

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第174號

上訴人 鋁育建設有限公司

法定代理人 陳正昌

訴訟代理人 彭首席律師

被上訴人 臺中市政府

法定代理人 盧秀燕

訴訟代理人 呂勝賢律師

上列當事人間請求確認袋地通行權事件，上訴人對於民國110年3月31日本院沙鹿簡易庭109年度沙簡字第17號第一審判決提起上訴，本院於民國110年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項部分，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

確認上訴人對被上訴人所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地、同段1526地號土地，如附圖所示編號B2部分（面積11平方公尺）、編號E2部分（面積1平方公尺），有通行權存在。

被上訴人應容忍上訴人於前項土地鋪設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害上訴人通行之行為。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔50%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

（一）於原審主張：臺中市○○區○○段0000000○0000000地號土地（下稱系爭1247-16、1247-17地號土地），於民國108年10月18日以買賣為原因，由訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠3人移轉登記於上訴人名下，目前皆屬上訴人所有。系爭1247-16、1247-17地號土地西側相鄰同段1555地號土地（下稱系爭1555地號土地），再往西側則為同段15

26、1524地號土地（下稱系爭1526、1524地號土地）。系爭1555地號土地之登記管理者為被上訴人所屬地政局；系爭1526、1524地號土地之登記管理者為被上訴人所屬建設局，現為臺中市梧棲區中央路2段。系爭1247-16、1247-17地號土地東側相鄰同段1247-15地號土地（下稱系爭1247-15地號土地），該筆土地上已有同段2139建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號，下稱系爭2139建號建物）；南側相鄰同段1247-18地號土地（下稱系爭1247-18地號土地），該筆土地上亦有同段725建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號，下稱系爭725建號建物），上開2棟建物均已環繞系爭1247-16、1247-17地號土地，客觀上阻隔其對外通行之可能。至於北側相鄰之同段1246-1地號土地雖為空地，然該筆土地與中央路2段之間仍隔有系爭1555地號土地，若向北側通行，勢必仍須通過系爭1555地號土地，多此一舉。系爭1555地號土地係於102年11月29日重劃新增，在此之前應欲作為道路使用，嗣因道路預定用途減縮，始新增而阻隔系爭1247-16、1247-17地號土地，使之成為袋地。綜觀上情，系爭1247-16、1247-17地號土地與公路並無適宜之聯絡，應屬袋地無誤，上訴人依民法第787條第1項規定，有權通行周圍地以至公路。而系爭1555地號土地為抵費地，原無經濟價值，且地形狹長，寬度不足4公尺，亦難有效利用，故系爭1247-16、1247-17地號土地直接經由系爭1555地號土地通行至中央路2段，應屬民法第787條第2項所謂對周遭鄰地損害最少之方法，是上訴人應得通行經過被上訴人所管理之系爭1555、1526、1524地號土地，以對外聯絡至中央路2段。就通行寬度而言，系爭1247-16、1247-17地號土地屬建地，周圍皆係建築房屋供人居住，而汽車為日常生活必需品，故酌定通行寬度時自應考量汽車之進出。依建築技術規則第2條、第60條規定，車位至少須2.5公尺寬、車道至少須3公尺寬，而系爭1247-16、1247-17地號土地之所

有權各自獨立，故上訴人主張系爭1247-16、1247-17地號土地各須3公尺寬之通行道路，合計6公尺寬，應屬適當。因此上訴人得通行經過系爭1555、1526、1524地號土地之方案，應如附圖所示編號B1部分（面積22平方公尺）、編號E1部分（面積1平方公尺）、編號G1部分（面積1平方公尺），爰依民法第787條規定提起本件訴訟等語。並聲明：1、確認上訴人對被上訴人所有系爭1555地號土地及系爭1526、1524地號土地如附圖所示編號B1部分（面積22平方公尺）、編號E1部分（面積1平方公尺）、編號G1部分（面積1平方公尺），有通行權存在。2、被上訴人應容忍上訴人於上開土地鋪設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害上訴人通行之行為。

（二）於本院補充陳述：系爭1247-16、1247-17地號土地原本緊鄰中央路2段，可直通公路，毋庸經過系爭1247-7地號土地，嗣於102年11月29日因辦理土地重劃之變更登記，系爭1555地號土地經登記為抵費地，並遭被上訴人指定為非道路用地，從此始阻隔系爭1247-16、1247-17地號土地通行至中央路2段，該2筆土地始因此成為袋地。此屬非可歸責於上訴人之事由，難謂任意行為，自無民法第787條第1項除書、第789條第1項規定之適用。退步言之，縱認系爭1555地號土地於57年間已劃定登記，因其劃定之位置位於分割前臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱分割前1247地號土地）與中央路2段中間，亦因此使分割前1247地號土地轉成袋地，爾後不論分割前1247地號土地如何分割，均遭系爭1555地號土地阻隔，無法聯絡至中央路2段，則系爭1247-16、1247-17地號土地變成袋地之原因，仍係因系爭1555地號土地於57年間辦理重劃所致，與分割前1247地號土地於該次重劃後如何分割無關。詳言之，系爭1555地號土地形狀極為狹長，由北至南將多筆位於東側之土地與中央路2段相隔，因此分割前1247地號土地於76

01 年11月16日分割出同段1247-4至1247-18地號土地時，無
02 論如何分割，該等土地均會遭系爭1555地號土地阻隔，無
03 法直接連接中央路2段。試問當初分割前1247地號土地應
04 如何分割，方能避免分割出來之土地變成袋地？由此觀
05 之，本件應無民法第787條第1項除書、第789條第1項規定
06 之適用。原判決雖認系爭1247-16、1247-17地號土地於76
07 年11月16日分割出來時，原本可經由系爭1247-7地號土地
08 對外通行至中央路2段，然系爭1247-7地號土地與系爭124
09 7-16、1247-17地號土地並未相連，由土地分割之方式以
10 觀，系爭1247-7地號土地規劃為巷道，應係僅供受其他土
11 地環繞之同段1247、1247-4至1247-15地號等土地通行至
12 中央路2段，與系爭1247-16、1247-17地號土地無關。此
13 觀坐落系爭1247-15地號土地上之系爭2139建號建物，係
14 朝南面向系爭1247-7地號土地，然坐落系爭1247-18地號
15 土地上之系爭725建號建物，則朝西面向中央路2段，即可
16 得知。原判決另認系爭1247-16、1247-17地號土地應經由
17 洪紹銘、洪宗成、洪千惠3人共有之系爭1247-15地號土
18 地，通行至系爭1247-7地號土地，並循此向西聯絡至中央
19 路2段，然此一方案應無可能，因為系爭1247-15地號土地
20 上已建有系爭2139建號建物，上訴人並無可能跨越該建物
21 通行至系爭1247-7地號土地。況且，縱使通行至系爭1247
22 -7地號土地，無論如何轉彎，只要欲向西前往中央路2
23 段，均會遭形狀狹長之系爭1555地號土地阻隔，此一方案
24 可謂多此一舉等語。

25 二、被上訴人則以：

26 （一）系爭1555地號土地，無論於57年間辦理清梧農地重劃完成
27 前或後，便已存在如現況之位置，其位於57年間辦理臺中
28 市清梧農地重劃區之範圍內，於重劃完成後改編訂為臺中
29 市○○區○○段0000地號土地，但當時漏未登記，復於10
30 2年11月29日補辦重劃登記，登記管理機關為被上訴人所
31 屬地政局，並非如上訴人所云，係於102年間辦理重劃始

01 新增之土地。

02 (二) 系爭1555地號土地至少於57年間即已存在如現況之位置，
03 供通行迄今已逾52年，並無任何阻礙，足見上訴人所有之
04 系爭1247-16、1247-17地號土地與中央路2段間並非無適
05 宜聯絡。又系爭1247-16、1247-17地號土地亦可經由系爭
06 1247-7地號土地連接至東側之巷道或再往東側之同段1205
07 地號土地等現有巷道，連接至大仁路1段（同段1244-2、1
08 244-1地號土地），顯非對外無適宜聯絡。再者，系爭124
09 7-18地號土地及坐落其上之系爭725建號建物，與系爭124
10 7-15地號土地及坐落其上之系爭2139建號建物，或直接經
11 由系爭1555地號土地，或藉由系爭1247-7地號土地再經由
12 系爭1555地號土地，聯通至中央路2段，自76年間土地分
13 割時起已逾多年，並無任何通行阻礙，而中央路2段沿路
14 及鄰近之土地及房舍，多年來亦均通行無阻，顯無上訴人
15 所稱對外無適宜聯絡之情形。

16 (三) 系爭1247-16、1247-17地號土地、相鄰之系爭1247-15、1
17 247-18地號土地，及位於周遭之同段1247-4至1247-18地
18 號等土地，均係於76年11月16日分割自分割前1247地號土
19 地，其中分割出來之系爭1247-7地號土地乃供作分割後各
20 筆土地通行之道路使用，但並未編設巷弄名稱。自分割前
21 1247地號土地分割出來之系爭1247-16、1247-17、1247-1
22 5、1247-18地號土地，於分割時自應以系爭1247-7地號土
23 地對外通行。因此退步言之，縱認系爭1247-16、1247-17
24 地號土地與公路無適宜聯絡，亦係分割前1247地號土地分
25 割或一部讓與所造成之結果，顯屬任意行為所致，依民法
26 第787條第1項除書、第789條第1項規定，上訴人僅能通行
27 他分割人或讓與人之土地。此外，系爭1247-16、1247-17
28 地號土地之原共有人洪紹銘、洪宗成、洪千惠3人，目前
29 仍為系爭1247-7地號土地之共有人之一，而系爭1247-1
30 6、1247-17地號土地係由該3人於108年間出售予上訴人，
31 上訴人以從事住宅、大樓、工業廠房之開發租售、新市

鎮、新市區之開發、不動產之買賣、租賃為業，則系爭1247-16、1247-17地號土地之現況當為上訴人於108年間買受時所明知，因此縱認系爭1247-16、1247-17地號土地與公路無適宜聯絡，亦為土地所有人之任意行為所致，依民法第787條第1項除書、第789條第1項規定，上訴人僅能通行讓與人或他分割人之土地。

（四）就通行寬度而言，本件僅須依起訴時之現況審酌土地所有人之使用情形，不應將日後再為處分、轉售或出租等不確定情事納入考量，否則無異損害鄰地所有人之利益。準此，系爭1247-16、1247-17地號土地同屬上訴人所有，則劃設一條3公尺寬之道路已足供車輛通行，上訴人主張劃設合計6公尺寬之道路，顯已逾越必要程度。至於上訴人主張日後將分開出售系爭1247-16、1247-17地號土地等節，則非本件所應審究之事項等語，資為抗辯。

（五）並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）確認上訴人對被上訴人所有系爭1555地號土地及系爭1526、1524地號土地如附圖所示編號B1部分（面積22平方公尺）、編號E1部分（面積1平方公尺）、編號G1部分（面積1平方公尺），有通行權存在。（三）被上訴人應容忍上訴人於上開土地鋪設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害上訴人通行之行為。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷第249—250、274頁，配合本判決製作加以修正）：

【不爭執事項】

（一）分割前1247地號土地於76年11月16日因土地分割而增加同段1247-4至1247-18地號土地。

（二）系爭1247-15、1247-16、1247-17地號土地於77年2月27日均以共有物分割為原因登記於洪松柏名下。

01 (三) 系爭1247-18地號土地上坐落之建物，為系爭725建號建物
02 (門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號)，於81年9月1
03 5日辦理建物第一次登記。

04 (四) 系爭1247-15地號土地上坐落之建物，為系爭2139建號建
05 物(門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號)，於93年9
06 月3日辦理建物第一次登記。

07 (五) 系爭1555地號土地於102年11月29日以土地重劃為原因補
08 辦登記，登記管理者為臺中市政府地政局。

09 (六) 系爭1524、1526地號土地為國有土地，管理者為臺中市政
10 府建設局，現為臺中市梧棲區中央路2段。

11 (七) 系爭1247-15、1247-16、1247-17地號土地於104年8月12
12 日均以繼承為原因登記於洪紹銘、洪宗成、洪千惠3人名
13 下，應有部分各1/3。

14 (八) 系爭1247-7地號土地為未編設巷弄名稱之巷道，於104年8
15 月12日以繼承為原因登記於洪紹銘、洪宗成、洪千惠3人
16 名下，應有部分各40/480(尚有其他共有人)；其現場狀
17 況如原審卷第265頁照片所示。

18 (九) 系爭1247-16、1247-17地號土地於108年10月18日均以買
19 賣為原因移轉登記於上訴人名下。

20 **【爭執事項】**

21 (一) 系爭1247-16、1247-17地號土地，是否與公路無適宜之聯
22 絡，致不能為通常使用，而為袋地？

23 (二) 被上訴人抗辯依民法第789條規定，上訴人僅能通行系爭1
24 247-16、1247-17地號土地分割前之土地，有無理由？

25 (三) 上訴人請求確認系爭1247-16、1247-17地號土地，對被上
26 訴人所管理之系爭1555、1524、1526地號土地，如附圖所
27 示編號B1、E1、G1部分，面積共24平方公尺之土地有通行
28 權存在，有無理由？

29 **五、得心證之理由**

30 (一) 系爭1247-16、1247-17地號土地，是否與公路無適宜之聯
31 絡，致不能為通常使用，而為袋地？

- 01 1、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
02 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
03 圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範
04 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行
05 地因此所受之損害，並應支付償金。第779條第4項規定，
06 於前項情形準用之，民法第787條定有明文。所謂「致不
07 能為通常使用」，係指與公路相通乃土地得以通常使用之
08 必要條件，而土地利用情況或已否變更用途，則為斟酌必
09 要性有無之重要因素（最高110年度台上字第1309號判決
10 要旨參照）。
- 11 2、經查，依臺中市清水地政事務所函覆本院之臺中市○○區
12 ○○段0000○000000○0000000地號土地重劃前、後地籍
13 圖之透明膠片圖（見本院卷第217、219頁），系爭1247-1
14 6、1247-17地號土地所在位置於重劃前原本有一條西北東
15 南向之狹長道路對外通行，嗣於57年間辦理土地重劃後，
16 始成為目前現狀之樣貌。依重劃後之土地分布，系爭1247
17 -16、1247-17地號土地與中央路2段中間便有系爭1555地
18 號土地加以阻隔，且客觀上亦無其他道路可聯絡至公路。
19 次查，系爭1247-16、1247-17地號土地之使用分區為第四
20 種住宅區，有上訴人提呈之二層平面圖在卷為憑（見本院
21 卷第161頁），則無法連通公路之事實狀態，將會導致上
22 開2筆土地無法為通常之使用。由此可知，系爭1247-16、
23 1247-17地號土地自從57年間土地重劃後，已成為袋地。
24 是以，上訴人主張系爭1247-16、1247-17地號土地乃因系
25 爭1555地號土地於102年11月29日辦理土地重劃之變更登
26 記，經登記為抵費地，並遭被上訴人指定為非道路用地，
27 從此始阻隔上開2筆土地通行至中央路2段，該2筆土地始
28 因此成為袋地云云，雖屬無據，但就結論而言，上訴人稱
29 系爭1247-16、1247-17地號土地為袋地乙節，仍為可採。
- 30 3、被上訴人雖辯稱，系爭1555地號土地至少於57年間即已存
31 在如現況之位置，供通行迄今已逾52年，並無任何阻礙，

足見上訴人所有之系爭1247-16、1247-17地號土地與中央路2段間並非無適宜聯絡，且中央路2段沿路及鄰近之土地及房舍，多年來亦均通行無阻云云。惟查，倘若系爭1247-16、1247-17地號土地之所有人自57年以來，均可通行經過系爭1555地號土地至中央路2段，毫無阻礙，則上訴人何須大費周章提起本件確認通行權之訴？被上訴人所辯，實難採信。

- 4、被上訴人另辯稱，系爭1247-16、1247-17地號土地係於76年11月16日自分割前1247地號土地分割而出，則上開2筆土地於分割後，可藉由南側巷道即系爭1247-7地號土地對外通行至公路云云，並舉出地籍現況位置圖示及巷道照片數張佐證（見原審卷第265—269頁）。然上開辯詞實屬有待商榷，理由如下：①由76年11月16日土地分割之方式觀之，系爭1247-16、1247-17、1247-18地號3筆土地呈東西向長方形，然同段1247地號、1247-4至1247-15地號等多筆土地則呈南北向長方形（見本院卷第155頁）；再由現場照片觀之，系爭725建號建物係朝西面向中央路2段，然系爭2139建號建物則朝南面向系爭1247-7地號土地（見原審卷第29—33、167—173、271頁、本院卷第151—152頁），足認上訴人主張：系爭1247-7地號土地當初分割時規劃為巷道，應係僅供同段1247、1247-4至1247-15地號等土地通行至中央路2段，與系爭1247-16、1247-17地號土地無關等語，尚非無據，堪予採信。②縱使上訴人藉由南側巷道即系爭1247-7地號土地向西通行至中央路2段，無論如何轉彎，均仍會遭到系爭1555地號土地阻隔，自非暢通無阻。③系爭1247-15地號土地上目前已有系爭2139建號建物、系爭1247-18地號土地上目前亦有系爭725建號建物（見不爭執事項（三）、（四）），且依卷附現場照片所示，上開2棟建物已分別擋住系爭1247-16、1247-17地號土地之東側、南側（見原審卷第29—33、167—173、271頁、本院卷第151—152頁），故上開2筆土地目前已無

01 通行至系爭1247-7地號土地之可能。

02 5、被上訴人復辯稱，系爭1247-16、1247-17地號土地亦可經
03 由系爭1247-7地號土地連接至東側之巷道或再往東側之同
04 段1205地號土地等現有巷道，連接至大仁路1段（同段124
05 4-2、1244-1地號土地），顯非對外無適宜聯絡云云。然
06 查，系爭1247-16、1247-17地號土地與系爭1247-7地號土
07 地間已遭建物阻隔，業經本院論斷如上，故被上訴人此部
08 分辯詞，亦無可採。

09 6、基上，上訴人所有之系爭1247-16、1247-17地號土地與公
10 路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，應屬袋地無誤。是
11 依民法第787條第1項之規定，上訴人有權通行鄰地以至公
12 路。

13 （二）被上訴人抗辯依民法第789條規定，上訴人僅能通行系爭1
14 247-16、1247-17地號土地分割前之土地，有無理由？

15 1、按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致
16 不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓
17 人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所
18 有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之
19 聯絡，致不能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定
20 有明文。鄰地通行權係為調和相鄰地關係所定，此項通行
21 權乃就土地與公路無適宜之聯絡者而設。若該土地本與公
22 路有適宜之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之任意
23 行為而阻斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通
24 常使用者，應由土地所有人自己承受，自不能適用第一項
25 有關必要通行權之規定。至於所謂任意行為，係指於土地
26 通常使用情形下，因土地所有人自行排除或阻斷土地對公
27 路之適宜聯絡而言（最高法院103年度台上字第505號判決
28 要旨參照）。本件被上訴人辯稱，系爭1247-16、1247-17
29 地號土地成為袋地，乃土地所有人之任意行為所致，依民
30 法第787條第1項除書、第789條第1項規定，上訴人不得對
31 系爭1555地號土地主張通行權等等，則本件自須釐清系爭

01 1247-16、1247-17地號土地成為袋地之時點，始能判斷此
02 一結果是否為土地所有人之任意行為所致。依本院上開論
03 斷，系爭1247-16、1247-17地號土地成為袋地之時點，為
04 57年間辦理土地重劃，新增系爭1555地號土地時。準此，
05 從此之後發生之任何事實，均非系爭1247-16、1247-17地
06 號土地成為袋地之原因，自無構成任意行為之餘地，要無
07 民法第787條第1項除書、第789條第1項規定之適用。

08 2、被上訴人雖辯稱，系爭1247-16、1247-17地號土地與公路
09 無適宜聯絡，係分割前1247地號土地分割或一部讓與所造
10 成之結果，顯屬任意行為所致；系爭1247-16、1247-17地
11 號土地係由洪紹銘、洪宗成、洪千惠3人於108年間出售予
12 上訴人，上訴人以從事住宅、大樓、工業廠房之開發租
13 售、新市鎮、新市區之開發、不動產之買賣、租賃為業，
14 則系爭1247-16、1247-17地號土地之現況當為上訴人於10
15 8年間買受時所明知，依民法第787條第1項除書、第789條
16 第1項規定，上訴人僅能通行他分割人或讓與人之土地云
17 云。惟查，分割前1247地號土地辦理分割之時間為76年11
18 月16日（見不爭執事項（一））、坐落在系爭1247-18地
19 號土地上之系爭725建號建物辦理建物第一次登記之時間
20 為81年9月15日（見不爭執事項（三））、坐落在系爭124
21 7-15地號土地上之系爭2139建號建物辦理建物第一次登記
22 之時間為93年9月3日（見不爭執事項（四））、系爭1247
23 -16、1247-17地號土地原共有人將之出售移轉予上訴人之
24 時間為108年10月18日（見不爭執事項（九）），以上事
25 實均為兩造所不爭。上開分割、建築、讓與行為之時間，
26 均在系爭1247-16、1247-17地號土地成為袋地之「後」，
27 顯非上開2筆土地成為袋地之原因，當不構成民法第787條
28 第1項除書、第789條第1項所稱之任意行為。

29 3、是以，被上訴人辯稱系爭1247-16、1247-17地號土地成為
30 袋地，乃土地所有人之任意行為所致，依民法第787條第1
31 項除書、第789條第1項規定，上訴人不得對系爭1555地號

01 土地主張通行權云云，尚屬無憑。

02 (三) 上訴人請求確認系爭1247-16、1247-17地號土地，對被上
03 訴人所管理之系爭1555、1524、1526地號土地，如附圖所
04 示編號B1、E1、G1部分，面積共24平方公尺之土地有通行
05 權存在，有無理由？

06 1、按鄰地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本
07 通行問題，非在當然使袋地所有人得以最大利益使用土
08 地，法院適用上開規定，應秉持周圍地損害最少原則，斟酌
09 袋地之位置、地勢、面積、用途、社會環境變化等因素，
10 比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合
11 判斷可供通行之處所及方法，始符袋地通行權之本旨
12 （最高法院109年度台上字第2488號判決要旨參照）。有
13 學者指出，鄰地損害最少之判斷量尺，即為市場價格（參
14 看張永健，法實證研究：原理、方法與應用，108年5月出
15 版，第161頁）。參照系爭1247-16、1247-17地號土地之
16 地籍圖謄本（見原審卷第191頁、本院卷第155頁），與上
17 開2筆土地最為鄰近之公路乃中央路2段，而上開2筆土地
18 通往中央路2段之各種路線中，距離最短者即為往西側直
19 接通行經過系爭1555地號土地。其餘通往中央路2段之路
20 線，均屬距離過長、過度迂迴，皆非對鄰地損害最少之處
21 所及方法。此外，依卷附土地登記謄本及地籍圖謄本所
22 示，系爭1555地號土地屬抵費地，且形狀甚為狹長，利用
23 價值不高，故允許上訴人通行經過系爭1555地號土地，不
24 致於對被上訴人之財產權造成過度侵害。準此，上訴人主
25 張之通行方案，應屬對周圍鄰地損害最少之處所及方法，
26 堪予採認。

27 2、次按民法第787條第1項所定之袋地通行權，其主要目的，
28 不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之
29 經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益。是袋地通行
30 權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之
31 使用。而是否能為通常之使用，須斟酌該袋地之位置、地

勢、面積、用途、社會環境等因素綜合判斷。倘袋地為建地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難及安全等需求（最高法院107年度台上字第1613號判決要旨參照）。查系爭1247-16、1247-17地號土地之使用分區為第四種住宅區，有上訴人提呈之二層平面圖在卷為憑（見本院卷第161頁），則揆諸上揭說明，為使上開2筆土地能為通常之使用，於酌定通行寬度時自應將建築需求納入考量。本件上訴人主張之通行方案，如附圖所示編號B1部分（面積22平方公尺）、編號E1部分（面積1平方公尺）、編號G1部分（面積1平方公尺），寬度為6公尺、總面積為24平方公尺，可知其通行長度僅為4公尺，然參照建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第1、2款規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在二公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿十公尺者為二公尺。二、長度在十公尺以上未滿二十公尺者為三公公尺」，既然基地內私設通路長度未滿10公尺者，寬度僅需2公尺，則上訴人主張長度4公尺之路線，寬度卻高達6公尺，自屬過寬。反觀被上訴人於原審提出之通行方案，如附圖所示編號B2部分（面積11平方公尺）、編號E2部分（面積1平方公尺），寬度為3公尺、總面積為12公尺，可知其通行長度亦為4公尺，則此一方案之寬度3公尺，依法應屬適切。上訴人雖又主張，系爭1247-16、1247-17地號土地之所有權各自獨立，故各須3公尺寬之通行道路，合計6公尺寬云云。惟本院審酌系爭1247-16、1247-17地號土地目前同屬上訴人所有，規劃利用上得合併為之，則上開2筆土地所需之通行寬度，僅須共用3公尺寬即可。基上，本件准許上訴人以3公尺之寬度，通行經過系爭1555、1526地號土地至中央路2段，如附圖所示編號B2部分（面積11平方公尺）、編號E2部分（面積1平方公尺），已足夠使系爭1247-16、1247-17地號土地為通常之使用。上訴人逾此範圍之主張，則無可採。

01 3、上訴人雖另主張，系爭1247-16、1247-17地號土地之所有
02 權各自獨立，日後興建之建物亦相互獨立，將出售移轉予
03 不同人，爰聲請補充測繪：以系爭1247-16、1247-17地號
04 土地之經界線為基準，向西往系爭1555地號土地方向延
05 伸，將如附圖所示編號B1部分均等切割為二塊，供系爭12
06 47-16、1247-17地號土地分別通行云云。惟按事實審法院
07 所應審酌之事實，僅以事實審言詞辯論終結前之狀態為
08 限。查系爭1247-16、1247-17地號土地於本件事實審言詞
09 辯論終結前，既仍同屬上訴人所有（見不爭執事項
10 （九）），此一事實狀態即為判斷本件通行路線之裁判基
11 礎。準此，系爭1247-16、1247-17地號土地既同屬上訴人
12 所有，則上開2筆土地對外通行時共用同一通行方案，即
13 附圖所示編號B2部分（面積11平方公尺）、編號E2部分
14 （面積1平方公尺），應無不當。至於上訴人日後是否分
15 開出售上開2筆土地，則屬未來之不確定事實，自非判斷
16 本件通行路線時所須審究。是上訴人上開聲請調查證據，
17 核無必要。

18 六、綜上所述，上訴人依民法第787條之規定，請求確認上訴人
19 對被上訴人所有系爭1555地號土地、系爭1526地號土地，如
20 附圖所示編號B2部分（面積11平方公尺）、編號E2部分（面
21 積1平方公尺），有通行權存在，為有理由，應予准許；逾
22 此範圍之請求，為無理由，不應准許。原判決就上開應予准
23 許之部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原
24 審判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原審判
25 決廢棄改判如主文第2、3項所示；原判決就上開不應准許之
26 部分為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原審判
27 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
29 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
31 法第436之1條第3項、第449條第1項、第450條、第79條，判

01 決如主文。
02 中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
03 民事第五庭 審判長法官 陳文爵
04 法官 施懷閔
05 法官 陳盈睿
06 以上正本係照原本作成。
07 不得上訴。
08 中 華 民 國 110 年 12 月 17 日
09 書記官 楊思賢