

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第313號

上訴人 林呂土有

訴訟代理人 林肇源

被上訴人 楊勝堡

訴訟代理人 陳育仁律師

上列當事人間請求確認通行權事件，上訴人對於中華民國112年5月31日本院豐原簡易庭111年度豐簡字第846號第一審判決，提起上訴，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國111年7月29日購買使用分區為特定農業區、使用地類別為甲種建築用地之臺中市○○區○○段000地號、第472之1地號土地（下分別稱系爭473土地、系爭472之1土地），系爭473地號土地之前手，原可經由同段472之1土地及坐落在上訴人所有之同段469地號、469-1地號土地（下稱系爭通行土地）所鄰接之鎌村路605巷道，通行至臺中市豐原區鎌村路465巷（下稱鎌村路465巷）之既成道路。詎伊於簽約購買系爭473地號土地後申請鑑界，鑑界時曾通知上訴人，由上訴人之子林肇源出席參與鑑界，林肇源卻於鑑界後，在伊原通行之系爭472-1地號土地與系爭通行土地上之通道間設置鐵皮浪板及黃色安全樁數支，阻擋伊自該處通行，致伊無道路可資通行。而系爭473地號土地為袋地，伊藉由系爭472-1地號土地及系爭469、469-1地號土地上之鎌村路605巷道通行至鎌村路465巷，顯為侵害最小、通行路徑最短之通行方案，爰依民法第787條第1項、第2項、第788條第1項前段規定提起本件訴訟等語。起訴聲明求為判決：（一）確認被上訴人對上訴人所有系爭通行土地，如臺中市

01 豐原地政事務所收件日期112年1月17日豐土測字第008800號
02 土地複丈成果圖紅色影線部分（面積共4.42平方公尺，其中
03 坐落豐新段469地號土地面積為0.36平方公尺；坐落豐新段4
04 69-1地號土地面積為4.06平方公尺）之土地，有通行權存
05 在；(二)上訴人應容忍被上訴人於前項通行權存在範圍之土地
06 上，以夯實、整平之方式開設柏油路面以供通行，並應容許
07 被上訴人通行，且不得為妨害被上訴人通行之行為。

08 二、上訴人則以：被上訴人所有之系爭473地號土地係自同段474
09 地號土地(重測前為鎌子坑口段)分割而來，上開土地既原屬
10 同筆土地，而現474地號土地亦可通行至道路，被上訴人即
11 應受拘束，僅得通行分割之土地，不得再對上訴人之土地主
12 張通行權。縱認前開主張不可採，然同為被上訴人所有，而
13 與473地號土地毗鄰之472-1地號土地，皆可透過同段474地
14 號土地上鋪設之現有巷道，及同段474-15地號土地鋪設之水
15 泥地面，通行汽車，無須行經系爭通行土地。又被上訴人所
16 有之472-1地號土地之登記使用類別為農牧用地，並無房舍
17 登記，故其上之建物、水泥牆、水塔等均屬違建，是被上訴
18 人將472-1地號土地上之水泥牆、水塔等地上物拆除、整平
19 連接已鋪設之水泥地及遷移電線桿後，由系爭473地號土地
20 即有大於2公尺寬之道路可供機車及汽車通行至現有巷道鎌
21 村路465巷，且較經由系爭469、469-1地號土地上之通道向
22 北通往鎌村路465巷之通行距離更近、更寬，是被上訴人所
23 有之473地號土地藉由上述方式即與公路有適宜之聯絡，不
24 符合民法第789條第1項、第787條第1項袋地通行權之規定等
25 語，以資抗辯。

26 三、原審判命如被上訴人起訴聲明所示，上訴人不服，提起上
27 訴，並為上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於
28 第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

29 四、得心證的理由：

30 (一)被上訴人為系爭473地號、472-1地號土地之所有人，上訴
31 人為系爭469地號、469-1地號土地所有人等情，業據兩造

01 提出並經本院依職權調取土地登記第一類謄本等件，在卷可
02 憑，且為兩造所自陳，該部分事實首堪認定。

03 (二)被上訴人所有之系爭473地號土地是否為袋地，而不能為通
04 常之使用，得主張通行權？

05 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
06 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
07 以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
08 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1
09 項、第2項前段分別定有明文。核其主要目的，不僅專為調
10 和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以
11 促進物盡其用之社會整體利益，從而，明定周圍地所有人負
12 有容忍通行之義務。

13 2.被上訴人所有之系爭473土地與系爭472之1土地及周圍同段4
14 74之7地號至474之15地號土地毗鄰，且除系爭472之1土地與
15 鎌村路465巷道相連外，系爭473土地與公路無適宜之聯絡，
16 致須通行系爭472之1土地往北通往鎌村路465巷；抑或經由
17 系爭472之1土地及系爭通行土地上之鎌村路605巷道，往北
18 通往鎌村路465巷等情，有地籍圖謄本、空照套繪圖在卷可
19 參（見原審卷第33、39、163頁），並經原審至現場勘驗屬
20 實，有勘驗筆錄、勘驗照片附卷為證（見原審卷第161至183
21 頁），堪認系爭473地號土地確屬袋地，而有通行周圍地以
22 至公路之必要。

23 (三)被上訴人通行權之行使？

24 1.按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不
25 能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或
26 讓與人或他分割人之所有地，民法第789條第1項定有明文。
27 是倘若係因分割而導致分割後部分土地變成與公路無適宜聯
28 絡之袋地，則該土地所有人及其後手僅能通行分割前同一土
29 地之其他部分；易言之，同一筆土地不得因分割而增加其他
30 鄰地之負擔，是立法者於不動產相鄰關係之袋地通行權，針
31 對此情況，特別設有民法第789條作為同法第787條之特別限

01 制條款，是袋地之形成於有民法第789條規定所示分割等情
02 況所致者，該袋地自應受該條規定之對外通行權限制，而不
03 得主張通行其他鄰地。

04 2.經查，臺中市○○區○○段000地號土地，重測前為鎌子坑
05 口段248-2地號土地，其於72年間因共有物分割，而增加同
06 段248-39及248-40地號土地(見本院卷第165頁)，於90年間
07 地籍圖重測後，248-2地號土地變更為現今豐新段474地號土
08 地(見本院卷第167頁)，前開因分割而增加之鎌子坑口段248
09 -40地號土地，重測後則更為豐新段473地號土地(見本院卷
10 第165頁)，即本件系爭473地號土地，嗣於99年間474地號土
11 地再因分割而增加現豐新段474-1至474-15地號土地(見本院
12 卷第171頁)，則綜以上開各土地分割過程，可知系爭473土
13 地係自474地號土地分割而來，本可由474地號土地自由通行
14 至道路，系爭473土地係因土地分割後，使該土地位於內裏
15 處，始因分割形成袋地，揆諸前開規定，即應有民法第789
16 條規定之適用，而僅能由474地號土地對外為通行，不得增
17 加其他鄰地之通行負擔。

18 3.復按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
19 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
20 地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍
21 內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787 條
22 第1、2 項定有明文，此為袋地通行權。上開規定旨在調和
23 土地用益權之衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡
24 其用之社會整體利益。土地相鄰關係既係基於利益衡量原則
25 而設，則依誠信原則，土地所有人不能因求自己之最大便
26 利，致對相鄰土地所有人造成逾越必要程度之損害，是袋地
27 通行權僅在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，應限
28 於必要之程度，且應選擇對鄰地損害最少之方法及範圍為
29 之。亦即，通行範圍以使袋地得為通常使用為已足，不得因
30 通行權人個人特殊用途考量而損及周圍地所有人之利益。至
31 於是否與公路無適宜之聯絡致不能為通常之使用，應依其現

01 在使用之方法判斷之；另是否為通常使用所必要，除須斟酌
02 土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途（最高法院85
03 年度台上字第2057號、87年度台上字第2247號、92年度台上
04 字第1399號、96年度台上字第584號判決意旨參照）。是以
05 依照通行權規定之條文文義及立法意旨，均係基於促進「與
06 公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用」之土地之經濟使
07 用，而賦予符合上開要件之「土地」其所有人得據以對周圍
08 地取得通行權之法律效果；至於土地上之「建物」其所有人
09 或使用人應如何通行至公路、最便利之通行方式為何，並非
10 民法第787條第1項法定通行權所欲處理之問題。

11 4.系爭473土地雖因474地號土地上已蓋滿房屋，有事實上通行
12 之困難，然與系爭473土地相鄰之系爭472之1土地，可通行
13 至北端之鎌村路465巷及與其平行之鎌村路605巷，被上訴人
14 雖復主張：如需通行系爭472之1土地以至公路，需拆除水泥
15 牆、遷移電線桿，影響過鉅等語。惟查，系爭472之1土地同
16 為被上訴人所有，該土地之樣貌，其南側較為寬廣，北側則
17 呈現狹長延伸狀，此狹長通道之寬度約有2公尺，可供車輛
18 通行及停放，此可見原審卷附之現場履勘照片（見原審卷第1
19 67、171、179頁），而該土地介於南側寬廣處與北側狹長通
20 道之間，有被上訴人所有之1層樓磚造、土造平房，平房較
21 靠北側則有長約2.3公尺、寬約17公分之水泥牆，往東南方
22 延伸凸出部分即為系爭472之1土地之北側狹長通道，而此水
23 泥牆之西北側另有一電線桿等事實，皆有附圖及原審勘驗筆
24 錄、勘驗照片在卷可憑（見原審卷第155、157、167至183
25 頁）。然被上訴人既為系爭473土地、472之1土地之所有權
26 人，自可將二土地之經濟效能合併使用，即可透由自己所有
27 之472之1土地通往473土地，且系爭472之1土地亦無不能以
28 汽車通行之公路之現況，實難因被上訴人基於自己之使用上
29 習慣及便利，為方便使汽車可直接通行至系爭473土地，即
30 認此屬為通常使用所必要，而要求上訴人應忍受被上訴人通
31 行權之行使。況經被上訴人自陳系爭473及472之1土地及其

01 上之建物，於其向前手買受前即與現況無異，則被上訴人於
02 買受前即應進行相關通行方式之評估，其既決定買受，即應
03 自行承擔通行上不便利之風險，如欲達到通行上之最便利，
04 亦應自行拆除其上之建物，非增加鄰人之通行負擔。被上訴
05 人雖再稱前手並無通行至上訴人土地之問題，惟此係基於前
06 手及上訴人間之約定或基於其間情誼而使上訴人願意供其通
07 行，非謂被上訴人於買受後，上訴人亦有同意使自己所有之
08 土地供被上訴人通行之義務。

09 5. 準此，系爭473土地係自同段474地號土地分割而來，本應由
10 分割之土地即474地號土地對外通行，雖因分割土地現已蓋
11 滿平房而有事實上通行之困難，然系爭472之1土地既有北端
12 狹長部分直接緊鄰鎌村路465巷道，且該狹長部分可供車輛
13 通行及停放，又與系爭473土地同為被上訴人所有，則被上
14 訴人實可以車輛通行至472之1土地後，再以步行方式進入47
15 3土地，或自行決定拆除土地上之建物，對於土地皆可達到
16 供通行之有效利用，亦無需損害周圍鄰地所有人之權利，故
17 難認被上訴人主張之通行權利具備必要性，其主張應屬無
18 據。

19 五、綜上所述，被上訴人依民法第787條規定請求確認對上訴人
20 所有，如臺中市豐原地政事務所收件日期112年1月17日豐土
21 測字第008800號土地複丈成果圖紅色影線部分（面積共4.42
22 平方公尺，其中坐落豐新段469地號土地面積為0.36平方公
23 尺；坐落豐新段469-1地號土地面積為4.06平方公尺）之土
24 地，有通行權存在；及請求上訴人應容忍被上訴人於前項通
25 行權存在範圍之土地上，以夯實、整平之方式開設柏油路面
26 以供通行，並應容許被上訴人通行，且不得為妨害被上訴人
27 通行之行為，皆屬無據，不應准許。上訴意旨指摘原判決不
28 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判，如
29 主文第2項所示。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
31 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此

01 敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1
03 第3項、第450條、第463條、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

05 民事第一庭 法 官 許石慶

06 法 官 林金灶

07 法 官 趙蕙涵

08 以上為正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

11 書記官 許千士