# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第753號

原　　告　林美秀
訴訟代理人　楊政雄律師
被　　告　統一工商綜合區開發股份有限公司
法定代理人　賴光榮
訴訟代理人　侯傑中律師
　　游文愷律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，經本院於民國109 年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 、7 款定有明文。又民事訴訟法第255 條第1 項第2 款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度臺上字第471 號判決意旨參照）。次按不變更訴訟標的，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，民事訴法第256 條定有明文。查原告起訴時原聲明：「㈠確認原告對被告所有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地如民事起訴狀附圖標示黃色部分面積約102 平方公尺土地（以地政機關實測面積為準）有通行權存在。㈡被告不得於前項土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行

之行為，並應容忍原告在此範圍內通行。」等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院108 年度重調字第18號卷〈下稱重調卷〉第9 頁）；嗣於109 年9 月8 日以民事辯論意旨狀變更第1 項聲明，為：「確認原告對被告所有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭309 地號土地）如「原告方案C 」附圖編號309 ⑴面積81.64 平方公尺土地有通行權存在。」等語（見本院卷第357 頁）；再於本院109 年10月13日言詞審理程序中，追加備位聲明：「確認原告對被告所有系爭309 地號土地如附圖「原告方案B 」所示編號309 ⑴面積61.23 平方公尺土地有通行權存在。且被告不得於前開土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行。」，並確認先位聲明為：「確認原告對被告所有系爭309 地號土地如附圖「原告方案C 」所示編號309 ⑴面積81.64 平方公尺土地有通行權存在。且被告不得於前開土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行。」等語，有本院前開言詞辯論筆錄為證（見本院卷第372 頁），經核原告上開聲明追加、變更與原先聲明為同一基礎事實，與前揭規定相符，自應准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險；而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在（最高法院27年上字第316 號判例參照）。原告主張其就被告所有之系爭309 地號土地，有如附圖「原告方案C 」所示編號309 ⑴面積81.64 平方公尺土地有通行權存在；或有如附圖「原告方案B 」所示編號309 ⑴面積61.23 平方公尺土地有通行權存在等情，均為被告所否認，是兩造間就原告是否有通行權存在已生爭執，法律關係即陷於存否不明，則原告得否通行系爭309 地號土地之法律上地位有受侵害之危險，而此等不安

狀態，可藉由確認判決除去，是原告提起本件確認之訴，應認有確認利益存在，被告僅空言指摘原告並無確認利益云云，洵屬無據，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告所有坐落新北市○○區○○段000000000地號土地（下合稱系爭1249、1250地號土地），因被告所有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱原三重段313 地號土地），於102 年12月23日因為土地重劃，致系爭1249、1250地號土地成為袋地，是系爭1249、1250地號土地成為袋地，係因政府「土地重劃」，並非原告之任意行為。另原三重段313 地號土地於109 年2 月20日，因與同段310 、311 、312 、31 4、315 、316 、317 地號土地合併，故地號重編為同段309 地號土地（下稱系爭309 地號土地），先予敘明。系爭1249地號重測前為三重埔段簡子畚小段170 之6 地號，分割自同小段170 之3 地號土地，而同小段170 之3 地號則分割自同小段170 地號土地（下稱原170 地號土地）；系爭1250地號重測前為三重埔段簡子畚小段170 之5 地號，而同小段170 之5 地號則分割自原170 地號土地，是系爭1249、1250地號自始即係自同一「原170 地號」分割而來。而坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1251地號土地）則係是自舊地號「171 地號」分割而來，是系爭1249、1250地號土地對於1251地號土地，並無依民法789 條適用。又系爭309 地號土地為原告土地重劃前之一部分，是原告應得對其主張通行權。再者，系爭309 地號土地已經被告送件申請建築執照，即被告已有建築計畫，原告所有系爭1249、1250地號土地應符合新北市畸零地使用規則第8 條第1 項第2 款之規定，而得作為建築基地使用。又因系爭1249、1250地號土地距離連外道路簡仔舍街之長度約在15.37 公尺至17.85 公尺間，是依建築技術規則建築設計施工編第2 條第1 項第3 款規定，至少應留有3 公尺寬之通路。又系爭1249、1250地號土地既得作為建築基地，參照交通部108 年1 月7 日

修正發布「車輛安全檢測基準」第2點關於車輛寬度限制部分規定：「汽車全寬不得超過2.5公尺」、「經內政部核定之消防車不得超過2.6公尺」、「具有混凝土輸送設備專供混凝土壓送作業之特種大貨車不得超過4公尺」等規定，以及將來建築時，相關工程車輛有迴轉施工之需求，與將來房屋防火、防災、避難之安全需求等情，應以附圖1即原告方案C（寬度4公尺、面積81.64平方公尺）為合適之通行方案。退步而言，縱僅為做為日後消防車及一般車輛通行之用，至少應留寬度3公尺之通路，即如附圖2「原告方案B」所示（面積61.23平方公尺），始符合通常之使用。此外，1251地號土地上已經施作排水溝等地上物，且該土地旁邊之○○○區○○路○○○號」大樓已經興建並設有圍牆，是觀以1251地號土地現狀，並無法如通常道路行駛車輛以供通行。另被告目前正在系爭309地號土地施工，如建物興建完成，亦將有礙原告通行，是原告並請求被告不得於原告通行土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行。為此，爰依民法第787條提起本件訴訟，並先位聲明：確認原告對被告所有系爭309地號土地如附圖「原告方案C」所示編號309⑴面積81.64平方公尺土地有通行權存在。且被告不得於前開土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行。備位聲明：確認原告對被告所有系爭309地號土地如附圖「原告方案B」所示編號309⑴面積61.23平方公尺土地有通行權存在。且被告不得於前開土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行。

二、被告則以：系爭1249（原地號170之6）、1250（原地號170之5）地號土地，均係源自於原170地號土地而來。而原170地號土地原本即屬袋地，因此分割出來之170之3、170之5、170之6地號等土地，自然為袋地，故而系爭1249、1250地號土地，並非因土地之一部讓與或分割，而成為袋

地，自無適用民法第789 條之餘地。是1249、1250地號土地如欲通行至公路，應擇周圍地損害最少之處所及方法，並無限制只能利用被告309 地號土地。又系爭1249、1250地號土地除臨接309 地號土地以外，尚有連接1251地號土地，而1251地號土地並未申請建照執照，故系爭1249、1250地號土地並不符合新北市畸零地使用規則第8 條第1 項第2 款之規定「鄰接土地業已建築完成，無法合併建築使用者」之情形，且原告亦未證明，系爭1249、1250地號可作為建築基地使用，是原告請求系爭1249、1250土號土地通行權時，自不得考量其未來建築需求。而系爭1249、1250地號之土地總面積僅為88.65 平方公尺，所有權人僅原告1 人，僅有原告之車輛進出而無會車之需求，利用1251地號土地通行已足供系爭1249、1250地號土地為「通常使用」所必要之範圍。縱原告有建築需求，然原告亦未提出需利用何種機型的車輛，自無從判斷車輛所需寬度，且所謂「4 公尺」之規定係指高度而非寬度，且施工期間僅為暫時性之需求，如道路寬度確實不足，原告並無不能在施工期間以租用他人土地之方式解決。再者，本件原告主張鄰地通行權之範圍，應屬於「建築基地外私設通路」連接建築線之情形，至於系爭1249、1250地號土地如作為建築使用而為建築基地者，是否要在「建築基地內」設置私設通路，係原告進行建築規劃時所自行考量事項，核與被告無涉，是原告依建築技術規則建築設計師工編第2條第1 項規定，主張系爭309 地號土地應留設3 米、6 米等語，顯屬無據。此外，系爭1249、1250地號土地距離道路之距離，依照原告起訴狀所載，應短於17公尺，於滅火救援時，以拉水帶之方式即可解決緊急滅火救援之需求（臺灣高等法院107 年度重上字第848 號判決參照）。再者，1251地號土地係臨接之1252地號土地建築完成後，有意留設，又觀諸1251地號土地寬度為1 米4 至1 米7 ，如再加上位於1252地號土地上所留設之水溝蓋寬度，已經超過2 米，原告如欲利用作為建築線、供一般車輛通行等，均已足夠，實無利用被

告土地通行之必要。另被告於系爭309 地號土地建築規劃時，留設有2 公尺，此僅係主管機關為避免日後鄰地糾紛所為之暫時性措施，並非被告有義務提供2 米範圍之土地供原告通行。綜上所述，1251地號土地的位置與形狀，恰好為一長條形通路，可以連結系爭1249、1250地號土地與道路，且1251地號土地面積過小，本無法做合理之利用，相較於系爭309 地號土地面積較大、形狀方正，倘原告利用被告系爭309 地號土地通行，將使系爭309 地號土地被切割，不利於日後之使用，是系爭1249、1250地號土地利用系爭309 地號土地通行所造成之損害，顯大於利用1251地號土地通行所造成之損害。綜上，原告本件請求係為謀求系爭1249、1250地號土地之最大經濟價值，而非對於周圍地損害最少之處所及方法等語置辯，並聲明：請求駁回原告之訴。

三、本院得心證理由：

㈠本件原告所有之系爭1249、1250地號土地，無法直接與道路相連接，致不能為通常使用，屬袋地等情，有土地登記謄本、地籍圖謄本等件在卷可佐（見本院卷第181 至183 、241 頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。惟原告主張其需通行被告所有系爭309 地號土地始能通行至對外道路，且此符合民法第787 條之要件等情，為被告所否認，並以前詞置辯。

㈡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；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。第779 條第4 項規定，於前項情形準用之。民法第787 條定有明文。而所謂「通行必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法」，應依社會通常觀念，具體斟酌袋地附近地理狀況、相關公路位置、相鄰土地利用情形、相鄰土地使用人利害得失等一切情形資為判斷。又袋地通行權之功能雖在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題

，不在解決袋地之建築問題，固不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌定通行事項之基礎，但通行鄰地之目的既在使袋地得為通常之使用，是於袋地為建地時，即須將其建築需要，及坐落建物之防火、防災、避難及安全等需求列入考量；若准許通行之土地，不足敷袋地建築之基本需求，自不能謂已使袋地能為通常之使用（最高法院107年度台上字第1613號、87年度台上字第2247號、85年度台上字第3141號裁判意旨參照）。次按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，至不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地，民法第789條第1項亦定有明文，此係就不通公路土地所有人，是因讓與或分割結果，造成該土地與公路間無適宜之聯絡時，方有該條文適用。蓋土地所有人不能因自己讓與或分割土地，致增加他人的負擔。且當事人為讓與或分割時，通常預見其事，可期待其自為安排，謀解決之道（該條立法理由參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。原告主張系爭1249、1250地號土地必須通行被告所有系爭309地號土地等情，既為被告否認，故依上開規定，應由原告舉證責任。

㈡查系爭1249、1250土地之分割、重測之沿革說明如下：

1.系爭1249地號土地於102年10月26日地籍圖重測登記前為三重埔段簡子畚小段170之6地號土地（見本院卷第181頁），又該170之6地號土地係於100年1月26日分割自同小段170之3地號土地（見本院卷第353頁），又該170之3地號土地則分割自原170地號土地（見本院卷第341頁）；系爭1250地號重測前為三重埔段簡子畚小段170之5地號土地（見本院卷第183頁），又該170之5地號土地係於100年1月26日分割自原170地號土地等情，有新北市三重地政事務所109年5月12日新北重地資字第1096148210號函、系爭1249、1250土地登記謄本、上開原始土地地籍圖謄本及登記謄本等件在卷可證（見本院卷第178至183、339至355頁

），應堪認定。

2.復按下列各款應由登記機關逕為登記：建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記，土地登記規則第28條第1 項第1 款定有明文。觀諸原170 之5 、170 之6 地號土地100 年1 月26日登記原因亦均係「逕為分割」，足徵系爭1249、1250土地為袋地，係因土地重劃而致，並非私人協議分割或繼承而來，核與民法第789 條規定不符。是原告主張系爭1249、1250地號土地僅得通行系爭309 地號土地，並非可採。即原告主張民法第787 條通行權時，仍應於通行必要之範圍內，就其周圍全部土地損害最少之處所及方法為之。

㈣次查：

1.原告主張系爭1249、1250地號土地得作為建築基地云云，固以新北市政府工務局109 年6 月3 日新北工建字第1090805535號函為證（見本院卷第191 至192 頁）。惟細譯上開工務局函文結論略以：「綜上，旨揭土地（即系爭1249、1250地號土地）倘申請建造應依上開規定符合臨接寬度大於2 米，另最小寬、深度仍應符合上開規定辦理。」等情，足見工務局並未明確表示系爭1249、1250地號土地合併後，是否得作為建築基地。復按直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築；直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施。。建築法第44、46條分別定有明文。是系爭1249、1250地號土地得否作為建築基地使用，應依新北市畸零地使用規則而斷。觀諸系爭1249、1250地號土地地籍圖謄本（見本院卷第241 頁），依比例尺1/500 （單位公分）計算，其最小寬度顯不足3 公尺，應屬該規則第3 條所稱面積狹小基地。復依該規則第8 條規定，面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深

度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。然原告並未舉證證明系爭1249、1250地號土地其寬度、深度，已經補足而符合法定建築基地之最低要求，且未提出經新北市政府查勘認為系爭1249、1250地號土地，確有上開規則第8 條但書所載：鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者；或鄰接土地業已建築完成，無法合併建築使用者；或因地形上之障礙，無法合併使用者，而確實無法補足或整理等情，或有同規則第9 、10條之情形。準此，本院難認系爭1249、1250地號土地得單獨作為建築基地使用。是系爭1249、1250地號土地縱通行系爭309 地號土地，並符合建築技術規則建築設計施工編第2 條規定，惟該等土地依新北市畸零地使用規則，仍屬不得建築之土地。

2.又原告主張系爭1249、1250地號土地距離連外道路簡仔舍街之長度約在15.37 公尺至17.85 公尺間，是依建築技術規則建築設計施工編第2 條第1 項第3 款規定，至少應留有3 公尺寬之通路云云。惟本院前已述及所謂袋地通行權之規定，為袋地所有權之擴張，本質上侵害鄰地所有權範圍，目的在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，故縱袋地為建地，亦不能僅以建築法或建築技術上之規定為酌定通行事項之基礎。遑論本件原告並未證明系爭1249、1250地號土地，得單獨為建築，已如前述。再者，縱使系爭1249、1250地號土地未來有建築地上物情事，然一般建物，或設有汽車停車位，或無汽車停車位，而有汽車停車位者，亦未必毗鄰其建物，此常見於集合住宅之情形，於未設電梯、地下停車位之公寓型之集合住宅，住戶全無汽車停車位之情形，更為常見。是有建物之建地，不能謂須有可供小客車出入之路徑，始合於「通常使用」之日常生活要求，應不得主張須有合於可供小客車出入之通行權路寬。茲查，系爭1249、1250地號周圍地中1251地號土地，係相鄰地建築所餘，無再為其他使用，又1251地號土地最小寬度為1.4 公尺，且系爭1249、1250地號土地距離連外道路簡仔舍街之距離約15.37 公尺至17.85 公

尺等情，為兩造所不爭執，並有本院108 年8 月5 日現場勘驗筆錄及照片在卷可佐（見本院卷第289 至309 頁），足見1251地號土地尚足以供行人通行，且原告得將車輛停放於他處，步行至系爭1249、1250地號土地，縱無法駕駛小客車逕通過系爭309 地號土地至自己土地或將來房屋上，應不致造成系爭1249、1250地號土地無法為日常生活通常使用之情形；且系爭1249、1250地號土地距離簡仔舍街僅約15.37 公尺至17.85 公尺，已如前述，而利用拉水帶或擔架救護，均可解決緊急滅火救援、醫療照護需求；且被告所有系爭309 地號土地現已有規劃建築使用並經送件申請建築執照，是被告辯稱：原告通行1251地號土地通行方係對周圍土地侵害對小之處所及方式，即堪採信。

3.從而，原告主張系爭1249、1250地號土地需通行系爭309 地號土地，並非必要，亦非對周圍土地損害最小之方法。

四、綜上所述，原告依民法第787 條規定，先位請求確認原告對被告所有系爭309 地號土地如附圖「原告方案C 」所示編號309 ⑴面積81.64 平方公尺土地有通行權存在。且被告不得於前開土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行；及備位聲明：確認原告對被告所有系爭309 地號土地如附圖「原告方案B 」所示編號309 ⑴面積61.23 平方公尺土地有通行權存在。且被告不得於前開土地範圍為營建、設置障礙物或其他妨礙通行之行為，並應容忍原告在此範圍內通行，均為無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　鄧雅心

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　許清秋

附圖