

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第582號

原告 劉華烜  
劉張寶  
劉壬煉

共同

訴訟代理人 楊榮富律師

被告 七字實業股份有限公司

法定代理人 戴翊仁

訴訟代理人 羅宗賢律師

複代理人 黃雅琴律師

上列當事人間請求確認袋地通行權事件，本院於民國114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認原告就被告所有坐落臺中市○○區○○○段000○00000地號土地如附圖所示B方案之編號986(1)部分、面積3平方公尺，編號986-3部分、面積35.11平方公尺之土地，有通行權存在。
- 二、被告應容忍原告在第一項通行權存在範圍之土地上通行及鋪設道路且不得設置障礙物或其他妨害原告通行之行為。
- 三、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，依同法第436條第2項規定於簡易訴訟程序適用之。經查，原告起訴時原聲明請求：一、請判命原告就被告所有坐落臺中市○○區○○○段000○00000地號土地（下逕以地號分稱之）如起訴狀附圖所示粉紅色（路寬5公尺，位置、面積以實測為準）有通行權存在，或擇一通常使用之處所供原告通

01 行。二、被告就前項土地，應容許原告通行，並不得設置障  
02 礙物或其他妨害原告通行之行為（本院卷頁15）；嗣於本院  
03 審理中變更聲明為：一、請判令原告就系爭986地號土地如  
04 臺中市東勢地政事務所民國113年8月9日東土測字第123500  
05 號土地複丈成果圖（複丈日期為113年12月2日，下稱附圖）  
06 所示4.1米通行範圍之986(1)（面積68.25平方公尺）及同區  
07 段986-3地號土地（下逕以地號稱之，與系爭986地號土地合  
08 稱系爭被告土地）全部有通行權存在。或擇一通常使用之處  
09 所供原告通行。二、被告就前項土地，應容許原告通行並舖  
10 設道路，且不得設置障礙物或其他妨害原告通行之行為（本  
11 院卷頁502-503），核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之  
12 陳述，合於前開規定，應予准許。

## 13 貳、實體方面

### 14 一、原告主張：

15 (一)坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭988地號  
16 土地）為原告劉華烜（下稱劉華烜）所有；同區段989地號  
17 土地（下稱系爭989地號土地）為原告劉張寶（下稱劉張寶  
18 ）所有；同區段998地號土地（下稱系爭998地號土地，與系  
19 爭988地號土地、系爭989地號土地合稱系爭原告土地）為原  
20 告劉壬煉（下稱劉壬煉，與劉華烜、劉張寶合稱原告）所有  
21 。系爭原告土地與公路並無適宜之聯絡，屬袋地，向來均經  
22 由原告與他人共有之同區段987地號土地（下稱系爭987地號  
23 土地）銜接被告所有如起訴狀附圖所示粉紅色部分之現有通  
24 路（即分割前986地號土地，嗣分割增加986-2地號土地，復  
25 因合併分割增加986-3地號土地），與豐勢路471巷相連通以  
26 至公路。惟被告日前向原告表示禁止原告繼續通行上開現有  
27 道路，只願意提供系爭986-2地號土地3公尺寬、系爭986地  
28 號土地1公尺寬之道路供原告通行。為能有效利用系爭原告  
29 土地，爰依法提起本件訴訟。

30 (二)又被告長年於上開既有道路對面經營工廠，且同樣以豐勢路  
31 471巷作為對外之出入口，則被告就其前手將分割前986地號

01 土地如起訴狀附圖粉紅色部分土地供原告家族通行使用乙節  
02 應有所認識，基於債權物權化之效力及誠信原則，被告自應  
03 承受前手同意原告使用如起訴狀附圖粉紅色部分土地作為通  
04 路之拘束。惟原告基於睦鄰意願，及參以系爭原告土地均屬  
05 甲種建築用地，依劃設消防車輛救災活動空間指導原則第2  
06 條第1項規定，五層樓以下建築物，消防車輛救災所需淨寬  
07 度需4.1米，復考量系爭原告土地之位置、面積、用途、社  
08 會環境變化等因素為綜合判斷，主張以如附圖編號986(1)  
09 (面積68.25平方公尺)、986-3所示通行方案，應屬周圍地  
10 損害較少之處所與方法。縱認此方案非損害最少之處所及方  
11 法，則請鈞院依職權擇一損害最少之處所與方法供原告通  
12 行，以解決系爭原告土地袋地通行之問題等語。

13 (三)並聲明：1.請判令原告就系爭986地號土地如附圖所示A方案  
14 之4.1米通行範圍之986(1) (面積68.25平方公尺) 及系爭986  
15 -3地號土地全部有通行權存在或擇一通常使用之處所供原告  
16 通行；2.被告就前項土地，應容許原告通行並鋪設道路，且  
17 不得設置障礙物或其他妨害原告通行之行為。

## 18 二、被告則以：

19 (一)系爭原告土地均係由重測前社寮角段梅子樹腳小段310地號  
20 土地分割出來，自應先尋求其母地號範圍通行，迨原母地號  
21 土地未能接鄰道路通行時，方尋求毗鄰母地號土地之周鄰地  
22 之損害鄰地最小方法及處所對外聯絡通行。故系爭原告土地  
23 應以「原母地號範圍」中最接近外面之通行道路之位置，再  
24 通行週鄰地以銜接外面之通行道路。

25 (二)倘系爭原告土地為袋地，原告亦可經由系爭998地號土地所  
26 毗鄰之同區段984-2、984地號土地銜接同區段983地號土地  
27 上之水泥橋，而銜接原告所稱之豐勢路471巷。

28 (三)原告所提出之方案將造成被告所有986地號土地於北側靠近9  
29 86-3地號土地部分呈現多角曲折之地形，不利被告日後於98  
30 6地號土地建築開發，且完全不提供原告所有之土地供通行  
31 使用，而要通行他人土地，並不可採。另如有救護需求，消

01 防車可在現場直接拉水線，並無原告所稱道路寬有需4.1公  
02 尺之必要。

03 (四)倘認原告有通行系爭被告土地之權利，被告所有之系爭986  
04 地號土地於申請指定建築線時係指定附圖黃色標示之板橋位  
05 置，而該板橋位置依被告所提出3米路寬之通行方案以足以  
06 供原告通行之用，故應以被告所提出3米路寬之通行方案即  
07 如附圖所示B方案之3米通行範圍之986(1)（面積3.0平方公  
08 尺）、986-3（面積35.11平方公尺）為損害最少之處所與方  
09 法。又被告所提出3米路寬之通行方案，其毗鄰之984-2、98  
10 4-3、985-2、985-6地號土地係屬畸零地，為國有財產署所  
11 有，且經被告申請為通行時，經國有財產署函覆同意通行，  
12 若原告抗辯三米路寬不足為通行，亦可依國有非公用土地提  
13 供袋地通行作業要點，另向國有財產署申請通行毗鄰之984-  
14 2、984-3、985-2、985-6地號土地，以滿足其通行之需求等  
15 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回，2.如受不利判  
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 17 三、得心證之理由：

18 (一)按所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不  
19 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險  
20 得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在，最高法院27  
21 年上字第316號判例意旨亦足資參照。原告主張系爭原告土  
22 地為其所有且為袋地，有以附圖所示A方案之通路通行被告  
23 所有上開986(1)、986-3土地之必要，為被告所否認，且以前  
24 開情詞置辯；是原告經由確認如其主張之附圖所示A方案之  
25 通行方案，得除去系爭原告土地對周圍土地通行權有無、範  
26 圍等法律關係不安定之危險，揆諸前揭判例意旨，應認原告  
27 對被告提起本件確認訴訟，有即受確認判決之利益，先予敘  
28 明。

29 (二)次按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除  
30 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  
31 地以至公路，民法第787條第1項定有明文。所謂「無適宜之

01 聯絡」，係指土地與公路間無適宜之通路，是否與公路無適  
02 宜之聯絡致不能為通常之使用，應依其現在使用之方法判斷  
03 之；所謂「通常使用」，應係指一般人車得以進出而聯絡通  
04 路至公路之情形，而公路係指公眾通行之道路。

05 1.查原告主張其所有系爭原告土地為袋地之事實，業據其提出  
06 地籍圖謄本、土地登記謄本及現場照片、空拍圖為佐（本院  
07 卷頁21-54），且經本院會同兩造及臺中市東勢地政事務所  
08 人員至現場履勘屬實，有勘驗筆錄及現場相關照片可參（本  
09 院卷頁451-469），又其主張同地段987地號土地為原告與他  
10 人共有之土地，及系爭原告劉壬煉所有998地號土地上有門  
11 牌號碼臺中縣○○鄉○○路000巷00號之房屋，為原告劉壬  
12 煉及其家人居住使用，有土地登記謄本及前揭勘驗筆錄、現  
13 場照片可查（本院卷頁445-448、455-470、514-519），自  
14 堪信為實。而原告主張其等與被告之前手管性家族所有之土  
15 地均有三合院，嗣因921地震倒塌後，管姓家族因知原告有  
16 通行需要，而於986地號土地分割出986-1地號土地予原告通  
17 行，之後管姓家族將986、986-1地號土地出賣予被告，被告  
18 又將986、986-1地號土地合併後再分割出986-2、986-3地號  
19 土地之事，及提出劉氏族譜、字據等為佐（本院卷頁429-43  
20 1）；而依臺中市東勢地政事務所於113年9月12日函復稱「9  
21 86地號土地於97年辦理法院囑託共有物分割案件測量，後於  
22 97年分割增加896-1地號土地，又於112年與986-1地號土地  
23 合併後分割增加986-2地號土地……於113年與986-2地號土  
24 地合併分割增加986-3地號土地……」之情，及檢附本院函  
25 文、現場囑託事項紀錄表測出986地號土地沿道路測出1/7面  
26 積（0.025735公頃）、複丈成果圖及申請辦理合併、分割、  
27 複丈等資料屬實可稽（本院卷頁357-371、512），並被告在  
28 現場勘驗時陳稱986-2地號土地已合併至986-3地號土地，且  
29 經地政人員到場陳明明確（本院卷頁456），以及臺中市東  
30 勢地政事務所於113年12月27日函復稱986-2地號土地業已於  
31 113年5月合併至986地號土地之事（本院卷頁483），以上可

01 知被告所有986地號土地確有上開分割、合併再分割之事  
02 實，合先敘明。

03 2.惟關於原告主張被告之前手同意其等通行原986-1地號土地  
04 之事，則為被告所否認；經查，依本院97年度重訴字第26號  
05 關於986地號土地，當時共有人管鑫棠等人成立和解筆錄，  
06 就該案複丈成果圖編號乙部分面積257.35平方公尺（即之後  
07 之986-1地號土地）分歸管文鋒、管宏福及管文湧（下稱該  
08 案之被告等）各按應有部分1/3保持共有，及該案之被告管  
09 文湧在勘驗時陳稱其等「所分到土地後方」，倘有礙豐勢路  
10 471巷10號住戶之通行，願無條件提供「適當土地」供該戶  
11 正常通行使用之情，此經調閱該卷證查核無訛，故可知管文  
12 湧固有同意在986-1地土地後方提供適當土地供豐勢路471巷  
13 10號住戶即原告劉壬煉通行使用。但因嗣986地號土地所有  
14 權人管鑫棠、管棋颯、管演城等人（含管健仲、管啟旭繼承  
15 自管德芳）及986-1地號土地所有權人管淑惠、管淑技、管  
16 椿棠、管健棠等人（自原所有權人管文鋒、管宏福及管文湧  
17 處經判決移轉所有權取得）於111年12月28日將上開土地出  
18 賣予被告時，並未有管文湧所稱同意在986-1地土地後方提  
19 供適當土地供豐勢路471巷10號住戶通行之約定及記載，有  
20 該件不動產買賣契約書及東勢地政事務所函覆986、986-1地  
21 號土地登記謄本及異動索引在卷足憑（本院卷頁543-545、5  
22 63-596）；且臺中市○○區○○於000○○000○○○○○○  
23 地段000○○00000地號土地之簡圖及現場照片可按（本院卷頁  
24 355），而其說明紅色部分（即本件原告主張有通行被告所  
25 有上開土地部分）查無相關開闢養護紀錄，另經電話詢問當  
26 地里長表示，該紅色部分（板橋後）非屬公所鋪設養護之路  
27 段等內容（本院卷頁353），此亦有該所於113年9月30日函  
28 覆986地號土地東北側道路位置現況資料（含臺中市政府都  
29 市發展局函稱896地號土地基地內及東北側道路圖面著色部  
30 分非屬本局套繪有案之現有巷道）及現場照片等可參（本院  
31 卷頁381-390）；是縱原告主張被告公司原即設置在986地號

01 土地對面，有知悉原告等通行986地號土地之事，亦尚未足  
02 認其對986、986-3土地號土地有附圖所示A方案之通行權  
03 利。

04 3.又被告辯述系爭原告土地應自原母地號土地尋找對外聯絡通  
05 行道路，以損害鄰地最小方法為之等詞，且以土地登記謄本  
06 資料、異動索引等製作附表供參（本院卷頁137-312、40  
07 9），而本院審查其中系爭原告所有或共有之土地間，因係  
08 自同一前地號310土地分割而來，依民法第789條規定之意  
09 旨，固得主張相互通行使用；惟系爭原告土地之前地號310  
10 土地所毗鄰之984、984-2土地分屬農業部農田水利署（下稱  
11 水利署）及財政部國有財產署所有，而水利署臺中管理處函  
12 稱同地段984地號現作為本處轄管溝渠「第二小組第二輪區4  
13 給水」及其巡水通路使用，不適合供作一般民眾通行使用，  
14 現況無出租或提供民眾、公司法人使用情形等內容，及現場  
15 照片、地籍圖可佐（本院卷頁411-413），已見系爭原告土  
16 地性質上核屬與公路無適宜聯絡之袋地，其等依民法第787  
17 條第1項規定，主張得通行周圍地以至公路，係屬有據。

18 (三)復按前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周  
19 圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第2項前段分  
20 別定有明文。所謂「通行必要範圍內，周圍地損害最少之處  
21 所及方法」，應依社會通常之觀念，就附近周圍地之地理狀  
22 況、相關公路之位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利  
23 用人之利害得失及其他各種具體情事斟酌判斷之。查：

24 1.原告主張附圖所示A方案之通行方案，而被告除為上開抗辯  
25 外，陳稱倘需通行，應依B方案之通行方案，及依國有非公  
26 用土地提供袋地通行作業要點，向國財署申請通行毗鄰同地  
27 段984-2、984-3、985-2、985-6地號土地等詞；而依本院勘  
28 驗結果「471巷10號房屋坐落998地號土地，該房屋前面土地  
29 即987地號土地，目前為空地及鋪設水泥路面供該附近住戶  
30 通行使用，該房屋右側緊鄰989地號土地，其上搭建一層鐵  
31 皮屋，有人居住，另988地號土地上有雜草及樹木，部分土

01 地放置一個貨櫃屋，亦有人使用」（本院卷頁457），及承  
02 上(二)3.所述，系爭原告所有或共有之土地間因係自同一前地  
03 號310土地分割而來，依民法第789條規定之意旨，得主張相  
04 互通行使用之情，則原告主張附圖所示A方案之通行道路除  
05 使用被告所有986-3地號土地外，尚須通行986(1)部分之土  
06 地，除未相互通行自同一前地號310土地分割而來之系爭原  
07 告劉壬煉所有998地號土地外，亦非屬對周圍地即被告所有9  
08 86、986-3地號土地損害最少之處所及方法，依首揭說明，  
09 無從採認屬適合之通行方案。

10 2.再查系爭原告土地之甲種建築臨接道路之適法性部分，經臺  
11 中市政府都市發展局函稱系爭原告土地及被告所有986地號  
12 土地尚無本局建造執照套繪現有巷道資料，有關特定農業區  
13 之甲種建築用地申請建築時，符合臺中市建築管理自治條例  
14 第10條第3項規定者（即建築總樓地板面積660平方公尺以下  
15 且非供公眾使用之建築基地得免臨接道路），及檢送986、9  
16 86-2地號土地之定建築線資料可參（本院卷頁393-405）；  
17 並酌以被告提出其所有986、986-3地號土地指定建築線時，  
18 向國財署申請同意通行同地段984-2、984-3、985-2、985-6  
19 地號土地計4.58平方公尺土地在案之函文、切結書及土地勘  
20 查表-使用現況略圖、建築線等（本院卷頁547-551），足知  
21 被告所有986、986-3地號土地毗鄰之國財署所有984-2、984  
22 -3、985-2、985-6地號土地均可申請同意通行及指定建築線  
23 之用；且自附圖所示亦知原告等通行B方案并可連結該等土  
24 地，以通行至附圖所示黃色線之板橋位置，而該板橋係鋼筋  
25 水泥板，橋樑下方為排水溝渠，該板橋係供系爭土地上住戶  
26 對外通往豐勢路唯一道路使用之情，亦經本院勘驗屬實（本  
27 院卷頁457）；是據上，系爭原告土地在申請建築線時，或  
28 可免臨接道路、或可向國財署申請通行毗鄰之984-2地號等  
29 土地以指定建築線，及申請使用通行國財署所有984-2、984  
30 -3等地號土地，加計B方案之3公尺通行道路，其寬度亦有5  
31 公尺，已符合原告所主張劃設消防車輛救災活動空間指導原

01 則第2條第1項消防車輛救災所需淨寬度4.1公尺之規定。

02 3.再者，原告雖主張通行之道路約長度4、50公尺，即自系爭  
03 原告土地行經同地段987，至被告所有986、986-3地號土地  
04 之詞，但依附圖所示B方案面寬3公尺之通行道路，其長度約  
05 10公尺或10公尺餘，參以建築技術規則關於建築基地內私設  
06 通路長度在10公尺以上未滿20公尺者，寬度為3公尺之規  
07 定，應認被告主張通行之B方案面寬3公尺道路，尚為可採。

08 4.綜上所述，且衡以附圖所示B方案之通行道路聯結可申請同  
09 意使用之上開國財署土地，係使用鄰地即被告所有986-3地  
10 號土地、面積35.11平方公尺，及986地號土地(1)面積3平方  
11 公尺，相較於原告主張附圖所示A方案之通行道路，即被告  
12 所有986-3地號土地、面積35.11平方公尺，及986地號土地  
13 (1)面積68.25平方公尺，通行鄰地之面積較小堪認被告抗辯  
14 主張附圖所示B方案之行方案，依社會通常之觀念、土地現  
15 狀及附近周圍地之地理狀況、對外通行道路相關位置、相鄰  
16 土地利用人之利用情形、利害得失等因素考量，係屬通行系  
17 爭土地所必要範圍之處所及方法；另依民法第787條第2項之  
18 規定，對於附圖所示B方案通行道路即通行地所受損害，容  
19 得請求支付償金之情形，附此說明。

20 (四)又民法關於袋地通行權之規定，旨在於調和土地相鄰之關  
21 係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有人負有容忍通行  
22 之義務（最高法院85年度台上字第1781號判決意旨參照）。  
23 是以土地所有人取得袋地通行權，通行地所有人有容忍其通  
24 行之義務，倘妨阻土地與公路適宜之聯絡，或為其他妨害，  
25 致不能為通常之使用者，通行權人自得請求予以禁止。本件  
26 原告就如附圖所示B方案通行範圍之土地有通行權存在，已  
27 如前述，則依照前揭說明意旨，被告即負有容忍原告通行之  
28 義務；是原告請求被告於上開通行權的範圍內，應容忍原告  
29 通行並鋪設道路，且不得設置障礙物或其他妨害原告通行之  
30 行為，係屬有據，為有理由。

31 四、綜據上述，原告依民法第787條之規定，請求(一)確認原告就

01 被告所有上開986、986-3地號土地如附圖所示B方案之編號9  
02 86(1)部分、面積3平方公尺，編號986-3部分、面積35.11平  
03 方公尺之土地，有通行權存在；(二)被告應容忍原告在前項通  
04 行權存在範圍之土地上通行及鋪設道路且不得設置障礙物或  
05 其他妨害原告通行之行為，為有理由，應予准許。

06 五、又按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利  
07 所必要者，法院得酌量情形，命勝訴當事人負擔費用之全部  
08 或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。本件原告起訴  
09 雖於法有據，然被告係防禦自身利益，屬防衛其等權利所必  
10 要之範圍，若令提供土地讓原告通行之被告再行負擔全部之  
11 訴訟費用，恐非公平，本院斟酌上情，命本件訴訟費用由原  
12 告負擔。

13 六、本判決主文第1項確認通行權部分，性質上本不得為假執  
14 行，而本判決主文第2項命被告禁止為一定之行為，與假執  
15 行係於終局判決確定前，賦與執行力之情形不同，爰不予假  
16 執行之宣告。

17 七、兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決  
18 結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條第2款。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

21 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

22 法 官 楊 岫 琇

23 正本係照原本作成。

24 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未  
25 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
26 (均須按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，  
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

29 書記官 江慧貞