臺灣臺中地方法院民事判決

108年度沙簡字第575號

原　　告　鄧人恭
訴訟代理人　陳俊良
被　　告　臺中農田水利會
法定代理人　蔡篤乾
訴訟代理人　蔣志明律師
複代理人　楊榮富律師
被　　告　嘉茂生鮮有限公司
法定代理人　莊禮信
訴訟代理人　郭冠廷

上列當事人間請求確認袋地通行權存在事件，本院於民國109年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告對被告臺中農田水利會所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地如附圖所示B部分（面積23平方公尺）、C部分（面積5平方公尺）有通行權存在，原告並應於通行期間，按月給付被告臺灣臺中農田水利會新臺幣552元。

被告嘉茂生鮮有限公司應容忍原告於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地上如附圖所示B部分（面積23平方公尺）、C部分（面積5平方公尺）鋪設柏油或水泥路面以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告通行之行為。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告所有坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上建號199建物（下稱系爭不動產），與被告臺中農田水利會所有坐落同段998之1地號土地、被告嘉茂生鮮有限公司所有坐落同段15地號土地相鄰。原告投標取得系爭不動產，因對外無適宜之連絡道路，有必須經由被告臺中農田水利會所有同段998之1地號土地之一半做為道路通行出入使用之需求，屢向被告臺中農田水利會表示願意承租998之1地號土地

之一半，惟遭被告臺中農田水利會拒絕，因998之1地號土地已經由被告嘉茂生鮮有限公司承租，且被告嘉茂生鮮有限公司在998-1地號土地上停放多輛車輛阻斷原告通行出入。為此，爰依民法第787條第1項之規定提起本件訴訟，請求確認通行權。又系爭土地早就供該地區大眾車輛習慣使用，原告係繼受該土地，依習慣應繼受土地之袋地通行權。並聲明：（一）確認原告對被告臺中農田水利會所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地有通行權存在，原告願負擔使用該土地之每月租金新臺幣（下同）552元。（二）被告嘉茂生鮮有限公司應容忍原告於臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地鋪設柏油或水泥路面以供通行，並不得再設置地上物或為任何妨害原告通行之行為。

二、被告抗辯：

（一）被告臺灣臺中農田水利會部分：原告主張通行之臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地，被告業經出租予共同被告嘉茂生鮮有限公司。本件嘉茂生鮮有限公司若不願意減縮承租範圍，被告實難將上開土地之一部供原告通行使用。反之，如嘉茂生鮮有限公司願減縮承租範圍，被告即願將上開土地之一部供原告通行，惟原告應支付通行金。又原告土地為農牧用地，只能做農耕使用，寬度3米應已足夠。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

（二）被告嘉茂生鮮有限公司部分：原告所稱土地使用，實際上並無所謂習慣之說，原告主張袋地通行權，自然應依必要性、最小損失性之原則，應以不超過3米寬為限。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。被告如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項前段、第2項分別定有明文。次按所謂即受確認判決之法律上利益，

係指法律關係之存否不明確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法院52年台上字第1240號判決要旨可資參照。本件原告主張其所有系爭不動產，對被告臺中農田水利會所有，現由被告嘉茂生鮮有限公司承租之坐落同段998之1地號土地通行之權利存在，此為被告2人否認，則原告就上開土地是否有通行權利存在及其通行範圍如何，堪認已陷不明確狀態，而此不明確之狀態得以確認判決除去，是原告提起本件訴訟，程序上即有確認利益存在，合先敘明。

（二）原告主張其所有坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上建號199建物四周均為他人土地所圍繞，而未直接臨路，並無適宜之聯絡，為袋地乙節，為兩造所不爭執，並經本院現場勘驗屬實，自堪採信。

（三）按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因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以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，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、第2項前段定有明文。其立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務，然袋地通行權之規範，仍受通行必要範圍之限制及擇損害最少之方式為之，所謂通行必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法，應依社會通常之觀念，就附近周圍地之地理狀況、相關公路之位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失以及其他各種情事，按具體事例斟酌判斷之。本件被告臺灣臺中農田水利會所有，現由被告嘉茂生鮮有限公司承租之坐落同段998之1地號土地，其兩側即為被告嘉茂生鮮有限公司所有同段15地號土地、原告所有同段15-1地號土地，與臺中市○○區○○○路○○段000地號土地，而依現場情形，被告嘉茂生鮮有限公司與原告，均需經由上開998之1地號土

地始得連接臺中市○○區○○○路。再依現場使用情形，被告嘉茂生鮮有限公司所有同段15地號土地使用上開被告臺灣臺中農田水利會所有系爭998之1地號土地部分（即附圖所示A部分41平方公尺），即係作為出入大門通往道路使用。而依上開土地承租人即被告嘉茂生鮮有限公司之利用土地方式，其承租被告臺灣臺中農田水利會之系爭土地，既係作為出入同段15地號土地之道路使用，只是上開臺灣臺中農田水利會之系爭土地一部份與原告所有同段15-1地號土地相鄰，該部分亦為原告所有同段15-1地號土地出入通行道路之處所。因此若強與分別附圖所示編號A部分為被告嘉茂生鮮有限公司通行使用、附圖所示編號C部分為原告通行使用，獨留附圖所示編號B部分不得供通行使用，此與附近周圍地之地理狀況、相關公路之位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失等有違。則原告主張被告臺灣臺中農田水利會所有之系爭土地如附圖所示B部分（面積23平方公尺）、C部分（面積5平方公尺），亦應同為供通行之道路使用，核與前述說明相符，應有理由，逾此部分之請求為無理由。被告抗辯應以3公尺（即附圖編號C部分）為限云云，應無可採。復按有通行權人於必要時，得開設道路，民法第788條第1項前段定有明文。土地所有人取得必要通行權，或得開設道路時，通行地所有人或其他占有人均有容忍之義務，倘予阻止或為其他之妨害，通行權人自得請求予以禁止或排除。原告請求被告嘉茂生鮮有限公司應容忍原告於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地鋪設柏油或水泥路面以供通行，並不得再設置地上物或為任何妨害原告通行之行為，自應准許。

（四）復按前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害民法第787條最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付

償金。民法第787條第2項、第788條第1項定有明文。所謂之「償金」，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能使用土地所受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定（參見最高法院94年度台上字第2276號裁判意旨）。又關於支付償金之方法，民法雖無規定，但行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，且通行地、被通行地之所有權人亦可能有變更，並非永久固定於兩造之間，自難預先確定其損害總額及給付之義務人、受領之權利人，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（參見最高法院88年度台上字第3040號裁判意旨）。末按土地法第97條、第105條之規定，租用基地建築房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。所謂土地總價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。本院審酌被告臺灣臺中農田水利會所有系爭土地之申報總價，並參考被告臺灣臺中農田水利會與被告嘉茂生鮮有限公司間所簽訂之土地租賃契約書其約定之每月租金數額，本院認為原告表示其願以每月552元作為償金，尚屬合理，應認為有理由。

四、綜上所述，原告本於袋地通行之法律關係，請求確認原告對被告臺中農田水利會所有坐落臺中市○○區○○段000 00地號土地如附圖所示B部分（面積23平方公尺）、C部分（面積5平方公尺）有通行權存在，並於通行期間，按月給付被告臺中農田水利會552元。被告嘉茂生鮮有限公司應容忍原告於臺中市○○區○○段○○○○○○號土地如附圖所示B部分（面

積23平方公尺）、C部分（面積5平方公尺）鋪設柏油或水泥路面以供通行，並不得設置地上物或為任何妨害原告通行之行為，為有理由，應予准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件通行權事件事涉相鄰關係，與經界事件涉訟之性質類似，爰斟酌兩造在本件訴訟中之利害關係及勝敗情形，就訴訟費用負擔判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）；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　　109　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　林勝彥