

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第298號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 黃楷傑  
黃楷佑  
共同  
訴訟代理人 黃文力律師  
被 告 周林素貞  
許桂琴  
許昭玲  
許雅婷  
許雯涵  
曾語璇即許雅茵  
許壹晴  
陳春芬  
陳秋芬  
林稚堂即林均睿  
邱弘智  
林佑融  
黃繼寬即羅文辰  
黃才瑋即羅文志  
黃寶賢即羅玉涵  
林學緯  
林建志  
林青儀  
林欽錫  
林大堯  
林育慶  
上六人共同  
訴訟代理人 蔡宛緻律師  
陳偉仁律師  
被 告 林素蓮

01 林邱惠莪  
02 林瑞龍  
03 謝昆諭  
04 陳瓊滙  
05 翁甄珮  
06 翁于舒  
07 張美玉  
08 蕭宇翔

09 上列一人

10 訴訟代理人 柯錦文  
11 被 告 柯均蓉

12 上列一人

13 訴訟代理人 蕭足滿  
14 被 告 蕭麗慧  
15 蕭麗鈺  
16 蕭灑娟  
17 蕭淑憶

18 上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國113年5月  
19 20日言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

- 21 一、確認原告就其與被告所共有坐落嘉義市路○段00000地號土  
22 地，如附圖二即嘉義市地政事務所民國113年4月19日土地複  
23 丈成果圖所示編號B部分(面積176平方公尺)之土地有通行權  
24 存在。被告應容忍原告通行，不得有妨礙原告通行之行為。  
25 二、被告應容忍原告在前項所示通行範圍內鋪設柏油及水泥、埋  
26 設管線及排水之行為，並不得為妨礙原告鋪設及埋設前述管  
27 線及排水之行為。  
28 三、原告其餘之訴駁回。  
29 四、訴訟費用由原告負擔。

30 事實及理由

31 壹、程序方面：

01 一、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
02 者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否  
03 之訴，亦同。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律  
04 關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安  
05 之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者  
06 而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，  
07 即難認有受確認判決之法律上利益，最高法院著有52年台上  
08 字第1240號裁判意旨可供參照。本件原告各為附表二所示2  
09 筆土地（下或稱原告土地）所有權人，被告否認與原告土地  
10 相鄰之兩造共有之同段164-5地號土地（下稱系爭土地），  
11 如嘉義市地政事務所民國112年12月7日土地複丈成果圖（下  
12 稱附圖一）所示代號A部分（寬8公尺、面積275平方公尺）  
13 之土地，有通行權存在，則原告之法律上之地位確處於不安  
14 狀態，非以確認判決無法將此種不安狀態除去。因此，本件  
15 原告之訴即有受確認判決之法律上利益，先為說明。

16 二、又本件除被告林學緯、林建志、林青儀、林欽錫、林大堯、  
17 林育慶外，其餘被告經合法通知，並得委任代理人到場，惟  
18 未於言詞辯論期日到場或委任代理人到庭，經核閱無民事訴  
19 訟法第386條所列各款情形，依民事訴訟法第385條第1項前  
20 段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體方面：

22 一、原告主張：

23 (一)原告2人為兄弟(下或稱原告)，各為附表二所示2筆土地（下  
24 或稱原告土地）所有權人，原告土地目前為無法通行至公路  
25 之袋地，而與原告土地相鄰之系爭土地為8公尺計畫道路，  
26 原告土地需經由系爭土地對外聯絡通行至公路。因原告土地  
27 係自同段164地號土地分割而來，而系爭土地如附表一所示  
28 係自同段164-1地號分割而出，而同段164-1地號土地亦係自  
29 同段164地號土地分割而來，即原告土地與系爭土地均係自  
30 同段164地號土地所分割而出。又依臺灣高等法院臺南分院  
31 （下稱臺南高分院）89年度重上字第51號分割共有物事件民

01 事判決（下稱前案判決）之分割方案，關於找補部分係依通  
02 行嘉義市立仁路土地、8公尺計畫道路土地、6公尺私設道路  
03 土地、北面既有道路土地等，分別計算各共有人取得土地之  
04 價值而為找補，而原告土地在當時就係預計以通行8公尺計  
05 畫道路之系爭土地為考量而鑑定土地價值。再者，本件經本  
06 院履勘現場，原告土地北側之同段164-9地號土地上坐落門  
07 牌號碼嘉義市○○路000巷0號建物，南側之同段164-12、16  
08 4-18、164-19地號土地上亦各自坐落門牌號碼嘉義市○○路  
09 000號、302號、306號建物，西側之同段164-14地號土地上  
10 亦有無門牌號碼之建物，故原告土地客觀上僅能通行系爭土  
11 地，並無加重系爭土地之負擔。是以，原告依民法第787條  
12 第1項、第788條第1項前段、第789條第1項、第779條第1  
13 項、第786條第1項等規定，主張通行系爭土地如附圖一所示  
14 代號A，面積275平方公尺土地，並開闢道路鋪設柏油或水泥  
15 以至公路、埋設管設及排水之設施，應有理由。至於通行範  
16 圍，若認前述代號A之通行面積過大，原告則以通行如附圖  
17 即嘉義市地政事務所113年4月19日土地複丈成果圖所示代號  
18 B(下稱附圖二)，面積176平方公尺土地為通行及開闢道路鋪  
19 設柏油或水泥以至公路、埋設管設及排水設施之範圍。

20 (二)依前所述，前案判決時所採分割方案，原告土地就係預計通  
21 行系爭土地，被告林育慶等辯稱原告土地係在前案判決後始  
22 形成袋地，依民法第789條規定，應僅能通行同段164地號土  
23 地當時分割出之同段164-17地號土地（即現今立仁路312  
24 巷）等情，尚無理由，並有違民法第148條第2項誠信原則，  
25 而不可採等語，並聲明：1.確認原告對系爭土地如附圖一所  
26 示編號A部分，面積275平方公尺之土地有通行權存在。2.被  
27 告就前項通行權範圍土地，應容忍原告通行，不得為妨礙原  
28 告通行之行為，並應容忍原告在系爭土地上為鋪設柏油及水  
29 泥，埋設管設及排水之行為。

## 30 二、被告方面：

31 (一)被告林學緯、林建志、林青儀、林欽錫、林大堯、林育

01 慶、林邱惠蕤、林素蓮、謝昆諭及林瑞龍(後列四人於112  
02 年12月19日解除委任)則以：

- 03 1.在前案判決當時，系爭土地、同段161-1、164-1、164、1  
04 63地號等土地均係獨立存在之土地，而依前案判決，請求  
05 裁判分割之土地為同段161-1、164、163地號土地，且前  
06 案判決理由欄記載此3筆土地均南臨15公尺立仁路（即當  
07 時及現今之同段164-1地號土地），足見前案判決之原告  
08 起訴時，同段164地號土地係南臨立仁路，尚非袋地，而  
09 原告土地係前案判決主文中，分割自同段164地號土地之  
10 編號25、26之土地，而此編號25、26之2筆土地係經前案  
11 判決分割後，導致未南臨立仁路而形成袋地，且系爭土地  
12 亦經原告自承不在前案判決分割範圍內，依民法第789條  
13 第1項規定，原告僅能通行同為該次分割之同段161-1、16  
14 4、163地號等3筆土地分割後所形成之各土地，不得主張  
15 通行系爭土地。而前案判決中，將同段164-17地號土地留  
16 設為通路使用，且與同段163地號土地同為現今嘉義市立  
17 仁路312巷，故原告應設法通行同段164-17地號土地，而  
18 非主張通行系爭土地。
- 19 2.被告係系爭土地之共有人，並非前案判決之當事人，依民  
20 事訴訟法第400條第1項、第401條第1項等規定，被告等人  
21 不受前案判決之判決效力所拘束。況前案判決之判決理  
22 由，及所附歐亞不動產鑑定股份有限公司鑑定報告書(下  
23 稱鑑定報告)，雖記載系爭土地為8公尺計畫道路，惟均記  
24 載尚未開闢等語，足見系爭土地在前案判決當時尚未開  
25 闢，無法供公眾通行，係前案判決之當事人均可得預見之  
26 情；若原告或其前手係認為前案判決之找補價格未斟酌8  
27 公尺計畫道路尚未開闢乙事，對前案判決中預計通行8公  
28 尺計畫道路之當事人有不公之情形，應係於前案判決審理  
29 時爭執找補價格之計算方式，或爭執分割方案，不應於前  
30 案判決確定多年後，對非前案判決當事人之被告主張通行  
31 非前案判決分割標的之系爭土地，有違誠信原則等語，作

01 為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 (二)被告蕭宇翔、柯均蓉則以：整個事情都不瞭解；不清楚是  
03 什麼事等語，作為抗辯。

04 (三)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為聲  
05 明或陳述。

06 三、本件經到場之兩造協商整理不爭執及爭執事項（見本院卷  
07 二第27頁，保留原意，文字內容有稍作調整）：

08 (一)本件兩造不爭執事項：

09 1.原告所有如附表二所示土地為袋地。

10 2.被告等人與原告為系爭土地之共有人，系爭土地為計畫道  
11 路，屬公共設施保留地。

12 3.系爭土地並非前案判決之分割標的。

13 (二)本件兩造爭執事項：

14 本件原告依民法第787條第1項、第788條第1項前段、第78  
15 9條第1項、第779條第1項、第786條第1項等規定主張通行  
16 系爭土地(鄰地通行權)，並開闢道路鋪設柏油或水泥以至  
17 公路，及埋設管設及排水之設施，是否有理由？若有理  
18 由，應通行位置為何？

19 四、本院之判斷：

20 (一)土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地  
21 所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項前段定  
22 有明文。依前揭關於土地相鄰關係之規範目的，顯係為使  
23 土地能物盡其用，發揮最大之經濟效益，乃於利益衡量之  
24 原則下，藉由權利間行使之調和，以增進社會經濟之公  
25 益。是以，前述通行權之規定，不僅專為調和個人所有之  
26 利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其  
27 用之社會整體利益。因此袋地通行權，非以袋地與公路有  
28 聯絡為已足，尚須使其能為通常使用。而是否能為通常使  
29 用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境  
30 變化等因素為綜合判斷。倘袋地為建地時，並應考量其坐  
31 落建物之防火、防災、避難及安全需求，始符能為通常使

01 用意旨(最高法院104年度台上字第256號裁判意旨參照)。

02 經查：

03 1.原告主張各如附表二所示土地分別為其所有，目前無法通  
04 行至立仁路道路，而與原告土地相鄰之系爭土地為8公尺  
05 計畫道路，原告土地無法經由系爭土地對外聯絡通行至公  
06 路，致與道路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之袋地等  
07 情，已據其提出原告土地之土地登記第一類謄本、地籍圖  
08 謄本、系爭土地土地登記第一、二類謄本、嘉義市政府環  
09 境保護局112年1月13日嘉市環水字第1120000441號函、嘉  
10 義市政府(112)嘉市府都建執字第00012號、第00011號  
11 建造執照、系爭土地第一類地價謄本、嘉義市政府都市計  
12 畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書、相片及現場  
13 照片等件附卷為證(見本院卷一第17至53、69至81、153  
14 至155、369至375頁)。

15 2.再者，經本院至現場勘驗結果，原告土地北側有建物門牌  
16 號碼即立仁路312巷6號及圍牆，無法對外通行，西側則臨  
17 有鋼骨2層建物(無門牌號碼)，在南側為門牌號碼立仁  
18 路300號，系爭土地在臨原告土地之東側現狀雜草叢生，  
19 現場經地政人員測量，在前述300號建物前之路寬約8公尺  
20 (該建物牆柱至系爭土地上現場造景之樹木距離)，機車停  
21 車坪寬度為3.5公尺，而同段164-17地號、163地號土地現  
22 為立仁路312巷之無尾巷，經地政人員確認該巷道約寬6公  
23 尺，同段164-17地號、163地號2筆土地寬度各約3公尺，  
24 同段164-17地號土地東側均為建物，無路可通行至原告土  
25 地，原告土地僅能經由系爭土地通行至立仁路等情，有勘  
26 驗筆錄、現況簡圖及現場照片可佐(見本院卷一第359至3  
27 75頁)，並有嘉義市地政事務所113年4月19日嘉地測字第  
28 1135400135號函及檢送系爭土地複丈成果圖(見本院卷一  
29 第391、393頁)，復為到場、未到場被告所不爭執(併見  
30 本件兩造不爭執事項1.)或未具狀為爭執，原告主張原告  
31 土地現與道路無適宜之聯絡，致屬不能為通常使用之袋

01 地，可信為真實。

02 (二)又民法第789條之立法意旨在於袋地通行權本屬相鄰土地  
03 間所有權之調整，而土地所有人固得本於其所有權就土地  
04 任意為土地一部之讓與或處分，但不得因此增加周圍土地  
05 之負擔，倘土地所有人任意讓與或處分土地之一部，使土  
06 地成為袋地，既為其所能預見，或本得事先安排，即不得  
07 損人利己，許不通公路之土地通行周圍土地。故土地之一  
08 部因強制執行，致造成袋地之情形者，既非出於土地所有  
09 人之任意行為或預期其能事先安排，自無民法第789條之  
10 適用(最高法院98年度台上字第348號、96 年度台上字第1  
11 413號裁判意旨參照)。因土地一部之讓與或分割，致有不  
12 通公路之土地者，因至公路，亦僅得通行受讓人或讓與人  
13 或他分割人之所有地，而不能通行其他周圍地，以至公  
14 路。此項規定之主要旨趣在於當事人為讓與或分割土地  
15 時，對於不能與公路適宜聯絡之情況，當為其所預見，而  
16 可期待其事先為合理解決，例如在買賣土地時，預見有通  
17 行權負擔存在，而降低其價金，此參以民法第789條第2  
18 項，通行權人無須支付償金之規定至明。況土地所有權人  
19 不能因自己之讓與或分割土地，致對當事人以外之其他土  
20 地所有人造成不測之損害。惟土地之讓與，有出於強制執  
21 行者，土地分割有出於法院判決者，「類此非出於土地所  
22 有人任意行為」造成土地不通公路，「非可預見而自為安  
23 排」之情形，應仍得主張民法第787條之必要通行權（謝  
24 在全大法官著，民法物權論98年6月版，第309頁參照）。  
25 本件被告雖以前述情詞辯稱：在前案判決當時，請求裁判  
26 分割之土地為同段161-1、164、163地號等土地，前案判  
27 決理由欄記載此3筆土地均南臨15公尺嘉義市○○路○○  
28 ○段00000地號土地），前案判決之原告起訴時，同段164  
29 地號土地係南臨嘉義市立仁路，尚非袋地，而原告土地係  
30 前案判決分割自同段164地號土地之編號25、26之土地  
31 後，致未南臨嘉義市立仁路而形成袋地，系爭土地亦不在

01 前案判決分割範圍內，原告僅能通行同為該次分割之同段  
02 161-1、163、164地號等3筆土地分割後所形成之各土地，  
03 不得主張通行系爭土地，而應設法通行同段164-17地號土  
04 地(嘉義市立仁路312巷)，而非主張通行系爭土地等語。  
05 惟經調查：

- 06 1.原告土地及系爭土地如附表一、二所示，均原係經由同段  
07 164地號土地分割出等情，有如附表一、二所示土地登記  
08 謄本可憑。又前案判決係因該3筆土地，其中同段163、16  
09 4地號土地其地界固然相鄰，但各共有人之應有部分不全  
10 然相同，而同段161-1地號土地與同段164、163地號土地  
11 並未相鄰，受限於當時民法第824條關於共有物分割方法  
12 之限制不能予以「合併分割」，而將3筆土地採「各別分  
13 割」合併判決，並審認該3筆土地均南臨15公尺之立仁  
14 路，其中161-1地號土地又北臨信興街76巷，161-1地號與  
15 164、163地號土地並不相連，中間為164-2地號與161-5地  
16 號兩筆土地，其中164-5地號土地(即系爭土地)為8公尺計  
17 畫道路，惟尚未開闢，而前案判決附圖編號32、12(即164  
18 -17、163地號土地)部分係留作通路，應由全體共有人繼  
19 續保持共有關係，並經囑託歐亞不動產鑑定(股份)公司實  
20 地調查鄰近土地使用現況及目前土地使用現況，並就聯外  
21 道路、面臨道路寬度、長度、地形、地勢與地區房地產現  
22 況等因素，精算各共有人應補償及應受補償之金額如附表  
23 (前案判決附表)，而本院參以該鑑定報告書土地基本條件  
24 分析表所載，就前案判決其中4筆土地即編號24(即164-9  
25 地號土地)正面路寬為6米(即編號32、12，164-17、163地  
26 號土地)及8米(即系爭土地)(雙面臨路)，編號25及26(即  
27 原告土地)之正面路寬8米(即系爭土地)、編號27(即164-1  
28 2地號土地)正面路寬15米(立仁路)及8米(系爭土地)，及  
29 如附表四所示內容之鑑價補償等情形，前案判決復斟酌倘  
30 依共有物現狀予以實物分割後3筆土地，部分共有人分得  
31 之部分均將淪為畸零地，嚴重影響該分得人對於該3筆土

01 地之利用，並考量該3筆土地面積非小，以實物各別分割  
02 並無實際困難，且各共有人於分割後，均能取得相當面積  
03 之土地得能符合經濟效益之利用，再審酌兩造之應有部分、  
04 目前占有使用位置及使用現況，及分割後各部分均能  
05 臨路對外通行無阻等各情，而為前案判決等語，此有前案  
06 判決理由第四項首段及(三)5、五、六項載述明確可佐，並  
07 有前述鑑定報告書影本附於本院卷(外放)，復經本院依職  
08 權調取前案判決及其卷宗核閱無誤。

09 2.本院參以前案判決之前述審認結果，系爭土地固非前案判  
10 決分割之標的，然顯見前案判決已審酌原告土地及所面臨  
11 系爭土地(8米正面路寬)之臨路狀況與共有人間之補償情  
12 形，兼顧各共有人分得部分之通行便利，及分割後各該部  
13 分均能臨路對外通行無阻，預先將系爭土地留作原告土地  
14 之對外通路，以供聯絡至立仁路可明。雖原告土地經如附  
15 表一、二所示分割，並因前案判決分割結果而形成袋地，  
16 而前案判決之判斷與民法第789條第1項規定意旨固非全然  
17 相同，惟審酌袋地通行權係屬相鄰土地間所有權之調整，  
18 原告土地之所有人既非任意讓與或處分土地之一部，使土  
19 地成為袋地，此既為前案判決分割所致，原告土地所有人  
20 並已對該確定判決產生之信賴，亦非其當時所能預見或事  
21 先安排，則類此非出於土地所有人任意行為造成土地不通  
22 公路，既非可預見而自為安排之情形，應仍得主張袋地之  
23 必要通行權。因此，原告對於如附表二所示之土地既因前  
24 案判決共有物分割結果，致需通行系爭土地始得通行至立  
25 仁路道路，並非原所有權人任意之行為所致，依前述說  
26 明，尚屬有據。

27 3.再者，有通行權人，應於通行必要之範圍內，擇其周圍地  
28 損害最少之處所及方法為之，民法第787條第2項定有明  
29 文。又所謂通行之必要範圍內，周圍地損害最少之處所及  
30 方法，固應依社會通常之觀念，就附近周圍地之地理狀  
31 況、相關公路位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利

01 用人之利害得失及其他各種情事，按具體事例斟酌判斷  
02 之。惟所謂「損害最少之處所」，其損害非僅指從面積多  
03 寡考量，亦須斟酌土地之位置、地勢、用途等項。再者，  
04 法院對於前述「周圍地損害最少之處所及方法」之判決性  
05 質，除當事人提起確認之訴有確認判決之效力外，並有形  
06 成判決之效力。有通行權之人因法院之判決，對於通行之  
07 處所及範圍取得通行權。法院既認為當事人有通行權存  
08 在，自應依職權認定何處係「周圍地損害最少之處所及方  
09 法」，不以當事人所聲明請求之通行處所及方法為限。本  
10 院考量系爭土地既然於前案分割判決，即是留作通行之  
11 用，並為8公尺計畫道路，則原告主張通行系爭土地，並  
12 以通行如附圖二即嘉義市地政事務所113年4月19日土地複  
13 丈成果圖所示代號B部分(面積176公尺)之範圍，自屬有  
14 據，亦係對被告損害最小之方案，應予准許。

15 (三)再者，土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水  
16 管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通  
17 過他人土地之上下而設置之；土地所有人因使浸水之地乾  
18 涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水  
19 通過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之。民  
20 法第786條第1項前段、第779條第1項，分別定有明文。經  
21 調查，原告土地為袋地，得通行系爭土地如附圖二所示代  
22 號B部分(面積176平方公尺)，已見前述，而原告土地為  
23 市區建築用地，可為供建築房屋使用，而原告擬在原告土  
24 地興建建物供居住使用乙節，亦為兩造所不爭執或未爭  
25 執。原告土地自有設置電線、水管、天然氣、電信之管  
26 線、挖設排水溝渠及其他必要管線之必要，而系爭土地為  
27 8公尺計畫道路，僅能作為私設道路使用，無法供建築之  
28 用，故以系爭土地作為原告土地埋設管線、挖設排水溝渠  
29 之路徑，原告於系爭土地通行範圍之上下併設置前述管  
30 線，亦不致造成被告再次損害，應屬損害最少之處所，自  
31 應予以准許。

01 五、綜上所述，原告所有各如附表二所示土地與公路無適宜之  
02 聯絡，致不能為通常使用而屬袋地，原告依民事訴訟法第  
03 247條規定及民法鄰地通行權規定，請求確認其就系爭土  
04 地如附圖二所示代號B部分（面積176平方公尺），有通行  
05 權存在，被告應容忍原告通行不得為妨礙原告通行之行  
06 為，並請求被告應容忍原告在系爭土地如附圖二所示代號  
07 B部分（面積176平方公尺）鋪設柏油、水泥及埋設管線及  
08 排水之行為，被告不得為妨礙原告鋪設及埋設前述管線之  
09 行為，為有理由，應予准許，判決如主文第1項、第2項所  
10 示，至於逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

11 六、又各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院  
12 酌量情形，命兩造以比例分擔，或命一造負擔，或命兩造  
13 各自負擔其支出之訴訟費用；再者，敗訴人之行為，按當  
14 時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，所生之費  
15 用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一  
16 部，民事訴訟法第79條、第81條第2款各定有明文。經  
17 查，本件原告欲通行系爭土地及安設管線溝渠，被告係為  
18 維護其所有權能完整性，所為訴訟行為，應屬防衛其權利  
19 所必要之範圍內，若令提供土地讓原告通行之被告再行負  
20 擔訴訟費用，恐非事理所平，本院依前述規定，命勝訴之  
21 原告負擔訴訟費用，而原告敗訴部分，則仍由原告負擔此  
22 部分之訴訟費用。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提證據與  
24 攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決結果無影  
25 響，不再予以論述，附此說明。

26 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因  
27 此判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
29 民事第一庭 法 官 李文輝

30 以上正本係照原本作成。

31 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（並依

01 對造人數提出繕本)。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法  
02 施行法第9條規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補  
03 正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
05 書記官 李彥廷

06 附表一：系爭土地之分割沿革(112年度訴字第298號)  
07

原土地	登記日期	登記原因	分割後增加之地號
同段164地號	70年8月1日	分割	同段164-1~164-4地號等4筆土地
同段164-1地號	85年11月22日	逕為分割	同段164-5地號土地

備註：系爭土地與附表二所示原告土地，均係源自164地號土地所分割出之土地。  
證據：同段164、164-2地號土地登記謄本、164地號土地登記第二類謄本、164-5地號土地第一類登記謄本（見臺南高分院卷2第173、183頁、本院卷一第169、69頁），並參附表二所示。

08 附表二：原告土地之沿革(112年度訴字第298號)  
09

編號	土地坐落、地段、地號	面積 (平方公尺)	所有權人及權利範圍
1	嘉義市○路○段000 000地號土地	122	黃楷傑，權利範圍1分之1
2	同上段164-20地號 土地	122	黃楷佑，權利範圍1分之1

備註：  
1.嘉義市○路○段000000地號土地分割自同段164地號土地。  
2.嘉義市○路○段000000地號土地與同段164-11地號合併，並分割出同段164-20地號土地。  
3.證據：土地登記第一類謄本（見本院卷一第17至19頁）

10 附表三：112年度訴字第298號  
11

前案判決分割土地	前案判決分割方案 (癸案)之附圖即嘉 義市地政事務所90年1	現今土地坐落、地段、地 號
----------	--------------------------------------	------------------

	1月28日土地複丈成果圖編號	
嘉義市○路○段000地號土地(地目田,面積0.1038公頃)	12	同段163地號土地
	13	同段163-2地號土地
	14	同段163-3地號土地
	14-1	同段163-4地號土地
	14-2	同段163-5地號土地
	15、16	同段163-6、163-13地號土地
	17、18、19、20、21	同段163-8地號土地
同段164地號土地(地目旱,面積0.1553公頃)	22	同段164地號土地
	23	同段164-6地號土地
	23-1	同段164-7地號土地
	23-2	同段164-8地號土地
	24	同段164-9地號土地
	25、26	同段164-10、164-20地號土地
	27、28	同段164-12、164-18、164-19地號土地
	29	同段164-14地號土地
	30	同段164-15地號土地
	31	同段164-16地號土地
32	同段164-17地號土地	
同段161-1地號土地(地目旱,面積0.2219公頃)	略	
備註： 1.前案判決中分割同段161-1地號土地，因此筆土地與原告土地間隔有系爭土地及毗鄰之同段164-2地號土地，非原告主張之通行範圍，故161-1地號土地及其分割方案不予列出。 2.編號12(即同段163地號土地)與編號32(即同段164-17地號土地)，即係前案判決之歐亞不動產鑑定股份有限公司鑑定報告書所指6公尺道路(即嘉義市嘉義市立仁路312巷)。 3.證據：前案判決、地籍圖謄本(見本院卷一第244至267、21至25頁)。		

## 附表四：112年度訴字第298號

前案判決找補依據：	
前案判決理由 欄第五項	查兩造共有系爭161之1、163、164地號等3筆土地如附圖所示之〔癸案〕分割結果，各共有人分得位置所面臨之道路寬度不一，面積亦大小各異，使用價值自有不同，經本院囑託歐亞鑑定公司派員實地調查鄰近土地使用現況及目前土地狀況，並就影響其價值之公共設施、「聯外道路、公共運輸、面臨道路寬度、長度、地形、地勢與地區房地產現況」等因素，遵循一般通用估價原則（供需原則、變動原則、替代原則、最有效使用原則、均衡原則、收益遞增遞減原則、收益分配原則、貢獻原則、適合原則、競爭原則、預測原則）及估價方法評估如附圖所示之〔癸案〕各部分之特性而鑑定各該部分之價值後，精算各共有人應補償及應受補償之金額如附表〔應補償及應受補償之金額〕欄所示，有歐亞鑑定公司91年3月13日91歐嘉字第0A011號函送之鑑定報告書足憑（參見本院卷第⑤宗第50頁及外放鑑定報告書），稽其鑑定方法及程序，係以實地調查方式確認附近土地價值所作成之評估報告，內容並無不當之處，故其鑑定結果應符合系爭土地分割後之實際價值，自可採信。
歐亞不動產鑑定股份有限公司鑑定報告書	<p>參、價格推定與說明：</p> <p>一、鑑定方法：</p> <p>本報告書以市場比較法推定15公尺道路之合理路線價，再據以推定8公尺及6公尺道路之合理路線價。</p> <p>二、...（略）</p> <p>三、各宗土地價格計算方法之說明：</p> <p>本報告書估價標的各宗土地之價格，係以其路線價為基礎，依據各宗地長、寬、面積、地形、臨路、條件分別予以調整，並參酌土地使用法規之限制、民間習俗等對地價之影響，酌予修正，其中臨路深度係依「台灣省普通地臨街深度單位地價百分率速算表」為修正標準（表八）。</p>
備註：	
<p>1.前述附圖、附表、本院卷均係指前案判決之附圖、附表及卷宗。</p> <p>2.證據：前案判決、歐亞不動產鑑定股份有限公司鑑定報告書（見本院卷一261頁、前案判決外放鑑定報告書）</p>	