

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第972號

原告 介振環保科技股份有限公司（即顏錦雀、顏學政、顏淳婷、顏懷舫、李顧齡、李征泰之承當訴訟人）

法定代理人 鐘耀門

原告 介通土地開發股份有限公司（同上等人之承當訴訟人）

法定代理人 鐘耀門 住○○市○○區○○路00號00樓

原告 陳世峰（同上等人之承當訴訟人）

鐘耀門（同上等人之承當訴訟人）

上列4人共同

訴訟代理人 張名賢律師

吳孟蓉律師

被告 行政院農業委員會農田水利署嘉南管理處

法定代理人 邱清義

訴訟代理人 張顥璞律師

田欣永律師

洪懷舒律師

柯茗君

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，經本院於民國110年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就被告所管理坐落臺南市六甲區七甲段136-4、136-22、136-23、136-24、136-25、136-26地號土地於如附圖一所示各編號A部分（面積合計948平方公尺）有通行權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。本件訴訟繫屬中。原告顏錦雀、顏學政、顏淳婷、顏懷舫、李顧齡、李征泰等6人（下稱顏錦雀等6人）將其等原共有如附表一8筆土地（下合稱137地號等8筆土地及系爭袋地，如單指其一即以地號號數稱之，顏錦雀等6人原應有部分各如附表二所示）於民國110年3月8日將其等如附表二所示之應有部分分別移轉予介振環保科技股份有限公司（下稱介振公司）、介通土地開發股份有限公司（下稱介通公司）、陳世峰、鐘耀門如附表三所示，並於同年4月22日辦理所有權移轉登記完畢，有系爭袋地108年10月28日及110年4月23日土地登記謄本在卷足憑，而介振公司、介通公司、陳世峰、鐘耀門已於110年5月28日具狀承當訴訟，且經被告同意，是顏錦雀等6人已由介振公司、介通公司、陳世峰、鐘耀門承當訴訟，先予說明。

二、本件被告（改制前臺灣嘉南農田水利會）之法定代理人原為楊明峰，於訴訟進行中變更為邱清義，而邱清義已於109年10月27日向本院聲明承受訴訟，合於規定，應予准許。

三、原告起訴主張其等共有之137地號8筆土地必須通行被告所管理之同段136-4地號之部分土地以至公路，並主張對被告所管理之同段136-4等地號土地如臺南市麻豆地政所110年3月30日土地複丈成果圖（收件日期文號：110年3月30日法囑土地字第4200號，下稱附圖一）所示編號A部分面積合計948平方公尺有通行權存在，為被告所否認，是原告共有之系爭袋地對於被告所管理之同段136-4等地號土地究有無通行權之存在即屬不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以確認判決除去之，是原告提起本件訴訟自有確認利益。

01 貳、實體部分：

02 一、原告主張：原告共有之137地號等8筆土地週遭均為他人土地
03 所圍繞，與公路並無適宜之聯絡，係屬袋地，各筆土地於內
04 部以140-2、138-7、138-6地號土地作為通行道路，並須經1
05 38-6地號土地通行被告所管理之同段136-4、136-22、136-2
06 3、136-24、136-25、136-26地號土地（原均為136-4地號一
07 筆土地，於原告起訴後分割為上開地號土地，下合稱136-4
08 地號等6筆土地，如單指其一則以地號數稱之）始得對外銜
09 接道路通行。又原告目前對系爭8筆土地進行整地，而附表
10 一編號1、2、4、5、7土地之使用分區為乙種工業區，整地
11 完成後須使用大型機具興建廠房，廠房興建完成後有使用貨
12 櫃車進出之需求，附表一編號3、6、8土地之土地使用分區
13 為農業區有使用農耕機之需求，原告所須使用之拖板車、貨
14 櫃車、農耕機後載之機器，寬度達3米，甚超過3米，系爭8
15 筆土地既存聯外道路則有弧度，若道路寬度僅3或4米，將使
16 前述車輛及農耕機難以行駛，後載機具或車斗於轉彎時容易
17 突出道路，有影響公共安全之虞。依建築技術規則建築設計
18 施工編第118條第1項第2款規定：「前條建築物之面前道路
19 寬度，除本編第121條及第129條另有規定者外，應依下列規
20 定。基地臨接二條以上道路，供特定建築物使用之主要出入
21 口應臨接合於本章規定寬度之道路：二、其他建築物應臨接
22 寬8公尺以上之道路。」，亦即附表一編號1、2、4、5、7土
23 地應連接寬8公尺以上道路方可建築工廠使用，及臺南市建
24 築管理自治條例第10條第1款：「建築基地與建築線接連部
25 分之最小寬度，規定如下：一、建築基地寬度不得小於臺南
26 市畸零地使用規則所定基地最小寬度之規定。」、臺南市畸
27 零地使用規則第3條及附表一「工業區」部分規定，上開土
28 地建築基地與建築線連接部分最小寬度不得小於7公尺，因
29 此原告主張通行道路寬度至少應有8公尺，依原告所提出之
30 通行方案系爭8筆土地得建築工廠為通常使用，亦可避免被
31 告所有之136-4等6筆土地因原告通行致生畸零地，且第三人

所有同段136地號土地及原告所有同段136-27地號土地亦得以通行，可一次性解決周遭土地通行權紛爭，爰依民法第787條第1項、第2項前段提起本件訴訟，請求確認原告對被告管理之136-4等6筆土地如附圖一所示A部分土地有通行權存在。

二、被告則答辯：

（一）被告所管理之136-4等6筆土地均非畸零地，且長期出租鄰地所有人，利用價值甚高，若供原告通行將各筆土地切割細分為畸零地，被告將無法繼續使用，不啻與地盡其用國家政策與社會整體價值背道而馳，原告所有137地號土地北邊相鄰之138-7、138-6地號土地為國有財產署管理之土地，138-6地號現為空地，路寬至少達3公尺，北向可接連至幹道中華路，是原告共有之系爭袋地可以138-6地號土地作為袋地通行道路，該通行方法通行至公路之距離，少於原告所提出之通行方案，又該路段曾閒置荒廢，倘原告因通行權之必要予以利用，不僅無礙於私權之行使，亦能活化閒置之國有地，當屬對周圍地損害最小之通行方案。

（二）若原告確有被告所管理之136-4等6筆土地之必要，原告所提出之附圖一方案，通行面積過大，並非損害最小之方案，被告認原告通行範圍以現有柏油路寬度約3至4公尺，即已足供原告通行，是被告主張應以附圖二方案通行，始為損害最小之方案，茲說明如下：

1、原告主張其欲通行使用之拖板車、大型貨車、卡車、農耕機寬度達3米甚至超過3米半，惟原告未能舉證證明何種車輛寬度超過兩米半，且依道路交通安全規則第38條及「車輛安全檢測基準」對於汽車規格之規範，均限制汽車全寬不得超過2.5米，故縱使原告所稱之車輛存在，亦違反法令規定，自無予以通行之必要。原告又稱大型車輛轉彎需恐突出道路，有影響公共安全之虞，故需比車身更寬之6米道路通行，惟觀諸原告所提出之通行方案，通行範圍係呈筆直線狀，並無彎度或轉角，顯無預留迴旋空間之必

01 要。況原告已自承長期以來均通行138-6、138-7及140-2
02 地號土地往返其系爭袋地土地間，而前開土地寬度約2米
03 半至3米，顯已足供原告通行使用，不需另於被告土地上
04 開設道路通行，增加被告不必要之負擔。另原告所援引之
05 臺灣高等法院臺中分院104年度上字第121號判決係屬民法
06 第789條第1項因分割而成為袋地，僅能通行受讓人或讓與
07 人或他分割人之所有土地，與本件事實顯不相同，不宜比
08 附援引，且該判決通行寬度為5公尺，亦非原告所主張之8
09 公尺，顯見建築技術規則僅作為法院認定通行範疇之參
10 考，不能凌駕民法對袋地通行之原則限制。

- 11 2、又原告所有土地雖部分屬乙種工業用地，然乙種工業用地
12 之用途並非限於興建工廠，尚有諸多利用型態，況興建工
13 廠僅係原告對土地利用之願景，並非通常之使用。建築技
14 術規則建築設計施工編第118條第1項固規定：「前條建築
15 物之面前道路寬度，除本編第121條及第129條另有規定者
16 外，應依下列規定。基地臨接二條以上道路，供特定建築
17 物使用之主要出入口應臨接合於本章規定寬度之道路：
18 一、集會堂、戲院、電影院、酒家、夜總會、歌廳、舞
19 廳、酒吧、加油站、汽車站房、汽車商場、批發市場等建
20 築物，應臨接寬12公尺以上之道路。二、其他建築物應臨
21 接寬8公尺以上之道路。」，惟同條項但書規定：「但前
22 款用途以外之建築物臨接之面前道路寬度不合本章規定
23 者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入
24 法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及
25 其他雜項工作物。」，亦即包含工廠在內之其他建築物，
26 倘臨接之面前道路寬度未達8米，只要自建築線退縮至規
27 定寬度即符合法令規範，並非別無變通方式，原告主張依
28 前開規定其應通行8米寬道路，顯有誤解，又臺南市建築
29 管理自治條例第10條第1款規定：「建築基地與建築線接
30 連部分之最小寬度，規定如下：一、建築基地寬度不得小
31 於臺南市畸零地使用規則所定基地最小寬度之規定。」、

臺南市畸零地使用規則第3條第1項規定：「本規則所稱基地面積畸零狹小，指基地深度或寬度未達附表一規定。」，而依附表一所載丁種建築用地及工業區中之一般建築用地，正面路寬7米以下者，基地寬度不得小於7米或深度不得小於16米，否則即屬於無法建築之畸零地，顯見上開規定旨在界定畸零地長度及寬度，非指建築基地所面臨之道路寬度需達7米，原告執此規定主張連接建築基地之道路需達7米寬度，顯曲解規範意旨。再者，參照臺灣高等法院臺中分院108年度上字第133號、106年度上易字第359號、臺灣高等法院高雄分院106年度上易字第353號、臺灣高等法院臺南分院92年度上易字第50號判決，建築相關規範誠命對象為建築申請人，至多供法院綜合審酌通行權必要性之內容，原告卻援引作為要求鄰地開闢更大空間供其通行之根據，尤非允當。原告主張僅為原告個人經濟利益極大化之考量，已超過法律保障之通常使用範疇。況鄰地通行權之目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，並非解決鄰地之建築問題，原告僅以建築法及建築技術上之規定為擴大通行寬度之立論基礎，企圖增加被通行土地之負擔，擴大自身土地利用效益與經濟利益，誠逾法令規範本旨，自不應予以保護。

（三）通行權僅為解決袋地對外聯絡，附帶使袋地得以回復部分利用權能，並非為使袋地使用上事實限制完全排除，原告既得通行138-6地號土地連接中華路，或藉由附圖二所示現有柏油路連接至道路通行，自不能再依建築相關法規，要求通行被告所有之土地寬度達8公尺，原告如欲將袋地之經濟效用發揮至最大程度，當另循向被告承租或價購土地之途徑處理。

（四）並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造不爭執之事項：

（一）系爭137地號等8筆土地為原告所共有，使用分區各如附表一所示，應有部分各如附表三所示，系爭137地號等8筆土

地四周均係他人所有之土地，目前與公路無直接之聯絡，均屬袋地，須通行其他土地以至公路。（本院卷(一)第29-2頁、第306頁、本院卷(二)第37頁至第99頁）

（二）系爭137地號土地北邊鄰138-6地號及136-4地號、136-22地號土地，138-6地號土地為財政部國有財產署管理之土地。

（三）136-4地號、136-22地號土地係於原告起訴後分割自136-4地號土地，系爭136-4等6筆土地，原為同一筆土地，為被告所管理之土地。（補字卷第19頁、本院卷(一)第79頁、第383頁至第393頁、本院卷(二)第13頁至第23頁）

（四）系爭173-2、139-2、140-1地號土地使用分區為「農業區」；系爭137、137-1、139、139-1、140地號土地使用分區為「乙種工業區」。（本院卷(一)第29-2頁）

（五）對本院109年11月10日勘驗筆錄及109年11月10日臺南市麻豆地政事務所土地複丈成果圖均不爭執，即：

1、137地號土地北邊與136-4地號土地中間位置現以鐵皮圍住，137、137-1地號土地目前堆置廢棄物，未作任何使用，136-4地號土地中間鋪設柏油道路，往東連接寬約12-15米之中華路。本院交通車係由中華路開136-4地號土地中間柏油道路通行至137、137-1地號土地，被告所指138-6地號土地目前雜草叢生無道路可以通行。

2、137-1地號土地東側相鄰之138-7地號土地目前鋪設有柏油道路（地政人員無法就138-7指出寬度，但依比例尺推估寬度約1.5公尺），往南鋪設至137-1中段，再往南已無柏油道路，但139-1地號為一整片空地，137-2與140-2、140-1全部目前為整片雜草，140-2地號土地目前無法看出有道路，雜草叢生。（本院卷(一)第179頁）

（六）對本院110年1月28日勘驗筆錄及現場照片不爭執。

四、兩造爭執事項：原告以被告所管理之系爭136-4等6筆土地對外通行，是否屬對周圍地損害最少之處所？如是，其可供通行之方案應以原告所主張之附圖一或被告所主張之附圖二方

案為適當？

五、本院得心證之理由：

（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以至公路；前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第787條第1項、第2項前段分別定有明文。查原告共有之系爭系爭137地號等8筆土地四周均為他人所有之土地圍繞，與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，而屬袋地，為被告所不爭執，是原告主張依民法第787條規定通行他人土地，自屬有據。

（二）被告雖抗辯系爭袋地應可通行國有財產署所管理之同段138-6地號土地至公路，以通行上開土地為損害最小之處所云云。惟查：系爭138-6地號土地於109年11月10日會同兩造及地政測量人員至現場勘驗時，係呈雜草叢生無道路可供通行之狀態，而被告所管理之系爭136-4等6筆土地則係有鋪設柏油道路供通行之狀態，當日本院交通車亦係經由該柏油道路進入系爭袋地，此有本院109年11月10日勘驗筆錄及現場照片在卷可憑，且為被告所不爭執，足見系爭138-6地號土地並非適合供通行之處所，而被告所管理之136-4等6筆土地既已鋪設柏油道路供通行多年，應是較為適當之通行處所。被告嗣雖又提出138-6地號土地經整理後之照片主張該土地確可通行至中華路，而經本院於110年1月28日再至現場勘驗結果，138-6地號土地依地政人員稱寬度約3公尺，勘驗當日該土地上之雜草經被告砍除整理後確可徒步通行至中華路，惟行經138-6地號土地北段約3分之1處，該土地兩旁均有搭建鐵皮屋，鐵皮屋頂並有覆蓋到138-6地號土地上方，此亦有本院110年1月28日勘驗筆錄及現場照片附於本院109年度全字第61號假處分卷內可憑，顯見138-6地號土地南邊部分容易雜草叢生，北邊部分亦已有其他私人使用中，並非全部是空地，且138-

01 6地號土地之寬度僅約3公尺，是否足供系爭袋地發揮經濟
02 效用已堪質疑（詳下述），且審酌被告所管理之136-4等6
03 筆土地使用現況及138-6地號土地之使用現況，若系爭袋
04 地藉由國有財產署管理之138-6地號土地通行，寬度可能
05 不足，且顯然會影響現有使用到138-6地號土地北側之廠
06 房所有人，並非損害最小之處所，是本院認系爭袋地仍應
07 以通行原即已有鋪設柏油道路供通行使用之136-4地號土
08 地為損害最小之處所，被告上開抗辯本院礙難採認。

09 （三）又按民法第787條第1項所定之通行權，其主要目的，不僅
10 專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟
11 效用，以促進物盡其用之社會整體利益。是袋地通行權，
12 非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常使用。
13 而是否能為通常使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面
14 積、用途、社會環境變化等因素為綜合判斷。倘袋地為建
15 地時，並應考量其坐落建物之防火、防災、避難及安全需
16 求，始符能為通常使用意旨（最高法院78年度台上字第94
17 7號、104年度台上字第256號判決意旨參照）。原告主張
18 依系爭袋地之位置及用途需經由如附圖一所示編號A部分
19 面積合計948平方公尺之土地通行至公路，始足供系爭袋
20 地通常使用且損害最少之處所及方法等情，為被告所否
21 認，並辯稱應以如附圖二之通行範圍即足供原告通行權使
22 用等語。經查：

- 23 1.按未連接建築線，不得作為建築基地；作業廠房地板面積
24 總和超過50平方公尺，或總樓地板面積超過70平方公尺之
25 工廠，如未臨接道路，得私設通路連接道路；又前述私設
26 通路以及連接道路，其寬度均應為8公尺以上，此觀之建
27 築技術規則建築設計施工編第2條第1項、第117條第7款、
28 第118條第2款、第3款規定即明。查原告共有之系爭137地
29 號等8筆土地現雖為空地，然其中137地號、137-1地號、1
30 39地號、139-1地號及第140地號土地，使用分區為乙種工
31 業區，為被告所不爭執，自屬事實，而上開土地面積合計

有15,567平方公尺，亦有土地登記謄本在卷可參，若於其上興建工業廠房，其興建廠房之地板面積總和面積或總樓地板面積，勢必分別超過50或70平方公尺，如為使其將來得以開發合法興建建築技術規則建築設計施工編第117條第7款之廠房，以地盡其用，依前開規定即應留設寬度8公尺以上之私設通路連接道路，方符合前開建築技術規則。是以，系爭袋地既為都市計畫內之乙種工業區土地，核屬得供建築工業廠房使用之土地，若通行之方式不能供其合法建築廠房使用，揆諸上開說明，自不能認屬足供其通常使用之通行方法。

2.原告主張附圖一之通行方案，係以被告所管理之136-4等6筆土地之邊界線，往北平移8公尺寬作為通行範圍，而被告所主張之附圖二方案則係以系爭136-4等6筆土地上現有之柏油道路寬度為通行範圍，而該方案所通行之道路寬度僅約3公尺，無法供大型車輛出入，且該通行位置係在136-4等6筆土地中間，反而將被告所管理之土地細分，其餘所剩土地呈崎嶇不規則狀，亦難以做其他利用，況被告上開土地現除有柏油道路外，其餘部分亦均係雜草雜木，實際亦未做其他使用，有本院勘驗筆錄及現況照片可參，被告於原告起訴時亦表明同意由原告承租或購買，均可見被告就所管理之136-4等6筆土地實際亦無其他規劃，以往亦係出租他人做通行使用，供原告袋地通行使用實際亦能依法取得原告使用土地之補償金，亦形同土地使用租金，並不會造成被告其他損害。而原告所有系爭袋地，使用分區為乙種工業區土地，作為工廠使用乃為通常使用，出入應為大型貨車，且為興建廠房之需要，亦需有8公尺寬之道路，始足供其通常使用之通行方法，已如前述，並參酌被告所管理之136-4等6筆土地上開現狀及以往使用情形，本院認應以原告所主張之附圖一通行方案較為適當，被告抗辯以附圖二之通行方案即足供原告系爭袋地通行使用云云，難認可採。

3.從而，原告請求確認其等共有系爭袋地就被告所管理坐落臺南市○○區○○段00000地號等6筆土地，如附圖一所示編號A部分面積合計948平方公尺之土地有通行權存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 23 日
民事第三庭 法 官 童來好

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 7 月 23 日
書記官 郭捷妮

附表一：

編號	土 地	使用分區
1	臺南市○○區○○段000地號	乙種工業區
2	臺南市○○區○○段00000地號	乙種工業區
3	臺南市○○區○○段00000地號	農業區
4	臺南市○○區○○段000地號	乙種工業區
5	臺南市○○區○○段00000地號	乙種工業區
6	臺南市○○區○○段00000地號	農業區
7	臺南市○○區○○段000地號	乙種工業區
8	臺南市○○區○○段00000地號	農業區

附表二：

編	姓名	就附表一編號1至8土地
---	----	-------------

(續上頁)

01

號		應有部分比例
1	顏錦雀	4分之1
2	顏學政	4分之1
3	顏淳婷	8分之1
4	顏懷舫	8分之1
5	李顧齡	8分之1
6	李征秦	8分之1

02

附表三：

03

編號	姓名	附表一編號1土地 應有部分	附表一編號2土地 應有部分	附表一編號3土地 應有部分	附表一編號4土地 應有部分	附表一編號5土地 應有部分	附表一編號6土地 應有部分	附表一編號7土地 應有部分	附表一編號8土地 應有部分
1	介振環保科技股份有限公司	2分之1	2分之1	無	2分之1	2分之1	無	2分之1	無
2	介通土地開發股份有限公司	2分之1	2分之1	無	2分之1	2分之1	無	2分之1	無
3	陳世峰	無	無	2分之1	無	無	2分之1	無	2分之1
4	鍾耀門	無	無	2分之1	無	無	2分之1	無	2分之1