

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第513號

上訴人 鄭元作
訴訟代理人 陳修仁律師
被上訴人 品信建設有限公司
法定代理人 董川百
訴訟代理人 陳俊愷律師
李明海律師
梁鈺府律師

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，上訴人對於民國111年8月4日臺灣彰化地方法院109年度訴字第395號第一審判決提起上訴，本院於112年2月21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

一、上訴人主張：

(一)上訴人原係坐落彰化市○○段○○○段000地號土地（面積10,247m²）之共有人（應有部分2395/84000），於民國61年間在上開土地興建未辦保存登記建物即門牌號碼彰化縣○○市○○段00號房屋（下稱系爭房屋）。上訴人因系爭房屋之坐落位置，於86年7月29日經本院85年度上字第101號分割共有物判決（下稱系爭分割判決）分歸取得坐落彰化市○○段○○○段000000地號土地（重測後為○○段000地號土地，下稱000地號土地）；另系爭分割判決並就000地號土地分割出T字型道路如彰化地政事務所複丈日期85年12月18日複丈成果圖（下稱附圖一）編號丙部分，分歸全體共有人依應有部分維持共有，該T字型通路位置於分割後即彰化市○○段○○○段000000地號土地（重測後為○○段000地號土地，下稱000地號土地），000地號土地（即附圖一編號(3)部分）得以藉該T字型道路到達○○路。惟000地號土地與○○路0

01 0巷間之000地號土地（下稱系爭000地號土地）寬度僅約1.5
02 公尺，上訴人須併同系爭000地號土地南側之同段000地號土
03 地（下稱000地號土地）北側1公尺寬部分，合計2.5公尺寬
04 之通行道路，始可供上訴人自小客車進出使用。因000地號
05 土地北側1公尺寬部分原本係空地，上訴人50餘年來當作通
06 路使用，已成為既成道路。

07 (二)被上訴人於107年11月19日收購000地號及同段000、000-0地
08 號土地（000、000、000-0地號土地合併分割為000、000-0
09 至000-00地號土地，下以各地號稱之），做為透天別墅建築
10 基地，致使上訴人僅得以系爭000地號土地（寬約1.5公尺）
11 作為通行道路，而無法為汽車出入之通常使用，000地號土
12 地已成為袋地。系爭000地號土地（寬約1.5公尺）須連同00
13 0-0至000-00地號如彰化縣彰化地政事務所複丈日期111年5
14 月12日複丈成果圖（下稱附圖二）編號A、B、C、D、E所示
15 部分合計2.5公尺寬，始符合汽車通行、防火救災及系爭房
16 屋重建時施工之需求，被上訴人應同意上訴人通行如附圖二
17 編號A、B、C、D、E所示土地（下稱系爭土地）。又被上訴
18 人在系爭土地範圍內興建地上物即附圖二編號a1、a2、b、c
19 所示部分（下稱系爭地上物），爰依民法第787條第1項、第7
20 88條規定請求確認上訴人就系爭土地有通行權存在，被上訴
21 人應拆除系爭地上物（附圖二編號A、B、C、D、E、a1、a
22 2、b、c面積詳如附表所示）。原審為上訴人敗訴之判決，
23 上訴聲明：1.原判決廢棄。2.確認上訴人就被上訴人所有00
24 0-0至000-00地號如附圖二所示之系爭土地有通行權存在。
25 3.被上訴人應將如附圖二所示之系爭地上物拆除，並容忍上
26 訴人通行前項所示土地，不得設置障礙物或為其他妨礙上訴
27 人通行之行為。

28 二、被上訴人答辯：

29 (一)上訴人係因系爭分割判決取得000地號土地所有權，系爭分
30 割判決既以系爭000地號土地（寬約1.5公尺）作為000地號
31 土地之通路使用，堪認上訴人於分割時已同意以寬約1.5公

尺之道路為通行；上訴人於系爭分割判決未主張應分割寬2.5公尺之道路以供通行，自不得於20餘年後始主張應依寬2.5公尺之道路為通行。且000地號土地到達彰化市○○路00巷○○路○○○○000○○○○○○000地號土地為通路，已足供上訴人為步行及騎駛機車之通常使用；現代社會駕駛汽車雖為生活常態，但不得因個人駕駛汽車之需求，強行鄰地所有人犧牲土地之利用。

(二)被上訴人於107年11月19日因買賣取得000、000、000-0地號土地（合併分割為000、000-0至000-00地號土地），並在其上興建4層樓透天別墅共8棟，業於110年6月底完工並於111年8月5日取得使用執照，銷售價值達新臺幣（下同）9,880萬元。000地號土地如欲經系爭土地通行，勢必造成被上訴人無法依核准之建築線為建築，甚而須拆除部分地上物，倘買受人因之要求解除買賣契約或請求損害賠償，被上訴人將蒙受鉅大損失，上訴人之主張顯非對周圍地損害最少之處所及方法。

(三)000地號土地尚得經由北側之同段941地號如附圖二編號F、f所示土地通行至○○路，編號F部分已鋪設柏油，編號f部分建物為無人使用之磚造建物，顯然較拆除被上訴人新建之4層樓建物之損害為小；且北側○○路寬度約5.6公尺，較東側之○○路00巷更寬，通行更為便利。上訴人亦可通行同段000、000-0、000-0地號如附圖二編號G、H、J所示土地，且編號H、J部分土地上並無建物，係對周圍地損害最少之處所，上訴人主張通行系爭土地難認屬對周圍地損害最小之處所等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第182至183頁）：

(一)上訴人於61年1月在000地號土地上興建系爭房屋（見原審彰簡卷第17頁房屋稅籍證明）。

(二)依系爭分割判決如本件附圖一編號(3)部分分歸上訴人取得（面積308m²）；附圖一編號(5)部分分歸訴外人陳蔡淑屏取得（面積502m²）；附圖一編號甲、乙、丙由全體共有人依

01 應有部分比例保持共有（見原審訴字卷第203至205頁）。

02 (三)上訴人於86年7月29日因系爭分割判決取得000地號土地（權
03 利範圍全部）及000地號土地（應有部分2395/84000），於8
04 8年8月4日登記為所有權人（見原審彰簡卷第97、129頁）。

05 (四)被上訴人於107年10月15日因買賣取得000地號土地（權利範
06 圍全部）及000地號土地（應有部分4865/84000），於107年
07 11月19日登記為所有權人（見原審彰簡卷第29、153頁）。

08 (五)被上訴人以000、000、000-0地號土地於108年9月26日領取
09 建照執照，建築地上4層8戶房屋（見原審訴字卷第105頁、
10 原審彰簡卷第413頁）。

11 四、本院之判斷：

12 (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
13 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
14 以至公路，民法第787條第1項定有明文。其立法意旨在於調
15 和土地相鄰之關係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有
16 人負有容忍通行之義務。如土地與公路已有適宜之聯絡，而
17 能為通常之使用者，土地所有人不得再主張通行其他周圍地
18 。且該條目的既係在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問
19 題；如僅為求與公路有最近之聯絡或較便利之通行，自與該
20 規定不符，尚不得因而主張通行他人之土地（最高法院85年
21 度台上字第1781號、95年度台上字第2653判決意旨參照）。

22 (二)上訴人主張因被上訴人於000-0至000-00地號土地興建房屋
23 出售，上訴人僅剩系爭000地號土地（寬約1.5公尺）得以通
24 行，系爭000地號土地不符通常使用，000地號土地成為袋地
25 云云，為被上訴人所否認。經查：

26 1.上訴人於86年7月29日因系爭分割判決取得000地號土地（權
27 利範圍全部）及000地號土地（應有部分2395/84000），於8
28 8年8月4日登記為所有權人，此為兩造所不爭執（見不爭執
29 事項(一)）。而系爭分割判決就本件附圖一編號(5)部分分歸陳
30 蔡淑屏取得，分割後即重測前000-27地號、重測後為000地
31 號土地，並於106年1月19日因買賣而移轉登記予訴外人白惠

01 文，再於107年11月19日因買賣而移轉登記為被上訴人所
02 有，此有000地號土地地籍異動索引及人工登載土地登記簿
03 謄本附卷可憑（見原審彰簡卷第61-93頁）。系爭分割判決
04 考量系爭房屋坐落000地號土地及便利000地號土地對外聯
05 絡，而保留T字型之000地號土地之位置作為道路通行使
06 用，由共有人繼續維持共有，亦有系爭分割判決書附卷可稽
07 （見原審訴字卷第339至355頁）。

08 2.本院會同兩造至現場勘驗結果，000地號土地若欲通往公
09 路，可經由系爭000地號土地至○○路00巷，再由○○路00
10 巷至○○路，此有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷
11 第113至127頁），並有彰化縣彰化地政事務所製作之附圖二
12 在卷可憑（見原審彰訴卷第387頁），兩造對此亦不爭執，
13 足見000地號土地可經由系爭000地號土地通往○○路00巷，
14 再到達○○路，並非全無對外聯絡之道路。

15 3.上訴人主張因系爭000地號土地寬度僅約1.5公尺，無法供汽
16 車通行而未符通常效用云云。經本院至現場實地測量000地
17 號土地至○○路00巷間之通路寬度為1.52公尺至1.66公尺不
18 等，此有勘驗筆錄及現場照片在卷足憑（見本院卷第109、1
19 23、127頁），依上開通路之寬度應足供一人以上行人步行
20 及機車通行無礙。且依今日之社會現況，除非設有地下停車
21 位之大樓型集合住宅或設有車庫之透天房屋，或門口有空地
22 可停放汽車者，一般住戶欲將汽車直接開至家門甚至停放於
23 家門前實非多數；尤其於未設置地下停車位之公寓型集合住
24 宅（住戶全無汽車停車位），除非公寓旁有停車位或停車格
25 ，住戶停放汽車之處所無法毗鄰建物，而須行走一段距離始
26 能到達建物之情形，已為都市生活之日常，是以非有可供自
27 小客車出入之道路始謂合於通常使用。且依附圖二所示，系
28 爭000地號土地自000地號土地至○○路00巷之長度約為3.5
29 公分，依1/500之比例尺換算實地長度為17.5公尺，故上訴
30 人得將汽車停放於他處再步行至000地號土地，縱無法駕駛
31 汽車經由系爭000地號土地到達系爭房屋門前，難謂已造成

01 系爭土地無法為通常使用之情形。

02 4.上訴人再主張系爭000地號土地寬度僅約1.5公尺，發生火災
03 或意外急難，消防車與救護車無法進入施救云云。衡以因街
04 道巷弄之狹小等因素，救災車輛無法逕自抵達住家門口，亦
05 為社會上所習見，尚不能因救災車輛無法直接到達住家門
06 口，即謂000地號土地係屬袋地。又依附圖二所示○○路00
07 巷之寬度約為0.6公分，依1/500之比例尺換算實地寬度為3
08 公尺，則消防車、救護車停放於系爭000地號土地與○○路0
09 0巷之交接處，距離000地號土地長度僅約17.5公尺，消防
10 車、救護車非不得以佈置水線或以擔架推車方式進行必要之
11 救災程序，此於消防事故及醫療救護行為時頗為常見，則被
12 上訴人以上開情形主張000地號土地係為袋地，為不可採。

13 5.上訴人又主張系爭房屋為逾50年以上之老舊建築，日後改建
14 時機械車輛無法經由系爭000地號土地進行工程云云。然袋
15 地所有權人通行他人土地之範圍，應以足使袋地所有權人得
16 就其土地達通常使用之程度即為已足，而通常使用之必要範
17 圍，應按土地之位置、地勢、面積及土地所有人現有用途定
18 之，至於土地所有人將來若有變更土地原有用途之情形，係
19 屬情事變更之範疇，土地所有人不得以其將來未臻確定之規
20 劃作為其現有需求之依據。系爭土地自61年間即有系爭房屋
21 坐落其上，且系爭000地號土地之通路應足敷上訴人現有需
22 求，已如前述，是上訴人以系爭000地號土地通路寬度不符
23 其將來重建系爭房屋之需求，而據為主張000地號土地現為
24 顯無適宜通路之袋地，顯不足採。

25 6.基上，000地號土地既可經由系爭000地號土地連通至對外道
26 路，足認000地號土地與道路有適宜之聯絡，非屬袋地。

27 (三)上訴人主張數十年來均經系爭000地號土地及系爭土地（合
28 計2.5公尺寬）為通行，系爭土地已為既成道路云云。經
29 查：

30 1.上訴人係依系爭分割判決取得000地號土地所有權及系爭000
31 地號土地之通行權利，業如前述。查本院85年度上字第101

01 號分割共有物事件（下稱系爭分割事件）審理歷經10餘次開
02 庭，歷次開庭通知書均合法送達上訴人，有系爭分割事件之
03 送達證書在卷可證（見原審訴字卷第357至368頁），上訴人
04 未曾於審理中就系爭000地號土地通行之寬度提出爭執，於
05 收受系爭分割判決後亦未提出上訴程序救濟，此經原審調閱
06 系爭分割事件卷宗核閱無誤，應認上訴人已不爭執以寬約1.
07 5公尺之系爭000地號土地作為通行之用。

08 2.上訴人雖主張自興建系爭房屋時，000地號土地即為空地，
09 其信賴籍以通行數十年之系爭土地已為既成道路，始未於系
10 爭分割事件為主張云云。查依系爭分割判決如本件附圖一編
11 號(3)部分（即000地號土地）分歸上訴人取得；附圖一編號
12 (5)部分（即000地號土地）分歸陳蔡淑屏取得，此為兩造所
13 不爭執（見不爭執事項(二)）。另觀之系爭分割判決之地上物
14 現況圖即彰化地政事務所複丈日期92年9月1日複丈成果圖
15 （下稱附圖三），在本件附圖一編號(5)部分（即000地號土
16 地）之相同位置上有訴外人王月裡（陳蔡淑屏為王月裡之承
17 當訴訟人）所有4棟建物（即附圖三編號7、8、9、10），面
18 積分別為79m²、106m²、186m²、68m²（見原審訴字卷第215
19 頁），000地號土地於系爭分割判決時既有王月裡之上開建
20 物存在，則上訴人主張系爭分割判決時000地號土地尚為空
21 地云云，即非無疑。

22 3.上訴人曾向彰化縣政府申請認定系爭000地號土地及系爭土
23 地為既成道路，經彰化縣○○○○○○○巷道○○○○○○○號碼
24 僅○○路00號（即系爭房屋）及○○路00巷0號計2戶，且依
25 據65年、70年航照圖顯示，該巷道通行路徑僅供特定人通
26 行，難謂符合司法院大法官會議釋字第400號解釋理由書所
27 稱之既成道路等語，有彰化縣政府109年6月1日府工管字第1
28 090186612號、109年4月1日府工管字第1090105372號函文附
29 卷可稽（見原審訴字卷第75至77頁），是以上訴人此部分主
30 張亦無可採。

31 (四)上訴人主張其於被上訴人尚未興建建物時，即向被上訴人主

張有通行權存在，被上訴人仍執意如期建築，係被上訴人自招損害及自行將損害擴大云云。經查：

- 1.被上訴人於107年11月19日因買賣取得000、000、000-0地號土地，嗣合併分割為000、000-0至000-00地號土地，於108年9月26日領取建築執照，並在其上興建透天別墅8棟（下稱系爭8棟別墅），此有被上訴人提出之彰化市○○段住宅新建工程建案全區配置平面圖影本、建照影本為證（原審彰簡卷第345至349頁），為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)）。又上開建物已完工取得使用執照，業經彰化縣政府函覆已於111年8月5日核發該建案之使用執照，有彰化縣政府111年11月11日府建管字第1110437859號函文在卷足憑（見本院卷第75頁），並經本院調取彰化縣政府（111）府建管（使）字第0000000號使用執照卷宗核閱屬實。
- 2.被上訴人抗辯系爭8棟別墅業已全部售出，業據提出房屋預定買賣合約書影本4份、訂購房屋預約單影本2份為證（見原審彰簡卷第351至373頁、第419至441頁），為上訴人所否認。查系爭地上物係坐落於000-0、000-0、000-0地號土地上別墅之牆壁，此有勘驗筆錄及現場照片在卷足憑（見本院卷第109、145至151頁）。姑不論上開建案之系爭8棟別墅是否已全部出售，系爭8棟別墅業已興建完成且取得使用執照已為事實，若被上訴人為滿足上訴人通行寬度2.5公尺道路之需求，而要拆除系爭地上物，確有破壞被上訴人所興建別墅之完整性，而須承受日後遭買受房屋之人求償或減價之損失，堪認上訴人所主張之通行方式，僅在滿足其得以較大利益使用000地號土地，而侵害被上訴人所管理之土地，難認與前揭袋地通行之立法意旨相符。
- 3.上訴人雖於108年11月1日向臺中市北區區公所就通行權主張申請調解，經本院向臺中市北區區公所函詢無誤，此有臺中市北區區公所檢送108年民調字第A0000000號調解卷宗在卷可憑（見本院卷第79至101頁），惟被上訴人早於108年9月26日已領取建照（見原審彰簡卷第347頁），被上訴人於自有

01 土地上建築房屋係正當行使權利，未同意提供土地予上訴人
02 通行而未成立調解，難認被上訴人依建築計畫如期施工係自
03 招損害。

04 4.上訴人又於108年11月2日向臺灣彰化地方法院（下稱彰化地
05 院）聲請定暫時狀態之假處分，欲通行系爭土地（即禁止被
06 上訴人在該範圍內建築房屋），業經彰化地院以108年度裁
07 全字第629號裁定駁回聲請，上訴人提起抗告後，亦經本院1
08 09年度抗字127號駁回確定在案，經本院調取彰化地院108年
09 度裁全字第629號卷宗核閱無誤。觀諸上開裁定均認若准許
10 上訴人通行系爭土地，被上訴人因此產生之損害甚為鉅大，
11 權衡被上訴人所受損害與上訴人無法通行造成之不利益，難
12 認有定暫時狀態假處分之必要。是以，被上訴人於自有土地
13 上興建房屋並無不當，亦非故意自招損害。

14 五、綜上所述，上訴人所有000地號土地可由系爭000地號土地通
15 往○○路00巷，再到達○○路，已非屬典型袋地，且依本院
16 前揭論述，已足供000地號土地為通常使用，故上訴人主張0
17 00地號土地對外須有寬度2.5公尺之聯絡道路等情，顯屬逾
18 越通行必要範圍，自不應准許，其對被上訴人請求確認就被
19 上訴人所有000-0至000-00地號如附圖二所示之系爭土地有
20 通行權存在，被上訴人應將坐落000-0至000-0地號如附圖二
21 所示之系爭地上物拆除，並容忍上訴人通行前項所示土地，
22 不得設置障礙物或為其他妨礙上訴人通行之行為，均無理
23 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，結論並無不合。
24 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，上訴
25 應予駁回。

26 六、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 3 月 14 日
31 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法 官 林孟和

法 官 廖穗蓁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃美珍

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日

【附表】

土地	000-0地號	000-0地號	000-0地號	000-0地號	000-00地號
通行部分	A部分7.02m ²	B部分5.21m ²	C部分5.21m ²	D部分5.22m ²	E部分2.66m ²
拆除部分	地上物 a1 (1.52m ²) a2 (0.21m ²)	地上物 b (2.12m ²)	地上物 c (0.16m ²)		