

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2094號

原告 祐麒建設有限公司

法定代理人 張德揚

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 杜鈞煒律師

陳羿甄律師

被告 謝春旺

謝王綉綿

上二人共同

訴訟代理人 詹志宏律師

被告 謝哲銓

訴訟代理人 彭紹華

上列當事人間確認通行權存在事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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；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項前段定有明文，此即所謂袋地通行權（下稱通行權）。其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，為周圍地之物上負擔，隨該土地而

01 存在，不因所有人變動而受影響，其後如因情事變更，則另
02 當別論。次按訴訟類型學理上一般雖區分為給付訴訟、確認
03 訴訟及形成訴訟，惟訴訟實務上並不以此為限，就具體個案
04 訴訟，仍視實際紛爭事件而定，於同一訴訟事件中，或有整
05 合或互為條件類型之可能（如附條件裁判類型，即為一
06 例）。又通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通
07 行方法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行
08 權，具有確認訴訟性質。待確認通行權存在後，次就在如何
09 範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，
10 斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之
11 地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所
12 有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方
13 之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方
14 法，不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論
15 意旨加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴
16 訟性質。經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範
17 圍內，負有容忍之義務，不能對通行權人主張無權占有或請
18 求除去；倘周圍地所有人有阻止或是妨害通行之行為，通行
19 權人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害，具有給付訴訟性
20 質。另倘通行權人係訴請法院對特定之處所及方法確認其有
21 無通行權時，因係就特定處所及方法有無通行權爭議之事
22 件，此類型之訴訟事件乃確認訴訟性質，法院審理之訴訟標
23 的及範圍應受其聲明拘束（最高法院110年度台上字第2771
24 號判決參照）。

25 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
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段規定明確。
27 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
28 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
29 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
30 院52年台上字第1240號判決意旨）。查，原告主張其所有臺
31 中市后里區十三張段482、483、484、485、486、487、48

01 8、489、490、491、492、493、494、495、496地號共15筆
02 土地（以下各僅簡稱地號，合稱482地號等15筆土地），因
03 與公路間無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，有利用被告
04 謝春旺、謝王綉綿、謝哲銓分別所有之同段499地號、500地
05 號、501地號土地（以下各僅簡稱地號，合稱499地號等3筆
06 土地）如附圖之原告修正方案所示處所對外通行之必要，惟
07 遭被告3人否認，原告主觀上認其得否依上開方案通行499地
08 號等3筆土地在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不
09 安之狀態，能以確認判決將之除去，揆諸上開說明，原告起
10 訴請求確認其有上開通行權，即有受確認判決之法律上利
11 益。

12 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
13 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
14 款定有明文。又該條項第2款所稱之「請求之基礎事實同
15 一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同
16 性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而
17 就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範
18 圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利
19 用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，
20 進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第7
21 16號裁定參照）。經查，原告原起訴聲明為：「(一)確認原告
22 對於被告3人所有499地號等3筆土地如起訴狀附圖紅色所示
23 部分（面積及詳細位置以實測為準），有通行權存在。(二)被
24 告3人應容忍在前開紅色部分鋪設柏油或水泥，並設5公尺寬
25 道路、拆除地上物及不得妨礙或阻撓原告通行。」（本院卷
26 第13頁），嗣於本院審理中變更聲明為：「(一)確認原告對被
27 告3人所有499地號等3筆土地如臺中市豐原地政事務所113年
28 1月29日BD56字第21000號土地複丈成果圖(即附圖)之原告修
29 正方案所示，有通行權存在。(二)被告3人應容忍原告在前開
30 方案所示部分鋪設柏油或水泥，並設5公尺寬道路、拆除地
31 上物及不得妨礙或阻撓原告通行。」（本院卷第477至479

01 頁)，均係訴請法院對特定之處所及方法確認其有無通行權
02 限，而為訴之變更，經核原告變更之訴與原訴均本於其主張
03 482地號等15筆土地對於499地號等3筆土地均有通行權之同
04 一事實，就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相
05 當程度範圍內具有同一性，揆諸上開說明，並無不合，應予
06 准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：原告所有482地號等15筆土地為袋地，地籍使用
09 分區為「特定農業區」使用地類別為「甲種建築用地」，可
10 供建築使用，離聯外道路臺中市后里區三重三路（下稱三重
11 三路）20公尺以上；且依建築技術規則之規定，作為建築基
12 地需預留5公尺以上之通道，而與482地號等15筆土地相鄰之
13 三重三路255巷（下稱255巷道）僅有2.2公尺寬，亦無法供
14 消防車通行，不符合482地號等15筆土地作為建築基地之通
15 行要件；又482地號等15筆土地原可通行被告3人所有499地
16 號等3筆土地構成之269巷道與三重三路連通，此亦為另案即
17 訴外人周鴻卿以當時所有臺中市○里區○○○段00000地號
18 土地（下僅簡稱地號，108年11月5日重測後即為482地號土
19 地），對於訴外人周鴻岳當時所有同段192-1地號土地（於上
20 開重測後即為臺中市○里區○○○段000地號，以下均僅簡
21 稱地號），主張有通行權而提起確認訴訟，經本院107年度訴
22 字第1609號判決（下稱另案判決）所認適宜之聯絡通道，惟被
23 告3人卻將269巷道封阻，致原告無適宜道路通行至三重三
24 路，故原告就499地號等3筆土地應有通行權。另雖481、49
25 9、482地號土地於上開重測前各為臺中市○里區○○○段00
26 000○00000○00000地號且原均屬192-1地號土地而嗣後分
27 割，惟原告係於該等土地分割後之108年6月21日始買受482
28 地號等15筆土地，亦與鄰地所有人均無親屬關係，不能要求
29 原告受民法第789條之限制；況且依民法第789條規範意旨，
30 原告所有之482地號土地對於499地號土地仍得主張通行權，
31 而自原告購地後，499地號土地即供原告通行至269巷道，足

01 見原告之通行方案對被告3人之權益減損並無甚鉅，顯係對
02 鄰地損害最小之處所及方法。爰依民法第787條第1項、第78
03 8條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確認原告對被
04 告3人所有499地號等3筆土地如臺中市豐原地政事務所113年
05 1月29日BD56字第21000號土地複丈成果圖（即附圖）之原告
06 修正方案所示，有通行權存在。(二)被告3人應容忍原告在前
07 開方案所示部分鋪設柏油或水泥，並設5公尺寬道路、拆除
08 地上物及不得妨礙或阻撓原告通行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告謝春旺、謝王綉綿部分：原告之482地號等15筆土地尚
11 可通行255巷道至三重三路，則原告之482地號等15筆土地並
12 無民法第787條第1項所定之「土地因與公路無適宜之聯絡，
13 致不能為通常使用」之情形，並非袋地或準袋地，原告無起
14 訴確認通行權或排除障礙之必要，被告謝春旺、謝王綉綿均
15 無容忍原告通行499、500地號土地之義務。另縱認482地號
16 土地與公路無適宜之聯絡，亦係因訴外人周鴻岳、周鴻卿分
17 割481地號之土地時未周詳考慮所致，依民法第789條規定，
18 此不利益不應由被告謝春旺、謝王綉綿負擔。況且原告所提
19 之修正方案需拆除被告謝春旺之房屋14.1平方公尺，嚴重損
20 害其權益；又原告之482地號土地係分割自481地號土地，與
21 499、500、501地號土地均無涉，若482地號等15筆土地有通
22 行需要，應以481地號土地為優先考量。再者，鄰地通行權
23 旨在解決袋地通行問題，非在解決袋地建築問題，不能僅以
24 建築法或建築技術規定為酌定通行事項之基礎，是原告稱命
25 被告謝春旺、謝王綉綿容忍其土地開闢道路供原告建築房
26 屋，應無可採等語，資為抗辯。

27 (二)被告謝哲銓部分：原告之482地號等15筆土地尚有其他現有
28 道路得通行至公路，並非袋地；縱為袋地或準袋地，482地
29 號等15筆土地周圍尚有多筆土地可供通行，自無通行被告之
30 501地號土地之必要。又即使認原告有上開通行權，非必須
31 拆除原有地上物或鋪設柏油或水泥，應尚有其他損害最小之

01 方式可為之，且應支付償金等語，資為抗辯。

02 (三)並均聲明：原告之訴駁回。

03 三、本件不爭執事項及爭點：

04 (一)不爭執事項：原告為482地號等15筆土地之所有權人，被告
05 謝春旺、謝王綉綿、謝哲銓分別為499地號土地、500地號土
06 地、501地號土地之所有權人。

07 (二)爭點：原告依民法第787條第1項規定，確認其所有482地號
08 等15筆土地對被告3人所有之499地號等3筆土地有如附圖之
09 原告修正方案所示之通行權存在；並依民法第788條第1項規
10 定，請求被告3人應容忍原告在前開方案所示部分鋪設柏油
11 或水泥，並設5公尺寬道路、拆除地上物及不得妨礙或阻撓
12 原告通行，有無理由？

13 四、本院之判斷：

14 (一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
15 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
16 以至公路，民法第787條第1項定有明文。次按所謂土地與公
17 路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，其情形不以土地絕
18 對不通公路（即學說上所稱之袋地）為限。土地雖非絕對不
19 通公路，因其通行困難致不能為通常之使用時（即學說上所
20 稱之準袋地），亦應准其通行周圍地以至公路，但應擇其周
21 圍地損害最少之處所及方法為之（最高法院106年度台上字
22 第2717號判決意旨參照）。又按民法第787條第1項所定之通
23 行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行
24 之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問
25 題；如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，尚不得依
26 該規定主張通行他人之土地（最高法院95年度台上字第2653
27 號判決參照）。另建築設計施工編等法規命令，固為法官於
28 個案審酌之參考，惟僅係規範辦理該行政事項之當事人及受
29 理之行政機關，至周圍地所有人並非辦理該行政事項之當事
30 人，尚不受其拘束；再者，周圍地所有人並無犧牲自己重大
31 財產權利益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務。

01 (二)經查，原告所有之482地號等15筆土地其中496地號土地為狹
02 長型，而與其餘所有地號土地鄰接，此有482地號等15筆土
03 地之地籍圖1份在卷可參(本院卷第161頁)，且496地號土地
04 臨255巷道，而255巷道有2.2公尺寬，可通往三重三路，此
05 為原告所自認(本院卷第19頁)，復有被告謝春旺及謝王綉
06 綿提出之現場照片2張、臺中市政府地政局158空間資訊網查
07 詢資料1份在卷可稽(本院卷第177至181頁)，並經本院至現
08 場勘驗屬實(本院卷第349至355頁)。又查，255巷道係依
09 臺中市政府都市發展局72年837號及74年3349號建造執照套
10 繪有案之現有巷道，並為后里區公所維護管理之道路，有臺
11 中市政府都市發展局112年12月29日中市都測字第112028875
12 0號函、臺中市政府建設局113年1月24日局授建養工山字第1
13 130003414號函各1份在卷可考(本院卷第243、347頁)，顯見
14 482地號等15筆土地並非袋地。至原告雖主張482地號等15筆
15 土地均為建築用地，惟255巷道寬度過窄，不符建築技術規
16 則所訂私設道路長度大於20公尺之寬度不得小於5公尺之規
17 定，而499地號等3筆土地所構成269巷道為5公尺以上且現已
18 有鋪設柏油，始為482地號等15筆土地之適宜聯外道路，且
19 其自106年9月間購地後，499地號等3筆土地原即供其通行，
20 可徵係對鄰地損害最小之處所及方式云云。惟查，269巷道
21 係查無相關建照套繪有案之現有巷道，且臺中市政府建設局
22 及后里區公所均無養護紀錄等情，有臺中市政府都市發展局
23 及建設局前開函文在卷可稽；參以原告對於有無以482地號
24 等15筆土地申請建造執照、擬申請建照之內容是否符合所屬
25 特定農業區之相關規範等節，均未置一詞，而針對於何時何
26 故以何方式經499地號等3筆土地通行269巷道至三重三路等
27 情，均未舉證以實其說，難認482地號等15筆土地因與公路
28 無適宜聯絡致不能為通常使用，亦無法僅憑原告指稱通行26
29 9巷道對其為較便利，逕認其可依民法第787條第1項規定通
30 行被告3人所有之499地號等3筆土地。

31 (三)按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不

01 能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或
02 讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓
03 與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致
04 不能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定有明文。此
05 項通行權性質上為土地之物上負擔，隨土地而存在(最高法
06 院85年度台上字第396號判決參照)。次按土地所有人於98年
07 1月23日修正民法第789條前，將其所有之數宗土地分別轉讓
08 數人，致生部分土地與公路無適宜聯絡之狀態延續至修正新
09 法施行後者，有該法條規定之適用(112年度台上字第1818號
10 判決意旨同此見解)。又所謂「同屬於一人」非指狹義之一
11 人，其涵義包括相同數人(上開修正理由參照)。另按袋地通
12 行權係屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有人固得本於其
13 所有權，就其所有數筆土地同時讓與數人，但不得因而增加
14 其周圍土地之負擔；倘土地所有人就其所有數筆土地同時讓
15 與數人，而使其中部分土地成為袋地，為其所得預見，或本
16 得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地以至
17 公路，且其適用並不以不通公路土地所有人與受讓人或讓與
18 人直接間就土地為讓與結果，而有不通公路土地之情形為限
19 (最高法院110年度台上字第1699號判決意旨參照)。經
20 查，482地號等15筆土地於上開重測前依序原為臺中市后里
21 區四塊厝段192-5、192、192-7、192-8、192-9、192-10、1
22 92-6、192-15、192-16、192-17、192-18、192-19、192-2
23 0、192-21、192-12地號(下均僅以各該地號簡稱之)。又19
24 2地號土地於108年1月11日分割出192-13、192-14地號(同
25 年5月27日各合併至192、192-12地號)；192-5地號土地於1
26 08年1月11日分割出192-7、192-8、192-9、192-10、192-11
27 (同年5月27日合併至192-6)、192-12地號；192-6地號土地
28 於108年1月11日分割出192-15、192-16、192-17、192-18、
29 192-19、192-20、192-21、192-22(同年5月27日合併至192-
30 12)地號。另192-5地號(重測後為482地號)與192-4地號
31 (重測後為499地號)土地均係於64年間分割自192-1地號

01 (重測後為481地號)土地。上揭地號重測、分割及合併之事
02 實，有臺中市豐原地政事務所112年9月19日、112年12月26
03 日豐地二字第1120009292、1120013029號函各1份在卷可稽
04 (本院卷第119至120、237頁)，堪予認定。據此，原告所
05 有之482地號土地既係分割自481地號土地，依民法第789條
06 第1項規定及前揭說明，無論482地號土地是否為袋地或準袋
07 地，自不得依民法第787條第1項規定，對500地號土地或501
08 地號土地主張有通行權。

09 (四)至原告固然主張499地號土地亦由481地號土地分割，依民法
10 第789條之規範意旨，其應可依所聲明之前揭方案通行云
11 云。惟查，依原告所聲明之前揭通行方案，除499地號土地
12 以外，尚需使用500、501地號土地，則原告此部分主張顯屬
13 無稽。又查，原告雖稱另案判決認定499地號等3筆土地構成
14 之269巷道為482地號等15筆土地與公路之適宜聯絡，惟該另
15 案之當事人與本案並不相同，亦不能拘束本院於本案之判
16 斷，且細繹另案判決理由，係以192-5地號土地(即上開重測
17 後之482地號土地)有255巷道及相連之其他道路可通行至三
18 重三路，惟該另案判決所載之其他道路是否即為原告所聲明
19 如附圖所示之修正方案，尚有疑義，亦無法據此反推255巷
20 道非482地號等15筆土地與公路之適宜聯絡。末查，原告主
21 張其係於上揭土地分割後之108年6月21日始買受482地號等1
22 5筆土地，亦與鄰地所有人均無親屬關係，不能要求原告受
23 民法第789條之限制云云，惟上揭土地之分割情形，均載於
24 相關土地謄本及異動索引，該等資料均可向該管地政機關申
25 請，而原告為建設公司，衡情當具有相關專業能力，自不得
26 就上揭土地之分割情形諉為不知。

27 五、綜上所述，原告依民法第787條第1項、第788條第1項規定，
28 確認原告所有482地號等15筆土地對於被告3人所有499地號
29 等3筆土地有如附圖之原告修正方案所示通行權存在；並請
30 求被告3人應容忍原告在前開方案所示部分鋪設柏油或水
31 泥，並設5公尺寬道路、拆除地上物及不得妨礙或阻撓原告

01 通行，均無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

07 民事第三庭 法官 林秉賢

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

12 書記官 張雅慧

13 【附圖】：臺中市豐原地政事務所113年1月29日BD56字第21000
14 號土地複丈成果圖