

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2810號

原告

即反訴被告 洪維程

洪張素真

共同

訴訟代理人 黃建閔律師

被告

即反訴原告 彰化縣政府

法定代理人 王惠美

訴訟代理人 林伸全律師

被告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 楊榮富律師

複代理人 蔣志明律師

被告 宏嘉建設股份有限公司

法定代理人 李宗和

訴訟代理人 周春霖律師

上列當事人間請求袋地通行權事件，本院於民國112年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告洪維程所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地
對於被告彰化縣○○○○○○○○段0000地號土地於附圖一
（原告方案1）編號B1、面積44平方公尺；對於被告農業部
農田水利署名下經營之同段61-1地號土地於附圖一（原告方
案1）編號C1、面積1平方公尺，有通行權存在。

二、被告彰化縣政府、被告農業部農田水利署應容忍原告洪維程
於第一項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道

路以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪維程通行之行為。

三、確認原告洪張素真所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地對於被告彰化縣○○○○○○○○段0000地號土地於附圖二（方案1）編號B、面積34平方公尺，有通行權存在。

四、被告彰化縣政府應容忍原告洪張素真於第三項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪張素真通行之行為。

五、本訴訴訟費用由被告彰化縣政府負擔二分之一，由原告洪維程負擔四分之一，餘由原告洪張素真負擔。

六、反訴被告洪維程應自本判決確定日起至通行終止日止，按年給付反訴原告彰化縣政府新臺幣肆仟陸佰貳拾元。

七、反訴被告洪張素貞應自本判決確定日起至通行終止日止，按年給付反訴原告彰化縣政府新臺幣參仟伍佰柒拾元。

八、反訴原告其餘之訴駁回。

九、反訴費用由反訴被告洪維程負擔百分之十二，由反訴被告張洪素貞負擔百分之九，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、被告農業部農田水利署原名稱「行政院農業委員會農田水利署」，嗣因行政院組織改造，依民國112年8月1日施行之農業部組織法、農業部農田水利署組織法，更名為「農業部農田水利署」，其法定代理人仍為蔡昇甫，有行政院112年7月13日院授人組字第11220012673號函、院授人組字第11220012671號令可參（見外放資料）。惟其權利主體同一，被告農業部農田水利署並於112年9月21日言詞辯論期日聲請更名（見本院卷第350頁），核無不合，先予敘明。

貳、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，民事訴訟法第256條定有明文。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本

案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。經查，原告起訴聲明為：「先位部分：確認原告洪維程所有坐落於臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭96-2地號土地）對於被告彰化縣○○○○○○○○段0000地號土地、被告中華民國名下管理之坐落同段61-1地號土地如起訴狀附圖一所示斜線部分（寬4公尺，實際範圍則懇請鈞院測量）有通行權存在。備位部分：確認原告洪維程所有坐落系爭96-2地號土地對於被告彰化縣○○○○○○○○段00地號土地、被告宏嘉建設股份有限公司名下所有坐落同段96-4地號土地如起訴狀附圖二所示斜線部分（寬4公尺，實際範圍則懇請鈞院測量）有通行權存在。」（見本院卷第15頁）。嗣依臺中市清水地政事務所測量結果，追加洪張素真為原告及提出其所有同段96-1地號土地之通行方案，最終變更聲明如後所示。核原告洪張素真、原告洪維程本件訴訟標的均為確認對於其等所有系爭96-1、96-2地號土地之通行權，並依測量結果，補充及更正事實上陳述，而追加原告洪張素真及通行方案，則經被告等之同意且為言詞辯論（見本院卷第212、214、221、254頁），合於前開民事訴訟法規定，應予准許。

參、原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告等之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

（一）系爭96-1、96-2地號土地依序分別係原告洪張素真、洪維程所有，上開土地有原告洪張素真、洪維程所有之未保存登記建物2間，並共用門牌號碼臺中市○○區○○路00號。由於原告所有之上開土地與公路並無適宜之道路相通，係屬袋地，故希望透過被告彰化縣○○○○○○○○段0000○○地號土地（下分稱系爭93-1、94地號土地）、被告宏嘉建設股

份有限公司名下所有坐落同段96、96-4地號土地（下分稱系爭96、96-4地號土地）、被告農業部農田水利署名下所經管同段61-1地號土地（下稱系爭61-1地號土地）等，對外通行。嗣經臺中市清水地政事務於112年2月8日、112年6月6日至現場測量，繪製以下複丈成果圖：112年清土測字第011200號（022200號）即附圖一（原告洪維程之方案1、方案2）、112年清土測字第102600號（102700號）即附圖二（原告洪張素真之方案1、方案2）、112年清土測字第022300號（022400號）即附圖三（被告彰化縣政府方案、被告宏嘉建設股份有限公司方案）。茲就各通行方案優缺點，分列如下：

1. 本件損害、面積均最小之方案，分別如原告洪維程先位聲明第1項即附圖一（原告方案1，編號B1係44平方公尺+編號C1係1平方公尺=45平方公尺）、原告洪張素真先位聲明第3項即附圖二（方案1，編號B係34平方公尺），通行範圍無任何障礙物，毋庸拆除建物，且直線通至馬路，並非迂迴繞路，應係對周圍地損害最少之處所及方法。
2. 倘鈞院認原告之先位方案不可採，則依原告洪維程備位聲明第1項即附圖一（原告方案2，編號A1係92平方公尺+編號B1係35平方公尺=127平方公尺）、原告洪張素真備位聲明第4項即附圖二（方案2，編號A1係92平方公尺+編號B1係6平方公尺+編號B2係41平方公尺+編號C1係53平方公尺=192平方公尺），僅需拆除被告宏嘉建設股份有限公司之鐵皮圍籬，相較於其他被告方案，亦屬損害較小之方案。
3. 被告彰化縣政府方案即附圖三所示，光是編號A1係55平方公尺+編號A2係48平方公尺+編號A3係16平方公尺，通行面積為119平方公尺，已係原告主張之先位方案約莫3倍，且上開區域雜草叢生、與路面有高低落差、並迂迴繞路至馬路上，亦存在地上物日後拆除問題，係不適合之通行方案。
4. 被告宏嘉建設股份公司方案即附圖三所示，編號C1係48平方公尺+編號D1係16平方公尺+編號E1係19平方公尺，通行面

01 積為83平方公尺，且上開區域雜草叢生、與路面有高低落
02 差、並迂迴繞路至馬路上，並需拆除原告洪張素真現有建
03 物，並不適合擇此方案通行。

04 (二)原告2人所有之土地皆為建築使用，而衡諸目前國內交通道
05 路均已鋪設柏油路面，以利行人及車輛行走，且當今車輛之
06 使用已成日常生活必要代步工具或運輸工具，是於通行權範
07 圍內以混凝土或柏油鋪設道路，當符合現代化一般道路使用
08 之所需，本件對外通行之道路鋪設混凝土或柏油路鋪設道路
09 有必要性。爰請求被告彰化縣政府、被告農業部農田水利署
10 應容忍原告洪維程於先位聲明第1項所示通行權範圍內土地
11 上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設置地上物
12 或為任何妨害原告洪維程通行之行為，如先位聲明第2項所
13 示；及請求被告彰化縣政府應容忍原告洪張素真於先位聲明
14 第3項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道路
15 以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪張素真通
16 行之行為，如先位聲明第4項所示。又倘若鈞院僅認原告洪
17 維程備位聲明第1項有理；原告洪張素真備位聲明第4項有
18 理，則請求被告彰化縣政府、被告宏嘉建設股份有限公司應
19 容忍原告洪維程於備位聲明第1項所示通行權範圍內土地
20 上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設置地上物
21 或為任何妨害原告洪維程通行之行為，如備位聲明第2項所
22 示；及請求被告彰化縣政府、被告宏嘉建設股份有限公司應
23 容忍原告洪張素真於備位聲明第4項所示通行權範圍內土地
24 上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設置地上物
25 或為任何妨害原告洪張素真通行之行為，如備位聲明第5項
26 所示。

27 (三)被告宏嘉建設股份有限公司於其所有系爭96-4地號土地，現
28 架有圍牆，致原告洪維程及原告洪張素真無法通行；另系爭
29 96地號土地上建有磚造瓦頂平房，使原告洪張素真無法進
30 出。爰請求被告宏嘉建設股份有限公司應移除前述地上物，
31 使原告等人順利通行，如備位聲明第3項、第6項所示。

01 (四)並聲明：

02 1.先位部分：

03 (1)確認原告洪維程所有系爭96-2地號土地對於被告彰化縣政府
04 名下經管之系爭93-1地號土地於附圖一（原告方案1）編號B
05 1、面積44平方公尺；被告農業部農田水利署名下經管之系
06 爭61-1地號土地於附圖一（原告方案1）編號C1、面積1平方
07 公尺，有通行權存在。

08 (2)被告彰化縣政府、被告農業部農田水利署應容忍原告洪維程
09 於第1項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道
10 路以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪維程通
11 行之行為。

12 (3)確認原告洪張素真所有系爭96-1地號土地對於被告彰化縣政
13 府名下經管之系爭93-1地號土地於附圖二（方案1）編號B、
14 面積34平方公尺，有通行權存在。

15 (4)被告彰化縣政府應容忍原告洪張素真於第3項所示通行權範
16 圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設
17 置地上物或為任何妨害原告洪張素真通行之行為。

18 2.備位部分：

19 (1)確認原告洪維程所有系爭96-2地號土地對於被告彰化縣政府
20 名下經管之系爭94地號土地於附圖一（原告方案2）編號A
21 1、面積92平方公尺土地；被告宏嘉建設股份有限公司名下
22 所有系爭96-4地號土地於附圖一（原告方案2）編號B1、面
23 積35平方公尺，有通行權存在。

24 (2)被告彰化縣政府、被告宏嘉建設股份有限公司應容忍原告洪
25 維程於第1項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪
26 設道路以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪維
27 程通行之行為。

28 (3)被告宏嘉建設股份有限公司應移除第1項所示土地範圍內之
29 地上物。

30 (4)確認原告洪張素真所有系爭96-1地號土地對於被告彰化縣政
31 府名下經管之系爭94地號土地於附圖二（方案2）編號A1、

面積92平方公尺；被告宏嘉建設股份有限公司名下所有系爭96地號土地於附圖二（方案2）編號B1、面積6平方公尺，編號B2、面積41平方公尺，及系爭96-4地號土地於附圖二（方案2）編號C1、面積53平方公尺，有通行權存在。

(5)被告彰化縣政府及被告宏嘉建設股份有限公司應容忍原告洪張素真於第4項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪維程通行之行為。

(6)被告宏嘉建設股份有限公司應移除第4項所示土地範圍內之地上物。

二、被告彰化縣政府則以：

(一)原告先位聲明第1項關於原告洪維程、第3項關於原告洪張素真部分，主張欲通行被告彰化縣政府所有系爭93-1地號土地云云。經查：

1. 依附圖一所示，原告洪維程主張之圖說（原告方案1），其中編號B1面積44平方公尺部分，固直接由原告洪維程所有系爭96-2地號土地通往鎮政路，然此通道逕將被告彰化縣政府所有系爭93-1地號土地一分為二（即編號B及編號B2），編號B2部分雖面臨鎮政路，然僅為面積72平方公尺之三角形畸零地，無法為建築之通常使用；編號B面積雖仍有812平方公尺，惟因受編號B1通道截斷，編號B部分根本無法直接面臨鎮政路，且如欲保留編號B1部分供其通行之用，則編號B部分形同無法指定建築線，亦無法為建築之通常使用。

2. 另依附圖二所示，原告洪張素真主張之圖說（方案1），其中編號B面積34平方公尺，固直接由原告洪張素真所有系爭96-1地號土地通往鎮政路，然同上關於原告洪維程之方案，此通道亦逕將被告彰化縣政府所有系爭93-1地號土地一分為二（即編號A及編號C），編號C雖面臨鎮政路，然僅為面積38平方公尺之三角形畸零地，無法為建築之通常使用；編號A面積雖仍有856平方公尺，惟因受編號B通道截斷，編號A面臨鎮政路部分甚至不足4米（未達臺中市最小建築線面寬4

米），如欲保留編號B部分供原告通行之用，則編號A部分形同無法指定建築線，亦無法為建築之通常使用。

(二)原告備位聲明第1項關於原告洪維程（原告方案2）、第4項關於原告洪張素真（方案2）部分，主張欲通行被告彰化縣政府所有系爭94地號土地云云。然依附圖一、二所示，原告洪維程主張之通行面積共127平方公尺（原告方案2），原告洪張素真主張之通行面積共192平方公尺（方案2），範圍過廣，對鄰地即被告彰化縣政府所有之系爭94地號土地或被告宏嘉建設股份有限公司所有之系爭96、96-4地號土地影響甚鉅，並非妥適之方案。

(三)被告彰化縣政府及被告宏嘉建設股份有限公司之通行方案如附圖三所示，對被告彰化縣政府所有系爭93-1地號土地之臨路條件及建築線面寬，影響較輕微，至於需拆除原告洪張素貞所有系爭96-1地號土地上之磚造瓦頂平房一部分，該建物經濟價值不高，原告為通行鄰地之便利，自應部分退讓；另上開建物無權占用被告宏嘉建設股份有限公司所有系爭96地號土地部分，本屬應拆除之違章建物，拆除後做為通行之用，對兩造而言，容屬衡平。

三、被告農業部農田水利署則以：原告向來通行被告彰化縣政府經管之系爭94地號土地及被告宏嘉建設股份有限公司名下之系爭96-4地號土地以至公路，該路面並已鋪設柏油，為既有道路，與附圖一（原告方案2）較為相近，且不因被告宏嘉建設股份有限公司設置圍籬，導致原告無法通行。退步言，若鈞院認為應通行被告農業部農田水利署經管之系爭61-1地號土地至公路，因該通行處現為水泥廣場，被告則擬向原告提出通行償金之請求。

四、被告宏嘉建設股份有限公司則以：

(一)就原告所提通行方案意見如下：

1.原告洪維程先位聲明第1項，係取道於系爭93-1、61-1地號土地，如附圖一（原告方案1）所示，該路段已鋪設水泥路面作為通行，通行面積僅45平方公尺，確實是使用最少土地

01 即能與鎮政路通行之方案；備位聲明第1項，係取道於系爭9
02 4、96-4地號土地，如附圖一（原告方案2）所示，通行範圍
03 雖然是空地，但通行面積共127平方公尺，而原告洪維程所
04 有系爭96-2地號土地僅151平方公尺，竟然耗用鄰地127平方
05 公尺作為路地通行，並不合理，且此方案僅解決系爭96-2地
06 號土地通行問題，並非妥適。

07 2.原告洪張素真先位聲明第3項，係取道於系爭93-1地號土
08 地，如附圖二（方案1）所示，通行範圍34平方公尺，現況
09 為厚實之水泥板空地，距離鎮政路僅8公尺，屬變動、侵害
10 最小、經濟效益最高，為本件通行方案之首選；備位聲明第
11 4項，係取道於系爭94、96、96-4地號土地，如附圖二（方
12 案2），原告洪張素珍所有之系爭96-1地號土地僅151平方公
13 尺，但鄰地通行面積高達192平方公尺，且橫跨前述三筆土
14 地，路徑迂迴，通行範圍仍存在建物，須拆除後才能通行，
15 係侵害土地效益最大，極其不妥。

16 (二)依被告彰化縣政府所提附圖三方案，編號A2、C1均有建物存
17 在，總通行面積高達130平方公尺，並非侵害最小之方案。

18 (三)原告洪張素真、洪維程彼此為親戚，互供通行甚為合理，且
19 其等所有之系爭96-1、96-2地號土地上建築物均係違建，隨
20 時有被政府依法拆除可能，被告宏嘉建設股份有限公司認為
21 應依民法第787條第2項為審酌，無須考量違章建築。爰提出
22 附圖三（被告宏嘉建設股份有限公司）方案，即編號A1（系
23 爭93-1地號土地、9平方公尺）+B1（系爭96地號土地、22平
24 方公尺）+C1（系爭96-1地號土地、48平方公尺）+D1（系爭
25 93-2地號土地、16平方公尺）+E1（系爭92-2地號土地、19
26 平方公尺）=114平方公尺。該方案中僅編號C1有建物，其中
27 編號D1、E1共35平方公尺，現已為鎮政路使用，實際作為原
28 告通行面積僅79平方公尺，變動範圍小，相較於被告彰化縣
29 政府所提方案更妥適，為本件通行方案之次選。

30 貳、反訴部分

31 一、反訴原告即本訴被告彰化縣政府（下稱反訴原告）主張：

01 (一)反訴被告即本訴原告洪張素真、洪維程（下稱反訴被告洪張
02 素真、洪維程）不得就反訴原告所經營之系爭93-1及94地號
03 土地主張袋地通行權，理由已如本訴答辯。惟鈞院若仍認反
04 訴被告得就上開土地主張通行權，則反訴原告依民法第787
05 條第2項後段、第788條第1項規定，請求反訴被告支付償
06 金，核屬有據。反訴原告所受損害，應按城市地方房屋之租
07 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
08 法第97條第1項定有明文。而通行權人利用通行地以供通
09 行，致土地所有權人受有相當於使用收益之租金損失，與前
10 述性質類似，上開土地法第105條、第97條關於房屋、基地
11 租金限制之規定，非不可採為計算償金之參考。反訴被告主
12 張通行系爭93-1地號土地係通行水泥及人行紅磚道至30米之
13 鎮政路，通行系爭94地號土地係沿著鋪面道路通行至中央
14 路，請求通行寬度為4公尺，現況之通行方向有設置鐵皮圍
15 籬等；而系爭93-1、94地號土地位於30米寬之鎮政路旁，東
16 側有臺中市港區藝術中心、清水眷村文化園區、臺中市清水
17 區公所及臺中市立圖書館清水分館，南側有糠榔國小及童綜
18 合醫院梧棲院區，北側有清濱醫院及高美溼地等公共設施或
19 知名觀光景點，屬交通往來之要道，111年1月之當期申報地
20 價均為每平方公尺2,100元，反訴原告主張應依最近年度申
21 報地價之年息10%計算償金，當屬適當。如兼顧反訴被告之
22 通行利益併考量對反訴原告就系爭93-1、94地號土地之使用
23 收益權侵害最少原則，反訴原告主張之通行方案如附圖三所
24 示，通行系爭93-1地號土地面積僅需6平方公尺，應屬較為
25 可採，反訴原告請求反訴被告洪維程就通行反訴原告所有系
26 爭93-1地號土地，應按年給付之金額為1,260元（計算式：6
27 平方公尺X2100元X10%=1260元），爰請求如反訴先位聲明第
28 1項所示。

29 (二)如鈞院認反訴原告上開通行方案不可採，則反訴原告認系爭
30 93-1地號土地為建地，面鄰鎮政路之面寬約16米，已有指定
31 之建築線，如准反訴被告通行系爭93-1地號土地，將破壞土

地建築線之完整，嚴重影響使用效能，自不容因反訴被告通行之便利，造成反訴原告巨大損害。反訴原告仍主張反訴被告應優先通行系爭94地號土地，避免通行系爭93-1地號土地，依此原則，主張反訴備位聲明如下：

- 1.依本訴被告宏嘉建設股份有限公司所提通行方案如附圖三，請求反訴被告洪維程給付通行系爭93-1地號土地之償金為1,890元（計算式：9平方公尺X2100元X10%=1890元）。
- 2.依反訴被告洪維程所提之附圖一（原告方案2），請求反訴被告洪維程給付通行系爭94地號土地之償金為19,320元（計算式：92平方公尺X2100元X10%=19320元）。
- 3.依反訴被告洪維程所提之附圖一（原告方案1），請求反訴被告洪維程給付通行系爭93-1地號土地之償金為9,240元（計算式：44平方公尺X2100元X10%=9240元）。
- 4.依反訴被告洪張素真所提之附圖二（方案2），請求反訴被告洪張素真給付通行系爭94地號土地之償金為19,320元（計算式：92平方公尺X2100元X10%=19320元）。
- 5.依反訴被告洪張素真所提之附圖二（方案1），請求反訴被告洪張素真給付通行93-1地號土地之償金為7,140元（計算式：34平方公尺X2100元X10%=7140元）。

(三)並聲明：

1.先位部分：

反訴被告洪維程應自本判決確定之日起，至終止通行反訴原告所有系爭93-1地號土地，如附圖三（彰化縣政府方案）編號B1（面積6平方公尺）土地之日止，按年給付反訴原告1,260元。

2.備位部分：

(1)反訴被告洪維程應自本判決確定之日起，至終止通行反訴原告所有系爭93-1地號土地，如附圖三（宏嘉建設股份有限公司方案）編號A1（面積9平方公尺）土地之日止，按年給付反訴原告1,890元。

(2)反訴被告洪維程應自本判決確定之日起，至終止通行反訴原

告所有系爭94地號土地，如附圖一（原告方案2）編號A1（面積92平方公尺）土地之日止，按年給付反訴原告19,320元。

(3)反訴被告洪維程應自本判決確定之日起，至終止通行反訴原告所有系爭93-1地號土地，如附圖一（原告方案1）編號B1（面積44平方公尺）土地之日止，按年給付反訴原告9,240元。

(4)反訴被告洪張素真應自本判決確定之日起，至終止通行反訴原告所有系爭94地號土地，如附圖二（方案2）編號A1（面積92平方公尺）土地之日止，按年給付反訴原告19,320元。

(5)反訴被告洪張素真應自本判決確定之日起，至終止通行反訴原告所有系爭93-1地號土地，如附圖二（方案1）編號B（面積34平方公尺）土地之日止，按年給付反訴原告7,140元。

二、反訴被告洪張素真、洪維程則以：反訴原告主張請求通行範圍以申報地價年息10%計算通行權償金云云，惟系爭土地周遭均為農田、水溝，業已靠近西濱快速道路，倘鈞院認反訴原告主張通行權償金有理由，應以申報地價1%計算年租金。依反訴原告計算租金方式，可證明原告等人先位聲明，確實是損害最小之通行範圍等語。並聲明：反訴原告之反訴均駁回。

參、本院之判斷：

一、本訴部分：

(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條定有明文。本件原告主張系爭96-1、96-2地號土地依序分別係原告洪張素真、洪維程所有，由於原告所有之上開土地與公路並無適宜之道路相通，係屬袋地等情，業為兩造所不爭，且經本院履勘現場，查明屬實，復有勘驗筆錄（見本院卷第188-190頁、第288-289頁），應堪採信。又兩造就通

行方案，具不同意見，本院依兩造意見請地政機關測繪兩造希望透過被告彰化縣○○○○○○○○段0000○○地號土地（下分稱系爭93-1、94地號土地）、被告宏嘉建設股份有限公司名下所有坐落同段96、96-4地號土地（下分稱系爭96、96-4地號土地）、被告農業部農田水利署名下所經管同段61-1地號土地（下稱系爭61-1地號土地）等對外通行之方案，函請臺中市清水地政事務於112年2月8日、112年6月6日會同兩造至現場測量，繪製以下複丈成果圖：112年清土測字第011200號（022200號）即附圖一（原告洪維程之方案1、方案2）、112年清土測字第102600號（102700號）即附圖二（原告洪張素真之方案1、方案2）、112年清土測字第022300號（022400號）即附圖三（被告彰化縣政府方案、被告宏嘉建設股份有限公司方案）。茲就各通行方案優缺點，分列如下：

1.原告洪維程通行部分：

- (1)如附圖一原告洪維程方案1（即原告方案1）之通行方案，欲通行被告彰化縣○○○○○○○○段0000地號土地B1（44平方公尺）、被告農業部農田水利署名下所經管同段61-1地號土地C1（1平方公尺）部分土地，其通行面積僅45平方公尺，即可通聯臺中市清水區鎮政路，較諸方案2欲通行之面積高達127平方公尺，通行範圍較小；且方案1通行範圍現況，均屬鋪設水泥通道，亦有現場照片（本院卷第72頁）在卷可參，其侵害應屬較小。
- (2)又衡諸被告彰化縣政府之方案即如附圖三被告彰化縣政府方案所示，該方案欲通行同段96地號土地A1（55平方公尺）、A2（48平方公尺）、A3（16方公尺）部分、同段93-1地號土地B1（6平方公尺）、同段96-1地號土地C1（5平方公尺）部分，通行面積為130平方公尺，遠大於附圖一原告洪維程方案1之通行面積45平方公尺，且被告彰化縣政府之通行方案中96地號土地A2（48平方公尺）、96-1地號土地C1（5平方公尺）部分均有建物，如欲通行則會拆除部分建物，就通行

面積、有無建物拆除等事項，比諸原告洪維程方案1（即原告方案1）之通行方案，屬損害較大，且不符經濟效益。

(3)再參諸如附圖三被告宏嘉建設股份有限公司之方案，該方案欲通行同段93-1地號土地A1（9平方公尺）、同段96地號土地B1（22平方公尺）、同段96-1地號土地C1（48方公尺）部分、同段93-2地號D1（16平方公尺）、同段92-2地號土地E1（19平方公尺）部分，牽涉較多地號土地，而通行面積為114平方公尺，遠大於附圖一原告洪維程方案1之通行面積45平方公尺；且被告宏嘉建設股份有限公司之通行方案中同段96-1地號土地C1（48方公尺）部分有建物，如欲通行則會拆除部分建物，就通行面積、有無建物拆除等事項，比諸原告洪維程方案1（即原告方案1）之通行方案，亦屬損害較大，且不符經濟效益。

(4)基上，審諸袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用。而是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途。原告洪維程通行部分，其如附圖一方案1所示之通行方案通行範圍僅45平方公尺，且欲通行之範圍得即供通行無拆除他人建物，顯見對現況之變動更小，可謂侵害最小之方案。是原告洪維程先位請求通行之方法，屬妥適之通行方案，其先位請求准許通行，於法有據。

(5)原告洪維程請求依民法第787條就前揭範圍內請求確認通行權，並請求被告彰化縣政府及被告農業部農田水利署容忍其通行，並不得有任何妨害原告洪維程通行之行為，為有理由，應予准許；另原告洪維程未來於前揭通行範圍開設道路，依民法第788條規定，被告彰化縣政府及被告農業部農田水利署自應容忍，故被告彰化縣政府及被告農業部農田水利署於原告洪維程於前揭通行範圍應容忍原告洪維程開設道路，亦在前揭容忍通行義務範圍內，而衡諸目前國內交通道路均已鋪設柏油路面，以利行人及車輛行走，且當今車輛之使用已成日常生活必要代步工具或運輸工具，是於通行權範

01 園內以混凝土或柏油鋪設道路，當符合現代化一般道路使用
02 之所需，本件對外通行之道路鋪設混凝土或柏油路鋪設道路
03 有必要性。原告洪維程請求被告彰化縣政府、被告農業部農
04 田水利署應容忍原告洪維程於先位聲明第1項所示通行權範
05 圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設
06 置地上物或為任何妨害原告洪維程通行之行為，於法有據。

07 (6)另原告洪維程既將其主張之通行方法以先備位聲明部分請求
08 判決，則其先位聲明既已准許，則不對其備位聲明部分另為
09 駁回諭知，附此載明。

10 2.原告洪張素真通行部分：

11 (1)如附圖二原告洪張素真方案1（即圖說方案1）之通行方案，
12 欲通行被告彰化縣○○○○○○○○段0000地號土地B（33
13 平方公尺）部分，其通行面積僅33平方公尺，即可通聯臺中
14 市清水區鎮政路，較諸方案2欲通行之面積高達192平方公
15 尺，通行範圍較小；且方案1通行範圍現況，均屬鋪設水泥
16 通道，亦有現場照片在卷可參，其侵害應屬較小。

17 (2)又被告彰化縣政府之方案即如附圖三被告彰化縣政府方案所
18 示，該方案欲通行同段96地號土地A1（55平方公尺）、A2
19 （48平方公尺）、A3（16方公尺）部分、同段93-1地號土地
20 B1（6平方公尺）、同段96-1地號土地C1（5平方公尺）部
21 分，通行面積為130平方公尺，遠大於附圖二原告洪張素真
22 方案1之通行面積33平方公尺，且被告彰化縣政府之通行方
23 案中96地號土地A2（48平方公尺）、96-1地號土地C1（5平
24 方公尺）部分均有建物，如欲通行則會拆除部分建物，就通
25 行面積、有無建物拆除等事項，比諸原告洪張素真方案1之
26 通行方案，屬損害較大，且不符經濟效益。

27 (3)再參諸如附圖三被告宏嘉建設股份有限公司之方案，該方案
28 欲通行同段93-1地號土地A1（9平方公尺）、同段96地號土
29 地B1（22平方公尺）、同段96-1地號土地C1（48方公尺）部
30 分、同段93-2地號D1（16平方公尺）、同段92-2地號土地E1
31 （19平方公尺）部分，牽涉較多地號土地，而通行面積為11

4平方公尺，遠大於附圖二原告洪張素真方案1之通行面積33平方公尺；且被告宏嘉建設股份有限公司之通行方案中同段96-1地號土地C1（48方公尺）部分有建物，如欲通行則會拆除部分建物，就通行面積、有無建物拆除等事項，比諸原告洪張素真方案1之通行方案，亦屬損害較大，且不符經濟效益。

(4)基上，原告洪張素真通行部分，其如附圖二方案1所示之通行方案通行範圍僅33平方公尺，且欲通行之範圍得即供通行無拆除他人建物，顯見對現況之變動更小，可謂侵害最小之方案。是原告洪張素真先位請求通行之方法，屬妥適之通行方案，其先位請求准許通行，於法有據。

(5)原告洪張素真請求依民法第787條就前揭範圍內請求確認通行權，並請求被告彰化縣政府容忍其通行，並不得有任何妨害原告通行之行為，為有理由，應予准許；另原告洪張素真未來於前揭通行範圍開設道路，依民法第788條規定，被告彰化縣政府自應容忍，故被告彰化縣政府於原告洪張素真於前揭通行範圍應容忍原告洪張素真開設道路，亦在前揭容忍通行義務範圍內，且同理，為當符合現代化一般道路使用之所需，本件對外通行之道路鋪設混凝土或柏油路鋪設道路有必要性。原告洪張素真請求被告彰化縣政府應容忍原告洪張素真於先位聲明第1項所示通行權範圍內土地上，以混凝土或柏油鋪設道路以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告洪張素真通行之行為，於法有據。

(6)另原告洪張素真既將其主張之通行方法以先備位聲明部分請求判決，則其先位聲明既已准許，則不對其備位聲明部分另為駁回諭知，附此載明。

(二)綜上所述，原告2人請求依民法第787條就前揭範圍內請求確認通行權，並分別請求被告彰化縣政府及被告農業部農田水利署等人容忍其通行，並不得有任何妨害原告通行之行為，為有理由，應予准許，爰判決如主文第一、三項所示；且另原告2人未來分別於前揭通行範圍以混凝土或柏油開設道

01 路，依民法第788條規定，請求被告彰化縣政府及被告農業
02 部農田水利署應予容忍原告2人於前揭通行範圍應開設道
03 路，亦有理由，爰判決如主文第二、四項所示。

04 (三)末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗
05 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
06 訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分擔
07 訴訟費用；民事訴訟法第80條之1、第85條第1項前段定有明
08 文。查本件確認通行權存在之訴，與因經界事件涉訟之性質
09 類似，且於法院判決前，被告彰化縣政府、農業部農田水利
10 署等2人應供原告通行之土地範圍位置尚不明確，故難認被
11 告彰化縣政府、農業部農田水利署有不主動履行義務之情
12 事，若令提供土地讓原告通行之被告彰化縣政府、農業部農
13 田水利署等2人單獨負擔訴訟費用，顯非事理所平，本訴部
14 分爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定
15 訴訟費用負擔如主文第5項所示。

16 二、反訴部分：

17 (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
18 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
19 害，應支付償金，民法第787條第1項但書定有明文。又按民
20 法第787條所謂「償金」，係指補償土地所有權人不能使用
21 土地之損害而言，關於支付償金之方法，民法雖無規定，但
22 行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦
23 屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自
24 難預先確定其損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支
25 付為適當，此有最高法院88年度台上字第3040號判決可資參
26 考。又查「償金」雖係補償土地所有權人不能使用土地之損
27 害，與損害賠償之性質相當，惟衡之土地供人通行後，所有
28 權人即不得自由使用、收益，而土地使用、收益之對價，依
29 社會通念即為租金，故土地因他人行使通行權，致該部分土
30 地不能自由使用、收益，則土地所有權人所受損害即應認相
31 當於租金為當。

01 (二)另前揭償金支付之標準如何，應就具體事實審酌土地所有權
02 人不能自由使用、收益所有土地之損害程度而為認定，而土
03 地使用、收益之對價，依一般社會通念即為租金，故土地因
04 他人行使通行權，致該部分土地不能自由使用、收益，則土
05 地所有權人所受損害即應認相當於租金為當。又城市地方房
06 屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價額年息百分之10
07 為限，土地法第97條第1項定有明文；另依同法第105條規
08 定，上揭規定於租用基地建築房屋亦準用之；且土地法施行
09 法第25條規定，土地價額，依法定地價，而依土地法第148
10 條規定，土地所有權人依該法規定所申報之地價，為法定地
11 價；又依平均地權條例第16條規定，在平均地權條例施行區
12 域，地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有人
13 於期間內自行申報之一定地價為其申報地價，如未於該期間
14 內申報者，則以公告地價「百分之八十」為其申報地價。準
15 此，反訴原告請求償金之上限，自應以系爭土地申報地價總
16 額年息百分之十為限。又此項租金之數額，除以基地申報地
17 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮之程度，承租
18 人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
19 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。
20 查：反訴被告二人欲通行反訴原告之系爭93-1地號土地部
21 分，其上鋪有水泥及人行紅磚道至30米之鎮政路，土地位於
22 30米寬之鎮政路旁，東側有臺中市港區藝術中心、清水眷村
23 文化園區、臺中市清水區公所及臺中市立圖書館清水分館，
24 南側有棟榔國小及童綜合醫院梧棲院區，北側有清濱醫院及
25 高美溼地等公共設施或知名觀光景點，屬交通往來之要道等
26 情，業經本院之勘驗筆錄，並有反訴原告提出之Google地圖
27 查詢（本院卷第342頁）在卷足憑，且為兩造所不爭，本院
28 審酌上情，復審酌前揭通行範圍位置及對反訴原告土地使用
29 完整性之影響，本院審酌上情，認反訴原告請求之償金標
30 準，應按系爭土地申報地價總價額之5%計算，始屬適當。

31 (三)經查，反訴被告洪維程、洪張素真通行前揭93-1地號土地面

01 積依序分別為44平方公尺、34平方公尺，依該土地申報地價
02 為每平方公尺為2,100元，故反訴原告得向反訴被告洪維
03 程、洪張素真分別請求自本判決確定日起，至反訴被告洪維
04 程、洪張素真終止通行之日止，依序按年4,620元、3,570元
05 元之償金【計算式：①反訴被告洪維程部分：2100元×44平
06 方公尺×5%=4620元；②反訴被告洪張素真部分：2100元×34
07 平方公尺×5%=3570元（元以下四捨五入）】。

08 (四)綜上所述，反訴原告分別訴請反訴被告洪維程、洪張素真各
09 自本判決確定日起，至反訴被告洪維程、洪張素真終止通行
10 之日止，依序按年4,620元、3,570元之償金，為有理由，應
11 予准許，反訴原告其餘請求為無理由，應予駁回。

12 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查，均
13 無礙於本院前揭審認，爰不逐一論駁，併此敘明。

14 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條1、第85
15 條第1項前段。

16 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
17 民事第三庭 法 官 王金洲

18 正本係照原本作成。

19 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
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 27 日
22 書記官 林奕珍