

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第287號

原告 陳寶蓮

訴訟代理人 蘇千祿律師

被告 台灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 黃博怡

訴訟代理人 林雅芬律師

陳鵬光律師

陳誌泓律師

詹祐維律師

上列當事人間確認通行權等事件，本院於民國111年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所有坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地、同段一二一七地號土地、同段一二二五之一地號土地、同段一二二五之三地號土地，如附圖一方案6編號A部分（面積分別為五點四九平方公尺、七點一八平方公尺、二點八六平方公尺、六點四一平方公尺）所示範圍之土地有通行權存在。

被告應容忍原告在前項所示範圍土地通行，並不得設置障礙物或為任何妨害原告通行之行為。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查本件訴訟繫屬中，被告台灣中小企業銀行股份有限公司因塗銷信託登記為原因，就其原所有新北市○○區○○段0000地號、同段1217地號土地回復所有權登記為上鼎投資股份有限公司所有，並再以信託為原因移轉所有權登記予第一商業銀行股份有限公司；又被告台灣中小企業銀行股份有限公司因塗銷信

01 託登記為原因，就其原所有同段1225之1之三分之一應有部分、同段1225之3地號土地之三分之一應有部分，回復所有
02 權登記為上鼎投資股份有限公司所有，並再以信託為原因移
03 轉所有權登記予第一商業銀行股份有限公司，此有上揭土地
04 登記第二類謄本在卷可按（見本院卷一第118至124頁），則
05 依上揭法律意旨，於本件訴訟無影響，先予敘明。
06

07 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
08 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
09 查本件原告起訴時聲明原為：（一）確認原告對被告所有坐落
10 新北市○○區○○段0000○0000○0000○0000○0000○0000
11 地號土地，有依附圖標示處長45公尺、寬4公尺之通行權存
12 在。（二）被告就前項土地於通行權範圍內，不得有營建、設
13 置障礙物或其他妨礙人、車通行之行為，並應容忍原告在此
14 範圍內通行（見本院109年度湖簡調字第256號卷第9頁）。
15 嗣原告依新北市汐止地政事務所土地複丈成果圖（即本判決
16 附圖一）於民國111年12月23日具狀變更聲明為：（一）確認
17 原告對被告所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000
18 00○000000○000000地號（下逕以地號稱之）土地，如附圖
19 一方案7編號（A+B）部分（面積27.75平方公尺）所示範圍
20 有通行權存在。（二）被告應容忍原告通行前上揭所示範圍土
21 地且不得設置障礙物或為任何妨礙原告通行之行為，並容忍
22 原告設置電線、水管、瓦斯或其他管線（見本院卷二第178
23 頁）。經核原告上開所為，係就其請求確認通行權之土地位
24 置及範圍及通行權所及範圍之更正補充，性質上屬於事實上
25 陳述之補充、更正，並非訴之變更或追加，依上開規定，應
26 予准許。

27 三、按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得
28 提起，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受確認判決之
29 法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法
30 上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認
31 判決除去之者而言（最高法院104年度台上字第1355號判決

意旨參照)。本件原告主張其所有坐落於新北市○○區○○段0000地號土地(下稱系爭土地)為袋地，就被告所有同段1207、1217、1225-1、1225-3、1226-3等地號土地有通行權存在，為被告所否認，是原告就上開土地究有無通行權存在即屬不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去之，故原告提起本件訴訟具有確認利益。

貳、實體方面

一、原告起訴主張略以：系爭土地為原告所有，其上有門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號房屋供人居住使用，原利用新北市汐止區茄福街143巷(下稱茄福街143巷)道路通行已逾20年之久，且該道路為已存在逾30年之既成道路，惟被告取得茄福街143巷之土地後，違法廢除茄福街143巷道路，致系爭土地成為袋地，與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用。又系爭土地可興建建築物，依新北市建築管理規則第9條第1項第1款規定，請求通行之巷道長度在40公尺以下，其寬度不足4公尺者，應以4公尺計算；建築技術規則第二章第14節第61條規定，單車道寬度應為3.5公尺以上，車道坡度不得超過1比6；汐止都市計畫土地使用管制要點第8點規定，住宅區建築物總樓地板面積250平方公尺以下，需設一部停車位；劃設消防車輛救災活動空間指導原則第2條規定，5層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上，是如附圖一方案7編號(A+B)部分(面積27.75平方公尺)，其寬度為4公尺，除可供人車正常通行外，亦符合上開法規規定，屬合理必要範圍，且為對周圍地損害最少之處所及方法，爰依民法第787條等規定提起本件訴訟等語，並聲明：1. 確認原告對被告所有1207、1217、1225-1、1225-3、1226-3地號土地，如附圖一方案7編號(A+B)部分(面積27.75平方公尺)有通行權存在。2. 被告應容忍原告通行上揭範圍(面積27.75平方公尺)之土地且不得設置障礙物或為任何妨礙原告通行之行為，並容忍原告設置

01 電線、水管、瓦斯或其他管線。

02 二、被告則以：

03 (一)被告為1207、1217、1225-1、1225-3、1226-3地號等土地之
04 信託受託人，該等土地現由信託委託人興建住宅社區，目前
05 已由建築師依「建築技術規則建築設計施工編」第2條前段
06 規定，保留2公尺以上道路（下稱被告預留通道，即如附圖
07 二方案8編號C部分 所示範圍），未來社區中將設置一條大
08 型聯外道路（如被告所附附圖1黃線標示A1道路，見本院卷
09 一第26頁），足供系爭土地對外聯絡，故系爭土地已非袋
10 地。又系爭土地原通行他人房屋之前廊，僅約1米寬度，1米
11 7高度，勉強供成年人單向通過，且系爭土地上雜草叢生已
12 達近成人高度，幾乎將通行道路全部掩蓋，可見原告根本未
13 使用或極低度使用系爭土地，被告預留通道顯已優於系爭土
14 地原通行路線，且被告預留通道施工完成後，與系爭土地之
15 高度差僅餘約1.5公尺，若原告擬將車輛直接開入系爭土
16 地，理應自費整理土地之坡度或設置提升裝置處理，其要求
17 被告調整高度，顯失衡平。

18 (二)原告主張如附圖一方案7編號（A+B）部分所示範圍之通行
19 方案，非對周圍地損害最少之處所及方法：

- 20 1. 該通行方案已超過系爭土地北側地界之d點，額外侵占1226-
21 3地號土地，導致1226-3地號土地出現不完整之畸零，妨礙
22 土地完整利用，並占用被告土地高達27.75平方公尺，原告
23 既可接受系爭土地原通行路線，本件卻要求擴張通行範圍，
24 犧牲被告大量土地面積，造成被告嚴重損害，顯已構成權利
25 濫用，有違誠信原則。
- 26 2. 原告主張依新北市建築管理規則、建築技術規則等規定，應
27 有4公尺寬之通道云云，然鄰地通行權目的在於解決無適宜
28 聯絡道路之土地通行問題，非解決該土地之建築問題，故土
29 地如已有通路，不能以該通路與建築法或建築技術之規定不
30 合，而要求通行鄰地。況本件無新北市建築管理規則第9條
31 第1項第1款規定適用，蓋被告預留通道，迄今尚未開通，非

具公用地役關係之巷道，亦非經土地所有權人出具供公眾通行同意書之私設通路，更非經土地所有權人捐贈土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續之私設通路，完全不符合新北市建築管理規則第9條第1項第1款規定之「現有巷道」。

3. 原告主張依汐止都市計畫土地使用管制要點、劃設消防車輛救災活動空間指導原則等規定，通道應足供車輛進出云云，然非所有基地皆能允許車輛進出，是建築物法定停車位之相關法令，早已規定就停車空間得改以繳納代金方式辦理，此有新北市政府所訂「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」、新北市城鄉發展局之相關公告可稽。況通行權之方式，應衡酌需通行土地之使用現況、通行必要程度及通行地損害程度等情事判斷，絕非所有通道皆必須人車得以通行。

(三)對如附圖一、二所示其他方案表示意見如下：

1. 如附圖二方案10編號(C+D+E)所示部分(被告書狀誤載為E方案)範圍已超過系爭土地北側地界之d點，額外侵占1226-3地號土地，導致1226-3地號土地出現不完整之畸零，妨礙土地完整利用，且該方案占用被告土地面積達27.18平方公尺，超過如附圖二方案8編號C部分面積達170%以上(計算式： $27.75/16.31=1.7$)，顯非最少損害之通行方式。
2. 如附圖一方案6編號A部分所示範圍、附圖二方案9編號(C+D)部分所示範圍(按被告書狀分別誤載為A方案、D方案)，係法院衡量車輛通行依職權所提出，惟方案6、7占用被告土地面積分別為21.94平方公尺、21.46平方公尺，超過如附圖二方案8編號C部分面積35%、32%，亦非最少損害之通行方式等情。並答辯聲明：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，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路；但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，有通行權人，應於通行

01 必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，
02 民法第787條固定有明文。惟所謂無適宜之聯絡，致不能
03 為通常使用，係指土地與公路間無適宜之通路可資聯絡，
04 以致不能為通常之使用而言。另所謂公路者，係指公眾通
05 行之道路言，故土地雖與通行汽車之公路無直接聯絡，惟
06 與供公眾通行之道路已有適宜之聯絡者，即無依據該條項
07 之規定通行他人土地，要求直接與汽車公路聯絡之餘地。
08 因民法第787條第1項前段之通行權之目的，乃在充分發揮
09 袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，而令
10 周圍地負容忍通行之義務，基此上開條文立法旨趣，對於
11 主張通行鄰地之土地，自應審認該土地是否有與公路隔
12 離，全無進出之通路或雖有進出之通路，但不適宜之情
13 形。而雖有道路可通至公路，但其聯絡並不適宜，致不能
14 為通常使用之情形者，亦包括在內（最高法院86年台上字
15 第1143號、84年台上字第1479號判決要旨參照）。惟所謂
16 通常使用，應係指一般人得以進出而聯絡通路至公路之情
17 形，若係其他目的，如建屋、挖池等，則為特別使用，自
18 非通常使用之範疇，且通行權利尚須在通行必要之範圍及
19 擇損害最少方式為之，只考慮土地現狀與通行之必要，未
20 來建築問題，應非民法第787條規定應考慮之範圍。又按
21 鄰地通行權為鄰地所有權之擴張，其目的在解決與公路無
22 適宜聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，且應
23 選擇對鄰地損害最少之處所為之。其目的並不在解決鄰地
24 之建築上之問題，自不能僅以建築法或建築技術上之規定
25 為立論之基礎（最高法院83年度台上字第1606號判決要旨
26 參照）。

27 （二）本件原告主張其為系爭土地所有權人，為被告所不爭執，
28 並有系爭土地土地登記第一類謄本在卷可按（見本院內湖
29 簡易庭109年度湖簡調字第256號卷（下稱湖簡調卷）第15
30 頁、本院卷一第108頁）可按，堪信為真實。又原告主張
31 系爭土地現無對外通行之道路而為袋地等情，為被告所否

01 認，被告並以其為1207、1217、1225-1、1225-3、1226-3
02 地號等土地之信託受託人，該等土地現由信託委託人興建
03 住宅社區，且設計保留2.2公尺寬道路，即如附圖二方案8
04 編號C部分，且未來社區中將設置一條大型聯外道路（如
05 附圖1黃線標示A1道路，見本院卷一第26頁），足供系爭
06 土地對外聯絡，故系爭土地已非袋地云云置辯。是本件之
07 爭點在於1. 系爭土地是否為袋地？2. 系爭土地如為袋地適
08 宜之通行方案為何？茲分別論述如下。

09 （三）系爭土地為袋地，其認定理由如下：

10 原告所有系爭土地上現建有平房一座，且系爭土地周圍鄰
11 接被告所有同段1207、1217、1225-1、1225-3、1226-3地
12 號部分，均進行建築施工中，且原通行之茄福街143巷道
13 路，已廢巷作為建築基使用，而本院於110年8月9日當日
14 履勘現場所見現場設置通行使用之鐵梯（照片見本院卷一
15 第368、400頁），於111年5月9日第二次至現場履勘時，
16 已經不存在，且因被告施工而改變原本院第一次現場履勘
17 當時原有之地形地貌等情，為兩造所不爭執，並有本院11
18 0年8月9日、111年5月9日勘驗筆錄及現場照片（見本院卷
19 一第336至400、622至702頁）及原告提出之現場原有階梯
20 等照片影本、林務局農林航空測量所81、107航照圖、內
21 政部國土測繪中心行照圖、現場照片（見本院卷一第302
22 至308、472至478、494至506、610至612、本院卷二第18
23 4、204頁）；及被告所提出附圖、建築執照影本、現場原
24 有階梯照片影本、建築執照所附基地位置圖、建築執照附
25 圖、圖說節本、拆除執照及附件圖說節本、現場照片（見
26 本院卷一第26、116、160至162、300、332、536、544至5
27 46、本院卷二第238頁）在卷可稽。則系爭土地原本連結
28 公路之茄福街143巷道路，已廢巷作為建築基使用，而本
29 院第一次現場履勘當時存在之階梯，亦因工程施工而拆
30 除，是系爭土地現實與公路並無任何聯繫等情堪以認定。
31 至於被告辯稱：目前已由建築師設計預留通道，即如附圖

二方案8編號C部分，且未來興建設計社區中將設置一條大型聯外道路（如附圖1黃線標示A1道路，見本院卷一第26頁），足供系爭土地對外聯絡，故系爭土地已非袋地云云，惟即使被告將來預設通路供系爭土地連接計畫之聯外道路，並不足以變更系爭土地現時與公路無適宜之聯絡情形，且系爭土地上見有平房一座，在無通路與公路連接下，該等平房及平房前之空地，因此不能為通常居住及使用等情明確，是被告上揭所辯，並非可採信。綜上，以足認定系爭土地為袋地。

（四）如附圖一方案6編號A部分所示範圍通行方案，為通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法，其認定理由如下：

依據兩造最後所提出之通行方案，均是通行至未來興建設計大型聯外道路（如被告所附附圖1黃線標示A1道路，見本院卷一第26頁），但兩者對於通行位置及通行寬度有不同主張，而原告雖舉新北市建築管理規則第9條第1項第1款規定，請求通行之巷道長度在40公尺以下，其寬度不足4公尺者，應以4公尺計算；建築技術規則第二章第14節第61條規定，單車道寬度應為3.5公尺以上，車道坡度不得超過1比6；及新北市汐止都市計畫土地使用管制要點第8點規定（見本院卷二第150至151、186至190頁），住宅區建築物總樓地板面積250平方公尺以下，需設一部停車位等情為其主張通行方案之依據，惟系爭土地現僅見有平房一座，並非興建有兩戶以上之集合住宅，且原告亦未提出實際上已聲請建築執照現作為建築基地使用情形，依上揭法律意旨，尚無以上揭建築法或建築技術上之規定為通常使用通行之立論基礎。又原告以劃設消防車輛救災活動空間指導原則第2條規定，5層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上為通道有4公尺寬之必要之立論基礎，惟依據附圖一上所示a與p3點間、附圖二上所示p4與p3間之圖面距離均約為1.7公分，依圖面比例尺1

／500換算，實際距離約8.5公尺，足見依該等通行方案，被告土地連接計畫開闢之道路距離非遠，而系爭土地上目前僅建有平房一座，並參考一般消防車輛多為3公尺寬以內，以利進入巷弄救護，況且原告所舉劃設消防車輛救災活動空間指導原則第3條亦有針對狹小巷弄有關消防救災管理之指導原則下，本院認為原告主張通行方案之寬度必須達到4公尺寬，始能具有防災、救災安全等情，尚非可採。是綜合系爭土地使用現況，兼顧系爭土地上所興建平房通常居住使用安全下，並選擇對於被告侵害最少之處所及方法下，原告主張如附圖一方案7所示範圍、以及附圖二方案10所示範圍之通行寬度4公尺過寬，且方案10必須多通行同段1226-3地號土地，對於被告非侵害最小之方法，而被告所主張如附圖二所示方案8，對於系爭土地實際上通行及安全尚有不足。再者，附圖一方案6所示與附圖二方案9所示通行之寬度分別為3.02公尺、3.01公尺，該等寬度足供車輛包含大多數消防車輛通行，且系爭土地上僅建有平房一座，屋前尚有空地足供迴車使用，足以符合原告所有系爭土地所需之適宜通行且具安全性之利用，但附圖二方案9所示通行範圍必須增加通行同段1226-3地號土地，對於被告顯非侵害最小之方法。是綜合考量兩造所提出之對通行方案之意見，應以如附圖一方案6編號A部分所示範圍通行為最適宜且對被告之侵害相對為小之通行方案而可採。

（五）末按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項設有明文。土地所有人之通行權，性質上為土地所有人所有權之擴張，與鄰地所有權之限制，土地所有人於具備通行權之要件後，即有通行周圍地以至公路之權利，本院考量系爭土地周圍鄰地尚在進行建築施工，地形地貌尚得因被告所有土地上之建築行為改變下，則原告請求被告應容忍其通

01 行，並不得設置障礙物或為任何妨害原告通行之行為，亦
02 屬有據。

03 (六) 原告雖另請求容忍原告設置電線、水管、瓦斯或其他管
04 線，惟原告就系爭土地關於電線、水管、瓦斯管或其他管
05 線究有何需用之處，迄今均未詳予陳明，亦未提出各項管
06 線之安設計畫及安設位置圖供本院審酌，則各該電線、水
07 管、瓦斯管或其他管線是否確有通過被告所有鄰地之必
08 要，至有可疑，況原告亦未提供電線、水管、瓦斯管或其
09 他管線之裝設單位（如臺灣電力公司、自來水公司、自來
10 瓦斯公司）於配管時須通過被告所有鄰地始能設置之證
11 明，則原告請求確認對被告所有土地有管線安設權，難認
12 有據，不應准許。

13 (七) 又原告請求本院向新北市○○○鄉○○○○○○○○000○0○00
14 000號之建築線指示申請案之所有資料並函詢上揭核准案
15 件若未經系爭土地所有權人同意可否列入建築線指定？於
16 聲請建築執照時可否不將系爭土地列入興建基地？以及向
17 新北市政府工務局調取108汐建字第00444號建造執照之聲
18 請及核准資料全部卷宗等，本院認上揭系爭土地鄰地建築
19 線之指定與建照執照之卷宗資料，與本件原告起訴請求確
20 認袋地通行之權利判斷並無直接相關，無調查之必要，附
21 此指明。

22 四、綜上所述，原告本於民法第787條第1項袋地通行權之法律關
23 係，請求確認其對於被告所有之新北市○○區○○段0000地
24 號土地、同段1217地號土地、同段1225之1、同段1225之3地
25 號土地如附圖一方案6編號A部分所示（面積分別為5.49平方
26 公尺、7.18平方公尺、2.86平方公尺、6.41平方公尺）範圍
27 有通行權存在。並同時請求被告應容忍原告在上揭所示範圍
28 土地通行，並不得設置障礙物或為任何妨害原告通行之行為
29 等為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予
30 駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提之證據資

料，核與判決結果無何影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
民事第二庭 法 官 方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
書記官 周彥儒