土地如何通行786、793地號土地，原告先
06 位主張依方案1之3公尺寬度通行、備位主張依方案2之2公尺
07 寬度通行，被告則辯稱2公尺寬度以下已足。查系爭土地為
08 工業區農牧用地，有土地登記謄本可稽（本院卷第17頁）。
09 又被告主張農用車款之寬度有2公尺以下乙情，有所提販
10 售農業搬運車網站資料可參（本院卷第143-146頁）。而依
11 方案1通行，須拆除花圃、水泥及基赫公司警衛室；依方案2
12 通行，原告僅請求拆除水泥、花圃，不請求面積0.01平方公
13 尺之警衛室。本院斟酌後認為方案2足供原告所有系爭土地
14 通行，且不須拆除基赫公司警衛室，應屬通行必要範圍內，
15 對周圍地損害最少之處所及方法。

16 (四)綜上所述，原告依民法第787條第1項、第789條第1項規定，
17 請求確認原告就其所有系爭土地對被告有方案2之通行權存
18 在，被告應容忍原告鋪設道路通行，不得為妨礙原告通行之
19 行為，為有理由，應予准許。又原告請求被告拆除方案2編
20 號A、C、C-1之地上物，惟上開地上物係基赫公司所有，業
21 據被告陳明（本院卷第203頁），是原告請求基赫公司拆除
22 上開地上物為有理由，其請求許林青梅拆除則不應准許，應
23 予駁回。

24 六、本判決第3項命被告基赫公司拆除地上物，按面積及公告土
25 地現值計算之價額未逾新台幣50萬元，應依職權宣告假執
26 行，並依職權酌定相當金額宣告基赫公司預供擔保得免為假
27 執行。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
29 決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但
31 書。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
02 民事第三庭 法官 羅秀緞

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
07 書記官 卓俊杰