

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第178號

上訴人 交通部觀光署西拉雅國家風景區管理處

法定代理人 徐振能

訴訟代理人 伍哲宏

林貞雅

林暉晟

沈昌憲律師

楊惟智律師

被上訴人 洪月娥

訴訟代理人 嚴奇均律師

柯漢威律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，上訴人對於中華民國113年5月10日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度營訴字第3號）提起上訴，本院於114年1月23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、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱000土地）為伊所有，周圍為上訴人所管理之同段577地號土地（下稱系爭577土地），及訴外人張燕清、張廩家共有之同段579、580地號土地（下稱579、580土地）所圍繞，為與附近公路無適宜之聯絡之袋地，有通行鄰地之必要，因579、580土地上有建築物阻擋通行，故不宜自579、580土地通行，而經由系爭577土地通行，應屬對鄰地損害較小之方案，且系爭577土地縱作為公用停車場之用，該部分容忍伊通行亦無礙該部分土地作為公共使用之目的，故伊自得對系爭577土地主張有通行權存在。又000土地為都市計劃編列「第二種觀光服務專用區」，基準建蔽率為50%、容積率為1

01 60%，為建築用地，而依建築技術規則第2條第1項第3款規
02 定，如通行道路欲作為私設道路與公路相連接指定建築線，
03 則該道路寬度應達5公尺。爰依民法第787條之規定，先位聲
04 明求為：確認伊所有000土地 就系爭577土地如原判決附圖
05 （下稱附圖）編號A、面積87.64平方公尺部分土地有通行權
06 存在；上訴人不得在前項通行範圍內之土地設置地上物妨礙
07 伊通行。備位聲明：確認伊所有000土地 就系爭577土地如
08 附圖編號B、面積163.71平方公尺部分土地有通行權存在；
09 上訴人不得在前項通行範圍內之土地設置地上物妨礙伊通
10 行。原審為伊先位聲明勝訴判決，並無不當等語。答辯聲
11 明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：依臺南市白河地政事務所（下稱白河地政事務
13 所）檢送之土地異動資料可知，579土地分割前原為訴外人
14 白新發、林曾秀英共有，580土地為白新發所有，因此，分
15 割自579土地之000土地，應僅得通行579、580地號土地，
16 亦即其等應在分割時先合理解決通行問題，而非擴張主張通
17 行伊所管理之系爭577土地。又579、580土地現況有建築
18 物，但上開現況係白新發、林曾秀英先將579土地以分割增
19 加000土地，嗣後又分別讓與1宗或2宗土地所有權之任意行
20 為所造成，而被上訴人所有之000土地 雖係輾轉受讓自林曾
21 秀英，惟其取得該土地所有權時，對於該土地為袋地及該土
22 地與相鄰土地之所有權更迭情形，並非無從知悉，卻仍願買
23 受000土地，自應繼受土地所有權相鄰關係之內容，而不得
24 任意對系爭577土地另行主張通行權。579、580土地建蔽率
25 為50%，然目前上開土地現有建物全部蓋滿土地，且部分建
26 物更坐落在系爭577土地上，不應因579、580土地上有上開
27 任意興建建物且未留設法定空地及通道供通行之情形，即將
28 被上訴人土地為袋地本身之不利益轉嫁給伊承擔；又系爭57
29 7土地為○○○特定區第二種觀光服務專用區，分區可作為
30 旅客服務中心、餐飲業及旅館等用途，土地應為公共利益提
31 供必要性及公用性服務設施使用，目前係作為公用停車場使

01 用，且未來將因應整體地區觀光發展之考量做公用服務設施
02 之建設，倘被上訴人由系爭577土地通行，不啻損害系爭577
03 土地作為公共利益之必要性，亦對伊不甚公平。被上訴人所
04 主張之二通行方案所經之土地，價值均遠超過被上訴人所有
05 之000土地，被上訴人備位聲明即附圖編號B部分土地之面
06 積163.71平方公尺，更大於被上訴人所有000土地之面積13
07 6.77平方公尺，足徵被上訴人所主張之通行方案已對伊管理
08 之系爭577土地損害甚大，不符合比例原則；另附圖編號A部
09 分土地約有1公尺之高低落差，不易開闢為道路使用，益徵
10 該通行方案非屬對周圍地損害最少之處所及方法等語，資為
11 抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
12 訴人在第一審之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項：

- 14 (一)臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為○○○段0-00
15 地號）（即000土地）於93年8月27日以買賣為原因登記為被
16 上訴人所有，000土地四周為其他土地所圍繞，並未直接臨
17 道路，為袋地。
- 18 (二)000土地西鄰同段577地號土地（即系爭577土地），系爭57
19 7土地為上訴人所管理，目前係鋪設水泥作為停車場使用，
20 系爭577土地北側有臨寬約10米之道路，南側有種植一排樹
21 木，更南側則為雜草往南有3至4米之高度落差，系爭577土
22 地西側與000市道相鄰，落差處有一步行階梯可行至000市道
23 （原審卷113頁現場照片⑤）；000土地北側鄰579土地，57
24 9土地及其北側之580土地目前蓋滿建物，無可通行之處。
- 25 (三)580土地（重測前為○○○段00-00地號）於64年7月16日因
26 買賣登記為訴外人白豹所有，白豹於61年12月6日因買賣取
27 得579土地（重測前○○○段0-0地號）、權利範圍：2分之1
28 （另一共有人為林曾秀英、權利範圍：2分之1）；白豹上開
29 土地權利於76年10月2日由其繼承人白新發繼承取得；嗣重
30 測前○○○段0-0地號土地於93年8月13日因分割而增加重測
31 前○○○段0-000地號（即000土地），分割後之重測前○

01 ○○段0-0地號土地登記為白新發所有，重測前○○○段0-0
02 00地號登記為林曾秀英所有，嗣白新發將其所有之重測前○
03 ○○段0-0地號、重測前○○○段00-00地號於93年11月10日
04 以買賣為原因移轉登記予訴外人張燕清、張虞家；林曾秀英
05 分割後取得之重測前○○○段0-000地號土地則於93年8月27
06 日以買賣為原因移轉登記為被上訴人所有。

07 (四)兩造對於臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地
08 之使用分區為第二種觀光服務專用區，基準建蔽率是50%，
09 基準容積率160%（原證4、上證1），不爭執。

10 (五)兩造對於被上訴人提出之578、579、580地號分割時間軸圖
11 （本院卷第101頁），不爭執。

12 四、得心證之理由：

13 (一)本件無民法第789條之適用：

14 1.按民法第789條規定為相鄰土地通行權之特別規定，應優先
15 於同法第787條所定一般鄰地通行權而適用。而該民法第789
16 條第1項係就：因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜
17 之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得
18 通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於
19 一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適
20 宜之聯絡，致不能為通常使用者之情形而為之規定。易言
21 之，該規定之適用，以土地與公路無適宜之聯絡係因「土地
22 一部之讓與或分割」或「原屬同一人所有之數宗土地，因讓
23 與一部或同時分別讓與數人」所致者為限；倘土地分割或讓
24 與前即已與公路無適宜之聯絡，即無該條文適用之餘地。

25 2.查被上訴人所有000土地 為袋地，此為兩造所不爭執（不爭
26 執事項(一)），又依兩造不爭執由被上訴人提出之578、579、
27 580地號分割時間軸圖內容（不爭執事項(五)）觀之，000土地
28 與580土地並非自同一筆土地分割而來，而000土地 與579土
29 地雖原係同一筆土地，然依觀諸土地複丈成果圖及現場圖
30 （原審卷第117、123頁），未分割前之579土地本即與公路
31 無適宜之聯絡，足認分割後之000土地 於分割前即已與公路

01 無適宜之聯絡，並非因分割而變成與公路無適宜聯絡，是上
02 訴人辯稱：579土地與580土地原均屬訴外人白新發所有，係
03 白新發、林曾秀英先將579土地分割增加000土地 後又分別
04 讓與1宗或2宗土地所有權而致000土地 成為袋地云云，顯與
05 土地現況及土地分割過程資料不符，要無可採。

06 3.至上訴人另辯稱被上訴人所有之000土地 雖係輾轉受讓自林
07 曾秀英，惟其取得該土地所有權時，對於該土地為袋地及該
08 土地與相鄰土地之所有權更迭情形，並非無從知悉，卻仍願
09 買受000土地 ，自應繼受土地所有權相鄰關係之內容，而不
10 得任意對系爭577土地另行主張通行權云云。惟查，是否有
11 民法第789條之適用，應依該法條規定之要件定之，而土地
12 受讓人是否知悉其所欲買受之土地為袋地及該土地與相鄰土
13 地之所有權更迭情形，並非民法第789條之構成要件，是上
14 訴人此部分之辯詞，應無可採。

15 4.依上所述，000土地 與580土地，並非自同一筆土地分割而
16 來，又000土地 與579土地雖原為同一筆土地，然於分割前
17 即與公路無適宜之聯絡，本屬袋地，依前揭說明，本件自無
18 民法第789條規定適用之餘地，是上訴人抗辯依民法第789條
19 規定，被上訴人所有之000土地 僅能通行579、580土地等
20 語，為無可採。

21 (二)被上訴人主張其對上訴人所管理之系爭577土地如附圖編號
22 A、面積87.64平方公尺部分土地有通行權存在，上訴人並不
23 得在上開土地範圍設置地上物妨礙伊通行部分，為有理
24 由：

25 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地
26 所有人得通行周圍地以至公路。有通行權人，應於通行必要
27 之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第
28 787條第1項前段、第2項前段分別定有明文。又按民法第787
29 條第1項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所
30 有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡
31 其用之社會整體利益，從而明定周圍地所有人負有容忍通行

01 之義務。是袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚
02 須使其能為通常之使用。而是否為通常使用所必要，除須斟酌
03 酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途，使其能充
04 分發揮效用。被上訴人所有之000土地 為袋地，業經認定如
05 上，依上開規定，被上訴人自得請求通行周圍地以至公路，
06 而上訴人抗辯被上訴人僅能通行579、580土地並無理由，亦
07 經認定如上，因此，本院自應斟酌被上訴人所請求通行之土
08 地是否為損害最少之處所及方法。

09 2.經查，依原審至現場勘驗之結果，579、580土地已蓋滿建
10 物，無可通行之處，有原審勘驗筆錄及白河地政事務所112
11 年11月24日所測字第0000000000號函檢送之建物測量圖在卷
12 可憑（原審卷第107、122-123頁），則被上訴人所有之000
13 土地 目前無從自579、580土地通行至公路，應可認定。上
14 訴人固辯稱：579、580土地建蔽率為50%，然目前上開土地
15 現有建物全部蓋滿土地，且部分建物更坐落在系爭577土地
16 上，不應因579、580土地上有任意興建之建物且未留設法定
17 空地及通道供通行之情形，即將被上訴人土地為袋地本身之
18 不利益轉嫁給伊承擔等語，惟查，579、580土地上蓋有建物
19 既為兩造不爭執（不爭執事項(二)後段），則此情形使得000
20 土地 無法或不易自579、580土地通行至公路，已可認定，
21 因此，即使579、580土地上有任意興建之建物且未留設法定
22 空地及通道供通行之情形，亦應由建管單位依相關建築行政
23 法令處置，尚與本院審酌被上訴人所請求通行之土地是否為
24 損害最少之處所及方法無涉，應予敘明。

25 3.上訴人另辯稱系爭577土地目前係作為公用停車場使用，且
26 未來將因應整體地區觀光發展之考量做公用服務設施之建
27 設，倘被上訴人由系爭577土地通行，不啻損害系爭577土地
28 作為公共利益之必要性，亦對伊不甚公平等語。惟查，依被
29 上訴人之聲明，被上訴人僅請求就上訴人管理之系爭577土
30 地為現況通行使用，而系爭577土地目前僅作為公用停車場
31 使用，若供被上訴人以現況方式通行使用，對上訴人之損害

01 較為輕微；縱使將來上訴人因應整體地區觀光發展之考量做
02 公用服務設施之建設，因系爭577土地之基準建蔽率為50%
03 （不爭執事項(四)），亦不會將全部土地蓋滿，非不得酌留道
04 路供被上訴人之000土地 繼續以現況通行，是上訴人上開辯
05 詞，應無可採。

06 4.上訴人復辯稱：被上訴人所主張之通行方案已對伊管理之土
07 地損害利益甚大，不符合比例原則等語。惟查，系爭577土
08 地目前僅作為公用停車場使用，若供被上訴人以現況方式通
09 行使用，對上訴人之損害較為輕微，業經認定如上，縱認被
10 上訴人所主張之通行方案對上訴人管理之系爭577土地有相
11 當程度之損害，然該損害非不得以請求償金之方式補償，且
12 若不准被上訴人所有之000土地 通行至公路，將致使000土
13 地 無法正常使用，造成000土地 之損害更大，是經本院權
14 衡利益及損害之結果，尚難認上訴人此部分抗辯為可採。又
15 上訴人另稱：本院應有請被上訴人鑑定通行價值損害之必要
16 等語（本院卷第82頁）。惟查，依本院上開認定，准許被上
17 訴人所有之000土地 通行至公路之利益顯然大於上訴人管理
18 之系爭577土地供被上訴人通行之損害，因此，應認無再行
19 鑑定之必要，併予敘明。

20 5.被上訴人主張通行系爭577土地如附圖編號A或B部分之土
21 地，向西連接000市道或向北連接柏油道路對外通行，而依
22 原審勘驗現場所示：A部分土地鋪設水泥作為停車場使用，
23 其上種植樹木及雜草，B部分亦為停車場，並有排水溝、樹
24 木及電燈等情，有原審勘驗筆錄、現場照片及地政機關所繪
25 測之579、580土地上建物位置、面積之複丈成果圖在卷可憑
26 （原審卷第107-124頁），依上開通行位置之土地使用現況
27 及通行面積比較，應以通行附圖編號A部分土地為損害鄰地
28 較小之方案，且系爭577土地西側與000市道相鄰，落差處有
29 一步行階梯可行至000市道（原審卷113頁現場照片⑤），為
30 兩造所不爭執（不爭執事項(二)中段），亦足認附圖編號A部
31 分位置之土地以往即已供通行使用，因此，上開通行方式對

01 系爭577土地之使用影響最小，應可認定；至上訴人固另辯
02 稱：該位置與000市道有高度落差不易開闢為道路而爭執非
03 損害最少之處所，然能否開闢為道路乃被上訴人取得通行權
04 後如何通行之問題，縱有支付相關費用之必要，亦非由上訴
05 人負擔，是此問題自非屬是否造成上訴人損害所應審酌之事
06 項，因此，上訴人以此抗辯，尚無可採。

07 6.再查，系爭577土地之土地使用分區為第二種觀光服務專
08 區，被上訴人主張需有通行道路寬度5米供建築所必要，業
09 據提出臺南市白河區公所都市計畫土地使用分區證明書為憑
10 （原審調字卷第37頁），上訴人雖抗辯通行寬度過寬，惟亦
11 未提出其他修正方案供本院審酌，本院經衡量後認附圖編號
12 A部分土地為損害鄰地較小之方案，且系爭577土地現作為公
13 用停車場使用，留設寬度5米之通行道路應屬適當，因此，
14 應認被上訴人主張如附圖編號A部分之通行方案為損害最少
15 之處所及通行方法，為有理由，應予准許。

16 五、綜上所述，被上訴人依民法第787條之規定，先位聲明請求
17 確認伊就系爭577土地如附圖編號A、面積87.64平方公尺之
18 土地有通行權存在；上訴人並不得在上開土地範圍設置地上
19 物妨礙被上訴人通行，為有理由，應予准許。又本院既判准
20 被上訴人先位聲明，就其備位聲明即無審認之必要，併此敘
21 明。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原
22 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
24 判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
26 項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

28 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

29 法官 周欣怡

01 上為正本係照原本作成。

02 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
03 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
04 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
05 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
06 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
07 第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任
08 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 被上訴人不得上訴。

10 中華民國 114 年 2 月 20 日

11 書記官 鄭鈺瓊

12
13 **【附註】**

14 民事訴訟法第466條之1：

15 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
16 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

17 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
18 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
19 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

20 民事訴訟法第466條之2第1項：

21 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
22 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。