

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第394號

原告 陞禧建設開發有限公司

法定代理人 林煜基

訴訟代理人 葉天昱律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 林彥宏

複代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國111年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所有坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地，如苗栗縣苗栗地政事務所民國110年11月30日土地複丈成果圖所示編號B方案、面積9.73平方公尺之通行權存在，被告應容忍並不得妨礙原告之通行。

被告應容忍原告於上開通行範圍土地開設道路。

訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。被告之主事務所雖設於臺北市大安區，惟原告請求確認通行之土地，係被告所管理坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地（以下段別省略，並稱系爭土地），在本院管轄區域內，是本院自有管轄權，先予敘明。

01 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 查原告起訴聲明第1項原為：確認原告就被告所有系爭土
04 地，如起訴狀附圖編號A（面積以實測為準）部分之通行權
05 存在，被告應容忍並不得妨礙原告之通行。嗣於民國110年1
06 2月9日具狀及111年4月11日當庭更正為：確認原告就被告所
07 有系爭土地，如苗栗縣苗栗地政事務所（下稱苗栗地政）11
08 0年11月30日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B方案、
09 面積9.73平方公尺之通行權存在，被告應容忍並不得妨礙原
10 告之通行（見本院卷第163、235頁）。係因本院會同兩造及苗
11 栗地政人員至現場繪測原告所指通行權位置後，已確定其欲
12 通行系爭土地之位置及面積而為更正，屬補充事實上之陳
13 述，核與前開規定，要無不合，應予准許。

14 三、再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
15 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
16 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否
17 不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存
18 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若
19 縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有
20 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
21 例意旨參照）。本件原告主張對被告之系爭土地有通行權存
22 在，被告則否認之，是兩造間就原告得否通行被告之系爭土
23 地即不明確，並致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，
24 且此種不安之狀態，得以本件確認判決除去之，揆諸前開判
25 例意旨，應認原告提起本件確認通行權存在，有即受確認判
26 決之法律上利益，合先敘明。

27 貳、實體方面：

28 一、原告起訴主張略以：

29 （一）原告所有736地號土地為袋地，與最近公路（苗栗縣苗栗
30 市中華路607巷15弄道路）間並無適宜對外聯絡道路。原
31 告為解決通行需要，已取得662-1地號土地所有權人賞鴻

建設有限公司（下稱賞鴻公司）之通行同意書，且該筆土地亦經賞鴻公司規劃為對外聯絡至公路之私設道路，爰依民法第787條、第788條規定提起本訴。

（二）主張附圖B、C方案（即通行寬度6、5公尺）之理由：

1、原告所有736地號土地為建築用地，面積895.03平方公尺，土地使用分區屬住宅區，如興建5層樓住房其建蔽率為60%、法定容積率200%及樓地板面積等建築資料，可建成建築物總樓地板面積1,000平方公尺以上（例如基本建蔽 $895.03 \times 60\% = 537.02$ 、基本容積 $895.03 \times 200\% = 1,784.06$ ）。且原告已請建築師設計規劃建築面積415.97平方公尺，建築地上5樓層建築物，總樓地板面積有2,118.52平方公尺，有建築圖說可稽。則依建築技術規則建築設計施工篇第1節建築基地第2條第1項第4款規定，私設道路寬度應不得小於6公尺，爰請求以附圖B方案為通行方案。

2、本件是因為還沒有通行權，所以沒辦法提出建築申請，但按照建築師規劃之總樓地板面積達2,118.52平方公尺，因已請建築師規劃完成，如有通行權即可提出申請建照。又662-1地號並非苗栗縣政府現有巷道，是私人土地設置之私有巷道，且土地是賞鴻公司所有，原告無權改變為現有巷道。而原告由662-1地號通行是使用系爭土地最小損害方案，因原告所有之736地號土地遭被告管理之系爭土地所包圍，如按原告所稱由系爭土地東側或西側通行，仍應經過系爭土地，且還需通過他人之土地，所以賞鴻公司雖出具同意書以供通行也沒用，還是要經過被告管理之系爭土地。是如由系爭土地之東側或西側通行，亦非屬損害系爭土地最小之方案。

3、原告所有736地號土地經由662-1地號土地聯絡至公路之長度超過20公尺，依建築技術規則建築設計施工篇第1節建築基地第2條第1項第3款規定，私設道路寬度應不得小於5公尺，爰以附圖C方案為第一備位方案。

（三）被告主張以附圖D方案（3公尺寬）實不可採：

01 被告此項主張有違建築技術規則建築設計施工篇第1節建
02 築基地第2條關於私設道路之規定。又系爭土地為畸零
03 地，被告並無任何有效促進土地利用之規劃，其恣意阻擋
04 原告就736地號之使用規劃，似有違最高法院75年台上字
05 第947號判例意旨，故不可採。

06 (四) 並聲明：(1)確認原告就被告所有系爭土地如附圖編號B方
07 案，面積9.73平方公尺土地有通行權存在，被告應忍容並
08 不得妨礙原告之通行。(2)被告容忍原告於上開通行範圍開
09 設道路。

10 二、被告答辯略以：

11 (一) 原告所有之736地號土地是否與公路無適當之連絡，不能
12 為通常之使用而屬袋地，且有無民法第789條之適用，形
13 成袋地之原因非因同一土地輾轉分割而致，原告就此應負
14 舉證之責。又原告與賞鴻公司設址相同，股東均有林進
15 財、許庭維，可知其等分別購得662地號及736地號時，已
16 知被告管理之系爭土地位於上開2筆土地之間，原告購買7
17 36地號土地時未聲請購買系爭土地，反而於臨路之662地
18 號土地滿蓋，僅留中央空地，致原告無法以損害較小之方
19 式，通行系爭土地之地籍線東側或西側，造成原告僅一部
20 分通行系爭土地，卻可造成系爭土地橫向部分都被包含在
21 原告及賞鴻公司建案中之狀態，徒增未來購屋住戶之用地
22 風險。是如認原告所有736地號土地為袋地，而有通行被
23 告所有系爭土地之必要，依一般車輛通行寬度應以3公尺
24 為足，原告要求通行寬度至6公尺，已逾必要之程度，而
25 非對鄰地損害最少之方式，不應准許。

26 (二) 又袋地通行以代其得為通常使用為已足，不得因通行權人
27 個人特殊用途、或道路是否整齊美觀之市容考量，而損及
28 周圍地所有人之利益。而能否為通常使用，則須斟酌袋地
29 之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素綜合判
30 斷(最高法院109年度台上字第228號、108年度台上字第26
31 45號判決意旨參照)。且通行地所有人所應負擔者，僅為

01 容忍袋地所有人於通常情形下，使用袋地所必須而損害最
02 小限度內之通行，並無使袋地獲得最大經濟效益而提供通
03 行之義務，故袋地所有人不能主張為使自己可獲取更高之
04 經濟利益，而任意擴張通行地所有人應容忍通行之範圍，
05 始為衡平(臺灣高等法院高雄分院105年度上易字第118號
06 判決意旨參照)。是原告固依建築技術規則施工篇第2條第
07 1項第4款主張至少需6公尺寬。惟依上所述，原告自承其
08 具體設計圖未完成，故未聲請建照，復以自身擬建築的樓
09 地板面積，或容積率等最大建築面積考量，而要求通道必
10 須達6公尺寬，實已逸脫通行必要，係為其最大經濟考量
11 而主張，非合於袋地通行之目的。如原告將662-1地號土
12 地歸屬於苗栗縣建築管理自治條例第5條之現有巷道，則
13 可能依同條例第6條通道僅需4公尺，而非需6公尺。

14 (三) 又原告就736地號之建築設計圖尚未經過苗栗縣政府審
15 查，樓地板總面積是否可達到2,118.52平方公尺？況原告
16 已取得賞鴻公司通行662-1地號土地同意書，應有辦法將6
17 62-1地號土地改為現有巷道。

18 (四) 並聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一) 按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
21 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
22 圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範
23 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第78
24 7條第1、2項分別定有明文。而鄰地所有人有異議時，有
25 通行權之人或異議人得請求法院以判決定之，民法第787
26 條第3項準用第779條第4項亦有明定。是以當事人主張民
27 法第787條規定之袋地通行權，基於程序選擇權，可提起
28 確認之訴及形成之訴，前者係就鄰地之特定處所及方法訴
29 請法院確認其有無通行之權利，後者係依民法第787條第3
30 項準用同法第779條第4項規定，請求法院就鄰地損害最少
31 之處所及方法酌定其通行之範圍。本件原告聲明第1項雖

01 係請求判決通行如附圖編號B方案（寬度6公尺），惟其理
02 由中另主張附圖編號C之方案（寬度為5公尺），並於本院
03 陳明係以形成之訴主張通行權（見本院卷第178頁），則其
04 通行範圍自得由法院酌定，不受原告聲明通行範圍之拘
05 束，合先敘明。

06 （二）原告主張其所有之736地號土地現為袋地。被告則否認
07 之。然原告已提出土地登記第一類謄本、空照圖為證（見
08 本院卷第21、83頁）。又736地號土地東側、南側鄰地有
09 施作圍牆，西側鄰地為菜園，北側臨界被告所有系爭土
10 地，並未鄰接道路可供通行，業經本院會同兩造及苗栗地
11 政人員到場會勘屬實，兩造對會勘結果亦無意見，有勘驗
12 筆錄、空照圖、現場照片等在卷可稽（見本院卷第129至1
13 41頁）。是原告主張其所有之736地號土地現為袋地，應
14 屬可採。

15 （三）被告雖以原告所有之736地號土地有無民法第789條規定之
16 適用等語置辯。惟查：

17 1、按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適當之聯絡，致
18 不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓
19 人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬一人所
20 有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之
21 聯絡，致不能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定
22 有明文。是土地所有人將土地之部分或分割成數筆，同時
23 或先後讓與數人時，並不以不通公路土地所有人與受讓人
24 或讓與人或他分割人直接間就土地一部為讓與或分割結
25 果，而有不通公路土地之情形為限。

26 2、原告所有之736地號土地，依土地登記第一類謄本所載，
27 其他登記事項：重測前：田寮段452-4地號；重測前：福
28 星段1399地號，有736地號土地登記第一類謄本在卷可按
29 （見本院卷第21頁），並未記載係由何地號土地分割而
30 出，或分割出其他地號土地，顯見原告所有之736地號土
31 地並非由其他地號分割而來，或有分割出其他地號。此

01 外，被告亦未能舉證證明原告所有之736地號土地，有因
02 由其他地號分割而來，或有分割出其他地號，而該地號可
03 得通行至公路。

04 3、綜上所述，原告所有之736地號土地並無因讓與或分割，
05 而造成與公路無適當之聯絡之情事，是被告前揭所辯，尚
06 無可採。

07 (四) 原告請求通行之路寬應為6公尺、5公尺或3公尺？

08 1、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
09 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
10 圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範
11 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第78
12 7條第1項、第2項前段定有明文。核其主要目的，不僅專
13 為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效
14 用，以促進物盡其用之社會整體利益，從而明定周圍地所
15 有人負有容忍通行之義務。又袋地通行權，非以袋地與公
16 路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用。而是否為通
17 常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚
18 應考量其用途（最高法院87年度台上字第2247號判決意旨
19 可資參照）。所謂通常使用，因通行權之主要目的，不僅
20 專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟
21 效用，以促進物盡其用之社會整體利益（最高法院75年度
22 台上字第947 號判例要旨參照）。是於袋地為建地時，即
23 須將其建築需要列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋
24 地建築之基本需求，尚不能謂已使為建地之袋地得為通常
25 之使用（最高法院85年度台上字第3141號、87年度台上字
26 第2247號判決意旨參照）。則相鄰關係乃基於利益衡量原
27 則而設，依誠信原則，土地所有人不能因求自己之最大便
28 利，致對相鄰土地所有人造成逾越必要程度之損害。鄰地
29 通行權既為土地所有權之擴張，目的在解決與公路無適宜
30 聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，且應選擇
31 對鄰地損害最少、最低之方法為之。是所謂通行之必要範

01 圍、周圍地損害最小之處所及方法，應依社會通常之觀
02 念，就附近周圍地之地理狀況、相關公路位置、與通行必
03 要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失及其他各種情
04 事，按具體事例斟酌判斷之。

05 2、原告主張系爭土地為建築用地，應考量建築技術規則建築
06 設計施工篇第1節建築基地第2條之規定等語。經查：

07 (1)原告所有之736地號土地現況為空地，業據本院會同兩造
08 到場勘驗屬實，並有現場照片在卷可憑（見本院卷第13
09 9、140頁）。而袋地之通行權依前揭最高法院判決意旨觀
10 之，係袋地所有權之擴張，本質上係侵害被通行地之所有
11 權範圍，且袋地通行權之目的主要在解決與公路無適宜聯
12 絡土地之通行問題，縱因袋地可為建築使用，只要使袋地
13 建築能達通常之使用即可，斷不可僅為使袋地發揮最大之
14 經濟效益，而要求擴大通行他人土地範圍，而應選擇鄰地
15 損害最少之處所為之。

16 (2)原告所有736地號土地之使用分區為住宅區，有苗栗縣政
17 府都市計畫土地使用分區證明書在卷可按（見本院卷第23
18 頁）。又經本院函詢苗栗縣政府原告所有736地號土地之
19 建蔽率、容積率，及欲供建築使用，所須留設之聯外道路
20 最小寬度為何，經該府函覆略以：上開土地位於苗栗都市
21 計畫範圍內住宅區，依上開都市計畫細部計畫土地使用分
22 區管制要點規定，住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率
23 不得大於200%。因上開土地未面臨都市計畫道路，然有關
24 建築線指示應依建築法第48條及苗栗縣建築管理自治條例
25 第5條規定辦理，其現有巷道寬度應依上開條例第6條規定
26 辦理，另倘建築使用涉及私設通路檢討，應依建築技術規
27 則施工篇第2條相關規定辦理；依原告之圖說所示，其建
28 築物總樓地板面積2,118.52平方公尺，依據建築技術規則
29 建築設計施工編第2條第1項第4款規定：基地內以私設通
30 路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公
31 尺以上者，通路寬度為6公尺，有苗栗縣政府111年2月15

日府商都字第1110028620號、111年3月17日府商建字第1110032740號函在卷可稽(見本院卷第195至209、215頁)。又原告已提出其所有736地號土地，經建築師規劃之建築圖說，建築總樓地板面積合計為2,118.52平方公尺，有建築圖說在卷可憑(見本院卷第187至193頁)。依前開苗栗縣政府函文意旨，原告所有之736地號土地所需通行路徑須有6公尺之寬度，始足供其建築使用，而為通常之使用，是本院審酌兩造所提通行方案，應以附圖編號B寬度6公尺之通行方案為可採。

(3)被告雖以如原告將662-1地號土地歸屬於苗栗縣建築管理自治條例第5條之現有巷道，則可能依同條例第6條通道僅需4公尺，而非需6公尺等語置辯。惟662-1地號土地為賞鴻公司所有，此為兩造所不爭執，賞鴻公司雖出具同意書同意原告於取得系爭土地通行權後，得以通行662-1地號土地，有同意書在卷可按(見本院卷第31頁)，然亦僅係同意原告通行而已，並未同意將662-1地號土地劃歸為苗栗縣建築管理自治條例第5條之現有巷道，且662-1地號土地既為賞鴻公司所有，而非原告所有，縱賞鴻公司與原告設於同址，且有部分股東相同，然賞鴻公司與原告為不同之法人，並不相隸屬，原告亦無權將662-1地號土地劃歸為苗栗縣建築管理自治條例第5條之現有巷道，是被告前開所辯，尚無可採。

(4)被告再以原告得由系爭土地東側或西側通行，且其所提出736地號土地建物設計圖說尚未經苗栗縣政府審核，其樓地板總面積是否達2,118.52平方公尺不明等語置辯。惟查，原告所有之736地號土地不論由系爭土地東側或西側通行，均應通過系爭土地，且需通過他人之土地，且鄰地662、662-2地號土地已建築房屋，有現場照片在卷可按(見本院卷第140、141頁)。況原告所有之736地號土地已遭系爭土地所包圍，有苗栗地政土地複丈成果圖在卷可按(見本院卷第149頁)。是原告所有之736地號土地必需經系

01 爭土地才得以對外通行，且如由系爭土地之東側或西側為
02 通行，將通行更多之鄰地，而非損害最小之方案，是被告
03 前開所辯，亦無可採。

04 3、原告對被告所有之系爭土地既有通行權存在，已如前述。
05 則原告請求在通行之範圍內，被告應容忍並不得妨礙原告
06 之通行，亦應予准許。

07 (五)再有通行權人於必要時，得開設道路，民法第788條第1項
08 前段定有明文。且土地所有人取得必要通行權，或得開設
09 道路時，通行地所有人或其他占有人均有容忍之義務，倘
10 予阻止或為其他之妨害，通行權人自得請求予以禁止或排
11 除。查系爭土地如附圖所示編號B方案6公尺寬通行道路之
12 區域現為空地，業據本院到場勘驗屬實，並有現場照片在
13 卷可稽(見本院卷第140頁)。原告通行時，既有車輛通行
14 之必要，為維持通行之目的，原告請求被告於上開通行範
15 圍內

16 應容忍原告開設道路，亦應予准許。

17 四、綜上所述，原告所有之736地號土地因與公路無適宜之聯
18 絡，致不能為通常之使用，有通行被告所有之系爭土地以至
19 公路之必要。本院認原告以如附圖編號B方案所示通行寬度6
20 公尺土地之通行方式，及被告應容忍並不得妨礙其通行，及
21 容忍原告於通行土地範圍開設道路，可兼顧原告使用需要並
22 使周圍地所受之損害最少，故原告依民法第787條第1項、第
23 788條第1項前段之規定，訴請本院判決如主文第1、2項所
24 示，為有理由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法或未經援用
26 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
27 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

28 六、另按因敗訴人之行為所生之費用，按當時之訴訟程度，為伸
29 張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人
30 負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。本
31 件原告欲通行被告之土地，被告係為防衛其財產權而不同意

01 原告之請求，所為訴訟行為應在防衛其權利所必要之範圍
02 內，若令提供土地讓原告通行之被告再行負擔訴訟費用，恐
03 非事理之平，本院爰依上開規定，命原告就其勝訴部分，應
04 負擔全部訴訟費用。

05 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第81條第2款，判
06 決如主文。

07 中 華 民 國 111 年 4 月 25 日
08 民事第二庭 法 官 陳秋錦

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 4 月 25 日
13 書記官 張智揚