

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第227號

上訴人 劉華烜

劉張寶

劉壬煉

共同

訴訟代理人 楊榮富律師

被上訴人 七字實業股份有限公司

法定代理人 戴翊仁

訴訟代理人 羅宗賢律師

複代理人 黃雅琴律師

上列當事人間請求袋地通行權事件，上訴人對於民國114年3月31日原審豐原簡易庭113年度豐簡字第582號第一審判決，提起上訴，並為訴之追加，原審於115年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔；追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭988地號土地）為上訴人劉華烜所有；同區段989地號土地（下稱系爭989地號土地）為上訴人劉張寶所有；同區段998地號土地（下稱系爭998地號土地，合稱系爭上訴人土地）為上訴人劉壬煉所有。系爭上訴人土地與公路並無適宜之聯絡，屬袋地，向來均經由上訴人與他人共有之同區段987地號土地（下稱系爭987地號土地）銜接被上訴人所有如附圖所示黃色部分之現有通路（下稱系爭通路，即分割前986地號土地，嗣分割增加986-2地號土地，復因合併分割增加986-3地號土地），與豐勢路471巷相連通以至公路。系爭通

路路面鋪設水泥、路邊設置水泥護岸及上訴人之水錶，且被上訴人長年於系爭通路對面經營工廠，同樣以豐勢路471巷作為對外之出入口，則被上訴人就其前手將分割前986地號土地如附圖所示黃色部分土地供上訴人家族通行使用乙節應有所認識，基於債權物權化之效力及誠信原則，被上訴人自應承受前手同意上訴人使用如起訴狀附圖粉紅色部分土地作為通路之拘束。若認上訴人請求通行系爭通路為無理由，劉壬煉同意通行B方案部分，劉華烜、劉張寶則願將A方案修正為3公尺寬（下稱C方案，見本院卷第59頁），而不破壞被上訴人整體土地利用價值，相較系爭通路所造成之損害，C方案應屬周圍地損害較少之處所與方法。為能有效利用系爭上訴人土地，爰依民法第787條第1項、第788條第1項規定，及於本院追加依意定通行權之約定，請求確認上訴人就986、986-3地號土地有通行權存在，及應容許通行，並不得妨害通行等語。

二、被上訴人則以：系爭通路未供不特定人通行，且無政府機關之養護紀錄，故非既成道路；且被上訴人購買986、986-1地號（嗣經合併後再分割出986-3地號土地）時，亦不知悉前開土地有供他人使用之事實，上訴人應就債權物權化部分舉證以實其說。系爭上訴人土地均係由重測前社寮角段梅子樹腳小段310地號土地分割出來，自應先尋求其母地號範圍通行，迨原母地號土地未能接鄰道路通行時，方尋求毗鄰母地號土地之周鄰地之損害鄰地最小方法及處所對外聯絡通行，故本件應以原判決附圖所示B方案（下稱B方案）為損害最少之處所與方法。上訴人主張通行系爭通路或C方案，均顯逾越通行之必要等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，追加意定通行權，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）請判令上訴人就上訴人所有986、986-3地號土地系爭通路有通行權存在，或擇一通常使用之處所供上訴人通行。（三）被上訴人就前項通行範圍，應容許上訴人通行並鋪設道路，且不得設置障礙物或其

01 他妨害上訴人通行之行為。其於本院追加聲明：(一)請判令上
02 訴人就上訴人所有986、986-3地號土地系爭通路有通行權存
03 在。(二)被上訴人就前項通行範圍，應容許上訴人通行並鋪設
04 道路，且不得設置障礙物或其他妨害上訴人通行之行為。被
05 上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

06 四、本院之判斷

07 (一)按確認法律關係存否之訴，非原告有即受確認判決之法律上
08 利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
09 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存
10 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危
11 險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院52年度
12 台上字第1922號判決先例意旨參照）。上訴人主張系爭上訴
13 人土地為其所有且為袋地，有以附圖所示C方案之通路通行
14 被上訴人所有上開986、986-3土地之必要，為被上訴人所否
15 認，且以前開情詞置辯；是上訴人經由確認如其主張之附圖
16 所示C方案之通行方案，得除去系爭上訴人土地對周圍土地
17 通行權有無、範圍等法律關係不安定之危險，揆諸前揭說
18 明，應認上訴人對被上訴人提起本件確認訴訟，有即受確認
19 判決之利益，先予敘明。

20 (二)上訴部分：

21 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
22 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
23 以至公路；前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
24 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1
25 項、第2項前段定有明文。所謂土地與公路無適宜之聯絡，
26 致不能為通常之使用，其情形不以土地絕對不通公路為限，
27 即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難以致不能為通常之
28 使用時，亦應許其通行周圍地以至公路（最高法院86年台上
29 字第1143號判決意旨參照）；所謂通行必要範圍內，周圍地
30 損害最少之處所及方法，應依社會通常之觀念，就附近周圍
31 地之土地性質、地理狀況，相鄰土地所有人及利用人之利害

01 得失，斟酌判斷之（最高法院98年度台上字第1842號判決意
02 旨參照）。

03 2.查上訴人主張其所有系爭上訴人土地為袋地之事實，業據其
04 提出地籍圖謄本、土地登記謄本及現場照片、空拍圖為佐
05 （見原審卷第21至54頁），且經原審會同兩造及臺中市東勢
06 地政事務所人員至現場履勘屬實，有勘驗筆錄及現場相關照
07 片在卷可稽（見原審卷第451至469頁），又其主張同地段98
08 7地號土地為上訴人與他人共有之土地，及上訴人劉壬煉所
09 有998地號土地上有門牌號碼臺中縣○○鄉○○路000巷00號
10 之房屋，為上訴人劉壬煉及其家人居住使用，有土地登記謄
11 本及前揭勘驗筆錄、現場照片可查（見原審卷頁445至448、
12 455至470、514至519頁），自堪信為實。又依臺中市東勢地
13 政事務所於113年9月12日函復稱「986地號土地於97年辦理
14 法院囑託共有物分割案件測量，後於97年分割增加896-1地
15 號土地，又於112年與986-1地號土地合併後分割增加986-2
16 地號土地……於113年與986-2地號土地合併分割增加986-3
17 地號土地……」之情，及檢附本院函文、現場囑託事項紀錄
18 表測出986地號土地沿道路測出1/7面積（0.025735公頃）、
19 複丈成果圖及申請辦理合併、分割、複丈等資料附卷可參
20 （見原審卷第357至371頁、第512頁），參以被上訴人在現
21 場勘驗時陳稱986-2地號土地已合併至986-3地號土地，且經
22 地政人員到場陳明明確（見原審卷第456頁），以及臺中市
23 東勢地政事務所於113年12月27日函復稱986-2地號土地業已
24 於113年5月合併至986地號土地之事（見原審卷第483頁），
25 由上可知被上訴人所有986地號土地確有上開分割、合併再
26 分割之事實，合先敘明。

27 2.至上訴人主張被上訴人之前手同意其等通行原986-1地號土
28 地之事，則為被上訴人所否認，且以前開情詞置辯；經查，
29 依本院97年度重訴字第26號關於986地號土地，當時共有人
30 管鑫棠等人成立和解筆錄，就該案複丈成果圖編號乙部分面
31 積257.35平方公尺（即之後之986-1地號土地）分歸管文

01 鋒、管宏福及管文湧（下稱管文鋒等3人）各按應有部分1/3
02 保持共有，管文鋒等3人在勘驗時陳稱其等「所分到土地後
03 方」，倘有礙豐勢路471巷10號住戶之通行，願無條件提供
04 「適當土地」供該戶正常通行使用之情，此經調閱該卷證查
05 核無訛，故可知管文湧固有同意在986-1地土地後方提供適
06 當土地供豐勢路471巷10號住戶即劉壬煉通行使用。但因嗣9
07 86地號土地所有權人管鑫棠、管棋勰、管演城等人（含管健
08 仲、管啟旭繼承自管德芳）及986-1地號土地所有權人管淑
09 惠、管淑技、管椿棠、管健棠等人（自原所有權人管文鋒、
10 管宏福及管文湧處經判決移轉所有權取得）於111年12月28
11 日將上開土地出賣予被上訴人時，並未有管文湧所稱同意在
12 986-1地土地後方提供適當土地供豐勢路471巷10號住戶通行
13 之約定及記載，有該件不動產買賣契約書及東勢地政事務所
14 函覆986、986-1地號土地登記謄本及異動索引在卷足憑（見
15 原審卷第543至545、563至596頁）；且臺中市○○區○○於
16 000○0○00○00000地段000○00000地號土地之簡圖及
17 現場照片可按（見原審卷第355頁），而其說明紅色部分
18 （即本件上訴人主張有通行被上訴人所有上開土地部分）查
19 無相關開闢養護紀錄，另經原審電話詢問當地里長表示，該
20 紅色部分非屬公所鋪設養護之路段等內容（見原審卷第353
21 頁），此亦有該所於113年9月30日函覆986地號土地東北側
22 道路位置現況資料（含臺中市政府都市發展局函稱896地號
23 土地基地內及東北側道路圖面著色部分非屬本局套繪有案之
24 現有巷道）及現場照片等在卷可參（見原審卷第381至390
25 頁）；是縱上訴人主張被上訴人公司原即設置在986地號土
26 地對面，有知悉上訴人等通行986地號土地之事，亦尚未足
27 認其對986、986-3土地號土地有系爭通路之通行權利。

28 3.又被上訴人辯述系爭上訴人土地應自原母地號土地尋找對外
29 聯絡通行道路，以損害鄰地最小方法為之等詞，且以土地登
30 記謄本資料、異動索引等製作附表供參（見原審卷第137至3
31 12頁、第409頁），而本院審查其中系爭上訴人所有或共有

之土地間，因係自同一前地號310土地分割而來，依民法第89條規定之意旨，固得主張相互通行使用；惟系爭上訴人土地之前地號310土地所毗鄰之同地段984、984-2土地分屬農業部農田水利署（下稱水利署）及財政部國有財產署所有，然依水利署臺中管理處函覆，該地現供「第二小組第二輪區4給水」溝渠及巡水通路使用，不適合一般民眾通行（見原審卷第411至413頁）；另984-2地號土地為財政部國有財產署所有之畸零地，亦難作為通常通路使用。是系爭上訴人土地性質上核屬與公路無適宜聯絡之袋地，其等依民法第787條第1項規定，主張得通行周圍地以至公路，係屬有據。

4. 原判決附圖所示B方案為周圍地損害最少之處所及方法：

(1) 通行面積之比較：依原判決附圖所示土地複丈成果圖（見原審卷第511頁），B方案使用被上訴人土地之面積合計為38.11平方公尺（986(1)部分3平方公尺、986-3部分35.11平方公尺）；A方案使用面積則高達103.36平方公尺（986(1)部分68.25平方公尺、986-3部分35.11平方公尺）。縱將A方案寬度由4.1公尺修正為3公尺之C方案（見本院卷第59頁），雖可減少單位長度之占用面積，然其通行路線與系爭通路通行路路線，仍須穿越986地號土地部分區域，對被上訴人土地之占用面積，以及對該地段土地整體利用之割裂影響，均遠較B方案為重。是就通行「面積」之量化指標而言，B方案明顯為損害最少之方案。

(2) 土地利用完整性之維護：判斷周圍地損害最少之處所及方法，除面積量化指標外，尤應衡量通行路線對鄰地整體利用所生之割裂與干擾程度。經查，B方案係沿被上訴人所有986-3地號土地之邊緣配置，僅占用986地號土地北側極小部分（3平方公尺），對被上訴人土地整體利用之影響最為輕微。反觀A方案及其修正後之C方案，均使被上訴人所有986地號土地於北側靠近986-3地號土地部分呈現多角曲折之地形，其與系爭通路通行方案，均嚴重割裂該地號土地未來建築利用之完整性，不利於被上訴人土地之整體開發利用。是

01 縱C方案在通行寬度上已有退讓，然就通行「位置」所生之
02 割裂效應而言，仍非屬對周圍地損害最少之方法。

03 (3)通行需求已獲充分滿足：依原審現場履勘結果及卷附證據資
04 料，B方案所界定之3公尺寬通行道路（長度約10公尺餘），
05 其端點可銜接被上訴人申請指定建築線時已獲國有財產署同
06 意通行之毗鄰同段984-2、984-3、985-2、985-6地號國有畸
07 零地（見原審卷第547至551頁國有財產署函、切結書及土地
08 勘查表），合計通行寬度可達5公尺以上，已足供一般車輛
09 及必要救災車輛之通行。且依「國有非公用土地提供袋地通
10 行作業要點」之規定，上訴人亦得循相同途徑向國有財產署
11 申請同意通行上開國有土地以資補足。又依建築技術規則建
12 築設計施工編第2條關於建築基地內私設通路之規定，通路
13 長度在10公尺以上未滿20公尺者，寬度3公尺即屬合於建築
14 技術規則之要求。據此，B方案已能滿足上訴人土地通常使
15 用之需求。

16 5.綜上，原判決附圖所示B方案，就通行面積、土地利用完整
17 性之維護、通行需求之滿足與法規遵循等面向綜合衡量，均
18 為對周圍地損害最少之處所及方法。上訴人所主張之通行系
19 爭通路或於本院提出之C方案，均非屬對周圍地損害最少之
20 處所及方法，不足憑採。

21 (三)追加之訴部分：

22 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「土地使用權證明
24 書」僅有債之效力，基於債之相對性，存在於出具者與被證
25 明者之間；又使用借貸契約為債之關係，僅於契約當事人間
26 有效，第三人並不當然受拘束（最高法院86年度台上字第94
27 號、99年度台上字第1759號裁判意旨參照）。私法自治原則
28 下，當事人固得以合意設定土地通行之約定，即所謂之「意
29 定通行權」。惟意定通行權係以當事人間存有通行之合意為
30 成立要件，應由主張有意定通行權存在之當事人，就該通行
31 合意之存在、內容及效力範圍負舉證責任。

01 2.上訴人並未舉證證明兩造間有通行之合意：

02 (1)上訴人於本院追加意定通行權，主張兩造間就系爭通路通行
03 道路存有意定通行權之約定云云，為被上訴人所否認，並以
04 前詞置辯，是上訴人應就該通行合意之存在、內容及效力範
05 圍負舉證責任。惟上訴人並未提出任何證據證明其與被上訴
06 人間曾就系爭通路之通行達成合意。上訴人既未提出任何證
07 據舉證兩造間存有意定通行合意，已屬有疑；況所謂意定通
08 行權之範圍究竟為何，於本院言詞辯論終結前，上訴人亦未
09 具體化陳述，顯難僅以上訴人主張兩造有口頭約定云云，即
10 逕認兩造間已就該範圍之通行權為意思表示合致之約定。

11 (2)至上訴人主張被上訴人前手管姓家族於本院97年度重訴字第
12 26號共有物分割事件中，由管文湧所為「願無條件提供適當
13 土地供豐勢路471巷10號住戶正常通行使用」之陳述。惟
14 查：該陳述係管文湧就其當時所分得之特定土地部分所為之
15 個人承諾，並非全體共有人一致之合意，亦非就特定位置、
16 特定範圍之通行設定，且其承諾之標的為「適當土地」，內
17 容抽象，未明確特定通行之範圍、寬度、位置，尚難認具有
18 設定「意定通行權」之具體意思合致。又該陳述係於和解筆
19 錄中所為，性質上屬對該案當事人（即當時共有物分割事件
20 之當事人）之拘束，並未經任何登記或其他公示程序，無從
21 及於第三人。況依被上訴人提出之民國111年12月28日不動
22 產買賣契約書及東勢地政事務所函附986、986-1地號土地之
23 土地登記謄本、異動索引（見原審卷第543至545、563至596
24 頁），均查無任何關於系爭通路之通行權、通行同意、使用
25 借貸或其他負擔之記載或註記。又系爭通路既非屬既成巷道
26 或供公眾通行之道路，亦無政府機關之套繪養護紀錄（見原
27 審卷第353至355、381至390頁），上訴人復未能提出其他證
28 據舉證以實其說，徒託空言，自難認被上訴人於買受系爭土
29 地時，有何知悉或默示承受前手通行同意之事實。又系爭意
30 定通行權並無任何公示要件，土地登記簿中被上訴人所有之
31 系爭986、986-3地號土地並無任何通行權、地役權或其他他

項權利之登記，上訴人亦未提出證據證明其主張之意定通行權有何登記或其他公示方式。依相對性原則，縱認管文湧曾為通行之個人承諾，該承諾亦不具備對抗第三人即被上訴人之公示要件，自無拘束被上訴人之效力。

3. 綜上，上訴人於追加之訴主張兩造間有意定通行權存在，既未能舉證證明兩造間曾有通行之合意，亦未能證明被上訴人有承受其前手通行同意之事實，更未能證明系爭意定通行權已具備公示要件而得對抗第三人，其追加主張欠缺法律上及事實上之依據，自不足採。其追加之訴為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人依民法第787條第1項、第788條第1項規定，主張上訴人所有986、986-3地號土地系爭通路有通行權存在，或擇一通常使用之處所供上訴人通行，為無理由，應予駁回。原審確認上訴人有B方案之通行權，被上訴人應容忍上訴人通行，及不得妨害通行，核無不合，上訴人提起上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上訴人於本院依兩造意定通行權之約定，提起追加之訴，主張上訴人所有986、986-3地號土地系爭通路有通行權存在，或擇一通常使用之處所供上訴人通行，亦無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

法官 王金洲

法官 雷鈞歲

正本係照原本作成。

不得上訴。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
02 書記官 張詠昕