

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第375號

原告	劉月珠
訴訟代理人	方浩鍵律師
	葉凱禎律師
上 一 人	
複 代 理 人	曾嘉雯律師
被 告	陳珮華
訴訟代理人	洪國欽律師
	張志堅律師
被 告	屏東代天府
法定代理人	吳坤霖
訴訟代理人	陳彥勝律師
被 告	盧明弘（盧明毅之繼承人）
	財政部國有財產署
上 一 人	
法定代理人	曾國基
代 理 人	林秀娟
複 代 理 人	蘇禹蓁
被 告	曾艷吉
	陳益宏
	黃怡文
	吳孟俊
	方榮傑
	方榮澧
	伍政杰
	蘇桂廷
	吳昱璿
	宋姿樺
	盧鉞元
	簡詩綺
	林俊成

謝靜芬
黎憶萱
莊巧屏
陳淑冠
黃雯琪
鄭紫柔
柯權珉
陳美雪
邱建瑋
張勻綱
黃建堯
徐俊豪
吳盈慧
黃姿綾
陳駿豪
張家綺
張嘉叡
盧慧萍
黃俊達
徐賢勇
曾浚瑋

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國110年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣玖萬叁仟陸佰壹拾貳元由原告負擔。

事實及理由

一、被告盧明弘及如附表編號2至35所示被告經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告為坐落屏東縣○○市○○段○○段○○○ ○號土地（重測前依序編為文明段一小段《舊》43之5、300地號土地；下稱本件土地）及門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○○○ 號房屋之所有人，與被告屏東乙○○所有同段391地號土地（重測前依次編為文明段一小段《舊》43之43、271地號土地）、被告盧明弘所有同段361地號土地（重測前依次編為文明段一小段43之42《舊》、270地號土地）以及被告酉○○、亥○○等如附表所示35名被告（下稱被告酉○○等35人）共有之同段388地號土地（被告酉○○、亥○○等35名被告就該土地之應有部分比例係如附表所示；該土地重測前係依序編為文明段一小段42《舊》、302地號土地）相鄰，屬四周為他人土地所圍繞，與公路無適宜聯絡之袋地。

(二)茲本件土地及其上房屋，原告本作為經營工廠之用，而工廠大門係坐落於面向被告酉○○等35人共有之同段388地號土地，且工廠為運送貨物須有貨車出入。原告本得經由該土地而通行至最近聯外道路之同段434地號土地之成功路，然自被告酉○○於民國107年間買受該土地，並與訴外人安庭建設股份有限公司簽訂合建契約，約定於其上興建「小倆口」建案房屋後，即阻止原告對外通行，原告因而無法通行前往成功路，嚴重影響工廠之營運。

(三)關於本件通行方案及路線，經數次前往現場履勘及調解，並經法院囑託地政事務所人員前往現場測量後，確認本件係採取如屏東縣屏東地政事務所109年8月21日屏所地二字第10930960200號函附土地複丈成果圖所示通行方案（下稱附圖），且被告均不得妨礙原告通行。為此，爰依民法第767條第1項、第787條第1項及第788條第1項前段等規定提起本訴等語。並聲明：1.確認原告所有本件土地，對於被告酉○○等35人所共有同段388地號土地，如附圖所示暫編地號388(1)、面積10.06平方公尺之土地；對於被告財政部國有財產署所管理同段344地號土地，如附圖所示暫編地號344、面積11.11平方公尺之土地；對於被告盧明弘所有坐落同

段361地號土地，如附圖所示暫編地號361(1)、面積40.64平方公尺之土地；對於被告屏東乙○○所有坐落同段391地號土地，如附圖所示暫編地號391(1)、面積3.11平方公尺之土地以及同段395地號土地，如附圖所示暫編地號395(1)、面積25.09平方公尺之土地，均有通行權存在。2.被告應分別將上開土地上之地上物拆除，並容忍原告於前開有通行權之土地範圍內鋪設土石或柏油路面供通行，且不得為圍堵、破壞、設置柵欄圍籬及其他妨害原告通行之行為。

三、被告部分：

(一)被告西○○：

- 1.其固不爭執原告所有本件土地為袋地，然其所共有同段388地號土地於原所有權人屏東縣屏東市公所標售前，即已架設圍籬無法通行，而原告未曾以屏東縣屏東市公所為被告訴請確認通行權存在，足徵原告應有其他路徑可對外通行聯絡道路，通行其所共有同段388地號土地絕非聯絡公路之唯一方法。再者，原告所有門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○○○號建物，臨同段388地號土地之面側並無大門，現已廢棄閒置，於廢棄前係作為圈養賽鴿之用，並非作為工廠使用，且原告迄未提出任何工廠證明文件，而原告所有本件土地及其所共有同段388地號土地均屬都市計畫使用分區之住宅區，依法不得設立工廠，益徵原告主張為使其工廠得以營運始提起本訴，洵屬無據。
- 2.本件訴訟自起訴迄今已逾2年，原告除多次要求周圍地之所有人「表示誠意」退縮土地乃至拆除既有地上物配合通行外，並不斷擴大其請求通行之方案及範圍，且經法院多次協調，始終未提出任何適當補償方案。而同段388地號土地至今已因建案完成、住戶購入而移轉登記為其與被告亥○○等35人所共有，原告所欲通行其土地部分，現況係有圍牆、花園、車道，且鄰近大樓停車場出入口，如容由原告於此通行，將對住戶產生極大之危險。此外，原告所有本件土地北側之同段386地號土地，其上之建物正委託房屋仲介公司掛牌待

售，開價未逾新臺幣（下同）200萬元，且無人居住，建物破損，應已無殘值，至鄰近之同段379地號土地及其上建物，房屋亦破損且無人居住使用。又相鄰之門牌號碼屏東縣屏東市○○路○○○巷○○號房屋，亦甫於110年1月以總價160萬元內價格售出。是以，就上開同段386、379地號土地及其上建物，原告得選擇議價後以非鉅之適當價格購入，且上開各建物均位於可連接重慶路之6米寬重慶路110巷巷弄之既成道路，兩相比較，顯然原告所主張之本件方案，尚非損害最小之通行方法。更何況，該方案乃法院勸諭兩造調解時，其表示願意退讓後之調解方案，其始終均否認原告主張，尚難據此即逕認其亦同意原告之主張，併此敘明。

3. 末者，原告所有本件土地係於64年間分割後始成為袋地，依民法第789條第1項規定，應僅得通行同段324、346地號此「他分割人之所有地」至重慶路，而不得通行其所共有之土地等語。

(二) 被告屏東乙○○則以：原告所主張之通行方案並非損害最小之方法，而原告所有本件土地既係分割出同段324、346等地號土地，原告自不得通行其所有同段391、395地號土地。又其中同段346地號土地原為空地，其上建物係於102年7月24日始興建完成，而原告之前手盧兩成於65年間即取得本件土地，先於70年間贈與其子即同段361地號土地所有人盧明毅，原告復於92年間取得所有權。茲同段324、346等地號土地既係自本件土地分割而來，原告或盧兩成等人當能於土地分割之際，對於日後不能與公路為適宜聯絡事先預見並為妥善安排，原告得如同段346地號土地上建物建造完成前般，通行同段346、324地號土地，足徵原告本件主張，並無理由等語，資為抗辯。

(三) 被告財政部國有財產署辯稱：本件有民法第789條第1項規定之適用，原告無權通行其經營之同段344地號土地等語。並與上開各被告均聲明：原告之訴駁回。至被告盧明弘及如附表編號2至35所示各被告，則經合法通知未到場，復未提

01 出書狀為何聲明或陳述。

02 四、兩造不爭執事項：

03 (一)原告所有坐落本件土地（重測前依序編為文明段一小段《舊》
04 43之5、300地號）為與公路無適宜之聯絡，致不能為通
05 常使用之袋地，且其上坐落門牌號碼屏東縣○○市○○路○○
06 ○○○號房屋，該2層木製建物之屋齡已逾50年，前係為碾米
07 廠之用，後作為倉庫使用，已閒置多年。

08 (二)被告酉○○前與安庭建設股份有限公司簽訂合建契約，約定
09 於其所有坐落同段388地號（重測前依序編為文明段一小段
10 《舊》42、302地號）土地上興建「小倆口」建案房屋。嗣
11 於109年11月至110年2月間等時間，該土地因買賣登記為
12 被告酉○○、亥○○等35名「小倆口」建案住戶依如附表所
13 示應有部分比例維持共有。

14 (三)坐落同段391地號（重測前依序編為文明段一小段《舊》43
15 之43、271地號）、395地號（重測前依序編為文明段一小
16 段《舊》40之8、268地號）土地均為被告屏東乙○○所有
17 ；至同段361地號（重測前依序編為文明段一小段《舊》43
18 之42、270地號）則為被告盧明弘（原告之小舅子）即盧明
19 毅之繼承人所有；又同段344地號（重測前依序編為文明段
20 一小段《舊》40之2、269地號）土地則為被告財政部國有
21 財產署經管之國有土地。

22 (四)坐落同段346地號（重測前依序編為文明段一小段《舊》43
23 之44、301地號）及其上同段144建號、於102年7月24日
24 建造完成之建物為訴外人楊穎達所有，至同段324地號（重
25 測前依序編為文明段一小段《舊》43之45、303地號）及其
26 上同段128建號建物則為訴外人鄭順境所有，另同段386地
27 號（重測前依序編為文明段一小段《舊》43之11、299地號
28 ）及其上同段174建號建物為訴外人戴佳慶所有。

29 (五)上開事實，有本件土地等上開各土地暨其上建物之登記謄本
30 、土地登記簿、地籍圖謄本、土地所有權狀、屏東縣屏東地
31 政事務所108年3月26日屏所地四字第1080325500號函、集

01 合住宅一層平面圖、屏東縣政府建造執照、屏東縣政府財稅
02 局108年7月30日屏財稅房字第1080027605號函、屏東縣屏
03 東地政事務所108年8月2日屏所地二字第10830813400號
04 函、屏東縣屏東地政事務所109年3月10日屏所地一字第109
05 30271000號函、本院勘驗筆錄、本院少年及家事庭查詢表、
06 戶籍謄本、個人戶籍資料（完整姓名）查詢結果、繼承系統
07 表、本院110年1月18日屏院進家親字第109司繼字第1368
08 號函、屏東縣政府110年2月23日屏府民禮字第1100497620
09 0號函、屏東縣屏東地政事務所110年3月4日屏所地四字
10 第11030236900號函、現場照片、屏東縣屏東地政事務所11
11 0年4月21日屏所地四字第11030452400號函各1份（本院
12 卷一第29、49、61至132、167至170、187至486頁，卷
13 二第3至68、75至77、91至100、121至124、145至154
14 、187至197、219、265至282、297、305至309頁，
15 卷三第25、31、37至60、63至68頁及地政函覆資料卷、當事
16 人戶籍資料卷）附卷可稽，並為到場之當事人所不爭執，且
17 經本院前往現場勘驗屬實，復經調閱本院97年度繼字第1032
18 、1073號及99年度繼字第917號拋棄繼承卷宗查明俱無訛，
19 至其餘被告則未提出書狀或有何反對之陳述，堪信屬實。

20 五、本件爭點：

21 (一)原告訴請確認其就被告分別所有本件各土地如附圖所示各面
22 積有通行權存在，被告並應將上開土地上之地上物拆除，且
23 不得為任何妨礙原告通行之行為，有無理由？

24 (二)被告酉○○、屏東乙○○、財政部國有財產署均辯稱依據民
25 法第789條第1項規定，原告僅能通行同段324、346地號
26 土地之「他分割人之所有地」，且原告本件主張通行方案並
27 非對周圍地損害最少之處所及方法，是否有據？

28 六、本院之判斷：

29 (一)土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土
30 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
31 至公路。民法第787條第1項定有明文。而同法第787條第

01 1 項所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，
02 係指因通行困難致不能為通常之使用時，固應許其通行周圍
03 地以至公路。然土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之
04 聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通
05 行受讓人或讓與人或他分割人之所有地。亦為同法第 789 條
06 第 1 項所明定。

07 (二)經查，原告所有本件土地為與公路無適宜之聯絡，致不能為
08 通常使用之袋地，業如上述，且非因原告之任意行為所致，
09 則原告雖得依前揭民法第 787 條第 1 項規定而訴請通行周圍
10 地以至公路。然原告所主張如附圖所示通行方案是否可採，
11 仍應審酌本件是否有同法第 789 條第 1 項規定之適用後，再
12 斟酌該方案是否為同法第 787 條第 2 項前段規定所指「對周
13 圍地損害最少」之通行方法。茲述之如下：

14 1. 關於本件土地及被告西○○等 35 人共有之同段 388 地號等上
15 開各土地之分割轉載經過乙節，經逐一審閱「兩造不爭執事
16 項、(五)」所示本件土地等上開各鄰地之登記謄本、舊簿、手
17 抄本、土地登記簿及屏東縣屏東地政事務所前開各函文等證
18 據後，固可認原告所有本件土地與被告西○○等 35 人共有之
19 同段 388 地號土地，雖均係自重測前之文明段一小段 43 地號
20 土地而來。然查：

21 (1) 文明段一小段 43 地號土地，就被告西○○等 35 人共有之同段
22 388 地號土地而論，乃係於 47 年間，自《舊》43 地號土地所
23 分割出之文明段一小段《舊》43-1 地號土地所分割而來，而
24 原告所有本件土地，則係於 53 年間，自《舊》43 地號土地分
25 割出之文明段一小段《舊》43-5 地號土地所分割而來，是上
26 開土地已非屬同一土地。

27 (2) 53 年間之《舊》43 地號土地所分割出之文明段一小段《舊》
28 43-5 地號土地，再於下述時間分別分割出下列土地：

29 ① 於 66 年間重測後編為文明段一小段 300 地號之本件土地，於
30 108 年間重測後再編為光明段 388 地號之本件土地。

31 ② 於 65 年間所分割出之文明段一小段《舊》43-45 地號土地，

嗣於66年間重測後編為文明段一小段303地號之訴外人鄭順境所有土地，於108年間重測後再編為光明段324地號土地。

③於65年間所分割出之文明段一小段《舊》43-44地號土地，於66年間重測後編為文明段一小段《舊》301地號土地之訴外人楊穎達所有土地，於108年間重測後再編為光明段346地號土地。

2.據上，由上開各土地之分割及重測前後異動情形觀之，復佐以原告所有本件土地於97年間，仍得透過通行同段324、346地號土地以至重慶路，迄訴外人楊穎達所有坐落同段346地號土地上之同段144建號建物於102年7月24日建造完成後始無法對外聯通等情，經核閱本件土地等鄰地之空拍照片（臺灣高等法院高雄分院108年度抗字第280號定暫時狀態處分卷第105至109頁）及同段144建號建物之建物登記謄本（卷二第373頁）甚明。足徵原告所有本件土地係因同段346地號土地所有人建築房屋始生無法對外通行之窘境，此即為原告所有本件土地最終形成袋地之緣由。準此，本件土地係因於65年間分割及66年間重測後等上述各節，始無法與公路為適宜之聯絡而形成袋地，依前揭民法第789條第1項規定，原告當僅得通行「他分割人之所有地」即訴外人楊穎達或鄭順境所有同段346或324地號土地以至重慶路。換言之，被告酉○○、屏東乙○○、財政部國有財產署均辯稱依民法第789條第1項規定，原告僅能通行同段346、324地號土地等語，與本院經調查證據後所為之認定相符，洵堪採憑，原告主張本件無該規定之適用，為無理由，尚難採。

(三)承上，本院經審酌上開各情後，認本件有民法第789條第1項規定之適用，是原告僅得通行同段324、346地號土地以至公路，不得以如附圖所示路線通往道路。又如附圖所示通行方案，原告固主張係經本院勸諭後所採取之通行方案，且被告酉○○、屏東乙○○均表示大致同意等情，然為其等所否認，且該方案係原告於與被告酉○○、屏東乙○○磋商後

所提出，並經本院囑託地政事務所繪製之通行方案，而其等既未能調解成立，自不得僅以被告西○○、屏東乙○○於調解過程中曾表達之讓步或條件，而逕認其等亦同意該方案，況原告迄未提出補償方案供其等參酌，益見原告此部分所指，容有誤會，附此敘明。

七、綜上所述，原告依前開各規定提起本訴，就原告訴之聲明第1項部分，為無理由，應予駁回。而原告關於確認通行權存在之主張既屬無據，則其訴之聲明第2項關於被告應將上開土地上之地上物拆除，並容忍原告通行，且不得為任何妨害原告通行行為之主張，當屬無據，亦應隨之駁回。此外，本件既經本院調查證據後認有同法第789條第1項規定之適用，即無另行斟酌該方案是否為同法第787條第2項規定所指「對周圍地損害最少」之通行方法之必要，再予敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果俱不生影響，爰不逐一論述。又本件訴訟費用額經核定為93,612元（計算式：裁判費19,612元＋土地勘查複丈費24,000元＋不動產估價服務費5萬元＝93,612元），命由敗訴之原告負擔，附此敘明。

據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
民 事 第 一 庭 法 官 劉 子 健

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 110 年 8 月 25 日
書 記 官 賀 燕 花

附表（坐落同段388地號土地之共有人應有部分比例表）：

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

編號	共 有 人	應 有 部 分
1	酉 ○ ○	100000分 之 5726
2	亥 ○ ○	100000分 之 2448
3	甲 ○ ○	100000分 之 1839
4	方 榮 禮	100000分 之 1839
5	丙 ○ ○	100000分 之 2448
6	E ○ ○	100000分 之 2868
7	戊 ○ ○	100000分 之 2438
8	庚 ○ ○	100000分 之 3569
9	A ○ ○	100000分 之 3569
10	D ○ ○	100000分 之 2438
11	辛 ○ ○	100000分 之 3569
12	午 ○ ○	100000分 之 2438
13	天 ○ ○	100000分 之 1434
14	丁 ○ ○	100000分 之 1434

(續 上 頁)

15	C ○ ○	100000分 之 3678
16	黃 ○ ○	100000分 之 2438
17	辰 ○ ○	100000分 之 2858
18	未 ○ ○	100000分 之 3569
19	黃 雯 琪	100000分 之 2868
20	玄 ○ ○	0000000 分 之 18385
21	何 權 珉	0000000 分 之 18385
22	巳 ○ ○	100000分 之 3258
23	壬 ○ ○	100000分 之 2448
24	丑 ○ ○	100000分 之 3678
25	宙 ○ ○	100000分 之 3569
26	癸 ○ ○	100000分 之 3677
27	己 ○ ○	100000分 之 2438
28	宇 ○ ○	100000分 之 3569

(續 上 頁)

29	申 ○ ○	100000分 之 1434
30	寅 ○ ○	100000分 之 1434
31	卯 ○ ○	100000分 之 3677
32	B ○ ○	100000分 之 2858
33	地 ○ ○	100000分 之 3569
34	子 ○ ○	100000分 之 3569
35	戌 ○ ○	100000分 之 3677
	合 計	1分 之 1