

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1867號

原告 楊美華

訴訟代理人 吳芷寧律師

何文雄律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

被告 呂朝根

呂文章

上二人共同

訴訟代理人 楊閔翔律師

郭明翰律師

被告 張志生

訴訟代理人 胡宗典律師

被告 信誠實業股份有限公司

法定代理人 鄧光珽

訴訟代理人 黃珮菁律師

上列當事人間請求確認袋地通行權等事件，本院於中華民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理 由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。而不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。經查，本件原告起訴聲明：(一)確認原告所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，如民事起訴狀附圖紅色部分）對被告財政部國有財產署（下稱國產署）管理之坐落同段第140、156、193、157土地如附圖綠色部分所示寬5公尺、長約63公尺、面積約315平方公尺（面積以實際測量為準）之土地有通行權存在。(二)確認原告所有坐落系爭土地（如民事起訴狀附圖紅色部分）對被告呂朝根（以下本件被告均逕稱姓名，全體被告則合稱被告）所有坐落同段第152地號土地如附圖紫色部分所示寬5公尺、長約25公尺、面積約125平方公尺（面積以實際測量為準）之土地有通行權存在。(三)確認原告所有坐落系爭土地（如民事起訴狀附圖紅色部分）對呂文章所有坐落同段第155地號土地如民事起訴狀附圖橘色部分所示寬5公尺、長約25公尺、面積約125平方公尺（面積以實際測量為準）之土地有通行權存在。(四)被告各應容忍原告於上開第一至三項所示有通行權範圍內土地之通行、開設道路、鋪設柏油或水泥、設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡通行使用，被告等不得圍堵、破壞或為其他妨害原告通行之行為（見本院卷第9、10、41頁）。原告嗣於民國113年11月22日具狀追加信誠實業股份有限公司（下稱信誠公司）、張志生為被告（見本院卷第131至134頁），經本院履勘現場並囑託新北市樹林地政事務所派員測量兩造主張之通行位置繪製複丈成果圖（下稱附圖）後，原告並於114年4月8日具狀補充更正並追加聲明為：(一)確認原告所有坐落系爭土地（如民事起訴狀附圖紅色部分）對國產署管理之坐落同段140地號土地如附圖使用編號140（2）面積227.72平方公尺、同段144地號土地如附圖使用編號144（1）面積0.02平方公尺、同段154地號土地如附圖使用編號154（1）面積3.4

4平方公尺、同段156地號土地如附圖使用編號156面積22.69平方公尺、同段157地號土地如附圖使用編號157（1）面積20.29平方公尺、使用編號157（2）面積1.46平方公尺、使用編號157（3）3.07平方公尺、使用編號157（4）2.57平方公尺、同段193地號土地如附圖使用編號193（1）面積56.73平方公尺、同段194地號土地如附圖使用編號194（1）面積2.18平方公尺、同段207地號土地如附圖使用編號207（1）面積3.40平方公尺之土地（下合稱國產署管領土地）有通行權存在。(二)確認原告所有坐落系爭土地（如民事起訴狀附圖紅色部分）對呂朝根所有坐落同段152地號土地如附圖使用編號152（1）面積113.39平方公尺之土地（下合稱呂朝根管領土地）有通行權存在。(三)確認原告所有坐落系爭土地（如民事起訴狀附圖紅色部分）對呂文章所有坐落同段153地號土地如附圖使用編號153（1）面積1.99平方公尺、155地號土地如附圖使用編號155（1）面積108.76平方公尺、1495地號土地如附圖使用編號1495（1）面積0.51平方公尺之土地（下合稱呂文章管領土地）有通行權存在。(四)國產署應容忍原告於上開第一項所示有通行權範圍內土地之通行、開設道路、鋪設柏油或水泥、設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡通行使用，國產署不得圍堵、破壞或為其他妨害原告通行之行為。(五)信誠公司應容忍原告於新北市○○區○○段000地號土地（下稱信誠公司管領土地）於上開第一項所示有通行權範圍內土地之通行、開設道路、鋪設柏油或水泥、設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡通行使用，信誠公司不得圍堵、破壞或為其他妨害原告通行之行為。(六)呂朝根、呂文章及張志生各應容忍原告於上開第二、三項所示有通行權範圍內土地之通行、開設道路、鋪設柏油或水泥、設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡通行使用，呂朝根、呂文章及張志生不得圍堵、破壞或為其他妨害原告通行之行為（下稱本件訴之聲明，見本院卷第295至297頁），就原告就訴之聲明補充面積部分，係依據地政事務所土地複丈測量結果而補

01 充、更正其聲明，應屬補充、更正事實上或法律上之陳述；
02 至追加信誠公司、張志生為被告，並聲明就其等管領之前開
03 土地部分有通行權存在，及上開最終聲明增加土地地號部
04 分，係本於原告所有系爭土地為袋地而對被告主張有通行權
05 之同一基礎事實，揆諸前開規定，於法並無不合，均應予准
06 許。

07 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
08 益者，不得提起之，確認證書真偽或為法律關係基礎事實存
09 否之訴，亦同，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即
10 受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原
11 告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不
12 安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告主張其
13 所有系爭土地為袋地，原告對國產署管領土地、呂朝根管領
14 土地、呂文章管領土地、信誠公司管領土地有通行權等情，
15 為被告所否認，足見原告就系爭土地有無其所指之通行權一
16 事有不明確情形，且處於不確定狀態，須以確認判決予以確
17 認。故原告提起本件確認訴訟，有受確認判決之法律上利
18 益。

19 三、國產署經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
20 法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
21 為判決，合先敘明。

22 貳、實體方面：

23 一、原告起訴主張：原告所有之系爭土地（重劃前為新北市○○
24 區○○段○○○○○段000地號）為窯業用地，原告於102年
25 10月間購得系爭土地及土地上如附圖編號A、B、C、D所示未
26 辦理保存登記建物中之A、B建物，而C、D建物系訴外人優加
27 力實業有限公司（下稱優加力公司）向信誠公司承租A、B建
28 物及相關基地之租賃期間所增建，且原告已請求優加力公司
29 自A、B建物遷出並騰空，將C、D建物移除並騰空，返還C、D
30 建物坐落基地，此經臺灣高等法院以104年度重上字第664號
31 判決確定，又因系爭土地為窯業用地，原告預計使用系爭土

01 地上既存之A、B建物經營窯業公司並做為倉儲使用，而系爭
02 土地四周均為他人土地所圍繞，與公路無適宜之聯絡，必須
03 經由他人土地，方可通行至公路，致無法為通常使用，而成
04 為袋地，有通行周圍地之必要。又原告經營窯業須透過大貨
05 車運送物料、成品及相關機具，而大貨車車頭寬度近3公
06 尺，窯業製品多為磁磚，為避免運送途中碰撞，至少需有5
07 公尺寬度之袋地通行道路供大貨車通行使用；而廠房運作有
08 用電、用水需求，系爭土地為袋地，為達土地功能之完整利
09 用，亦有鋪設柏油或水泥、設置排水溝及埋設管線作為對外
10 道路聯絡通行使用之需求。爰依民法第787條第1項前段、第
11 786條第1項規定請求確認系爭土地有袋地通行權存在，被告
12 不得妨害伊通行，並應容忍伊於通行土地範圍內開設道路、
13 鋪設柏油或水泥、設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡
14 通行使用等語，並為本件訴之聲明。

15 二、被告則以：

16 (一)國產署已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到
17 場，亦未提出任何書狀作任何聲明或陳述。

18 (二)呂朝根、呂文章部分：

19 1.依113年8月19日查詢之GOOGLE地圖空照圖所示，系爭土地已
20 與東湖路、北82-1號鄉道等公路連接，可見系爭土地非屬袋
21 地。

22 2.原告前於113年7月4日以193土地與公路連接處遭呂朝根、呂
23 文章以鐵柵門阻擋，致系爭土地無法通行為由，向本院聲請
24 定暫時狀態處分，惟該鐵柵門非裝設於呂朝根、呂文章各自
25 所有之152、155土地，可見原告所有之系爭土地與公路已有
26 適當聯絡，原告仍有其他道路可以通行，呂朝根、呂文章並
27 未妨礙原告系爭土地與公路之通使用，原告自無確認袋地通
28 行權存在之必要。

29 3.另爭系土地上曾由訴外人優加力實業有限公司興建廠房，依
30 常情建物電線、水管、瓦斯管或其他管線均已具備，系爭土
31 地並無於周圍地埋設管線必要性等語，資為抗辯，並聲明：

原告之訴駁回。

(三)張志生部分：原告有替代道路可供通行，如附圖1「地籍圖與網路地圖套合圖」（見本院卷第267頁），另有被告於113年12月30日勘驗拍攝之「替代道路」現場照片，可見原告並無開設5公尺寬以上之道路通行權必要性等語資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

(四)信誠公司部分：原告配偶即訴外人邱顯垆於102年9月17日就新北市○○區○○段○○○○○段000地號（即系爭土地）、325地號、381地號土地（其中322地號及381地號為分割8米道路後之面積，325地號僅有其中300坪）及於325地號土地興建一棟300坪廠房，與被告信誠公司簽立不動產預訂買賣契約書，並指定原告為該契約書之標的指定登記名義人，嗣原告並未履行不動產預訂買賣契約書，附圖（本院卷第233頁）所示系爭A、B建物仍屬信誠公司所有，原告非所有權人或事實上處分權人，係無權占有系爭A、B建物，自不得主張使用系爭A、B建物經營窯業，請求開設5公尺寬以上之道路通行權等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按土地因與公路無適宜之聯絡，「致不能為通常使用」時，除因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以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。民法第787條第1項、第2項、第788條第1項分別定有明文。次按所謂袋地通行權，其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，雖為周圍地之物上負擔，然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（最高法院111年度台上字第1201號判決意旨參照）。又鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本通行問題，非在當然使

01 袋地所有人得以最大利益使用土地，法院適用上開規定，應
02 秉持周圍地損害最少原則，斟酌袋地之位置、地勢、面積、
03 用途、社會環境變化等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人
04 雙方之利益及損害，綜合判斷可供通行之處所及方法，始符
05 袋地通行權之本旨（最高法院109年度台上字第2488號、110
06 年度台上字第1309號判決意旨參照）。查原告主張其所有之
07 系爭土地就國產署管領土地、呂朝根管領土地、呂文章管領
08 土地、信誠公司管領土地具有通行權，且被告應容忍原告於
09 上開有通行權範圍內土地之通行、開設道路、鋪設柏油或水
10 泥、設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡通行使用，並
11 不得圍堵、破壞或為其他妨害原告通行之行為，惟依上開法
12 規及前開說明，仍應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害
13 最少之處所及方法為之。

14 (二)經查，系爭土地未與北82-1號鄉道公路相鄰，系爭土地雖得
15 以現存之道路即東湖路（見本院卷第251至252頁）對外連接
16 北82-1號鄉道公路，惟依原告所指東湖路所在之土地分別為
17 國產署、呂朝根、呂文章所有、信誠公司所管領，有原告提
18 出之附圖、本院勘驗筆錄、新北市樹林地政事務所土地複丈
19 成果圖及坐落之土地謄本在卷可參（見本院卷第13頁、第17
20 至25頁、第183頁、第238至238、299至301頁），又原告
21 稱：呂朝根、呂文章所有之152地號土地業已出租予張志
22 生，張志生於系爭土地對外聯絡之東湖路設置鐵門，原告已
23 無法自上開現存道路進出等語（見本院卷第133、174頁），
24 再者，除上開所指東湖路外，雖有被告所指之替代道路（見
25 本院卷第313頁、第337至351頁照片），惟此替代道路之現
26 況無法以小客車通行至北82-1鄉道，為兩造所不爭（見本院
27 卷第396頁），且替代道路亦分屬他人所有，替代道路之部
28 分所有權人亦不同意於領取合理補償金下，由原告通行寬度
29 在五公尺以內之替代道路，亦有呈報函在卷可參（見本院卷
30 第487頁）。是原告主張系爭土地目前並未臨道路等情，應
31 屬有據。

01 (三)原告主張系爭土地為窯業用地，預計使用系爭土地上既存之
02 系爭A、B建物經營窯業公司並做為倉儲使用，又經營窯業需
03 使用大貨車運送原料、成品及相關機具，大貨車車頭寬度近
04 3公尺，並提出永鈺窯業股份有限公司鶯歌廠設廠營運企劃
05 書為據（見本院卷第475至484頁），惟為被告所否認。原告
06 自應就其所有之系爭A、B建物經營窯業公司並做為倉儲使
07 用，須有通行鄰地之必要等事實，負舉證責任。經查：

08 1.原告請求優加力公司拆屋還地等事件中，信誠公司為參加
09 人，業經臺灣高等法院以104年度重上字第664號判決確定，
10 判決理由欄載明：「兩造對於系爭土地除系爭占用土地以外
11 之範圍，俱表示由被上訴人（即本件原告）占有中（見本院
12 卷(二)第27頁），被上訴人購買之系爭土地及A、B建物，是
13 否如上訴人（優加力公司）所言尚未點交，並非無疑。縱認
14 尚未點交，亦不影響被上訴人訴請上訴人拆屋還地之權
15 利，…。因此，即便系爭土地及A、B建物未點交予被上
16 訴人，被上訴人仍得本於系爭土地所有權人之地位，對於非
17 屬系爭土地出賣人之上訴人行使物上請求權，請求遷出A、
18 B建物、拆除C、D建物及返還C、D建物坐落基地。」等
19 語（見本院卷第470頁）明確。

20 2.再參諸信誠公司對原告所提第三人異議之訴事件，經臺灣高
21 等法院110年度上字第660號判決確定，上開判決理由亦載
22 明：「1、就A、B建物部分：被上訴人（即本件原告）向卓
23 勝利購入系爭5筆土地，於102年10月15日登記取得所有權；
24 系爭5筆土地上未保存登記之A、B建物為上訴人（即信誠公
25 司）所建，C、D建物則為優加力公司向上訴人承租A、B建物
26 及所坐落土地時所增建；系爭建物及坐落土地，現為優加力
27 公司占有使用中等情，為兩造所不爭執（原審卷第591至592
28 頁、本院卷第120頁），且有系爭5筆土地登記謄本可參（本
29 院卷第221至229頁），信屬真實。又另案確定判決（即臺灣
30 高等法院104年度重上字第664號判決）係認定：被上訴人向
31 卓勝利購買系爭5筆土地，並於102年10月15日登記取得所有

01 權，優加力公司明知其與上訴人就系爭5筆土地及A、B部分
02 建物所訂租約，於同年12月31日租期屆滿，上訴人無權續訂
03 租約，仍與上訴人訂立租約，繼續占用系爭5筆土地，自無
04 從拘束被上訴人而屬無權占有，被上訴人得本於土地所有權
05 人地位請求優加力公司自A、B建物遷出，至於系爭5筆土地
06 及A、B建物是否點交予被上訴人，不影響被上訴人訴請優加
07 力公司遷出A、B建物及拆除C、D建物之權利等情（參另案二
08 審確定判決事實及理由六(二)(三)(四)所載）；並可見另案確定判
09 決並無認定A、B建物之權利歸屬為何。是本件縱認上訴人主
10 張其為A、B建物之出資興建者，而A、B建物迄未基於買賣契
11 約而點交予被上訴人，其仍保有A、B建物所有權一節屬實，
12 惟此應不影響另案確定判決所認被上訴人得依土地所有權人
13 地位訴請優加力公司遷出A、B建物之權利，系爭執行事件亦
14 未對上訴人行使A、B建物之所有權構成妨礙；且另案確定判
15 決認定優加力公司無權占有系爭5筆土地一情是否錯誤，亦
16 核非上訴人得依第三人異議之訴程序所得據以推翻。」等語
17 （見本院卷第414至415頁）在卷。

18 3.由上開確定判決之理由可知，系爭A、B建物之事實上處分權
19 是否已由原告取得、系爭A、B建物是否已點交予原告，均屬
20 有疑，原告就此部分未舉證證明之，自難採信。是原告主張
21 預計使用系爭土地上既存之系爭A、B建物經營窯業公司並做
22 為倉儲使用，有通行鄰地之必要云云，委無足採。

23 (四)綜上，原告依民法第787條第1項前段、第786條第1項規定主
24 張其就系爭土地有袋地通行權存在，被告不得妨害伊通行，
25 並應容忍伊於通行土地範圍內開設道路、鋪設柏油或水泥、
26 設置排水溝及埋設管線作為對外道路聯絡通行使用，並為本
27 件訴之聲明，為無理由，應予駁回。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
30 論駁之必要，併此敘明。

31 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
02 民事第一庭 法 官 傅紫玲

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
07 書記官 羅婉燕