

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第716號

原告 芳泰塑膠有限公司

法定代理人 林俊豪

被告 游聰明

訴訟代理人 游順興

上列當事人間確認通行權存在事件，本院於民國114年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○段0○○段00000○0000○0000地號土地，對被告所有同段2783-2、2784-1地號土地，如嘉義縣竹崎地政事務所民國114年4月10日複丈成果圖(下稱附圖)所示A部分有通行權存在。
- 二、被告應將附圖所示A部分土地之地上物移除，並容忍原告於上開範圍土地鋪設水泥以開設道路，。
- 三、訴訟費用由兩造各自負擔2分之1。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)、原告所有坐落嘉義縣○○鄉○○段0○○段00000○0000○0000地號土地(下合稱原告土地，分稱各地號土地)，需經被告所有同段2783-2、2784-1地號土地(下合稱被告土地，分稱各地號土地)，始能與公路連接，有通行被告土地之必要。
- (二)、被告曾出具切結書給訴外人即原告土地前手亞南塑膠工業股份有限公司(下稱亞南塑膠公司)，同意提供如嘉義縣竹崎地政事務所(下稱竹崎地政)民國113年3月6日複丈成果圖(下稱甲方案)所示A範圍之土地作為建廠用私設通路，亞南塑膠公司已將上開權利讓與原告，被告自應同意原告通行。
- (三)、又2783-2土地分割自2783土地，因此分割致土地與公路無適宜之聯絡，原告亦得對被告主張袋地通行權，而通行被告土地如竹崎地政114年4月10日複丈成果圖所示A範圍土地(下稱

01 乙方案)屬於最小損害之處所。

02 (四)、因此，先位依照意定通行權請求通行甲方案，備位依照民法
03 第787條、第789條規定請求通行乙方案等語。

04 (五)、先位聲明：1.確認原告就甲方案通行權存在。2.被告應容忍
05 原告在上開土地鋪設水泥或柏油，並將地上物除去。備位聲
06 明：1.確認原告就乙方案通行權存在。2.被告應容忍原告在
07 上開土地鋪設水泥或柏油，並將地上物除去。

08 二、被告答辯：

09 (一)、被告與亞南塑膠公司成立意定通行契約，屬於使用借貸關
10 係，基於契約相對性，原告既非契約當事人，自無從主張該
11 切結書之效力。又該切結書未約定權利得讓與他人，原告及
12 亞南塑膠公司亦未曾向被告為權利讓與通知，對於被告不生
13 效力。況該切結書之目的僅供亞南塑膠公司建廠私設通路，
14 亞南塑膠公司將土地讓與原告，該使用借貸目的已無法達
15 成，被告也於112年7月24日已發函終止與亞南塑膠公司間之
16 使用借貸關係，原告不得主張意定通行權。

17 (二)、被告土地上已興建預拌混凝土設備及辦公室，倘若拆除，會
18 侵害被告財產甚鉅，原告通行方案非損害最小方案。原告經
19 同段2783-1地號土地如竹崎地政113年2月2日複丈成果圖所
20 示A範圍土地(下稱丙方案)或經訴外人嘉義縣○○○○○段0
21 000地號土地銜接比鄰之台3線雲祥橋旁之水防道路，始屬於
22 最小損害之處所。且原告先前亦是通行2781地號土地至防汛
23 道路進而連接公路。

24 (三)、聲明：原告之訴駁回。

25 三、本件經與兩造協議簡化爭執及不爭執事項如下（見本院卷第
26 288至289頁、第366頁）：

27 (一)、不爭執事項：

28 1.原告為2781、2782、2783地號土地所有權人。

29 2.被告為2784-1、2783-2地號土地所有權人。

30 3.原告土地為袋地。

31 4.被告在86年8月23日與訴外人亞南塑膠公司簽立切結書，內

01 容為「茲為游聰明(以下簡稱甲方)同意坐落嘉義縣梅山鄉梅
02 北段2784-1、2783-2部分土地，(如附圖斜線色部分)供亞南
03 塑膠工業股份有限公司江啟東(下簡稱乙方)作為申請建廠用
04 私設道路，爾後若甲方須使用上開土地時，乙方應無異議，
05 特予切結」，並出具土地使用權同意書。亞南塑膠公司於10
06 6年8月2日簽立切結書將86年8月23日簽立的權利義務讓與原
07 告。

08 5.原告在106年8月2日自亞南塑膠公司買賣登記本件2781、278
09 2、2783地號土地。

10 6.2781地號土地分割出2781-1地號土地，2782地號土地分割出
11 2782-1地號土地，2783地號土地分割出2783-1、2783-2地號
12 土地。

13 7.2783地號土地原為張良一跟張啟城所有，在83年5月26日分
14 割2783-1地號土地，由張良一、張啟城共有。分割後之2783
15 土地在83年7月22日，出賣給林振賓跟江啟東，83年11月8日
16 江啟東買賣給亞南塑膠公司，84年10月2日分割出2783-2地
17 號土地，由林振賓跟亞南塑膠公司共有。

18 (二)、爭執事項：

19 1.原告請求通行被告土地有無理由？

20 2.原告請求鋪設道路排除地上物有無理由？

21 四、法院的判斷：

22 (一)、兩造間無意定通行權存在：

23 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
24 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
25 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院113年度台上
26 字第1927號意旨參照)。

27 2.又當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第
28 三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經
29 他方之承認，對他方不生效力(最高法院73年台上字第1573
30 號原判例意旨、112年度台上字第981號判決意旨參照)。

31 3.又契約承擔，因當事人將其本於契約所生法律上之地位概括

01 移轉於承擔人，故須由原契約當事人與承擔人三方面同意為
02 之。如由讓與人與承擔人訂立承擔契約，則須他方當事人之
03 同意，始生效力。蓋承擔契約發生效力後，讓與人即脫離原
04 有契約關係，契約之法律上地位即由他方當事人及承擔人繼
05 續維持，故須經他方當事人參與，或得其同意始發生效力
06 （最高法院99年度台上字第1574號判決意旨參照）。

07 4.被告在86年間與原告土地前手即亞南塑膠公司簽立切結書，
08 表明願意將2784-1、2783-2部分土地如附圖斜線色部分(即
09 甲方案)供亞南塑膠公司作為申請建廠用私設道路。亞南塑
10 膠公司在106年8月2日簽立切結書，將上開權利義務讓與原
11 告，雙方都不爭執(見不爭執事項4.)。

12 5.而依原告與亞南塑膠公司訂立之切結書，載明亞南塑膠公司
13 是將其86年8月23日與被告簽立的切結書所有的「權利義
14 務」轉讓給原告等語(見本院卷第17頁)。足見原告主張之法
15 律關係應屬契約承擔，依前開說明，自應經他造當事人即被
16 告同意，始發生契約承擔之效力。

17 6.但是被告已表明其不同意亞南塑膠公司將86年8月23日切結
18 書所生之權利義務讓與原告(見本院卷第474頁)，而原告亦
19 無舉證證明被告對於該86年8月23日切結書所生之權利義務
20 之讓與已為承認之表示，原告主張自非可採。因此，亞南塑
21 膠公司將86年8月23日切結書之權利義務讓與原告，自不生
22 契約承擔之效力。

23 7.所以，原告既非86年8月23日切結書之當事人，且亞南塑膠
24 公司將86年8月23日切結書之權利義務讓與原告，不生契約
25 承擔之效力，該協議書所生之法律關係即與原告無涉。原告
26 先位主張對被告有約定通行權存在，自不可採。

27 (二)、原告土地對被告土地有法定通行權存在：

28 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
29 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
30 公路。又因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯
31 絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行

01 受讓人或讓與人或他分割人之所有地。民法第787條第1項、
02 第789條第1項分別有明文規定。

03 2.按民法第789條第1項規定通行權之限制，旨在因土地一部之
04 讓與或分割；或數宗土地同屬於一人所有，而讓與其一部
05 （包括其中一宗或數宗或一宗之一部分）或同時分別讓與數
06 人，致生不通公路之土地，係當事人任意行為所造成，應自
07 行負擔後果，不得令無關之鄰地所有人負容忍通行之義務。
08 故凡因土地一部之讓與或分割，致有不通公路之土地者，不
09 通公路土地之所有人，因至公路，僅得通行受讓人或讓與人
10 或他分割人之所有地，且不因各讓與或分割關係之土地所有
11 人再變動而受影響。（最高法院111年度台上字第121號判決
12 意旨參照）。

13 3.原2783地號土地在83年11月8日後，已由訴外人亞南塑膠公
14 司及林振賓共有，之後在84年10月2日，分割出2783-2地號
15 土地(見不爭執事項6.7.)，在84年12月12日因分割由亞南塑
16 膠公司、林振賓分別取得2783、2783-2地號土地(見本院卷
17 第223頁、第243頁)，2783土地是因為2783-2土地分割且分
18 由亞南塑膠公司、林振賓取得，才與公路無適宜之聯絡，被
19 告亦不爭執(見本院卷第410頁)。依照上開說明，原告自僅
20 得通行自2783地號土地所分割出之2783-2地號土地，而不得
21 對其他非本於相同土地分割或讓與而來之周圍地主張有通行
22 權存在。被告縱僅事後受讓2783-2土地，而未參與形成袋地
23 之分割或轉讓，亦不影響原告之通行權利。被告抗辯原告應
24 通行丙方案或經同段2781地號土地連接防汛道路，就不可
25 採。

26 (三)、原告所提出之乙方案為損害鄰地較少之處所方法：

27 1.按民法第787條第1項所定之袋地通行權，其主要目的，不僅
28 專為調和個人所有之利害關係，且在使袋地發揮經濟效用，
29 以促進物盡其用之社會整體利益，是袋地通行權，非以袋地
30 與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常使用，而是否能為
31 通常使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面積、用途、社會

01 環境變化等因素為綜合判斷(最高法院113年度台上字第970
02 號判決意旨參照)。

03 2.本件土地之使用分區為乙種工業區(見本院卷第421頁)，其
04 通常使用方式即興建廠房為工業使用。又本件土地上蓋有廠
05 房，且幾乎蓋滿2782、2783地號土地，有本院履勘筆錄及空
06 拍照片附卷可佐(見本院卷第123至125頁)。而2782、2783地
07 號土地面積分別為684.36平方公尺、1,218.29平方公尺，有
08 土地登記謄本附卷可查(見本院卷第71、75頁)，顯見原告之
09 廠房樓地板面積已超過50平方公尺。

10 3.經本院函詢嘉義縣梅山鄉公所，本件土地上建築工廠，如以
11 私設道路連接工業一路，該私設道路最小寬度為何?函覆
12 稱：因本案土地上已有建築工廠，如該建物作業工廠之樓地
13 板面積之和超過50m²，或總樓地板面積超過70m²，除建築法
14 第5章第121條及第129條另有規定者外，應依本篇第118條第
15 1項第2款規定應臨接寬8公尺以上之道路等語，有該所114年
16 1月22日嘉梅鄉建字第1140000422號函可佐(見本院卷第437
17 至438頁)。

18 4.則依上開函示，足認為使本件土地得發揮其法定用途通常使
19 用之經濟效用目的，其通行範圍寬度應達8公尺，始得為土
20 地之合理利用。乙方案通行路線之路寬8公尺，乃建築法規
21 對本件土地之建築基地私設通路最小寬度之基本要求。另27
22 84-1地號土地原本即已供被告人車出入通行使用，有現場照
23 片可佐(見本院卷第395頁)，乙方案並未改變現狀。又通行
24 被告2783-2地號土地，需拆除部分被告興建之預拌混凝土等
25 設備(見本院卷第474頁)，而通行乙方案，路徑較短，且較
26 大程度保留2783-2地號土地整體性，堪認乙方案為具備通常
27 使用之通行方法中損害最少者。另外，考量被告於買受被告
28 土地時，與原告土地前手亞南塑膠公司簽立切結書，理當知
29 悉相鄰2783地號土地為袋地，須經由被告2783-2地號土地否
30 則無從依法申請建造執照並指定建築線，並同意提供2783-2
31 地號土地供建廠通行使用，應得預見原告所有2783地號土地

01 將來有不能與公路適宜連絡之可能，本可為事先之安排及規
02 劃，被告將生產設備規劃在原同意提供之路徑上，卻無預為
03 其他計畫，及依乙方案，已將通行使用被告之土地範圍及影
04 響減至最小，而若原告土地不能以乙方案通行路線通行，將
05 致其全部土地無法為通常之使用，是權衡雙方利益與損害，
06 原告通行乙方案所示土地範圍以至公路，應是對周圍地損害
07 最小之處所與方法。

08 (四)、原告可以請求鋪設水泥及拆除地上物：

09 1.按鄰地通行權之性質，為土地所有權人所有權之擴張，與鄰
10 地所有權人所有權之限制，是以土地所有權人或使用權人，
11 如確有通行鄰地之必要，鄰地所有權人或使用權人，即有容
12 忍其通行之義務，此為法律上之物的負擔（最高法院70年度
13 台上字第3334號判決意旨參照）。通行權人既經確認有通行
14 權存在，被通行地之所有人及使用人自有容忍之義務，如有
15 阻止或妨害之行為，通行權人當得依據民法第767條物上請
16 求權之規定，請求予以禁止或排除（最高法院88年度台上字
17 第2864號判決意旨參照）。

18 2.原告對於被告土地，既然有通行權存在，已如前述，原告請
19 求被告將乙方案通行範圍內其所有之地上物拆除，應該准
20 許。

21 3.按有通行權人，於必要時，得開設道路，民法第788條前段
22 亦定有明文。查原告土地上已興建廠房，原告需使用運輸工
23 具載運產品或原物料，所以，原告請求被告應容許其在乙方
24 案通行之土地上鋪設水泥路面，應屬必要且合理。

25 五、結論，原告備位依民法第787條、第788條第1項、第789條等
26 規定，確認原告對被告土地如乙方案部分有通行權，被告應
27 容忍原告鋪設水泥以開設道路，及拆除地上物，為有理由，
28 應予准許。

29 六、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不逐
31 一論列，附此敘明。

01 七、因共有物分割、經界或其他性質類似事件涉訟，由敗訴當事
02 人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當
03 事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1有明文規定。本件
04 通行權事件事涉相鄰關係，與經界事件涉訟之性質類似，倘
05 由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，有欠公允，原告亦因本件
06 通行而受有利益，斟酌兩造於訴訟程序進行中所互為之攻
07 擊、防禦方法暨其必要性，就本訴部分訴訟費用負擔酌定如
08 主文第3項所示。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
10 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
11 法 官 吳芙蓉

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
17 書記官 江芳耀