

臺灣臺東地方法院民事判決

111年度原訴字第22號

原告 葉秀玲 住臺東縣○○市○○路00巷00號

訴訟代理人 林楷峯

被告 好滿意生活服務有限公司

法定代理人 李玉萍

訴訟代理人 吳宗益

被告 洪學芬

訴訟代理人 李美慧律師（財團法人法律扶助基金會指派）

上列當事人間請求確認袋地通行權事件，本院於民國112年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被告好滿意生活服務有限公司（下稱好滿意公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：坐落臺東縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為其所有，係為袋地，需經由被告好滿意公司所有之同段847地號土地（下稱847土地）、被告甲○○所有之同段846地號土地（下稱846土地）對外通行，而系爭土地與847土地、846土地及同段818地號土地（下稱818土地），本同屬重測前臺東市○○段0000地號土地（下稱2350土地，分割後即現今847土地），嗣由2350土地分割出重測前知本段2350-1地號土地（即現今818土地）及重測前知本段2350-2土地（即現今846土地），而重測前2350-1地號土地再分割出重

01 測前2350-4土地（即現今819地號之系爭土地），依民法第7
02 89條第1項規定，其僅得利用被告上開土地對外通行，然被
03 告好滿意公司在其所有之847土地上設置黑網圍籬等障礙
04 物；被告甲○○於其所有846土地上有部分建築支柱及鐵皮
05 等障礙物，阻撓原告經由被告所有之土地通行。又通行道路
06 長度大於20公尺寬度不得小於5公尺，係建築技術規則建築
07 設計施工編第2條第1項明文規定，路寬5公尺為系爭土地經
08 由847、846土地通行至公路所必要，通行道路除車輛，亦有
09 排水、工程、救災之用途，亦為847、846土地通行至公路所
10 必要，非僅系爭土地之利益，且若通行道路未達至少5公尺
11 寬度，系爭土地建地無法申請建照執照，顯然嚴重影響系爭
12 土地建地之使用，另為利於排水，並且維持環境，有利相鄰
13 土地，通行範圍亦有埋設排水設施之必要。爰依民法第789
14 條、第787條第1項、第786條等規定提起本件訴訟等語。並
15 聲明：(一)確認原告就被告好滿意公司所有之847土地、被告
16 甲○○所有之846土地，如臺東地政事務所112年3月23日複
17 丈成果圖（下稱附圖）標示平行指定地籍線5公尺、847地號
18 A區塊面積79.26平方公尺、846地號B區塊面積40.75平方公
19 尺範圍有通行權。(二)被告好滿意公司、被告甲○○並應將坐
20 落於上開土地上供通行之範圍之障礙物移除，供原告通行，
21 不得有妨害原告通行之行為。(三)被告好滿意公司、被告甲○
22 ○並應將坐落於上開土地上供通行之範圍，供原告埋設排水
23 設施。

24 二、被告答辯：

25 (一)甲○○則以：伊同意於通行寬度3公尺之範圍供原告通行，
26 亦同意在3公尺之範圍內埋設管線，原告主張之通行範圍顯
27 然通行被告等之土地非屬對周圍地損害最少之處所，又原告
28 雖依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項規定，主張通
29 行範圍為路寬5公尺，惟被告等非辦理建築行政事項之當事
30 人，尚不受建築技術規則建築設計施工編規定之拘束，並無
31 犧牲自己重大財產權利益，以實現原告最大經濟利益之義

務，且同屬建地之847土地目前通行公路之路寬為3公尺即可為通常使用，倘原告通行範圍縮減為路寬3公尺即無須拆除伊所有土地上建物之涼棚等建築部分，另袋地通行權之功能在解決與公路無適宜聯絡袋地之基本通行問題，非在當然使袋地所有人得以最大建築面積興建建物使用，原告倘因欲申請建照執照，須遵守建築技術規則建築設計施工編規定，而有道路寬度5公尺之需求，對於超過既有路寬3公尺之2公尺部分，自應以其他方式取得周圍地所有人之同意，而非以袋地通行權方式等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告好滿意公司雖未於最後言詞辯論期日到庭，惟準備程序以：伊不爭執系爭土地沒有路對外通行，伊所設圍籬早在原告標得系爭土地前就設置，至於通行範圍不同意原告主張5公尺，如此影響伊權益過大，伊願意向原告購買系爭土地，在路寬3公尺之範圍同意原告通行，亦同意原告在3公尺範圍內埋設管線等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告所有之系爭土地（重測前為知本段2350-4地號土地）、被告好滿意公司所有847土地（重測前為知本段2350地號土地）、被告甲○○所有846土地（重測前知本段2350-2地號土地）。

(二)重測前2350土地（即經分割後現847土地）分割歷程如下：

1. 68年8月28日分割增加重測前知本段2350-1地號土地（即現818土地），登記日期同年月31日。

2. 68年10月12日分割增加重測前知本段2350-2地號土地（即現846土地），登記日期同年月11日。

3. 76年9月2日分割增加重測前知本段2350-3地號土地、2350-4地號土地（即現819地號土地），登記日期均同年月21日。

(三)兩造所有819、846、847地號土地重測分割前均同屬知本段2350地號土地，即819土地、846土地均係自分割自847土地重測前之知本段2350地號土地且同一人所有。（見原證

01 十至十五即卷第163 至180 頁)

02 (四)原告於111 年9 月21日以買賣原因登記取得819 土地所有
03 權。現為袋地。依都市計畫土地使用分區證明書所載(見卷
04 第141 頁)使用分區為「住宅區」。

05 (五)據臺東縣政府函覆,依現行建築技術規則設計施工編第2 條
06 規定,819 地號土地,經同段846 、847 地號土地至8 公尺
07 計畫道路距離約24公尺,依上開規定應留設5 公尺寬私設通
08 路為建築線相連接,始符合上開規定(見卷第347頁)。

09 四、本院得心證之理由:

10 (一)按土地因與公路無適宜之聯絡,致不能為通常使用時,除因
11 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
12 以至公路;前項情形,有通行權人應於通行必要之範圍內,
13 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之,民法第787條第1項
14 及第2項前段定有明文。又民法第789條第1項規定,因土地
15 一部之讓與或分割,而與公路無適宜之聯絡,致不能為通常
16 使用者,土地所有人因至公路,僅得通行受讓人或讓與人或
17 他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有,讓與其一部
18 或同時分別讓與數人,而與公路無適宜之聯絡,致不能為通
19 常使用者,亦同。參諸該條立法意旨,乃因土地所有人讓與
20 土地之一部或分割土地時,就其可能造成不能與公路為適宜
21 之聯絡之情形,為其能預見而得事先安排,土地所有人不能
22 因自己之讓與或分割土地之任意行為,導致對當事人以外之
23 其他土地所有人造成不測之損害,此法條所規定之通行權性
24 質上乃土地之物上負擔,隨土地而存在,土地所有人將土地
25 分割成數筆,同時或先後讓與數人,應仍有該法條規定之適
26 用,不以不通公路土地所有人與受讓人或讓與人或他分割人
27 直接就土地一部為讓與或分割結果,而有不通公路土地之情
28 形為限。

29 (二)原告所有系爭土地為袋地,與被告所有之846土地、847土地
30 自同筆土地分割而來,業如上揭三、(一)(二)(三)所述,原告對被
31 告所有之846土地、847土地主張通行,依上揭民法第787

01 條、第789條之規定，尚屬有據。

02 (三)被告均同意通行寬度3公尺之範圍供原告通行，亦同意在3公
03 尺之範圍內供原告埋設管線。惟原告仍主張為使其所有系爭
04 土地得為建築之通常使用，於本件請求確認如聲明所示寬度
05 5公尺為其通行及埋設管線之方案。是本件兩造之爭點乃在
06 於原告主張經由846土地、847土地得通行及埋設排水設施之
07 寬度「5公尺」（是否為侵害鄰地最小之通行方法），有無
08 理由？

09 (四)袋地通行權，其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內
10 容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，雖為周圍地之
11 物上負擔，然周圍地所有人並無犧牲自己重大財產利益，以
12 實現袋地所有人最大經濟利益之義務。且袋地通行權紛爭事
13 件，當事人就袋地通行權是否存在及其通行方法，互有爭
14 議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，待確認通行
15 權後，次就在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院
16 依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化
17 等，並就周圍地之地理狀況、相關公路之位置，與通行地間
18 之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及
19 周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍
20 地最少之處所及方法。又需通行土地地目為「建」，且依民
21 法第788條第1項規定有開設道路必要時，法院須審酌之要素
22 為道路之寬度（依「建築技術規則建築設計施工編」第2條
23 第1項規定：「…基地內私設通路之寬度不得小於左列標
24 準：一、長度未滿10公尺者為2 公尺。二、長度在10公尺以
25 上未滿20公尺者為3 公尺。三、長度大於20公尺為5 公尺。
26 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
27 計在1000平方公尺以上者，通路寬度為6 公尺…」）、道路
28 材質、應否附設排水溝等，並應就袋地與周圍地環境狀況、
29 社會現況、一般交通運輸工具、袋地通常使用所必要程度、
30 周圍地所受損害程度、相關建築法規等因素酌定之。惟前開
31 建築技術規則等法規命令，雖為法官於個案酌定開設道路通

行方案時之重要參考，然僅為規範辦理該行政事項之當事人及受理之行政機關，周圍地所有人並非辦理該行政事項之當事人，尚不受拘束。且周圍地所有人並無犧牲自己重大財產權利益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務。是本院仍應依個案之具體情況，為雙方利益與損害之權衡加以審酌，方屬適法。

(五)系爭土地係屬袋地，與被告所有之846土地、847土地自同筆土地分割而來，依民法第789條第1項得對被告所有之上開土地主張通行，業如上揭(二)所述，且被告均已表明同意以路寬3公尺供原告通行及埋設管線，即如附圖所示標示平行指定地籍線3公尺方案（即847地號A區塊面積52.57平方公尺、846地號B區塊面積19.95平方公尺）。而適用民法第787條第2項規定，本應秉持周圍地損害最少原則，本院參酌兩造土地位置、現況、地勢、面積、用途等因素，綜合比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，系爭土地與846土地、847土地之現況，認上開被告同意供原告通行3公尺之方案已足供原告系爭土地通常使用。至於原告雖以其有興建房屋必要，通行道路寬度需達5公尺，始符建築法規規定云云，惟參諸上揭(四)之規定與說明，通行權非在當然使袋地所有人得以最大建築面積興建建物使用，被告並無犧牲自己重大財產權利益，以實原告最大經濟利益之義務，原告所為上述主張，委無足採，自不應准許。

五、綜上，原告請求確認系爭土地對於被告土地如聲明所示（即如附圖標示平行指定地籍線5公尺、847地號A區塊面積79.26平方公尺、846地號B區塊面積40.75平方公尺範圍有通行權）有通行權存在，核與民法第787條第2項規定通行處所及方法以侵害周圍地最少之要件不合。且本件被告均同意原告得以3公尺路寬（即如附圖所示標示平行指定地籍線3公尺847地號A區塊面積52.57平方公尺、846地號B區塊面積19.95平方公尺）對外通行及埋設管線，而本院於言詞辯論向原告闡明是否有追加路寬3公尺通行方案之備位聲明，原告當庭陳

明不需要等語（見卷第362頁）。是原告依民法第787條、第789條及第786條等規定，請求如其聲明所示，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 21 日
民事庭 法 官 楊憶忠

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 112 年 8 月 22 日
書記官 蘇美琴