

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第650號

上訴人 張美雲
兼訴訟代理人 林振輝
被上訴人 陳翎倩

訴訟代理人 黃豪志律師

上列當事人間確認通行權存在等事件，上訴人對於中華民國112年11月28日臺灣宜蘭地方法院第一審判決（112年度訴字第307號）提起上訴，本院於113年11月20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、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，此為民事訴訟法第254條第1項本文所明定。本件被上訴人於訴訟繫屬中移轉其所有宜蘭縣○○市○○段000地號土地（下稱000號土地）所有權予仲和建築經理股份有限公司（下稱仲和公司），有土地建物查詢資料、不動產信託受益權轉讓契約書可稽（本院卷第132、148至164頁），依上開規定，對於本件訴訟標的法律關係之要件及被上訴人之訴訟實施權均不生影響，且經本院依民事訴訟法第254條第4項規定以書面將訴訟繫屬之事實通知仲和公司，被上訴人及該公司均未聲請承當訴訟，被上訴人自得就本件訴訟標的法律關係繼續以其本人名義實施訴訟行為，先予敘明。
- 二、被上訴人主張：伊為000號土地所有權人，欲在該地興建建物，業經宜蘭縣政府核發建造執照，並於民國113年9月24日將該地信託登記於仲和公司名下。000號土地難以通行最鄰

01 近之公路即宜蘭縣○○市○○路0段，長年利用上訴人共有
02 坐落宜蘭縣○○市○○段000地號土地（下稱000號土地）如
03 附圖編號a5、a6、a7、a8所示位置（下稱系爭通行位置）通
04 行，伊向宜蘭縣政府申請建築線指示之位置亦包含上開處
05 所。詎上訴人封閉系爭通行位置，致伊無法正常通行並建
06 築，000號土地不能為通常之使用，依民法第787條規定，求
07 為命上訴人容忍被上訴人通行系爭通行位置，並不得在其上
08 設置障礙物之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不
09 服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

10 三、上訴人則以：000號土地距宜蘭縣○○市○○路0段未達10公
11 尺，依建築技術規則建築設計施工篇第2條第1項、第2項規
12 定，被上訴人通行及建築所需路寬僅2公尺，該地面臨路寬
13 約2公尺之宜蘭縣○○市○○路○○巷，足供人車出入，並
14 非袋地，如欲拓寬○○巷，應依都市計畫法第26條為之。伊
15 在000號土地上建有建物，系爭通行位置為其法定空地，倘
16 以該處土地作為道路，將致該建物法定空地比不足。宜蘭縣
17 政府做成建築線指示之處分未經伊同意，並違反內政部110
18 年3月23日台內訴字第1100420364號訴願決定之確定力，被
19 上訴人以違法之建築線指示成果圖主張通行權，應屬無據等
20 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第
21 一審之訴駁回。

22 四、本院之判斷：

23 (一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土
24 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
25 文。所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，
26 其情形不以土地絕對不通公路（即學說上所稱之袋地）為
27 限，即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難以致不能為通
28 常之使用者（即學說上所稱之準袋地），均屬之（最高法院
29 111年度台上字第910號、106年度台上字第2717號判決意旨
30 參照）。次按民法第787條第1項所定之袋地通行權，其主要
31 目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在使袋地發揮

01 經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，是袋地通行
02 權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常使
03 用，而是否能為通常使用，須斟酌該袋地之位置、地勢、面
04 積、用途、社會環境變化等因素為綜合判斷（最高法院113
05 年度台上字第970號判決意旨參照）。

06 1.查，被上訴人原為000號土地之所有權人，於113年9月24日
07 將該地信託登記於仲和公司名下；上訴人為000號土地相鄰
08 之000號土地共有人，應有部分各2分之1，677、000號土地
09 均為商業區之建地等情，有土地登記謄本、土地建物查詢資
10 料在卷可稽（原審卷第17、31頁、本院卷第131至133頁），
11 且為兩造所不爭執（本院卷第110、111頁），首堪認定。00
12 0號土地為商業區之建地，面積達121.55平方公尺，土地方
13 正且地勢平整，可供建築使用，有照片可佐（原審卷第159
14 頁），其通常使用方式即為興建建物供商業或居住使用，被
15 上訴人業以該地申請建造執照，經宜蘭縣政府核發(112)(5)
16 (5)建管建字第00266號建造執照（本院卷第145至146頁），
17 核准於該地上建築地上5層、1幢、1棟6戶之鋼筋混凝土造集
18 合住宅，基地面積121.55平方公尺，建築面積57.02平方公
19 尺，樓地板面積253平方公尺，設有室內停車位2個，現已開
20 工興建建物，有現場照片可憑（本院卷第103頁）。從而，
21 為使000號土地得發揮其法定用途通常使用之經濟效用，考
22 量其建築、防火、防災、避難及安全需求，應使人車得通行
23 出入該地，始得為土地之合理利用，俾促進物盡其用之社會
24 整體利益。

25 2.次查，000號土地西側面臨○○巷，○○巷北端臨接○○路0
26 段，因上訴人在000號土地上設置附圖編號a5、a6所示鐵皮
27 建物、棚架等，致向北通行道路最窄處不足2米，南端距離
28 約100公尺處臨接○○路，往南巷道最窄處亦不足2米等情，
29 有原審勘驗筆錄可憑（原審卷第151頁），並有現場照片可
30 佐（同卷第157至162頁）。審酌000號土地有人車通行需
31 求，雖可經○○巷通行至公路，惟該巷道最窄處未達2公

01 尺，建築、消防、救護車輛通行困難，致該地無法為通常之
02 使用，依上說明，該地雖非絕對不通公路，仍屬準袋地，其
03 所有人得依民法第787條第1項通行周圍地以至公路，且有開
04 設道路之必要。上訴人主張000號土地非屬袋地，被上訴人
05 不得主張通行權云云，即非有據。

06 (二)次按確認通行權存在後，就在如何範圍及方法，屬通行必要
07 之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、
08 用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況，相關公路之位
09 置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，
10 比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷
11 是否為損害周圍地最少之處所及方法（最高法院110年度台
12 上字第2771號判決意旨參照）。又按需通行土地地目為
13 「建」，且依民法第788條第1項規定有開設道路必要時，法
14 院須審酌之要素為道路之寬度（依建築技術規則建築設計施
15 工編第2條第1項規定：「…基地內私設通路之寬度不得小於
16 左列標準：一長度未滿10公尺者為2公尺。二長度在10公尺
17 以上未滿20公尺者為3公尺。三長度大於20公尺為5公
18 尺…」）、道路材質、應否附設排水溝等，並就袋地與周圍
19 地環境狀況、社會現況、一般交通運輸工具、袋地通常使用
20 所必要程度、周圍地所受損害程度、相關建築法規等因素酌
21 定之（最高法院110年度台上字第2771號、111年度台上字第
22 77、1201號判決意旨參照）。

23 1.本件經原審囑託宜蘭縣○○地政事務所現場測量，該所製成
24 之複丈成果圖顯示000號土地通行至○○路0段之最近距離為
25 11.4公尺（計算式：圖面距離5.7公分÷比例尺1/200=1,140
26 公分=11.4公尺），參酌建築技術規則建築設計施工編第2
27 條第1項第2款、第2項規定，並考量一般人車通行、建築機
28 具、消防救護車輛進出該地所需必要安全範圍，被上訴人主
29 張其所需通行路寬為3公尺，應屬合理通行範圍。上訴人抗
30 辯依建築技術規則建築設計施工篇第2條第1項、第2項規
31 定，被上訴人所須通行路寬僅2公尺云云，尚無可採。

01 2.次查，000號土地面積148.12平方公尺，有土地建物查詢資
02 料可憑（本院卷第131頁），其上建有門牌號碼宜蘭縣○○
03 市○○路0段00號5層樓建物1幢（下稱00號建物），被上訴
04 人主張通行如附圖編號a5、a6所示位置，原為上訴人搭建鐵
05 棚塔架停放汽車1輛、機車及擺設花盆之處，編號a7、a8位
06 置則為空地，其中部分已鋪設柏油路面，有現場照片可證
07 （原審卷第157、158頁）；上開鐵棚塔架、花盆等物已拆除
08 或移除，上訴人現僅使用系爭通行位置停放機車等情，經兩
09 造陳明在卷。上訴人自承系爭通行位置為法定空地（本院卷
10 第111頁），核與86年6月13日建都字第429號建築線指示成
11 果圖顯示該位置為建築退縮地乙節相符（原審卷第189至193
12 頁）。綜合上情，上訴人已於000號土地興建建物完成，系
13 爭通行位置本屬其建築建物時，依建築法規留設之法定空
14 地，被上訴人通行該處對00號建物並無影響。又被上訴人主
15 張通行如附圖所示3公尺路寬之範圍，除系爭通行位置外，
16 另包含○○巷西側○○段000地號土地上建物圍牆外之土
17 地，並非全以000號土地為其通行範圍，系爭通行位置確為
18 對000號土地損害最少之處所。上訴人雖稱系爭通行位置用
19 於通行將影響00號建物之法定空地比，對其造成損害云云，
20 惟該留設之法定空地係為助於防火、救災、日照、採光、通
21 風、景觀視野、預防建築物過度密集等目的達成，以確保建
22 築物使用人之安全、衛生及舒適，系爭通行位置用於通行並
23 未更易上開目的暨其法定空地之性質，上訴人此部分抗辯自
24 無可採。

25 3.再查，被上訴人在000號土地上興建5層樓集合住宅，樓地板
26 面積合計253平方公尺，已如前述，依該地附近實價登錄資
27 料，與其建築年份、型態、面積相近之建物於113年之交易
28 價格為每平方公尺8.8萬元（見本院卷第175頁），被上訴人
29 如能在該地建造集合住宅出售，可得換價利益約為2,226萬
30 4,000元（計算式： $88,000 \times 253 = 22,264,000$ ，尚未扣除土
31 地、建築及交易成本），足見000號土地所有人因藉由系爭

01 通行位置通行至公路，可利用該地建築集合住宅，而獲得相
02 當之利益。系爭通行位置位在000號土地西側邊緣，為建築
03 退縮地，面積計入法定空地，該位置面積合計16.52平方公
04 尺，占000號土地面積比例僅11.15%（計算式： $16.52 \div 148.1$
05 $2 = 11.15\%$ ），上訴人原用以停放汽機車，而該處汽車停車
06 位之價格在120萬元至150萬元之間（見本院卷第179至181
07 頁），○○市○○段商業區土地之交易單價約為每坪32萬2,
08 942元，有不動產交易實價查詢服務網資料可參（本院卷第1
09 91頁），據此估算系爭通行位置之土地價值約為161萬3,838
10 元（計算式： $322,942 \times 16.52 \times 0.3025 = 1,613,838$ ），況依
11 臺灣高等行政法院112年度訴字第537號判決所載，上訴人前
12 於系爭通行位置增建地上物，業經宜蘭縣政府認定違規增建
13 並命其拆除（見本院卷第78頁），足見上訴人利用該通行位
14 置可得之利益非鉅。綜合上情，上訴人因無法利用系爭通行
15 位置土地所受之損害，遠低於000號土地所有人因通行可得
16 之利益。

17 4. 綜上，審酌000號土地為商業區建地，業已取得興建5層樓鋼
18 筋混凝土集合住宅之建造執照，確有建築、防災、居住之人
19 車通行需求，該地往北通向○○路0段之最短距離為11.4公
20 尺，往南通向○○路則需約100公尺，通往○○路0段所經之
21 系爭通行位置為上訴人留設之法定空地，占000號土地面積1
22 1.15%，在該處通行尚不影響00號建物之使用，未使000號土
23 地成為不規則狀，對上訴人損害尚小，則000號土地所有人
24 經由系爭通行位置通達○○路0段，自屬對周圍地損害最小
25 之處所及方法，而000號土地通行○○路0段，可使該地興建
26 符合法定用途之建物，而為合理利用，有助於社會整體利
27 益，依社會通常觀念，酌定000號土地所有人通行系爭通行
28 位置，應屬合理適當。

29 5. 末查，被上訴人固就其建築線指示圖之道路位置主張通行
30 權，惟本院上開關於通行必要範圍之認定，與宜蘭縣政府是
31 否做成建築線指示處分無涉，自無庸審究該處分當否，況上

01 訴人就該處分提起行政訴訟，業經臺灣高等行政法院以112
02 年度訴字第537號判決駁回確定（見本院卷第69至82頁），
03 其此部分主張自無足採。又本件被上訴人係依民法第787條
04 第1項規定主張通行權，並非主張應拓寬○○巷，上訴人抗
05 辯該巷拓寬應依都市計畫法第26條為之云云，與本件通行權
06 存否之認定無涉，亦無從憑此為有利上訴人之認定。

07 (三)末按經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範圍
08 內，負有容忍之義務；倘周圍地所有人有阻止或妨害通行之
09 行為，通行權人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害（最高
10 法院111年度台上字第327號判決意旨參照）。000號土地所
11 有人得通行系爭通行位置，業據認定如前，依上說明，上訴
12 人就其通行該範圍負有容忍義務，從而，被上訴人請求上訴
13 人容忍通行，且不得於其通行範圍設置障礙物，均屬有據。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第787條第1項規定，請求上訴人
15 容忍其通行附圖編號a5、a6、a7、a8所示部分之土地，及上
16 訴人不得在該通行權範圍土地上設置障礙物，自屬正當，應
17 予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論
18 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上
19 訴。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
21 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
22 附此敘明。

23 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
24 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
26 民事第二十三庭

27 審判長法 官 張松鈞
28 法 官 吳孟竹
29 法 官 楊舒嵐

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

02 書記官 常淑慧