

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第16號

原告 高天生
訴訟代理人 陳懿璿律師（法扶律師）
被告 蘇旺澄
訴訟代理人 傅爾洵律師

上列當事人間請求袋地通行權事件，本院於民國113年9月5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

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，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法院101年度台聲字第1367號裁定意旨參照）。查：於本院審理中，原告雖將其所有之臺東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分各3分之1分別贈與第三人高金蓮、高郁玫（見本院卷第45頁）；被告則將其所有之同段497地號土地（下稱系爭497地號土地）轉讓與第三人陳順吉（見本院卷第100頁），但依上揭條文揭示之當事人恆定原則，於訴訟無影響，兩造仍為適格之當事人，得繼續實施訴訟行為，併予敘明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)確認原告就被告所有系爭497地號

01 土地，如起訴狀附圖所示紅色範圍（面積以寬3公尺，長度
02 依複丈成果為準）部分有通行權存在。(二)被告就前項土地範
03 圍內，應容忍原告通行並開設道路，不得設置障礙物或為其
04 他妨礙原告通行之行為（見本院卷第5頁）。嗣經原告補
05 充、更正，其最後聲明如後原告主張之聲明欄所載（見本院
06 卷第199頁），核原告所為更正後之聲明，係就地政機關實
07 際測量結果為確認，未變更訴訟標的，僅係補充、更正事實
08 上之陳述，非為訴之變更，揆諸前揭規定，於法並無不合，
09 合先敘明。

10 三、再按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
11 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
12 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在
13 與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
14 危險得以對被告之確認判決除去之者而言。本件原告主張對
15 被告所有之系爭497地號土地有通行權存在，但為被告否
16 認，則原告就系爭497地號土地是否有通行權存在，於兩造
17 間即屬不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，此
18 得以確認判決排除之。是原告訴請確認通行權存在，自有即
19 受確認判決之法律上利益。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：

22 (一)伊為系爭土地所有權人，被告為系爭497地號土地所有權
23 人。系爭土地過往均係經由系爭497地號土地至聯外道路，
24 惟被告嗣以鐵絲網柵欄圍住其所有土地致系爭土地形成袋
25 地。又系爭土地係於民國74年2月2日由分割前之系爭497地
26 號土地分割出來，分割前之系爭497地號土地原係臨路土
27 地，依民法第789條之規定，系爭土地自僅得通行系爭497地
28 號土地至聯外道路。伊所提通行系爭497地號土地至聯外道
29 路，地勢最平坦，屬對鄰地損害最小之通行方案。爰依民法
30 第787條、第788條、第789條規定，提起本訴。

31 (二)並聲明：

01 1. 確認原告就被告所有之系爭497地號土地，如附圖即臺東縣
02 成功地政事務所複丈日期113年5月28日土地複丈成果圖（下
03 稱附圖）編號A所示之紅色條紋區塊土地（面積65.7平方公
04 尺），有通行權存在。

05 2. 被告應容忍原告在前開第1項所示通行範圍土地上通行及鋪
06 設水泥或柏油等道路通行設施，並不得有設置障礙物等任何
07 妨害原告通行之行為。

08 二、被告則抗辯以：

09 (一)原告於77年間在系爭土地及系爭493地號土地上興建臺東縣
10 ○○鄉○○段00○號建物（門牌號碼：臺東縣○○鄉○○村
11 ○○○號，下稱系爭建物），系爭建物之建築基地除系爭土
12 地外，還涵蓋系爭493地號土地及同段483地號土地（下稱系
13 爭483地號土地），而系爭493、483地號土地皆與道路相連
14 接，復俱屬系爭建物法定空地。且原告前請領系爭建物之建
15 照、使用執照，系爭493地號土地所有人高國順有出具同意
16 書，同意原告以私設通路連接建築線與道路通聯，是系爭土
17 地目前已可由系爭493地號土地上之私設通路通行至公路。
18 基此，系爭土地自非與公路無適宜聯絡之袋地。況系爭493
19 地號土地上之連外通路使用之土地面積，較通行系爭497地
20 號土地方案占用土地面積小，損害亦較少，故通行系爭497
21 地號土地之方案亦非損害最少之處所及方法。

22 (二)原告於74年12月13日買受系爭土地，而系爭497地號土地則
23 輾轉由被告於106年6月8日買賣取得，本件應無民法第789條
24 第1項規定之適用。

25 (三)並聲明：如主文第1項。

26 三、兩造經協議後將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第202
27 頁至第203頁，並由本院依相關卷證為部分文字修正），爰
28 採為本判決之基礎事實：

29 (一)分割前臺東縣○○鄉○○段000地號土地（重測前地號：中
30 濱段掃別小段152-3地號）於67年9月23日時由劉彭金妹買賣
31 取得，其於74年2月2日將該497地號土地分割出同段496地號

01 土地（重測前地號：中濱段掃別小段152-4地號，即系爭土
02 地）後，先於74年12月13日將系爭土地出售予原告，再於80
03 年5月7日將系爭497地號土地出售予陳天送，嗣輾轉由被告
04 於106年6月8日買賣取得。

05 (二)原告於系爭496及493地號土地上建有系爭建物，該建物之建
06 築基地於00年00月間完成建築線指示申請、77年1月9日取得
07 77東建都管字第1298號建造執照，於77年3月24日取得東建
08 都管字第1298-5號使用執照。

09 (三)系爭493地號土地重測前地號為中濱段掃別小段150-6地號，
10 分割自同小段150-1地號土地。

11 (四)系爭建物坐落在系爭土地與系爭493地號土地上【系爭建物
12 基地使用系爭493地號土地面積為71.31平方公尺；使用系爭
13 土地面積為166平方公尺，合計共273.31平方公尺】。而系
14 爭建物之建築基地涵蓋系爭土地、系爭493地號土地及系爭4
15 83地號土地。

16 (五)系爭建物興建時，系爭493地號土地所有權人高國順於00年0
17 0月0日出具土地使用權同意書，同意系爭建物使用系爭493
18 地號土地，使用面積為71.31平方公尺。

19 (六)依系爭建物建築藍圖（本院卷頁176、177）所示，系爭建物
20 與「現有460M道路」間所間隔之系爭493地號土地整筆均屬
21 系爭建物之法定空地；又該「現有460M道路」與系爭493地
22 號土地間夾雜一小段道路退縮地（面積8.16平方公尺），該
23 道路退縮地亦計入系爭建物之基地面積。

24 (七)系爭建物、系爭493地號土地及其相鄰道路之現狀如本院卷
25 第114頁至第119頁照片所示。

26 四、得心證之理由

27 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。又主張法律關係存在之
29 當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證
30 之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推
31 認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明

01 之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關
02 係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事
03 實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主
04 張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認
05 負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定
06 （最高法院91年度台上字第1613號判決意旨參照）。是本件
07 原告主張系爭土地與公路無適宜之聯絡致不能為通常使用，
08 係屬袋地，有通行系爭497地號土地必要等情，為被告否
09 認，自應由原告就其上開主張負舉證責任。

10 (二)次按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土
11 地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項前段定
12 有明文，此為袋地通行權。上開規定旨在調和土地用益權之
13 衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡其用之社會整
14 體利益。土地相鄰關係既係基於利益衡量原則而設，則依誠
15 信原則，土地所有人不能因求自己之最大便利，致對相鄰土
16 地所有人造成逾越必要程度之損害，是袋地通行權僅在解決
17 與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，應限於必要之程度，
18 且應選擇對鄰地損害最少之方法及範圍為之。亦即，通行範
19 圍以使袋地得為通常使用為已足，不得因通行權人個人特殊
20 用途考量而損及周圍地所有人之利益。至於是否與公路無適
21 宜之聯絡致不能為通常之使用，應依其現在使用之方法判斷
22 之（最高法院85年度台上字第2057號、92年度台上字第1399
23 號判決意旨參照）。依上揭說明，關於由土地到達公路之方
24 式，本不限於駕車，舉凡以步行、輪椅助行等方式到達公路
25 亦均屬之。

26 (三)原告主張其所有之上開土地係屬袋地，並對被告所有之系爭
27 497地號土地行使袋地通行權，固提出地籍圖騰本、系爭土
28 地及其周邊鄰地照片（見本院卷第11頁至第16頁）為據；且
29 系爭土地係自分割前之系爭497地號土地所分割出，分割前
30 之系爭497地號土地原係臨路土地，有臺東縣成功地政事務
31 所以113年3月11日東成地測量字第1130001152號函及其附件

01 土地登記公務用謄本、地籍參考圖可憑（見本院卷第44頁至
02 第56頁）。惟：

03 1. 按建築基地應包括供建築物本身所占之地面及其所應留設之
04 法定空地。前開法定空地之保留，應包括建築物與其前後左
05 右之道路或其他建築物間之距離，為73年10月26日修正公布
06 之建築法第11條所明定。又建築基地應與建築線相連接，其
07 連接部分之最小長度應在2公尺以上；建築物之基地臨接道
08 路部分，應設置寬度4公尺以上之步行專用道或法定騎樓
09 （建築技術規則建築設計施工編第2條、第288條規定參
10 照）。查劉彭金妹於74年12月13日將系爭土地分割出售予原
11 告，原告於系爭土地及系爭493地號土地上興建系爭建物居
12 住，有系爭土地之土地登記舊簿謄本、異動索引；系爭493
13 地號土地之土地登記公務用謄本及系爭建物之建物登記謄
14 本、使用執照在卷（見本院卷第47頁至第49頁、第69頁、第
15 81頁）。

16 2. 原告於系爭496及493地號土地上建有系爭建物，該建物之建
17 築基地於00年00月間完成建築線指示申請、77年1月9日取得
18 77東建都管字第1298號建造執照，於77年3月24日取得東建
19 都管字第1298-5號使用執照；系爭建物坐落在系爭土地與系
20 爭493地號土地上【系爭建物基地使用系爭493地號土地面積
21 為71.31平方公尺；使用系爭土地面積為166平方公尺，合計
22 共273.31平方公尺】，系爭建物之建築基地涵蓋系爭土地、
23 系爭493地號土地及系爭483地號土地；系爭建物興建時，系
24 爭493地號土地所有權人高國順於00年00月0日出具土地使用
25 權同意書，同意系爭建物使用系爭493地號土地，使用面積
26 為71.31平方公尺；系爭建物與道路間間隔系爭493地號土
27 地，系爭493地號土地整筆均屬系爭建物之法定空地，且該
28 道路與系爭493地號土地間之面積8.16平方公尺道路退縮地
29 亦屬系爭建物之基地等情，為兩造所不爭（見不爭執事項
30 (二)、(四)至(六)），並有臺東縣政府113年3月29日府建管字第11
31 30063826號函及所附系爭建物使用執照案卷可憑（見本院卷

第92頁、第124頁至第188頁)。

3. 因原告於本院審理時自承系爭土地之用途僅為興建系爭建物居住使用，目前有一小徑從系爭493地號土地通往道路（見本院卷第108頁、第202頁），參以系爭建物使用執照案卷內之建築藍圖、系爭493地號土地之土地舊簿謄本、系爭497地號土地所有人高國順出具之土地使用權同意書（見本院卷第158頁、第162頁、第170頁、第176頁至第178頁），可知系爭建物77年間興建時，因系爭土地未與建築線相連接，須經由私設通路（即原告所稱小徑）與建築線相連接，方得建築，故檢附該私設通路所有權人高國順之同意書，申請建築執照，足徵系爭土地已與公路有所聯絡。再佐以本院113年5月28日會同兩造及地政人員履勘系爭土地結果顯示，系爭493地號土地上有一石頭小徑連接系爭土地與道路，該小徑與系爭建物後側相接處之寬度為2.85公尺，沿著該小徑可由系爭建物前方水泥空地通行至道路等情，此亦有勘驗筆錄及勘驗期日之現場照片在卷可佐（見本院卷第108頁、第109頁、第114頁、第115頁、第116頁下方照片、第117頁至第119頁），並有臺東縣成功地政事務所繪製之複丈成果圖附卷可稽（見本院卷第123頁）。準此可知，該系爭493地號土地之石頭小徑即係用以連接系爭土地與建築線之私設通路，且該小徑設置目的係供系爭建物、系爭土地作為道路使用。
4. 觀諸系爭建物申請使用執照案卷內之建築藍圖，系爭建物使用系爭493地號土地之面積71.31平方公尺【計算式： $3.30 \times 8.50 \times 1/2 + 430 \times 8.5 \times 1/2 + (6.8 + 8.20) \times 6.00 \times 1/2 = 14.03 + 18.28 + 39 = 71.31$ 】，與該藍圖上所標示之系爭493地號土地綠色區塊部分（即系爭建物之法定空地）範圍為相吻合；及對照高國順00年00月0日出具之土地使用權同意書上記載「茲有高天生，擬在下列土地建築二層加強磚造建築物乙棟，業經本人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。土地標示及使用範圍如下：長濱鄉中濱掃別小段150-1地號，本號土地面積354平方公尺，同意使用土地面積71.31

01 平方公尺」等語，足稽系爭493地號土地所有權人高國順業
02 已同意原告得使用包含該私設通路（即石頭小徑）在內之面
03 積71.31平方公尺之系爭493地號土地，則原告就該石頭小徑
04 自有通行權。是系爭土地既得以前開通路對外聯絡，即可滿
05 足其一般之利用，已難認原告所主張系爭土地無對外通行之
06 道路而為袋地。

07 5. 原告雖主張前揭通路地勢傾斜角度陡峭不適合通行，且該通
08 路上有繩子阻擋，故仍有經由系爭497地號土地通行之必要
09 云云，惟系爭建物及系爭土地既為原告所有，復經系爭493
10 地號土地所有人同意使用該私設通路，要難以該私設通路通
11 路地勢傾斜角度陡峭或其上設有繩子等節，即認原告有難以
12 通行之情事。再調整、改善該私設通路對原告縱有成本較高
13 之情形，惟審酌土地所有人不能因求自己最大之便利，致對
14 相鄰土地所有權人造成逾越必要程度之損害，自難僅為節省
15 原告之勞費，即認其得行使袋地通行權行經被告所有之系爭
16 497地號土地。

17 6. 準此，應認原告就其所有之上開土地屬與公路無適宜聯絡之
18 袋地，並有通行系爭土地之必要，且屬損害最小之方法及範
19 圍等節，其舉證尚有不足，其主張行使袋地通行權，難認有
20 理。

21 五、綜上所述，本件原告所有之系爭土地西南側有一私設通路連
22 接道路，原告就該私設通路有使用權，足供居住上開土地之
23 人進出而到達公路，並無所謂土地與公路無適宜之聯絡，致
24 不能為通常使用之情形，原告主張系爭土地為袋地，而有通
25 行被告所有之系爭497地號土地之必要，依民法第787條至第
26 789條等規定，提起本件訴訟，洵屬無據。從而，其聲明請
27 求確認原告就被告所有之系爭497地號土地，如附圖編號A所
28 示之紅色條紋區塊土地（面積65.7平方公尺），有通行權存
29 在；被告應容忍原告在前開第1項所示通行範圍土地上通行
30 及鋪設水泥或柏油等道路通行設施，並不得有設置障礙物等
31 任何妨害原告通行之行為，均無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，毋庸再予一一審酌。

03 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

05 民事第一庭 法 官 吳俐臻

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

10 書記官 鄭筑安