

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第90號

上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳昌明

訴訟代理人 賴毓珊

上訴人 蔡陳秀琴

蔡復居

蔡簡雪

蔡雅莉（即蔡吳玉蘭之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 邱芬凌律師

被上訴人 林明在

訴訟代理人 陳俊偉律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，上訴人對於民國113年5月30日本院潮州簡易庭113年度潮簡字第201號第一審判決提起上訴，本院於115年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段0000○0000地號土地（重測前分別為烏龍段372-740、372-828地號土地，下稱1126、1127地號土地）為伊所有，1126、1127地號土地因與公路無適宜之聯絡而為袋地，須經由鄰地對外通行，因上訴人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）所有，上訴人蔡陳秀琴、蔡雅莉、蔡復居、蔡簡雪承租之同段1103、1104地

號土地（下稱1103、1104地號土地）與伊所有之1126、1127地號土地相鄰，且1103地號土地南邊即鄰屏東縣新園鄉塩龍路，伊往南通行1103、1104地號土地即可連接上開道路對外通行，為對周圍地損害最小之處所及方法，爰依民法第787條規定提起本件訴訟。又1126、1127地號土地伊係於民國107年間受贈於母親王秀金，而王秀金係於92年間經由法院拍賣取得，當時民法第789條第1項規定尚未修正，且王秀金係拍賣取得1126、1127地號土地，非其任意行為而致袋地，故本件無民法第789條第1項之適用。另伊將於1126、1127地號土地建築房屋使用，為指定建築線，通行寬度須4公尺，原審所認定之通行方案，通行面積僅13.38平方公尺，且為上訴人未使用之土地，為侵害最小之處所及方法，伊同意支付通行償金等語，並於原審聲明：(一)確認被上訴人就上訴人台糖公司所有，上訴人蔡陳秀琴、蔡雅莉、蔡復居、蔡簡雪承租之1103、1104地號土地，如附圖一編號A（面積3.9平方公尺）、B（面積9.48平方公尺）部分之範圍內，有通行權存在。(二)上訴人於前項通行權範圍內之土地，將圍牆、樹木及其他地上物拆除，容忍被上訴人鋪設水泥或柏油通行。

二、上訴人則以：1126、1127地號土地原為訴外人劉界元所有，劉界元於75年10月間以贈與為原因移轉所有權予訴外人劉楊阿好，而屏東縣○○鄉○○段0000地號土地重測前為烏龍段372-739地號土地，烏龍段372-739地號土地於79年11月1日逕為分割出重測前烏龍段372-829地號土地，烏龍段372-829地號土地重測後為興龍段1128地號土地。1128地號土地於99年3月16日分割出同段1128-1地號土地，1129地號土地於82年8月2日分割出同段1129-1地號土地，1129-1地號土地於84年1月5日再分割出同段1129-2、1129-3地號土地，則1128、1128-1、1129、1129-1、1129-2、1129-3地號土地均分割自同一母地即烏龍段372-739地號土地。烏龍段372-739地號土地亦原為劉界元所有，劉楊阿好於75年10月間受贈取得，76年5月1日以買賣為原因移轉登記予訴外人陳明石，79年4月9

01 日再以買賣為原因移轉登記予訴外人陳明和，故1126、1127
02 地號土地與1128、1128-1、1129、1129-1、1129-2、1129-3
03 地號土地原屬同一人所有，因所有權人於76年間之任意行為
04 （即僅將重測前烏龍段372-739地號土地出賣予陳明石）致1
05 126、1127地號土地為袋地，雖上開事實發生於00年0月00日
06 民法第789條修正公布前，惟修正前後法律效果並無不同，
07 皆係規範土地所有人將其所有數筆土地，分別移轉數人，而
08 致袋地之情形，故縱使本件王秀金係於92年間取得1126、11
09 27地號土地，仍有民法第789條第1項之適用或類推適用，則
10 被上訴人應僅得通行1128、1128-1、1129、1129-1、1129-
11 2、1129-3地號土地至公路，不得通行1103、1104地號土
12 地。倘認被上訴人得通行1103、1104地號土地，則依建築技
13 術規則建築設計施工編第2條規定，路徑長度不足3米，故道
14 路寬度2公尺即足通行，況鄰地通行權係為解決袋地通行問
15 題，縱有袋地通行權亦須以侵害鄰地最少之處所或方法，11
16 26、1127地號土地是否得為建築非袋地通行應考量之點等
17 語，資為抗辯，並於原審聲明：被上訴人在第一審之訴駁
18 回。

19 三、原審判決(一)確認被上訴人就上訴人台糖公司所有，上訴人蔡
20 陳秀琴、蔡雅莉、蔡復居、蔡簡雪承租之1103、1104地號土
21 地，如附圖一編號A（面積3.9平方公尺）、B（面積9.48平
22 方公尺）部分之範圍內，有通行權存在。(二)上訴人蔡陳秀
23 琴、蔡雅莉、蔡復居、蔡簡雪應將如附圖二編號甲、乙部分
24 之地上物，位於前項通行權之範圍內拆除。(三)上訴人應容忍
25 被上訴人於主文第一項通行權範圍內鋪設水泥道路以為通
26 行。上訴人聲明不服，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決不
27 利上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
28 訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

29 四、本件經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，故不爭執
30 事項如下（見本院卷第206至207、312至313頁）：

31 (一)被上訴人為1126、1127地號土地之所有權人，1126、1127地

號土地為袋地，有1126、1127地號土地登記第一類謄本、地籍圖謄本在卷可參（見原審卷第13、15、21頁）。

(二)上訴人台糖公司為1103、1104地號土地所有權人，1103地號土地南側臨塩龍路，1103、1104地號土地現為上訴人蔡復居、蔡簡雪、蔡陳秀琴、蔡雅莉承租，有1103、1104地號土地登記第一類謄本、租賃契約書、本院勘驗筆錄及現況照片在卷可參（見原審卷第17、19、95至125頁；本院卷第117、121、167至177頁）。

(三)1126、1127地號土地原為劉界元、劉楊阿好所有，嗣於92年1月23日以拍賣為原因移轉登記予王秀金，王秀金再於107年11月12日以贈與為原因移轉登記予被上訴人，有1126、1127地號土地異動索引在卷可參（見原審卷第187至195頁）。

(四)1126地號土地西側與1129地號土地相鄰，1129地號土地南側為1128-1地號土地，1128-1地號土地亦臨塩龍路。1129地號土地重測前為烏龍段372-739地號土地，烏龍段372-739地號土地於79年11月1日逕為分割出重測前烏龍段372-829地號土地，烏龍段372-829地號土地重測後為1128地號土地。1128地號土地於99年3月16日分割出1128-1地號土地，1129地號土地於82年8月2日分割出1129-1地號土地，1129-1地號土地於84年1月5日再分割出1129-2、1129-3地號土地，則1128、1128-1、1129、1129-1、1129-2、1129-3地號土地均分割自同一母地即烏龍段372-739地號土地。烏龍段372-739地號土地原為劉界元、劉楊阿好所有，76年5月1日以買賣為原因移轉登記予陳明石，79年4月9日再以買賣為原因移轉登記予陳明和，有上開土地登記公務用謄本、異動索引在卷可參（見原審卷第209至251頁）。

(五)1126、1127、1128、1128-1、1129、1129-1、1129-2、1129-3地號土地均分割自同一母地即烏龍段372-526地號土地陸續分割而出。原本重測前之372-526與塩龍路相鄰，並非袋地。

五、本件爭執事項為：

01 (一)本件有無民法第789條規定之適用，被上訴人僅得通行1128-
02 1地號土地，而不得通行1103、1104地號土地？

03 (二)原審判決附圖一所示通行方案是否為對鄰地損害最小之處所
04 及方法？

05 六、本院之判斷：

06 (一)本件有無民法第789條規定之適用，被上訴人僅得通行1128-
07 1地號土地，而不得通行1103、1104地號土地？

08 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
09 為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓
10 與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與
11 其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不
12 能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定有明文。民法
13 第789條所定通行權之限制，旨在因土地一部之轉讓或分
14 割；或數宗土地同屬一人所有，而讓與其一部（包括其中一
15 宗或數宗或一宗之一部分）或同時分別轉讓數人，致生不通
16 公路之土地，係當事人之任意行為所造成，應自行負擔後
17 果，不得令無關之鄰地所有人負容忍通行之義務。故凡因土
18 地一部之讓與或分割，致有不通公路之土地者，不通公路土
19 地之所有人，因至公路，僅能通行受讓人或讓與人或他分割
20 人之所有地，且不因各讓與或分割關係之土地所有人再變動
21 而受影響（最高法院111年度台上字第121號民事判決參
22 照）。

23 2. 查，1126、1127地號土地現為被上訴人所有，且無適當通路
24 可到達公路（即塩龍路），係屬袋地；而1126、1127地號土
25 地之西側即鄰地1128、1128-1、1129、1129-1、1129-2、11
26 29-3地號土地均分割自同一母地即烏龍段372-739地號土
27 地，且並非袋地，該筆土地南側可直接通行至塩龍路，112
28 6、1127地號土地及重測前烏龍段372-739地號土地原既為劉
29 界元、劉楊阿好所有，1126、1127地號土地並得經由西側即
30 重測前烏龍段372-739地號土地通至公路，嗣因劉界元、劉
31 楊阿好於76年5月1日以買賣為原因將重測前372-739地號土

01 地移轉登記予陳明石，以致1126、1127地號土地無法從西側
02 之重測前372-739地號土地通行至塩龍路，而與公路無適宜
03 之聯絡，而重測前烏龍段372-739地號土地由劉界元、劉楊
04 阿好轉讓所有權予陳明石之原因，非係因法院判決、強制執
05 行、國家徵收等非任意性因素，則1126、1127地號土地係因
06 同屬劉界元、劉陽阿好所有之重測前烏龍段372-739地號土
07 地轉讓而成為袋地，故本件屬民法第789條第1項後段：「數
08 宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，
09 而與公路無適宜之聯絡」所規定之情形，則1126、1127地號
10 土地如欲通行至公路，依上開規定及說明，僅能通行重測前
11 烏龍段372-739地號土地，不得對無關之1103、1104地號土
12 地主張通行權，是被上訴人請求確認其就1103、1104地號土
13 地有通行權存在及請求排除侵害，即無理由。從而，本件被
14 上訴人既不得就1103、1104地號土地主張通行權存在並請求
15 排除侵害，則被上訴人請求確認原審判決附圖一編號A（面
16 積3.9平方公尺）、B（面積9.48平方公尺）部分之範圍內，
17 有通行權存在，並請求將原審判決附圖二編號甲、乙部分之
18 地上物，位於前項通行權之範圍內拆除，即非可採。

19 七、綜上所述，被上訴人提起本件確認之訴，請求確認原審判決
20 附圖一編號A（面積3.9平方公尺）、B（面積9.48平方公
21 尺）部分之範圍內，有通行權存在，並請求將原審判決附圖
22 二編號甲、乙部分之地上物，位於前項通行權之範圍內拆
23 除，自有未洽，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
24 有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

25 八、本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認為均不足
26 以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

27 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
28 3項、第450條、第463條、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 9 月 10 日
30 民事第一庭 審判長法 官 陳怡先
31 法 官 沈蓉佳

01

法 官 李育任

02

正本係照原本作成。

03

本判決不得上訴。

04

中 華 民 國 115 年 9 月 10 日

05

書記官 黃依玲