

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第739號

原告 育堂建設股份有限公司

法定代理人 祁加弘

訴訟代理人 謝文哲律師

複代理人 施瑞章律師

被告 林衍良

訴訟代理人 朱坤茂律師

參加人 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 趙子賢

複代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國113年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告就被告所有坐落臺中市○○區○○段00000○00000○00000地號土地，如附圖所示原告方案區塊面積各26.58、74.67、0.12平方公尺（合計101.37平方公尺）部分之土地有通行權存在，被告不得妨礙原告通行。

二、被告應容忍原告在前項通行範圍內設置水管、電力、電信、瓦斯及其他管線，並不得有任何妨礙之行為。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。查原告起訴聲明第1項原為：「確認原告就被告所有坐落臺中市○○區○○段00000○00000○00000地號土地（下合稱708-4等3筆土地）如起訴狀附圖斜線部分面積101.36平方公尺之土地（面積、位置以地政機關實測為主）有通行權存在。」（本院卷第9頁），嗣於本院審理中，變更第1項聲明為：「確認原告就被告所有708-4等3筆土地如臺中市豐原地政事務所112年9月18日豐土測字第188800號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之原告方案斜線部分面積各26.58、74.67、0.12平方公尺（合計共101.37平方公尺，下稱系爭通行範圍）之土地有通行權存在。」（見本院卷第389頁、第390頁），核原告所為更正後之聲明，係就地政機關實際測量結果為確認，未變更訴訟標的，僅係補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更，揆諸前揭規定，應予准許。

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。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號判決先例意旨參照）。查原告主張就被告所有之708-4等3筆土地有通行權存在等節，為被告所否認。是原告就其所有臺中市○○區○○段000○00000○00000地號土地（原均為710地號土地，於110年2月4日因分割增加710《下稱新710地號土地》、710-1、710-2地號土地，下分稱地號，合稱系爭土地）對708-4地號等3筆土地之通行權是否存在即有不明，並因此致原告私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件確認判決除去，堪認原告有受確認判決之法律上利益存在，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告之母即訴外人朱秀香於民國109年6月10日簽訂「土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），約定

01 由朱秀香出售其所有坐落臺中市神岡區前圳段708-6、708-
02 7、709、709-1至709-11、711等15筆土地(下稱系爭15筆土
03 地)予原告，並協助原告取得系爭土地及同段712地號土地
04 (下稱712地號土地)，雙方約定應於系爭土地及712地號土
05 地簽約完成後5日內，簽訂正式合約，然朱秀香卻僅使原告
06 取得系爭土地。而系爭土地因與公路無適宜之聯絡，致不能
07 為通常使用而為袋地，而系爭土地之北側、東側均有建物，
08 審酌後經由南側鄰地即780-4地號等3筆土地連接至臺中市神
09 岡區文昌街(下稱文昌街)對外通行，乃對臨地損害最小之通
10 行方式；又系爭土地為「都市計畫區住宅區」，斟酌防火、
11 防災、避難、安全需求，至少需保持3.5米或4.1米以上之寬
12 度，始敷消防法令最低要求消防車輛「單純通行」或「救災
13 活動所需寬度」，再系爭土地供為建築物總樓地板面積合計
14 為1205.38平方公尺，依建築技術規則第2條第1項第4款之規
15 定，系爭土地應有寬度6公尺通路供通行，依民法第787條第
16 1項之規定，是被告就系爭通行範圍應容忍原告開設柏油道
17 路，且並不得妨礙原告通行；此外，於系爭通行範圍同時作
18 為通行土地及設置水管、電力、電信、瓦斯或其他管線之土
19 地，顯可有效降低設置管線、排水溝之技術成本，亦屬對於
20 周圍土地損害最少之處所及方法，為此，爰依民法第787條
21 第1項、第786條第1項前段之規定提起本件訴訟等語。並聲
22 明：(一)確認原告就系爭通行範圍之土地有通行權存在。(二)被
23 告應容忍原告在上開土地範圍內埋設水管、電力、電信、瓦
24 斯或其他管線，及鋪設柏油道路，並不得妨礙原告通行。

25 二、被告則以：

26 (一)系爭契約第3條約定，如朱秀香協助原告於2年內取得系爭土
27 地及712地號土地，雙方應於該2筆土地簽約完成後5日內正
28 式簽約，否則即無條件解除系爭契約，嗣朱秀香取得系爭土
29 地，然因原告佯稱：登記於原告名下可為朱秀香省稅云云，
30 使朱秀香因而陷於錯誤將系爭土地登記為原告所有，然因朱
31 秀香無法於2年內取得712地號土地，故朱秀香依系爭契約第

01 3條但書之約定解除系爭契約，原告顯係因自己行為招致朱
02 秀香不按系爭契約履行，使系爭土地因而成為袋地。嗣經原
03 告對朱秀香訴請履行合約移轉不動產所有權移轉登記事件，
04 經本院以111年度重訴字第557號審理（下稱系爭另案），倘
05 系爭另案判決原告勝訴，則原告自得通過系爭15筆土地連接
06 文昌街，原告即無確認通行權之法律上利益。

07 (二)又自62年航照圖可知，系爭土地上原有房屋(現已倒塌)，其
08 門牌號碼與鄰地朱秀香所有、坐落於711地號土地上之房屋
09 相同，712地號土地上亦有房屋，顯見系爭土地有可對外聯
10 絡之道路；又系爭土地現有既成道路(下稱系爭通路)可連接
11 文昌街176巷：①自文昌街轉176巷、②微右轉有朱秀香供公
12 眾通行709-12土地之既成道路、③再右轉現有供人停車之空
13 地、④再左轉進入通行數十年之通道進入文昌街176巷8號，
14 即可達系爭土地；縱系爭通路非既成道路，仍有通路連接公
15 路，是系爭土地並非袋地。

16 (三)再系爭土地通行至公路除系爭通行範圍外，尚有：A方案：
17 自710-2地號土地經由同段706、701-2地號土地（下稱地
18 號）連接至民權一街、B方案：自710-2地號土地經由706地
19 號土地連接至文昌街，因706地號土地為參加人財政部國有
20 財產屬所有之水利地，可依國有非公用土地提供代地通行作
21 業要點之規定通行，故B方案無須價購土地，而A方案只需價
22 購701-2地號土地，均屬對鄰地損害較小之通行方式，而708
23 -4等3筆土地全屬被告所有，業於112年7月26日獲臺中市政
24 府許可設置停車場，且已設置完成，如以708-4等3筆土地開
25 闢6公尺寬道路，顯然破壞系爭契約所示之17筆土地作為建
26 築基地之完整性，而為損害最大之方式。況系爭土地總面積
27 為551.99平方公尺，可建總面積為993.58平方公尺、私設通
28 路長度約15.7至17.2公尺，直接連接建築線5公尺即可，無
29 須通行6公尺寬度，系爭通行範圍顯係對鄰地損害最大之方
30 式等語資為抗辯。

31 (四)並聲明：原告之訴駁回。

01 三、參加人財政部國有財產署略以：系爭土地是否與公路無適宜
02 之連絡，不能為通常使用而屬袋地，應依現在使用方法判
03 斷，以及如系爭土地屬袋地，則原告主張之通行方法是否屬
04 對鄰地損害最少之處所，均應由原告負舉證責任等語。並聲
05 明：原告之訴駁回。

06 四、本院之判斷：

07 (一)系爭土地為袋地，需通行鄰地連接至公路：

08 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
09 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
10 以至公路，民法第787條第1項定有明文。次按民法第787條
11 第1項所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之
12 情形，並不以土地絕對不通公路為限，即雖有道路可通至公
13 路，但其聯絡並不適宜，致不能為通常使用之情形者，亦包
14 括在內。而是否能為通常使用，須斟酌袋地之位置、地勢、
15 面積、用途、社會環境變化等因素為綜合判斷。倘袋地為建
16 地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難及安全需
17 求，始符能為通常使用意旨(最高法院111年度台上字第2168
18 號判決意旨參照)。

19 2.原告主張系爭土地與公路無適宜之聯絡而為袋地等情，業據
20 其提出系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖資網路便民
21 服務系統列印資料可證(本院卷第69至73頁、第35至37頁)，
22 被告固抗辯：系爭土地可通行系爭通路連接至文昌街176巷
23 云云，然系爭通路並無套繪有案之既成巷道或經管理養護之
24 紀錄等情，有臺中市神岡區公所113年3月4日神區農自第000
25 0000000號函、臺中市政府都市發展局113年3月4日中市都測
26 字第1130040906號函及所附資料、臺中市政府建設局113年3
27 月6日局授建養工山字第1130009056號函可參(本院卷第485
28 頁、第487至501頁、第503頁)，足見系爭土地並未能通行既
29 成道路以連接文昌街176巷道路。又系爭土地屬於都市計畫
30 區住宅區等情，有都市計畫書圖查詢整合平台列印資料可憑
31 (本院卷第51頁)，乃係建築房屋供人居住使用，揆諸上開說

明，就通行部分，自應綜合考量建物之防火、防災、避難及安全需求，而按消防車輛救災動線指導原則：(一)供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高；二、消防車輛救災活動空間之指導原則：(二)5層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上，劃設消防車輛救災活動空間指導原則第1條第1款、第2條第1款定有明文。而被告於本院審理時自認：系爭通路有部分無法通行小客車，早年是步行出入等語(本院卷第525頁)，是系爭通路顯然無法供消防車通行，不符合建築物防火及安全需求，難認足供通常使用，自難認與公路有適宜之聯絡，被告此部分抗辯，乃不足採。是被告辯稱：系爭土地尚未建築房屋，無須考量建築物之情形云云，乃無足採。

(二)系爭通行範圍為周圍地損害最小之通行方式：

1.又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，為民法第787條第1項、第2項前段所明定。規範目的在使袋地發揮經濟效用，以達物盡其用之社會整體利益，擴張通行權人之土地所有權，令周圍地所有人負容忍之義務，二者間須符合比例原則，是通行權人須在通行之必要範圍，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。所謂必要範圍，應依社會通常觀念，就周圍地之地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，綜合判斷是否為損害周圍地最少之最適宜通路。自實質觀之，包含頗強之形成要素，法院應依職權認定之（最高法院109年度台上字第2474號判決意旨參照）。

2.系爭土地周圍無適宜之聯絡道路，以致不能為通常之使用，又系爭土地為都市計畫區住宅用地等情已如前述，而建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款、第161條、162條

第1項第3款分別規定：「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：四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。」、「本規則所稱容積率，指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比。基地面積之計算包括法定騎樓面積。前項所稱容積總樓地板面積，指建築物除依本編第55條、第162條、第181條、第300條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。」、「前條容積總樓地板面積依本編第1條第5款、第7款及下列規定計算之：一、每層陽臺、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過2公尺或雨遮、花臺突出超過1公尺者，應自其外緣分別扣除2公尺或1公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之10部分，得不計入該層樓地板面積。每層共同使用之樓梯間、升降機間之梯廳，其淨深度不得小於2公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之10部分，得不計入該層樓地板面積。但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之15部分者，應計入該層樓地板面積；無共同使用梯廳之住宅用途使用者，每層陽臺面積之和，在該層樓地板面積百分之12點5或未超過八平方公尺部分，得不計入容積總樓地板面積。二、二分之一以上透空之遮陽板，其深度在2公尺以下者，或露臺或法定騎樓或本編第1條第9款第1目屋頂突出物或依法設置之防空避難設備、裝卸、機電設備、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及依公寓大廈管理條例規定之管理委員會使用空間，得不計入容積總樓地板面積。但機電設備空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之百分之10外，其餘不得超過該基地容積之百

分之15。三、建築物依都市計畫法令或本編第59條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積。但面臨超過12公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。」而系爭土地面積551.99平方公尺、建蔽率為60%、容積率為180%等情，為兩造所不爭執(本院卷第439頁、第458頁)，且系爭土地並未面臨超過12公尺之道路，是依原告提出之配置圖以觀(本院卷第465頁)，系爭土地建築房屋之容積總樓地板面積為1165.67平方公尺(計算式： $231.39 + 30.44 + 252.63 + 254.43 + 254.43 + 142.35 = 1165.67$)，故原告主張應有寬度6公尺之通路連接公路等語，乃屬有據。又系爭土地北側、東側均有建物，難以通行至公路，有地籍圖資網路便民服務系統列印資料可憑(本院卷第35至37頁)，而被告自承708-4等3筆土地現設置停車場使用(本院卷第201頁、第519頁)，並有現場照片可憑(本院卷第259至261頁)，復系爭通行範圍乃依708-1地號土地與708-4地號土地之地籍線水平向西延伸6公尺(本院卷第283頁)，已緊靠該停車場之邊緣通行，對於被告作為停車場使用之目的，影響非鉅，堪認原告主張系爭土地之通行範圍乃對周圍土地損害最少之處所及方法，被告負有容忍義務原告通行之義務。

3.被告固抗辯：原告尚有對周圍土地損害最少之A、B方案可通行云云，然就A方案部分，原告固可由710-2地號土地通行706、701-2地號土地連接至民權一街，有本院勘驗筆錄及現場照片可參(本院卷第251至283頁)，然採取此通行方案，將使701-2地號土地完全無法建築房屋使用，難謂對周圍地損害最少之方式；而B方案部分，原告雖可由710-2地號土地通行706地號土地連接至文昌街，然706地號土地靠近文昌街處經設置大型水塔1個，僅足供1人通行，且706地號土地最寬處僅有2.8公尺，最窄處僅2.1公尺，而兩側除701-2地號土地尚未建築房屋外，其餘部分兩側均緊臨建築物之牆壁，且有

01 部分遭被告胞弟所有之門牌號碼臺中市○○區○○街000號
02 建物占用，亦有本院勘驗筆錄及現場照片可參(本院卷第253
03 至255頁、第263、269、273頁)，顯無法供汽車通行，亦不
04 符合前開建築物防火及安全需求，難認足供通常使用，被告
05 此部分抗辯，乃不足採。至被告抗辯：如準原告通行系爭通
06 行範圍，則有害系爭契約所定17筆土地作為建築基地之完整
07 性云云，然查，朱秀香已解除系爭契約等情乃經被告自認，
08 則顯見朱秀香並無出售系爭契約所定其他土地予原告之意
09 思，是系爭契約所定17筆土地顯無共同開發作為建築基地之
10 可能，況系爭通行範圍乃緊靠708-4等3筆土地與708-1地號
11 土地，對整體利用無甚妨礙，被告此部分抗辯，亦無足採。

12 (三)被告抗辯原告應受通行權之限制，亦不足採：

13 1.又按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致
14 不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人
15 或讓與人或他分割人之所有地；數宗土地同屬於一人所有，
16 讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，
17 致不能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定有明文。
18 次按鄰地通行權係為調和相鄰地關係所定，此項通行權乃就
19 土地與公路無適宜之聯絡者而設，若該土地本與公路有適宜
20 之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之任意行為而阻
21 斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，
22 應由土地所有人自己承受，民法第787 條第1 項立法意旨參
23 照；至於所謂任意行為，係指於土地通常使用情形下，因土
24 地所有人自行排除或阻斷土地對公路之適宜聯絡而言（最高
25 法院103 年度台上字第505號判決意旨參照）。

26 2.查710-1、710-2地號土地乃分割自710地號土地，710地號土
27 地重測前為臺中市○○區○○段0○○○○段0000000地號土
28 地，708-4、708-7地號土地分割自708-3地號土地，708-3地
29 號土地重測前為社口段190-10地號土地，709-2地號土地係
30 分割自709地號土地，709地號土地重測前為社口段189-11地
31 號土地等情，有708-4地號等3筆土地登記第一類謄本及臺中

01 市豐原地政事務所112年7月31日豐第二字第1120007497號函
02 可憑(本院卷第77至81頁、第181頁)，足見系爭土地於分割
03 前本即與公路無適宜之聯絡而為袋地，並非因原告任意行為
04 所生。是被告抗辯：是因原告自身行為致系爭土地無法連接
05 至公路，故不得主張通行708-4等3筆土地云云，乃無足採
06 (四)再按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、
07 瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人
08 土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為
09 之，並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。查系爭土
10 地為都市計畫區住宅用地，得供建築使用等節已如前述，惟
11 因系爭土地為袋地，並未直接臨路，若將來供建築使用，建
12 築所需之電線、水管、瓦斯管或其他管線，確有通過708-4
13 等3筆土地之必要。本院審酌系爭通行範圍已供原告通行，
14 被告已不得在上開通行範圍內為妨礙原告之行為，則原告依
15 民法第786條第1項規定，請求在該範圍內設置系爭管線，確
16 係對708-4等3筆土地損害最少之處所及方法，應為可採，被
17 告並負有容忍之義務，而不得妨礙原告。

18 五、綜上所述，原告依民法第786條第1項、第787條第1、2項之
19 規定，請求確認原告就系爭通行範圍有通行權存在，不得設
20 置地上物或為任何妨礙通行之行為，原告並得於該範圍內設
21 置系爭管線，被告不得有任何妨礙原告之行為，均有理由，
22 應予准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
24 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
25 。至原告請求本院至現場勘驗，以證明系爭土地可通行系爭
26 通路連接文昌街176巷云云，然系爭通路不足以供通常使用
27 已如前述，自無前往勘驗之必要，附此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 5 月 8 日

30 民事第四庭 法 官 侯驊殷

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀
02 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
03 費。
04 中 華 民 國 113 年 5 月 9 日
05 書記官 吳克雯