臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉簡字第508號

原　　告　巨信地產顧問股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭春美

訴訟代理人　楊倩瑜律師

複 代理人　許照生律師

被　　告　財政部國有財產署

000000000000000000

法定代理人　曾國基

訴訟代理人　李玉敏

複　代理人　吳晉輝

上列當事人間確認通行權存在事件，本院於民國112年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認原告就被告所管理坐落嘉義市○○段000地號土地如附圖即嘉義市地政事務所民國112年1月17日土地複丈成果圖所示編號A部分面積92平方公尺之土地，有通行權存在。

被告於前項土地通行範圍內應容忍原告設置電線、水管、瓦斯管、電信及挖設排水溝渠。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時，主張其與他人共有之嘉義市○○段○○○○○段○000地號土地（下稱409地號土地）為袋地，對被告所有之同段411地號土地（下稱411地號土地）有通行權存在，原聲明：「㈠確認原告就被告所有坐落411地號土地如附圖所示代號A部分面積127.3平方公尺（實際以地政機關測量為

準）有通行權存在。㈡被告不得在前項土地為妨礙原告通行之行為，並應容忍原告在前項土地通行範圍鋪設柏油道路及設置電線、水管、瓦斯管、電信、其他管線及挖設排水溝渠」。嗣經嘉義市地政事務所測量通行位置及面積，製作112年1月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）後，原告依測量結果，將聲明第一項變更為：「確認原告就被告所有坐落411地號土地，如附圖所示代號B部分、面積141平方公尺有通行權存在」，核原告上開所為，係依地政機關實施測量結果所為聲明之變更，屬於更正事實上之陳述，於法並無不合，應予准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。查原告主張其與他人共有之409地號土地為袋地，對被告所有之同段411地號土地如附圖所示編號B部分之土地有通行權存在，且被告應容忍其於上開通行權之土地範圍內鋪設道路，並不得為禁止或妨害原告通行之行為等情，既為被告所否認，則原告得否通行被告所有之411地號土地之法律上關係即屬不明確，原告在法律上之地位自有不安狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去，是堪認原告提起本件訴訟，應具有確認利益，而有權利保護必要。

貳、實體事項

一、原告主張：原告共有之409地號土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，倘欲對外通行至公路，不論從北側、西側、南側均需經過他人之土地始能通行至對外公路，已符合袋地，而通行範圍如附圖所示代號B部分自南側之被告所有411地號土地通行至公路，此通行方式僅需通行被告所有411地號單一土地，且通行範圍又屬空地，不致影響被告對土地

之利用，係侵害最少之通行方案，且該巷道較北側及西側之道路寬敞，有利於原告就409地號土地申請建照執照。另因原告共有409地號土地屬袋地，現該土地上有數棟建物或地上物，大多有人居住使用，但地上物多已年久老舊，將來顯有重新建築或開發利用之需求，為能有效利用409地號土地，請求設置居住生活或利用所必要之管線之權利，亦需於欲通行之411地號土地上下，作為設置（埋設或架設）瓦斯管、水管、排水溝、電信、網路及電力等必要管線，並鋪設柏油路面，爰依民法787條、第788條第1項前段、第786條第1項前段等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認原告就被告所有坐落411地號土地，如附圖所示代號B部分、面積141平方公尺有通行權存在。㈡被告不得在前項土地為妨礙原告通行之行為，並應容忍原告在前項土地通行範圍鋪設柏油道路及設置電線、水管、瓦斯管、電信、其他管線及挖設排水溝渠。㈢願供擔保，請准予假執行。

二、被告則以：

㈠原告所有409地號土地之北面、南面、西面均有通道對外聯絡，依民法第787條第1項及國有非公用土地提供袋地通行作業要點第2點規定及106年空照圖，原告409地號土地非屬袋地，原告並無提起本件訴訟利益。

㈡原告於110年4月就被告機關管理之411地號國有土地提出指定建築線通行權申請案，經被告機關審核未符合上開法令規定而註銷原告申請案，另檢視原告申請指定建築線通行權案所檢附嘉義市政府工務處建築管理科申請建築線指示（定）申請書圖內已明確記載其指定建築線位置係位於原告所有409地號土地內，顯然主管機關已認定指定建築線外亦為道路，且該圖內所劃設現況道路邊界線亦位屬於原告所有409地號土地內，故原告所有409地號土地南面毗鄰被告管理411地號土地，業經主管機關認定作供不特定人通行道路使用，原告顯無逕向鈞院提確認之訴之必要。又嘉義市政府111年7月25日府都建字第1115320441號函提及「北湖段409地號土

地申請建造執照，如以北湖段411地號作為私設通路連接計畫道路應取得財政部國有財產署使用權同意書」及同年月日第0000000000號函說明三略以「尚無土地以北社尾段352巷（北湖段411地號)指定建築線申請建築執照...，除經認定公眾通行使用，無法以北社尾段352巷爲指定建築線建築使用，惟北湖段409地號北側似有土地以現有巷道指定建築線申請建築執照，北湖段409地號應經申請建築線指定始知是否鄰接該現有巷道得建築使用」。故原告應循嘉義市政府上開第0000000000號函說明三後段辦理。

㈢綜上，原告之訴為無理由，應予駁回等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按土地因與公路無適宜之聯絡不能為通常使用時，除因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以至公路，民法第787條第1項定有明文。原告主張其為409地號土地之共有人，被告為411地號土地之所有權人，與公路無適宜聯絡，有通行周圍地以至公路之必要，業據其提出土地登記第一類謄本、空照圖通行範圍示意圖、地籍圖謄本為證。原告所有409地號土地之四周圍土地，北側397、398、405、407-4地號、西側410-1地號、南側411地號土地，均為他人之土地，409地號土地確實未直接連接道路，有嘉義市地政事務所111年6月17日嘉地一字第1110052234號函送之公務用謄本、異動索引及地籍圖謄本可參（本院卷第155至259頁），並經本院於111年6月6日會同兩造及地政人員現場勘驗屬實，有勘驗筆錄及現場照片可考。足認原告所有土地，四周均為他人土地所圍繞，與公路無適宜之聯絡，故原告得依民法第787條第1項規定對周圍地主張通行權。

㈡按袋地所有人之通行權，應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第2項定有明文。所謂通行必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法，應依社會通常之觀念，就附近周圍地之土地性質、地理狀

況、相鄰土地所有人及利用人之利害得失，斟酌判斷之；且不以現為道路，或係最近之聯絡捷徑為限，如有多數周圍地可供通行，應比較各土地所有人可能受有之損害，擇其損害最少之處所通行之（最高法院98年度台上字第1842號、103年度台上字第93號判決意旨參照）。袋地通行權，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，為對周圍地所有權所加之限制。故其通行範圍應以使土地（袋地）得為「通常使用」為已足，不得因通行權人個人特殊用途、或道路是否整齊美觀之市容考量，而損及周圍地所有人之利益（最高法院92年度台上字第1399號判決意旨參照）。按鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，固應斟酌土地之位置、地勢、面積及用途，是否足供通常之使用，惟並不在解決袋地之建築問題，尚不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌定通行事項之基礎，並應限於必要程度，選擇鄰地損害最少之處所為之。又所謂通常使用，係指在通常之情形下，一般人車得以進出並聯絡至公路而言，並不在解決建築設計施工編第五章特定建築物之興建規劃或通行問題（最高法院108年度台上字第2226號、109年度台上字第718號判決意旨參照）。土地相鄰關係乃基於利益衡量之原理而設，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，只要土地能達通常使用即可，斷不可僅為使自身土地發揮最大經濟效益，而要求供通行土地負擔更大之通行範圍，減損供通行土地之經濟利用價值，致對相鄰土地所有人造成逾越必要程度之損害。

㈢本院於111年6月6日會同兩造及地政人員到場勘驗結果，原告409地號土地上有數棟地上物，靠近南側之411地號土地為兩座三合院建物，一座三合院懸掛門牌北社尾路352巷8號、12號，懸掛衣物。另一座三合院懸掛門牌北社尾16、18、20號，有電視聲，有人居住，兩座三合院埕鋪有柏油鋪面。409地號土地之北側與397地號土地間有一柏油鋪面往東北側連接405地號土地，對外連接北社尾路，經現場測量寬度平均

為2.5公尺，最窄處為1.5公尺。南側之411地號土地有一鐵皮屋，旁有芭蕉樹及雜草，東半部鋪設柏油路面，往東側可直接連接北社尾路，巷道經編為北社尾路352巷，經現場測量柏油路面最窄處為1.9公尺，最寬處為2.8公尺，與三合院埕前路面相連成一體。西側之410-1地號土地，與411地號土地上鋪有柏有路面，411地號土地有一條小徑寬度約1.5公尺，不利汽車通行，往西側行走，分為南北兩岔路，往北可連接北社尾路，往南可連接北社尾路446巷附近通行北社尾路等情，有本院勘驗筆錄及原告提出之現場照片可參（本院卷第105至109、119至133頁），足見411地號土地之東半部有一柏油路面可供通行直接連接北社尾路，較之通行其他土地，對土地現有使用狀況所造成之影響較為輕微，又通行距離顯然短於通行西側之410之1地號、北側之397地號土地，且411地號土地為被告單獨管理使用，其他410-1、397地號土地均為多數人共有，有卷附土地登記謄本可考。綜參上情，原告所有409地號土地通行南側之411地號依附圖所示A部分面積92平方公尺之土地，連接北社尾路之通行路線，所造成對於鄰地之損害，應屬較小，應為損害最少之處所及方法。

㈣原告雖主張因未來在409地號土地興建房屋之需求，上開土地未臨接計畫道路，依建築技術規則設計施工編第117至119條規定，應以私設道路連接上開計畫道路，且私設通路寬度應達6公尺，始符其通常使用之需求，提出申請書規劃圖為據（本院卷第69至70頁）。然揆諸上揭說明，原告所主張民法第787條規定之鄰地通行權，旨在解決與公路無適宜聯絡之基本問題，其目的為袋地之通行問題，非使袋地所有權人得以最大化其土地之使用利益。原告自不得以欲建築房屋，即認得對被告土地地界內全部範圍土地主張通行權，否則無異侵害鄰地所有權人合法權益。再者，按總樓地板面積為建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。建築技術規

則建築設計施工編第1條第7款、第2條第1項第4款固分別訂有明文。經本院函詢嘉義市政府，答覆略以：查尚無土地以北湖段409地號南側北社尾段352巷指定建築線申請建築執照，本府亦無現有巷道公告，除經認定供公眾通行使用，無法以該巷指定建築線建築使用，本案如以私設通路連接計畫道路，寬度應依建築技術規則建築設計施工編第2條規定檢討。北湖段409地號土地申請建築執照，如以北湖段411地號作為私設通路連接計畫道路應取得財政部國有財產署使用權同意書，有嘉義市政府111年7月25日府都建字第0000000000號函文及同日府都建字第1115320441號函文在卷可考（本院卷第287至288、297至299頁），則本件雖應考量409地號土地為建築用地，足敷建築使用之需求，但周圍地所有人並無犧牲自己重大財產權利益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務，上開規定乃係關於興建建築物時關於通路寬度之規範，與原告得請求通行範圍無涉。另依地政機關測繪現場柏油路面位置及實地測量結果，顯示被告所管理411地號土地如附圖所示代號A部分南北最窄處寬度約1.9公尺，已足供人車通行，符合通常使用，不因通行範圍有無擴張及於通行路線上地籍線內所有土地範圍而有不同，故原告以自身建築考量，請求測繪並通行被告所管理411地號土地如附圖所示代號B部分面積141平方公尺之土地，顯非對被告損害最少之處所及方法，尚難憑採。

㈤綜上，本院衡酌原告所有409地號土地得對外通行之各處所及方案，認原告主張通行被告所管理411地號土地如附圖所示編號A部分面積92平方公尺土地之範圍內，應屬影響及損害最少之處所及方法，應屬有據。

㈥按有通行權人於必要時，得開設道路，民法第788條第1項前段定有明文。至於有無必要開設道路，開設如何路面、寬度之道路，應參酌相關土地及四周環境現況、目前社會繁榮程度、一般交通運輸工具、通行需要地通常使用之必要程度、通行地受損害之程度等事項酌定之（最高法院95年度台上字

第1718號判決意旨參照）。再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項亦有明文。查411地號土地現況已為柏油鋪面道路，騎上並無地上物或障礙物，可供人車通行，應無再度鋪設柏油之必要，故原告請求被告不得為妨礙原告通行部分，並應容忍原告在前項通行範圍鋪設柏油道路部分，並無權利保護必要，應予駁回。原告為使用土地興建住宅，自有用水、用電、瓦斯管、電信或其他管線及挖設排水溝渠之必要，故在確認原告對於如附圖所示編號A部分面積92平方公尺所示之土地有通行權，併予允許原告在上開土地設置電線、水管、瓦斯管、電信或其他管線及設置排水溝渠，應屬適當，此部分請求為有理由，其餘部分則不予准許。

四、綜上所述，原告依民法第787條、第788條第1項前段、第786條第1項前段之規定，請求確認其就被告所有411地號土地如附圖所示編號A部分面積92平方公尺之土地，有通行權存在，且被告應容忍原告在前項土地通行範圍設置電線、水管、瓦斯管、電信、其他管線及挖設排水溝渠之行為，為有理由，應予准許。其餘部分之請求，則不應准許。

五、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不逐一論述。

六、按因敗訴人之行為所生之費用，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。本件原告欲通行被告所有之土地，被告為防衛其權利而不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防衛其權利所必要之範圍內，且於法院判決前，被告應供原告通行之範圍位置尚不明確，亦難認被告有不主動履行法定義務之情事。是若令提供土地讓原告通行之被告，再行負擔訴訟費用，尚非事理所平，爰依上開規定，命勝訴之原告負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　2　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　羅紫庭

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　3　　月　　2　　日

書記官　江柏翰

附圖：嘉義市地政事務所112年1月17日土地複丈成果圖（代號A、B）