

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第233號

原告 莊斌鎰

訴訟代理人 謝天仁律師

複代理人 陳建至律師

被告 陳建宏

晨光建設股份有限公司

法定代理人 林明賢

上二人共同

訴訟代理人 林國漳律師

上列當事人間確認通行權事件，本院於民國113年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告陳建宏所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段0000地號土地如附圖編號A（面積175平方公尺）之範圍有通行權存在。

被告晨光建設股份有限公司應容忍原告通行前項通行權範圍內之土地，並不得在前項通行權範圍內之土地設置妨礙原告通行之地物或為任何妨礙通行之行為。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱1050地號土地）與被告陳建宏所有坐落同段之1045地號土地（下稱1045地號土地）相鄰，1045地號土地並經被告晨光建設股份有限公司（下稱被告晨光公司）以起造人身分向宜蘭縣申請興建地上5層之集合住宅後，業經准予並核發建造執照。原告斯時才得知，被告晨光公司預計在1045地號土地沿著1050地號土地邊界，興建高度1.6至1.8公尺圍牆，換言之，該道圍牆將致使原告所有之1050地號土地無適宜之聯絡對外通行至羅東鎮東安街或天祥路，故原告所有1050地號土地為袋地，可堪認定。因若依被告所稱原告應通行

01 莊氏家族土地即同段1049地號、1072地號土地，以該L型通
02 道空地寬度有限，寬度最大僅180公分，且屬共有土地，其
03 他共有人亦占有使用，致其寬度縱有180公分，卻因而部分
04 通道遭占用，最窄處僅為50至60公分，以現代生活需求而
05 言，此通道尚不足以符合使用之需求，而非有適宜之通道。
06 且原告主張利用1045地號土地通行至天祥路，所利用者為被
07 告晨光公司原本供大廈所有車輛使用之通道及車道，相對於
08 使用同段1060、1062地號土地而言，損害應屬最小。又原告
09 並無因出售1050地號土地，而造成1050地號土地與公路無適
10 宜之聯絡，致不能為通常使用時之情形，自無民法第789條
11 之適用。爰依民法第787條第1項規定提起本訴，並聲明：

12 （一）確認原告就被告陳建宏所有之1045地號土地，如附圖
13 所示A土地範圍內，面積175平方公尺，有通行權存在。

14 （二）被告晨光公司應容忍原告通行，不得在上開通行道路
15 營建、設置障礙物或為其他妨害原告人車通行之行為。

16 二、被告則以：原告可經由1049、1072地號土地通行並連接至羅
17 東鎮中山路2段之道路，目前此處巷道雖因遭部分共有人堆
18 放雜物而略嫌狹窄，但尚非不得通行，仍得作為原告通行之
19 使用，而此道路之土地均為原告莊氏家族所有，原告自應通
20 行原本之道路，若認此道路狹窄，原告亦應與其他共有人即
21 與原告同為莊氏家族成員溝通以通行，而非通行其他不相干
22 之第三人之土地。此外，原告所有之1050地號土地旁亦有同
23 段1060、1062地號土地尚屬空地，亦得利用此部分之鄰地通
24 行至羅東鎮中山路2段之道路，並擇損害最少之處所及方法
25 通行，亦非必通行被告所興建之新建案不可。況被告晨光公
26 司目前已在1045地號土地上興建5層共計2幢3棟48戶RC構造
27 之房屋，且均已完售，如欲強行經過此筆土地顯將影響48位
28 承購戶之權利，自非對周圍地損害最少之處所及方法。況若
29 依原告所欲通過被告之新建住宅以通行，尚涉及到被告之新
30 建住宅有防火間隔（2公尺高之圍牆）、綠化檢討所需栽種之
31 4棵喬木、民生用水設施（自來水受水塔2座）等問題，此等

01 均為此新建住宅之建築執照許可之要件，因此如欲讓原告通
02 行，勢必影響到被告建造內容之更改，是否可通過，亦非可
03 知。尤其原告就其所有1050地號土地上原本僅有一棟不堪居
04 住之房屋，向來均靠其莊氏家族成員共有土地出入，如今卻
05 突然針對被告晨光公司已興建房屋並出售完畢之土地主張應
06 拆除部分建物供其一己之通行，難認非屬權利濫用而有違誠
07 信原則，所為請求自不應准許等語，資為抗辯。並聲明：原
08 告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 （一）按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
11 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
12 圍地以至公路，民法第787條第1項有明文。該條項所定之
13 通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關
14 係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社
15 會整體利益，是以，袋地無論由所有權或其他利用權人使
16 用，周圍地之所有權及其他利用權人均有容忍其通行之義
17 務。經查，原告所有之1050地號土地之東側、西側及南側
18 均與1045地號土地相鄰，北側亦鄰接他人之土地並無道
19 路，目前僅於1050地號土地西北側之1049、1072地號土地
20 上有寬度均不足3公尺之巷道供行人通行使用中，並連接
21 至宜蘭縣羅東鎮中山路2段等情，業據原告自陳在卷（見
22 本院卷第143頁），並經本院現場勘驗明確，復有現場照
23 片可憑（見本院卷第228頁），是1050地號土地四周既均
24 未與道路相鄰，顯然有與公路無適宜之聯絡致不能為通常
25 使用之情形，當屬袋地。

26 （二）次按對於周圍地有通行權者，應於通行必要之範圍內，擇
27 其周圍地損害最少之處所及方法為之，此觀民法787條第2
28 項規定自明。所謂通行必要範圍內，周圍地損害最少之處
29 所及方法，應依社會通常之觀念，就其土地與附近周圍地
30 之使用現況、地理狀況、相關公路之位置、與通行必要土
31 地之距離、相鄰土地利用人之利害得失及其他各種具體情

01 事綜合斟酌判斷之，在就不同之周圍地為選擇，或於選擇
02 特定之周圍地後，對其具體通行處所及方法，均應受此限
03 制。再者，民法第787條所定之通行權，係為促進袋地之
04 利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，為對周圍地
05 所有權所加之限制，故其通行範圍應以使土地（袋地）得
06 為「通常使用」為已足；而所謂「通常使用」，應係指一
07 般人車得以進出而聯絡通路至公路之情形，若係其他目
08 的，如建屋、挖池等，則為「特別使用」，自非「通常使
09 用」之範疇，且通行權利尚須在通行必要之範圍及擇損害
10 最少方式為之，只考慮土地現狀與通行之必要，未來建築
11 問題，應非本條規定應考慮之範圍（最高法院83年度台上
12 字第1606號判決意旨參照）。

13 （三）被告雖辯稱原告土地可經由1049、1072地號土地通行並連
14 接至羅東鎮中山路2段之道路等語。然民法第787條所定之
15 通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍
16 通行之義務，為對周圍地所有權所加之限制，故其通行範
17 圍應以使土地（袋地）得為「通常使用」；而所謂「通常
18 使用」，應係指一般人車得以進出而聯絡通路至公路之情
19 形，且通行權利尚須在通行必要之範圍及擇損害最少方式
20 為之。被告就其所提出之前開通行方式，並不否認該處通
21 道略嫌狹窄，且觀以該處通道路最寬之處並未達3公尺，
22 尚無法使一般車輛得以進出而聯絡通路至公路之情形，該
23 方案自不足採。被告雖另辯稱原告應與同為莊氏家族之成
24 員溝通以通行1049、1072地號土地等語，然原告並非因讓
25 與或分割1050地號土地而致土地形成袋地，自無受民法第
26 789條之限制，被告上開辯詞，應屬誤會。至被告再抗辯
27 原告亦得通行同段1062、1060地號土地再連接至羅東鎮中
28 山路2段之道路等語，然參諸1060地號土地面積不大，若
29 設置寬度為3公尺之道路南往北貫穿其上，將之割裂為二
30 部分，將造成1060地號土地呈狹長狀，日後恐有無法單獨
31 建築及剩餘土地難以利用之情事，嚴重貶損土地之經濟價

01 值，侵害該土地所有人之權利實屬過鉅，自無可採。

02 (四) 而觀以原告主張之通行方式，該處土地目前均為被告晨光
03 公司所興建房屋建案之車道或停車空間乙節，業據被告晨
04 光公司自陳在卷（見本院卷第285頁），被告晨光公司雖
05 辯稱通行1045地號土地將影響其建案共計48戶房屋承購戶
06 之權利云云，然依被告晨光公司之規劃，日後該建案之住
07 戶亦係將利用原告方案之通行位置對外與羅東鎮天祥路相
08 連接，是原告若利用該處對外通行，則日後土地部分尚無
09 須大規模更易其使用方式，對於建案之住戶應無不利。至
10 被告再辯稱如令原告通行，將影響被告晨光公司建築執照
11 內容之更改云云，然防火空間、植栽及水塔均非建案之主
12 要結構，若僅係為符合建築執照許可之條件而需設置前開
13 設備，亦非不得調整前開設備之位置，甚或變更設計，是
14 原告之方案與被告提出之通行方式相較，應屬對損害鄰地
15 最少之方式。

16 (五) 復按前開袋地通行權之規定，其目的乃使土地與公路有適
17 宜之聯絡，而得為通常之使用，故妨阻土地與公路適宜之
18 聯絡，致不能為通常之使用者，通行權人自得請求予以禁
19 止或除去之；民法創設鄰地通行權，原為發揮袋地之利用
20 價值，使地盡其利，增進社會經濟，是以袋地無論由所有
21 人或其他利用權人使用，周圍地之所有權人及其他利用權
22 人均有容忍之義務（最高法院82年度台上字第580號判
23 決、83年度台上字第2398號、第1606號、87年度台上字第
24 875號、88年度台上字第2864號判決均同此見解）。原告
25 對於1045地號土地上供通行部分，已有袋地通行權，業據
26 本院認定如前，被告晨光公司既得於被告陳建宏所有之10
27 45地號土地上興建建物，堪認其對於1045地號土地即應為
28 有利用權之人。依前開說明，本於相鄰關係通行權之作
29 用，原告自得請求被告晨光公司容忍其通行，並不得設置
30 妨礙原告通行之地上物及為妨害原告通行之行為。

31 (六) 權利之行使，不得以違反公共利益，或以損害他人為主要

01 目的，民法第148條第1項固有明文，惟此所謂權利之行使
02 不得以損害他人為目的者，係指行使權利專以損害他人為
03 主要目的之情形而言。若為自己利益而行使，縱於他人利
04 益不無損害，然既非損害他人為主要目的，而該他人對之
05 又或有容忍或作為義務時，即不得謂有本條之適用，自不
06 在限制行使，有最高法院43年度台上字第879號判決、45
07 年度台上字第105號判決意旨可資參照。故權利濫用者，
08 須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行
09 使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可。是以行使
10 權利者，主觀上若非專以損害他人為主要目的時，縱因權
11 利之行使致影響相對人之利益時，亦難認係權利濫用。本
12 件原告係依照民法第787條之規定請求確認對於1045地號
13 土地有通行權，此乃原告就袋地通行權之正當行使，且原
14 告確有通行之必要，其基於通行目的而行使通行權，難謂
15 其主觀上係出於損害他人之目的。被告辯稱原告主張就10
16 45地號土地有通行權，係權利濫用且違反誠信云云，自非
17 可採。

18 四、綜上所述，因1045地號土地為袋地，原告依民法第787條第1
19 項、第2項之規定，請求如主文第1至2項所示，為有理由，
20 應予准許。

21 五、本件事證已臻明確，兩造之其餘攻擊、防禦方法及所提出之
22 各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附
23 此敘明。

24 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文
27 。經查，本件確認通行權存在等事件，事涉相鄰關係，與經
28 界事件涉訟之性質類似，爰斟酌兩造在本件訴訟中之利害關
29 係及勝敗情形，就訴訟費用負擔判決如主文第3項所示。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
31 民事庭法官 許婉芳

01 以上為正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

07 書記官 鄒明家