

臺灣南投地方法院民事簡易判決

114年度投簡字第510號

原告 蔡焜耀

訴訟代理人 賴錦源律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 蔡如柏

訴訟代理人 蔡錦亮

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告就被告財政部國有財產署管理之南投縣草屯鎮新豐段133-1、133-2、132-1、132-2、131-1、131-2地號土地如附圖一所示編號A（面積11.06平方公尺）、編號A1（面積1.39平方公尺）、編號A2（面積3.67平方公尺）、編號B（面積10.73平方公尺）、編號B1（面積1.52平方公尺）、編號B2（面積6.04平方公尺）、編號C（面積13.97平方公尺）、編號C1（面積1.6平方公尺）、編號C2（面積6.7平方公尺）土地，有通行權存在。

二、被告蔡如柏應將附圖一所示編號A1（面積1.39平方公尺）、編號B1（面積1.52平方公尺）、編號C1（面積1.6平方公尺）、編號A2（面積3.67平方公尺）、編號B2（面積6.04平方公尺）、編號C2（面積6.7平方公尺）土地上之圍牆、栽植移除。

三、被告應容忍原告於第1項土地範圍內設置水管、瓦斯管或其他管線，並不得設置障礙物或為其他禁止或妨礙原告通行之行為。

四、原告其餘之訴駁回。

01 五、訴訟費用由原告負擔。

02 六、本判決第2項得假執行。但被告蔡如柏以新臺幣158,992元為
03 原告預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 一、原告主張：

06 (一)原告為南投縣○○鎮○○段000地號土地（下稱133土地）、
07 其上未辦保存登記建物（門牌：草屯鎮防汛路28號，下稱系
08 爭建物）之所有人，與被告財政部國有財產署（下稱被告國
09 產署）管理之同段133-1、133-2、132-1、132-2、131-1、1
10 31-2地號土地（下稱133-1、133-2、132-1、132-2、131-
11 1、131-2土地，合稱133-1等6筆土地）均係分割自重測前南
12 投縣○○鎮○○段○○○○○○段○○○○○○地號土地（重
13 測後為南投縣○○鎮○○段000地號土地，下稱129土地）。
14 133土地為鄉村區乙種建築用地，周圍均遭建物圍繞，僅得
15 利用東側133-1、132-1、131-1土地上約1.8公尺寬之柏油私
16 設通路（下稱系爭私設通路）步行至南方之公路（防汛路27
17 之1巷），致133土地無法供車輛出入、建築合法建物，應認
18 與公路間無適宜之聯絡，致不能為通常使用。

19 (二)如附圖一、附表二所示通行方案（寬度3公尺，下稱原告方
20 案）寬度為3公尺，除使車輛得以正常出入外，133土地若日
21 後重建、改建亦符合建築法規；又原告方案所通行之133-
22 1、132-1、131-1土地現況為系爭私設通路，長期供通行使
23 用，故原告方案為損害最小之方案。

24 (三)基於原告現在居住或將來重建、改建之需求，有設置電線、
25 水管、瓦斯等管線之必要，就原告方案範圍內，被告國產
26 署、132-2土地承租人即被告蔡如柏應容忍原告通行、開設
27 道路、設置管線。又原告方案範圍內上有被告蔡如柏設置如
28 附圖一、附表二所示編號A1、A2、B1、B2、C1、C2之圍牆、
29 植栽（下稱系爭地上物），故請求被告蔡如柏移除系爭地上
30 物。

31 (四)爰依民法第789條第1項、第788條第1項、第786條第1項，提

01 起本件訴訟等語，並聲明：如附表一所示。

02 二、被告則以：

03 (一)133土地緊鄰系爭私設通路，並非袋地。

04 (二)縱認133土地為袋地，然袋地通行權目的在解決土地無適宜
05 聯絡之通行問題，並不處理袋地得申請建照以建築房屋之建
06 築上問題。原告本可依現有系爭私設通路對外通行，即使無
07 法容納汽車通行，原告仍得步行至129土地後再行開車。況
08 依一般社會通念，些許路口巷弄，汽車亦無法直接到達房屋
09 門口，礙難以原告為使自身獲取更高之建築使用利益而主張
10 3公尺之通行寬度。

11 (三)如附圖二、附表三所示通行方案（下稱被告蔡如柏方案）之
12 寬度為系爭私設通路加計水泥空地，約2.3至2.4公尺，為損
13 害最小之方案等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。
14 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方法，
17 互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，具有
18 確認訴訟性質。待確認通行權存在後，次就在如何範圍及方
19 法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地
20 之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀
21 況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之
22 利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益
23 及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法，不
24 受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論意旨加
25 以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴訟性
26 質。經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範圍
27 內，負有容忍之義務，不能對通行權人主張無權占有或請求
28 除去；倘周圍地所有人有阻止或是妨害通行之行為，通行權
29 人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害，具有給付訴訟性
30 質。另倘通行權人係訴請法院對特定之處所及方法確認其有
31 無通行權限時，因係就特定處所及方法有無通行權爭議之事

01 件，此類型之訴訟事件乃確認訴訟性質，法院審理之訴訟標
02 的及範圍應受其聲明拘束（最高法院110年度台上字第2771
03 號判決意旨參照）。於民法第786條第1項管線設置權紛爭事
04 件，亦同。

05 (二)原告之133土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，
06 原告對133-1等6筆土地有通行權存在：

07 1.因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能
08 為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓
09 與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與
10 其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不
11 能為通常使用者，亦同（民法第789條第1項）。主要旨趣在
12 於因土地之讓與或分割致不通公路，係當事人任意行為造
13 成，故應自行負擔後果，不得令無關之他相鄰人負容忍通行
14 之不測損害。是除因讓與、分割關係當事人或繼受人間之具
15 體情事，根據誠信原則、情事變更原則、權利失效原則，得
16 認該通行權人應支付償金，或無償通行權已消滅而適用同法
17 第787條之規定外，無償通行權人所能通行者，僅限於與之
18 有讓與或分割關係之土地，且無論受讓人係同時或先後取得
19 土地，縱其他相鄰土地為通行損害最少之處所或方法亦然
20 （最高法院110年度台上字第2073號判決意旨參照）。現行
21 民法第789條第1項後段之規定雖係於民國98年1月23日修正
22 增訂，惟對於土地所有人於修正前，將其所有之數筆土地，
23 分別轉讓數人，致生部分土地與公路無適宜聯絡之狀態延續
24 至新法增訂施行後之情形，仍有適用（最高法院109年度台
25 上字第2537號判決意旨參照）。

26 2.原告為133土地及系爭建物之所有人，被告國產署為133-1等
27 6筆土地之管理者。129土地（重測前番子田段1-180地號）
28 於79年6月27日分割出133土地（重測前番子田段1-259地
29 號）、同段132地號土地（重測前番子田段1-260地號，下稱
30 132土地）、同段131地號土地（重測前番子田段1-261地
31 號，下稱131土地）。131土地於90年間分割出131-1、131-2

土地；132土地於90年間分割出132-1、132-2土地；133土地於90年間分割出133-1、133-2土地。上開土地於88年8月17日登記為中華民國所有，其中133土地於91年移轉登記予原告等情，為兩造所不爭執（本院卷第400-401頁）。參以上開土地分割前緊鄰南方之防汛路27之1巷，可知133土地因上開土地之分割、讓與而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，依民法第789條第1項規定，原告僅得通行分割、讓與後之133-1等6筆土地至防汛路27之1巷。

3.至被告辯稱：133土地緊鄰系爭私設通路，並非袋地等語。惟系爭私設通路僅係現況通行路徑，並非民法第789條第1項之公路，且133土地為建物所圍繞，僅得利用東側133-1、132-1、131-1土地上之系爭私設通路步行至防汛路27之1巷，無法供車輛出入等情，為兩造所不爭執（本院卷第401頁），益徵133土地確為袋地。故被告上開所辯，並不可採。

(三)原告方案得為建築之通常使用，被告蔡如柏方案無法為建築之通常使用：

1.建築基地與建築線應相連接，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定（建築法第42條本文）。基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：

二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺（建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第2款）。建築基地與建築線接連部分之最小寬度，規定如下：三、以私設通路連接建築線者，其寬度不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度（南投縣建築管理自治條例第12條第3款本文）。袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常使用。而是否能為通常使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素為綜合判斷。袋地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，不在解決袋地之建築問題，固不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌

定通行事項之基礎，但通行鄰地之目的既在使袋地得為通常之使用，是於袋地為建地時，即須將其建築需要列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋地建築之基本需求，尚不能謂已使為建地之袋地為通常之使用（最高法院85年度台上字第3141號、87年度台上字第2247號判決意旨參照）。換言之，土地如為建築用地，即須將其建築法規之需要列入考量（例如建築技術規則建築設計施工編），無論在通行必要土地之新建或改建均應有適用。蓋若建築法規之基本需求不予考量，將使有通行必要之土地無法有效利用，不僅有違相鄰關係在調整臨接不動產妥適利用之意旨，且有礙都市之觀瞻及發展。況建築法規之規定即在確保通行，並應符合防火、避難及衛生等需求，相鄰關係之適用就此一併考量，不但保障通行必要土地地盡其利，更能發揮積極調解鄰接土地利用之功能。

2.133土地為鄉村區乙種建築用地，與現有巷道防汎路27之1巷之距離在10公尺以上未滿20公尺，倘以133-1等6筆土地做為私設通路，依相關建築法規規定，私設通路最小寬度為3公尺等情，有南投縣政府114年9月26日函為證（本院卷第365-366頁），且為兩造所不爭執（本院卷第402頁）。原告方案寬度為3公尺，被告蔡如柏方案寬度為2.3至2.4公尺，可見僅原告方案符合法定私設通路之最小寬度，得為建築之通常使用；被告蔡如柏方案因寬度不足，將致133土地無法取得建造執照興建房屋，自不足敷建築之基本需求，無從為建築之通常使用。至被告辯稱：袋地通行權並不處理袋地得申請建照以建築房屋之建築上問題等語，與上開說明不符，難認可採。

(四)原告之133土地非通過他人之土地，不能設置管線，原告對133-1等6筆土地有管線設置權存在：

1.土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並

01 應支付償金（民法第786條第1項）。

02 2.133土地為鄉村區乙種建築用地，原告已就系爭建物申請用
03 電，未申請其他管線等情，為兩造所不爭執（本院卷第400-
04 401頁）。不論原告就133土地及系爭建物為如何之使用，均
05 無法脫離現代社會對於基本生活管線之高度需求，應有設置
06 管線之必要。又133土地非通過133-1等6筆土地，不能設置
07 管線等情，為兩造所不爭執（本院卷第401頁），並有欣林
08 天然氣股份有限公司114年5月29日函、台灣自來水股份有限
09 公司第四區管理處草屯營運所114年6月9日函、台灣電力股
10 份有限公司南投區營運處114年6月9日函可佐（本院卷第10
11 1、121-127、129-143頁），故原告對133-1等6筆土地有管
12 線設置權存在。

13 (五)原告方案為損害最少之通行、設置管線方案：

- 14 1.原告已表明本件為形成之訴（本院卷第395頁），本院自得
15 於原告聲明特定之被告及土地範圍內，就本件所有方案依職
16 權擇定原告得通行、設置管線之損害最少處所及方法，不受
17 原告聲明請求通行、設置管線之處所及方法之拘束。
- 18 2.本件原告方案係將原有之系爭私設通路拓寬至3公尺，以符
19 合法定私設通路之最小寬度，而系爭私設通路長期供131、1
20 32、133土地上建物之所有人或使用人通行，故原告方案係
21 本於既有通行事實之延續，僅因應建築法規之基本需求而酌
22 予拓寬，且行經之路面平坦、筆直，僅需拆除系爭地上物
23 （詳後述）即可通行，足認原告方案屬損害最少之通行方
24 案。又133土地設置管線之最短、最經濟之路線為經過133-1
25 等6筆土地等情，為兩造所不爭執（本院卷第401-402頁），
26 並有欣林天然氣股份有限公司114年5月29日函、台灣自來水
27 股份有限公司第四區管理處草屯營運所114年6月9日函、台
28 灣電力股份有限公司南投區營運處114年6月9日函可佐（本
29 院卷第101、121-127、129-143頁），堪認原告方案屬損害
30 最少之設置管線方案。

31 (六)原告得請求被告蔡如柏拆除系爭地上物。被告在原告方案之

01 土地範圍內，不得為任何禁止或妨害原告通行之行為，並應
02 容忍原告設置水管、瓦斯管或其他管線，惟無須容忍原告設
03 置電線、開設道路：

- 04 1.民法第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產
05 役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物
06 利用人準用之（民法第800條之1）。
- 07 2.被告蔡如柏為132-2土地之承租人，並在原告方案之通行範
08 圍內設置系爭地上物等情，有132-2土地租約可參（本院卷
09 第111-112頁），且為兩造所不爭執（本院卷第401頁）。故
10 被告蔡如柏基於承租人之地位，為民法第800條之1之規範對
11 象。而原告就原告方案所示之土地有通行權、管線設置權存
12 在，基於通行權、管線設置權之權能，被告負有容忍義務，
13 不得於原告方案範圍內設置障礙物，或為任何妨礙原告通行
14 之行為。如已設置障礙物，原告得一併訴請排除侵害。是原
15 告請求被告容忍原告通行及設置水管、瓦斯管或其他管線，
16 且不得設置障礙物或為任何禁止或妨害原告通行之行為，並
17 請求被告蔡如柏拆除系爭地上物，均屬有據。
- 18 3.至133土地及系爭建物之現況已設有電線，業如前述，可見
19 原告並無須通過他人之土地，始能設置電線之情形，又原告
20 未能證明有何另行設置之必要，故原告請求被告容忍設置電
21 線，欠缺權利保護必要，不應准許。原告雖主張：若將來重
22 建，仍有設置電線之必要等語，惟原告所謂之將來設置需
23 求，屬尚未發生且不確定之事實，不應使133-1等6筆土地在
24 無即時必要性之情況下，預先承受法律上之不確定負擔，難
25 認有何預為請求之必要。故原告上開主張，並不可採。
- 26 4.有通行權人於必要時，得開設道路（民法第788條第1項本
27 文）。袋地之土地所有人於具備必要通行權後，原則上不得
28 開設道路，僅於必要時始得為之（最高法院106年度台上字
29 第831號判決意旨參照）。至有無必要開設道路，開設如何
30 路面、寬度之道路，道路應否附設排水溝或其他設施，則應
31 參酌相關土地及四周環境現況、目前社會繁榮情形、一般交

01 通運輸工具、通行需要地通常使用所必要程度、通行地所受
02 損害程度、建築相關法規等事項酌定之（最高法院95年度台
03 上字第1718號判決意旨參照）。

04 5.本件原告方案通行路徑為平坦之柏油及水泥路面，地勢平
05 整，有本院勘驗筆錄及現場照片可參（本院卷第253-270
06 頁），顯見無礙一般人車通行。原告未能舉證證明原告方案
07 通行路徑有何開設道路之必要，則原告方案所通行之土地堪
08 認已可供原告為通常使用，而無開設道路之必要。故原告請
09 求被告容忍開設道路，尚難准許。

10 6.原告雖主張：系爭地上物拆除後，仍有開設道路之必要等
11 語。然系爭地上物經拆除後，即回復為平坦之路面，不予開
12 設道路仍可通行，故原告此部分主張，尚不可採。

13 四、綜上所述，原告依民法第789條第1項、第788條第1項、第78
14 6條第1項規定，請求如主文第1、2、3項所示，為有理由，
15 應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

16 五、本判決主文第1項確認通行權部分，性質上本不得為假執
17 行，而本判決主文第3項命被告容忍原告通行、設置管線及
18 禁止為一定之行為，與假執行係於終局判決確定前，賦與執
19 行力之情形不同，爰不予假執行之宣告。本判決主文第2項
20 係適用簡易程序所為被告蔡如柏敗訴之判決，依民事訴訟法
21 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法
22 第392條第2項規定，依職權宣告被告蔡如柏預供擔保，得免
23 為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
25 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。

26 七、本件原告欲通行被告管理或租用之土地，並設置管線，而被
27 告為防衛其權利故不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防
28 衛其權利所必要之範圍內；且於法院判決前，被告應供原告
29 通行、設置管線之範圍位置尚不明確，亦難認被告有不主動
30 履行法定義務之情事，是若令提供土地讓原告通行、設置管
31 線之被告就敗訴部分再行負擔訴訟費用，尚非公平，爰依民

事訴訟法第81條第2款規定，命原告負擔勝訴部分之訴訟費用。至於原告敗訴部分，仍依同法第79條規定，由原告負擔此部分之訴訟費用。

中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

南投簡易庭 法官 鄭煜霖

附圖一：南投縣草屯地政事務所114年7月11日草土字第68500號土地複丈成果圖

附圖二：南投縣草屯地政事務所114年8月6日草土字第76500號土地複丈成果圖

附表一：原告訴之聲明

- 一、確認原告就被告國產署管理之133-1等6筆土地，如附圖一所示編號A（面積11.06平方公尺）、編號A1（面積1.39平方公尺）、編號A2（面積3.67平方公尺）、編號B（面積10.73平方公尺）、編號B1（面積1.52平方公尺）、編號B2（面積6.04平方公尺）、編號C（面積13.97平方公尺）、編號C1（面積1.6平方公尺）、編號C2（面積6.7平方公尺）土地，有通行權存在。
- 二、被告蔡如柏應將附圖一所示編號A1（面積1.39平方公尺）、編號B1（面積1.52平方公尺）、編號C1（面積1.6平方公尺）、編號A2（面積3.67平方公尺）、編號B2（面積6.04平方公尺）、編號C2（面積6.7平方公尺）土地之圍牆、植栽移除。
- 三、被告應容忍原告於第1項所示土地上開設道路，設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得設置障礙物或為其他禁止或妨礙原告通行之行為

附表二：原告方案

南投縣草屯地政事務所114年7月11日草土字第68500號土地複丈成果圖			
經過地號	土地所有人	編號	面積(平方公尺)
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	A	11.06
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	A1	1.39
		A2	3.67
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	B	10.73
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	B1	1.52
		B2	6.04
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	C	13.97
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	C1	1.6

(續上頁)

		C2	6.7
--	--	----	-----

附表三：被告蔡如柏方案

南投縣草屯地政事務所114年8月6日草土字第76500號土地複丈成果圖			
經過地號	土地所有人	編號	面積(平方公尺)
南投縣○○鎮○○段000地號	原告	A	1.57
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	B	4.42
南投縣○○鎮○○段000地號	中華民國	C	3.8
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	D	10.73
南投縣○○鎮○○段000地號	中華民國	E	3.39
南投縣○○鎮○○段00000地號	中華民國	F	13.97

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
書記官 洪妍汝