

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第497號

上訴人 馬秀鳳

訴訟代理人 楊振裕律師

複代理人 鄭絜伊律師

被上訴人 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 陳昭義

訴訟代理人 孫嘉瑩

林保全

魏宏文

被上訴人 行政院農業委員會農田水利署彰化管理處

法定代理人 劉淑華

訴訟代理人 王俊民

參加人 元成工業股份有限公司

法定代理人 許金圳

訴訟代理人 張益隆律師

複代理人 林怡芬律師

上列當事人間請求確認通行權等事件，上訴人對於中華民國110年7月30日臺灣彰化地方法院110年度訴字第532號第一審判決提起上訴，本院於111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查本件上訴人於原審起訴請求通行被上訴人台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公

司)所有坐落彰化縣○○鄉○○段000000地號土地範圍之面積為55平方公尺；請求通行被上訴人行政院農業委員會農田水利署彰化管理處(下稱水利署彰管處)所有同段0000、0000、0000地號土地範圍之面積合計為41平方公尺。嗣於本院將請求通行台糖公司之土地面積變更為49平方公尺；通行水利署彰管處之土地面積變更為36平方公尺，核屬減縮起訴之聲明，依據首揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段0000000000地號土地(下稱系爭土地)為上訴人所有，系爭土地未直接面臨馬路，而屬袋地，需經由被上訴人台糖公司所有同段0000-0地號土地、及被上訴人水利署彰管處所有同段0000、0000、0000地號土地通行至彰化縣○○鄉○○路0段000巷00弄對外聯絡，且屬對周圍地損害最小之處所及方法。惟因被上訴人未明確表示同意提供土地供上訴人通行，自有提起本件訴訟之必要。

(二)上訴人所有系爭2筆土地，雖與福橋段000、000地號土地，及福橋段000-0～000-00地號土地均分割自原中興段0000地號，惟福橋段000-0～000-00地號土地均已興建房屋，無法藉此對外通行。另原中興段0000地號土地早於55年間即經政府辦理農地重劃，當時即規劃以中興段0000地號土地為0000-0地號土地之「水路」，以中興段0000-0地號土地為0000-0地號土地之「道路」，則上訴人主張通行被上訴人之土地，自屬有據。爰依民法第787條第1項、第788條第1項前段規定，提起本件訴訟。

(三)聲明：

1.確認上訴人對被上訴人台糖公司所有中興段0000-0地號土地，如原判決附圖所示編號A部分面積55平方公尺，有通行權存在。

2.確認上訴人對被上訴人水利署彰管處所有中興段0000、0000地號土地，如原判決附圖所示編號B部分面積1平

01 方公尺、編號C部分面積5平方公尺、編號D部分面積35平
02 方公尺，有通行權存在。

03 3.被上訴人應容忍上訴人於前二項所示土地範圍內通行、鋪
04 設柏油路及架設橋樑之行為，並不得設置地上物或為任何
05 妨害上訴人通行之行為。

06 (四)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並
07 減縮聲明。其上訴聲明為：

08 1.原判決除減縮部分外廢棄。

09 2.確認上訴人對被上訴人台糖公司所有中興段0000-0地號土
10 地，如附圖一所示編號A部分面積49平方公尺，有通行權
11 存在。

12 3.確認上訴人對被上訴人水利署彰管處所有中興段0000、0
13 0、0000地號土地，如附圖一所示編號B部分面積2平方公
14 尺、編號C部分面積54方公尺、編號D部分面積30平方公
15 尺，有通行權存在。

16 4.被上訴人應容忍上訴人於前二項所示土地範圍內通行、鋪
17 設柏油路及架設橋樑之行為，並不得設置地上物或為任何
18 妨害上訴人通行之行為。

19 二、被上訴人方面：

20 (一)台糖公司部分：

21 上訴人所有中興段0000、0000-0地號土地，係由原中興段00
22 00地號土地所割出，嗣併分割出福橋段000、000、000-0～0
23 00-00地號土地。其中興段0000、0000-0地號土地及福橋段0
24 00、000地號土地均為上訴人所有，依民法第789條第1項前
25 段規定，上訴人應向福橋段000-0～000-00地號土地所有權
26 人申請袋地通行。

27 (二)水利署彰管處部分：

28 水利署彰管處所有三筆土地是農業用地，若上訴人通行之目
29 的是單純做農業使用，不需另外申請，即可加設三米寬的便
30 道使用；但若做其他目的通行使用，則需申請。惟迄今水利
31 署彰管處並未收到上訴人相關之申請。

01 (三)均聲明：上訴駁回。

02 三、參加人元成工業股份有限公司(下稱元成公司)部分：

03 (一)上訴人主張通行之中興段0000-0地號土地，已由台糖公司出
04 租予參加人占有使用，本訴訟之結果，攸關參加人租賃之權
05 益，爰輔助被上訴人台糖公司為參加訴訟。

06 (二)上訴人之土地既係因分割致形成袋地，依法僅能通行福橋段
07 000、000、000-0～000-00地號土地，不能通行台糖公司所
08 有中興段0000-0地號土地。況福橋段000、000 地號土地為
09 上訴人所有，000-0地號土地為上訴人之配偶所有，自無通
10 行他人土地之理。

11 (三)上訴人主張之通行方法，尚須經由水利署彰管處所有中興段
12 0000、0000地號土地及彰化縣政府所有1346地號土地始能對
13 外通行。惟上開中興段0000、0000地號土地，已由參加人自
14 96年間即按期繳納使用補償金迄今。另同段000、000-0地號
15 土地為參加人所有，併同0000、0000、0000地號土地，規劃
16 為參加人公司數廠區內之停車場、貨櫃堆置及廠區內往來之
17 通路，並設置柵欄，上訴人之通行方式，形同將參加人之廠
18 區割裂為兩塊，且通行之寬度達10公尺，顯非損害最少之方
19 法。

20 (四)聲明：上訴駁回。

21 四、本件不爭執事項(參本院卷第118～119頁)：

22 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段0000000000地號土地為上訴人所
23 有；同段0000-0地號土地為被上訴人台糖公司所有；同段00
24 00、0000、0000地號土地為被上訴人水利署彰管處所有。

25 (二)中興段0000、0000-0地號土地若欲聯絡○○路0段000巷00
26 弄，需通行中興段0000-0、0000、0000、0000地號土地。

27 (三)中興段0000、0000-0地號土地為特定農業區之農牧用地；中
28 興段0000-0地號土地為特定農業區之交通用地；中興段0000
29 、0000、0000地號土地為特定農業區之水利用地。另福橋段
30 000地號土地（現為中華民國所有）及福橋段849地號土地
31 （即彰化縣○○路0段000巷00弄），均為現供公眾通行之道

路(各筆土地相關位置圖參附圖二所示)。

(四)上訴人所有中興段0000、0000-0號土地，係由原中興段0000地號所割出，併分割出中興段0000-0及0000-0地號。80年3月間辦理重測，中興段0000-0地號重測後為○○段000地號；中興段0000-0地號重測後為○○段000地號。

(五)○○段000地號土地於82年2月4日分割出000-0地號土地；000-0地號土地於82年2月20日分割增加000-0～000-00地號土地；82年6月2日又分割增加000-00～000-00地號土地。

(六)分割後之中興段0000、000-00地號土地及福橋段000、000地號土地均為上訴人所有。○○段000-0地號土地為上訴人配偶所有。

(七)被上訴人台糖公司所有○○段0000-0地號土地現出租予參加人元成公司(原審卷第111～115頁)。○○段000地號土地為元成公司所有(原審卷第175頁)。

(八)○○段000地號土地為彰化縣政府所有，000地號土地為國有，均為道路用地。福橋段000-0地號土地則為第三人梁明宗所有。上訴人以○○段000地號土地所有權人之身分，請求通行上開3筆土地至○○段000、000地號土地(即彰化縣○○路0段000巷00弄)，經本院109年度上易字第38號判決上訴人敗訴確定。

五、得心證之理由：

(一)土地是否不能為通常使用，應斟酌土地之形狀、面積、位置及用途定之；又鄰地通行權為鄰地所有權之擴張，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，且應選擇損害最少之處所為之；另民法第787條第1項所定鄰地通行權，須以土地與公路無適宜之聯絡為其要件，而是否與公路無適宜之聯絡致不能為通常之使用，應依其現在使用之方法判斷之。此分別有最高法院81年度台上字第2453號、83年度台上字第1606號、85年度台上字第2057號民事裁判可資參照。查：

1.本件上訴人所有系爭土地為特定農業區之農牧用地，故系

01 爭土地僅能作為農牧使用，不得作為其他用途。參照前揭
02 說明，於判斷系爭土地是否為「袋地」，有無通行被上訴
03 人所有如附圖一所示土地之必要時，自應以其通行權之行
04 使，是否合於通常之農牧用途作為考量。換言之，若基於
05 農牧用途之目的，系爭土地對外通行尚無困難，即無通行
06 被上訴人所有土地之必要。

07 2.系爭土地與上訴人所有另2筆土地即○○段000、000地號
08 土地相鄰，有地籍圖可按(參原判決附圖)。上訴人自承，
09 原本即係藉由○○段000、000地號，再經由○○段000、0
10 00地號土地對外通行至○○路0段000巷00弄(原審卷第100
11 頁筆錄、本院卷第173頁勘驗筆錄附件)。而○○段000地
12 號為彰化縣政府所有、000地號土地為國有，均為道路用
13 地(參不爭執事項第(八)點)，另000、000地號土地目前仍為
14 空地，未有任何障礙物阻隔等情，業經本院會同兩造及地
15 政機關勘驗屬實，有現場照片在卷可稽(本院卷第175～17
16 9頁)。足證，系爭土地之現況，並非完全遭阻隔而無法對
17 外通行。

18 3.雖000、000地號土地較為狹窄，惟依照片顯示，供行人或
19 機車攜帶一般農具進出並無困難，且參加人已表明，若上
20 訴人基於農地使用之目的，需進出大型農業機具，伊同意
21 開放向台糖公司承租之中興段0000-0地號土地，供上訴人
22 通行；另被上訴人水利署彰管處亦表示：若上訴人依規定
23 申請，基於農業使用之目的，亦同意上訴人通行○○段00
24 00、0000、0000地號土地等語(本院卷第173頁)。

25 4.基上，若上訴人基於農牧之用途使用系爭土地，以現況而
26 言，不論人員進出或大型農業機具之出入，均無對外通行
27 之困難，已可達通常之使用。是上訴人主張系爭2筆土地
28 與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，自無足採。

29 (二)次按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致
30 不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人
31 或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，

讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。考其立法理由在於土地所有人不能因自己之任意行為，致增加他人之負擔。又民法第789條第1項規定係基於土地利用之經濟目的，及利益平衡之考慮，賦予並限制土地所有權人僅得就土地分割或讓與後之剩餘土地行使通行權，此為強制規定，不因嗣後相關土地所有權人變更而受影響（最高法院105年度台上字第1715號判決意旨參照）。查：

1.上訴人所有系爭土地，與上訴人所有另外2筆土地，均分割自原○○段0000地號土地，為兩造所不爭執。再觀諸附圖二之地籍圖，系爭土地目前必須藉由福橋段000、000、000、000地號土地，始可通行至同段000、000地號之道路用地，足見系爭土地無法直接通行至同段000、000地號土地，確實係因土地分割所致。

2.又民法袋地通行權之立法目的在追求調和相鄰地關係，為追求物之經濟效益並避免過度侵害鄰地所有權人權利，若該土地本與公路有適宜之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之任意行為而阻斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，應由土地所有人自己承受。本件系爭土地對外通行之不便，固係因政府農地重劃及都市計畫分割所致，非因土地所有權人任意行為所造成，然若無出售原中興段0000地號土地所分割出之○○段000、000、及000-0～000-00等地號土地之行為，亦不致使系爭土地無法直接通行福橋段000、000地號土地，故系爭土地無法直接對外通行之不利益，自不應責由其他鄰地所有權人承受。

3.基此，系爭土地既分割自本非袋地之原○○段0000地號土地，則被上訴人一致抗辯稱：上訴人僅能依前開規定，通行原○○段0000地號土地之其他分割增加之土地等語，即於法有據。

(三)上訴人另主張：系爭土地於82年分割後，迄今已經26年，○

○段000-0～000-00地號所有權人不知有通行權負擔，早已興建透天鋼筋水泥建物，加以上訴人多年未主張通行權，依情事變更原則，應認上訴人已無通行福橋段000-0～000-00地號之通行權存在，而應適用民法第787條一般通行權規定，通行其他周圍地以至公路等語。然查：

1.上訴人於本院109年度上易字第38號確認通行權事件已自承：「我買系爭土地時，…000-0、000-0 已經蓋房子了，是一整排的房子，房子蓋好後，才將系爭土地賣給我，000、0000、0000-0是一起跟興建前開一整排房子的同一地主買的。」等語（見原審卷第186頁），可知由原○○段0000地號土地分割出之其他土地上所興建之建物，係興建於上訴人買受系爭土地之前，並非上訴人買受系爭土地之後，多年不主張通行權，嗣後其他分割自原○○段0000地號之土地才興建房屋。

2.另原○○段0000地號土地係於82年2月4日、同年4月20日、同年6月2日即分割完畢，土地登記又具公示性，故購買000-0～000-00所示土地之人，對於前述土地分割之情形，理當知曉，上訴人於99年11月22日購買系爭土地時，亦無從推諉不知。據上，000-0～000-00土地所有人既非不能預見系爭土地通行負擔之存在，該等土地上之建物又係在上訴人取得系爭土地所有權之前，即已興建，上訴人並無長久不主張法定通行權之不可歸責之事由，自無前開情事變更原則之適用。

(四)上訴人雖又主張農地重劃時係規劃以○○段0000地號土地為0000-0地號土地之「水路」，以○○段0000-0地號土地為0000-0地號土地之「道路」等語(參原審卷第129頁)。惟此為被上訴人所否認，而就此部分，上訴人迄未舉證以實其說，要難採信。況上訴人所有系爭土地僅能藉由○○段000-0～000-00等地號土地對外通行，縱上訴人之主張為真，亦不得以此作為其通行被上訴人所有○○段0000地號、或0000-0地號土地之理由。

01 (五)上訴人訴請確認其對被上訴人之前揭土地有通行權存在，既
02 無理由。則上訴人請求被上訴人應容許伊於上揭土地鋪設柏
03 油路、架設橋樑及禁止妨害伊通行等行為，亦同屬無據。

04 六、綜上所述，上訴人依民法第787條第1項、第788條第1項前段
05 規定，訴請確認對被上訴人所有如附圖一所示編號A、B、
06 C、D範圍內之土地有通行權存在，被上訴人應容忍上訴人於
07 前開所示土地範圍內通行、鋪設柏油路及架設橋樑，且不得
08 設置地上物或為任何妨害上訴人通行之行為，非屬正當，不
09 應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
10 論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
11 上訴。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日
17 民事第七庭 審判長法官 王 銘
18 法官 唐敏寶
19 法官 高英賓

20 正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 書記官 吳伊婷

23 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日