臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第210號

原　　告　朱家政
訴訟代理人　王文聖律師
複　代理人　張浚泓律師
被　　告　張明吉
000000000000000000
游雅雯
阮氏玉雅
林家良
張嘉烟
林韋臣
簡廷安
劉雅玲
000000000000000000
蕭靖諺
蔡瑞英
廖林金蘭
徐淑娟
黃珮婷
000000000000000000
毛大維
000000000000000000
毛新維
毛馨儀
吳浤昌
林茂嵩
吳采燕
鄒騰恩
王金水
000000000000000000

張俊傑
000000000000000000
林麗華
江政忠
000000000000000000
鍾素貞
陳鴻文
陳意臻
陳本源
陳榮瑋
游玉宸
林永三
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
陳美現
000000000000000000
上32人共同
訴訟代理人　吳昀陞律師
複　代理人　黃贈綺
被　　告　吳秀冷
王芷妍
張雅婷
上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國111年8月19日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
確認原告對兩造共有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地如附圖所示編號A（面積387.43平方公尺）、B（面積235.04平方公尺）、C（面積126.17平方公尺）部分，有通行權存在。
被告應容忍原告通行前項所示之土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

（一）本件被告己○○、戊○○及乙○○等3人經合法通知，均未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

（二）按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院42年度台上字第1031號判決先例參照）。查原告所有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭159地號土地），對兩造共有坐落同段185號土地（下稱系爭土地）是否有通行權存在等節，兩造間存有爭執，是原告土地之通行權是否存在之法律關係確有不安之狀態，而此種不安狀態，能以確認判決將之除去，故原告提起本件訴訟，即應認具有受確認判決之法律上利益至明。

（三）按不變更訴訟標的，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；又訴狀送達後，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，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第256條及第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。原告原起訴聲明為：（1）確認原告對系爭土地如附件（即起訴狀附圖，見本院卷第29頁）所示編號A範圍（面積約402.5平方公尺，實際通行面積以地政機關實測為準）有通行權存在。（2）被告應容忍原告通行前項所示之土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為等語（見本院卷第19頁）；嗣於民國111年6月20日具狀變更聲

明為：（1）確認原告對系爭土地即如臺中市大里地政事務所鑑測日期111年4月21日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A（面積387.43平方公尺）、編號B（面積235.04平方公尺）、編號C（面積：126.17平方公尺）部分有通行權存在。（2）被告應容忍原告通行前項所示之土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為等語（見本院卷第325至第326頁）。經核屬更正事實上之陳述及擴張應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，揆諸前揭說明，於法相符，應予准許。

二、原告主張：原告為系爭159地號土地暨其上同段20建號即門牌號碼臺中市○○區○○路00巷00號建物（下稱原告建物，與系爭159地號土地合稱原告房地）之所有權人，兩造則同為系爭土地之所有權人。系爭159地號土地四周為他人土地所圍繞，與公路無適宜之聯絡，核屬與公路無適宜聯絡之袋地，需往南分別經由同段188地號土地、系爭土地、同段194地號土地，始能與最近之公路即六股路相連。系爭土地原所有權人即包含被告甲○○、被告丁○○等9人曾向臺中市政府都市發展局（下稱都發局）書立切結書，承諾提供新合建之六股富麗社區內（下稱系爭社區）之系爭土地作為系爭社區及原告系爭159地號土地對外聯絡通路使用，且建商於銷售系爭社區新建建物時亦已同時告知購買者。又系爭社區成立管理委員會後，曾於109年5月15日召開第1屆第2次區分所有權人會議（下稱區權會），該次會議中亦同意與當時系爭159地號土地所有權人王瑞林成立協議，約定由王瑞林1次繳付20年期使用補償金，系爭159地號土地即因此取得永久利用系爭土地預設通路以對外通行之權利（惟限於人員及小型車輛），詎系爭社區管理委員會主任委員丙○○於獲悉原告其後因買賣而移轉登記取得系爭房地後，旋向原告表示系爭159地號土地若欲對外通行，應改經由系爭159地號土地西側之同段157、156、188、187-1、187、187-2等地號土地（下稱同段157地號等鄰地）即如附圖所示編號D、E、F、G、H，

以通行至六股路，並在系爭土地與系爭188地號土地交界處設置車擋，而阻止原告利用系爭土地即如附圖所示編號A、B、C部分對外通行。然而，同段157地號等鄰地現仍為農地且無道路可供通行，其上鐵板僅係暫時鋪設，若行駛大型機具於其上恐有塌陷之危險，且同段187-1地號土地上設有鐵皮倉庫，與同段188地號土地交界處設有拉門，同段187-2地號土地與187之3地號土地公路交界處亦設有圍牆電動拉門管制出入，足見原告實難以利用同段157地號等鄰地對外通行。且同段157地號等鄰地為農地，若施作道路可能會遭主管機關認定為非供農業使用，對於該等鄰地所有權人之影響甚大，是衡以系爭159地號土地周遭地理位置環境、與公路通行土地間之距離，又系爭土地即如附圖所示編號A、B、C部分向來均供系爭159地號土地所有權人對外通行使用，系爭土地即如附圖所示編號A、B、C部分現亦供系爭社區通行使用等情，足認原告訴請被告容忍通行系爭土地，確屬對系爭159地號土地周圍土地損害最少之方法。承上，原告所有系爭159地號土地為袋地，對於兩造共有系爭土地即如附圖所示編號A、B、C部分應有通行權存在，且被告應容忍原告通行前項所示之土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為等語。並聲明：請求判決如主文第1、2項所示。

三、被告則以：原告購入系爭159地號土地後，已將土地上之圍牆部分拆除，藉由通行相鄰之同段157地號等鄰地對外通行，且系爭159地號土地迄今仍有車輛進出，顯然並無不能對外通行之情事，故系爭159地號土地並非袋地。又系爭159地號土地於重測前為萬斗六段276地號土地，並分割出萬斗六段276-8地號土地，重測後即為系爭158地號土地，依民法第789條規定，倘因其分割而使系爭159地號土地成為袋地，原告自應通行系爭158地號土地對外聯絡，而系爭158地號土地現為農地使用，有農業機具出入，亦非袋地。至被告前於109年間與原告前手王瑞林成立之通行協議，其契約載明效

力僅及於王瑞林之子女及直系親屬，如系爭房地有移轉、過戶出售予他方時，通行方案需另行議定之等語，從而，原告雖受讓系爭159地號土地，然伊並非王瑞林之子女及直系親屬，故為維護社區內幼兒及老人之安全，禁止非住戶通行即有必要。原告主張之通行方案影響系爭社區之共有人數較多，與被告所提之方案僅影響系爭157地號鄰地各別土地所有權人之情形相較，並非較小侵害之處所及方法等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

（一）查原告主張伊為系爭159地號土地暨其上系爭建物之所有權人，兩造則同為系爭社區之系爭土地含如附圖所示編號A、B、C部分土地之所有權人，109年5月15日系爭社區曾召開第1屆第2次區權會，該次會議中亦同意與當時系爭159地號土地所有權人王瑞林成立協議，約定由王瑞林1次繳付20年期使用補償金，系爭159地號土地即因此取得永久利用系爭土地預設通路以對外通行之權利（惟限於人員及小型車輛）等情，有原告所提上開土地登記第一類謄本、系爭建物登記第一類謄本及系爭區權會會議紀錄在卷可佐（見本院卷第31至32頁、第67至68頁、第103頁至154頁及第77至78頁），此部分亦為被告所不爭，堪認為真。至原告主張伊系爭159地號土地為袋地，對於系爭土地即如附圖所示編號A、B、C部分應有通行權存在等情，則為被告所否認，且以上情置辯。是本件爭點，當為（1）原告所有系爭159地號土地是否為民法第787條第1項所稱之袋地？（2）原告所有系爭159地號土地是否屬民法第789條第1項，因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，僅得通行受讓人或讓與人或他人分割之所有地之情形？（3）若系爭159地號土地為袋地，原告請求確認對兩造共有系爭土地上如附圖所示編號A、B、C部分之土地有通行權存在，是否屬民法第787條第2項，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害

最少處所及方法之情形（4）被告是否應容忍原告通行系爭土地上開部分，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為？

（二）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，民法第787條第1項、第2項前段分別定有明文。而所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，其情形不以土地絕對不通公路為限，即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難，以致不能為通常之使用時，亦應許其通行周圍地以至公路（最高法院53年度台上字第2996號判決先例參照）。又所謂通行必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法，應依社會通常之觀念，就附近周圍地之土地性質、地理狀況，相鄰土地所有人及利用人之利害得失，斟酌判斷之（最高法院98年度台上字第1842號判決意旨參照）。再按，土地所有人取得袋地通行權，通行地所有人均有容忍其通行之義務，其目的係使土地與公路有適宜之聯絡，而得為通常之使用；故倘妨阻土地與公路適宜之聯絡，或為其他妨害，致不能為通常之使用者，通行權人自得請求除去之，或予以禁止（最高法院88年度台上字第2864號判決意旨參照）。

（三）而查，被告雖辯稱原告向訴外人李秀美購入系爭185地號土地之持分時，並未依土地法第34條之1第4項規定通知其他共有人即本件全體被告是否依同一條件優先承買，程序並非適法等情；惟按土地法第34條之1第4項之優先購買權係屬債權性質，為共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之效力，尚無影響（最高法院66年度台上字第1530號、68年度台上字第2857號判決先例參照）。承此，原告就系爭土地應有部分之買賣，既經辦畢所有權移轉登記，

依上開說明，堪認原告亦為系爭土地之共有人，尚無疑義。

（四）原告所有系爭159地號土地，應屬民法第787條第1項所稱之袋地：查系爭159地號土地之東、北、西側周圍均為農地，除透過相鄰之同段188地號土地通往系爭土地，抑或通行被告所主張如附圖所示通過同段系爭157地號等鄰地之土地，始得連接至最近公路之六股路外，並無其他通路可供直接通行至公路等情，業據原告提出系爭房地之地籍圖及內政部地政司地籍圖資網路便民服務系統之空拍照片為證（見本院卷第29至第33頁），此亦為被告所不爭，堪認為真。而被告雖辯稱原告購入系爭159地號土地後，已將土地上之圍牆部分拆除，原告已可藉由通行相鄰之同段157地號等鄰地以對外通行至公路，應非袋地等情；惟原告則主張伊當初拆除系爭159地號土地西側部分之圍牆，係因遵守前所有權人王瑞林與系爭社區協議僅限於人員及小型車輛可通行系爭土地之約定，為使大型機具通行以整修伊農舍，方請求同段系爭157地號等鄰地之土地所有權人暫准通行等情。而查，經本院至現場履勘之結果，可見系爭159地號土地之周圍現況僅有南側相鄰之系爭土地內已有如附圖編號A、B、C部分鋪設地磚通路作為系爭社區之對外聯通道路；而相鄰之同段157地號等鄰地，其現況均仍為農地，至被告所指通行方案之土地範圍內，其上則佈滿碎石與雜草，兩側為稻田及種有數棵果樹，徒步通行已顯困難，尚無可供通行之農路或既成道路現況存在，且同段187-1地號土地上設有拉門，現場履勘時該拉門緊閉，而系爭187-2、187-3地號土地上更分別設有圍牆與電動拉門以管制出入等情，有本院現場勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第281至289頁及第293至313頁），亦未為兩造所爭執，是堪認依目前現況，系爭159地號土地確實與公路並無適宜之聯絡，致不能為通常使用，亦顯然無法透過通行同段157地號等鄰地之方式對外通行至公路

無疑，從而，原告主張系爭159地號土地為袋地，依民法第787條規定，應可通行周圍地以至公路等語，洵屬可採。

（五）原告所有系爭159地號土地，非屬民法第789條第1項所定僅得通行受讓人或讓與人或他人分割之所有地之情形：按民法第789條規定係針對土地在一部讓與或分割前，該土地與公路間原有適宜之聯絡，並得為通常使用，嗣因該土地所有人之任意行為，即土地一部之讓與或分割，致該土地因而與公路無適宜之聯絡而不能為通常使用之情形者；倘該土地在一部讓與或分割前，早已與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，即與民法第789條規定之情形有間。經查，系爭159地號土地於地籍圖重測前為萬斗六段276地號土地，於89年9月間分割出萬斗六段276-8地號土地等情，此經臺中市○里地○○○○000○0○00○里地○○○0000000000號函覆在案（見本院卷第367頁），益為兩造所不爭，當屬無疑。又查，萬斗六段276地號土地於分割重測前，該土地之東、北、西側均為農田所圍繞，僅能經由南邊小型社區，現址即後來興建之系爭社區，為對外唯一通連道路等情，有林務局農林航空測量所88年5月11日、89年4月19日、90年11月10日所拍攝之土地航照圖及上開建物照片可稽（見本院置卷外書證），亦為兩造所不爭，可見系爭159地號土地於分割前早已與公路無適宜之聯絡，並非分割導致系爭159地號土地成為袋地無疑，是依上開說明，當認被告辯稱原告依民法第789條第1項規定，僅能通行系爭157地號等農地云云，尚嫌無據。

（六）原告所主張就被告所有系爭土地上如附圖所示編號A、B、C之土地有通行權存在之通行方案，應屬民法第787條第2項所定，有通行權人於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法：按通行權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，此觀民法第787條第2項前段之規定自明。所謂通行必要範圍內，周圍地

損害最少之處所及方法，應依社會通常之觀念，就附近周圍地之土地性質、地理狀況，相鄰土地所有人及利用人之利害得失，斟酌判斷之（最高法院98年度台上字第1842號裁判意旨參照）；如有多數周圍地可供通行，應比較各土地所有人可能受有之損害，擇其損害最少之處所通行之。經查，原告主張通行兩造共有系爭土地上如附圖編號A、B、C所示部分之方案，乃為被告吳秀泠、被告戊○○及被告乙○○所同意，有民事陳報狀3紙在卷可參（見本院卷第251至第255頁），而該通行方式亦為被告所居住之系爭社區居民往來通行之通路及模式，亦為被告所不爭，自當無須額外變更系爭土地之使用目的及現況。又者，系爭土地之原所有權人等9人（其中包含被告甲○○及丁○○）曾於106年2月23日向都發局立下鄰地通行權切結書，承諾「提供新合建之系爭社區內之系爭土地作為系爭社區及系爭159號土地對外聯絡使用，並於銷售時告知住戶」等語；又系爭社區管理委員會亦曾於109年5月15日召開第1屆第2次區權人會議，而與原告系爭159號土地及六股路38巷13號建物之前所有權人王瑞林達成系爭協議，約定由王瑞林1次繳付20年期使用補償金15萬8400元存入系爭社區管委會之管理基金帳戶內，另聲明㈠約定王瑞林及其子女及直系親屬有通行系爭土地所規劃社區內道路之權利，然亦必遵守系爭社區管委會相關規定依序辦理，另聲明㈡約明系爭六股路38巷13號建物如有產權移轉、過戶、買賣於他方時，道路補償費須由甲乙雙方（指系爭社區管委會與王瑞林）另行計算協議之，另聲明㈢約定王瑞林使用之道路通行權只限人員小型車輛出入，其他大型農機具及大型卡、貨車不得出入等情，此有原告所提上開鄰地通行切結書、區權會會議紀錄及議案討論說明與簽到名冊等附卷可查（見本院卷第75頁、第77至84頁），且均為兩造所不爭執，堪信為真，是足認原告主張上開通行方案得依該通路現況逕為通行，並未增加被告之負擔，僅係道路補償費需

另行計算協議之，而伊前因整修農舍需使用大型農機具時，亦係遵守系爭協議書約定，始向其他農地暫時借道通行等語，洵屬有據。蓋以，兩造雖非上開鄰地切結書與協議書之當事人（除被告甲○○及丁○○曾書立系爭切結書外），基於債權相對性固不受上開契約等之拘束；惟由上開契約等內容可知，既可見系爭159地號土地為袋地，長期均已有通行系爭土地之通路以聯絡對外公路之需求，且於系爭社區為系爭通路之規劃及建設前、後，早即依此而有通行之事實，且原告之前手王瑞林前已1次繳付20年期使用補償金至系爭社區管委會之管理基金帳戶內作為系爭社區公款，自益徵原告所提上開通行方案不僅對被告並未增加過多負擔，且系爭社區管委會前復已就此獲取20年通行之相當補償金，而原告之前手王瑞林所為1次繳付20年期使用補償金15萬8400元予系爭社區，雖因渠業將系爭159地號土地及其上建物出售轉讓予原告，致已無從嘉惠渠子女及直系親屬，然因該協議書之約定既屬被告系爭社區管委會所為締約，則系爭協議書所為聲明㈡等上開約定，對於系爭社區之全體所有權人自亦具有拘束力，且應認原告基於系爭協議書所為聲明㈡上開約定，亦當可繼受林瑞林就系爭土地之所有權利、義務，而得據此通行系爭土地，僅係通行補償金應另行議定，且只限人員小型車輛出入，其他大型農機具及大型卡、貨車不得出入，更須遵守被告社區管委會就通行所為相關規定，方屬合理。再者，因原告所提之通行方案與被告系爭社區居民通行出入社區之方式全然相同，是若被告有社區安全與出入人員管制之需求，應可採用相同之管制模式，使進出社區人員趨於單純即足。另者，審之本件若採被告所提通行系爭同段157地號鄰地如附圖所示編號D、E、F、G以聯絡對外公路之方案，則該等同段157地號鄰地之農地勢必需申請變更土地使用方式，亦需另行於該等農地上施作符合農路設計規範之農路，此不僅花費額外成本，更無法發揮該等農地用於

耕作之最大經濟價值，當顯非對周圍地損害最少之處所及方法。綜合上述各情，本院認原告主張通行如附圖所示A、B、C路線之方案，應屬對周圍地損害最少之處所及方法，且堪稱妥適，準此，原告請求確認原告對兩造共有系爭土地如附圖所示編號A、B、C有通行權存在，洵屬有據。

（七）被告應容忍原告通行前項所示之土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為：按土地所有人有袋地通行權，目的在使其土地與公路有適宜之聯絡，而得為通常之使用，則通行地所有人自有容忍通行權人通行之義務，倘通行地所有人有設置障礙物或為任何妨害通行權人通行之行為，致該袋地不能為通常之使用者，通行權人自得請求禁止，民法第788條第1項定有明文。查原告對兩造共有系爭土地如附圖所示編號A（面積387.43平方公尺）、B（面積235.04平方公尺）、C（面積126.17平方公尺）有通行權存在，業經本院審認如前，則依上開規定，被告於前開土地範圍內即負有容忍原告通行之義務，且不得為妨礙原告通行之行為，故原告請求被告不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為，亦屬有據。

五、綜上所述，原告所有系爭159地號土地確與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，自得通行周圍地以至公路，且應以如附圖所示編號A、B、C之通行路線為對周圍地損害最少之處所及方法，業經本院審認如前，從而，原告請求確認原告對兩造共有系爭土地如附圖所示編號A（面積387.43平方公尺）、B（面積235.04平方公尺）、C（面積126.17平方公尺）有通行權存在；被告應容忍原告通行前項所示之土地，且不得設置障礙物或為任何禁止、妨害原告通行之行為，均為有理由，應予准許。

六、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，爰不逐一論列。

七、按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所

必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2款定有明文。查原告欲通行被告所有之土地，被告為防衛其權利而不同意原告之請求，所為訴訟行為係在防衛其權利所必要之範圍內，而如命提供土地讓原告通行之被告再行負擔訴訟費用，顯非事理之平，是本院爰依上開規定，命勝訴之原告負擔本件之全部訴訟費用。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條第2款。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　許惠瑜

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　高偉庭