

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第634號

上訴人 高毓婷

訴訟代理人 高泰山

被上訴人 李王棗

李宏毅

李雅萍

李雅如

李偉勇

李偉雄

李偉清

李湘穎

李麗玉

共同

訴訟代理人 林延慶律師

複代理人 黃培修律師

被上訴人 晁岱有限公司

法定代理人 呂素卿

訴訟代理人 陳憲政律師

複代理人 陳偉強律師

上列當事人間請求確認通行權事件，上訴人對於中華民國107年2月27日臺灣士林地方法院106年度重訴字第60號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決廢棄。

01 二、確認上訴人高○○就被上訴人晁岱有限公司所有坐落新北市
02 ○○○區○○段0000地號土地上如附圖編號1063(1)部分（面積
03 一百五十四點一平方公尺）及被上訴人甲○○、丙○○、乙
04 ○○○、辛○○、庚○○、戊○○、丁○○、己○○、壬○○
05 所有坐落同段1067地號土地上如附圖一編號1067(2)部分（面
06 積一百五十四點一平方公尺）有通行權存在。

07 三、被上訴人應容忍上訴人於前項通行之土地範圍內鋪設柏油或
08 水泥道路。上訴人則應自於前項通行之土地鋪設柏油或水泥
09 道路之日起，至終止通行之日止，每年就其有通行權之範圍
10 內，分別依當年度申報地價總額年息百分之十五計算支付被
11 上訴人晁岱有限公司償金，及依當年度申報地價總額年息百
12 分之十二計算支付被上訴人甲○○、丙○○、乙○○、辛
13 ○○○、庚○○、戊○○、丁○○、己○○、壬○○償金。

14 四、上訴人追加之訴駁回。

15 五、第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔二分之
16 一，被上訴人晁岱有限公司負擔四分之一，餘由被上訴人甲
17 ○○○、丙○○、乙○○、辛○○、庚○○、戊○○、丁
18 ○○○、己○○、壬○○連帶負擔。第二審追加之訴訴訟費用
19 由上訴人負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

22 按第二審為訴之變更追加，非經他造同意，不得為之，但請
23 求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充
24 或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民
25 事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第256條分別
26 定有明文。上訴人於原審主張欲於所有坐落新北市汐止區保
27 長段1036、1045、1046、1052、1055、1060、1061地號土地
28 （下以地號分稱，合稱系爭土地）上興建廠房，依民法第
29 787條、第789條第2項規定請求確認就被上訴人晁岱有限公
30 司（下稱晁岱公司）所有坐落同段1063地號土地（下稱1063
31 土地）及被上訴人甲○○、丙○○、乙○○、辛○○、庚

○○、戊○○、丁○○、己○○、壬○○（下稱甲○○九人）共同共有坐落同段1067地號土地（下稱1067土地，仍登記為被繼承人李溪石所有，尚未辦理繼承登記）有路寬6公尺之通行權。嗣上訴後，補充應以開設道路之方式通行，依民法第788條第1項規定請求被上訴人容忍其於通行範圍鋪設水泥、瀝青，核屬補充法律上之陳述；其另追加依民法第786條第1項規定請求被上訴人容忍其於通行範圍設置電線、水管、瓦斯管或其他管線（見本院卷二第70、72、434、460頁），經核其請求之基礎事實均為以興建廠房為使用土地之方式，仍應准許。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審主張：伊於民國101年10月16日因拍賣取得系爭土地所有權，惟因系爭土地與公路（即新北市汐止區大同路三段，下稱大同路三段）無適當聯絡，致不能為興建廠房之適當使用，為能指定建築線以申請興建廠房之建造執照，依民法第787條第1項規定請求確認伊就1063、1067土地有路寬6公尺之通行權存在。原審判決確認上訴人就1063、1067土地如原判決附圖一綠色（A）部分有路寬3公尺之通行權存在（面積各為59.47、94.53平方公尺）。上訴人提起上訴，補充依民法第788條第1項規定請求被上訴人容忍其於通行範圍鋪設水泥、瀝青，另追加依民法第786條第1項規定請求被上訴人容忍其於通行範圍設置電線、水管、瓦斯管或其他管線。其上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）確認上訴人就晁岱公司所有1063土地及甲○○九人所有1067土地有路寬6公尺之通行權存在，通行位置如附圖一所示。追加聲明：（一）被上訴人應容忍上訴人於1063、1067土地上鋪設水泥、瀝青。（二）被上訴人應容忍上訴人於1063、1067土地設置管線、水管、瓦斯管或其他管線。

二、被上訴人答辯分別略以：

（一）、甲○○九人部分：袋地通行權係在解決通行問題，非在解決建築問題，系爭土地之使用非僅建造廠房，建造廠房非屬通

常使用所必要，且系爭土地現無建物，遍佈雜草林木，應無開設道路或埋設管線之急迫與必要。上訴人僅提出內容空泛之「台北汐止合建規劃企畫書」（下稱企畫書），不應以未來可能建築列入考量，伊僅同意附圖二路寬2公尺之通行方法。如認上訴人有開設道路或設置管線之必要，請求依出租車位之租金行情，按每月每平方公尺600元計算支付償金。

(二)、晁岱公司部分：系爭土地均為山坡地，上訴人未依規定申請開發或利用許可，亦無水土保持計畫措施，企畫書內容無法實現，自無開設道路之必要性，且上訴人於拍定時即知悉系爭土地為袋地，使用上受有限制，不應獲得以路寬6公尺通行之最大利益，並因而過度侵害伊利益，伊僅同意附圖二路寬2公尺之通行方法。又上訴人空言管線為建物之基本需求，惟迄今未舉證非通過他人土地不能設置，或雖能設置但費用甚鉅，自無必要。如認上訴人有開設道路或設置管線之必要，請求依出租車位之租金行情，按每月每平方公尺600元計算支付償金。

(三)、均答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第317-318、435頁）：

(一)、系爭土地為上訴人於101年10月16日因拍賣取得，土地使用分區均為「乙種工業區」，為西北東南走向之狹長土地，四周未鄰接任何道路，目前均為雜草及雜樹林；東南側1062、1063土地均為晁岱公司所有，其上有一鐵皮搭建之辦公室及棚架，現由晁岱公司出租第三人作為銷售車輛之辦公室使用，該辦公室後方鋪設水泥地並建有水泥牆；甲○○九人共有之1067土地緊鄰1063土地東南方，現作為停放貨櫃及車輛之用。系爭土地東、北側之同段995、1054地號土地幾乎由摩天東帝士社區數棟建築物建滿，與系爭土地間無可供通行之土地。系爭土地西南側同段1057地號土地及西側同段1038地號土地均為訴外人宗環資產管理開發股份有限公司（下稱宗環公司）所有，其上建有貨櫃廠，由宗環公司提供予訴外人環球合儲股份有限公司使用，場內有一柏油道路，寬逾6

公尺，惟均屬宗環公司私人土地。依系爭土地之現況確實與道路（即大同路三段）無適宜聯絡，不能為通常使用，而屬袋地（見原審105年度湖簡調字第39號卷第15-27頁，原審卷一第121、163-164、200-204、221、261-262、305頁，卷二第18、19、38-43頁，本院卷一第231-247、371頁）。

(二)、1060土地於99年11月27日重測前為新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地（下稱774-11土地）。1067土地重測前為同段774-21地號土地（下稱774-21土地），於74年間分割自774-11土地。1063土地重測前為同段774-24地號土地（下稱774-24土地），於77年間分割自774-11土地。1063、1067土地均分割自1060土地（見本院卷一第370-371頁）。

(三)、晁岱公司所有之1062、1063土地經新北市政府93年11月12日北府工建字第0930754549號函覆准予合併申請建築（見原審卷一第278頁）。

四、得心證之理由：

(一)、通行權部分：

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。因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。民法第787條第1項、第2項前段、第789條第1項前段分別定有明文。故當事人如就同一土地，或數所有人之不同土地，可供通行之處所及方法有數者存在，而訴請解決時，其訴訟性質應屬形成之訴，法院得不受兩造攻防之拘束，合先敘明。

2.查重測前774-11土地（即1060土地）於74年間分割出重測前774-21土地（即1067土地），77年間分割出重測前774-24土地（即1063土地），致系爭土地成為與道路無適宜聯絡之袋地（見不爭執事項(一)、(二)），是上訴人僅得通行1063、1067

01 土地至大同路三段，不得通行晁岱公司之1062土地（重測前
02 為新北市○○區○○○段○○○段000000地號土地）或甲
03 ○○九人之1064土地，兩造亦均同意以附圖一綠色部分或附
04 圖二藍色部分之方式通行（至路寬應以若干為適當，詳如後
05 述）。

06 3.次按民法第787條第1項所定之袋地通行權，其主要目的，不
07 僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟
08 效用，以促進物盡其用之社會整體利益。是袋地通行權，非
09 以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用，而
10 是否能為通常之使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面積、
11 用途、社會環境等因素綜合判斷。又該條目的非在解決袋地
12 之建築問題，不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌定通
13 行事項之基礎，但通行鄰地之目的既在使袋地得為通常之使
14 用，是於袋地為建地時，即須將其建築需要列入考量；若准
15 許通行之土地，不足敷袋地建築之基本需求，尚不能謂已使
16 為建地之袋地為通常之使用（最高法院107年度台上字第
17 1613號、85年度台上字第3141號判決意旨參照）。經查：

18 (1)系爭土地使用分區均為「乙種工業區」，依都市計畫法臺灣
19 省施行細則第18條規定，以供公害輕微之工廠與其必要附屬
20 設施及工業發展有關設施使用為主，除申請設置公共服務設
21 施及公用事業設施外，如作工業使用，即有建造廠房之必
22 要，參以該條所列必要附屬設施包括研發、推廣、教育解
23 說、實作體驗及服務辦公室（所）；倉庫、生產實驗室、訓
24 練房舍及環境保護設施；員工單身宿舍及員工餐廳；倉庫等
25 設施之規定，即應將其建築廠房需要列入考量，所准許通行
26 之土地應足敷建築廠房之基本需求，始能謂已使為通常之使
27 用。惟1055、1060、1061土地未面臨計畫道路、市區道路、
28 公路、廣場、綠帶或現有巷道（1036、1045、1046、1052土
29 地亦同，見原審卷一第84頁地籍圖），無法指定建築線，故
30 無法申請建造執照等情，有新北市政府城鄉發展局109年3月
31 20日函、新北市工務局106年12月19日函可佐（見本院卷二

第295頁，原審卷二第18頁），是系爭土地因未與道路連接，而無法指定建築線，致無法申請建造執照，興建廠房，自有先設置道路通往大同路三段之必要，被上訴人以上訴人所提企畫書（見原審卷一第173-176頁）內容空泛、無法實現，復未提出水土保持計畫措施，或申請開發利用，抗辯無開設道路之必要云云，為無可取。

(2)依建築技術規則建築設計施工編第2條關於私設通路寬度之規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿10公尺者為2公尺。二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺。三、長度大於20公尺為5公尺。四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。…」，可知私設道路之寬度原則係以基地與建築線連接之長度為決定標準，於建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺以上之情形，始例外增加寬度為6公尺。因系爭土地尚未指定建築線，無從計算基地與建築線連接之長度，惟依附圖一、二通行方式約略估算，系爭土地與大同路三段之最短長度約7.5公分至8.5公分（依通行範圍左側邊緣計算），按比例尺1/500計算約37.5公尺至42.5公尺，明顯超過20公尺，私設通路寬度應至少5公尺，倘依附圖二路寬2公尺定通行方法，即無法申請建造執照興建廠房，難謂已使系爭土地為通常之使用，原審認私設道路寬度僅視樓地板面積而定，並認於系爭土地興建廠房之私設道路最小寬度為2公尺，洵有違誤。本院考量系爭土地面積合計1121.39平方公尺（ $20.23\text{m}^2+98.92\text{m}^2+21.22\text{m}^2+38.46\text{m}^2+302.98\text{m}^2+498.72\text{m}^2+140.86\text{m}^2=1121.39\text{m}^2$ ，見本院卷一第231-243頁），足供興建總樓地板面積合計1000平方公尺以上之廠房，參以附圖二通行方法之路徑有二處接近直角之轉折，一般車輛轉彎顯有困難之情，認應以附圖一綠色部分編號1063(1)、1067(1)路寬6公尺之通行方法為適當。關於開設道路之必要性部分，依空照圖、現場照片所示及兩

01 造之陳述可知，附圖一通行方法之路徑目前為雜草、樹木、
02 泥土、空地，雖部分空地有鋪設水泥，但通行1063土地部分
03 存有鐵皮屋（鐵架），通行1067土地部分則受樹木阻擋，均
04 無法通行車輛，目前並無道路（見原審卷一第121、200、
05 203頁，本院卷二第462頁），是上訴人併依民法第788條第1
06 項規定請求依上開方式通行，並於通行範圍鋪設水泥、瀝青
07 以開設道路，應屬有據。

08 4.末按民法789條規定通行權人無須支付償金，係指單純通行
09 無須開設道路之情形，若有開設道路、設置管線之必要者，
10 依同法第786條第1項及第788條第1項規定，對於通行地因此
11 所受之損害，仍應支付償金（最高法院106年度台上字第831
12 號判決意旨參照）。民法第788條所稱之償金，係指通行權
13 人之適法通行行為致通行地所有人不能使用土地所受損害之
14 補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規
15 定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌
16 通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現
17 在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利
18 用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時
19 等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量
20 之標準（最高法院94年度台上字第2276號判決意旨參照）。
21 而行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，
22 亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，
23 自難預先確定其損害總額，支付償金之方法，應以定期支付
24 為適當（最高法院88年度台上字第3040號判決意旨參照）。
25 準此，上訴人就得通行1063、1067土地如附圖一綠色部分編
26 號1063(1)、1067(1)部分既得開設道路，自應定期支付償金。
27 本院審酌1063土地為乙種工業區，面積為402.47平方公尺，
28 晁岱公司曾申請就1062、1063土地合併建築經准許，其上設
29 有鐵皮屋、棚架，現出租他人銷售汽車，每月租金約5萬元
30 （含面積219.23平方公尺之1062土地）；1067土地之面積為
31 637.42平方公尺，現做為貨櫃場使用，1063、1067土地附近

01 均為工廠、雜草、泥地等情，有土地登記謄本、空照圖、勘
02 驗筆錄、照片可佐（見原審卷一第121、163-164、200-
03 204、278頁，本院卷一第245、247、322頁、卷二第231
04 頁），及1063土地通行範圍154.1平方公尺，占土地面積高
05 達38%；1067土地通行範圍154.1平方公尺，亦占土地面積
06 24%，暨上開通行範圍均由上訴人獨占利用等各情，認晁岱
07 公司得請求之償金應以1063土地各年度申報地價總額年息
08 15%為適當（依107年1月申報地價每平方公尺4,400元計
09 算，每月每平方公尺約55元），甲○○九人得請求之償金應
10 以1067土地各年度公告現值總額12%為適當（依107年1月申
11 報地價每平方公尺4,400元計算，每月每平方公尺約44
12 元）。

13 (二)、設置管線部分：

14 按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦
15 斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土
16 地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，
17 並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。此土地所有人
18 之管線安設權與第787條第1項之袋地所有人通行權，成立要
19 件並非相同，上訴人應就是否非通過他人之土地，不能設置
20 電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅之
21 要件，負舉證之責。查上訴人尚未申請電線、水管、瓦斯管
22 或其他管線，而瓦斯管線須待上訴人提出規劃始可確認管線
23 位置；申請用水設備之外線、內線究竟應設置何處、通過何
24 處等均待上訴人申請後始得確認；用電設備之設置位置亦須
25 俟上訴人提出申請後方可確認供電方式及路徑等情，有台灣
26 自來水股份有限公司第一區管理處汐止營運所109年4月9日
27 函、欣湖天然氣股份有限公司109年4月10日函、台灣電力股
28 份有限公司基隆區營業處109年4月7日函在卷可憑（見本院
29 卷二第375、381-382、387-388頁），則上訴人將來廠房所
30 需電線、水管、瓦斯管或其他管線之設置方式及路徑不明，
31 無從認定是否非通過1063、1067土地不能設置，或雖能設置

而需費過鉅，上訴人就此復未舉證以實，其依民法第786條第1項規定請求被上訴人容忍其於通行範圍設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第787條第1項、第788條第1項規定請求判決其得通行1063、1067土地之處所及方法如附圖一綠色部分編號1063(1)、1067(1)所示，並請求被上訴人容忍其於上開通行範圍鋪設柏油或水泥道路部分，為有理由，應予准許。原判決誤以私設道路寬度僅視樓地板面積定之，而採路寬3公尺之通行方法，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。又本院既准許上訴人就得通行1063、1067土地如附圖一綠色部分編號1063(1)、1067(1)部分得開設道路，被上訴人依民法第788條第1項規定請求上訴人支付償金，即屬有據，爰分別諭知上訴人應每年按當年度申報地價總額一定比例支付被上訴人償金如主文3項所示。至上訴人追加依民法第786條第1項規定請求被上訴人容忍其於通行範圍設置電線、水管、瓦斯管或其他管線部分，為無理由，應予駁回。另按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件上訴人提起確認通行權事件，雖就通行權上訴部分，獲勝訴判決，惟本件係解決兩造通行權之爭執，倘由敗訴之被上訴人負擔此部分訴訟費用，有欠公允，爰依上開規定，命上訴人負擔第一審及第二審上訴（不含追加之訴）訴訟費用1/2後，所餘部分再由被上訴人平均分擔。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第80條之1，判決如主文。

中華民國 109 年 8 月 12 日

民事第十三庭

審判長法官 陳麗芬

法官 湯千慧

法官 邱蓮華

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 8 月 12 日

書記官 蘇意絜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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