

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度朴簡字第289號

原告 東太利建設開發有限公司

法定代理人 陳柏諺

訴訟代理人 湯光民律師

陳亭方律師

被告 陳仙珠

訴訟代理人 蔡宜延

被告 陳威龍

上列當事人間確認袋地通行權等事件，本院於民國114年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告先位之訴駁回。

二、確認原告所有坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段00地號土地，就被告共有坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段0000○○0000地號土地，如附圖二即嘉義縣朴子地政事務所民國114年12月2日土地複丈成果圖所示編號A部分面積22平方公尺、編號B部分面積0.5平方公尺之土地，有通行權存在。

三、被告應容忍原告於第二項通行權範圍內之土地上鋪設柏油或水泥道路，並應容忍原告設置自來水、排水、電力、電信、瓦斯、有線電視等管線，且不得設置地上物或為任何妨害原告通行之行為。

四、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告所有嘉義縣○○市○○○段○○○段○○○○○段○○00地號土地（下稱84地號土地），過去即經由被告共有之同段93-1、93-2地號土地（下稱93-1、93-2地號土地）以對外連接嘉167縣道，93-1及93-2地號土地恰為大角度彎道，現場設置十面黃底黑色安全方向導引標誌，以維護彎道之往來交

01 通安全。而被告所共有93-1、93-2地號土地使用地類別為
02 「交通用地」，是其主要目的本即供人通行，且坐落在原告
03 所有84地號土地與167縣道間，是從此通行係接連道路通行
04 距離最短之方法；又被告所共有93-1、93-2地號土地形狀呈
05 現狹長且不規則形，是亦難做他途使用，故從此通行應不至
06 於過度增加被告之負擔。原告已預計規劃採用有地上室停車場
07 之集合式住宅大樓，因本處生活機能較差，一樓擬設店鋪
08 以利大樓人員及往來人車消費使用，故本建案除有地下室車
09 輛、住戶人車進出之外，同時有店鋪消費客戶進出，在規劃
10 上採人車分離方式，原告主張先位通行方案如附圖一即嘉義
11 縣朴子地政事務所民國113年12月10日土地複丈成果圖（下
12 稱附圖一）所示：從84地號土地兩側地籍線往南延伸，以減
13 少將來人車行走安全疑慮，應屬最為妥適之通行方案。退步
14 言之，倘鈞院認先位通行方案並非損害最小之通行方案，為
15 符合袋地建築之基本需求及減少兩造爭議，原告主張如附圖
16 二即嘉義縣朴子地政事務所民國114年12月2日土地複丈成果
17 圖（下稱附圖二）所示：願以被告方案通行位置（即該4.8
18 公尺寬水利版橋坐落位置）為基礎，南北各自再延伸0.6公
19 尺（總寬度6公尺）作為備位通行方案。

20 (二)爰依民法第787條第1項、第2項袋地通行權之法律關係，提
21 起本件訴訟。並聲明：

- 22 1.先位聲明：(1)確認原告所有84地號土地，就被告共有93-1、
23 93-2地號土地如附圖一所示編號D部分面積92平方公尺、編
24 號E部分面積5平方公尺之土地有通行權存在。(2)被告應容忍
25 原告於第一項通行權範圍內之土地上鋪設柏油或水泥道路，
26 並應容忍原告設置自來水、排水、電力、電信、瓦斯、有線
27 電視等管線，且不得設置地上物或為任何妨害原告通行之行
28 為。
- 29 2.備位聲明：(1)確認原告所有84地號土地，就被告共有93-1、
30 93-2地號土地如附圖二所示編號A部分面積22平方公尺、編
31 號B部分面積0.5平方公尺，有通行權存在。(2)被告應容忍原

01 告於第一項通行權範圍內之土地上鋪設柏油或水泥道路，並
02 應容忍原告設置自來水、排水、電力、電信、瓦斯、有線電
03 視等管線，且不得設置地上物或為任何妨害原告通行之行
04 為。

05 二、被告等人則以：

06 (一)被告家族自日據時代至今共有93-1、93-2地號土地已百年，
07 為祖先遺留之土地，大部分土地經政府徵收變成24公尺大
08 道。原告在取得84地號土地前已知是袋地，明知被告未阻攔
09 其通行，仍執意提起本件訴訟，甚至要求6公尺之通行寬
10 度，對被告損害極大。被告從未在93-1、93-2地號土地上設
11 置柵欄阻礙84地號土地之通行。依據民法第787條袋地通行
12 權之規範及立法精神，應在損害鄰地地主土地最小方式下，
13 始准其通行，93-1、93-2地號土地為被告私有財產，地主並
14 無義務提供土地供建商合法興建大樓或指定建築線。被告至
15 多僅能容忍原告通行如附圖三即嘉義縣朴子地政事務所114
16 年8月29日土地複丈成果圖（下稱附圖三）所示編號A部分面
17 積7平方公尺、編號B部分0.28平方公尺，通行寬度為2公尺
18 以內之土地，而非寬度6公尺道路之建築線，且並無義務讓
19 原告在通行範圍上埋設自來水、排水、電力、電氣、瓦斯等
20 或有線電視管線等任何管線。

21 (二)若以損害最小方式之情況下，原告應通行46-2地號土地，即
22 有現成道路可通行，只是46-2地號土地雜草叢生，需要原告
23 去除草整理，但原告未向46-2號土地地主請求袋地通行權，
24 卻貪圖利益執意通行被告之土地。政府所定之袋地通行權法
25 規是給一條路讓人走的，而非讓建商假借通行權之名，任意
26 指定建築線，進而在私人土地興建房屋等語，資為抗辯。並
27 答辯聲明：原告之訴駁回。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提
30 起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認
31 判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀

01 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
02 態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字
03 第1240號判決意旨參照）。本件原告先位主張其就93-1、93
04 -2地號土地，如附圖一所示範圍及編號D部分面積92平方公
05 尺、編號E部分面積5平方公尺之土地有通行權存在。備位主
06 張其就93-1、93-2地號土地，如附圖二所示編號A部分面積2
07 2平方公尺、編號B部分面積0.5平方公尺，有通行權存在，
08 惟均為被告2人所否認，是原告所主張之上開通行權是否存
09 在，仍屬不明確，且其此一法律上地位之不安狀態，能以確
10 認判決除去之，依前揭說明，原告提起本件確認訴訟，堪認
11 有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

12 (二)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，除因
13 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
14 以至公路，民法第787條第1項前段定有明文。其立法目的乃
15 在充分發揮袋地之經濟效用，兼顧相鄰關係而令周圍地負容
16 忍通行之義務，以促進物盡其用之社會整體利益。故土地無
17 可供公眾通行之道路對外聯絡，致不能為通常之使用者，即
18 有該條之適用。所謂無適宜之聯絡，致不能為通常使用，係
19 指土地與公路間無適宜之通路可資聯絡，以致不能為通常之
20 使用而言。經查，原告主張所有84地號土地未與公路連接之
21 袋地，可經由被告共有93-1、93-2地號土地與道路聯絡之事
22 實，業據其提出土地登記第一、二類謄本、地籍圖謄本、異
23 動索引及衛星雲圖影本為證，且為被告所不爭執，本院依調
24 查證據之結果，堪認原告上開主張為真實。原告依上揭民法
25 第787條第1項規定請求通行周圍土地以至公路，即屬有據。

26 (二)次按對於周圍地有通行權人，應於通行必要之範圍內，擇其
27 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
28 明文。又所謂「通行必要之範圍內，周圍地損害最少之處所
29 及方法」，應依社會通常之觀念，就其土地與附近周圍地之
30 使用現況暨地理狀況、相關公路之位置、與通行必要土地之
31 面積、相鄰土地利用人之利害得失及其他各種具體情事綜合

01 斟酌判斷之。又鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡
02 袋地之通行問題，不在解決袋地之建築問題，固不能僅以建
03 築法或建築技術上之規定為酌定通行事項之基礎，但通行鄰
04 地之目的既在使袋地得為通常之使用，則於袋地為建地時，
05 即須將其建築需要列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋
06 地建築之基本要求，尚不能謂已使為建地之袋地為通常之使
07 用（最高法院85年度台上字第3141號、87年度台上字第2247
08 號判決意旨參照）。

09 (三)原告主張擬申請興建有地下室停車場之集合式住宅大樓，申
10 請建築執照之需求，主張依建築技術規則建築設計施工編第
11 2條第1項第4款之規定，至少需設置寬度為6公尺之私設通
12 路。經查，原告所有84地號土地面積1,210平方公尺，為特
13 定農業區甲種建築用地，被告共有之93-1、93-2地號土地面
14 積202平方公尺、58.57平方公尺，均為特定農業區交通用
15 地，有土地登記謄本可證。原告所有84地號土地現況雜草雜
16 樹叢生，閒置中，北側78地號土地為農田及溝渠，西北側之
17 46地號土地為農田，東南側83地號土地長有田菁休耕中，46
18 -2地號土地為水溝，87地號土地為農田，被告共有93-1、93
19 -2地號土地大致位置為柏油道路旁沿水溝蓋邊之灌溉溝渠。
20 原告所有84地號土地需經由南側85、85-1地號土地及被告共
21 有93-1、93-2地號土地始能通行至嘉167縣道。現場84地號
22 土地上有一兩側設有水泥墩之水泥橋面（現場測量水泥橋兩
23 側水泥墩內緣可通行寬度約4.8公尺，水泥墩外圍相距寬度
24 5.2公尺），水泥橋路面下為排水溝，連接167縣道對外聯絡
25 通行等情，此經本院於113年9月27日、114年6月6日二度會
26 同兩造及地政人員履勘現場屬實，有本院勘驗筆錄及原告陳
27 報之現場照片可佐。可見原告所有84地號土地向來可藉由被
28 告共有93-1、93-2地號土地通行道路對外通行。依原告所提
29 出之建築執照申請書及規劃圖面，總樓地板面積合計在1,00
30 0平方公尺以上，依建築技術規則建築設計施工編第2條第1
31 項至第4項規定，如建築樓地板面積達1,000平方公尺以上，

01 所需私設通路寬度需為6公尺，原告主張需寬度6公尺之道
02 路，應屬可採，且被告土地係作為交通用地使用，供原告通
03 行土地，應不至於造成被告土地過多之負擔。原告申請建築
04 執照而興建建築物，應考量建築技術規則建築設計施工編第
05 2條關於建築基地與建築線相連接之私設通路最小寬度限
06 制。本院認寬度6公尺之通路，始能符合通路最小寬度限
07 制，且寬度6公尺之通路應已足供民眾雙向步行、騎乘機車
08 或單向駕駛大部分車型之汽車通過，可供會車需求，已足敷
09 通常之使用，可認原告主張之備位通行方案，相較於其先位
10 通行方案，應屬對周圍地損害最少之通行處所及方法，而堪
11 值憑採為本件通行權方案。從而，原告先位之訴即無理由，
12 備位之訴為有理由。被告雖辯稱原告應經由46-2地號土地通
13 行，且僅願提供現場水泥版橋西側水泥墩起算往東平移寬度
14 2公尺之道路即附圖三所示編號A部分面積7平方公尺、編號B
15 部分面積0.28平方公尺之通行方案供原告通行云云，但46-2
16 地號土地為水利用地，現場為水溝，現供農地灌溉用途，並
17 非可供公眾通行長久完整之道路，且被告前開通行權方案寬
18 度僅2公尺，考量原告84地號土地為建築用地，未來興建建
19 築物供人居住使用後，對於人車進出並非便利順暢，再加上
20 未來消防與救災之需求，為確保人車通行之安全，仍應以寬
21 度6公尺道路較為適當。被告此部分辯解，礙難採取。故原
22 告備位聲明請求確認如附圖二所示寬度6公尺之通行道路，
23 即編號A部分面積22平方公尺、編號B部分面積0.5平方公尺
24 之土地，有通行權存在，應予准許。

25 (四)按有通行權人於必要時，得開設道路；土地所有人非通過他
26 人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖
27 能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之，民
28 法第788條第1項前段、第786條第1項前段定有明文。依前所
29 述，原告既對附圖二所示編號A、B部分範圍之土地有袋地通
30 行權存在，則被告自有容忍原告於上開通行範圍人車通行之
31 義務，且不得於編號A、B部分範圍之土地設置地上物或為任

01 何妨害原告通行之行為。原告於84地號土地建築大樓建物，
02 未來供住戶居住生活使用，堪認原告有開設道路及設置管線
03 之必要，故原告依上開規定，請求於附圖二所示編號A、B部
04 分範圍土地內鋪設柏油或水泥道路，並埋設自來水、排水、
05 電力、電信、瓦斯、有線電視等管線，應予准許。

06 四、綜上所述，原告依民法第786條第1項前段、第787條第1項、
07 第788條第1項前段規定，備位聲明請求確認就被告共有93-
08 1、93-2地號土地如附圖二所示編號A部分面積22平方公尺、
09 編號B面積0.5平方公尺之土地有通行權存在，及請求被告應
10 容忍原告於前開範圍土地內鋪設柏油或水泥道路，並埋設自
11 來水、排水、電力、電信、瓦斯、有線電視等管線，並不得
12 設置地上物或為任何妨害其通行之行為，為有理由，應予准
13 許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

16 六、按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所
17 必要者因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之
18 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
19 文。原告欲通行被告所有之土地，被告為防衛其財產權而未
20 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
21 圍內，若令提供土地讓原告通行之被告，負擔全部敗訴之訴
22 訟費用，尚非公允，爰依上開規定，命勝訴之原告負擔全部
23 訴訟費用。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日
25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭
26 法 官 羅紫庭

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日

02 附圖一：嘉義縣朴子地政事務所民國113年12月10日土地複丈成
03 果圖（方案二，即原告先位方案）。

04 附圖二：嘉義縣朴子地政事務所民國114年12月2日土地複丈成果
05 圖（原告備位方案）。

06 附圖三：嘉義縣朴子地政事務所民國114年8月29日土地複丈成果
07 圖（被告方案）。