

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第12號

上訴人 王畹菁(即王游菊之承受訴訟人)

王畹芬(即王游菊之承受訴訟人)

王畹芳(即王游菊之承受訴訟人)

王畹春(即王游菊之承受訴訟人)

共 同

訴訟代理人 朱俊雄律師

被上訴人 胡秀香

訴訟代理人 朱政勳律師

上列當事人間確認袋地通行權等事件，上訴人對於中華民國110年8月12日臺灣新北地方法院108年度訴字第2660號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第一、二項及除確定部分外之訴訟費用裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

被上訴人追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴部分）訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人王游菊於本院審理中之民國111年11月23日死亡（見

01 本院卷一第411頁），其繼承人為王畹菁、王畹芬、王畹  
02 芳、王畹春等4人（王游菊之子即王俊彥、王順明等2人業已  
03 聲明拋棄繼承，並經臺灣新北地方法院准予備查在案，非屬  
04 王游菊之繼承人，渠2人並撤回承受訴訟之聲明，見本院卷  
05 三第15、17、89頁）；是本件應由王畹菁、王畹芬、王畹  
06 芳、王畹春等4人為王游菊之承受訴訟人，並據渠4人聲明承  
07 受訴訟在案（見本院卷一第407至423頁），核與民事訴訟法  
08 第170條、第175條規定相符，應予准許。

09 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。  
10 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條  
11 第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人在原  
12 審係求為判決確認伊就新北市○○區○○段000000地號土地  
13 （下稱0000-0地號土地）如附圖一所示編號A部分有通行權  
14 存在，王游菊應容忍伊通行，並應將坐落編號A土地上之地  
15 上物拆除（見原審卷第477頁）；嗣於本院審理中，被上訴  
16 人將上開聲明移為先位聲明，另提出0000-0地號土地上如附  
17 圖二所示甲至己之6個通行方案，並追加第1至6備位聲明  
18 （詳如附件所示）。經核被上訴人所為追加，與原起訴請求  
19 均係本於其對0000-0地號土地得否主張袋地通行權之同一基  
20 礎事實，就原請求所主張之事實及證據資料於追加之訴得以  
21 利用，且無害於上訴人程序權之保障，上訴人就此雖表示程  
22 序上不同意等語（見本院卷三第91頁），揆諸上開規定，並  
23 無不合，仍應予准許。

24 貳、實體方面：

25 一、被上訴人主張：王游菊等16位地主為起造人，於64年間共同  
26 在新北市○○區○○段0000地號土地（69年8月27日重測合  
27 併前為臺北縣○○市○○○段○○○段000○000地號土地）  
28 興建6棟各4層合計24戶房屋（下合稱系爭集合住宅），興建  
29 完工後已獲主管機關核發68淡洪建使字第004號使用執照，  
30 並於69年9月4日門牌編釘為新北市○○區○○街00000○000  
31 00號。嗣0000地號土地於70年6月1日分割新增同段0000-0至

01 0000-00地號土地（下分別稱其地號），其中0000-0至0000-  
02 0地號土地即為系爭集合住宅所坐落之土地，而0000-0地號  
03 土地則於71年2月17日登記為王游菊所有。伊於80年5月14日  
04 買賣取得系爭集合住○○○○街00000號3樓房屋（權利範  
05 圍全部）及所坐落0000-0地號土地（權利範圍1/4，下稱系  
06 爭土地）所有權，嗣發現王游菊圖謀0000-0地號土地面臨○  
07 ○街道路之商業利益，竟與建商合謀於其上興建違章建物，  
08 並於67年11月6日申請門牌初編為○○街000號（下稱000號  
09 建物），該建物雖已遭主管機關以重大違建為由打穿其結  
10 構，惟殘留之結構體仍由王游菊及其繼承人持續使用至今，  
11 以致包含伊在內之系爭集合住宅住戶僅得自寬約85公分、呈  
12 ㄣ型之狹窄小巷通行至○○街，極度不便利，亦有公共安全  
13 之疑慮。系爭土地現況客觀上確屬對外無適宜之聯絡通道、  
14 致不能為通常使用之袋地，且系爭土地原係自0000地號土地  
15 所分割新增，自得對同為0000地號土地所分割新增之0000-0  
16 地號土地主張袋地通行權，爰依民法第787條、第789條規  
17 定，並考量防火、防災、避難等安全需求，及通行0000-0地  
18 號土地為最小侵害方法，求為判決確認伊就0000-0地號土地  
19 如附圖一所示編號A部分有通行權存在，上訴人並應容忍伊  
20 通行；又編號A所示土地上仍有000號建物殘餘之結構體存  
21 在，已妨礙伊所有系爭土地與○○街間之通行往來，致不能  
22 為通常使用，伊自得一併請求上訴人予以拆除等語（未繫屬  
23 於本院者，茲不贅述）。

## 24 二、上訴人則以：

25 (一)000號建物之門牌係於67年11月6日由訴外人汪繼宗等5人申  
26 請初編，且其所坐落之0000-0地號土地非屬系爭集合住宅之  
27 建築基地範圍，亦非法定空地，故0000-0地號土地與系爭集  
28 合住宅住戶之通行全然無關。系爭集合住宅所屬建案在規劃  
29 之初，即有指定建築線為○○街，並設計住宅旁興建室內停  
30 車場及騎樓等鄰接○○街，而使人車得以經由室內停車場及  
31 騎樓通行至○○街，作為通行方式，故系爭集合住宅所坐落

01 土地（含被上訴人所有之系爭土地）均非袋地。又經比對系  
02 爭集合住宅竣工圖、新北市政府工務局（下稱新北工務局）  
03 主管業務人員之證詞及新北市三重地政事務所（下稱三重地  
04 政）測量結果，原始設計鄰接○○街之室內停車場及騎樓應  
05 坐落於0000-0、0000地號土地上，而0000地號土地現為道  
06 路，0000-0地號土地上現則存有○○街000、000號之違章建  
07 物（下稱000、000號建物），以致上訴人無法經由0000-0地  
08 號土地通行至○○街，故被上訴人應向0000-0地號土地之所  
09 有權人主張通行權、回復原始通行設計方為正辦，自無允許  
10 其任意找尋其他鄰地而替代通行之理。

11 (二)又系爭集合住宅之住戶歷年來皆係透過新北市○○區○○街  
12 000號1樓（未設前後門，寬度近3米）（下稱000號建物）通  
13 行至仁政街，此為該等住戶入住時所明知且通行多年，可見  
14 000號建物原所有權人係同意將該建物所坐落之土地提供系  
15 爭集合住宅之住戶通行使用，並為該等住戶所肯認，成立通  
16 行契約，具有長期公示外觀，000號建物及所坐落土地之繼  
17 受人自應受此拘束，而應繼續提供該部分土地以俾含被上訴  
18 人在內之系爭集合住宅住戶得自由通行，益徵系爭土地並非  
19 袋地；詎000號建物（含所坐落土地）於108年1月9日出售予  
20 原審共同被告張永達後，即遭張永達逕行封閉000號建物之  
21 前後鐵門，以致人車無法繼續藉此通行至仁政街，是被上訴  
22 人應依上開通行約定向張永達主張容忍通行，而非轉而向伊  
23 主張通行0000-0地號土地。

24 (三)建築法規並未規定建築基地內興建之集合住宅必須規劃消防  
25 車、救護車均可開至各戶大門口始屬合法，蓋因000、000號  
26 建物深度均不及10米，消防車、救護車駛至○○街上再從ㄣ  
27 型巷道拉水線、抬擔架仍可接近系爭集合住宅而執行救火及  
28 醫護工作，故現有ㄣ型巷道已足供上訴人通常使用；況原審  
29 判決認定伊應容忍被上訴人通行如附圖一所示編號A土地，  
30 其寬度約4公尺，實與建築技術規則就私設道路寬度僅需留  
31 設2公尺之規範不符，亦有違民法第787條第2項所定之最小

01 侵害性，不應採取該通行方案等語，資為抗辯。

02 三、經查，被上訴人於原審聲明：(一)確認被上訴人就上訴人所有  
03 0000-0地號土地如附圖一所示編號A面積24.37平方公尺，有  
04 通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行；(二)上訴人應將坐  
05 落附圖一所示編號A土地上之地上物予以拆除（原審就此判  
06 決被上訴人勝訴，上訴人不服提起上訴。至被上訴人逾此部  
07 分請求，未據其聲明不服提起上訴，而未繫屬於本院，茲不  
08 贅述）。上訴人之上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢  
09 棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴  
10 人則答辯聲明：上訴駁回。被上訴人並於本院表示將其原審  
11 聲明移為先位聲明，另追加如附件所示之備位聲明。上訴人  
12 就追加之訴則答辯聲明：追加之訴駁回。

13 四、兩造不爭執之事項：

14 (一)王游菊與其他地主（合計15人）為起造人，於64年間取得建  
15 造執照（64淡洪建第057號），共同在重測前臺北縣○○市  
16 ○○○段○○○段000○000地號土地上興建系爭集合住宅  
17 （見本院卷二第67至69頁），嗣於65年12月30日申請變更為  
18 16位起造人（見本院卷一第163頁）。系爭集合住宅興建完  
19 工後，王游菊等16位起造人於67年11月18日提出使用執照申  
20 請書（見本院卷二第59頁），嗣獲主管機關核發使用執照  
21 （68淡洪建使字第004號），復經新北市三重戶政事務所  
22 （下稱三重戶政）於69年9月4日將門牌編釘為○○街000-0  
23 至000-0號各附1至4樓（見本院卷二第135頁）。

24 (二)○○小段000地號土地於67年11月27日分割新增000-0地號，  
25 000-0地號土地於69年間辦理地籍圖重測後變更為○○段000  
26 0地號；嗣0000地號土地於70年6月1日分割新增0000-0至000  
27 0-0地號，而0000、0000-0至0000-0地號土地復於82年5月1  
28 日合併於○○段0000地號，0000地號土地現況為道路已無建  
29 物存在（見本院卷二第403頁）。

30 (三)○○小段000地號土地於67年11月27日分割新增000-0、000-  
31 0地號土地（見外放限閱卷第82頁）；嗣000地號土地於69年

01 8月27日合併於000地號，並經69年辦理地籍圖重測變更為○  
02 ○段0000地號；嗣0000地號土地於70年6月1日分割新增0000  
03 -0至0000-00地號土地（見原審卷第193、141頁、本院卷卷  
04 一第115頁、本院卷二第403頁）。

05 (四)經三重地政依系爭集合住宅使用執照地籍圖說申請位置比對  
06 重測後地籍圖，其坐落地號為0000（部分）、0000、0000-  
07 0、0000-0至0000-0等9筆土地（見本院卷二第403頁）。而  
08 系爭集合住宅係坐落於0000-0至0000-0地號土地上（見外放  
09 限閱卷第109至126、129至186頁）。

10 (五)被上訴人係於80年5月14日因買賣而取得○○街000-0號3樓  
11 房屋（權利範圍全部）及所坐落之系爭土地（權利範圍1/4  
12 土地）所有權（見原審調解卷第19、21頁）。

13 (六)王游菊係於71年2月17日以共有物分割為原因，登記為0000-  
14 0地號土地之所有權人（見原審卷第71至72頁）。0000-0地  
15 號土地上存有違章建物（見本院卷一第95頁），係由起造人  
16 汪繼宗等5人申請門牌初編，經三重戶政於67年11月6日編釘  
17 為000號（見本院卷二第135頁）。該建物經新北市政府違章  
18 建築拆除大隊（下稱新北違章拆除大隊）以104年3月6日新  
19 北拆認一字第1043032111號違章建築認定通知書認定屬違章  
20 建物，並於104年8月21日辦理拆除結案；嗣再重建，復經新  
21 北違章拆除大隊以108年9月25日新北拆認一字第1083210541  
22 號違章建築認定通知書認定屬違章建物，經王游菊自行拆  
23 除，並於109年2月21日以新北拆拆一字第1093237975號辦理  
24 結案（見原審卷第213至248頁）。

25 (七)000號建物坐落位置在000-0及0000-0地號土地上（見本院卷  
26 一第95頁），000號建物坐落位置在0000-0地號土地上（見  
27 本院卷二第405頁）。

#### 28 五、得心證之理由：

29 (一)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  
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明  
31 文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存

01 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存  
02 在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。而  
03 袋地通行權紛爭事件，依民法第787條第3項準用同法第779  
04 條第4項規定，有通行權人或鄰地所有權人得請求法院以判  
05 決定之，是基於程序選擇權，原告可提起確認之訴、形成之  
06 訴及給付之訴。倘通行權人係訴請法院對特定之處所及方法  
07 確認其有無通行權限時，因係就特定處所及方法有無通行權  
08 爭議之事件，為確認訴訟之性質（民法第779條第4項立法理  
09 由參照）。本件被上訴人主張伊就上訴人所有0000-0地號土  
10 地有袋地通行權存在等情，為上訴人所否認，是兩造間既就  
11 袋地通行權存否已有爭執，則被上訴人得否通行0000-0地號  
12 土地即屬不明確，且此不安狀態得以確認判決除去，足認被  
13 上訴人提起本件確認之訴即有確認利益。又依被上訴人之先  
14 備聲明，係請求確認伊就上訴人所有之0000-0地號土地於特  
15 定範圍有通行權限（詳如附圖一、二所示），依上說明，本  
16 件自應僅就其請求確認通行權之範圍為審理。

17 (二)本院前於111年6月29日會同兩造前往現場履勘（見本院卷一  
18 第209至213頁），並依履勘現況繪製現場環境示意圖（下稱  
19 系爭示意圖，見本院卷一第215頁），而兩造均對於系爭示  
20 意圖並無意見（見本院卷二第276至277頁），應認得以此對  
21 照現場相關情狀，合先敘明。

22 (三)系爭土地是否為袋地？

23 1.按土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，依民法  
24 第787條第1項規定，土地所有人固得主張袋地通行權，通行  
25 周圍地以至公路。然土地所有人任意拋棄原有之通行地役權  
26 或其他通行土地使用權，或破壞原有通路、設障阻礙原接公  
27 路，即不能主張必要通行權（最高法院85年度台上字第1088  
28 號判決意旨參照）。

29 2.經查：

30 (1)王游菊等起造人前取得64淡洪建第057號建造執照，共同於  
31 重測前臺北縣○○市○○○段○○○段000○000地號土地上

01 申請興建系爭集合住宅（參不爭執事項(一)）。其中○○小段  
02 000地號土地於67年11月27日分割新增000-0地號，000-0地  
03 號土地於69年間辦理地籍圖重測後變更為○○段0000地號；  
04 嗣0000地號土地於70年6月1日分割新增0000-0至0000-0地  
05 號，而0000、0000-0至0000-0地號土地復於82年5月1日合併  
06 於○○段0000地號，0000地號土地現況為道路已無建物存在  
07 （參不爭執事項(二)）。又○○小段000地號土地於67年11月2  
08 7日分割新增000-0、000-0地號土地；嗣000地號土地於69年  
09 8月27日合併於000地號，並經69年辦理地籍圖重測變更為○  
10 ○段0000地號；0000地號土地於70年6月1日分割新增0000-0  
11 至0000-00地號土地（參不爭執事項(三)）。經三重地政依系  
12 爭集合住宅使用執照地籍圖說申請位置比對重測後地籍圖，  
13 其坐落地號為0000（部分）、0000、0000-0、0000-0至0000  
14 -0等9筆土地（參不爭執事項(四)），而完工後之系爭集合住  
15 宅坐落於0000-0至0000-0地號土地（其中0000-0地號即為被  
16 上訴人所有之系爭土地）（參不爭執事項(四)），並取得68淡  
17 洪建使字第004號使用執照（參不爭執事項(一)）。且依新北  
18 工務局施工科人員即證人施明言證稱：「0000-0地號套繪看  
19 起來應該是空地」（見本院卷二第177頁）、新北工務局建  
20 照科人員即證人王宣化證稱：「由套繪圖來看，0000-0地號  
21 目前沒有使用執照套繪在上面，不是屬於申請使用執照的範  
22 圍…當初蓋房子的地號為○○○段○○小段000、000地號，  
23 都為部分使用」等語（見本院卷二第177頁）。由上足見，0  
24 000-0地號土地雖分割自0000地號，而0000地號土地為三重  
25 埔段○○小段000、000地號合併重測後所變更而來，惟三重  
26 埔段○○小段000、000地號本即部分使用作為系爭集合住宅  
27 之建築基地，對照現今地號應為0000（部分）、0000、0000  
28 -0、0000-0至0000-0等9筆土地，是0000-0地號土地自非系  
29 爭集合住宅之建築基地，更遑論為法定空地。

30 (2)而新北工務局就系爭集合住宅之建造執照、使用執照所為規  
31 劃通行一事，函覆略以：「(一)64淡洪建第000號建造執照卷

01 附書圖資料：1.建築基地坐落於臺北縣○○市○○○段○○  
02 ○○段000○○000地號等2筆土地，另查卷附僅載示室內停車  
03 場，且坐落於○○小段000地號，並經由騎樓連接建築線  
04 （○○街）進出自成區劃，尚無連接住宅。2.住宅係由兩座  
05 直通樓梯進出，經由騎樓連接建築線（○○街）。(二)68淡洪  
06 建使字第004號使用執照卷附資料：1.本案建築基地坐落於  
07 臺北縣○○市○○○段○○○段000○○000地號等2筆土地，  
08 另卷查附竣工圖（1樓平面圖），設有室內停車場（位置同  
09 建造執照），另查地籍圖及都市計畫圖所示，其臨建築線道  
10 路為○○街，道路寬度為18公尺」等語（見本院卷二第47  
11 頁），並檢附地籍圖、都市計畫圖等圖說供參（見本院卷二  
12 第61頁，其放大清晰版為原審卷第649頁）；並再度函覆表  
13 示：「其1樓平面圖、都市計畫圖及地籍圖內所示建築線道  
14 路為本市三重區○○街」等語（見本院卷二第191至194  
15 頁）；可徵系爭集合住宅之建造執照、使用執照均以○○街  
16 為建築線，並以地籍圖、都市計畫圖觀之，其建築基地乃直  
17 接鄰接於○○街，自非與公路無適宜聯絡之袋地。

18 (3)再者，證人施明言證稱：「室內停車場出入口應該是臨建築  
19 線的那一側，圖面上當初是沒有設計車道，但有1個騎樓，  
20 應該是由鄰接建築線的騎樓出入，鄰建築線那一側有1個  
21 門，車輛應該是從那邊出入，人應該也是從那邊出入。依竣  
22 工圖來看，應該要從停車場上方那邊出入，就是從1樓店鋪  
23 那邊進出。由竣工圖來看，當初沒有設置隔間，都是可供通  
24 行的」、「從竣工圖來看，在店鋪與室內停車場中間有1個  
25 通道可以出入，並由騎樓進出仁愛路」（見本院卷二第17  
26 7、179頁）；證人王宣化證稱：「在建造執照竣工圖上有1  
27 座樓梯是在1樓店鋪與室內停車場中間、靠騎樓側，使用執  
28 照的時候就沒有了。有1座樓梯是在現在店鋪的左上方，就  
29 是竣工圖現況也有。在使用執照店鋪跟室內停車場之間有各  
30 設1個樓梯這個樓梯是跟樓上相連，室內停車場是1樓」、  
31 「騎樓上方可以蓋建物，1樓要保留騎樓的淨空（人可以通

行的空地），2樓以上可以蓋房子」（見本院卷二第178至179、181至182頁）。對照系爭集合住宅之上證9竣工圖（見本院卷二第101頁），系爭集合住宅與室內停車場間除設有防火巷及空地，可供住戶由此進入室內停車場，此從該圖面所繪室內停車場臨防火巷端留有門，可由防火巷循此門進入室內停車場，再透過停車場正中央之樓梯出入騎樓；且依系爭集合住宅之上證10竣工圖（見本院卷二第103頁），住戶亦可經該橘色範圍之門進出停車場所設另一樓梯出入停車場（含前述設於停車場中央之另一座樓梯，合計共兩座），而此停車場（含騎樓）即為鄰接系爭集合住宅之○○街建築線之建築；又依上開竣工圖所示，系爭集合住宅本身或其大門前法定空地並未設置有任何停車位，故住戶車輛應係規劃停放於該室內停車場後，再循前述方式進出系爭集合住宅。是綜觀前揭竣工圖、新北市工務局回函內容，及新北市工務局所屬人員施明言、王宣化之證詞，可知系爭集合住宅於設計之初，即規劃以緊鄰○○街之停車場（含騎樓）作為人車通行方法，且直至核發使用執照均未變更（從卷內資料僅曾於65年12月30日申請變更為16位起造人，參不爭執事項(一)）。

(4)嗣經三重地政函覆表示：「經比對重測後地籍圖，該『騎樓』及『室內停車場』係坐落0000-0及0000地號，惟坐落於0000地號部分已全部拆除，另坐落0000-0地號為拆除剩餘部分建物」（見本院卷二第404頁）；被上訴人亦不爭執依系爭集合住宅之建案圖說原先規劃室內停車場通道是坐落在0000-0地號土地上（見本院卷三第92頁）。而0000-0地號土地本屬系爭集合住宅之建築基地一部分（參不爭執事項(四)），原申請建築基地顯已就系爭集合住宅留設經由防火巷透過停車場出入騎樓方式通行至○○街之通行方法，並經新北工務局審核後發給使用執照，無論停車場（含騎樓）是否曾經興建存在，均不影響此通行權利。準此，系爭土地既屬系爭集合住宅建築基地之一部分，原即有通行0000-0及0000地號土地至○○街之權，非為袋地，自不能對0000-0地號土地主張

01 袋地通行權；至於0000-0地號土地現雖有000、000號建物  
02 （參不爭執事項(七)）阻隔通行，但其性質屬違章建物，被上  
03 訴人非不得向建管機關查報拆除，或基於通行權依法訴請拆  
04 除，被上訴人不通行原有通路，執意通行0000-0地號土地，  
05 相當於任意拋棄其原有通行土地使用權，自不應准許。

06 3.被上訴人固主張：以系爭示意圖觀之，系爭土地於現況客觀  
07 上即無適宜聯絡可至道路，且伊僅為系爭集合住宅其中一戶  
08 之買受人，並無任何可歸責事由造成通路受阻之情狀，乃上  
09 訴人與建商於67年間合謀於緊鄰○○街之土地上違規興建00  
10 0、000、000號建物所致，系爭土地自屬袋地云云。惟查：

11 (1)倘土地原有狀態與公路已有適宜之聯絡，得為通常之使用，  
12 因周圍地所有人非法妨阻，致與公路無適宜之聯絡，應由土  
13 地所有人請求除去該障礙，不得捨此請求通行其他周圍地，  
14 始符立法本旨，俾維持原有法律關係之安定，避免非法因素  
15 之介入（最高法院108年度台上字第2215號判決意旨參  
16 照）。

17 (2)系爭集合住宅之原始建築基地既已指定○○街為建築線，並  
18 留設經由防火巷透過停車場出入騎樓方式通行至○○街之通  
19 行方法，經新北工務局審核後發給使用執照，可見其原有狀  
20 態與○○街已有適宜之聯絡，得為通常之使用；嗣該建築基  
21 地即三重埔段○○小段000、000地號合併重測後變更為0000  
22 地號，再於70年6月1日分割新增0000-0至0000-00地號土地  
23 （參不爭執事項(三)），其中0000（部分）、0000、0000-0、  
24 0000-0至0000-0等9筆土地為建築基地範圍（參不爭執事項  
25 (四)），原規劃停車場（含騎樓）所在之0000-0地號土地自仍  
26 應供系爭集合住宅建築基地通行使用，如有阻礙，應由被上  
27 訴人向0000-0地號土地所有人請求除去，不得捨此請求通行  
28 其他周圍地。

29 (3)又依三重戶政門牌證明書記載：「查王游菊等16人君在本市  
30 ○○○段○○○段000○000地號新建肆層店鋪集合住宅壹座  
31 貳間經本所查編門牌為溪美里十四鄰○○街000、000號附

01 二、三、四樓」（見本院卷一第293頁），此與三重戶政回  
02 函意旨：「○○街000號門牌：由起造人汪繼宗等5人申請初  
03 編，經本所於67年11月6日編釘為○○街000號各附1至4樓。  
04 ○○街000、000號門牌：由起造人王游菊等16人申請初編，  
05 經本所於67年11月6日編釘為○○街000、000號各附1至4  
06 樓。○○街000-0至000-0號門牌（即系爭集合住宅）：由○  
07 ○街000號房屋所有權人王游菊等16人申請初編，經本所於6  
08 9年9月4日編釘為○○街000-0至000-0號各附1至4樓」（見  
09 本院卷二第135頁）相符，足徵000號建物與000、000號建物  
10 原屬不同起造人；而000、000號建物起造人為王游菊等16  
11 人，適與系爭集合住宅之起造人為王游菊等16人（參不爭執  
12 事項(一)）均屬一致，且系爭集合住宅於興建完成後所申用之  
13 門牌號碼即為000號之延伸號碼（000-0至000-0號），參以0  
14 00號建物坐落於0000-0地號土地上（參不爭執事項(七)），00  
15 00-0地號土地原屬系爭集合住宅之建築基地(參不爭執事項  
16 (四)等情，足認000號建物自始與系爭集合住宅無關，其坐落  
17 之0000-0地號土地亦非建築基地範圍（參不爭執事項(四)）；  
18 反係坐落於0000-0地號土地上之000、000號建物（參不爭執  
19 事項(七)）既為王游菊等16人所起造，自應明知該部分原為系  
20 爭集合住宅建築基地出入○○街之通行方向，渠等私設違章  
21 建築，已侵害被上訴人之通行權，被上訴人自得向0000-0地  
22 號土地主張通行，並非任意選擇鄰地通行。

23 4.被上訴人又主張：依系爭示意圖觀之，縱將000、000號建物  
24 予以拆除，系爭集合住宅住戶仍須自B空地通過ㄣ型巷之一  
25 部分始能通行至○○街，無法恢復竣工圖之通行方法，亦非  
26 與○○街為適宜之聯絡云云。惟按袋地通行權之規範，目的  
27 在於解決與公路無適宜聯絡「土地」之通行問題，如土地與  
28 公路已有適宜之聯絡，則坐落該土地上之建物原則上可藉由  
29 該聯絡方式通往公路，應不致發生通行困難情事；然因土地  
30 上建物之出入方向問題，導致該建物無法藉由土地與公路原  
31 有之聯絡通行，此應屬土地所有人或共有人之間應如何使用

01 土地問題，尚不得據此主張為袋地。而前已敘明系爭土地原  
02 即有通行0000-0及0000地號土地至○○街之權，非為袋地，  
03 自不得以系爭土地上之建物出入方向問題捨棄上開通行權  
04 利，而轉向周圍鄰地主張通行。再者，若拆除000、000號建  
05 物，系爭集合住宅與○○街之間即無任何障礙物，其住戶可  
06 透過B空地通往寬約90公分（見本院卷二第296頁）巷子直接  
07 鄰接至○○街，雖救護車、消防車仍無法直接停放在系爭集  
08 合住宅之1樓大門口，而需將車輛停放在000、000號建物拆  
09 除後之空地上，再拉水線或擔架至系爭集合住宅之1樓大門  
10 口，惟此在都市土地中人口稠密或商業密集區域並非罕見，  
11 尚不至於因此導致就醫、救災困難，或系爭集合住宅不能為  
12 通常之居住使用，是被上訴人以此為由主張系爭土地為袋地  
13 云云，非為可採。

14 (四)依此，系爭集合住宅建築基地原即有通行0000-0及0000地號  
15 土地至○○街之權，被上訴人所有之系爭土地同屬上開建築  
16 基地，自有上開通行權利，非屬袋地；至於0000-0地號土地  
17 遭人搭設違章建築，以致被上訴人有通行不便利之情形，被  
18 上訴人應向0000-0地號土地所有人請求除去，不得捨此請求  
19 通行其他周圍地。系爭土地既不符合民法第787條、第789條  
20 規定之袋地要件，則被上訴人據此求為判決確認其就上訴人  
21 所有之0000-0地號土地上、如附圖一、二所示先備位聲明範  
22 圍有袋地通行權存在，上訴人應容忍其通行，並應將上開聲  
23 明範圍內之地上物予以拆除，自無理由，不應准許。

24 六、綜上所陳，被上訴人民法第787條、第789條規定，求為判  
25 決：(一)被上訴人就上訴人所有0000-0地號土地如附圖一所示  
26 編號A面積24.37平方公尺，有通行權存在，上訴人應容忍被  
27 上訴人通行；(二)上訴人應將坐落附圖一所示編號A土地上之  
28 地上物予以拆除；均為無理由，不應准許。原審就此判決被  
29 上訴人勝訴，於法自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不  
30 當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第  
31 2項所示。又被上訴人追加如附件所示備位之訴部分，亦為

01 無理由，應併予駁回之。  
02 七、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  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
04 逐一論列，併此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由、被上訴人追加之訴  
06 為無理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

08 民事第十四庭

09 審判長法 官 李媛媛

10 法 官 陳雯珊

11 法 官 周珮琦

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

15 書記官 強梅芳

16 附件：

17

被上訴人追加之備位聲明（見本院卷三第90至91頁）

一、第一備位：

(一)確認被上訴人就上訴人所有坐落0000-0地號土地，如附圖二「一、被上訴人方案」所示編號丙面積20平方公尺有通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行。

(二)上訴人應將坐落附圖二「一、被上訴人方案」所示編號丙土地上之地上物予以拆除。

二、第二備位：

(一)確認被上訴人就上訴人所有坐落0000-0地號土地，如附圖二「一、被上訴人方案」所示編號己面積19平方公尺有通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行。

(二)上訴人應將坐落附圖二「一、被上訴人方案」所示編號己土地上之地上物予以拆除。

三、第三備位：

(一)確認被上訴人就上訴人所有坐落0000-0地號土地，如附圖二「一、被上訴人方案」所示編號乙面積16平方公尺有通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行。

(二)上訴人應將坐落附圖二「一、被上訴人方案」所示編號乙土地上之地上物予以拆除。

四、第四備位：

(一)確認被上訴人就上訴人所有坐落0000-0地號土地，如附圖二「一、被上訴人方案」所示編號戊面積15平方公尺有通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行。

(二)上訴人應將坐落附圖二「一、被上訴人方案」所示編號戊土地上之地上物予以拆除。

五、第五備位：

(一)確認被上訴人就上訴人所有坐落0000-0地號土地，如附圖二「一、被上訴人方案」所示編號甲面積12平方公尺有通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行。

(二)上訴人應將坐落附圖二「一、被上訴人方案」所示編號甲土地上之地上物予以拆除。

六、第六備位：

(一)確認被上訴人就上訴人所有坐落0000-0地號土地，如附圖二「一、被上訴人方案」所示編號丁面積11平方公尺，有通行權存在，上訴人應容忍被上訴人通行。

(二)上訴人應將坐落附圖二「一、被上訴人方案」所示編號丁土地上之地上物予以拆除。