臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第698號

原　　告　陳賢忠
訴訟代理人　黃建閔律師
被　　告　警聯保全股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭淑芬
訴訟代理人　鐘登科律師
複代理人　　汪以庭律師
被　　告　財政部國有財產署
000000000000000000
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　卓翠雲
複代理人　　林琦勝律師、黃曉薇律師
被　　告　賴徐彩雲
監　護　人　賴宥豪
訴訟代理人　陳武璋律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國115年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○地號土地，對被告警聯保全股份有限公司所有坐落於同段六七一之六地號土地如附圖所示編號六七一之六(B)部分面積三十九點六一平方公尺土地有通行權存在。

被告警聯保全股份有限公司應容忍原告通行第一項有通行權存在之土地上，以預拌混凝土或柏油鋪設道路以供通行，得埋設管線及排水設施，被告警聯保全股份有限公司不得為妨害原告通行之行為。

訴訟費用由被告警聯保全股份有限公司負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行；如被告願以新臺幣玖拾參萬伍仟貳佰柒

拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實與理由

壹、程序事項

㈠按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之。民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項定有明文。本件原告原訴之先位聲明請求其坐落臺中市○○區○○段000地號、668地號土地(下稱系爭土地)對於被告警聯保全股份有限公司(下稱警聯公司)所有同段671地號土地如附圖一所示編號A部分面積約75平方公尺(長度約25公尺、寬度約3公尺)有通行權存在；第一備位聲明確認系爭土地對671地號土地如附圖一所示671-6(1)部分面積50.34平方公尺有通行權存在；第二備位聲明確認系爭土地如附圖所示對於671-6地號土地編號B部分面積39.61平方公尺土地有通行權存在，並皆得以預拌混凝土或柏油舖設道路及管線、排水設施設置權利，被告警聯公司不得妨害原告之通行等語。嗣於民國115年3月10日因671地號土地分割出671-6地號土地，原告具狀確認通行地均由原起訴之671地號土地變更為671-6地號土地，並追加系爭土地相毗鄰與本件通行權有關之土地如同段669、670地號土地之所有權人賴徐彩雲、663-2地號國有土地管理權人財政部國有財產署為被告。核原告所為，與上揭規定並無不符，應予准許。

㈡當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條亦有明文規定。原告陳朝溪於114年1月9日死亡，其繼承人即其子陳賢忠於114年3月21日具狀聲明承受訴訟，依上揭規定，亦應准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠原告為系爭土地之所有權人，系爭土地為袋地，須經由被告警聯公司所有坐落臺中市○○區○○段00000地號土地對外

交通聯絡，而被告自其前手第三人官校長之子(繼承人)買受671、671-6地號土地後，並未遵守前手將671-6地號土地供相鄰之所有權人通行使用，而671-6(1)、(B)地號土地迄今已供鄰人通行50載，經被告拒絕671-6(1)、(B)地號土地再供原告通行，並對於上開供通行之土地對包含原告之通行之人提起拆屋還地訴訟。

㈡承上，可知671-6(1)、(B)地號土地原本即作道路使用，又原告既主張其所有系爭土地對671-6(1)、(B)地號土地有通行權存在，自得請求於上開土地以預拌混凝土或柏油設置道路，埋設管線及設置排水設施，方可滿足道路通行排水之供通行狀態。

㈢原告所有系爭土地現為住家居住使用，而相鄰之土地所有權人亦均將其土地興建房屋供居住使用，而通行道路範圍應為3公尺寬度，方能行駛汽車且能供消防、救護等車輛搶險救災之用途。

㈣爰依民法通行權之法律關係提起本件訴訟。並聲明：1.先位聲明：⑴確認原告對於如附圖一所示671-6地號土地編號(1)、(B)部分面積共計約75平方公尺有通行權存在。⑵被告警聯公司應容忍原告於前項通行範圍內之土地上，以預拌混凝土或柏油鋪設道路以供通行，得埋設管線及排水設施，被告警聯公司不得為任何妨害原告通行之行為。⑶第2項之聲明願供擔保請准宣告假執行。2.第一備位聲明：⑴確認原告對於如附圖一所示671-6地號土地編號(1)部分面積50.34平方公尺有通行權存在。⑵被告警聯公司應容忍原告於前項通行範圍內之土地上，以預拌混凝土或柏油鋪設道路以供通行，得埋設管線及排水設施，被告警聯公司不得為任何妨害原告通行之行為。⑶第2項之聲明願供擔保請准宣告假執行。3.第二備位聲明：⑴確認原告對於如附圖所示編號671-6(B)地號部分面積39.61平方公尺土地有通行權存在。⑵被告警聯公司應容忍原告於前項通行範圍內之土地上，以預拌混凝土或柏油鋪設道路以供通行，得埋設管線及排水設施，

被告警聯公司不得為任何妨害原告通行之行為。⑶第2項之聲明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告警聯公司則以：

1.對於原告所有系爭土地為袋地乙事不爭執，惟被告警聯公司提出兩個對鄰地損害最小之方案，方符本件通行權之通行方式。

⑴原告應通行系爭土地北面國有由國有財產署代為管理663-2地號國有土地，因該土地寬度僅有1.1公尺，不敷通行使用，尚應將右側被告賴徐彩雲所有669地號土地北側劃出寬1.9公尺、面積約17平方公尺土地，形成寬3公尺之供原告通行道路，由右側臺中市北屯區廍子巷對外交通聯絡，此為對鄰地損害最小之方案。

⑵系爭土地南側與被告賴徐彩雲所有670地號土地相毗鄰，應將被告賴徐彩雲所有669、670地號土地做成寬3公尺道路供原告通行，由670地號土地通行至右側臺中市北屯區廍子巷對外交通聯絡，惟被告賴徐彩雲現居住之房屋外圍已搭建磚造圍牆，如欲由670地號對外通行，則該圍牆應予部分拆除俾便供通行之用。

⑶縱使被告警聯公司前手曾有將671-6地號部分土地供鄰人通行之用，但是被告警聯公司否認前手曾將部分土地供作通行用，當時有何約定，基於債權相對性，無拘束被告警聯公司之法律效果等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告賴徐彩雲則以：

1.被告警聯公司所有如附圖一所示671-6(A)部分一直延伸至右側廍子巷寬3公尺巷道已屬供公眾通行之既成巷道，有公用地役關係存在，原告等居民通行迄今已50餘載，應以原前手之協議認已與原告成立意定通行協議之法律關係，則原告一貫通行671-6(A)部分土地應係損害最小之方案。

2.原告所有667地號土地重測前為廍子段129-2地號土地，依舊土地登記簿謄本係由同段129地號土地轉載，被告警聯公司

所有671-6地號土地為自671地號土地分割而來，671地號土地重測前為廍子段129地號，而129-2地號土地係自129地號分割而來，所以原告所有667地號土地及被告警聯公司所有671-6地號土地均自被告警聯公司所有671地號土地分割而來，是本件原告通行權應為分割地通行權而非相鄰地通行權，原告依民法第789條第1項規定，自應通行被告警聯公司所有671-6地號土地對外交通。

3.被告賴徐彩雲所有同段670地號土地重測前為129-3地號土地，亦係由129地號土地分割而來，本來就在分割地通行權適用範圍之內，惟被告賴徐彩雲在上開土地上興建房屋居住，其在670地號土地上興建防盜圍牆及居家大門、院落、水塔、遮雨棚等地上物使用，如欲通行670地號土地，則勢必將圍牆拆除及部分院落毀棄並拆除水塔、遮雨棚，對於被告賴徐彩雲而言，拆除與重建均須費用，原告通行670地號土地非屬對鄰地損害最小之方案。

4.並聲明：同意原告所提通行被告警聯公司所有671-6(1)地號土地之方案。

㈢被告國有財產署則以：對本件通行權模式為分割地通行權不爭執，被告國有財產署代管之同段663-2地號國有土地非自重測前129地號土地分割而來，則原告應通行分割地，與被告國有財產署無關。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，最高法院42年度台上字第1031號裁判意旨參照。原告主張對被告警聯公司或被告賴徐彩雲或被告國有財產署所有分別為671-6地號、670地號、663-2地號土地有通行權存在，被告等均否認原告上開主張通行權，業已影響兩造間之法律上利益，揆諸前揭判例

意旨，原告對被告提起本件確認訴訟，自有即受確認判決之利益，先予敘明。

㈡本件原告主張其所有系爭土地為袋地無法對外通行之事實，業據其提出地籍圖謄本、土地謄本附卷可稽；亦具被告警聯公司、賴徐彩雲分別提出系爭土地現況照片8張(見本院卷第251頁至第259頁)、戶口名簿及舊空拍圖暨現況照片3張在卷可佐(見本院卷第285頁至第293頁)。本院於114年5月2日會同臺中市中正地政事務所（下稱中正地政）測量人員及被告警聯公司至系爭土地現場勘驗，此有中正地政114年3月27日正土測字第41400號土地複丈成果圖即附圖一寄送本院附卷可稽(見本院卷第37頁至第49頁)。而依勘驗結果，原告所有系爭土地僅得藉671-6地號土地通行至系爭土地左側臺中市北屯區祥順路對外交通；另通行同段670地號土地或系爭土地北側同段663地號土地均以右側廊子巷對外交通聯絡，原告所有系爭土地無路可由別處進出，此有勘驗筆錄在卷可按(見本院卷第39頁至第41頁)，應堪信原告上開主張系爭土地為袋地之事實為真。

㈢本院復審酌依職權調取系爭土地、同段671地號、同段671-6地號、同段670地號、同段663-2地號土地之舊登記簿謄本，由該登記簿謄本記載內容，認定原告所有667地號土地重測前為廊子段129-2地號土地係由129地號土地分割轉載，被告警聯公司所有671-6地號土地為自671地號土地分割而來，671地號土地重測前為廊子段129地號，而129-2地號土地係自129地號分割而來，又被告賴徐彩雲所有670地號土地重測前為同段129-3地號土地，所以原告所有667地號土地及被告警聯公司所有671-6地號土地、被告賴徐彩雲所有670地號土地均自被告警聯公司所有671地號(重測前為同段129地號)土地分割而來，此有舊登記簿謄本、上開土地第一類土地謄本、土地異動索引在卷可憑(見本院卷第119頁至第134頁、第149頁至第177頁），並為兩造所不爭執(見本院卷第372頁)。是本件通行權應適用民法第789條第1項前段：「因土地一部之

讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。」之規定，屬於分割地通行權，必須通行原來之分割地，故被告警聯公司提出由系爭土地北側國有財產署管理之663-2地號土地對外由右側廊子巷對外通行之方案，即無可採。

㈣被告賴徐彩雲辯稱：被告警聯公司所有671-6(1)地號土地部分供通行50餘載，應已成為既定道路且有公共地役關係，藉由該部分土地通行本屬應為云云。惟既成道路及公用地役權有無非被告賴徐彩雲逕可認定，既成道路與公用地役權均有嚴格之要件認定並經市政府予以登記在案，俾便未來能編定預算徵收(特別犧牲)，且被告賴徐彩雲對於既成道路乙事並未舉證以實其說，上開答辯，洵屬無據。然本院在比較原告究通行被告警聯公司671-6地號土地或通行被告賴徐彩雲670地號土地，何者為對鄰地損害最小之方案？基於被告賴徐彩雲於115年4月9日提出其居住房屋現況照片，其所有670地號土地上即有照片中之院落兼停放機車、磚造圍牆、鐵門大門及水泥座、植栽、水塔、鐵架波浪板遮雨棚等地上物(見本院卷第293頁)，如將上開地上物全部(圍牆、大門、水塔)或部分(植栽、院落、遮雨棚)拆除，對於被告賴徐彩雲而言，拆除後須重新興建、設置，所費不貲，其所受損害必定大於通行被告現為空地之警聯公司671-6地號土地，應無何疑義。是本院認原告應通行被告警聯公司671-6地號土地，方為對鄰地損害最小之方案。

㈤承上所述，原告主張通行如附圖一所示被告警聯公司所有671-6地號編號A部分土地對外交通聯絡之方向並無錯誤(但是如欲通行671-6地號土地編號(A)部分如現狀之全通路方案，通行使用671-6地號土地面積過大，方案不可行)〈見本院卷第291頁〉，問題在於：如附圖、附圖一所示671-1地號土地北側係供原告通行地，而系爭土地如由附圖所示右側通行至同區廊子巷對外交通，與系爭土地由附圖一所示左側通行至

同區祥順路，何者為對於被告警聯公司損害最小之方案？本院至內政部實價登錄網站查詢，109年度以降廊子巷無交易及實價登錄資料，本院遂以108年度為準，祥順路房地交易價格每坪約20萬元，廊子巷每坪交易價格約為10.9萬元，足證因臨路情形不同，臨祥順路之土地價格較高幾乎為廊子巷之2倍(見本院卷第375頁至第379頁)，臨廊子巷之交易價格較低，則應認原告應通行被告警聯公司所有如附圖所示671-1(B)部分面積39.61平方公尺土地之通行方案，方為對兩造最適當之通行方案。從而，本件確認原告對被告警聯公司所有如附圖所示671-1(B)部分面積39.61平方公尺土地，有通行權存在，應予准許，爰分別判決如主文第1項所示。

㈥末按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金，民法第786條第1項分別定有明文。經查，系爭土地確為袋地，顯非通過同段通行地即671-6(B)土地不能對外通行，原告主張既然准許通行該地，其可以預拌混凝土或柏油設置道路，而如遇大雨道路積水或設置照明設備，排水設施與管線亦在排除雨水、增進照明路況，均為便利通行權之目的，考量民法第786條第1項管線安設權之立法目的，乃在發揮土地之經濟效用以使地盡其用，即應准許原告以預拌混凝土或柏油鋪設道路，埋設管線及排水設施，便利通行權行使。本院斟酌系爭土地即袋地之使用分區、用途等因素，認原告主張被告警聯公司應容忍其在前揭所示通行權存在之範圍內鋪設道路，安裝線路或排水設施，原判決如主文第2項所示。

四、綜上所述，原告依袋地通行權、管線設置權之法律關係，請求確認對被告警聯公司所有如附圖所示編號671-6(B)面積39.61平方公尺土地有通行權存在；被告應容忍原告通行，並不得設置障礙物或為其他妨害原告通行之行為；被告應容忍原告在上開通行範圍內裝設管線及排水設施，為有理由，應

予准許。本件訴訟費用，其中1/4由被告警聯公司負擔，餘由原告負擔。

五、本判決第2項係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為之原告勝訴判決部分，應依職權宣告假執行，但如被告願以新臺幣935,271元(公告現值23,612元/平方公尺x39.61平方公尺＝935,271元)為原告預供擔保，得免為假執行。至於判決第1項確認通行權存在部分，由於屬確認之訴，其性質並不適於為假執行，爰不依職權為假執行之宣告，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，與本件判決結果並無影響，不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　18　　日

臺中簡易庭　法　官　丁兆嘉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　宋瑋陵