

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第489號

原告 楊義盛

訴訟代理人 蕭伍榮律師

被告 台灣夜光有限公司

法定代理人 許清朝

訴訟代理人 許逸宏

陳達德律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國110年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告楊義盛之配偶胡咬生前於民國93年5月間向訴外人林寶蓮買受坐落新北市○○區○○段000地號土地(重測前為新北市○○區○○○段○○○○段000○○0地號，下稱原告961地號土地)，原告嗣於106年6月間因分割繼承而取得原告961地號土地所有權；相鄰之同段931地號土地(重測前為同小段173之4地號，下稱被告931地號土地)為被告於106年間向訴外人林福壽買受，而原告961地號土地與相鄰之同段992地號土地(重測前為同小段173之98地號，下稱992地號土地)均係分割自被告所有之被告931地號土地。

(二)原告所有之原告961地號土地分割自被告931地號土地，分割後為周圍土地及建物所包圍，與鄰近之同段914地號土地(下稱914地號土地；其使用地類別為交通用地，亦為被告所有)間並無適當之聯絡，致不能為通常之使用，自屬袋地，需經由相毗鄰之被告所有之被告931地號土地始能與外界聯絡。觀諸訴外人江清溪於89年間向訴外人林木森買受新北市○○

01 區○○○段○○○○段000○○000○○000地號土地)、173之10
02 2、173之103地號土地所簽訂之不動產買賣契約書第11條
03 「其他特約事項」記載「……〈二〉賣方(即林木森)承諾協
04 調十分寮段173之4地號(即被告931地號土地)所有權人簽署
05 同意道路(私設巷道如圖示)永久使用權。」等語，以及原告
06 之配偶胡咬於93年間向訴外人林寶蓮買受原告961地號土地
07 所簽訂之不動產買賣契約書之附註欄記載「乙方(即賣方林
08 寶蓮)應於甲方(即買方胡咬)交付尾款前將土地前12公尺長4
09 公尺寬道路鋪設水泥路面、及地上物竹林全部清除，與鄰地
10 173之4地號(即被告931地號土地)界址要標示出來。」等
11 語，足認訴外人林木森及林寶蓮均獲相毗鄰之被告931地號
12 土地所有權人同意，訴外人林寶蓮於被告931地號土地上鋪
13 設如起訴狀附圖所示之水泥路面(即粉紅色部分)，做為道路
14 供原告961地號土地與外界聯絡通行之用，且該水泥路面存
15 在被告931地號土地迄今業已近20年左右。

16 (三)被告於106年間買受被告931地號土地時，已於附近居住多
17 年，衡情應知悉並曾至現場了解被告931地號土地之實際使
18 用現況，即有部分土地其上已鋪設水泥路面做為道路供通行
19 之用。然被告竟於109年6月間，在被告931地號土地與原告9
20 61地號土地之間，以4個大型金屬製蓄水桶阻止原告之通
21 行，業已侵害原告之通行權，依民法第789條第1項、第767
22 條之規定及實測結果，請求確認原告對於被告931地號土地
23 有通行權存在，及被告應將放置於被告931地號土地上之4個
24 大型金屬製蓄水桶拆除，以供原告通行。

25 (四)並聲明：(一)確認原告就被告所有之被告931地號土地如附圖
26 編號A部分、面積49.43平方公尺之土地有通行權存在。(二)被
27 告就第一項所示土地範圍內應將其所放置之4個大型金屬製
28 蓄水桶及其他足以妨害原告通行之障礙物全部予以拆除，並
29 不得在前項土地上為禁止或妨害原告通行之行為。(三)願供擔
30 保，請准宣告假執行。

31 二、被告求為判決：原告之訴駁回，並陳明如受不利益判決，願

01 供擔保請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

02 (一)訴外人江清溪與林木森間就992地號土地所簽訂之不動產買
03 賣契約書，除無附圖外，亦未提出重測前173之4地號土地
04 (即被告931地號土地)所有權人簽署之同意書，原告之配偶
05 胡咬與訴外人林寶蓮就原告961地號土地所簽訂之不動產買
06 賣契約書，嗣未依約於重測前173之4地號土地(即被告931地
07 號土地)鋪設水泥路面，是依民事訴訟法第277條前段規定，
08 原告應就其主張負舉證責任。另縱有前開約定，亦僅得依契
09 約關係拘束契約當事人，而與被告無關。再者，原告乃係依
10 民法789條規定主張通行權，此與訴外人江清溪、林木森之
11 約定、原告之配偶胡咬與訴外人林寶蓮之約定無涉。

12 (二)原告因繼承而取得之原告961地號土地，係原告之配偶胡咬
13 於93年間向訴外人林寶蓮買受，被告所有之被告931地號土
14 地則係103年間向訴外人林福壽等人買受，則被告931地號土
15 地之分割，係在兩造買受並辦理所有權移轉登記之前，兩造
16 所有之土地為二個各自獨立之物權，且係分別移轉自訴外人
17 林寶蓮、林福壽等人，兩造間並未直接發生分割或讓與之行
18 為，依民法第789條規定及最高法院69年度台上字第2672
19 號、88年度台上字第1305號民事判決等實務見解，原告所有
20 之原告961地號土地倘若與公路無適宜之聯絡，致不能為通
21 常使用，亦無適用民法第789條之餘地。

22 (三)原告所有之原告961地號土地可經由另一側通道與成安宮前
23 之道路相連，此道路乃供汽、機車及行人通行，亦為當地居
24 民數十年所慣行之道路。復觀諸林務局農林航空測量所分別
25 於63年4月12日、70年4月12日、90年9月20日、109年9月2日
26 拍攝之空拍圖，可知原告961地號土地旁之通道及成安宮前
27 之道路，早於63年間即已存在，而屬既成道路。而原告取得
28 原告961地號土地迄今已近18年，並於其上種植蔬菜、搭建
29 農舍，對於土地之使用狀況自應知之甚詳，原告明知前開既
30 成道路為當地民眾所慣行，原告亦可經由既成道路連通公
31 路，足認原告961地號土地非屬袋地，原告自無請求袋地通

行之必要。又兩造前曾商議買賣原告961地號土地，原告因提出遠高於市價2倍之不合理價格遭拒後，始提出本件訴訟，欲藉此遂行其目的，是原告提起本件訴訟之心態實屬可議。

(四)原告主張被告放置於被告931地號土地之4個大型金屬製蓄水桶，阻斷原告961地號土地與對外道路之聯絡，乃依民法第767條請求被告拆除放置於被告931地號土地之4個大型金屬製蓄水桶，惟原告迄未說明係以何者為請求權基礎，且被告放置之4個大型金屬製蓄水桶乃坐落於被告931地號土地，而非放置於原告961地號土地，就原告961地號土地而言，顯然未受有損害。

三、本院之判斷：

原告主張原告961地號係分割自被告931地號土地，且因分割致原告961地號土地為周圍土地及建物所包圍，與相鄰之914號土地間並無適當之聯絡，致不能為通常之使用，係屬袋地，而請求確認對被告931地號土地有通行權存在等語，被告則抗辯原告961地號土地並非袋地，並以上開情詞置辯，是本件之首要爭點即為原告961地號土地是否屬於袋地？茲析述如下：

(一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項前段定有明文。而袋地通行之主要目的，雖在調和個人所有之利害關係，並藉由通行之功能，以充分發揮袋地之經濟效用，及促進物盡其用之社會整體利益。然通行他人土地之結果，既使通行地受有使用上之限制，自應於能達成上開社會利益之範圍內，盡量將損害減至最低為必要。又是否為土地通常使用所必要之供通行範圍，應依土地位置、地勢、面積、用途及使用之實際現況定之，且應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準。蓋通行權存在與否及其範圍，本隨袋地狀態之存續與否、附近環境、使用用途等事實變更而異，法院無從預斷將來使用狀況之變更，自不得推論嗣後袋地所有人主觀預擬為

01 如何目的之使用，而預先確認及於將來情形應供通行之範圍。
02 至於所謂公路，不限於國道或省市路線之公有道路，凡
03 可供公眾通行之道路均屬之，故「系爭土地，已有當地耕作
04 之人行走之小路，可與公路為適宜之聯絡，而為耕作之通常
05 使用，顯與民法第787條規定之要件不合。」最高法院著有7
06 9年度台上字第2183號判決可資參照。

07 (二)原告961地號土地之使用地類別為乙種建築用地，固有原告9
08 61地號土地登記第一類謄本在卷可稽，惟原告961地號土地
09 之上有種植蔬菜，並有1間農具間，顯然目前使用之現況係
10 供耕作蔬菜之用，且被告於被告931地號土地與原告961地號
11 土地相鄰界址之被告931地號土地上確有放置4個大型金屬製
12 蓄水桶，業據本院於110年5月10日會同新北市瑞芳地政事務
13 所測量人員至現場勘驗屬實，有本院勘驗測量筆錄、照片等
14 件在卷可稽。

15 (三)另原告於勘驗時固主張原告961地號土地需經由被告931地號
16 土地始能與屬於道路用地之914地號土地為適宜之聯絡，自
17 屬袋地等語，惟被告當場抗辯原告961地號土地之西北側有
18 一通行已超過50年之既成道路與成安宮前方之廟埕相連而得
19 與外界為適當之聯絡等語，經地政人員當場測量被告抗辯之
20 既有道路寬度約2.8公尺，且原告961地號土地有部分之土地
21 即屬該既成道路之範圍，有本院勘驗測量筆錄、照片及新北
22 市瑞芳地政事務所110年6月28日新北瑞地測字第1106076058
23 號函附之複丈成果圖等件在卷可稽。綜合兩造之陳述及本院
24 勘驗結果，原告961地號土地西北側確有部分土地係屬被告
25 所抗辯之既成道路，通道路面鋪設平整，寬約2.8公尺，道
26 路旁及成安宮前方廟埕停放數輛汽車。復觀諸被告提出之既
27 成道路及成安宮前方廟埕之日常照片，通道不時有汽車、機
28 車通行，且通道旁及成安宮前方廟埕亦停放有多輛汽車。本
29 院再當庭勘驗被告提出之林務局農林航空測量所於63年4月1
30 2日、70年4月12日、90年9月20日、109年9月2日拍攝之航照
31 圖，該通道及成安宮前方之廟埕早在70年間即已存在，可以

01 認定該既成道路顯係供附近不特定居民之汽車、機車及行人
02 出入通行之用，且期間長達20年以上，復為聯絡公路必要之
03 通道。再衡諸原告961地號土地之面積僅524.44平方公尺，
04 使用之實際現況係供耕作蔬菜，且非機具耕作而係人力耕
05 作，該既成道路實已足作為農作之通常使用，尚無使用車輛
06 進入之必要，縱有使用車輛通行之必要，該既成道路之路面
07 寬約2.8公尺，且平日來往車輛有限，尚非頻繁，有時難免
08 發生會車之不便，均無礙該既成道路可供汽車、機車及行人
09 通行之通常使用而得與外界為適宜之聯絡。此外原告復未能
10 舉證證明原告出入前開既成道路有遭禁止或阻擋之情事，故
11 被告抗辯原告961地號土地有既成道路得與外界為適宜之聯
12 絡，非屬袋地，應堪採信。

13 (四)原告961地號土地既非袋地，則原告是否得依民法第789條規
14 定，主張就被告931地號土地如附圖編號A部分、面積49.43
15 平方公尺之土地有通行權存在？如附圖編號A部分、面積49.
16 43平方公尺之土地是否為損害最少之處所及方法？被告在被
17 告931地號土地上放置4個大型金屬製蓄水桶，有無妨害原告
18 961地號土地所有權之行使？即無審究之必要，併此敘明。

19 四、綜上所述，原告依據民法第787條、第789條、第767條之規
20 定，請求確認對被告931地號土地如附圖編號A部分、面積4
21 9.43平方公尺之土地有通行權存在，及被告應將放置於被告
22 931地號土地上之4個大型金屬製蓄水桶拆除供原告通行，為
23 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
24 失其附麗，應併予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其他未經援用
26 之證據，均與本判決所為前開判斷，不生影響，無庸逐一論
27 述，併予敘明。

28 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2
29 項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
31 基隆簡易庭法官 徐世禎

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日

06 書記官 張雅婷