臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第707號

原　　告　見東建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　李雅雯

訴訟代理人　黃順天律師

被　　告　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　黃莉莉

複代理人　　吳榮昌律師

　　王聖凱律師

　　劉士睿律師

被　　告　高雄市政府財政局

000000000000000000

法定代理人　陳勇勝

訴訟代理人　陳豐仁

　　李漢殷

　　洪敏宜

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國112年8月15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、程序部分

本件被告財政部國有財產署（下稱國產署）主張其如獲敗訴判決，將對原告主張通行之高雄市○○區○○段000000地號土地承租人黃海瑞發生法律上利害關係，聲請對黃海瑞告知訴訟（本院110年度審訴字第384號卷《下稱審訴卷》第123頁），經本院對黃海瑞送達起訴狀繕本及國產署答辯狀（含

聲請告知訴訟部分）繕本後（審訴卷第155、163頁），黃海瑞並未參加訴訟，依民事訴訟法第65條、第67條規定，視為黃海瑞於得行參加時已參加於訴訟，而準用同法第63條規定，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於民國109年12月24日以買賣為原因取得高雄市○○區○○段000000○000000○00000地號、面積分別為110平方公尺、13平方公尺及19平方公尺之土地（下分別稱系爭194-14、194-53、225-5地號土地，合稱系爭土地），係四周均為他人土地環繞之袋地，與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用。因原告計畫以系爭土地為基地興建建物，必須有通路及消防通道始能申請指定建築線以興建建物，而距系爭土地最近之公路為高雄市楠梓區（下同，均略之）德中路111巷1弄道路，僅能經由通行被告共有之同段252-5、252-14地號土地（下分別稱系爭252-5、252-14地號土地，合稱系爭252-5地號等2筆土地）以到達上開道路。而系爭252-5地號等2筆土地係公有土地，且為畸零地，面積各為18平方公尺，合計36平方公尺，現況亦係供四周土地通行之用，惟並非既成道路，則允原告通行系爭252-5地號等2筆土地以至公路，再由原告支付償金予被告，不僅係在通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法，亦能發揮物盡其用之原則。又依建築技術規則建築設計施工編第61條規定，單車道寬度應為3.5公尺以上，僅能採如附圖所示之甲案（即臨路寬度4.6公尺）通行方式。為此，爰依民法第787條第1項、第788條第1項等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認原告就被告共有之系爭252-5地號等2筆土地全部，面積各18平方公尺，合計36平方公尺之土地有通行權存在。㈡被告應容忍原告通行前項所示之土地範圍，不得為阻礙通行之行為，並應容忍原告於前項有通行權之土地上開設道路鋪設柏油或水泥路面。

二、被告之答辯：

㈠被告國產署辯以：援中段194地號土地分割前西邊臨德中路165巷道路、北邊土地亦有私設道路（即德中路111巷），其於80年12月27日分割出系爭194-14地號土地時，同段194-19地號土地（即德中路165巷）亦作為私設道路供通行至德中路81巷，顯見194地號土地分割前並非袋地，而系爭194-14地號土地係因分割致成為袋地，縱原告係因歷次前手以買賣、繼承等原因而輾轉取得上開土地所有權，仍有民法第789條第1項規定之類推適用，原告如欲通行鄰地，僅能選擇自194地號土地分割而出之土地即相鄰同段194-52、194-51、194-50地號通行至同段194-19地號土地即德中路165巷。被告之土地均非分割自194地號土地，無忍受原告通行之義務，亦不因原告購買系爭土地時周圍已有建物而異，又系爭225-5地號土地同屬原告所有，且與系爭194-14地號土地毗鄰，原告既僅得通行自194地號土地分割出之土地，亦無僅允系爭225-5地號土地得通行被告所有系爭252-5地號等2筆土地之理等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告高雄市政府財政局（下稱財政局）辯以：系爭194-14地號土地係於80年12月27日分割自194地號土地，系爭194-53地號土地則於82年12月4日判決分割自194-20地號土地，經比對73年高雄市都市計畫航測地形圖，分割前該地號土地西、南兩面臨6米巷道（即德中路165巷），依民法第789條第1項，原告僅能通行自194地號分割而出之土地。又系爭252-14地號土地已出租於黃海瑞，依原告主張係為申請指定建築線而訴請通行該土地，其申請通行之目的已違反高雄市市有財產管理自治條例第44條第1項第1款、2項經市府核准供通行使用之不動產不得申請指定建築線之規定等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告提起本件訴訟有確認利益。

㈡原告於109年12月24日以買賣為原因取得系爭土地所有權（權利範圍均為全部）；系爭252-5地號等2筆土地於88年12

月27日以接管為原因，登記為中華民國所有（權利範圍10000分之4218），由國產署管理；另於100年1月20日以接管為原因，登記為高雄市政府所有（權利範圍10000分之5782），由財政局管理。

㈢系爭194-14地號土地於80年12月27日分割自194地號、系爭194-53地號土地於82年12月4日判決分割自194-20地號、系爭225-5地號土地於77年1月13日分割自225地號，分割後系爭三筆土地未臨既有道路，使用分區均為第二種住宅區。

㈣被告自109年4月16日起，將援中段252-5地號土地（面積20.99平方公尺）共同出租黃海瑞，黃海瑞於110年3月22日辦理分割登記出同段252-14、252-15地號土地（面積各為18平方公尺、3平方公尺），原租賃土地標示併同更正。

㈤系爭252-5地號等2筆土地現況均為空地。

四、本件爭點：

㈠系爭土地是否與公路無適宜之聯絡？

㈡原告就被告共有之系爭252-5地號等2筆土地有無通行權存在？若有，範圍以何為適當？

五、本院之判斷：

㈠系爭194-53地號土地非屬袋地，系爭194-14、225-5地號土地得經由系爭194-53地號土地通行以達公路：

1.按「民法第787條第1項所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題；如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，尚不得依該規定主張通行他人之土地。上訴人既可經由自己之土地聯絡公路，縱其通行被上訴人土地較為便利，亦不得主張對於被上訴人之土地有通行權存在。」、「如數筆土地同屬一人所有，而得因之與公路為適宜之聯絡者（即得藉由其中一筆或數筆與公路相通聯），其中之一筆或數筆土地非藉助該通聯之土地即不能單獨對外通聯時，該同屬一人所有之土地，亦不能自己捨通聯之土地，而反藉由其他鄰地主張其通行權存在」（最高法院85年

度台上字第1692號、95年度台上字第2653號、90年度台上字第1679號判決意旨參照）。

2.查，原告所有之系爭三筆土地使用分區均為都市計畫內第二種住宅區，有高雄市政府都市發展局土地使用分區證明書在卷可稽（審訴卷第35頁），自西而東依序為系爭194-53、194-14、225-5地號土地，連接成一東西向略呈長方形之狹長土地，系爭225-5地號土地東側毗鄰被告共有之系爭252-5地號等2筆土地，而系爭252-5地號等2筆土地東側則與同段252-1地號土地即現為德中路111巷1弄之道路接臨，系爭252-5地號等2筆土地現況為鋪設水泥之空地，現無通行之障礙，故系爭土地目前係經由被告共有之系爭252-5地號等2筆土地往東通行以至公路（下稱東側路徑），以比例尺量測最短直線距離約8公尺；又系爭三筆土地北側、南側相鄰之土地上均已興建他人所有建物而完全無法經由北側或南側通行，僅系爭194-53地號土地與其西側相鄰同段194-21、194-57、194-58地號土地相鄰部分，現有建物間所形成寬度約95公分之窄巷，往南步行約1至2分鐘可連接至同段194-19地號土地（編定為德中路165巷，下稱西側路徑），該194-19地號土地屬建築時依規所留之私設道路，此經高雄市政府工務局（下稱工務局）檢附㈱高市工建築使字第01279號使用執照之地盤圖函復在卷（本院卷一第291至295頁），復經本院會同兩造及高雄市政府地政局楠梓地政事務所（下稱楠梓地政）人員履勘現場，製有勘驗筆錄、現況略圖及現場照片附卷可參（本院卷一第161至179頁），徵諸上開最高法院判決意旨，原告所有之系爭194-53地號土地，與其所有之系爭194-14地號土地毗鄰，而系爭225-5地號土地則與系爭194-14地號土地毗鄰，原告自應經由系爭194-53地號土地與公路為適宜之聯絡，即不得主張通行被告共有之系爭252-5、252-14地號土地。

㈡系爭194-53、194-14地號土地於分割前可通公路，原告僅得通行自194地號土地分割而出之土地：

1.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。其立法理由在於土地所有人不能因自己之任意行為，致增加他人之負擔，因此如數筆土地同屬一人所有，而得因之與公路為適宜之聯絡者（即得藉由其中一筆或數筆與公路相通聯），其中之一筆或數筆土地非藉助該通聯之土地即不能單獨對外通聯時，該同屬一人所有之土地，亦不能自己捨通聯之土地，而反藉由其他鄰地主張其通行權存在。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，惟參之18年11月30日之立法理由謂：「查民律草案第一千零十條理由謂因土地之一部讓與或分割，致生不通公路之土地者，其結果由當事人之任意行為而然。故其土地之所有人，祇能不給報償而通行於受讓人取得之公路接續地，或讓與人現存之公路接續地，或已屬於他分割人之公路接續地，其他之鄰地所有人，不負許其通行之義務。此本條所由設也。」其主要旨趣亦在於土地所有人不能因自己之任意行為，致增加他人之負擔。是民法第789條第1項規定於98年1月23日修正前，土地所有人將其所有之數筆土地，分別轉讓數人之情形，仍有適用（最高法院106年度台上字第2937號判決意旨參照）。

2.查194地號土地於80年間原為訴外人蔡金原、黃水周、李水信、李水卦、蔡乾明、張源風、張春旺、吳瑞津、吳王翠插、張文太、張文彬、嚴兩在、吳開得、于吳瑤、張登發、李萬得、吳榮仁、吳龍義、張文旺、張貴、張仕傑、蔡水滿、陳守仁、蔡仲卿、蔡仲翔、洪世欽、吳敬榮、李水樹、張良鍵等人共有，於80年12月27日分割出系爭194-14地號土地（同次新增分割194-1至194-23、194-29地號），由蔡金原、黃水周、李水信、李水卦、蔡乾明、張春旺、吳瑞津、

吳王翠插、張柏松、張文彬、嚴斌、吳開得、于吳瑤、張登發、李萬得、吳榮仁、吳龍義、張文旺、張貴、張仕傑、蔡水滿、陳守仁、蔡仲卿、蔡仲翔、洪世欽、吳敬榮、李水樹、張良鍵等人以分割為原因登記為共有，嗣於81年4月8日由陳守仁以共有物分割為原因取得單獨所有，於91年12月25日以買賣為原因登記為吳貞慧所有，再於102年11月18日以買賣為原因登記為許偉倫所有，末由原告於109年12月24日買受取得所有權；而系爭194-53地號土地係於82年12月4日判決分割自194-20地號（同次新增分割194-20、194-50、194-51、194-52、194-53、194-54、194-55地號，嗣於97年間194-55、194-21地號土地申請合併分割為194-21地號），由蔡金原、蔡水滿、陳守仁、洪世欽、蔡乾福、吳乾民、蔡登能以判決分割為原因登記為共有，後由陳守仁於82年12月9日以判決共有物分割為登記原因取得單獨所有，於91年12月25日出賣於吳貞慧，吳貞慧再於102年11月18日出賣於許偉倫，末由許偉倫於109年12月24日出賣於原告；系爭225-5地號土地則於77年1月13日分割自225地號土地，有土地登記公務用謄本、地籍異動索引及土地登記簿等在卷可參（審訴卷第63至67、75至99頁；本院卷一第100至147、239至243頁），且經楠梓地政112年7月10日高市地楠測字第11270532300號函復在卷（本院卷二第59頁），依73年高雄市都市計畫航測地形圖（下稱系爭73年航測地形圖），分割前194地號土地西、南兩側均臨6米寬之道路即德中路165巷（本院卷一第245頁），另依77年1月11日為分割系爭225地號土地而測繪之土地複丈圖及面積計算表（下稱系爭77年複丈圖），亦可見分割前194地號土地西、南兩側鄰路情形與系爭73年航測地形圖所示道路位置相符（本院卷二第83頁）；另依攝影日期80年4月12日即系爭土地分割前之農林航測圖，比對國土測繪圖資服務雲、Google街景圖、地籍圖資等，225地號土地分割前南面亦臨德中路81巷道路，北側則與德中路相臨（審訴卷第143頁；本院卷一第249至253頁），均無不通

公路之情形，而被告共有之系爭252-5等2筆土地均非分割自上述土地，依前揭規定及說明，原告自僅得通行分割前之土地，不得主張通行被告共有之系爭252-5等2筆地號土地。

3.原告雖主張德中路111巷、165巷均係於194地號土地分割後始形成之道路，於分割前均非道路，惟此與系爭73年航測地形圖顯示該土地分割前已有雙面鄰路情形不符；至德中路111巷坐落於194地號土地分割後之194-7、194-8地號土地位置，未見標示於系爭73年航測地形圖或系爭77年複丈圖，原告主張係屬分割後始形成之道路，固非無據，然分割前194地號土地西側與南側既已與德中路165巷道路相接臨而無不通公路情形，應無再予論究德中路111巷係於分割前或分割後即已存在之必要，附此指明。

㈢原告復主張系爭土地為可供建築之第二種住宅區，原告買受系爭土地係為起造建物銷售，而西側通行路徑寬度不足1公尺，僅可勉供行人通行，如不能主張就被告共有系爭252-5地號等2筆土地有通行權，系爭土地即無從為建築之通常使用，難認與公路已有適宜之聯絡，並提出其向工務局申請指示（定）建築線，經工務局以111年4月19日回函並檢附建築線指示（定）申請書圖、高雄市政府公有畸零地（公有裡地）合併使用證明申請書為佐（本院卷一第373至379頁），另工務局亦覆函本院原告所有系爭三筆土地未臨建築線（未臨道路），如要臨接建築線需將同段252-5或252-14地號等土地納入申請建築基地或作私設通路使用等語（本院卷二第117頁）。惟按鄰地通行權其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，且應選擇對鄰地損害最少之處所為之。其目的並不在解決鄰地之建築上之問題，自不能僅以建築法或建築技術上之規定為立論之基礎，為最高法院93年度台上字第98號、88年度台上字第3295號、86年度台上字第2622號裁判闡釋明確。蓋鄰地通行權立法目的係為調和相鄰關係，為使袋地得以出入及使用，而課以周圍地所有人容忍之義務，惟所有權之權能本為自由使用、收

益、處分所有物並排除他人干涉，適能使所有人於法安定性之保護下發揮所有物之完整效用，而無需慮及遭他人干涉之危險，準此，鄰地通行權既為對鄰地所有權能之限制，自屬法令範圍內例外限制所有權之情形，實應以較嚴格審慎之標準衡量通行範圍之最小侵害性，盡量保障鄰地所有權能之完整性。查，西側路徑固為相鄰土地間建物形成之通道而僅能供行人通行，惟僅需步行不到2分鐘即得與基地內通路即德中路165巷接臨並連接至主要道路，雖系爭194-53地號土地現與路面存有高低落差，惟此非不得以建築技術加以克服，至系爭土地如不能主張對被告共有之系爭252-5地號等2筆土地有通行權，固有未能指定建築線之虞（參本院卷二第125頁工務局隨函檢送之建築線位置圖），然徵諸前揭說明，尚無從僅以建築法或建築技術之規定為立論基礎。況兩造均不爭執系爭252-5地號等2筆土地現供通行使用，財政局抗辯依高雄市市有財產管理自治條例第44條第1項第1款、第2項後段「市有不動產經本府核准後，得提供下列使用：一、供通行使用。……其供通行使用者，並不得申請指定建築線」規定，亦不得申請指定建築線，尚非無據。而原告係因買賣受讓取得系爭土地所有權，仍有修正前民法第789條第1項規定之類推適用，否則將使該規定形同具文，應非立法本意。

六、綜上所述，原告依民法第787條第1項、第788條第1項規定，請求確認對被告共有系爭252-5地號等2筆土地全部（面積各18平方公尺、合計36平方公尺）有通行權存在，及被告應容忍原告通行上開土地範圍，不得為阻礙通行之行為，並應容忍原告於該有通行權之土地上開設道路舖設柏油或水泥路面，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認於判決結果無影響，爰不逐一論駁，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第三庭　　法　官　楊捷羽

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　黃盈菁

附圖：高雄市政府地政局楠梓地政事務所收件日期文號110年10月12日楠法土字第190號土地複丈成果圖㈠（即方案(甲)）。