

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第391號

原告 陳忍
被告 興皇建設有限公司

法定代理人 李佩玲
訴訟代理人 黃宥維律師
黃如流律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國113年3月14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

一、原告主張：伊所有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）係建地，遭被告興建出售之建物包圍，無法與公路相通，形成袋地，須經由鄰地即被告所有同段1118-17地號土地（下稱1118-17地號土地），始得與公路相連。1118-17地號土地現為空地，面積130.67平方公尺，寬約8公尺呈長方形，與吉祥街4巷道路相連，伊欲於系爭土地上興建房屋出售，依建築法第42條規定，建築基地與建築線應相連接，亦即系爭土地須與道路相連或可連通道路，因系爭土地為袋地，故伊只能經由1118-17地號土地對外通行，方能取得建築執照。再依建築技術規則建築設計施工編第2條第4款規定，基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積在1,000平方公尺以上者，通路寬度須為6公尺，是伊須通行1118-17地號土地上如附圖一所示A部分範圍之土地，以連接公路，並可規劃建築線，此一通行方式係對兩造土地最經濟及實用之方案。另被告所有1118-17地號土地依民國112年1月之公告現值為每平方公尺新臺幣（下同）16,000元，被告卻要求伊以400萬元購買1118-17地號土地，否則不讓伊通

01 行，並故意在1118-17地號土地上以鐵欄圍籬並堆置廢棄
02 物，致伊無法通行進入系爭土地等語，爰依民法第787條規
03 定，求為判決：(一)確認原告所有系爭土地就被告所有1118-1
04 7地號土地如附圖一所示A部分土地（寬度6公尺，面積91.95
05 平方公尺）有通行權存在。(二)被告於前項通行權範圍內應容
06 忍原告通行，不得設置障礙物或有任何妨礙、阻撓原告通行
07 之行為，並應將其上障礙物移除或拆除。

08 二、被告則以：系爭土地得經由原告所有坐落高雄市○○區○○
09 段0000地號土地(下稱1130地號土地)及財政部國有財產署管
10 理之國有高雄市○○段00地號土地(下稱53地號土地)連接旗
11 南一路，上開土地雖有大排水溝通過，但旗南一路旁之53地
12 號土地上已有一部分架設水泥平台，原告只需在該水泥平台
13 後方懸空處及1130地號土地上鋪設道路即可連接系爭土地，
14 原告以此方式通行至旗南一路所用土地範圍，與通行1118-1
15 7地號土地上A部分土地之範圍，並無多大差異。1118-17地
16 號土地係建地、1130及53地號土地係水溝用地，土地價值差
17 異極大，原告主張通行1118-17地號土地屬損害最小之通行
18 方案等語，應無足採。兩造曾就1118-17地號土地以買賣價
19 金400萬元成立買賣契約之預約，原告本得與被告訂立買賣
20 契約取得1118-17地號土地所有權以為通行，原告嗣後反
21 悔，提起本件確認通行權之訴，要求伊以公告現值出賣1118
22 -17地號土地，其就1118-17地號土地應無確認通行權之必
23 要，其請求欠缺權利保護之必要，且其須對1118-17地號土
24 地主張通行權，係因原告自己毀約之任意行為所造成，有違
25 誠信原則。倘認原告有通行1118-17地號土地之必要，其通
26 行範圍足敷一般車輛通行即足，實務案例以留設3公尺以下
27 寬度之通路為原則，原告請求保留4公尺或6公尺寬度之道路
28 供其通行，亦無足採等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
29 回。

30 三、本院於113年3月14日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭
31 執事項如下(本院卷第333至339頁)：

01 (一)不爭執事項：

- 02 1.系爭土地為原告所有，使用分區為住宅區，該土地為袋
03 地，非經連接周圍其他人所有之土地，不能對外通行。
- 04 2.系爭土地周圍之相鄰土地，除原告所有之1130地號土
05 地、被告所有之1118-17地號土地（面積130.67平方公
06 尺；使用分區為住○區○○○○○○○○○○00地號土地
07 （使用分區部分為水溝用地、部分為農業區，管理機關
08 為財政部國有財產署）外，其餘土地均已興建房屋（同
09 區頭林段52地號土地上雖無興建房屋，但該土地周遭均
10 為房屋或大排水溝，無法由52地號土地連接公路）。
- 11 3.1118-17地號土地之南側與系爭土地相連。1118-17地號
12 土地之東、西兩側鄰地均有興建建物，其北側連接吉祥
13 街4巷道路。被告於1118-17地號土地南側與系爭土地相
14 鄰處架設如附圖一所示a-b間藍線所示之鐵圍籬，另於1
15 118-17地號土地北側與吉祥街4巷道路相鄰處架設圍
16 籬，被告並未於該土地上堆置任何物品。
- 17 4.53地號土地上之西側臨旗南一路，53地號土地上之西側
18 偏北邊之土地上有如附圖二所示之平台，該平台以南及
19 以東之53地號土地上均為大型排水溝，該平台以南大排
20 水溝寬度約8.5公尺，該平台與1130地號土地之間為大
21 型排水溝，並無相連接可供通行之地面。
- 22 5.兩造於112年1月16日成立預約（下稱系爭預約），合意約
23 定原告以總價400萬元向被告買入1118-17地號土地，及
24 於同年月00日下午2時簽訂買賣契約，原告已向被告預
25 付50萬元訂金，兩造並於112年1月16日簽署土地買賣定
26 金收據（下稱系爭收據，審訴卷第71頁），其後原告未
27 依上開預約與被告簽訂1118-17地號土地之買賣契約。

28 (二)爭執事項：

29 原告主張對於被告所有之1118-17地號土地有通行權存
30 在，有無理由？如有，原告通行1118-17地號土地之必要
31 範圍及方法為何？

01 四、得心證之理由：

02 (一)按袋地通行權紛爭事件，基於程序選擇權，原告可提起確
03 認之訴、形成之訴及給付之訴。倘通行權人係訴請法院對
04 特定之處所及方法確認其有無通行權限時，因係就特定處
05 所及方法有無通行權爭議之事件，此類型之訴訟事件乃確
06 認訴訟性質，法院審理之訴訟標的及範圍應受其聲明拘束
07 （最高法院110年度台上字第2771號判決意旨參照）。查
08 兩造因原告就被告所有1118-17地號土地之特定範圍之土
09 地有無通行權限發生爭執，原告聲明請求確認其就1118-1
10 7地號土地上如附圖一所示A部分土地有通行權存在，及被
11 告應容忍原告通行，不得設置障礙物或有任何妨礙、阻撓
12 原告通行之行為，並應將其上障礙物移除或拆除。經本院
13 闡明後，原告陳明其係就1118-17地號土地上A部分土地有
14 無通行權提起確認之訴，如上開通行方式不可採，法院無
15 須斟酌其他通行方式等語（本院卷第45、47、119頁），
16 故本件審理之訴訟標的及範圍，依前說明，應受原告聲明
17 之拘束，合先敘明。

18 (二)原告主張對於被告所有之1118-17地號土地有通行權存
19 在，有無理由？如有，原告通行1118-17地號土地之必要
20 範圍及方法為何？

21 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，
22 除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通
23 行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必
24 要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。
25 民法第787條第1項、第2項前段定有明文。此即所謂袋
26 地通行權，其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權
27 內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，雖為周
28 圍地之物上負擔，然周圍地所有人並無犧牲自己重大財
29 產利益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務（最高
30 法院110年度台上字第3005號判決意旨參照）。另按民法
31 第787條規定之袋地通行權，規範目的在使袋地發揮經

濟效用，以達物盡其用之社會整體利益，擴張通行權人之土地所有權，令周圍地所有人負容忍之義務，二者間須符合比例原則(最高法院111年度台上字第1331號、109年度台上字第1947號判決意旨參照)。換言之，鄰地通行權，既係為充分土地之利用，使相鄰之土地所有權，得於法定範圍內為最低限度之擴張與限縮，其主要目的自非專為調和個人所有之利害關係，更有促進物盡其用之社會整體利益之功能。因此，使土地所有人通行鄰地，與鄰地所有權人因此所受損害相權衡，如對社會整體利益反而有損者，自不應准許袋地所有人通行鄰地。

2. 復按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第1項、第2項定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋(最高法院71年台上字第737號裁判意旨參照)。

3. 查原告所有之系爭土地及被告所有1118-17地號土地之使用分區均為住宅區，已如前述，是兩造各自所有之土地均可供為建築之用，且原告自承其就系爭土地之用途係與他人合建1棟7層樓之建物，供自住及出售之用等語（本院卷第269頁），是可知原告欲通行被告之1118-17地號土地，不僅為個人通行之用，亦包含興建房屋出售獲利。另查，兩造於112年1月16日成立系爭預約，合意約定由原告以總價400萬元向被告買入1118-17地號土地，並約定於同年月00日下午2時簽訂買賣契約，原告已向被告預付50萬元訂金，兩造並於112年1月16日簽署系爭收據，其後原告未依上開預約與被告簽訂1118-17

01 地號土地之買賣契約等情，有被告提出之系爭收據為證
02 (審訴卷第71頁)，復為兩造所不爭執，是原告若依系爭
03 預約，與被告締結買賣契約取得1118-17地號土地所有
04 權，其即得本於1118-17地號土地所有權人之地位對該
05 土地為通行、使用及收益，而無須以對被告確認通行權
06 之方式，使1118-17地號土地之所有權權能遭限縮。

07 4. 尤其，1118-17地號土地面積130.67平方公尺，使用分
08 區為住宅區，原可供建築之用，原告主張通行其上如附
09 圖一所示之A部分土地面積91.95平方公尺，已占該土地
10 總面積70.36%，且被告就該土地其餘可任意使用面積
11 僅餘38.72平方公尺，再以附圖一之比例尺1/500換算，
12 1118-17地號土地扣除A部分土地後，其臨吉祥街4巷道
13 路之土地面寬僅約2.2公尺，已不足高雄市畸零地使用
14 自治條例第4條第3款所定最小建築基地規模（指基地寬
15 度至少3公尺，深度至少5公尺，面積至少20平方公尺以
16 上），而屬畸零地，是若許原告通行1118-17地號土地
17 上A部分土地將致該土地喪失建築使用之功能，且剩餘
18 之土地，地形狹長，亦難為有效之利用。

19 5. 另按有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地
20 因此所受之損害，應支付償金。前項情形，如致通行地
21 損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之
22 價額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人
23 協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法
24 第788條定有明文。上開條文第2項規定於98年1月23 日
25 增設，其立法目的為土地所有人行使其通行權，開設道
26 路，如致通行地損害過鉅者，應許通行地所有人得請求
27 有通行權人以相當之價額購買其土地，俾求公平並維持
28 不動產相鄰關係之和諧。是若土地所有權人通行鄰地，
29 造成鄰地損害過鉅時，鄰地所有權人依上揭規定，本得
30 請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之
31 畸零地，以及鄰地所有權人得請求通行權人購買通行地

之全部範圍。查原告自陳其通行A部分土地係作為指定建築線之用，該A部分土地要作為道路等語(本院卷第251、253頁)，是以，原告通行A部分土地係為開設道路之用，而兩造既已於112年1月16日成立系爭預約，倘原告依系爭預約履行與被告訂立買賣契約之義務，將可避免1118-17地號土地因遭原告通行一部分土地即A部分土地，而致損害過鉅之情形，是原告提起本件訴訟請求確認就A部分土地有通行權，顯違誠信原則，且有權利濫用之情形。

6.原告另主張1118-17地號土地依112年1月之公告現值每平方公尺16,000元計算，其價值為2,090,720元，被告要求其以400萬元買入上開土地，否則不讓其通行，並故意於兩地相鄰處架設圍籬及堆置廢棄物，致其無法進入系爭土地，其因不知有袋地通行權存在，可訴請法院確認通行權，因而受騙陷於錯誤，而為不自由之意思表示，其已向被告撤銷系爭預約之意思表示等語，經核原告上開主張，未見被告有何對原告施以詐術之行為，原告主張受被告詐欺而與被告就1118-17地號土地成立系爭預約，自屬無據。又土地公告現值往往與市場交易價值顯有差距，此為公知之事實，是原告主張系爭土地之買賣價金應以112年1月公告現值每平方公尺16,000元作為計算依據，亦即其價值為2,090,720元等語，殊無足採。另原告自陳欲於系爭土地興建房屋出售，而有通行1118-17地號土地之必要等語(本院卷第26、269頁)，原告既欲於自有之土地上興建房屋出售獲利，衡情原告自當就建造成本、出售房地之收益金額等已有評估，則其就系爭土地附近之交易行情自當有所瞭解，則原告主張遭被告詐欺而以400萬元成立系爭預約等語，殊難採信。另參酌兩造於112年1月16日成立系爭預約，1118-17地號土地鄰近之同段1118-16地號土地(面積9.87平方公尺)於111年9月28日交易之實價登錄之價格為每平方

公尺27,000元(本院卷第323頁),依此計算1118-17地號土地之價格為3,528,090元。依上開實價登錄查詢資料可知,1118-17地號土地附近之土地交易行遠高於原告所主張之公告現值16,000元,且依1118-16地號土地每平方公尺單價27,000元,計算得出1118-17地號土地之價格為3,528,090元,與兩造間所成立系爭預約約定之買賣價金400萬元,差距不大。況且,不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考,不動產買賣成交價格應視個案事實、買賣雙方議價、時機等種種因素而定,故不動產買賣價格本決定於買賣雙方個人認知及接受度,只要買賣雙方就標的物及買賣價金互相同意,即應認買賣契約成立,此為維護市場交易秩序之當然解釋,蓋相同不動產於不同人間議定交易價格,本難相同,是兩造就1118-17地號土地之買賣價金既合意為400萬元,並成立系爭預約,且兩造約定之買賣價金400萬元亦與附近土地之實價登錄交易價格,差距不大,則原告主張其受被告詐欺而成立系爭預約,核無足採。

7.據上所述,兩造已成立系爭預約,合意約定原告以總價400萬元向被告買入1118-17地號土地,及於同年月00日下午2時簽訂買賣契約,則原告若依系爭預約與被告訂立買賣契約,於兩造依買賣契約履行後,原告即得取得1118-17地號土地所有權而為通行、占有、使用及收益,詎原告違反系爭預約,以系爭土地所有權人之身分起訴請求確認其對被告所有之1118-17土地有通行權,原告提起本件訴訟難謂無不違反誠信原則及禁止權利濫用原則之虞,已違反民法第148條規定,且若准予確認其就1118-17地號土地上如附圖一所示A部分土地有通行權存在,亦將造成該土地之損害甚鉅,是原告此部分確認之訴,為無理由。原告請求確認就A部分土地有通行權存在,既屬無據,其請求被告於前項通行權範圍內應容忍原告通行,不得設置障礙物或有任何妨礙、阻撓原

告通行之行為，並應將其上障礙物移除或拆除，亦無理由。

五、綜上所述，原告依民法第787條規定，請求確認原告所有系爭土地就被告所有1118-17地號土地如附圖一所示A部分土地（寬度6公尺，面積91.95平方公尺）有通行權存在，及被告於前項通行權範圍內應容忍原告通行，不得設置障礙物或有任何妨礙、阻撓原告通行之行為，並應將其上障礙物移除或拆除，違反誠信原則，且屬權利濫用，且原告主張之通行方式將造成1118-17地號土地損害甚鉅，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 29 日
民事第二庭法 官 許慧如

附圖一：高雄市政府地政局旗山地政事務所複丈日期112年9月23日(收件日期及文號：同日旗法土字第74500號)土地複丈成果圖乙份。

附圖二：高雄市政府地政局旗山地政事務所複丈日期112年8月9日(收件日期及文號：112年7月14日旗法土字第57100號)土地複丈成果圖乙份。

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 113 年 3 月 29 日
書記官 林榮志