

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度沙簡字第17號

原告 鋁育建設有限公司

法定代理人 陳正昌

訴訟代理人 彭首席律師

複代理人 蕭若君

被告 臺中市政府

法定代理人 盧秀燕

訴訟代理人 呂勝賢律師

上列當事人間請求確認袋地通行權事件，經本院於民國110年3月3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、程序方面：

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。經查，原告起訴時原聲明請求：（一）確認原告對被告所有坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭1555地號土地）有通行權存在（通行位置及面積範圍以實際測量為主）。（二）被告應容忍原告於上開土地鋪設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害原告通行之行為（見本院卷第15頁）。嗣後，原告依臺中市清水地政事務所測量結果，乃於民國109年9月9日提出「民事準備狀」，並於同年110月3日本院言詞辯論期日變更其聲明請求：（一）確認原告對被告所有系爭1555地號土地及同段1526、1524地號土地如臺中市清水地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期109年11月2日，見本院卷第247頁，即本判決附圖）所示編號B1部分面積22平方公尺、編號E1部分面積1平方公尺、編號G1部分面積1平方公尺有通行權存在。（二）被告應容忍原告於上開土地鋪設柏油或

水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害原告通行之行為（見本院卷第163、293、294頁）。核屬不變更訴訟標的，僅補充事實上之陳述，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：（一）坐落臺中市○○區○○段○○○

○○○○號土地（下稱系爭1247之16、1247之17地號土地），

有，且其西側相鄰系爭1555地號土地之登記管理者為被告臺中市政府地政局，及同段1526、1524地號土地之登記管理者均為被告臺中市政府建設局，以及系爭1555地號土地之西側相鄰同段1524、1526地號土地為臺中市○○區○○路2段。

1247之15地號土地上已有建物（門牌號碼臺中市○○區○○

建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○段○○○號），而其北側

段之間仍隔有系爭1555地號土地，故系爭1247之16、1247之

1555地號土地係於102年11月29日重劃新增，在此之前應欲

、1247之17地號土地成為袋地。且系爭1555地號土地為抵費

有效利用，故系爭1247之16、1247之17地號土地通行系爭

部分面積 22 平方公尺、編號 E1 部分面積 1 平方公尺、編號 G1

787條第1項、第2項規定提起本件訴訟，併請法院擇定適合

，其所有權獨立，日後興建之建物亦各自獨立，將移轉予不

01 16、1247之17地號土地之經界線為基準，向西往系爭1555地
02 號土地方向延伸，將如附圖所示編號B1部分均等分為2部分
03 等語。並聲明：（一）確認原告對被告所有系爭1555地號土
04 地及同段1526、1524地號土地如附圖所示編號B1部分面積22
05 平方公尺、編號E1部分面積1平方公尺、編號G1部分面積1平
06 方公尺有通行權存在。（二）被告應容忍原告於上開土地鋪
07 設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管
08 或其他管線，並不得為任何禁止或妨害原告通行之行為。

09 二、被告則以：（一）系爭1247之16、1247之17地號土地與同段
10 1247之7、1247之15、1247之18地號土地均於76年間分割自
11 同段1247地號土地。且系爭1247之15、1247之16、1247之17
12 地號等3筆土地先於77年2月27日均以共有物分割為原因登記
13 於訴外人洪松柏名下，復於104年8月12日均以繼承為原因登
14 記於訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠名下，之後，系爭1247
15 之16、1247之17地號土地再於108年10月18日均以買賣為原
16 因登記於原告名下。而坐落1247之15地號土地上建物門牌號
17 碼為臺中市○○區○○路0段000號，於93年9月3日辦理第1
18 次登記。（二）坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○號土地
19 作為巷道使用，向西可聯絡坐落同段1524、1526地號土地上
20 臺中市○○區○○路2段，且系爭1247之16、1247之17地號
21 土地與相鄰之同段1247之15、1247之18地號土地，於76年間
22 分割並於93年間建造房屋使用，迄今已數十年之久，顯無袋
23 地問題。又原告以從事住宅、大樓、工業廠房開發租售、新
24 市鎮、新市區開發，不動產買賣、租賃為業，訴外人洪紹銘
25 、洪宗成、洪千惠於108年間將系爭1247之16、1247之17地
26 號土地出賣售予原告時，原告已知悉系爭土地之現況，縱然
27 系爭1247之16、1247之17地號土地與公路無適宜之聯絡，亦
28 因其任意行為所致，依民法第787條、第789條規定，原告僅
29 能通行其他受讓人或分割人之所有土地。（三）系爭1247之
30 16、1247之17地號土地緊鄰，且同為原告所有，劃設寬3公
31 尺之通道已足供通行使用。況系爭1555地號土地為重劃抵費

地，依市地重劃實施辦法第54條第1項規定應公開標售，原告可依標售方式取得系爭1555地號土地所有權，應無請求袋地通行之權利保護必要等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）經查，坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地於76年11月16日因分割增加地號1247之4至18地號（下稱系爭1247之4至18地號土地），及系爭1247之15、1247之16、1247之17地號等3筆土地先於77年2月27日均以共有物分割為原因登記於訴外人洪松柏名下，復於104年8月12日均以繼承為原因登記於訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠名下，之後，系爭1247之16、1247之17地號土地再於108年10月18日均以買賣為原因移轉登記於原告名下。且系爭1247之7地號土地於104年8月12日以繼承為原因登記於訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠名下，渠等所有權應有部分各為480分之40等情，有土地登記謄本、異動索引等影本在卷可稽（見本院卷第21至23頁、第95至107頁、第193至211頁），自堪信為真實，足見系爭1247之7、1247之15、1247之16、1247之17地號等4筆土地均於76年間分割自同段1247地號土地，且系爭1247之15、1247之16、1247之17地號等3筆土地於77年間原均登記於訴外人洪松柏名下，復於104年間均以繼承為原因移轉登記於訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠名下，嗣於108年間系爭1247之16、1247之17地號土地再均以買賣為原因登記於原告名下，及訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠現仍均為系爭1247之7、1247之15地號土地之共有人。

（二）復查，系爭1247之16、1247之17地號土地之東側與系爭1247之15地號相鄰，其西側與系爭1555地號土地相鄰，及系爭1555地號土地之西側相鄰同段1524、1526地號土地為臺中市○○區○○路2段，以及系爭1247之15地號土地之南側與系爭1247之7地號土地相鄰，系爭1247之7地號土地

01 現為巷道使用，向西可聯絡中央路2段，且坐落1247之15
02 地號土地上建物門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號
03 ，於93年9月3日辦理第1次登記，可通行其南側相鄰坐落
04 系爭1247之7地號土地上巷道向西聯絡中央路2段等情，有
05 地籍圖謄本、建物登記謄本、地圖及照片等影本在卷可稽
06 （見本院卷第27、39、181頁、第265至271頁），並為兩
07 造所不爭執（見本院卷第295、296頁），自堪信為真實，
08 可見系爭1247之15、1247之16、1247之17地號等3筆土地
09 於77年間均登記於訴外人洪松柏名下時，可通行其南側相
10 鄰坐落系爭1247之7地號土地上巷道向西聯絡中央路2段。

11 （三）又查，坐落臺中市○○區○○段○○○○○號土地（即系爭
12 1555地號土地）於102年11月29日以土地重劃為原因登記
13 管理者為被告臺中市政府地政局，其一般註記事項為「抵
14 費地」，有土地登記謄本影本在卷可稽（見本院卷第25頁
15 ），自堪信為真實。

16 （四）原告主張：系爭1247之16、1247之17地號土地對外無適宜
17 聯絡方式，應屬袋地，且通行系爭1555地號土地及同段
18 1526、1524地號土地如附圖所示編號B1部分面積22平方公
19 尺、編號E1部分面積1平方公尺、編號G1部分面積1平方公
20 尺，應屬損害最小方法等情，為被告所否認並以前詞置辯
21 ，復查：

- 22 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
23 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
24 圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範
25 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行
26 地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787條第1項、
27 第2項分別定有明文。
- 28 2.次按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，
29 致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受
30 讓人或讓與人或他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人
31 所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜

之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。前項情形，有通行權人，無須支付償金，民法第789條亦有明定。

3.復按民法第789條之立法意旨，乃因土地所有人讓與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之聯絡之情形，為其能預見而得事先安排，土地所有人不能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質上乃土地之物上負擔，隨土地而存在，土地所有人將土地分割成數筆，同時或先後讓與數人，應仍有該法條規定之適用（最高法院最高法院89年度臺上字第756號民事裁判意旨參照）。又按袋地通行權係屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有人固得本於其所有權，就土地任意為一部之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土地所有人就土地一部之讓與，而使土地成為袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地，以至公路（最高法院最高法院99年度臺上字第1151號民事裁判意旨參照）。

4.查系爭1247之7、1247之15、1247之16、1247之17地號等4筆土地均於76年間分割自同段1247地號土地，及系爭1247之16、1247之17地號土地之東側與系爭1247之15地號相鄰，以及系爭1247之15地號土地之南側與系爭1247之7地號土地相鄰，且系爭1247之15、1247之16、1247之17地號等3筆土地於77年間均登記於訴外人洪松柏名下，本可通行坐落系爭1247之7地號土地上巷道向西聯絡中央路2段，嗣於93年間坐落1247之15地號土地上門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號建物辦理第1次登記，及該3筆土地於104年間均以繼承為原因登記於訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠名下，訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠並於108年間將系爭1247之16、1247之17地號土地出售予原告，始導致系爭1247之16、1247之17地號土地與中央路2段無適宜之聯絡，可見系爭1247之16、1247之17地號土地與中央路

2段無適宜之聯絡，乃因其土地所有人之任意行為所生，且系爭1247之15、1247之16、1247之17地號等3筆土地原同屬於訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠所有，因僅將其中2筆土地出售予原告，致系爭1247之16、1247之17地號等2筆土地與中央路2段無適宜之聯絡，揆諸前揭說明，原告所有系爭1247之16、1247之17地號土地僅得通行讓與人即訴外人洪紹銘、洪宗成、洪千惠所有或他分割人之所有地。

5.從而，原告主張依民法第787條第1項、第2項規定，請求確認原告對被告所有系爭1555地號土地及同段1526、1524地號土地有通行權存在，及被告應容忍原告於系爭1555地號土地及同段1526、1524地號土地鋪設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害原告通行之行為等情，於法無據，無從准許。至原告以系爭1247之16、1247之17地號等2筆土地，其所有權獨立，日後興建之建物亦各自獨立，將移轉予不同人為由，聲請臺中市清水地政事務所補充測繪，以系爭1247之16、1247之17地號土地之經界線為基準，向西往系爭1555地號土地方向延伸，將如附圖所示編號B1部分均等分為2部分等情，已無調查之必要，附此敘明。

(五)綜上所述，原告主張依民法第787條第1項、第2項規定，請求確認原告對被告所有系爭1555地號土地及同段1526、1524地號土地如附圖所示編號B1部分面積22平方公尺、編號E1部分面積1平方公尺、編號G1部分面積1平方公尺有通行權存在，及被告應容忍原告於上開土地鋪設柏油或水泥路面，及設置排水溝渠、電線、水管、瓦斯管或其他管線，並不得為任何禁止或妨害原告通行之行為等情，均無理由，應予駁回。

(六)兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

03 沙鹿簡易庭 法 官 賴秀雯

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
06 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
07 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
08 者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

10 書記官 陳任鈞