

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第920號

原告 楊賴錦綢  
訴訟代理人 陳姿君律師  
被告 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏  
訴訟代理人 洪政國律師  
受告知訴訟人 豐富興業有限公司

法定代理人 紀信全

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於中華民國114年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告對於被告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○地號，如附圖所示編號A部分、面積118平方公尺之土地、同段第1071-3地號，如附圖所示編號B部分、面積15平方公尺之土地、同段第1071-16，如附圖所示編號C部分、面積3平方公尺之土地、同段第1071地號，如附圖所示編號D部分、面積1平方公尺之土地，及同段第1071-1地號，如附圖所示編號E部分、面積1平方公尺之土地，有通行權存在。

被告應容忍原告通行上開土地，且不得在第一項通行土地上設置妨礙原告通行之障礙物或為其他妨害原告通行之行為，如有設置，應予排除以供原告通行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、坐落臺中市○○區○○段○○○○○○地號土地原為訴外人楊克連（下稱楊克連）所有且相鄰。又原告所有同段第1072-1地號土地（稱下系爭土地）係於民國63年5月28日分割自同段第1072地號土地，分割後同段第1072地號土地及系爭土

01 地均成為袋地，須經由同段第1071地號土地進出。嗣同段第  
02 1071、1072地號土地之共有人依土地法第34條之1規定將前  
03 開土地出售予建商即受告知訴訟人豐富興業有限公司（下稱  
04 豐富公司），豐富公司買受後，於111年12月13日將同段第1  
05 071地號土地與同段第1072地號土地合併分割為同段第107  
06 1、1071-1至1071-20地號等土地，並刪除同段第1072地號之  
07 編號，且申請建築執照（建照號碼：112中都建字第1272  
08 號、112中都建字第1273號）在前開土地上興建12棟獨棟建  
09 物，另預留同段第1071-3、1071-5、1071-16、1071-17等土  
10 地作為該等建物之通行使用，再將前開土地均信託登記在被  
11 告名下。

12 (二)、原告所有之系爭土地與公路無適宜之聯絡而為袋地。原告曾  
13 於同段第1071、1072地號土地出售與豐富公司後，先發函向  
14 豐富公司主張袋地通行權，豐富公司卻回函表示原告應利用  
15 相鄰之同段第1525地號土地（下稱第1525地號土地）通行始  
16 為對鄰地所有權人侵害最小之方案，故原告轉向第1525地號  
17 土地之所有權人財政部國有財產署（下稱國有財產署）申請  
18 通行，卻遭國有財產署中部分署於113年2月26日台財產中改  
19 字第11350002770號函覆原告，並以原告所有土地係分割自  
20 同段第1071、1072地號土地，依法應利用該等土地通行為由  
21 而拒絕原告請求。又原告所有之系爭土地既分割自1071、10  
22 72地號土地而來，即有民法第789條之適用，依法得通行同  
23 段第1071、1072地號土地，且同段第1072地號土地與同段第  
24 1071地號土地合併分割後，本即留設同段第1071-3、1071-  
25 5、1071-16、1071-17等土地作為通行使用，原告所主張之  
26 通行方案應屬侵害最小方案，況依被告所提方案通行同段第  
27 1525、1066地號土地，其水泥地面寬僅1公尺，且與北側路  
28 面有明顯高低落差，均非適宜之聯絡通路，爰依民法第78  
29 7、789條規定提起本件訴訟等語。

30 (三)、並聲明：如主文第1、2項所示。

31 二、被告則以：原告所有之系爭土地係於63年5月28日自臺中市

01 ○○區○○段○○0000地號土地分割，惟該地號土地分割前即  
02 為袋地，故本件並無民法第789條之適用。且原告所有系爭  
03 土地若自東北角地界線向東，先後穿越訴外人所有之同段第  
04 1525地號、及同段第1066地號土地亦可通行至道路，原告先  
05 前亦以該方案通行至道路，該方案所需使用土地面積顯然較  
06 原告所提方案為少，且原告所提方案經過之被告所有土地價  
07 值皆遠高於同段第1525地號、同段第1066地號等土地價值，  
08 故原告所主張之通行方案顯非於通行必要範圍內損害最小之  
09 方法等語。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、得心證之理由：

11 (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  
12 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  
13 以至公路，民法第787條第1項定有明文。又土地是否不能為  
14 通常使用，應斟酌土地之形狀、面積、位置及用途定之（最  
15 高法院95年度台上字第2653號、81年度台上字第2453號民事  
16 裁判意旨參照）。原告主張其所有之系爭土地係於63年5月2  
17 8日分割自同段第1072地號土地，目前作為農地使用，因與  
18 四周道路無適宜聯絡而無法進入耕作且為袋地；嗣同段第10  
19 71、1072地號土地之共有人依土地法第34條之1規定將前開  
20 土地出售予豐富公司，豐富公司於111年12月13日將同段第1  
21 071地號土地與同段第1072地號土地合併分割為同段第107  
22 1、1071-1至1071-20地號等土地，並刪除同段第1072地號之  
23 編號，且申請建築執照（建照號碼：112中都建字第1272  
24 號、112中都建字第1273號），並在前開土地上興建12棟獨  
25 棟建物，另預留同段第1071-3、1071-5、1071-16、1071-17  
26 等土地作為該等建物通行使用，再將前開土地均信託登記在  
27 被告名下等事實，業據原告提出土地登記第一、二類謄本、  
28 地籍圖謄本、存證信函、提存通知書、建築執照存根查詢土  
29 地使用現況照片等件為證，且為被告所不爭執（見本院卷第  
30 163至165頁），堪認原告前開主張屬實。

31 (二)、原告另主張依民法第789條規定，其所有之系爭土地僅得通

01 行被告所有之土地乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置  
02 辯，則原告請求是否有據，茲說明如后。次按修正前民法第  
03 789條第1項規定：「因土地一部之讓與或分割，致有不通公  
04 路之土地者，不通公路土地之所有人，因至公路，僅得通行  
05 受讓人或讓與人或他分割人之所有地。」；其立法理由謂：  
06 「因土地之一部讓與或分割，致生不通公路之土地者，其結  
07 果由當事人之任意行為而然。故其土地之所有人，祇能不給  
08 報償而通行於受讓人取得之公路接續地，或讓與人現存之公  
09 路接續地，或已屬於他分割人之公路接續地，其他之鄰地所  
10 有人，不負許其通行之義務。」；又按98年1月23日修正施  
11 行之民法第789條第1項規定：「因土地一部之讓與或分割，  
12 而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人  
13 因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。  
14 數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數  
15 人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦  
16 同。」；其立法理由謂：「數宗土地同屬於一人所有，而讓  
17 與其一部（包括其中一宗或數宗或一宗之一部分）或同時分  
18 別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用  
19 者，土地所有人因至公路，亦僅得通過該讓與之土地，以貫  
20 徹本條立法精神，爰仿德國民法第918條第2項後段規定，修  
21 正第1項。」，足見修正前民法第789條第1項之立法理由在  
22 於土地所有人讓與土地之一部或分割土地時，就其可能造成  
23 不能與公路為適宜之聯絡之情形，為其能預見而得事先安  
24 排，土地所有人不能因自己之讓與或分割土地之任意行為，  
25 導致對當事人以外之其他土地所有人造成不測之損害。此法  
26 條所規定之通行權性質上乃土地之物上負擔，隨土地而存  
27 在，土地所有人將土地分割成數筆，同時或先後讓與數人，  
28 應仍有該法條規定之適用。因此，基於同一法理，在98年1  
29 月23日修正民法第789條第1項規定前，土地所有人將其所有  
30 之數筆土地，分別轉讓數人之情形下，實務及通說均認為仍  
31 應類推適用修正前民法第789條第1項之規定（最高法院90年

01 度台上字第1679號、92年度台上字第1833號判決），且為貫  
02 徹本條立法精神，更於98年1月23日加以修正明文化，明定  
03 其法律效果亦同，是修正前後法律效果並無不同，雖原告於  
04 64年12月2日即取得系爭土地，而生通行權之問題，然仍得  
05 直接適用修正後之民法第789條第1項，核先敘明。

06 (三)、依前述修正後立法理由，主要係因在數宗土地同屬一人所  
07 有，同時或先後讓與數人，就其可能造成不能與公路為適宜  
08 之聯絡之情形，為其能預見而得事先安排，如因讓與致其中  
09 一筆土地與公路無適宜聯絡，則土地所有人不能因自己之讓  
10 與或分割土地之任意行為，導致對當事人以外之其他土地所  
11 有人造成不測之損害，是與無適宜聯絡土地所有人僅能通行  
12 受讓人或讓與人之土地。經查，系爭土地係於63年5月28日  
13 分割自同段第1072地號土地而來，原告則於64年12月2日以  
14 贈與為原因登記取得系爭土地，又同段第1071、1072地號土  
15 地斯時均為訴外人楊萬發、楊培、楊啓、楊泰樂、楊炎明、  
16 楊麒麟所共有，應有部分各6分之1等情，有臺中市龍井地政  
17 事務所113年12月13日龍地資字第1130008867號函所檢附  
18 臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○地號土地登記謄  
19 本（含手抄本）及異動索引資料在卷可按（見本院卷第257  
20 至295頁），顯見原告主張系爭土地於分割及受讓時，同段  
21 第1071、1072地號土地為相同數人所有乙情為真，被告空言  
22 否認，無從憑採。而原告取得之系爭土地既分割自同段第10  
23 72地號土地，且與公路無適宜之聯絡而為袋地，核與修正後  
24 民法第789條第1項後段規定要件相符，自有民法第789條第1  
25 項後段之適用。

26 (四)、被告固辯稱同段第1072地號土地本即袋地，本件應無民法第  
27 789條之適用云云，惟查依前開民法第789條之立法理由可  
28 知，立法者將同屬於一人所有之數宗土地視為一體，若其中  
29 一宗或數宗土地讓與分割而形成袋地，係因土地所有權人任  
30 意行為而生，自仍應由原土地所有權人負擔，而同段第107  
31 1、1072地號土地原同屬楊萬發等人所共有，已如前述，即

01 應視為一體，而原告所有之系爭土地既自同段第1072地號土  
02 地分割而來再經贈與取得，則依前開立法理由意旨，原告所  
03 有之系爭土地僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地  
04 （即同段第1071地號、1072地號土地，嗣合併分割而目前登  
05 記在被告名下之1071、1071-1至1071-20地號土地）始屬公  
06 平，被告前開所辯，實無足取。

07 (五)、第按，前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其  
08 周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第2項定有  
09 明文。所謂通行必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方  
10 法，應依社會通常之觀念，就附近周圍地之土地性質、地理  
11 狀況，相鄰土地所有人及利用人之利害得失，斟酌判斷之  
12 （最高法院98年度台上字第1842號判決意旨參照）。本件原  
13 告所有之系爭土地得依民法第789條第1、2項規定通行被告  
14 所有1071、1071-1至1071-20地號等土地，業據本院認定如  
15 前，唯依同法第787條第2項規定，原告仍應於通行必要之範  
16 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。次查，原告  
17 所有系爭土地欲通行至臺中市龍井區中厝路107巷，須經由  
18 同段第1071、1071-1至1071-20地號等土地東西向穿行，其  
19 中同段第1071、1071-1至1071-20地號土地於興建房屋時本  
20 即預留在同段第1071、1071-1、1071-3、1071-5、1071-16  
21 等土地鋪設道路作為12棟透天建物之通行使用，有原告提出  
22 之豐富公司建設圖資可憑外（見本院卷第43頁），且經本院  
23 於113年8月13日會同兩造至現場勘驗測量屬實，有勘驗筆錄  
24 在卷可按（見本院卷第191至192頁），並為被告所不爭執  
25 （見本院卷第164頁），本院綜上各情，應認採附圖即臺中  
26 市龍井地政事務所113年7月30日龍土測字第75000號土地複  
27 丈成果圖所示，由原告藉由被告所有坐落臺中市○○區○○  
28 段○○○○○○地號，如附圖所示編號A部分、面積118平方公尺  
29 之土地、同段第1071-3地號，如附圖所示編號B部分、面積1  
30 5平方公尺之土地、同段第1071-16，如附圖所示編號C部  
31 分、面積3平方公尺之土地、同段第1071地號，如附圖所示

01 編號D部分、面積1平方公尺之土地，及同段第1071-1地號，  
02 如附圖所示編號E部分、面積1平方公尺之土地通行至公路之  
03 方案，除屬原告通行所必要之範圍，亦屬對被告損害最少之  
04 處所及方法，應屬適當且公平。至被告所另提出以非通行同  
05 段第1071、1071-1至1071-20地號土地之方案，核與前開法  
06 條規定相悖，洵無足採。

07 (六)、再按袋地通行權之目的在使土地與公路有適宜之聯絡，而得  
08 為通常之使用，故妨阻土地與公路適宜之聯絡，致不能為通  
09 常之使用者，土地所有人得請求除去之（最高法院88年度台  
10 上字第2864號判決參照）。本件原告依民法第787條第1項、  
11 第789條第1、2項等規定，對被告所有如主文第1項所示之土  
12 地範圍內既有通行權存在，惟經被告否認原告之通行權，且  
13 上開通行範圍內之土地仍有於起訴後始興建之圍牆等障礙物  
14 存在，則原告另請求被告不得在主文第1項所示通行之土地  
15 上設置妨礙原告通行之障礙物或為其他妨害原告人車通行之  
16 行為，亦屬有據，而倘已有設置，也應予排除以供原告通  
17 行，乃屬當然，均併於主文中諭知，以免爭議，併此說明。

18 四、綜上所述，原告依民法第787條第1項、第789條第1、2項等  
19 規定，請求確認原告對於被告所有坐落臺中市○○區○○段  
20 ○000000地號，如附圖所示編號A部分、面積118平方公尺之  
21 土地、同段第1071-3地號，如附圖所示編號B部分、面積15  
22 平方公尺之土地、同段第1071-16，如附圖所示編號C部分、  
23 面積3平方公尺之土地、同段第1071地號，如附圖所示編號D  
24 部分、面積1平方公尺之土地，及同段第1071-1地號，如附  
25 圖所示編號E部分、面積1平方公尺之土地，有通行權存在，  
26 暨被告被告應容忍原告通行上開土地，且不得在第一項通行  
27 土地上設置妨礙原告通行之障礙物或為其他妨害原告通行之  
28 行為，如有設置，應予排除以供原告通行，均有理由，應予  
29 准許，爰判決如主文第1、2項所示。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
31 本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論

01 述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

04 民事第六庭 法 官 林士傑

05 正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日

09 書記官 楊玉華