

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第863號

原告 陳鼎鑫
訴訟代理人 簡大鈞律師
劉楷律師
被告 林延男
李青芬

李素蕙
呂理徹
呂長尊
呂明仁
李周彩霞
吳宗武
陳水生
呂幸一
呂泗溶
呂明威
呂學明

大溪建設股份有限公司

上一人
法定代理人 呂效賓
上列十四人
共同
訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，本院於民國113年4月8日辯論終結，判決如下：

主 文

01 一、確認原告所有桃園市○○區○○段0000地號土地就附表編號
02 1「所有權：應有部分」欄所示被告共有之附表編號1所示土
03 地中如附圖編號乙部分、就附表編號2「所有權：應有部
04 分」欄所示被告共有之附表編號2所示土地如附圖編號甲部
05 分有通行權存在；附表編號1、2「所有權：應有部分」欄所
06 示被告應容忍原告於上開土地範圍通行使用，不得禁止或妨
07 礙原告通行。

08 二、確認原告所有桃園市○○區○○段000地號土地就附表編號1
09 「所有權：應有部分」欄所示被告共有之附表編號1所示土
10 地中如附圖編號乙、丙部分、就附表編號2「所有權：應有
11 部分」欄所示被告共有之附表編號2所示土地如附圖編號甲
12 部分、就附表編號3「所有權：應有部分」欄所示被告共有
13 之附表編號3所示土地中如附圖編號己部分、附表編號4「所
14 有權：應有部分」欄所示被告共有之附表編號4所示土地中
15 如附圖編號戊部分、附表編號5「所有權：應有部分」欄所
16 示被告共有之附表編號5所示土地中如附圖編號丁部分有通
17 行權存在；附表編號1至5「所有權：應有部分」欄所示被告
18 應容忍原告於上開土地範圍通行使用，不得禁止或妨礙原告
19 通行。

20 三、原告其餘之訴駁回。

21 四、訴訟費用由被告連帶負擔百分之80，餘由原告負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序部分

24 訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
25 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第
26 2款定有明文。原告起訴原聲明：（一）確認原告所有桃園
27 市○○區○○段0000地號土地（下稱1906地號土地）就被告
28 共有之同段1880-7、1875地號土地（下分稱1880-7地號土
29 地、1875地號土地）有通行權存在。（二）確認原告所有桃
30 園市○○區○○段000地號土地（下稱724地號土地）就被告
31 共有之同段722、725、729地號土地（下分稱722地號土地、

725地號土地、729地號土地）有通行權存在。（三）被告應容忍原告於上開土地範圍通行使用，不得禁止或妨礙原告通行。（四）被告應容忍且不得妨害、阻擾原告於上開土地範圍內維護道路通行及安設、維修電線、水管、瓦斯管路、電信線路或其他管線之行為。嗣追加民法第789條為請求權基礎，並變更聲明為：（一）確認原告所有1906地號土地就被告共有之1880-7地號土地如附圖（即桃園市大溪地政事務所溪測法字第054600號複丈成果圖）編號乙部分、1875地號土地如附圖編號甲部分有通行權存在。（二）確認原告所有724地號土地就被告共有之同段722地號土地如附圖編號己部分、725地號土地如附圖編號戊、729地號土地如附圖編號丁及1880-7地號土地如附圖編號乙、丙部分、1875地號土地如附圖編號甲部分有通行權存在。（三）被告應容忍原告於上開土地範圍通行使用，不得禁止或妨礙原告通行。（四）被告應容忍且不得妨害、阻擾原告於上開土地範圍內維護道路通行及安設、維修電氣、電信線路、自來水、污水、瓦斯管路。原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告分別於95、99年間買受取得1906地號土地及724地號土地（下合稱原告所有土地）之所有權，而被告為1880-7地號土地、1875地號土地、722地號土地、725地號土地、729地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人（詳細所有權持分如附表），因原告所有土地與公路無適宜之聯絡，非因原告任意行為所致，且唯一可進出原告所有土地之出入口與被告所有之土地相連接，若非通行被告所有之系爭土地將無法至公路，不能為通常之使用。又原告所有土地類別為「丙種建築用地」，將來如有建築房屋之需求，勢必需有可供車輛通行之通路，並有維護道路可供通行、設置電線、電信線路、水管、瓦斯管或其他管線之必要。而原告欲通行被告之系爭土地部分現均規劃為道路地使用，寬度足使車輛通行，可直接通往桃園市大溪區康莊路三段之公路，不致造成

01 系爭土地之損害，對周圍土地為侵害最小之通行方式，爰依
02 民法第787第1項規定請求被告容忍其通行。再者，依上揭土
03 地之異動索引可知，1906地號土地於重測前為內柵段埔尾小
04 段270-48地號土地、722地號土地於重測前為三層段頭寮小
05 段427-5地號土地、724地號土地於重測前為三層段頭寮小段
06 429-25地號土地、725地號土地於重測前為三層段頭寮小段4
07 29-29地號土地、729地號土地於重測前為三層段頭寮小段42
08 7-12地號土地、1880-7地號土地於重測前為內柵段埔尾小段
09 270-71地號土地、1875地號土地於重測前為內柵段埔尾小段
10 328地號土地，均曾於同一時間為被告呂理徹、呂長尊、呂
11 幸一及訴外人呂天平所共有（上揭土地移轉歷程詳見本院卷
12 二第282頁至第290頁），嗣因分別讓與數人或一部份割而致
13 土地與公路無適宜之聯絡，原告主張先位請求權基礎為依民
14 法第789條第1項規定，通行被告之系爭土地，且依民法789
15 條第2項規定而免負償金，備位請求權基礎為民法第787條第
16 1項通行權等語，並聲明：如變更後聲明所示。

17 二、被告則以：

18 （一）原告為展福建設有限公司負責人陳台章之子，陳台章及其
19 配偶林淑津前與被告呂理徹、呂長尊、呂幸一、呂泗溶簽
20 署有「新不動產買賣及解除舊合建契約買賣契約書」（下
21 稱系爭買賣契約），依系爭買賣契約第10條約定「本約道
22 路約定全部過戶與甲方（即被告），惟甲方應按現規劃在
23 案之道路範圍先行提供路地使用同意書供乙方（即原告）
24 或其承受人將來將行使用，但實際道路規劃範圍以甲方將
25 來決定為準，…有關嗣後甲方規劃道路面積超出本約所載
26 道路面積（即約定之參仟參佰肆拾陸點伍參坪）所增加道路
27 用地及公共設施用地，雙方同意按其持有土地比例分擔、
28 乙方應於通行使用前辦理分擔面積土地移轉予甲方，另有
29 關全部道路及公共設施工程費亦按持有土地比例分擔，甲
30 方亦應於使用前結算支付予甲方。」及系爭買賣契約之附
31 約條款約定「本圖咖啡色道路部分，乙方有百分之十二所

有權，但為方便計先過戶甲方或其指定第三人名下，對該道路雙方有永久通行權，日後道路有拓寬致面積增加時，乙方同意按比例分擔。」，可知原告與被告呂理徹、呂幸一、呂長尊三人間實質上已透過系爭買賣契約契約預先安排雙方權利義務關係，在原告未結清相關道路及公共設施工程費用前，實無權通行道路，足認原告依民法第789條規定主張袋地通行權，係為規避雙方間系爭買賣契約之約定，況民法第789條之通行權係指單純通行，無須開設道路之情形，如有開設道路之必要，仍應依民法第788條第1項規定對於通行地因此所受之損害之負償金，原告不得因被告之系爭土地已開設道路而免除其給付償金之義務。

（二）又原告所有土地使用分區為風景區，使用地類別為「丙種建築用地」，尚未依非都市土地使用管理規則第6條規定取得開發使用許可，自無給予管線埋設權之必要。縱認原告確有通行之必要，則原告應依民法第786條第1項但書、第787條第2項、第788條第1項但書規定給與被告償金，參考國有非公用土地提供袋地通行作業要點之規範，原告應分別支付通行1880-7地號土地、1875地號土地償金38,194,043元、通行722地號土地、725地號土地、729地號土地償金47,106,412元予被告。

（三）再者，原告所有土地相鄰近之公路並非原告主張之桃園市大溪區康莊路三段，而係桃園市大溪區頭寮路276巷，且頭寮路276巷為已開發完整之公共道路，可符合原告指定建築線、設置管線之需求，應為成本最低、侵害最小之通行方式等詞，資為抗辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）724地號土地、1906地號土地為原告所有，1880-7地號土地、1875地號土地、722地號土地、725地號土地、729地號土地為被告所共有，而原告所有之724地號土地、1906地號土地為與公路無適宜聯絡的袋地，而附圖甲、乙、丙、丁、戊、己部分為狹長型的彎曲道路（可由1875地號

01 通往桃園市大溪區康莊路三段公路），雖尚未鋪設柏油，
02 部分為石子路、部分有些許雜草，但明顯可看出有車輪經
03 過痕跡等情，為兩造所不爭執，並有地籍圖謄本、內政部
04 地籍圖資網路便民服務系統列印圖面、地籍異動索引、土
05 地登記謄本、本院勘驗筆錄（本院卷一第224頁）等在卷
06 可證，該情首堪認定。

07 （二）通行權部分：

08 1、按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致
09 不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓
10 人或讓與人或他分割人之所有地；數宗土地同屬於一人所
11 有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之
12 聯絡，致不能為通常使用者，亦同，民法第789條第1項定
13 有明文。次按鄰地通行權係為調和相鄰地關係所定，此項
14 通行權乃就土地與公路無適宜之聯絡者而設，若該土地本
15 與公路有適宜之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之
16 任意行為而阻斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能
17 為通常使用者，應由土地所有人自己承受，民法第787 條
18 第1 項立法意旨參照；至於所謂任意行為，係指於土地通
19 常使用情形下，因土地所有人自行排除或阻斷土地對公路
20 之適宜聯絡而言（最高法院103 年度台上字第505號判決
21 意旨參照）。查原告所有之1906地號土地（係自內柵段埔
22 尾小段270-34地號土地中分割出的內柵段埔尾小段270-34
23 8地號土地再分割而來）於85年12月至00年0月間屬呂天
24 平、被告呂理徹、被告呂長尊、被告呂幸一（下稱呂天平
25 等4人）所有，被告共有的1880-7地號土地於86年1月至00
26 年0月間屬呂天平等4人所有，1875地號土地於85年12月至
27 00年0月間為呂天平所有；原告所有之724地號土地（重測
28 前之地號為三層段頭寮小段429-25地號土地，係自三層段
29 頭寮小段429-19地號土地中分割而來）於00年00月間至00
30 年0月間屬呂天平等4人所有，被告共有的725地號土地曾
31 於85年12月至000年00月間屬呂天平等4人所有，被告共有

01 的722地號土地於85年12月至00年0月間屬呂天平所有，被
02 告共有的729地號土地於85年12月至00年0月間屬呂天平
03 等4人所有（詳如土地移轉歷程整理表，本院卷二第282至
04 290頁），有土地登記謄本、異動索引在卷可證；可見上
05 揭土地原本均屬呂天平等4人所有，1906地號土地本可經
06 由1880-7地號土地、1875地號土地通往康莊路三段公路、
07 724地號土地本可經由722地號土地、725地號土地、729地
08 號土地及1880-7地號土地、1875地號土地通往康莊路三段
09 公路，而因呂天平等4人將該等土地所有權分別移轉予不
10 同人，方造成724地號土地、1906地號土地與公路失去適
11 宜之聯絡，故原告依民法第789條第2項規定，主張原告所
12 有土地對被告所有系爭土地有袋地通行權存在，可認有
13 據。

14 2、至原告請求對被告李周彩霞、吳宗武、陳水生、呂幸一、
15 呂泗溶、呂明威、呂學明確認1906地號土地對1880-7地號
16 土地、1875地號土地有通行權部分，因被告李周彩霞、吳
17 宗武、陳水生、呂幸一、呂泗溶、呂明威、呂學明並非18
18 80-7地號土地、1875地號土地之所有權人，原告此部分請
19 求自無理由，應予駁回。

20 3、被告主張原告與被告呂理徹、呂幸一、呂長尊三人間實質
21 上已透過系爭買賣契約契約預先安排雙方權利義務關係，
22 不得在結清款項前通行系爭土地一節，然即便屬實，基於
23 債之相對性，原告亦非簽立該契約的契約當事人，自無由
24 以系爭買賣契約內容拘束原告，被告呂理徹、呂幸一、呂
25 長尊等人自僅能向該契約之當事人主張履行系爭買賣契約
26 或主張債務不履行責任。

27 4、通行權部分，本院既已認原告所主張之民法第789條第2項
28 請求權基礎為有理由，爰不再就備位請求權基礎即民法第
29 787條第1項通行權予以論述，併予指明。

30 （三）設置管線部分：

31 再按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水

01 管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通
02 過他人土地之上下而設置之，但應擇其損害最少之處所及
03 方法為之，並應支付償金，民法第786條第1項訂有明文，
04 而民法第789條以明文規定「僅得『通行』受讓人或讓與
05 人或他分割人之所有地」，而不及於管線安設權，故而原
06 告是否得主張在系爭土地上安設管線，自應回歸民法第78
07 6條第1項之要件而定。查原告均未舉證證明非通過附圖
08 甲、乙、丙、丁、戊、己所示土地就不能設置電氣、電信
09 線路、自來水、瓦斯管路，或雖能設置而需費過鉅等要件
10 事實，況現今管線多已地下化（尤其是自來水管與瓦斯管
11 線），較少是明管明線，並不需完全配合道路走向，況且
12 附圖甲、乙、丙、丁、戊、己所示土地並非筆直通向公
13 路，若依附圖甲、乙、丙、丁、戊、己所示土地之走向拉
14 設管線，勢必比直接直線拉設管線多出許多距離，原告又
15 未舉證說明不能直線拉設管線的原因，且原告所有土地與
16 康莊路三段的直線距離，確實遠較原告所有土地與頭寮路
17 276巷為長，此有地籍圖資網路便民服務系統列印圖面附
18 卷可佐（本院卷一第54、56頁），原告亦未證明無法自頭
19 寮路276巷拉設該等管線之事實，則原告前開關於請求被
20 告容忍且不得妨害原告於附圖所示甲、乙、丙、丁、戊、
21 己土地安設、維修電氣、電信線路、自來水、污水、瓦斯
22 管路之請求均為無理由，應予駁回。

23 （四）維護道路通行部分：

24 查民法789條第2項、第787條第1項等規定僅規定袋地所有
25 權人有「通行」之權，而無「不受干涉維護道路」之權，
26 且民法所賦予袋地的鄰地通行權係為調和相鄰地關係所
27 定，自不宜在法律規定外賦予袋地所有權人其他法未明文
28 之權利，以防過度侵害鄰地所有權人之利益，故而原告主
29 張「被告應容忍且不得妨害、阻擾原告維護道路通行」部
30 分，於法不合，自無從准許。

31 四、綜上所述，原告均依前開民法規定，請求確認原告所有系爭

土地對被告所有系爭土地有通行權存在，並請求被告於原告前開各通行權範圍內，不得為妨礙原告通行之行為，均為有理由，應予准許。至原告其餘請求則為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條、第79條。

中華民國 113 年 5 月 17 日
民事第三庭 法官 洪瑋嫻

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 113 年 5 月 17 日
書記官 謝喬安

附表（均為桃園市大溪區）

編號	地號	所有權：應有部分	通行權部分
1	埔尾段1880-7地號土地	1. 林延男：3603/000000 0. 李青芬：6932/000000 0. 李素蕙：16668/000000 0. 大溪建設股份有限公司： 44877/000000 0. 呂理徹：10718/000000 0. 呂長尊：8601/000000 0. 呂明仁：8601/100000	附圖編號乙 附圖編號丙
2	埔尾段1875地號土地	1. 呂理徹：1/3 2. 呂長尊：1/3 3. 呂明仁：1/3	附圖編號甲
3	福安段722地號土地	1. 林延男：4872/000000 0. 李青芬：13570/000000 0. 李素蕙：27950/000000 0. 李周彩霞：4689/000000	附圖編號己

		0. 吳宗武:1408/000000 0. 陳水生:1621/000000 0. 呂理徹:11132/000000 0. 呂幸一:7655/000000 0. 呂泗溶:19448/000000 00. 呂明威:7655/100000	
4	福安段725地號土地	1. 呂理徹:11428/000000 0. 呂幸一:6575/000000 0. 李素蕙:16892/000000 0. 陳水生:16892/000000 0. 呂學明:41638/000000 0. 呂明威: 6575/100000	附圖編號戊
5	福安段729地號土地	1. 林延男: 4872/000000 0. 李青芬: 13570/000000 0. 李素蕙: 27950/000000 0. 李周彩霞: 4689/000000 0. 吳宗武: 1408/000000 0. 陳水生: 1621/000000 0. 呂理徹: 11132/000000 0. 呂幸一: 7655/000000 0. 呂泗溶: 19448/000000 00. 呂明威: 7655/100000	附圖編號丁