

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第717號

原告 林志鴻

陳昭紅

共同

訴訟代理人 張順豪律師

蔡梓詮律師

被告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 蔡琇媛律師

複代理人 林柏漢律師

陳宗翰律師(民國113年11年8日解除委任)

上列當事人間請求袋地通行權等事件，本院於民國114年7月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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；確認法律關係基礎事實存否之訴，亦同，此為民事訴訟法第247 條第1 項所明定。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(最高法院52年台上字第1240 號判例意旨參照)。本件原告主張其所有如附表所示之土地(下稱系爭三土地) 均為袋地，對被告所有坐落臺中市○○區○○段000○○地號土地(下稱系爭土地) 有通行權存在，既為被告所否認，則原告就系爭土地是否有通行權之存在，即陷於不明確之狀態，而此不明確之狀態可以確認判決除

01 去，是原告提起本件訴訟，程序上即有確認利益存在，合先
02 敘明。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
04 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
05 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。
06 查原告起訴時訴之聲明為：一、確認原告林志鴻（以下原告
07 以姓名個別稱之）就被告所有系爭土地如起訴狀附圖所示編
08 編號A、編號C部分土地（面積與位置以實測為準）有通行權
09 存在。二、確認陳昭紅就被告所有系爭土地如起訴狀附圖所
10 示編號B部分土地（面積與位置以實測為準）有通行權存
11 在。三、被告於起訴狀附圖所示編號A、C部分土地及B部分
12 土地上應分別容忍原告鋪設柏油（或水泥）及設置擋土措施
13 以供通行，並不得有任何設置障礙物或妨礙通行權行使之行
14 為（見本院卷第9頁）。嗣原告最後於民國114年7月11日以
15 民事更正聲明暨辯論意旨狀變更聲明為：一、先位聲明：（一）
16 確認林志鴻就被告所有系爭土地如附圖一所示編號A1（面積
17 8.77平方公尺）、編號A3（面積7.99平方公尺）部分土地有
18 通行權存在。（二）確認陳昭紅就被告所有系爭土地如附圖一
19 所示編號A2（面積8.41平方公尺）部分土地有通行權存在。（三）
20 被告於附圖一所示編號A1、編號A3部分土地及編號A2部分土
21 地上應分別容忍原告鋪設柏油（或水泥）及設置擋土措施以
22 供通行，並不得有任何設置障礙物或妨礙通行權行使之行
23 為。二、備位聲明：（一）確認林志鴻就被告所有系爭土地如附
24 圖二所示編號A（面積20.92平方公尺）、編號C（面積18.63
25 平方公尺）部分土地有通行權存在。（二）確認陳昭紅就被告所
26 有系爭土地如附圖二所示編號B（面積20.60平方公尺）部分
27 土地有通行權存在。（三）被告於附圖二所示編號A、編號C部分
28 土地及編號B部分土地上應分別容忍原告鋪設柏油（或水
29 泥）及設置擋土措施以供通行，並不得有任何設置障礙物或
30 妨礙通行權行使之行爲（見本院卷第435至436頁）。經核原
31 告所為訴之聲明變更，均係本於請求確認袋地通行權存在所

01 生之基礎事實，而擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規
02 定，應予准許。

03 貳、事實部分：

04 一、原告主張：

05 原告所有系爭三土地均為袋地遭毗鄰之土地阻隔，致無法與
06 公路聯絡而成袋地，而系爭土地一部分已成臺中市大雅區中
07 清東路之既成道路，故以附圖一、二之通行方案，經系爭土
08 地對外通行，屬對周圍地損害最小之處所及方法，不致對鄰
09 地所有人造成損害，然此通行之權利既為被告否認，則原告
10 對於系爭土地之通行權處於不安地位，有確認通行權之法律
11 上利益。又被告前曾於系爭土地放置障礙物妨礙原告通行，
12 故原告訴請被告應容忍原告通行系爭土地，不得有任何設置
13 障礙物或妨礙通行權行使之行為，爰依民法第787條第1項、
14 第788條第1項前段規定提起本件訴訟，並聲明如壹、程序部
15 分所示。

16 二、被告抗辯：

17 (一)原告為夫妻，林志鴻原為系爭三土地暨坐落其上如附表所示
18 之建物（下合稱系爭三房屋）之所有權人，至遲自101年1月
19 起將系爭三房屋之1樓店面出租予美髮店（224房屋）及全家
20 便利超商（225房屋、226房屋）經營使用。被告於104年2月
21 24日以拍賣方式取得同段712地號土地（下稱712土地）之所
22 有權，並於108年7月5日分割出系爭土地，從未有任何阻擋
23 原告通行系爭土地之行為。然因林志鴻及訴外人廖學良興建
24 之地上物（如招牌、雨遮架等）長期占用系爭土地，被告於
25 111年7月間向本院對林志鴻、廖學良起訴請求拆除地上物並
26 返還系爭土地，經本院以111年度訴字第2062號判決被告勝
27 訴確定。林志鴻先於111年12月30日以配偶贈與為移轉原
28 因，將726土地及坐落其上225房屋移轉登記予陳昭紅，原告
29 再於112年3月16日提起本件確認通行權存在訴訟，依照地籍
30 圖謄本所示，系爭三土地依序相連，林志鴻刻意將位在中間
31 部分之726土地及坐落其上225房屋移轉給陳昭紅，進而主張

01 系爭三土地因所有權人不同而互不相通，致須各自對被告所
02 有之系爭土地主張通行權存在，已違反誠信原則，有權利濫
03 用之虞。

04 (二)原告所有之系爭三房屋之一樓均設有專供行人通行之騎樓，
05 依道路交通管理處罰條例第3條規定，騎樓即屬可供行人通
06 行之人行道。又727土地上之全家便利超商騎樓與右側同段
07 728地號土地（下稱728土地）上之中華郵政股份有限公司大
08 雅郵局（下稱大雅郵局）相連，728土地上劃設黃色網狀線
09 延伸至中清東路上供民眾通行，系爭三土地若需連接至中清
10 東路，本可由系爭三房屋一樓之騎樓通行至坐落728土地之
11 大雅郵局前之黃色網狀線連接至中清東路（即如附圖三所
12 示），是系爭三土地均得以此與公路有適宜之聯絡，並非袋
13 地，原告起訴主張確認通行權存在，於法無據。

14 (三)系爭土地緊鄰中清東路，中清東路方為供公眾通行之主要道
15 路，足見系爭土地並非供不特定之公眾通行所必要，且被告
16 於拍賣取得系爭土地後，即於其上註明「私人土地」之字
17 樣，並於111年12月間僱工於系爭土地鋪設水泥，足見被告
18 對於系爭土地有實際管理之行為，是系爭土地並非具有公用
19 地役關係之既成道路；再者，被告自取得系爭土地以來，原
20 告及向其承租店面之承租人均未反應通行權之問題，並經營
21 便利商店及美髮店長達10年之久，顯見被告並無任何阻礙原
22 告通行之行為，原告請求被告應容許原告鋪設柏油或水泥，
23 及不得阻礙原告通行，自屬無據。如認原告之通行權存在，
24 原告提出如附圖一、附圖二所示之通行方案非屬對系爭土地
25 之最小侵害，應以附圖三或附圖四所示之通行方案較為可採
26 等語。爰聲明：原告之訴駁回。

27 三、原告對被告抗辯之主張：

28 (一)被告雖稱自系爭三房屋一樓之騎樓可通行至728土地之大雅
29 郵局前之黃色網狀線連接至中清東路，並以此與公路有適宜
30 之聯絡，並非袋地云云，然728土地非屬原告所有，且外觀
31 上並非供車輛行駛之道路，若自中清東路駕駛車輛或騎乘機

01 車進入系爭三土地，僅能行經被告所有之系爭土地，而被告
02 所稱之網狀線部分土地，寬度僅約1.5公尺，僅鋪有供行人
03 行走之地磚，無法供原告行駛車輛，難謂已達「與公路有適
04 宜之聯絡」程度，故系爭三土地確屬袋地。

05 (二)系爭土地分割自712土地，712土地重測前為大雅區大雅段
06 182之54地號土地，原先之地目即為「道」，依都發局建物
07 配置圖之資料，系爭三建物於81年間申請建築執照時皆係以
08 與系爭土地（分割前屬712土地）之界線作為建築線，該建
09 築配置圖亦標明系爭土地之範圍屬於現況道路，且系爭土地
10 外觀上即屬中清東路之一部，向來皆供公眾往來使用，系爭
11 三土地位於臺中市大雅區之鬧區，附近商業活動發達，民眾
12 往來頻繁，為大雅區民眾日常生活所必經之路，足證系爭土
13 地供公眾通行已歷有年所，早已具有公用地役關係。而被告
14 係於104年2月24日方拍賣取得分割前之712土地，並於108年
15 7月5日分割出系爭土地，皆不影響系爭土地原具有公用地役
16 關係之現有巷道性質。

17 參、得心證之理由：

18 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
19 所有人得通行周圍地以至公路，民法第七百八十七條第一項
20 前段定有明文。其立法目的，乃在充分發揮袋地之經濟效
21 用，兼顧相鄰關係而令周圍地負容忍通行之義務，以促進物
22 盡其用之社會整體利益。若該土地尚有可供公眾通行之道路
23 以對外聯絡道路，即與袋地通行權之法旨有違（最高法院96
24 年度台上字第393號判決意旨參照）。又按既成道路成立公
25 用地役關係，須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行
26 之便利或省時，且於公眾通行之初，土地所有權人無阻止之
27 情事，並須經歷之年代久遠而未曾中斷始可（最高法院113
28 年度台上字第2017號判決意旨參照）。

29 二、經查，本院會同兩造及臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地
30 政事務所）人員到現場勘驗，原告所有系爭三土地僅能透過
31 系爭三房屋一樓之騎樓通行至坐落鄰地728土地之大雅郵局

01 前之黃色網狀線連接至中清東路（即附圖三所示之通行方
02 案），或通行系爭土地至中清東路外，並無其他對外聯絡道
03 路，有本院112年11月22日勘驗筆錄、現場照片、地籍圖謄
04 本在卷可稽（見本院卷第53、75、77、79、229、230頁），
05 上開連接至中清東路之道路面寬、面積則如雅潭地政事務所
06 114年6月16日土地複丈成果圖即附圖一所示。

07 三、依上開勘驗筆錄、現場照片、地籍圖謄本所示，如附圖三所
08 示之大雅郵局通行方案係連接系爭三房屋1樓騎樓經黃色網
09 狀線至中清東路，僅能供行人行走之用，而系爭土地如附圖
10 一編號B部分之外觀，現已鋪設柏油路面及道路交通標線，
11 而為中清東路之一部，其西側為系爭三土地及坐落其上之系
12 爭三房屋，均需往經系爭土地如附圖一編號A1、編號A2、編
13 號A3之部分及編號B部分與中清東路連接交通。而系爭土地
14 為經臺中市政府以81年1187號、95年1816號建造執照套繪有
15 案之現有巷道，此有臺中市政府都市發展局（下稱都發局）
16 113年5月8日中市都測字第1130101113號函（見臺灣高等法
17 院臺中分院113年度上字第298號卷第273至277頁）及臺中市
18 政府建設局112年10月3日局授建養工山字第1120047697號函
19 （見本院卷第203至215頁）為憑，又上開都發局函所附「81
20 年」1187號建造執照資料之建築線指示申請書圖，載明申請
21 基地為系爭三土地，使用分區為商業區，發佈實施之都市計
22 畫為「62年」2月1日之大雅都市計畫，示意圖就系爭土地標
23 明「現有巷道寬6公尺保留」，核與臺中市建築物地籍套繪
24 查詢系統（見本院卷第57頁、本院112年度訴字第1023號卷
25 〈下稱訴字1023卷〉第115至117頁）顯示系爭土地為現有巷
26 道之情形相符。

27 四、又被告前因臺中市政府在系爭土地上之一部鋪設柏油路面，
28 劃設機車停車格，復在系爭土地上裝設路燈基座與底座，向
29 本院對臺中市政府提起訴訟，請求排除侵害返還系爭土地，
30 經本院以112年度訴字第1023號審理，判決被告敗訴，被告
31 上訴，經臺灣臺中高等法院臺中分院以113年度上字第298號

01 判決駁回上訴而確定（下稱前事件），被告於前事件審理時
02 自承至遲於99年1月時，系爭土地已鋪設柏油及劃設白色路
03 邊線之事實（見本院卷第308頁），復觀系爭土地過往諸多
04 時點之GOOGLE地圖街景照片（本院卷第107至119頁、訴字
05 1023卷第25至31、107至113頁），均呈現為中清東路之一
06 部，而供公眾自由往來使用，並無任何土地所有權人禁止他
07 人通行使用之警語或阻隔設施，堪認系爭土地供公眾通行之
08 狀態未曾中斷。又被告於104年2月3日經拍賣取得系爭土地
09 全部應有部分前，其本身與其法定代理人朱祐宗同為系爭土
10 地之共有人，朱祐宗應有部分並高達210分之131，該拍賣公
11 告復載明：系爭土地部分為道路使用、不點交，此有拍賣公
12 告為憑（訴字1023卷第104至105頁）。又朱祐宗於111年12
13 月8日21時30分許，僱工駕駛預拌混凝土載運水泥至中清東
14 路165號至171號前鋪設水泥，覆蓋系爭土地上之路面標線及
15 機車停車格，臺中市大雅區公所對朱祐宗提出毀損告訴，經
16 臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢）以112年度偵字第
17 12399號偵辦（下稱前案），朱祐宗於前案警詢時供稱：

18 「（為何購買系爭土地至今才要於該處鋪設水泥？）因該處
19 前陣子容易積水，我想說鋪設水泥墊高該處路面，讓民眾比
20 較好走」等語（見偵卷第27頁），足見被告之法定代理人非
21 僅未曾阻止公眾通行使用系爭土地，反有便利促進民眾通行
22 之積極鋪路作為，檢察官亦採信朱祐宗前開所辯，以其係為
23 解決積水問題，並無毀損犯意，而予不起訴處分。基上，依
24 上開事證，可知系爭土地早於逾30年前，已為中清東路之一
25 部，且為不特定公眾與系爭三房屋往來通行所必要，並非僅
26 為通行之便利或省時，復以道路狀態持續供公眾通行未曾中
27 斷，且於公眾通行之初，系爭土地之所有人並無阻止之情
28 事，故前述81年1187號、95年1816號建造執照，始會將其套
29 繪為現有巷道並指示建築線在案。被告於10年前陸續取得系
30 爭土地持分後，仍繼續供人車通行之用，嗣復有鋪設水泥路
31 面之助益公眾通行作為，於本件審理中並一再重申並未禁止

原告通行系爭土地之意旨（見本院卷第144、300頁），益徵系爭土地合於公用地役關係之三要件，即屬具公用地役關係之既成道路。

五、從而，系爭三土地既有可供公眾通行之道路以對外聯絡道路，揆諸上開最高法院判決意旨，應認不符合民法第787條規定之袋地要件，原告據此主張其就系爭土地有袋地通行權存在云云，不應准許。另原告請求被告應容許原告鋪設柏油或水泥，及不得阻礙原告通行，亦屬無據。

肆、綜上所述，原告依民法第787條第1項、第788條第1項之規定，請求如壹、程序部分所示，為無理由，應予駁回。

伍、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
民事第一庭 法 官 廖聖民

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 114 年 8 月 15 日
書記官 陳鉉岱

附表：

編號	所有權人	永興段土地地號	土地簡稱	坐落其上建號建物	建物簡稱
1	林志鴻	727	727土地	226、225	226房屋、 225房屋
2	陳昭紅	726	726土地	225	225房屋
3	林志鴻	725	725土地	224	224房屋