

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第277號

原告

即預備反訴

被告 游振文

訴訟代理人 唐淑民律師

蕭道隆律師

游宜宏

被告

即預備反訴

原告 張金柱

張金獅

共同

訴訟代理人 湯光民律師

陳亭方律師

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地，就被告所共有同段555、558-3、563、562地號土地如嘉義縣水上地政事務所民國113年9月13日發給之土地複丈成果圖即附圖丙案所示地號555(A)、558-3(A)、563(A)、562(A)，面積依序分別為38.49平方公尺、10.48平方公尺、68.76平方公尺、45.30平方公尺之土地有通行權存在。

被告應容忍原告在前開土地上鋪設柏油道路，並不得有任何妨礙或阻礙行為。

被告應容忍原告在上開土地下方埋設排水溝、電信管線、自來水外線、台電外線，並不得設置障礙物或為其他妨礙、阻擾原告設置管線及排水溝之行為。

本訴訴訟費用由被告連帶負擔。

預備反訴被告應自本判決確定日起至前開通行權消滅之日止，按

01 年分別給付預備反訴原告依通行之各土地面積、當年度各筆土地
02 之申報地價6%再乘以2分之1之償金。

03 預備反訴原告其餘之訴駁回。

04 預備反訴之訴訟費用由預備反訴被告各負擔38%，餘由預備反訴
05 原告負擔。

06 事實及理由

07 甲、本訴部分

08 壹、原告主張：

09 一、原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭
10 袋地），非經被告所共有之同段555、558-3、563、562等地
11 號土地（下稱系爭鄰地）無法通行至公路，故原告所有前開
12 土地係袋地（原證1，土地登記第二類謄本、地籍圖謄本，
13 本院卷第13至15頁；原證2，土地登記第二類謄本、地籍圖
14 謄本，本院卷第17至25頁）。而系爭袋地南側即同地段564
15 地號土地、北側即572地號土地與西側即557、557-5、557-6
16 地號土地，皆已蓋滿建物，且被告所有未辦保存登記建物即
17 門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○0號及3-9號分別於民國8
18 年11月、54年建造完成（原證4，另案被告所提民事上訴理
19 由狀影本，本院卷第357至365頁），多年來均以如嘉義縣水
20 上地政事務所113年9月13日發給之土地複丈成果圖即丙案所
21 示編號555(A)、558-3(A)、563(A)、562(A)之道路作為唯一
22 聯外道路使用，且上開平房逾30年來持續占用原告所有同地
23 段556地號土地達32.73平方公尺（原證5，本院112年度訴字
24 第808號民事判決，本院卷第367至370頁），日後被告所有
25 土地若欲重建申請建築執照，亦須將上開丙案所示道路規劃
26 為法定空地，故丙案所示區域縱未提供原告通行仍無法獨立
27 利用，對被告之損害難謂鉅大。再考量原告所有系爭袋地係
28 建地，依嘉義縣政府113年7月26日府經建字第1130184353號
29 函所載，原告所有系爭袋地應預留6公尺以上通路作為新建
30 築住宅使用（見本院卷第159至160頁），故依民法第786條
31 、第787條、第788條等規定，請求判決如訴之聲明所示。

01 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

02 (一) 本件確認通行權部分，非確認通行特定位置之確認之訴，
03 而係請求對周圍鄰地損害最小之處所及方法之形成之訴。
04 至原告所有系爭袋地上雖尚無建物，然需申請建築執照始
05 能建屋，日後亦需鋪設柏油路、埋設系爭管線，故亦均有
06 請求被告容忍之必要。

07 (二) 對卷附之土地建物查詢資料（本院卷第33至36頁）之製作
08 名義人及內容真正不爭執。對被告所提嘉義縣地籍異動索
09 引（本院卷第99至148頁）之製作名義人及內容真正不爭
10 執。對嘉義縣政府113年7月26日函（本院卷第159至160頁
11 ）之製作名義人及內容真正不爭執。對本院113年9月6日
12 勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據之結果、圖資（本院
13 卷第175至180頁）無意見。對被告所提地籍圖謄本、土地
14 登記第二類謄本、照片等文書（本院卷第201至209頁）之
15 製作名義人及內容真正不爭執。對嘉義縣水上地政事務所
16 113年9月13日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查證據結
17 果（本院卷第215頁）無意見。對嘉義縣水上地政事務所
18 113年9月19日函暨所附臺灣省嘉義縣土地登記簿、土地登
19 記公務用謄本、地籍圖謄本等文書（本院卷第223至310頁
20 ）之製作名義人及內容真正不爭執。對嘉義縣水上地政事
21 務所113年10月21日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查
22 證據結果（本院卷第317至319頁）無意見，但不同意此通
23 行方案。對被告所提嘉義縣中埔鄉公所簡便行文表（本院
24 卷第341頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對被告所
25 提照片（本院卷第349頁）之製作名義人及內容真正不爭
26 執。

27 四、並聲明：(一)確認原告所有系爭袋地就被告所共有如附圖丙
28 案所示地號555(A)、558-3(A)、563(A)、562(A)，面積分別
29 為38.49平方公尺、10.48平方公尺、68.76平方公尺、45.30
30 平方公尺之土地有通行權存在。(二)被告應容忍原告在前開
31 土地上鋪設柏油道路，並不得有任何妨礙或阻礙行為。(三)

01 被告應容忍原告在上開土地下方埋設排水溝、電信管線、自
02 來水外線、台電外線，並不得設置障礙物或為其他妨礙、阻
03 擾原告設置管線及排水溝之行為。

04 (貳)被告則以：

05 一、依地籍圖等觀之，原告所有系爭556地號土地緊鄰系爭558-
06 4、564、565地號土地，則原告所有系爭556地號土地是否刻
07 意以讓與或分割方式使造成人為袋地，實有疑義。

08 二、原告所主張之通行方案，亦非對周圍地損害最小之方案。

09 (一)所謂袋地通行權並無使周圍地所有人犧牲自己重大財產利
10 益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務，建築技術規
11 則等法規命令僅規範辦理該行政事項之當事人及行政機關
12 ，其他人則不受拘束。原告所有系爭556地號土地雖為建
13 築用地，然反觀被告所共有之系爭3筆土地亦同為建築用
14 地，將來亦有建築之高經濟價值，實無犧牲被告所有系爭
15 3筆土地之利益，只為實現原告所有系爭556地號土地將來
16 得申請建築之必要。

17 (二)況原告主張之通行位置為系爭3筆土地之臨路部分，為整
18 筆土地經濟價值最高之處，倘要犧牲長達5米之寬度，系
19 爭3筆土地臨路位置則缺一角，將來不論要規劃、利用均
20 受有使用上不利益，故縱原告所有系爭556地號土地為袋
21 地而有通行鄰地之需求，亦不得將所有不利益全然轉嫁由
22 被告承擔，故應使原告所有系爭556地號土地達到人車可
23 通行即2.5米寬已足，原告主張附圖丙之通行寬度6米，只
24 為滿足其所有土地最大建築面積及興建建物之需求，實已
25 逾越袋地通行權之意旨，非對周圍鄰地損害最小之處所及
26 方法（被證4，嘉義縣中埔鄉公所簡便行文表，本院卷第
27 341頁）。

28 (三)被告所主張之通行方案：

29 1、先位通行方案(嘉義縣水上地政事務所113年10月21日發給
30 之土地複丈成果圖所示3米通行權甲案，下稱甲案)：與原
31 告所有系爭556地號土地相鄰之同地段558-4、567、566地

01 號土地均為中華民國所有（被證1，地籍圖謄本、土地登
02 記第二類謄本，本院卷第201至208頁），另同地段558-4
03 地、557-6地號土地之現況為空地並無建物坐落，通行範
04 圍內之土地僅雜草、雜木（被證2，照片，本院卷第209頁
05 ），復參同地段558-4地號土地之地籍線寬度約2米，故依
06 附圖甲案方式通行大多係均過中華民國所有之土地，僅會
07 犧牲私人所有之同地段557-6地號土地約1米寬度左右之面
08 積，應屬損害較小之通行方案。

09 （二）備位通行方案（嘉義縣水上地政事務所113年10月21日發給
10 之土地複丈成果圖所示3米通行權乙案，下稱乙案）：退言
11 之，倘仍要自被告所共有之555、558-3、563、562地號土
12 地通行，亦應擇對上開土地損害最小之處所。再參酌本院
13 113年9月16日勘驗筆錄記載，銜接同地段531、530地號亦
14 僅為3米寬之柏油道路，故原告主張之通行寬度亦應以3米
15 已足其人車通行。且558-3、563、562地號土地北側有鐵
16 皮圍牆間隔（被證3，照片，本院卷第349頁），圍牆內之
17 土地現供被告親人農作，此方案較符合目前使用現況（嗣
18 於本院114年2月20日行言詞辯論時，表示捨棄不再主張此
19 乙案）。

20 三、對各項意見之證據：

21 （一）對原告所提土地登記第二類謄本、地籍圖謄本等文書（本
22 院卷第13至25頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對卷
23 附之土地建物查詢資料（本院卷第33至36頁）之製作名義
24 人及內容真正不爭執。對嘉義縣政府113年7月26日函（本
25 院卷第159至160頁）之製作名義人及內容真正不爭執，但
26 與系爭通行方案之寬度無關。

27 （二）對本院113年9月6日勘驗筆錄所記載勘驗結果即調查證據
28 之結果、圖資（本院卷第175至180頁）無意見。對嘉義縣
29 水上地政事務所113年9月13日發給之土地複丈成果圖即鑑
30 定之調查證據結果（本院卷第215頁）無意見，但被告不
31 同意此通行方案。對嘉義縣水上地政事務所113年10月21

01 日發給之土地複丈成果圖即鑑定之調查證據結果（本院卷
02 第317至319頁）無意見，盼採此通行方案。

03 （三）對嘉義縣水上地政事務所113年9月19日函暨所附臺灣省嘉
04 義縣土地登記簿、土地登記公務用謄本、地籍圖謄本等文
05 書（本院卷第223至310頁）之製作名義人及內容真正不爭
06 執。對原告所提地籍圖（本院卷第337頁）之文書製作名
07 義人及內容真正不爭執。對原告所提民事上訴理由狀、本
08 院112年度訴字第808號民事判決（本院卷第357至370頁）
09 之製作名義人及內容真正不爭執，但否認與本件待證事實
10 之關聯性，因另案拆屋還地事件與本件無涉等語，資為抗
11 辯。

12 四、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

13 貳、預備反訴部分

14 （壹）預備反訴原告即被告起訴主張：

15 一、倘認乙案或丙案為損害最少之通行方案，茲因預備反訴原告
16 所共有之555、558-3、563地號土地均為建築用地，如供預
17 備反訴被告通行將無法興建房屋，受有重大損害，故依民法
18 第787條第2項規定請求原告即預備反訴被告依通行前開土地
19 面積，按申報地價8%計算給付償金（見被證4）。

20 二、並聲明：（一）預備反訴被告應自本判決確定之日起至通行權
21 消滅之日止，按年依通行之土地面積，給付反訴原告張金柱
22 當期申報地價8%，再乘以2分之1之償金。（二）預備反訴被告
23 應自本判決確定之日起至通行權消滅之日止，按年依通行之
24 土地面積，給付預備反訴原告張金獅當期申報地價8%，再乘
25 以1/2之償金。（三）訴訟費用由預備反訴被告負擔。

26 （貳）預備反訴被告主張：同意就預備反訴原告所共有如附圖丙案
27 所示地號555(A)、558-3(A)、563(A)、562(A)面積分別為
28 38.49平方公尺、10.48平方公尺、68.76平方公尺、45.30平
29 方公尺合計117.73平方公尺土地，以申報地價每平方公尺
30 7,700元乘以5%再乘以1/2作為計算基準即按年給付新臺幣
31 （下同）22,663元（計算式：7,700元×117.73平方公尺×5%

01 $\times 1/2 = 22,663$ 元)之償金。

02 參、本院之判斷

03 (壹)本訴部分

04 一、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
05 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
06 以至公路；前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
07 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1
08 項、第2項前段定有明文。前開所謂土地與公路無適宜之聯
09 絡，致不能為通常使用，係指土地與公路間無適宜之通路可
10 資聯絡，以致不能為通常之使用而言；其情形不以土地絕對
11 不通公路為限，即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難以
12 致不能為通常使用時，亦應許其通行周圍地以至公路。且依
13 前開規定，袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚
14 須使其能為通常之使用。而是否為通常使用所必要，除須斟酌
15 土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途。至所謂通行
16 必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法，應依社會通常
17 之觀念，就其土地與附近周圍地之地理狀況、相關公路之
18 位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失
19 及其他各種情事斟酌判斷之。次按當事人主張之事實，經他
20 造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官前自認者，無庸
21 舉證，民事訴訟法第279條第1項亦著有規定。查：

22 (一)原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000地號土地即系爭袋
23 地，與公路無適宜之聯絡致不能為通常使用，而須通行周
24 圍地至公路；系爭袋地與被告所共有之同段555、558-3、
25 563、562等地號土地即系爭鄰地相鄰等事實，為兩造所不
26 爭，復有原告所提土地登記第二類謄本、地籍圖謄本（建
27 本院卷第13至15頁）與土地登記第二類謄本、地籍圖謄本
28 （見本院卷第17至25頁），及本院113年9月6日勘驗筆錄
29 （見本院卷第175至177頁）等在卷可證，自堪信為真實。
30 則原告所有系爭袋地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常
31 使用，是依前開說明，土地所有人即原告自得請求通行周

01 圍地以至公路，應可認定。

02 (二) 原告所有系爭袋地北鄰555、554-5地號土地，前開鄰地均
03 蓋有建物，無法供系爭袋地對外聯絡通行；但前開555地
04 號土地鄰系爭556地號土地處有水泥空地，可銜接558-3、
05 563、562地號土地之西南側空地，銜接531、530地號土地
06 即約3米寬柏油路面道路對外聯絡通行。系爭袋地西鄰572
07 地號土地，南鄰557、557-5、557-6等地號土地，前開鄰
08 地蓋有建物，部分有空地，但依現況無法供系爭袋地對外
09 聯絡通行，有前開本院113年9月6日勘驗筆錄在卷可證，
10 亦堪信為真實。又系爭袋地屬住宅區，如以新建築住宅用
11 途使用，私設通路為進出道路之最小寬度應預留6公尺以
12 上，該私設通路長度如超過35公尺應依規定設置迴車道，
13 有嘉義縣政府113年7月26日函在卷可證（見本院卷第159
14 至160頁）。則依前開事證相互參酌以觀，本院斟酌前開
15 說明與系爭袋地之位置、地勢及用途與周圍地之前開現況
16 等因素，因認原告所有系爭袋地通行周圍地至公路且對周
17 圍地損害最小之方法即為附圖丙案所示之通行方案，較為
18 可採；其餘通行方案即甲、乙案，則均不可採。從而，原
19 告所有系爭袋地就被告所共有系爭鄰地如附圖丙案所示地
20 號555(A)、558-3(A)、563(A)、562(A)，面積依序分別為
21 38.49平方公尺、10.48平方公尺、68.76平方公尺、45.30
22 平方公尺之土地有通行權存在，自屬有據。

23 二、第按前開民法第787條第1項之規定，其目的乃使土地與公路
24 有適宜之聯絡，而得為通常之使用，故妨阻土地與公路適宜
25 之聯絡，致不能為通常之使用者，通行權人自得請求予以禁
26 止或除去之（最高法院83年度台上字第2398號、83年度台上
27 字第1606號、87年度台上字第875號、88年度台上字第2864
28 號判決均同此見解）。然學者間有認嚴格以言，土地必要通
29 行權性質上並非獨立之權利僅係該土地所有權內容之擴張，
30 是其請求權基礎應為第767條之物上請求權者。然就當事人
31 所主張之事實，法院應依職權適用法律，無論原告請求被告

01 不得為任何妨礙原告通行之行為，並請求被告將前開通行範圍內土地上之障礙物移除，其法律依據為前開何種見解，均屬本院應依職權適用法律之範圍，且對本件結論無礙，附此敘明。查：

05 (一) 原告所有系爭袋地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，原告自得通行周圍地以至公路；且原告所主張之附圖丙案所示通行方案屬對周圍地損害最小方法，業如前述。

08 (二) 則依前開說明，被告自應容忍原告在前開土地上通行，不得有妨害或禁止原告之任何通行行為。則原告請求被告應容忍原告在前開土地上鋪設柏油道路，並不得有任何妨礙或阻礙行為，亦屬有據。至原告若欲設置道路，是否須依相關法令之規定，聲請主管機關許可始得為之，則非本院所得審究，附此敘明。

14 三、又按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之；但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金，民法第786條第1項亦有規定。查原告所主張之附圖丙案所示通行方案屬對周圍地損害最小方法，業如前述；則土地所有人即原告非通過他人即被告之土地不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，自得通過他人即被告所共有前開土地之上下而設置之，且損害最少之處所及方法即屬通行範圍內之土地，亦可認定。是同前開說明，原告請求被告應容忍原告在上開土地下方埋設排水溝、電信管線、自來水外線、台電外線，並不得設置障礙物或為其他妨礙、阻擾原告設置管線及排水溝之行為，亦屬有據。

26 四、綜上所述，原告依民法第787條等規定，請求確認其所有系爭袋地就被告所共有系爭鄰地如附圖丙案所示地號555(A)、558-3(A)、563(A)、562(A)，面積依序分別為38.49平方公尺、10.48平方公尺、68.76平方公尺、45.30平方公尺之土地有通行權存在；另請求被告應容忍原告在前開土地上鋪設柏油道路，並不得有任何妨礙或阻礙行為；復請求被告應容

01 忍原告在上開土地下方埋設排水溝、電信管線、自來水外線
02 、台電外線，並不得設置障礙物或為其他妨礙、阻擾原告設
03 置管線及排水溝之行為，均為有理由，應予准許。

04 五、按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。共同訴
05 訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民
06 事訴訟法第87條第1項、第85條第2項分別定有明文。查本院
07 既為被告前開不可分之債全部敗訴之終局判決，則依前開說
08 明，本院因認本件本訴部分之訴訟費用，依前開規定應命由
09 被告連帶負擔。

10 (貳) 預備反訴部分

11 一、按前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍
12 地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損
13 害，並應支付償金，民法第787條第2項著有規定。至前開所
14 稱之償金，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不
15 能使用土地所受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付
16 方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行
17 地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即
18 按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境
19 、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通
20 行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行
21 所得之利益，則非考量標準（最高法院94年度台上字第2276
22 號裁判要旨同此見解）。且所謂「償金」，係指補償土地所
23 有權人不能使用土地之損害而言，關於支付償金之方法，民
24 法雖無規定，但行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人
25 所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害
26 亦有所不同，自難預先確定其損害總額，從而支付償金之方
27 法，應以定期支付為適當（最高法院88年度台上字第3040號
28 裁判要旨同此見解）。查：

29 (一) 預備反訴被告即原告請求確認其所有系爭袋地就被告即預
30 備反訴原告所共有系爭鄰地如附圖丙案所示地號555(A)、
31 558-3(A)、563(A)、562(A)，面積依序分別為38.49平方

01 公尺、10.48平方公尺、68.76平方公尺、45.30平方公尺
02 之土地有通行權存在，業如前述。從而，則預備反訴被告
03 對於通行地因此所受之損害自應依民法第78條第2項規定
04 支付償金，故預備反訴原告依前開規定請求預備反訴被告
05 支付償金，自屬有據。

06 (二) 則本院斟酌通行地所有人即預備反訴原告所受損害之程度
07 ，即被通行土地之地目、前開面積與目前使用情形、通行
08 期間非暫時等具體情況；另參酌被通行土地中之558-3地
09 號土地地目為水、申報地價為每平方公尺2,000元；其餘
10 均為建地，申報地價均為每平方公尺5,700元，有土地建
11 物查詢資料在卷可證（見本院卷第33至36頁），亦堪信為
12 真實。是依前開說明，本院因認預備反訴原告請求預備反
13 訴被告應自本判決確定日起至通行權消滅之日止，按年分
14 別給付預備反訴原告依通行之各土地面積、當年度各筆土
15 地之申報地價6%再乘以2分之1之償金，為有理由，應予准
16 許；至超過部分之其餘請求，則屬無據，應予駁回。

17 二、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
18 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
19 ，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支
20 出之訴訟費用。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用
21 ；但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量
22 其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第87條第1項
23 、第79條、第85條第1項分別定有明文。查本院既為前開兩
24 造前開各一部勝訴、一部敗訴之終局判決，則審酌前開兩造
25 勝、敗訴之比例，與共同被告於訴訟之利害關係等，本院因
26 認本件預備反訴之訴訟費用，依前開規定應命由預備反訴被
27 告各負擔38%，餘由預備反訴原告負擔。

28 (參) 本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張陳述，並所提之
29 證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，
30 併予敘明。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

民事第三庭法官 陳卿和

01
02
03
04
05
06

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 114 年 3 月 6 日

書記官 陳慶昀