

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第708號

01  
02  
03 原 告 黃立中  
04 黃小楓  
05 黃鼎鈞  
06 黃淑鴛

07 共 同

08 訴訟代理人 郭峙枰律師

09 被 告 有駿建設開發有限公司

10  
11 法定代理人 林季宏

12 訴訟代理人 謝享穎律師

13 被 告 黃堡鉉

14 上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於中華民國115年1  
15 月27日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 一、確認原告所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地就被告  
18 所有坐落同段203地號土地如附圖二即彰化縣鹿港地政事務  
19 所收件日期文號114年11月6日鹿土測字第1269號土地複丈成  
20 果圖所示編號A（面積16.32平方公尺，原告乙案）部分有通  
21 行權存在。

22 二、被告應容忍原告於前項通行範圍內之土地開設道路及鋪設柏  
23 油或水泥，不得為設置障礙物或妨礙原告通行之行為。

24 三、訴訟費用由被告按其土地應有部分比例負擔二分之一，餘由  
25 原告按其土地應有部分比例負擔。

26 事實及理由

27 甲、程序方面：

28 壹、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
29 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

30 本件原告原起訴聲明：(一)、確認原告所有坐落彰化縣○○鄉  
31 ○○段000地號土地（下稱204地號土地）就被告所有坐落同

01 段203地號土地（下稱203地號土地）如起訴狀原證1地籍圖  
02 所示部分（實際面積以測量為準）有通行權存在。(二)、被告  
03 應容忍原告於前項通行範圍內之土地開設道路及鋪設柏油、  
04 水泥，不得為設置障礙物或妨礙原告通行之行為。嗣於本院  
05 審理中，原告依實際鑑測結果等原因，於民國115年1月27日  
06 當庭更正如以下訴之聲明（本院卷第378頁），其未變更訴  
07 訟標的，僅係補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更，揆  
08 諸前揭規定，自無不合。

09 貳、本件被告黃堡鉉經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，  
10 核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依原告之聲請，  
11 由其一造辯論而為判決。

12 乙、實體方面：

13 壹、原告主張：

14 一、原告共有之204地號土地（面積566.86平方公尺、鄉村區、  
15 乙種建築用地）與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使  
16 用，屬袋地，且經由被告共有之203地號土地通行至距離最  
17 近之彰化縣福興鄉番社街（下稱番社街），為對周圍地損害  
18 最少之方法及處所。關於通行範圍，因204地號土地為鄉村  
19 區乙種建築用地，是應使204地號土地達成得建築使用之基  
20 本要求，始得謂合於通常之使用，而204地號土地得興建之  
21 建築物總樓地板最大面積為1,360.46平方公尺，為符合建築  
22 技術規則建築設計施工編（下稱建築技術規則）第2條第1項  
23 之規定，連接建築線之道路寬度應有6公尺，始能讓204地號  
24 土地達到建地之通常使用。爰依民法第787條第1項規定，就  
25 通行方案，先位請求通行如附圖一即彰化縣鹿港地政事務所  
26 收件日期114年11月6日鹿土測字第1268號土地複丈成果圖  
27 （下稱附圖一）所示編號A+B（面積30.85平方公尺）部分  
28 （下稱原告甲案）。如認原告甲案不可採，亦應考量204地  
29 號土地其上建物之防火、防災、避難及安全需求。而依劃設  
30 消防車輛救災活動空間指導原則（下稱救災指導原則）第1  
31 點第1款之規定，供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路

01 寬度最少應有3.5公尺，則備位請求通行如附圖二即彰化縣  
02 鹿港地政事務所收件日期文號114年11月6日鹿土測字第1269  
03 號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示編號A（面積16.32平  
04 方公尺）部分（下稱原告乙案）。

05 二、再不論依原告甲案或原告乙案，所通行203地號土地範圍之  
06 使用現況均滿布雜草，甚至有直徑10公分以上之樹木，為滿  
07 足204地號土地之通行目的，亦有於通行範圍內土地上開設  
08 道路及鋪設柏油或水泥路面之必要。爰依民法第788條第1項  
09 前段規定，並請求被告應容忍原告開設道路及鋪設柏油或水  
10 泥，不得為設置障礙物或妨礙原告通行之行為等語。

11 三、並聲明：

12 (一)、確認原告所有204地號土地對被告所有203地號土地如附圖一  
13 所示編號A+B（面積30.85平方公尺）部分有通行權存在，  
14 或如附圖二所示編號A（面積16.32平方公尺）部分有通行權  
15 存在。

16 (二)、被告應容忍原告於前項通行範圍內之土地開設道路及鋪設柏  
17 油或水泥，不得為設置障礙物或妨礙原告通行之行為。

18 貳、被告答辯：

19 一、被告有駿建設開發有限公司（下稱有駿公司）：

20 (一)、原告共有204地號土地所在之區域，以容積率180%建築建物  
21 已屬該區域高強度之開發，且實際開發時，亦會因土地大  
22 小、地形限制、設計規劃、建築成本等因素，導致實際建築  
23 物總樓地板面積小於最大容積率，而原告並未提任何建築計  
24 畫證明其在204地號土地上之建築物總樓地板面積將超過  
25 1,000平方公尺，僅空言泛稱204地號土地可以建滿乙種建築  
26 用地之最大容積率240%，且204地號土地上甚至仍坐落原告  
27 共有未辦保存登記之三合院建物（下稱三合院建物），現仍  
28 供其居住使用，其前於本院109年度訴字第603號分割共有物  
29 事件（下稱另案）亦極力主張保留三合院建物，則原告再依  
30 建築技術規則第2條第1項之規定，主張通行道路寬度應為6  
31 公尺之原告甲案，始符204地號土地之通常使用，顯有疑

01 義。

02 (二)、另原告主張之救災指導原則僅係行政指導，並不具有法律上  
03 強制力，無法規制一般人民，且現今消防救災方式多元，除  
04 消防車直接開抵火災發生地點外，亦可藉由能於狹小巷弄中  
05 之幫浦消防車、小型救難車輛、延長水線或從周邊諸多通道  
06 進入204地號土地實施救護等其他應變措施，仍可以達成204  
07 地號土地符合消防安全之通常使用，則原告主張通行道路寬  
08 度至少應為3.5公尺之原告乙案，實無必要。

09 (三)、又緊鄰於原告主張通行處之西側位置，有駿公司已規劃欲興  
10 建之透天厝1棟，無論係依原告甲案或原告乙案，均將造成  
11 該棟透天厝之深度不足、可供建築基地不足、單層樓地板面  
12 積不足、無法設計停車位等諸多缺陷，將使有駿公司已規劃  
13 興建之該處土地形同廢地。且原告主張之通行道路寬度達6  
14 公尺或3.5公尺，已逾越或幾乎等同聯外道路即番社街4.5公  
15 尺之寬度。足認原告甲案或原告乙案均非對203地號土地損  
16 害最少而屬合理必要之通行範圍。

17 (四)、考量我國市面上一般汽車寬度約2公尺內，且連接建築線之  
18 道路寬度有2公尺，即可興建總樓地板面積未逾1,000平方公  
19 尺之建物，則原告共有204地號土地應通行被告共有203地號  
20 土地如附圖一所示編號A（面積8.75平方公尺）部分（下稱  
21 被告方案）已屬適當，可使204地號土地達通常使用，另對  
22 於原告請求開設道路及鋪設柏油或水泥並無意見等語。

23 (五)、答辯聲明：原告之訴駁回。

24 二、黃堡鉉經合法通知，未於言詞辯論期日到庭陳述，亦未提出  
25 書狀表示意見。

26 參、兩造經本院整理及簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本院  
27 卷第381頁，本院依判決格式調整文字）：

28 一、原告、有駿公司原為彰化縣○○鄉○○段000地號土地（含  
29 同段204-1地號土地）之所有權共有人，於110年11月12日因  
30 和解共有物分割而解除共有關係，由原告於113年8月19日就  
31 204地號土地之所有權登記為共有人（應有部分各1/4），由

01 有駿公司於113年8月19日就自204地號土地分割出204-1地號  
02 土地為所有權登記。

03 二、204地號土地不論於分割前、後，本即為袋地，且204地號土  
04 地最近之公路為番社街。

05 三、坐落於204地號土地上之三合院建物為未辦保存登記建物，  
06 並為原告所共有。

07 四、203地號土地之所有權為黃堡鉉、有駿公司共有，應有部分  
08 各為1/6、5/6。

09 五、兩造所提證物形式上均為真正。

10 肆、本院之判斷：

11 一、按民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係  
12 指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵  
13 害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言  
14 （最高法院42年台上字第1031號判決要旨參照）。次按通行  
15 權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方法，互有  
16 爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，具有確認  
17 訴訟性質。待確認通行權存在後，次就在如何範圍及方法，  
18 屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位  
19 置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況，相  
20 關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得  
21 失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損  
22 害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法，不受當  
23 事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論意旨加以審  
24 酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴訟性質（最  
25 高法院110年度台上字第2771號民事判決意旨參照）。查原  
26 告主張204地號土地屬袋地，且經被告共有之203地號土地通  
27 行至距離最近之番社街，為對周圍地損害最少之方法及處  
28 所，即對203地號土地有通行權存在，被告並未爭執。又經  
29 本院闡明後，原告表示就通行方案以形成之訴主張（本院卷  
30 第307頁），是就通行方案部分不受兩造聲明拘束，先予敘  
31 明。

01 二、除上開兩造不爭執事項外，又204地號土地使用地類別為乙  
02 種建築用地，為兩造所不爭執，且有204地號土地登記第一  
03 類謄本、地籍異動索引表、地籍圖謄本、203地號土地土地  
04 登記第一類謄本、本院勘驗筆錄等在卷可佐（本院卷第47至  
05 59、71、264、267頁），堪信屬實。

06 三、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因  
07 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  
08 以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，  
09 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1  
10 項、第2項前段定有明文。所謂「通行必要範圍」，可從安  
11 定性與發展性等加以考量，至於對「周圍地損害最少之處所  
12 及方法」，則可從周圍地原來使用之現況及對地上物、土地  
13 完整性、實質損失之影響等加以綜合考量。再按鄰地通行權  
14 之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本通行問題，非在  
15 當然使袋地所有人得以最大利益使用土地，法院適用上開規  
16 定，應秉持周圍地損害最少原則，斟酌袋地之位置、地勢、  
17 面積、用途、社會環境變化等因素，比較衡量袋地及周圍地  
18 所有人雙方之利益及損害，綜合判斷可供通行之處所及方法  
19 （最高法院110年度台上字第1309號民事判決意旨參照）。  
20 又倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避  
21 難及安全需求，始符能為通常使用意旨（最高法院111年度  
22 台上字第2168號民事判決意旨參照）。就通行方案，原告先  
23 位主張原告甲案、備位主張原告乙案，有駿公司則主張被告  
24 方案。本院酌以：

25 (一)、原告共有204地號土地之使用地類別為乙種建築用地，且其  
26 上目前坐落三合院建物，現供原告居住使用，業據前述，並  
27 經原告陳明在卷（本院卷第43頁）。204地號土地目前既係  
28 以供人居住使用為目的，揆諸上開規定與見解，應確保204  
29 地號土地達最基礎救護救災行為之通常使用，以免未來發生  
30 緊急危難之情況時致生憾事，則參考救災指導原則第1點第1  
31 款，供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路，至少應保

01 持3.5公尺以上淨寬之規定，堪認道路路寬3.5公尺為最低之  
02 標準，以利204地號土地具備基礎救護救災之通常使用狀  
03 態。

04 (二)、原告雖先位主張原告甲案，稽其主要理由係以依非都市土地  
05 使用管制規則第9條第1項第2款之規定，204地號土地得興建  
06 之建築物總樓地板最大面積為1,360.46平方公尺【計算式：  
07 566.86（204地號土地之面積）×240%（乙種建築用地最大  
08 容積率）】，佐以建築技術規則第2條第1項之規定，204地  
09 號土地得建築之最大總樓地板面積超過1,000平方公尺，連  
10 接建築線之道路寬度應有6公尺等語。惟原告共有204地號土  
11 地上目前已坐落其共有之三合院建物，且未經保存登記，是  
12 204地號土地建物之使用現況已不符合相關建築法規之要  
13 求，又原告於另案審理中亦主張要保留三合院建物，有有駿  
14 公司提出另案筆錄影本在卷可查（本院卷第228、236頁）。  
15 再者，原告提出204地號土地得興建之建築物總樓地板最大  
16 面積為1,360.46平方公尺，已將204地號土地之建築需求達  
17 到「最大效用」，而非「通常使用」，揆諸上開見解，鄰地  
18 通行權之目的主要在解決與公路無適宜聯絡土地之通行問  
19 題，縱因204地號土地屬於建地，只要使204地號土地能達  
20 「通常使用」即已足，而無須達到「最大之經濟效益」，自  
21 難認原告甲案屬損害最少之通行方法，而不可採。

22 (三)、至有駿公司雖主張被告方案，稽其主要理由係以我國市面上一  
23 般汽車寬度約2公尺內，且連接建築線之道路寬度2公尺，  
24 即可興建總樓地板面積未逾1,000平方公尺之建物，被告方  
25 案已足使204地號土地達到通常使用之狀態等語。惟按道路  
26 交通安全規則第38條第1項第1款第2目之規定，汽車全寬不  
27 得超過2.5公尺，則依被告方案之2公尺道路寬度為原告之通  
28 行範圍，仍不足以使204地號土地合於一般通常使用，且縱  
29 認原告未來大機率僅會購買寬度2公尺之汽車，亦應考慮汽  
30 車行駛時之兩側須與道路邊緣酌留之最小範圍，將道路寬度  
31 等同於汽車寬度，該通行道路仍難使204地號土地合於人車

01 往來一般通行之使用。又有駿公司答辯現今消防救災方式多  
02 元，非必要符合救災指導原則，方能達成204地號土地之消  
03 防安全需求等語。惟以消防車直接開抵火災發生地點，仍屬  
04 最有效率之救災方式，能大機率將傷亡迅速降到最低，而有  
05 駿公司主張之其他救災應變措施，應屬為因應現實已存在之  
06 實際市容現況，無法採取最佳方式下而使用之其他次佳之救  
07 災方法，但本件既是考量通行道路寬度應為多少，始能讓  
08 204地號土地合於通常之使用，自應具有未來之展望性，讓  
09 204地號土地於未來得以採取最佳之救災方式，始符合救災  
10 指導原則最基礎之救護救災要求，而非參考其他已存在之實  
11 際市容現況，謂本件亦得採取次佳之救災方式，而無須符合  
12 救災指導原則。再有駿公司雖另抗辯原告乙案將導致其喪失  
13 建築透天厝1棟之利益等語。惟鄰地通行權本即是對於鄰地  
14 所有權人之財產權予以合理之限制，以符相鄰關係將所有權  
15 社會化之目的。是被告方案，亦不可採。

16 (四)、基上所述，本件考量兩造原來之土地現況，與通行地間之距  
17 離及對土地完整性、實質損失之影響、基礎救護救災之需求  
18 等因素，就通行方案應認原告乙案為屬對周圍地損害最少之  
19 處所及方法。故原告主張通行原告乙案，應屬有據。

20 四、按有通行權人於必要時，得開設道路，民法第788條第1項定  
21 有明文。至於有無必要開設道路，開設如何路面、寬度之道  
22 路，應參酌相關土地及四周環境現況、目前社會繁榮程度、  
23 一般交通運輸工具、通行需要地通常使用之必要程度、通行  
24 地受損害之程度等事項酌定之。次按鄰地通行權之性質，為  
25 土地所有權人所有權之擴張，與鄰地所有權人所有權之限  
26 制，是以土地所有權人或使用權人，如確有通行鄰地之必  
27 要，鄰地所有權人或使用權人，即有容忍其通行之義務，此  
28 為法律上之物的負擔（最高法院70年度台上字第3334號民事  
29 判決意旨參照）。查原告共有之204地號土地對被告共有之  
30 203地號土地有通行權，並應通行原告乙案，業據本院認定  
31 如前。是原告於必要時，自得開設道路。再原告主張原告乙

01 案之通行範圍滿布雜草、甚至有直徑10公分以上之樹木，並  
02 有附圖二標示之圖示可證，考量原告現仍居住使用坐落於  
03 204地號土地上之三合院建物，則三合院建物之使用人，將  
04 有人車進出之需求，其通行路徑應保持路面平整、無坑洞為  
05 宜，為滿足車輛連通公路以及載運物品、乘客等現代生活機  
06 能，原告主張在所通行之土地上開設道路及鋪設柏油或水  
07 泥，實屬合理且必要，有駿公司對此亦不爭執（本院卷第  
08 381頁）。又被告於原告乙案之通行範圍內應負有容忍原告  
09 通行之義務，被告自不得在上開通行範圍內之土地設置障礙  
10 物或妨礙原告通行之行為。是原告聲明第二項主張在原告乙  
11 案通行路徑上開設道路及鋪設柏油或水泥，且被告不得為設  
12 置障礙物或妨礙原告通行之行為，應屬有據。

13 五、綜上所述，原告主張應屬有據。從而，原告依民法第787條  
14 第1項、第788條第1項前段之規定，請求本院判決：(一)確認  
15 原告所有204地號土地對被告所有203地號土地如附圖二所示  
16 編號A（面積16.32平方公尺）部分有通行權存在。(二)、被告  
17 應容忍原告於前項通行範圍內之土地開設道路及鋪設柏油或  
18 水泥，不得為設置障礙物或妨礙原告通行之行為。為有理  
19 由，應予准許。

20 伍、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
21 敗訴當事人負擔訴訟費顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
22 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
23 審酌本件通行權等訴訟，受益者為原告，被告雖敗訴，而其  
24 僅係因原告欲通行被告所有之土地，而被動進入訴訟，本院  
25 認為屬於上開法條規定性質上類似之事件涉訟，若由被告負  
26 擔全部訴訟費用顯失公平，爰酌量情形命原告按其土地應有  
27 部分比例負擔二分之一，餘由被告按其土地應有部分比例負  
28 擔。

29 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
30 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
31 逐一論列。

01 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

03 民事第三庭 法官 洪堯讚

04 一、上為正本係照原本作成。

05 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀  
06 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴  
07 者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，  
09 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第  
10 441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

11 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

12 書記官 李盈菽

13 附圖一：彰化縣鹿港地政事務所收件日期114年11月6日鹿土測字  
14 第1268號土地複丈成果圖（原告甲案、被告方案）。

15 附圖二：彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號114年11月6日鹿土  
16 測字第1269號土地複丈成果圖（原告乙案）。