

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

113年度中簡字第2398號

原告 陳惠春

洪桃

共同

訴訟代理人 楊玉珍律師

複代理人 黃俊榮律師

被告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 楊明州

訴訟代理人 陳建翔

林垣陞

參加人 協弘遊覽汽車有限公司

法定代理人 葉英

訴訟代理人 林榮財

李佩珊律師

上列當事人間請求確認通行權事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

- (一)原告主張其所有坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（下以地號稱之）為袋地，目前與公路無適宜之聯絡，為被告所不爭執。參以236-25地號土地北側為被告所有222-5地號土地，再北側為222-3地號土地，該土地臨台貿路；東側

01 之239地號土地、西側之236-26、236-27、236-28地號土
02 地、南側之236-11地號土地，已蓋滿建物；南側之236-9、2
03 40-1、240-3地號土地與公路不相通，再南側之240、240-4
04 地號土地有他人地上物占有使用等情，有地籍圖謄本、本院
05 勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見本院卷第29至31、431至4
06 57頁），是236-25地號土地為袋地之事實，應堪認定。

07 (二)按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不
08 能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或
09 讓與人或他分割人之所有地，民法第789條第1項定有明文。
10 考其立法理由乃謂「因土地之一部讓與或分割，致生不通公
11 路之土地者，其結果由當事人之任意行為而然。故其土地之
12 所有人，祇能不給報償而通行於受讓人取得之公路接續地，
13 或讓與人現存之公路接續地，或已屬於他分割人之公路接續
14 地，其他之鄰地所有人，不負許其通行之義務。此本條所由
15 設也」。是而，本條之立法意旨乃在如袋地之形成係因土地
16 所有人任意行為所造成，僅得通行受讓人或讓與人或他分割
17 人之所有地。查本件原告所有之236-25地號土地係於民國99
18 年3月15日自同段236地號土地分割而來，原告陳惠春於103
19 年6月16日因買賣而受讓自訴外人張永宗，原告洪桃於112年
20 6月9日因繼承取得，又原236地號土地共計分割出236-1至23
21 6-29地號等筆土地，236-25、236-26、236-27、236-28、23
22 6-29地號土地係因同次分割而生之土地，於土地分割前已在
23 土地上興建建物，本件爭訟所在之位置，有部分住宅係臨台
24 貿路，如239地號土地上門牌號碼建功路103之1號（起課年
25 月71年7月，折舊年數32年）、105號（起課年月91年1月，
26 折舊年數24年）；有部分則於建功路無名巷內，如236-26、
27 236-27、236-28地號土地上門牌號碼建功路105之1號、105
28 之2號（門牌編訂日期為80年6月6日），236-11地號土地上
29 門牌號碼建功路103號（折舊年數54年、53年），240地號土
30 地上門牌號碼281號；236-25地號土地上為原告所有門牌號
31 碼建功路105之3號房屋（起課年月84年7月，折舊年數29

01 年），此有臺中市地政事務所114年2月13日中興地所資
02 字第1140001549號函附土地登記公務用謄本、地籍圖謄本、
03 異動索引、臺中市政府地方稅務局文心分局114年4月24日中
04 中市稅文分字第1142311054號函及114年8月1日中市稅文分字
05 第1142321117號函附房屋稅籍證明書、平面圖、臺中○○○
06 ○○○○○○114年6月17日中市南屯戶字第1140003525號函
07 附門牌編訂資料在卷可參（見本院卷第223至259、319至33
08 9、389至414、491至495頁）。本件既係於原告房屋及鄰房
09 興建完成之情形下，自236地號土地分割出236-25、236-2
10 6、236-27、236-28、236-29地號土地，並將分割後之該數
11 筆土地分別出售讓與他人，致原告所有236-25地號土地因前
12 開建物之阻隔而為袋地，不通台貿路或建功路無名巷，揆諸
13 前開說明，亦僅得對他分割人之所有地主張通行權，此為受
14 讓人原告受讓236-25地號土地之物上負擔，不得對鄰地主張
15 通行權。蓋本件將236-25地號土地自236地號土地分割而出
16 時，236-25地號土地未臨道路，乃顯而易見之事實，如有通
17 行、停車之必要，本諸誠信原則，應在規劃及建造住宅之初
18 預先留設必要通道供車輛通行而自為合理解決，否則即應自
19 行承受袋地之不利益，尚不得以另有可利用之他人土地通
20 行，卻不自行須留通道，任意為所有權之擴張，使用他人土
21 地通行致鄰地所有人受損害。原告或其被繼承人於買受時，
22 亦應可得而知其所買受之土地具有前開物上負擔，亦應受讓
23 其不利益。是以，原告主張236-25地號土地成為袋地並非因
24 原告之任意行為所致，而係國家基於政策考量所為之分割，
25 無法預見事先安排云云，並無可採。

26 (三)再按，民法第787條第1項所定之通行權，係為促進袋地之利
27 用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與
28 公路無適宜聯絡之土地之通行問題；如僅為求與公路有最近
29 之聯絡或便利之通行，尚不得依該規定主張通行他人之土地
30 （最高法院112年度台上字第2063號判決意旨參照）。查236
31 -25地號土地自西側之236-26、236-27、236-28地號土地可

01 連通至建功路無名巷供公眾通行之道路，雖須拆除部分建
02 物，然原告既可經由他分割人之土地聯絡公路，縱原告通行
03 被告所有之222-5、222-3地號土地較為便利、距離較短，亦
04 不得主張對於被告之土地有通行權存在。

05 三、綜上所述，依民法第789條第1項規定，原告本於236-25地號
06 土地所有人資格，欲通行鄰地，僅能選擇分割前236地號土
07 地分割而出之土地。222-5、222-3地號土地均非分割自236
08 地號土地，自無忍受原告通行之義務。準此，被告抗辯原告
09 僅得通行他分割人之土地，對於222-5、222-3地號土地無通
10 行權乙節，應屬可取。從而，原告依民法第787條第1項、第
11 2項規定，請求確認原告就被告所有222-5、222-3地號土地
12 如臺中市中興地政事務所114年6月2日興土測字第065600號
13 土地複丈成果圖所示編號A5部分面積63.13平方公尺、A2部
14 分面積18.16平方公尺有通行權存在，或就222-5、222-3地
15 號土地其他部分有通行權存在，被告不得設置障礙物或為任
16 何禁止、妨害原告通行之行為，均無理由，應予駁回。

17 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
18 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
21 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
22 法 官 董惠平

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
27 書記官 劉雅玲