臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4544號

原　　告　張台英

000000000000000000

訴訟代理人　張譽尹律師

　　沈巧元律師

被　　告　大陸建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　欣陸投資控股股份有限公司（指定代表人：黃金龍）

000000000000000000

訴訟代理人　陳秋華律師

　　李天惠律師

　　吳宜璇律師

參　加　人　青山鎮社區大公管理委員會

000000000000000000

法定代理人　周淑秋

訴訟代理人　陳宗呈

　　鄭懷君律師

　　陳曉雯律師

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，本院於民國111年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用及參加費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告之法定代理人原為張良吉，於民國111年1月13日變更法定代理人為欣陸投資控股股份有限公司（下稱欣陸公司），欣陸公司並依公司法第27條第1項規定指定黃金龍為代表人，有被告公司登記資料、指派書可證（見本院卷一第513

頁、第517頁），茲據黃金龍代表欣陸公司於111年2月17日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第511頁），於法並無不合，應予准許。

二、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項前段定有明文。而該條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52年台上1240判決意旨參照）。本件原告主張對被告所有之新北市○○區○○段○○○○○○段0000000地號土地（下稱系爭000-000號土地）之如附圖所示A部分土地有通行權，為被告所否認，則原告就得否通行前開土地之法律上地位即處於不明確之狀態，且能以本件確認判決除去之，是原告提起本件訴訟應有即受確認判決之法律上利益。

三、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查原告請求確認就系爭000-000號土地之如附圖所示A部分土地有通行權存在，且被告不得為妨礙原告通行之行為，被告並應容忍原告鋪設柏油或水泥以供通行，然被告已將系爭000-000號土地供青山鎮社區使用，系爭000-000號土地現由青山鎮社區大公管理委員會管理，是青山鎮社區大公管理委員會就本件訴訟自有法律上利害關係，其以輔助被告為由聲明參加訴訟（見本院卷一第213至214頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊為如附表所示之不動產之所有權人。其中如附表編號1所示之土地（下稱系爭93-7號土地）及坐落其上之如附表編號2所示建物（下稱系爭房屋）係位於青山鎮社區，而如附表編號3至5所示之土地（下分別稱系爭94號土地、系爭124-34號土地、系爭124-35號土地，合稱系爭三筆土地）鄰接系爭93-7號土地，現由伊在系爭三筆土地上進行

農事耕作。然因系爭三筆土地無可連接至公路之適宜聯絡，致伊不能為系爭三筆土地之通常使用，而伊由系爭三筆土地鄰接之被告所有系爭000-000號土地如附圖所示A部分位置通行至公路，應屬造成鄰地損害最少之處所，伊得依民法第787條第1項、第788條第1項規定，請求確認伊對被告所有之系爭000-000號土地如附圖所示A部分土地（下稱系爭A部分土地）有通行權，且被告不得為妨礙伊通行之行為，並應容忍伊在如系爭A部分土地鋪設柏油或水泥以供通行等語，爰依民法第787條第1項、第788條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認原告就被告所有新北市○○區○○段○○○○○○段0000000地號土地如附圖所示A位置土地（面積45平方公尺）有通行權存在。㈡被告不得在前項土地如附圖所示A位置土地上為妨礙原告通行之行為，並應容忍原告在前項土地如附圖所示A位置土地鋪設柏油或水泥以供通行。

二、被告則以：系爭三筆土地與原告所有之系爭93-7號土地相連，系爭93-7號土地與公路有聯絡，原告當可經由自己之系爭93-7號土地通行至公路，系爭三筆土地自非袋地，且原告明知系爭三筆土地之位置而購入系爭三筆土地，顯係考量可從自己之系爭93-7號土地通行，原告應不得對伊主張袋地通行權。又伊所有之系爭000-000號土地係由參加人所管理並提供青山鎮社區作為安全圍籬及停車場使用，如任由原告拆除安全圍籬並在系爭A部分土地開設道路，對青山鎮社區居民之安全維護影響甚鉅，且原告早已將系爭三筆土地整地完成並從事農耕事業，顯無額外在系爭000-000號土地上開設4公尺寬道路之必要，足認原告請求通行系爭000-000號土地，並非損害最少之方法等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、參加人到庭陳述意見略以：原告主張通行系爭A部分土地並開設道路，對青山鎮社區管理、景觀及社區居民安全有所破壞等語。

四、本院之判斷：原告主張系爭三筆土地為袋地，依民法第787

條第1項、第788條第1項規定，請求確認就系爭A部分土地有通行權存在，並請求被告不得在系爭A部分土地上為妨礙原告通行之行為，並應容忍原告在系爭A部分土地鋪設柏油或水泥以供通行等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：㈠原告主張系爭三筆土地與公路無適宜之聯絡，有無理由？㈡如有，原告依民法第787條第1項、第788條第1項規定，請求確認就系爭A部分土地有通行權、命被告不得為妨礙原告通行之行為及應容忍原告鋪設柏油或水泥，有無理由？茲分述如下：

㈠原告主張系爭三筆土地與公路無適宜之聯絡，有無理由？

1.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，民法第787條第1項定有明文。次按民法第787條第1項所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，尚不得依該規定主張通行他人之土地，如可經由自己之土地聯絡公路，縱其通行他人土地較為便利，亦不得主張對於他人之土地有通行權存在（最高法院95年度台上字第2653號判決意旨參照）。又基於鄰地通行權之性質，係屬袋地所有權內容之擴張，且構成被通行之周圍地所有權所受之物上限制或負擔，應為較嚴格之解釋。

2.經查，原告為如附表所示之不動產之所有權人，其中如附表編號1、2所示土地及建物係原告於97年8月12日買入，如附表編號3所示之土地係原告於99年7月29日買入，如附表編號4、5所示之土地係原告於106年10月19日買入，被告為系爭000-000號土地所有權人等情，此有系爭93-7號土地、系爭三筆土地、系爭000-000號土地登記謄本在卷可稽（見店補卷第29至33頁、第39頁、第91至93頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第192頁），應堪認定。次查，系爭93-7號土地可通行至公路即頂城三街，而系爭93-7土地與系爭94號土

地西南側相鄰，系爭94號土地與系爭124-34號土地西南側相鄰，系爭124-34號土地並與系爭124-35號土地西南側相鄰，且系爭三筆土地之西北方為高地勢之林地，東南方則為他人建物及系爭000-000號土地，此有地籍圖、地籍圖套繪等高線圖、現況地形圖、地籍查詢資料、109年9月22日勘驗筆錄、新北市新店地政事務所109年11月18日新北店地測字第1096077880號函附如附圖所示之複丈成果圖等件在卷可佐（見店補字卷第23頁、第35頁、第95至97頁，本院卷一第207至209頁、第285至287頁），可知系爭三筆土地確與系爭93-7號土地相鄰，而系爭93-7號土地及系爭三筆土地均為原告所有，且原告亦自承過去係經由系爭93-7號土地往來系爭三筆土地與公路間，以人力搬運方式運送農作所需物品及農產等語（見本院卷一第430頁），則原告使用系爭三筆土地時，當可由自己之系爭93-7號土地通行至公路，系爭三筆土地並非與公路無適宜之聯絡，堪認被告抗辯系爭三筆土地並非袋地等語非虛。

3.至原告雖主張：系爭三筆土地為農牧用地，伊需以車輛載運農產品、肥料、植栽土、農業建材（如坡嵌石塊、溫室建材、喬木），而系爭93-7號土地與道路有3公尺高差，伊平時係以人行階梯方式透過系爭93-7號土地通往道路，且擋土牆係設置台電電器設備，寬度不足車輛通行，社區規約第5條、第6條亦禁止伊二次施工，故系爭三筆土地無法透過系爭93-7號土地車行至公路，伊使用吊車亦遭鄰居報警阻止，伊不能為就系爭三筆土地為通常之使用，應認系爭三筆土地與公路無適宜之聯絡等語，並提出現場空拍及農作照片、系爭93-7號土地之階梯照片、遭報警照片、沿途坡度照片、系爭三筆土地之農作物及設施照片、青山鎮社區大公住戶規約、青山鎮二期一區住戶規約、佳固水土保持技師事務所評估說明書（下稱系爭評估書）、工程數量總表、價目表、移植樹木費用估價單、大門鐵件工程報價單、大門示意圖、四鄰不同意意願調查表為證（見本院卷一第25至39頁、第43至

87頁、第237至267頁、第527至541頁，卷二第77至79頁）。觀諸原告所提出之階梯照片及農作物照片，固可認系爭93-7號土地確係經由人行階梯通往道路，且原告確有在系爭三筆土地上進行農業。

4.惟查，依原告所自行委託水土保持技師提出之系爭評估書記載，針對在系爭93-7號土地及坐落系爭93-7號土地之系爭房屋改建為車道通行，工程項目包含拆除圍牆（含雜項執照審查）、既有瓦斯及電力設施管線遷移（含電力公司審查）、道路工程（含農路容許使用申請）及水土保持工程（含水土保持計畫申請核准增設檔土牆及排水設施，並要求區內土方挖填平衡），工程施工難度較高，工程經費估計為319萬1,751元等語（見本院卷一第527頁、第533頁），且原告之系爭房屋屬獨棟建物，可知如原告認有需要以車行方式由系爭三筆土地通往公路，尚非不得以上開方式改建自己之系爭93-7號土地及坐落系爭93-7號土地之系爭房屋，即可由系爭93-7號土地車行至公路。而系爭評估書雖記載，由被告所有之系爭000-000號土地通行之方案，僅需拆除既有圍籬，無須送水土保持計畫辦理開發利用行為檢討，且工程項目較為容易，工程經費較低，工期較短，對周遭環境影響降至最低等語（見本院卷一第527頁），然原告既可以通行自己之系爭93-8號土地，實不得以通行被告之系爭000-000號土地較為便利或工程較為簡易及便宜，即主張對被告之系爭000-000號土地有通行權存在，是原告此節主張，尚非可採。此外，原告雖主張青山鎮社區禁止二次改建，四鄰亦不同意改建等語，惟查，依青山鎮社區大公住戶規約第5條規定：「區分所有權人及住戶對於建築物及基地之使用，應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質」，同規約第6條規定：「獨立建築物及公寓大廈非依法令規定，並經該分區規約已有規定或該區分所有權人會議之決議，不得有變更構造、顏色、使用目的、設置廣告物或其他類似之行為」（見本院卷一第65頁），又依青山鎮

二期一區規約第3條第3項規定：「為維護二期一區社區外觀，有關建築物周圍上下、外牆面、樓頂平臺結構、顏色、外觀之變更，或廣告物之懸掛或設置，除應符合法令及社區整體外觀之一致性外，並應依下列程序辦理：㈠符合第4項規定之新建、增建或改建，於檢具簡易設計書報管委會審核通過，㈡不符第4項規定之新建、增建或改建，應與四鄰協調經過半數同意，報經管委會以書面徵得區分所有權人過半數同意後，始可申請建築執照.....」，同條第4項規定：「前項之新建、增建或改建，應符合下列規定：㈠不破壞立面外觀與四鄰環境協調性，㈡增建不逾原有建物高度三分之二，㈢地面層面積不逾原有建物地面層樓地板面積五分之一，㈣不遮蔽或嚴重妨礙四鄰正面陽台、露台之景觀，但經四鄰同意者，不在此限」（見本院卷一第78頁），核上開規約內容並無完全禁止改建，且原告亦未曾檢具改建設計書提出申請，實難據此即認系爭三筆土地無法藉由原告自己之系爭93-7號土地通行至公路，是原告此節主張，亦非可採。再原告雖主張系爭三筆土地在原告於99年7月29日、106年10月19日購入時即為袋地，不因原告購買而喪失袋地通行權等語，然原告既得通行自己之系爭93-7號土地，則對原告而言，系爭三筆土地即非與公路無適宜之聯絡，況且，原告係先於97年8月12日購入系爭93-7號土地及系爭房屋，後再陸續購入鄰接系爭93-7號土地之系爭三筆土地，可知原告購買系爭三筆土地時即知悉系爭三筆土地通行狀況，衡情應係計畫由自己之系爭93-7號土地通行至公路，且原告於十餘年間陸續購入系爭三筆土地，並已在系爭三筆土地上從事農作多年無礙，是原告此節主張，尚非可採。從而，原告主張系爭三筆土地與公路無適宜之聯絡，得依民法第787條第1項規定主張袋地通行權等語，應非有據。

㈡原告不得依民法第787條第1項規定主張系爭三筆土地之袋地通行權等節，業如前述，是原告依民法第787條第1項、第788條第1項規定，請求確認就系爭A部分土地有通行權、命被

告不得為妨礙原告通行之行為及應容忍原告鋪設柏油或水泥，亦非有據。

五、綜上所述，原告依民法第787條第1項、第788條第1項規定，請求確認就系爭A部分土地有通行權存在，及請求被告不得在系爭A部分土地上為妨礙原告通行之行為，並應容忍原告在系爭A部分土地鋪設柏油或水泥以供通行，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告雖聲請函調青山鎮社區建築執照及使用執照卷宗，以證明被告興建青山鎮社區時有出具切結書同意留設通路通行權，並聲請鑑定在系爭93-7號土地及系爭000-000號土地開設車道施工方式及所需費用等語，然系爭三筆土地並非與公路無適宜聯絡之袋地等節，業經本院認定如前，應認無證據調查之必要性。而兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　22　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　王秀慧

法　官　邱于真

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　　111　　年　　6　　月　　22　　日

書記官　邱美嫆

附表		
編號	項目	標示
001	土地	新北市○○區○○段○○○○段0000地號
002	建物	新北市○○區○○里0鄰○○○街00巷00弄0號

（續上頁）

003	土地	新北市○○區○○段○○○○段00地號
004	土地	新北市○○區○○段○○○○○○段000000地號
005	土地	新北市○○區○○段○○○○○○段000000地號