

最高法院民事判決

111年度台上字第1201號

上訴人 德安建設有限公司

法定代理人 廖煥輝

訴訟代理人 洪崇欽律師

被上訴人 陳華娟

簡玉蘭

洪明義

楊成福

陳昭雄

陳耀昌

蔡德馨

唐其汶

李芳吟

楊韻珊

黃雅鈴

黃景國

黃景星

陳原芬

林育如

黃賴秋月

樓永正

王廖月桂

林秋坪

王翠鈴

林承逸

黃勇凱

林榮堂

樓雍儀

樓欣儀

上列當事人間請求確認通行權事件，上訴人對於中華民國110年12月8日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度重上字第25

7號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊所有坐落臺中市○○區○○段（下稱○○段）373（下稱373）地號土地為袋地，為被上訴人各自所有如第一審判決附表所示及第三人所有之土地圍繞，僅能往西經由被上訴人社區建築時所留設寬度6公尺之私設道路（即第一審判決附圖〈下稱一審附圖〉一所示A1至A20所示範圍，下稱系爭A土地）連接臺中市○○區○○路0段0巷0弄道路（下稱昌平路巷道）對外通行，且伊已向主管機關申請○○段373、375、376地號土地之建築執照，為使373地號土地符合建築法規之通常使用，自得通行系爭A土地，並擴張請求通行面積如原審判決附圖（下稱附圖）A至V所示範圍（下稱系爭土地）。詎被上訴人拒絕伊通行，並在○○段368-1、369-1地號土地設置電動柵欄（下稱系爭電動柵欄），妨礙伊對外聯絡。系爭土地與373地號土地均由原○○○段185-4地號土地分割而出，依民法第789條規定，伊無須支付償金等語。爰依民法第787條、第789條規定，求為確認伊就系爭A土地（於原審擴張就系爭土地）有通行權存在；並依同法第786條、第788條規定，追加請求被上訴人應清除系爭土地之地上物，並容忍伊在系爭土地鋪設道路、埋設水電、瓦斯等民生管線及排水溝渠（下合稱系爭管道），不得有妨礙伊通行行為之判決（被上訴人對第一審判決所為確認上訴人就一審附圖二所示B1至B20所示範圍〈下稱系爭B土地〉有通行權存在，其不得在該土地設置障礙物或為任何妨礙上訴人通行之行為；及原審判決准上訴人追加請求被上訴人應清除該土地之地上物〈不含系爭電動柵欄〉，並容忍上訴人在該土地鋪埋系爭管道，不得為妨礙上訴人通行之行為部分，均未據聲明不服，已非本院審理範圍，下不贅述）。

二、被上訴人簡玉蘭、洪明義、王翠鈴、楊成福、陳原芬、林育如

、林秋坪、黃賴秋月、陳昭雄、林承逸、林榮堂、陳耀昌、蔡德馨、王廖月桂、唐其汶、李芳吟、樓雍儀、樓欣儀、樓永正、楊韻珊則辯稱：袋地通行權在使需役地得為通常使用，非在解決其建築規劃問題，且上訴人至今未獲建築主管機關核發建照，如依其主張之通行方案，勢必拆除○○段368-5、368-6、368-7、369-5、369-6、369-7地號土地上建物之樓梯，侵害伊財產權。又○○段379、380、381地號土地（下合稱379等3地號土地）現況為空地，上訴人欲自373地號土地對外通行，應自該土地往西連接12公尺寬之臺中市○○區○○街道路對外通行，始屬對周圍地損害最少之處所及方法。縱373地號土地須經由伊土地對外聯絡，系爭B土地即足供一般人車通行○○○區○設道路屬建築法第11條所稱之法定空地，不得再作為其他基地之私設道路，亦不得指定建築線等語。其餘被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審審理結果，以：

- (一)兩造土地原自同筆土地分割而出，上訴人所有373地號土地無以對外聯絡，為兩造所不爭；縱周圍尚有379等3地號土地亦系出同源，然乃何者係損害最小之抉擇問題，應優先適用民法第789條規定。
- (二)被上訴人上開土地乃申請建築時即設置作○○○區○設○路，以對外聯結昌平路巷道使用，較379等3地號土地現並無通道，其上大部分仍為草木覆蓋，並有地上物、圍牆及不明設施阻擋，未如該私設通路確切存在與便捷，且免因重新規劃而有破壞現況之虞，兩相權衡，認以通行被上訴人上開土地為損害較小。
- (三)兩造雖不爭執被上訴人社區於81年間興築時原規劃之私設通道為6公尺寬，另有最寬處9公尺之迴車道設置，及車道上並無樓梯等情，然經多年居住使用，該私設通道現鋪柏油作為車道使用之範圍，經實測結果僅約3.7公尺寬如一審附圖二所示系爭B土地。考該3.7公尺寬道路依現今社會生活水準及一般車輛寬度，應已足供一般人車之通行，不失為損害最小之選擇。

01 (四) 上訴人固有意藉被上訴人社區建照所設置之系爭土地，作為其
02 土地申請建照使用。然民法相鄰關係就袋地通行權之所由設，
03 目的在透過對供役地所有權之部分節制，避免需役地經濟效益
04 全喪，有損整體社會經濟利益，尚非逕認得將袋地本身既存之
05 使用缺陷之不利益，全然轉嫁由鄰地承擔。上訴人所有373地
06 號土地既認已得經由系爭B土地對外通行，該範圍亦為被上訴
07 人社區成員多年來實際對外聯絡方式，已形成相當之權利外觀
08 ，為上訴人購地時所得悉，現部分則下有水道等管線，上有供
09 各住戶進出樓梯與遮雨棚之設置，有一審附圖一、二說明欄之
10 註記可參，並為兩造所不爭，縱與該社區原建照所示未符，亦
11 屬有無違反行政管制範疇，與被上訴人實際私權之行使無涉。
12 倘為供上訴人建築即須限制被上訴人現有之使用事實，破壞該
13 既存之通行狀態，未免過當。是上訴人請求依附圖所示確認其
14 通行範圍為系爭土地，尚非可採。

15 (五) 綜上，上訴人依民法第789條規定請求確認其通行權存在，應
16 以一審附圖二所示方案即通行系爭B土地為適當；至其主張通
17 行系爭土地部分，並無理由，為其心證之所由得，並說明上訴
18 人其餘主張及聲明證據為不足取及無須再予審酌之理由，因而
19 駁回其上訴。

20 四 本院之判斷：

21 (一) 按所謂袋地通行權，其性質為因法律規定所生袋地所有人所有
22 權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，雖為周圍地
23 之物上負擔，然周圍地所有人並無犧牲自己重大財產利益，以
24 實現袋地所有人最大經濟利益之義務。又袋地通行權紛爭事件
25 ，當事人就袋地通行權是否存在及其通行方法，互有爭議，法
26 院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，待確認通行權後，次
27 就在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常
28 觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍
29 地之地理狀況、相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地
30 所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方
31 之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法

，不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論意旨加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴訟性質。

(二)又需通行土地地目為「建」，且依民法第788條第1項規定有開設道路必要時，法院須審酌之要素為道路之寬度（依「建築技術規則建築設計施工編」第2條第1項規定：「…基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿10公尺者為2公尺。二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺。三、長度大於20公尺為5公尺。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計在1000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺…」）、道路材質、應否附設排水溝等，並應就袋地與周圍地環境狀況、社會現況、一般交通運輸工具、袋地通常使用所必要程度、周圍地所受損害程度、相關建築法規等因素酌定之。惟前開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。是法官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。

(三)原審本於調查證據、認定事實之職權行使，合法確定上訴人所有373地號土地係屬袋地，固得通行被上訴人所有土地，惟其通行一審附圖二所示系爭B土地，已足供其通常使用，至於通行附圖所示系爭土地則非是，因而為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，雖以其有興建房屋必要，通行道路寬度需達6公尺，始符建築法規規定云云，惟被上訴人並無犧牲自己重大財產權利益，以實現上訴人最大經濟利益之義務，上訴人所為上述指摘，委無足採；其他之上訴論旨猶係就原審採證、認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。末查，本件判決所涉及之法律上爭議不具重要性，爰不經言詞辯論為之，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 111 年 5 月 25 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 李 寶 堂

法官 李 文 賢

法官 李 高 榮 宏

法官 林 玉 珮

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中華民國 111 年 5 月 31 日