

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第836號

原告 林振坤 住○○市○○區○○路0段000巷00○○

0000000000000000

莊林玉霞

0000000000000000

承發彈環片有限公司

0000000000000000

0000000000000000

上一人

法定代理人 陳西美

原告 陳明建

陳明達

陳明輝

陳渙淇

李苑伶

呂汝男

林宜蓁

力方室內裝修有限公司

0000000000000000

上一人

法定代理人 薛瑤琴

原告 劉泓鈞

劉彥廣

0000000000000000

吳沛蓁

共同

訴訟代理人 胡智皓律師

複代理人 徐佩琪律師

被告 鐘建翔

訴訟代理人 曾益盛律師

01 複 代理人 賈鈞棠律師

02 上列當事人間請求確認通行權存在等事件，經本院於民國112年8
03 月7日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 確認如附表編號1-1至1-9土地所有權人欄所示之原告所有如附表
06 重測後新北市○○區○○○○段○○地號之土地，就被告所有坐
07 落新北市○○區○○○○段0000地號土地上如附圖所示1409(2)地
08 號範圍之土地（面積73.22平方公尺）有通行權存在。

09 被告應容忍前項之原告在前項所示之道路範圍通行使用，並不得
10 設置地上物或為任何禁止、妨害前項之原告通行之行為。

11 原告其餘之訴駁回。

12 訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

13 本判決第二項於如附表編號1-1至1-9土地所有權人欄所示之原告
14 以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行。

15 反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

16 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

17 事實及理由

18 甲、程序方面：

19 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
20 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
21 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
22 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
23 有明文。查被告於原告起訴後對於原告等人提起反訴，其反
24 訴標的與本訴標的均係因相鄰土地通行權關係所生，兩訴訟
25 顯有相牽連之關係，是被告於本訴言詞辯論終結前，對原告
26 提起反訴，自屬合法，應予准許。

27 乙、實體方面：

28 壹、本訴部分：

29 一、原告主張：

30 (一)緣原告等人分別為如附表所示坐落新北市五股區五股坑一段
31 1540、1542、1543、1544、1497、1451、1452、1453、

1524、1408、1523、1522、1413、1521地號土地（下合稱系爭14筆土地或各逕以地號土地稱之）之所有權人，惟前開土地與被告所有坐落同段1409地號土地（下稱1409地號土地，面積350.09平方公尺），在分割前乃歸同一地主即訴外人陳憲任所有，陳憲任為將該等土地賣出取得價金，開發該等土地並以土地分割方式先後出賣移轉登記予原告等人或其前手，並承諾將1409地號土地供原告等人或其前手無償通行之用，原告等人或其前手因而買入系爭14筆土地，並於其上建屋或設置廠房，生活營生多年，而系爭14筆土地因陳憲任一部之讓與或分割，致有不通公路之情形，故皆須通行1409地號土地至公路，而陳憲任長久以來均有履行承諾，將1409地號土地供原告等人及在地之住民、工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶等公眾無償通行使用，顯見原告等人或其前手與陳憲任間確實存有1409地號土地應供原告等人無償通行之意定通行權契約約定（下稱系爭通行權約定），且行之有年。

(二)又被告係於民國109年8月29日買入，並於109年9月30日取得1409地號土地之所有權，惟被告於購買1409地號土地時，明知或可得而知1409地號土地係供原告等人及附近住民、工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶等公眾無償通行使用，卻仍願意購買1409地號土地，已非屬善意第三人，被告既明知1409地號土地係供原告等人無償通行使用，顯已繼受陳憲任與原告等人或其前手間之系爭通行權約定。詎料，被告竟突以公告方式通知將1409地號土地封鎖，使該地區含原告等人在內之土地所有權人無法出入，且為壓迫原告等人，甚於109年11月25日搬運巨石塊至1409地號土地上，意圖阻擋人車通行，所幸於施工當日遭當地派出所員警嚇阻制止，後被告旋即要求需以高於市價行情購買或承租1409地號土地，復於110年1月3日承租怪手車等工業器具開鑿部分道路，並於110年1月12日告知僅給予原告等人15日時間考慮，屆期即將全部道路鑿穿，使原告等人無法再為通行，被告顯然違反系

01 爭通行權約定，原告等人自得請求確認就被告所有之1409地
02 號土地如土地複丈成果圖（下稱附圖）所示1409(1)、(2)範圍
03 （面積282.99平方公尺）有通行權存在，且應供原告等人無
04 償通行使用。

05 (三)再者，倘認兩造間並無系爭通行權約定之存在，惟因原告等
06 人所購買之系爭14筆土地，周遭有崖壁阻擋，且另一面為落
07 差5公尺之懸崖，原告等人須經由被告所有1409地號土地，
08 始得通行至該區唯一之鄰近道路即新北市五股區民義路1段2
09 87巷，顯見原告等人所有之系爭14筆土地與周遭公路無適宜
10 之聯絡。且由陳憲任到庭所為之證述，可知系爭14筆土地因
11 其開發規劃，將原土地逐一分割、買賣、讓與，為免有不通
12 公路之情形，特地將系爭14筆土地聯絡新北市五股區民義路
13 1段287巷之道路即1409地號土地分割出來，因而系爭14筆土
14 地為至公路，僅得通行被告所有之1409地號土地，而成為袋
15 地等情。原告等人通行被告所有1409地號土地，自80幾年以
16 來，皆為如此，且數十年以來，原告等人所有之系爭14筆土
17 地通行之人經過被告所有之1409地號土地通行，每日高達上
18 百人次，除兩造及附近土地所有權人外，尚有承租土地作為
19 工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶等不一而足，皆僅
20 能通行1409地號土地進出，此為不爭之事實。是以，原告所
21 有系爭14筆土地均與公路隔離，無法進出通路，以致該土地
22 無法為通常使用，原告自得依民法第789條第1項、第787條
23 第1項規定，對被告所有之1409地號土地主張有通行權存
24 在。

25 (四)原告等人於本件請求之通行方案，即通行被告所有1409地號
26 土地至新北市五股區民義路1段287巷，該道路早已鋪設水泥
27 路面供通行，且供公眾通行多年而不可考，足見通行1409地
28 號土地，合於原告等人之通行來往需要，亦為損害最少之處
29 所及方法，應屬妥適之通行方案甚明。惟被告於109年9月30
30 日取得1409地號土地後，專斷獨擅，陸續以搬運巨石、穿鑿
31 路面、封閉道路等方式，阻止或妨害原告等人之通行權，為

01 求通行之便利及安全，實有將通行範圍內之地上物清除之必要，俾便作為道路通行使用，原告等人自得本於意定通行權及鄰地通行權之法律關係，請求被告於通行範圍土地不得設置地上物或任何禁止、妨害原告通行之行為。

05 (五)被告辯稱因1409地號土地原地主急需用錢，故透過友人拜託被告購買，被告根本未及至現場確認土地狀況，亦未曾聽聞1409地號土地有無償供他人通行之情形，故兩造間並無系爭通行權約定存在云云，惟查：

09 1.被告購買1409地號土地價金高達新臺幣（下同）330萬元，殊難想像被告會未向原地主詢問1409地號土地相關情形，或對1409地號土地之資料及使用現況加以查詢、瞭解，尤其1409地號土地上於買賣當時設定普通抵押權擔保債權總金額為150萬元，使用分區為保護區，甚難想像被告對1409地號土地當時狀況毫無所悉。被告亦可透過調取土地謄本、地籍圖、地籍圖資網路便民服務系統等查知，1409地號土地為原告等人所有系爭14筆土地通行至該區唯一鄰近道路即新北市五股區民義路1段287巷之通行道路，則被告所辯應難可採。況被告於109年8月29日買入、109年9月30日取得1409地號土地所有權後，旋即以公告之方式通知原告等人即將1409地號土地封鎖，更於109年11月25日搬運巨石塊至1409地號土地，意圖阻擋人車通行，實難相信被告對1409地號土地供原告等人無償通行使用毫不知情。嗣於本件訴訟程序中，兩造亦曾就1409地號土地買賣事宜試行調解，被告所提出之買賣價金，包含當初所支付之代書費、手續費在內，被告當時購買1409地號土地時既曾委託代書代為辦理，代書具有買賣土地之經驗、調取相關資料及瞭解土地使用現況之專業，被告應難否認不知1409地號土地供原告等人無償通行使用。

28 2.又因1409地號土地通行紛爭，原告等人曾報請警察機關到場處理，警員到場後致電工務課及農業局山坡地保育科，經農業局表示該開挖之範圍雖屬山坡地，但該地已成既成道路等語，顯見1409地號土地乃供原告等人通行使用，並已為既成

01 道路，且佐以空拍圖更可知，早在87年甚至更早之前，1409
02 地號土地即係供原告等人通行使用，地貌長久以來均係供通
03 行之道路態樣，從未變更。

04 3.再者，重測前之新北市○○○段○○○○段00地號土地(下
05 稱重測前原40地號土地)所有權人為陳憲任，嗣陳憲任於80
06 年6月24日將上開土地分割為40-1至40-18地號土地，其中40
07 -3地號土地於89年間轉讓予黃林月嬌，並再分割出40-150地
08 號土地，而於重測後即變更為1409地號土地，顯見原告等人
09 所有之系爭14筆土地及1409地號土地之原始地主均為陳憲
10 任，而依陳憲任到庭所為之證述，可知1409地號土地原本係
11 規劃為道路使用，當初亦係將道路分割出來即為1409地號土
12 地，而1409地號土地作為道路使用並未收費等情。且1451、
13 1452、1453土地僅能經由1543、1544、1545、1546、1450地
14 號土地與1540、1541、1542地號土地間之小路連通1409地號
15 土地，再經由1409地號土地通行至新北市五股區民義路1段2
16 87巷，已確認1451、1452、1453地號土地僅有前開對外連絡
17 道路，其餘四週均為崖壁，別無其他連絡道路。被告既明知
18 1409地號土地供原告等人無償通行使用，顯已繼受原地主與
19 原告等人間之系爭通行權約定，被告應依系爭通行權約定將
20 1409地號土地供原告等人無償通行使用，而不得設置地上物
21 或任何禁止、妨害原告等人通行之行為。

22 (六)被告復辯稱1540、1542地號土地，均有連外道路（直接面臨
23 公路），並非袋地，且1409地號土地為「保護區」土地，無
24 須考量工廠營業用車輛通行情形，故與民法第787條第1項規
25 定之要件不符云云，惟查：

26 1.依據原地主陳憲任到庭所為之證述可知，陳憲任與該區另一
27 地主即訴外人陳國慶為順利將土地賣出，特別將1409地號土
28 地供作買受該區土地之所有權人使用，既然1540、1542地號
29 土地亦係陳憲任為賣出獲取價金，而開發分割並出售予原告
30 或其前手，則1540、1542地號土地之所有人、使用人、住民
31 或客戶等人，亦得通行1409地號土地，乃當然之理。況154

01 0、1542地號土地其上建物早在多年使用而形成分層使用之
02 情形，其上建物高樓層部分仍須經由1409地號土地通行，才
03 能至唯一鄰近道路即新北市五股區民義路1段287巷，何能謂
04 1540、1542地號土地無民法第787條第1項規定之適用。

05 2.又系爭14筆土地及1409地號土地雖係「保護區」，然在地住
06 民、工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶等公眾，有通
07 行1409地號土地之實際需求，若不允許原告等人之請求，則
08 該處無從對外聯絡，且慮及萬一發生火警、意外或住民有急
09 症須送醫時，消防車、救護車若無法進入，勢必將造成原告
10 等人及在地住民、工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶
11 等，生命及財產之重大損失。更有甚者，若主管機關或原告
12 等人要為水土保持設施、保護設施，亦須讓人、車得以通
13 行，否則如何施作、載運水土保持設施、保護設施。且經地
14 政人員現場標示地界測量後，倘將1409地號土地封閉，鄰接
15 287巷之通道甚為狹窄，寬度僅為1.3公尺，通道中段亦僅有
16 1.7公尺，衡酌原告等人生活、營業有駕駛車輛通行之需
17 求，尚須顧慮車輛迴轉以及現場電線桿設置位置實際情形，
18 故若將1409地號土地封閉，原告等人就與新北市五股區民義
19 路1段287巷及周遭公路無適宜之聯絡。

20 (七)併為聲明：1.確認原告所有系爭14筆土地對被告所有1409地
21 號土地如附圖所示1409(1)、(2)範圍（面積282.99平方公尺）
22 有通行權存在。2.被告應容忍原告在前項所示之道路範圍通
23 行使用，並不得設置地上物或為任何禁止、妨害原告通行之
24 行為。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告父親即訴外人鐘日遠於000年0月間突接獲友人詢問是否
27 願意購買1409地號土地，並表明因原地主需款孔急，希望被
28 告及其父鐘日遠能買受1409地號土地，以解原地主燃眉之
29 急，慮及朋友情面，被告及其父鐘日遠遂同意買受1409地號
30 土地並登記在被告名下。因被告買受1409地號土地係因原地
31 主急需用錢透過友人拜託被告所致，被告斯時根本未及至現

場確認土地狀況，亦未曾聽聞1409地號土地有無償供他人通行之情形，故無原告等人所稱被告明知並繼受其等與原地主間之系爭通行權約定，更遑論有原告等人所稱違反系爭通行權約定之情事存在。況1409地號土地上目前並無設置障礙物，故原告等人所為訴之聲明第二項並無理由。

(二)又1540、1542地號土地部分，依新北市○○地○○○○於000○○00○○○○地○○○○○○地○○○路○○○○○○○○000○○○○○○00號定暫時狀態假處分現場勘測之情況可知，1540、1542地號土地，有連外道路（直接面臨公路），並非袋地，無經由1409地號土地通行之必要，此部分亦已於111年1月11日勘驗筆錄明確記載：「二、門牌號碼20之1號（即1542地號土地）為一鐵皮屋面民義路一段…」、「三、門牌號碼為16之2號（即1540地號土地）之鐵皮屋有出入口面民義路一段287巷…」等情，顯與民法第787條第1項所定袋地通行權之要件相間。至於1540、1542地號土地上之建物有分層出租情形而造成2、3樓層無對外連接道路情形，乃係土地所有權人之任意行為所生，依民法第787條第1項規定，亦應排除之。是以，原告林振坤、莊林玉霞無從適用民法第787條袋地通行權之規定，要求通行被告所有之1409地號土地。

(三)另1451、1452、1453、1497、1543、1544、1521、1413、1522、1523、1408、1524地號土地部分，依新北市○○地○○○○於000○○0○○○○地○○○○○○地○○○路○○○○○○○○000○○○○○○00號定暫時狀態假處分現場勘測之情況可知，上開土地尚有一可供行人通行之連外道路（即1407地號土地，位於1409地號土地旁，連接至民義路1段），並非袋地，無經由1409地號土地通行之必要，顯與民法第787條第1項所定袋地通行權之要件不符。況1409地號土地之使用分區為林口特定區計畫之「保護區」土地，可見1409地號土地周遭及原告等人所有之土地亦應屬保護區土地，自不得作為工、商業使用，故無須考量工廠營業用車輛通行

之情形。是以，上開土地既與公路非無適宜之聯絡，自與民法第787條第1項規定之要件不符，是原告等人主張袋地通行權自無理由。且1451、1452、1453地號土地門前右側亦應尚有道路可連接至公路，並無經由1409地號土地通行之必要。

(四)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

(一)鈞院倘認反訴被告等人依民法第787條第1項規定，對反訴原告所有之1409地號土地有通行權存在，則反訴原告自得依民法第787條第2項規定，請求反訴被告就通行地所受損害給付償金，且應以1409地號土地申報地價總額年息百分之10為償金之上限。基此，反訴被告每月應各給付1,820元予反訴原告（計算式： $350.09 \text{ 平方公尺} \times 640 \text{ 元} \times 10\% \div 12 \text{ 月} = 1,867 \text{ 元}$ ），共應給付反訴原告2萬6,138元（計算式： $1,867 \text{ 元} \times 14 \text{ 人} = 26,138 \text{ 元}$ ）。甚且，1409地號土地之前手為訴外人黃林月嬌、盧月裡、陳淑真，並非陳憲任，而陳憲任並不認識反訴原告及其前手陳淑真，亦未曾為任何接觸，則反訴原告對於1409地號土地供作反訴被告等人無償通行使用乙事，自非屬明知或可得而知，顯難認反訴原告業已經繼受系爭通行權約定，故反訴原告自仍得依民法第787條第2項規定，請求反訴被告等人給付償金。

(二)併為聲明：反訴被告自本訴判決確定之日起至終止通行反訴原告所有之1409地號土地之日止，按月各給付反訴原告1,867元。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：

(一)系爭14筆土地及1409地號土地，在分割前乃歸同一地主陳憲任所有，陳憲任為將該等土地賣出取得價金，開發該等土地並以土地分割方式先後出賣移轉登記予兩造或其前手，並承諾將1409地號土地供反訴被告等人無償通行之用，反訴被告等人或其前手亦因此買入系爭14筆土地，並在該等土地上建

01 屋或設置廠房，生活營生多年，而陳憲任長久以來均有履行
02 承諾，1409地號土地均係用以供反訴被告等人及在地之住
03 民、工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶等公眾無償通
04 行使用，則反訴被告等人或其前手與陳憲任間確實存有系爭
05 通行權約定，反訴原告買受1409地號土地，明知或可得而知
06 1409地號土地供作反訴被告等人無償通行使用，以及系爭14
07 筆土地為袋地，須經由1409地號土地通行聯絡新北市五股區
08 民義路1段287巷之事實，既然反訴原告顯已繼受系爭通行權
09 約定，反訴被告應無須支付償金。

10 (二)又反訴被告等人通行1409地號土地乃屬合理必要之範圍，因
11 反訴被告等人早已在系爭14筆土地建屋或設置廠房，生活營
12 生多年，則系爭14筆土地，其上興建之建物或廠房之使用
13 人，有人車進出之需求，為滿足車輛連通公路以及載運物
14 品、乘客等現代生活機能，以及顧慮車輛迴轉以及現場電線
15 桿設置位置實際情形，若將1409地號土地封閉，反訴被告等
16 人就與新北市五股區民義路1段287巷及週遭公路無適宜之聯
17 絡，可見1409地號土地為反訴被告等人通行之合理及必要範
18 圍。併參以陳憲任到庭所為之證述，可知系爭14筆土地須通
19 行1409地號土地，係陳憲任開發並分割該等土地所致，1409
20 地號土地原本係規劃為道路使用，依98年1月23日修正前之
21 民法第789條規定，反訴被告等人係屬有通行權之人，自無
22 須支付償金。

23 (三)反訴答辯聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。並陳
24 明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)原告林振坤於98年10月22日買入1540地號土地，登記日期為
27 98年12月3日，權利範圍為全部，土地面積1329.84平方公
28 尺。

29 (二)原告莊林玉霞於85年4月30日買入1542地號土地，登記日期
30 為85年5月14日，權利範圍為全部，土地面積997.02平方公
31 尺。

- 01 (三)原告承發彈環片有限公司（下稱承發公司）於108年8月26日
02 買入1543地號土地，登記日期為108年9月18日，權利範圍為
03 全部，土地面積664.16平方公尺。
- 04 (四)原告陳明達、陳明建及陳明輝於103年10月20日買入1544地
05 號土地，登記日期為103年11月19日，陳明達、陳明建及陳
06 明輝權利範圍各為3分之1，土地面積498.25平方公尺。
- 07 (五)原告陳煥淇於91年9月24日買入1497地號土地，登記日期為9
08 1年11月8日，權利範圍為全部，土地面積992.48平方公尺。
- 09 (六)原告呂汝男於89年5月17日買入1408地號土地，登記日期為8
10 9年6月5日，權利範圍為全部，土地面積201.24平方公尺。
- 11 (七)原告李苑伶於95年5月22日買入1451地號土地，登記日期為9
12 5年6月2日，權利範圍為全部，土地面積498.71平方公尺。
- 13 (八)原告李苑伶於95年5月22日買入1452地號土地，登記日期為9
14 5年6月2日，權利範圍為全部，土地面積333.67平方公尺。
- 15 (九)原告李苑伶於95年5月22日買入1453地號土地，登記日期為9
16 5年6月2日，權利範圍為全部，土地面積498.69平方公尺。
- 17 (十)原告呂汝男於85年4月24日買入1524地號土地，登記日期為8
18 5年5月17日，權利範圍為全部，土地面積333.45平方公尺。
- 19 □原告林宜蓁於100年7月19日買入1523地號土地，登記日期為
20 100年7月19日，權利範圍為全部，土地面積1479.53平方公
21 尺。
- 22 □原告力方室內裝修有限公司（下稱力方公司）於95年6月3日
23 買入1522地號土地，登記日期為87年6月19日，權利範圍為
24 全部，土地面積980.33平方公尺。
- 25 □原告劉泓鈞、劉彥廣於104年10月3日買入1413地號土地，登
26 記日期為104年10月21日，原告劉彥鈞、劉彥廣權利範圍各
27 為2分之1，土地面積706.90平方公尺。
- 28 □原告吳沛蓁於101年4月19日買入1521地號土地，登記日期為
29 101年6月21日，權利範圍為全部，土地面積1341平方公尺。
- 30 □被告於109年8月29日買入1409地號土地，登記日期為109年9
31 月30日，權利範圍為全部，土地面積350.09平方公尺。

01 □上開兩造所有之土地均在107年10月27日進行地籍重測。

02 □被告於109年11月25日搬運巨石塊至1409地號土地上，欲阻
03 擋人車通行。

04 □被告曾公告：「本地號為私人土地，即將封閉道路，如車輛
05 需移出請盡快移出，將於000年00月00日下午14點請地政科
06 人員鑑界歡迎參與，鑑界完畢後封閉，如有問題請撥打電話
07 0000-000000鄭先生」。

08 □被告於109年12月1日提出出租內容：「地主本人（姓名）鐘
09 建翔坐落：新北市○○區○○○○段地號：0000-0000出租
10 金額：月/8萬預收：一年份/96萬以上一年一約制中華民國1
11 09年12月01日」。

12 □被告於000年0月間承租怪手等工業器具開鑿1409地號土地部
13 分道路。

14 叁、法院之判斷：

15 一、本訴部分：

16 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
17 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
18 所謂即受確認判決之法律上利益，係指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而言，最高法院42年臺上
21 字第1031號判例參照。原告等人主張對於被告所有之1409地
22 號土地有意定或袋地通行權存在，為被告所否認，則兩造對
23 於原告得否對被告主張意定或袋地通行權有所爭執，原告私
24 法上地位難謂無受侵害之危險，又此項危險得以其對於被告
25 之確認判決除去，參照前揭說明，原告提起本件確認訴訟，
26 有受確認判決之法律上利益。

27 (二)系爭14筆土地是否為袋地？

28 查系爭14筆土地為如附表編號1-1至1-11土地所有權人欄所
29 示之原告所有；另1409地號土地為被告所有，有土地登記第
30 一類登記謄本及地籍圖資網路便民服務系統資料附卷可稽。
31 又1409地號土地屬「林口特定區計畫」範圍，非屬計畫道

路，亦非屬指定建築線在案之現有巷道；且新北市五股區公所查無養護資料，益足見顯非屬主管機關負有養護義務之現有巷道，有新北市政府城鄉發展局110年2月4日函、新北市五股區公所110年3月8日函在卷可按（見110年度全字第10號第173-177頁）。再查，系爭14筆土地經本院會同兩造及地政機關人員於111年1月11日現場勘驗結果為：「…二、門牌號碼20之1號（即1542地號土地）為一鐵皮屋面民義路一段，該鐵皮屋中段面1409地號土地（筆錄誤載為1049地號，逕為更正，下同）所在之道路有一出入口；鐵皮屋後方（非面1409地號土地之方向）亦有一出入口，該出入口巷道（該巷道為死巷）需經由1409地號土地所在之道路進出民義路一段287巷。三、門牌號碼為16之2號（即1540地號土地）之鐵皮屋有出入口面民義路一段287巷，鐵皮屋後方有二個出入口面巷弄，該出入口巷道（該巷道為死巷）需經由1409地號土地所在之道路進出民義路一段287巷。16之2號鐵皮屋後方出入口巷弄有一巨大的鐵捲門，鐵捲門關閉且無法開啟，看不到後方是否仍有建築物，自20之4號鐵皮屋前走至其後方平台該巨大鐵捲門後方有一整排鐵皮屋，鐵皮屋前方有一空地。四、門牌號碼為22之3號（即1524、1525、1408地號土地）之鐵皮屋有出入口並面一道路，該道路需經由1409地號（以下筆錄記載正確，毋庸更正）土地進出民義路一段287巷。五、門牌號碼為22之4號（即1523地號土地）之鐵皮屋有出入口並面一道路，該道路需經由1409地號土地進出民義路一段287巷。六、門牌號碼為22之5號（即1522地號土地）之鐵皮屋有出入口並面一道路，該道路需經由1409地號土地進出民義路一段287巷。七、門牌號碼為22之6號（即1413地號土地）之鐵皮屋有出入口並面一道路，該道路需經由1409地號土地進出民義路一段287巷。八、門牌號碼為22之7號（即1521地號土地）之鐵皮屋有出入口並面一道路，該道路需經由1409地號土地進出民義路一段287巷，該鐵皮屋位於該道路之底端，該路為死巷。九、門牌號碼為22之5號（即

1497地號土地)之鐵皮屋有出入口並面一道路，該道路需經由1409地號土地連接，其出入口與門牌號碼22之6號之出入口係面對面。」等情，有本院勘驗筆錄在卷可按（見本院卷二第131-133頁）。再參以另案即本院110年度全字第10號定暫時狀態假處分事件，經本院於110年3月12日現場履勘，原告訴訟代理人在場亦自承：1540、1542地號土地1樓部分有直接面臨民義路一段287巷等語，亦有該日勘驗筆錄及被告所提出現場照片可佐。另並經原告查報1451、1452及1453地號土地，僅能經由1543、1544、1545、1546、1450地號土地與1540、1541、1542地號土地間之小路連通1409地號土地進出民義路一段287巷，其餘四周均為崖壁等情，並提出Google Map 3D地圖為證，復為被告所不爭。準此觀之，1540、1542地號土地既直接面臨民義路一段287巷，足見並無「因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用」之情形，顯非屬袋地。而原告雖主張1540、1542地號土地其上建物早在多年使用而形成分層使用之情形，高樓層建物部分仍須經由1409地號土地才能通行至唯一鄰近道路即新北市五股區民義路一段287巷，難謂無民法第787條第1項規定之適用等語，然有關1540、1542地號土地上分層使用之高樓層建物無從直接通行民義路一段287巷之緣由，乃係因土地所有人之任意行為所生，應由土地所有人自行解決使用上之問題，尚難據此認定1540、1542地號土地與公路並無適宜之聯絡，是原告主張1540、1542地號土地係屬袋地，並無可採。至如附表編號1-1至1-9所示之其餘地號土地，不論係經由本院勘驗時所指1409地號土地與現有公路即民義路一段287巷聯絡，抑或利用被告所稱可供行人通行用之1407地號土地，既均需利用非屬現有巷道之周圍地與公路聯絡，是原告主張如附表編號1-1至1-9所示之土地均為袋地等情，堪以採信。

(三)原告或其前手與原地主陳憲任間有無通行權契約存在？

1.查系爭14筆土地及1409地號土地均係分割自重測前原40地號土地，其分割歷程及分割時土地所有權人，詳如附表編號1-

01 1～1-11及編號2所示，並有新北市新莊地政事務所函文（見
02 本院卷三第77-79頁）在卷可按。又查，原告分別所買受如附
03 表所示地號土地之前手，乃為如附表所示移轉登記之前手欄
04 所示之人，顯均非分割前重測前原40地號土地所有權人陳憲
05 任，此有如附表所示地號土地異動索引在卷可按，是原告主
06 張與原地主陳憲任間有通行權契約存在，已難採信。又查，
07 證人陳憲任在本院審理時證稱：40地號土地係伊與陳國慶合
08 夥購買，伊3甲地陳國慶5甲地，約於80年4、5月間分割，伊
09 分得之3甲地均已出售，陳國慶分得之5甲地由他自己去處
10 理。40地號土地都是由伊開發。分割後的每一塊土地都有道
11 路可以通出來，當時分割很細可能有上百筆，哪幾筆有開出
12 來當路伊有點不記得了，287巷本來是鄉公所開的我是接續
13 往下連接，順著水溝直直，伊可以在地籍圖上畫出伊當時規
14 劃的道路（黃色螢光筆顯示），道路寬度最寬是6米在大馬路
15 的地方，最窄道路是5米、4米。伊有跟買受人說如果前端不
16 留給後端，後端就不用走了。1409地號土地本規劃為道路，
17 當初是與1549、1407地號為同一地號土地分給陳國慶，陳國
18 慶又賣給（黃）林月嬌，後來這筆土地把道路部分割出來為14
19 09地號，（黃）林月嬌還給陳國慶，他們如何協議伊不清楚，
20 後來是登記給陳國慶的哥哥陳友吉，陳友吉死亡後不知登記
21 給何人。因為前端土地靠近287巷的土地都是伊留出來當道
22 路的，上面的土地陳國慶有賣給人家，就要留道路給人家
23 走，進來的土地是伊留，橫向的土地陳國慶當然也要留，他
24 如果不留上面的人如何要與他買，並沒有收費的問題，前端
25 伊留下來也沒有收費等語。而觀諸證人陳憲任以螢光筆在地
26 籍圖上畫出屬道路部分之土地雖包括1409地號土地部分，惟
27 有關1409地號土地作為道路使用部分，證人陳憲任已證稱該
28 部分土地係由其合夥人陳國慶分得，其並不清楚陳國慶與其
29 後手買受人黃林月嬌間之協議等語；且依1409地號土地所有
30 權移轉登記歷程觀之，該土地係黃林月嬌於89年5月11日自
31 重測前40-3地號（重測後1549地號）分割出之地號，嗣黃林

月嬌於91年3月29日始以買賣為原因移轉登記予盧月裡，再於91年4月30日以買賣為原因移轉登記予被告之前手陳淑真，其後黃林月嬌復於94年1月25日自重測前40-3地號再分割出40-152地號（重測後1407地號），有新北市新莊地政事務所111年12月6日函在卷可稽，證人陳憲任此部分證述情節與實際登記情形並不相符，顯見並無證人陳憲任所稱1409地號土地因規劃為道路而由黃林月嬌分割出來返還陳國慶可言。準此，亦難認定原地主陳憲任與其分割後所增加地號之土地受讓人即原告之前手間就1409地號土地成立通行權契約，自亦無從認定對於身為第三人之兩造因繼受而發生法律上之效力。

- 2.從而，原告主張其或其前手與原地主陳憲任間就1409地號土地有通行權契約存在一節，尚難憑採，是原告主張依意定通行權契約對被告請求確認通行權存在及排除侵害，自難認有理。

(四)本件有無民法第789條規定之適用？

- 1.按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定有明文。又該條旨趣在於當事人為讓與土地之一部或分割時，對於不能與公路適宜聯絡之情形，當為其所預見，而得事先為合理之解決，自不能因當事人之任意行為，而加重其他鄰地所有人之負擔。故凡因土地一部之讓與或分割，致有不通公路之土地者，不通公路土地之所有人，因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。此項通行權性質上為土地之物上負擔，隨土地而存在，於土地所有人將其一筆土地同時分割成數筆，再同時讓與數人之情形，亦有其適用（最高法院85年度台上字第396號判決意旨參照）。又現行民法第789條第1項後段之規定雖係於98年1月23日修正增訂，惟對於土

01 地所有人於修正前，將其所有之數筆土地，分別轉讓數人，
02 致生部分土地與公路無適宜聯絡之狀態延續至新法增訂施行
03 後之情形，仍有適用（最高法院109年台上字第2537號判決
04 意旨參照）。

05 2.查系爭14筆土地及1409地號土地均係分割自重測前原40地號
06 土地，已如前述，而參諸重測前原40地號土地乃面臨新北市
07 五股區民義路一段287巷道路，堪認重測前原40地號土地在
08 分割前並非袋地。又查，自重測前原40地號土地所分割出之
09 如附表編號1-1~1-9所示之土地，與公路並無適宜之聯絡，
10 均屬袋地，而編號1-10、1-11即1540、1542地號土地，則非
11 屬袋地，已如前述，如附表編號1-1~1-9所示之土地，既係
12 因原土地所有權人陳憲任為土地之一部讓與或分割之任意行
13 為而成為袋地，證人陳憲任復證述已事先預見並留設包含
14 1409地號土地在內之土地供通行以至公路（民義路一段287
15 巷），再參以1409地號土地之使用現況亦確實有部分為現存
16 道路範圍，亦經本院現場勘驗屬實，並經地政機關人員測量
17 如附圖所示，揆諸前揭說明，如附表編號1-1至1-9土地所有
18 權人欄所示之原告，自得依民法第789條第1項規定，對1409
19 地號土地之受讓人即被告主張具有通行權，此為對被告權利
20 行使之法律限制，並課予重測前原40地號土地所分割出來土
21 地之物上負擔，不應受負有負擔土地之所有權人更動而影
22 響。至1540、1542地號土地既非屬袋地，則土地所有權人即
23 原告林振坤、莊林玉霞，自不得依民法第789條第1項規定，
24 對被告主張對於1409地號土地有通行權存在，是原告此部分
25 請求，應予駁回。

26 (五)原告主張之通行方案是否對周圍地損害最小？本件適當之通
27 行方案為何？

28 1.按民法第789條第1項所謂之通常使用，係指在通常之情形
29 下，一般人車得以進出並聯絡至公路而言，其目的並非在使
30 袋地所有人得以最大利益使用土地，是袋地通行權之周圍地
31 所有人並無犧牲自己重大財產利益，以實現袋地所有人最大

01 經濟利益之義務。又袋地通行權紛爭事件，當事人就袋地通
02 行權是否存在及其通行方法，互有爭議，法院應先確認袋地
03 對周圍地有無通行權，待確認通行權後，次就在如何範圍及
04 方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋
05 地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀
06 況、相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之
07 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
08 及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法，並
09 不以現為道路，或係最近之聯絡捷徑為限，且法院為此判斷
10 不受當事人聲明之拘束，得於具體個案中依全辯論意旨加以
11 審酌，職權認定適當之通行方案，故具有形成訴訟之性質。

12 2.原告主張系爭14筆土地及1409地號土地雖係「保護區」，然
13 在地住民、工廠營業用之工作人員、相關廠商、客戶等公
14 眾，有通行1409地號土地之實際需求，慮及應讓人、車得以
15 通行，故通行方案應以現存道路即被告就其所有如附圖所示
16 1409(1)、(2)範圍之土地（面積282.99平方公尺）供通行為當
17 等語。被告則抗辯：依鈞院110年度全字第10號現場勘驗結
18 果可知，原告可利用1409地號土地旁可供行人通行之1407地
19 號土地為連外道路。況兩造土地均為「保護區」土地，自不
20 得作為工、商業使用，本無須考量工廠營業用車輛通行之情
21 形等語。經查：

22 (1)1409地號土地面積為350.09平方公尺，有土地登記謄本可
23 按，倘依原告主張之通行方案，被告應供通行之土地面積為
24 282.99平方公尺，已達被告土地總面積80.83%之比例，被
25 告受損害程度不可謂之不大，難認係對周圍地損害最小之通
26 行方案。

27 (2)又查，原告所有如附表編號1-1～1-9所示土地及被告所有14
28 09地號土地，均係位於都市計畫區內，使用分區為保護區，
29 有新北市政府都市計畫土地使用分區證明書可按（見本院卷
30 三第29頁），依都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項規
31 定：「保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護

環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經縣（市）政府審查核准，得為下列之使用：一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、保防、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。四、公用事業、社會福利事業所必需之設施。五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、溫泉法施行前，已開發溫泉使用之溫泉井及溫泉儲槽。但土地使用面積合計不得超過十平方公尺。十四、休閒農業設施。十五、農村再生相關公共設施。十六、自然保育設施。十七、綠能設施。十八、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過165平方公尺，建築總樓地板面積不得超過495平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。十九、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。」，堪認原告所有如附表編號1-1～1-9所示之土地依使用分區之規定使用上雖受有限制，然仍得在一定條件下供居住使用及為限制性之使用，考量目前社會對於建物之使用常態，利用汽車出入已係一般通常之需求，則所留設之道路，應以能供原告得予利用汽車出入，始可達土地充分利用之目的，被告既不爭執1407地號土地上現存道路供通行部分僅能供行人通行等情，是難認僅以如附圖所示1407(1)

01 地號土地供通行為適當，審酌現存道路係呈長條型直線出
02 入，考量一般自用小客車之車寬，及消防、救護車進出需
03 要，且依道路交通安全規則38條第1項第1款第3目規定：汽
04 車全寬不得超過2.5公尺之規範，而車輛寬度應不宜完全等
05 同於通路寬度，通行路寬應較車寬稍寬，始能維護通行安
06 全，方有通行實益，是本院認應採行本院命地政機關以附圖
07 所示道路範圍繪製平移3公尺之範圍之通行方案為適當，即
08 依複丈結果情形通行被告所有如附圖所示1409(2)地號面積7
09 3.22平方公尺之範圍(另包含1407(1)地號土地93.13平方公尺
10 及1525(2)地號土地3.51平方公尺，此部分未據原告對各該土
11 地所有權人起訴請求)，此除可使原告所有如附表編號1-1
12 ~1-9所示土地能為通常使用外，且屬對周圍地損害最少之
13 通行處所及方法。從而，如附表編號1-1至1-9土地所有權人
14 欄所示之原告有權通行之範圍應酌定如附圖1409(2)地號所示
15 (面積73.22平方公尺)，逾此範圍，尚屬無據。

16 (六)原告請求被告在如附圖所示1409(2)所示土地範圍內應容忍原
17 告通行等事項，有無理由？

18 按土地所有人有袋地通行權，目的在使其土地與公路有適宜
19 之聯絡，而得為通常之使用，則通行地所有人自有容忍通行
20 權人通行之義務，故倘妨阻土地與公路適宜之聯絡，或為其
21 他妨害，致不能為通常之使用者，通行權人自得請求予以禁
22 止或排除。查如附表編號1-1至1-9土地所有權人欄所示之原
23 告，對於被告所有如附圖所示1409(2)地號範圍之土地有通行
24 權存在，已如前述，被告自負有容忍上開原告通行上開範圍
25 內土地之義務，倘被告有妨阻上開原告通行之行為，上開原
26 告自得請求除去之。則如附表編號1-1至1-9土地所有權人欄
27 所示之原告請求被告就該通行土地範圍內，應容忍渠等通
28 行，並不得有設置地上物或為任何禁止、妨害通行之行為，
29 為有理由，亦應准許。至原告林振坤、莊林玉霞對被告所有
30 之1409地號土地既不能主張有通行權存在，是渠2人此部分
31 請求亦無理由，應予駁回。

01 (七)綜上所述，原告依民法第787條、第789條之規定，請求確認
02 如附表編號1-1至1-9土地所有權人欄所示之原告所有如附表
03 重測後新北市○○區○○○○段○○地號之土地，就被告所
04 有坐落新北市○○區○○○○段0000地號土地上如附圖所示
05 1409(2)地號範圍之土地（面積73.22平方公尺）有通行權存
06 在；及被告應容忍上開原告在前開所示之道路範圍通行使
07 用，並不得設置地上物或為任何禁止、妨害上開原告通行之
08 行為，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
09 由，應予駁回。

10 (八)本件原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核本判決主文
11 第2項原告勝訴部份，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金
12 額宣告之，且因該所命被告給付之判決，其內容係命被告履
13 行不作為（消極行為）之義務，非強制被告為積極行為，自
14 不生被告供擔保免為假執行之問題，附此敘明。

15 二、反訴部分：

16 查系爭14筆土地及1409地號土地均係由重測前原40地號土地
17 分割而出，而如附表編號1-1～1-9所示土地所有權人主張經
18 由1409地號土地通行至公路，符合民法第789條第1項之規
19 定，業經本院認定如前。循此，依民法第789條第2項，反訴
20 被告即如附表編號1-1至1-9土地所有權人欄所示之原告為有
21 通行權之人，無須支付償金，是反訴原告向上開反訴被告請
22 求按月各給付償金1,867元，為無理由，應予駁回。另反訴
23 被告林振坤、莊林玉霞不得對反訴原告主張有通行權存在，
24 已如前述，是反訴原告亦不得對之請求支付償金，是反訴原
25 告此部分請求亦無理由，應予駁回。

26 三、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、攻擊或防禦方法及所
27 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
28 果，爰不逐一論列，附此敘明。

29 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
31 民事第三庭 法 官 王士珮

以上正本係照原本作成

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 25 日

書記官 李依芳

附表

編號	土地所有權人	移轉登記日期	移轉登記之前手	重測後五股坑一段地號	重測前五股坑段冷水坑小段地號	分割自地號(舊地號)	分割日期	分割時土地所有權人
1-1	呂汝男	89/6/5	王陳愛珠	0000	00-000 ←	40-29	89/5/16	王陳愛珠
						↑ 40-3	80/12/5	陳憲任
						↑ 40	80/6/24	陳憲任
		85/5/17	不明	0000	00-00 ←	40-3	80/12/5	陳憲任
	劉泓鈞 劉彥廣	104/10/21	王荊荊	0000	00-000 ←	40-30	87/5/15	王荊荊、江秀玉
						↑ 40-3	80/12/5	陳憲任
						↑ 40	80/6/24	陳憲任
1-3	李苑伶	95/6/2	鄭存安	0000	00-000 ←	40-5	84/6/26	鄭存安
						↑ 40	80/6/24	陳憲任
		95/6/2	鄭存安	0000	00-000 ←	40-5	84/6/26	鄭存安
						↑ 40	80/6/24	陳憲任
		95/6/2	鄭存安	0000	00-000 ←	40-5	84/6/26	鄭存安
						↑ 40	80/6/24	陳憲任
1-4	陳渙淇	82/11/8	不明 林玫岑(原為共有人)	0000	00-00 ←	40-4	81/3/10	陳憲任
		91/11/8				↑ 40	80/6/24	陳憲任
1-5	吳沛蓁	101/6/21	蔡進財	0000	00-00 ←	40-3	80/12/5	陳憲任
						↑ 40	80/6/24	陳憲任
1-6	力方公司	87/6/19	江秀玉	0000	00-00 ←	40-3	80/12/5	陳憲任
						↑ 40	80/6/24	陳憲任

1-7	林宜蓁	100/8/15	王陳愛珠	0000	00-00 ←	40-3 ↑ 40	80/12/5 80/6/24	陳憲任 陳憲任
1-8	承發公司	108/9/18	呂揚賦	0000	00-0 ←	40	80/6/24	陳憲任
1-9	陳明達 陳明建 陳明輝	103/11/19	郭奉以	0000	00-0 ←	40	80/6/24	陳憲任
1-10	林振坤	98/12/3	羅宇船	0000	00-00 ←	40	80/6/24	陳憲任
1-11	莊林玉霞	85/5/14	不明	0000	00-00 ←	40	80/6/24	陳憲任
2	鐘建翔	109/9/30	陳淑真	0000	00-000 ←	40-3 ↑ 40	89/5/11 80/6/24	黃林月嬌 陳憲任