

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第441號

原告 京城國際建築經理股份有限公司

法定代理人 陳明輝

訴訟代理人 許家源

張耀天律師

被告 張清忠

張月嬌

上二人共同

訴訟代理人 鄭敏郎律師

被告 明淨股份有限公司

兼

法定代理人 蔡文姬

被告 黃千真

上三人共同

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

被告 林志鴻（即林吉雄之承受訴訟人）

林志遠（即林吉雄之承受訴訟人）

兼 上二人 林志嶸（即林吉雄之承受訴訟人）

訴訟代理人

黃柏盛

原籍設臺北市○○區○○路○段00
號

上列當事人間確認袋地通行權事件，經本院於民國112年7月18日

01 言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

- 03 ☐ 確認原告所有新北市○○區○○段000地號土地，就被告林志
04 嶸、林志鴻及林志遠所有新北市○○區○○段000地號土地；
05 被告張清忠所有新北市○○區○○段000地號土地；被告張月
06 嬌所有新北市○○區○○段000地號土地；被告蔡文姬所有新
07 北市○○區○○段000地號土地；被告明淨股份有限公司所有
08 新北市○○區○○段000地號土地；被告黃千真所有新北市○
09 ○區○○段000地號土地；被告黃柏盛所有新北市○○區○○
10 段000地號土地，如附圖（方案二）編號128、129（1）、13
11 0、131、132、134（1）、135所示土地範圍內有通行權存在。
12 ☐ 被告就上開範圍土地，應容忍原告通行，不得禁止或妨害原告
13 之通行。
14 ☐ 原告其餘之訴駁回。
15 ☐ 訴訟費用由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
19 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人法
20 定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其
21 訴訟以前當然停止，前開承受訴訟人，於得為承受時，應即
22 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受
23 訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴
24 訟法第168條、第170條、第175條及第176條分別定有明
25 文。查本件原告起訴時之被告林吉雄於訴訟繫屬中之111年1
26 1月19日死亡，原告即具狀聲請由林吉雄之繼承人即林志
27 嶸、林志鴻、林志遠承受本件訴訟，有原告承受訴訟聲明狀
28 暨除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽【見本院卷一
29 第254頁、本院卷一第204頁至212頁】，並經本院送達承受
30 訴訟狀繕本在案，核與上開法律規定相符，應予准許。

31 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
02 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
03 訟法第255 條第1 項第2 款及第256條分別定有明文。查原
04 告起訴時原聲明為：□確認原告所有坐落新北市○○區○○
05 段000地號土地(下稱系爭124地號土地)就被告林**所有坐落
06 新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭128地號土
07 地）、被告張**所有新北市○○區○○段000地號土地（下
08 稱系爭129地號土地）、被告張**所有新北市○○區○○段0
09 00地號土地（下稱系爭134地號土地）、被告蔡**所有新北
10 市○○區○○段000地號土地（下稱系爭130地號土地）、被
11 告明淨股份有限公司（下稱明淨公司）所有新北市○○區○○
12 段000地號土地（下稱系爭131地號土地）及被告黃**所有
13 新北市○○區○○段000地號土地上（下稱系爭132地號土
14 地）如附圖A紅色螢光部分，面積739.92平方公尺，寬度8公
15 尺範圍內(面積以實測者為主)有通行權存在。□被告林**
16 (即系爭128地號土地所有人)、被告張**(即129地號土地所
17 有人)、被告張**(即系爭134地號土地所有人)應將前項土地
18 上之地上物除去，應容忍原告通行，不得為禁止或妨害原告
19 之通行。【見111年度重簡調字第28號卷<下稱重簡調卷>第1
20 3至14頁】。嗣於地政機關實際測量結果後，具狀追加新北
21 市○○區○○段000地號土地<下稱135地號土地>之所有人黃
22 柏盛為被告，並變更追加其訴之聲明如下述【見本院卷一第
23 242頁】，核其所為上開訴之變更追加，合於前開規定，應
24 予准許。

25 三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
26 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262 條第1
27 項亦定有明文。查原告於112年3月9日曾追加其訴之聲明：
28 □確認原告對於被告於第一項聲明(方案一)範圍部分之土
29 地，有自來水、排水管線安設權存在。□被告應容忍原告在
30 前項管線安設權範圍之土地安設自來水、排水等管線，並不
31 得為禁止或妨害原告安設管線之行為，嗣於112年6月13日言

詞辯論期日以言詞撤回前開三、四項之聲明，並經被告明淨公司、蔡文姬、黃千真、張月嬌、張清忠、林志嶸當庭同意【見本院卷二第16頁】，而其餘被告因未為本案之言詞辯論，自無庸取得其同意。另被告明淨公司、蔡文姬、黃千真曾於112年1月19日具狀提起之反訴【見本院卷一第156至167頁】；被告張月嬌、張清忠於112年5月4日具狀提起之反訴【見本院卷一第282至288頁】，均於112年6月13日言詞辯論期日以言詞向本院撤回該反訴，並經反訴被告即原告同意【見本院卷二第15至16頁】，是原告上開撤回其訴之聲明第三、四項及被告明淨公司、蔡文姬、黃千真、張月嬌、張清忠撤回反訴，均合於前揭法律規定，應予准許。

四、被告黃柏盛經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為系爭124地號土地所有人，被告分別系爭128、129、134、130、131、132、135地號土地之所有人，因系爭124地號土地並無其他與公路適宜之聯絡，而屬袋地，且被告所有上開土地乃系爭124地號土地通往最近公路所必經。又系爭124地號土地為實施都市計畫範圍內之建築基地且位於工業區內，依新北市建築管理規則第9條及建築技術規則建築設計施工編第118條規定，必須要有路寬8公尺之聯外道路始得興建建物，而原告於系爭124地號土地已有興建廠房之計畫，故請求酌定系爭124地號土地通行系爭128、129、134、130、131、132、135地號土地之通行範圍與方法，並認以附圖（方案一）之通行方案，即通行範圍寬度應約8公尺為適當，爰依民法第787條第1項提起本訴等語。其聲明為：（一）確認原告所有系爭124地號土地就被告林志嶸、林志鴻及林志遠所有系爭128地號土地；被告張清忠所有系爭129地號土地；被告張月嬌所有系爭134地號土地；被告蔡文姬所有系爭130地號土地；被告明淨公司所有系爭131地號土

01 地；被告黃千真所有系爭132地號土地；被告黃柏盛所有系
02 爭135地號土地，如附圖（方案一）編號128、128（1）、12
03 8（2）、129（1）、130、131、132、134、134（1）、134
04 （2）、134（3）、134（7）、135所示範圍內有通行權存
05 在。(二)被告林志嶸、林志鴻、林志遠、張月嬌應將如附圖
06 （方案一）編號128所示屋簷、編號128(1)所示建物主體、
07 編號134所示建物主體、編號134(1)所示屋簷、編號134(2)
08 所示屋簷、編號134(3)所示建物主體之地上物除去，並應容
09 忍原告通行，且不得為禁止或妨害原告之通行。

10 二、被告方面：

11 甲、被告明淨公司、蔡文姬、黃千真辯稱：(一)查系爭124地號土
12 地右側有新北市○○區○○段00地號土地(下稱45地號土
13 地)，為新北市政府殯葬管理處單獨所有，只要穿越45地號
14 土地，即可通達新北市五股區成泰路二段195巷之既有巷
15 道，進而與成泰路二段之主幹道(公路)相聯通，故就系爭12
16 4地號土地通行所影響關聯所有權人之繁複情形而論，應以
17 通行右側45地號土地，較為單純且損害較少。而原告主張之
18 通行範圍，除須穿越被告等人土地始抵達成泰路二段147巷
19 之現有巷道外，尚須沿著五股坑排水幹線擴寬聯外道路始得
20 通行至主要幹道成泰路二段，該路線距離甚長，且路線彎
21 曲，顯非適當。(二)系爭131、132地號土地為都市計畫編定之
22 公園用地，為公共設施保留地，依照原告主張通行之方案，
23 將通過都市計畫公園用地，而公園用地係整體開發之基地，
24 依都市計畫法第51條規定，不得私設道路，亦不得做為建築
25 線，故原告所提通行方案，因違反都市計畫之指定目的使
26 用，客觀上顯不可行。(三)縱認原告得自系爭124地號土地左
27 側往系爭128等地號土地通行對外聯結公路，參酌最高法院1
28 11年度台上字第2645號、111年度台上字第1331號、111年度
29 台上字第1201號、111年度台上字第77號之裁判意旨，3公
30 尺、3.6公尺、3.7公尺、2.8公尺寬之道路已足供一般人車
31 通行。查，系爭124地號土地原已有如附圖（方案二）編號1

28、129（1）、130、131、132、134（1）、135所示範圍之私設通路（下稱私設通路）對外聯絡至新北市泰山區成泰路二段147巷（下稱成泰路二段147巷）之現有巷道進而通行至公路，且已使用達30年。該私設通路以接近系爭124地號土地為起點，入口處寬約4.5公尺，最寬處大約8.5公尺，出口處寬約2.5公尺，縱使扣除被告明淨公司、蔡文姬、黃千真所有如附圖（方案二）編號130、131、132所示範圍部分，該緊鄰被告所有系爭130、131、132地號土地之私設通路起點入口處寬度仍高達7.5公尺，最窄處仍有5公尺，出口處仍有6公尺，較私設通道之入口4.5公尺、出口2.5公尺，路幅仍寬許多，依現今社會生活水準及一般車輛寬度情況，應已足供一般車輛之通行，而合於袋地通常使用之通行目的，且為對周圍地損害最少之處所及方法，是原告得通行之範圍應採如附圖（方案三）所示之通行方案。(四)原告固以新北市建築管理規則等相關規定為由主張其所有之系爭124地號土地建築必須要有路寬8公尺之聯外道路始得興建，惟原告主張如附圖方案一所示之通行方案，尚須拆除如附圖方案一編號128、128(1)、134、134(1)、134(2)、134(3)所示土地上之既有建物，故該方案改變現狀之程度、被告等人土地因原告通行所生之損害，顯逾如附圖（方案二）所示通行方案之損害，顯非對周圍地損害最少之處所及方法。再者，依建築技術規則建築設計施工編第118條「...□其他建築物應臨接八公尺以上之道路... □建築基地未臨接道路，且供第一款用途以外之建築物使用者，得以私設通路連接道路，該道路及私設通路寬度均合於本條之規定者，該私設通路視為該建築基地之面前道路」之規定，系爭124地號土地欲連接之成泰路二段147巷巷道之寬度本身即不足8米，故縱使依如附圖（方案一）所示通行方案，原告所有系爭214地號土地之建案亦因與法規不符而無法取得建築執照等語。其聲明為：原告之訴駁回。

乙、被告張月嬌、張清忠辯稱：(一)原告雖主張其所有系爭124地

01 號土地為袋地云云，惟被告等人之土地上本即存在有如附圖
02 （方案二）所示範圍之私設通路供系爭124地號土地出入之
03 用，故系爭124地號土地應非屬袋地。(二)縱認系爭124地號土
04 地為袋地，如附圖（方案二）所示範圍之私設通路已足供系
05 爭124地號土地通行至成泰路二段147巷之現有道路，可解決
06 系爭124地號土地與公路無適宜聯絡之通行目的，相較於原
07 告所提如附圖（方案一）所示之通行方案，尚須拆除本案被
08 告等人之屋簷、建物主體，如附圖（方案二）所示之通行方
09 案實屬對周圍鄰地損害最少之方法，且附圖（方案二）所示
10 範圍之通路寬度確已足供通行，此由鈞院履勘時，公務車輛
11 可直接通行至原告所有之系爭124地號土地前即可明證。(三)
12 至原告雖稱其欲系爭124地號土地興建廠房，依新北市建築
13 管理規則第9條規定，必須要有路寬8公尺之聯外道路始得興
14 建建物，主張採如附圖（方案一）之通行方案云云，然原告
15 若欲取得建築執照，依建築技術規則第1條第36款規定，本
16 即應以成泰路二段147巷之道路作為基地內建築物之連接道
17 路，而非以私設通路作為指定建築線之連接道路。再依建築
18 技術規則第14條第1項第3款：「基地以私設通路連接建築
19 線，並作為主要進出道路者，該私設通路視為面前道路。但
20 私設通路寬度大於其連接道路寬度，應以該道路寬度，視為
21 基地之面前道路」之規定，因成泰路二段147巷現有道路之
22 寬度約為4公尺，是原告縱得依如附圖（方案一）所示之通
23 行方案對外聯絡，系爭124號土地之建物建築高度仍須受4公
24 尺道路寬度之限制，而非得享有8公尺道路寬度之建築高度
25 利益，則原告欲強將通行寬度拓至8公尺，不僅無法享有8公
26 尺道路寬度之建築高度利益，又會擴大損害被告等人之所有
27 權，實為損人又不利己之行為等語。其聲明為：原告之訴駁
28 回。

29 丙、被告林志嶸、林志鴻、林志遠辯稱：我方主張維持現狀，即
30 系爭124地號土地依如附圖（方案二）所示之通行方案即原
31 私設通路對外通行即可，長期以來我方及其餘被告均未阻攔

01 原告通行該私設通路等語。其聲明為：原告之訴駁回。

02 丁、被告黃柏盛於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日
03 到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)系爭124地號土地是否為袋地：

06 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
07 土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地
08 以至公路，民法第787條第1項定有明文。所謂「無適宜之聯
09 絡」，係指土地與公路間無適宜之通路可資聯絡而言；所謂
10 「通常使用」，應係指一般人車得以進出而聯絡通路至公路
11 之情形。

12 2.查：系爭124地號土地為原告所有，周圍臨接128、123、
13 126、657地號等土地，有系爭124地號土地登記謄本、地籍
14 圖在卷可稽【見本院111年度重簡調字第28號卷<下稱重簡調
15 卷>第22、129頁】。又系爭124地號土地經本院會同兩造及
16 地政機關人員至現場勘驗所見，該土地現況大部分雜草叢
17 生，上方（北方）臨接之657地號土地並無路可向外通行，
18 右（東）側臨接之45地號土地處因設有擋土牆及有高低差之
19 故而難以經過，系爭124地號土地若要對外聯絡，只有往左
20 （西）側行經系爭128地號等土地聯接至成泰路二段147巷之現
21 有道路等情，有勘驗筆錄、現場照片在卷可稽【見本院卷一
22 第94至96頁、第104至116頁】，並有原告所提系爭124地號
23 土地彩色空照圖可憑【見本院卷一第35頁】，則系爭124地
24 號土地為袋地堪以認定。被告張月嬌、張清忠雖辯以：系爭
25 124地號土地本即存在有如附圖（方案二）所示範圍之私設
26 通路供出入之用，故系爭124地號土地非屬袋地云云，惟該
27 私設通路，其功能僅在供系爭124、128、129、130、131、1
28 32等地號土地聯外通行使用，乃非供不特定公眾使用之既有
29 道路，且該私設通路目前被告雖無阻攔或不允許原告通行之
30 情形，但日後仍有遭阻攔或不允許原告通行之可能，是被告
31 張月嬌、張清忠上開所辯洵非可採。

01 (二)系爭124地號土地之通行權範圍為何？

02 1.按通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方
03 法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，
04 具有確認訴訟性質。待確認通行權存在後，次就在如何範圍
05 及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌
06 袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理
07 狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人
08 之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利
09 益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法，
10 不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論意旨
11 加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴訟性
12 質。經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範圍
13 內，負有容忍之義務，不能對通行權人主張無權占有或請求
14 除去。（最高法院110年度台上字第2771號判決意旨參照）
15 再按袋地通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害
16 最少之處所及方法為之，民法第787條第2項定有明文。又鄰
17 地通行權為鄰地所有權之擴張，其目的在解決與公路無適宜
18 聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，且應選擇對
19 鄰地損害最少之處所為之（最高法院83年度台上字第1606號
20 裁判意旨參照），是通行之主要目的不僅專為調和個人所有
21 之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其
22 用之社會整體利益，然其為所有人容忍義務之設，應於能達
23 成上開社會利益之範圍內，儘量以所有人之損害減至最低為
24 必要。承上，是否為土地通常使用所必要，應依土地位置、
25 地勢、面積、用途及使用之實際情形定之。

26 2.查，經本院現場履勘後，認系爭124地號土地倘要出入聯絡
27 對外道路，以往左(西)側行經系爭128地號等土地聯接至成
28 泰路二段147巷之現有道路最為適宜，有前開勘驗筆錄可
29 稽。而以往系爭124地號土地即通行如附圖（方案二）所示
30 範圍，聯絡至成泰路147巷現有道路乙情，為兩造所不爭，
31 是本院審酌如附圖（方案二）所示之私設通路範圍除臨成泰

路二段147巷部分寬度約2.5公尺（依附圖比例尺1/500換算），較為狹窄外，該私設通路大部分範圍寬度約為4.5至8.5公尺，依現今社會生活水準及車輛寬度，已足供一般人車之通行，復參諸附圖（方案二）之通行方案多年來供人車通行使用上並無困難等情，堪認原告所有之系爭124號土地土地透過如附圖（方案二）之通行方案，已足使該地號土地於通常情形下，人車進出聯絡至公路無礙，而達其通常使用之目的，並為對周圍地損害最少之處所及方法。至原告雖主張：系爭124地號土地為實施都市計畫範圍內之建築基地且位於工業區內，依新北市建築管理規則第9條及建築技術規則建築設計施工編第118條規定，必須要有路寬8公尺之聯外道路始得興建建物，故應酌定如附圖（方案一）之通行方案始為適當云云，惟所謂通常使用，係指在通常之情形下，一般人車得以進出並聯絡至公路而言，其目的並不在解決建築設計施工編第五章特定建築物之興建規劃或通行問題，更非在當然使袋地所有人得以最大建築面積興建建物使用或使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經濟利益之義務。而原告所提如附圖（方案一）之通行方案，勢需拆除在系爭128、134地號土地上之部分建物，不僅增加勞費，亦破壞該建物之使用完整性，而犧牲系爭被通行土地及該建物所有權人之重大財產權利益，難認符合雙方間利益與損害之衡平，更有損整體社會經濟利益，是原告上開主張，難認有據。另被告明淨公司、蔡文姬、黃千真固稱：如附圖（方案二）之通行方案扣除被告明淨公司、蔡文姬、黃千真所有系爭130、131、132地號土地如附圖（方案二）編號130、131、132所示範圍，亦足供一般人車通行云云，惟本院審酌如附圖（方案二）之通行方案既已供使用多年，應無扣除之必要。

(三)綜上，系爭124地號土地係屬袋地，原告依民法第787條第1項，請求通行周圍地以至公路，係屬有據。本院審酌兩造所

主張之各通行方案，認如附圖（方案二）所示之通行方案係損害最少方法。再原告就如附圖（方案二）所示之通行方案既有通行權存在，被告即有容忍之義務，且不得有妨害通行之行為。

四、從而，原告依民法第787條第1項規定，請求確認對被告等人所有如附圖（方案二）編號128、129（1）、130、131、132、134（1）、135所示土地範圍具有通行權，及就上開通行權之範圍內，應容忍並不得為妨害原告通行之行為，為有理由，應予准許。逾上開准許通行以外之範圍，則不予准許，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

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。

中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
書記官 劉馥瑄