

臺灣新竹地方法院民事判決

106年度訴字第293號

原告	劉志傑
訴訟代理人	江錫麒律師
	王炳人律師
被告	何文江
	陳民憲
上二人共同	
訴訟代理人	林寶珠
被告	曾梓億
	傅麗萍
	林金玲
	李東憲
	駱秀寬
	陳淑華
	楊德文
	林靜如
	彭寶銀
	劉膳其
	張以平
	林仕仁
	劉秀琴
	秦作威
	王玉琴
	林麗玲
	羅金龍
	葉定榮
	陳正記
	鍾孟伶
	劉季珍
	曾文嫻
	邱美容

01	饒	瑞	珠
02	吳	蒙	眷
03	許	美	香
04	許	維	展
05	林	光	祥
06	朱	浩	怡
07	蔡	玉	美
08	梁	國	寶
09	傅	佩	琴
10	蔡	燦	煌
11	葉	凱	雯
12	楊	欣	怡
13	劉	代	旺
14	侯	俊	宏
15	葉	惠	文
16	葉	文	明
17	吳	宗	發
18	梁	心	俞
19	鍾	永	盛
20	許	孟	華
21	楊	正	煌
22	林	若	沅
23	徐	寶	珠
24	鄭	昌	鎰
25	劉	進	發
26	林	金	鳳
27	林	美	杏
28	徐	秀	春
29	鄭	平	熙
30	蔡	憶	蓁
31	陳	建	佑

01	謝長樺
02	陳俊煜
03	孫願如
04	彭素珍
05	張慧卿
06	蘇榮宏
07	江正夫
08	蔡瑞隆
09	黃朝輝
10	徐慶鐘
11	葉文秀
12	鄭棋藍
13	江成龍
14	林逢昌
15	周鳳家
16	侯宏坤
17	黃國展
18	連冠閔
19	劉昌宏
20	周睿容
21	林稚惠
22	李建賢
23	黃信泰
24	謝靜瑜
25	黃彥捷
26	羅靜渝
27	郭靖雯
28	黃貳郎
29	陳建文
30	張純芳
31	楊志仁

吳 嬋 玲
張 聖 郎
盧 秉 駿

共 同

訴 訟 代 理 人 李 銘 洲 律 師
簡 詩 家 律 師

被 告 林 木 清

訴 訟 代 理 人 姜 禮 禧

被 告 鄭 瑞 文

駱 品 蓉

謝 世 國

黃 建 遠

吳 恆 銓

張 玉 如

謝 仁 耀

吳 柏 勳

上 列 當 事 人 間 請 求 確 認 袋 地 通 行 權 存 在 事 件 ， 本 院 於 民 國 108 年 3
月 4 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 部 分

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 者 ， 不 在 此 限 ； 又 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 255 條 第 1 項 第 2 款 、 第 256 條 分 別 定 有 明 文 。 本 件 原
告 起 訴 時 原 依 民 法 第 787 條 第 1 項 規 定 ， 聲 明 請 求 ： (一) 確 認 原
告 就 被 告 所 有 坐 落 新 竹 縣 ○ ○ 市 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
○ 號 土 地 ， 於 現 有 社 區 道 路 之 範 圍 內 通 行 權 存 在 ； (二) 被 告 於
前 項 通 行 權 之 範 圍 內 不 得 設 置 鐵 門 或 其 他 路 障 妨 礙 原 告 通 行

01 ；嗣於民國106年5月1日具狀追加以竹北華城社區規約（即
02 住戶公約）為請求權基礎，請求通行上開範圍（見本院卷一
03 第26頁），又於107年11月22日本院言詞辯論期日當庭表示
04 不再以社區規約為請求權基礎，本件僅依民法相鄰關係主張
05 袋地通行權（見本院卷二第363至364頁），核係基於同一基
06 礎事實而追加或減縮訴訟標的法律關係。另原告有於106年7
07 月10日具狀更正其聲明(一)項聲明為：確認原告就被告所有竹
08 北市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上目前供全體住
09 通行之道路（實際位置、面積待實地測量）有通行權存在，
10 並捨棄上開第(二)聲明之請求（見本院卷二第81頁）。再經本
11 院會同兩造至現場勘驗，並囑託新竹縣竹北地政事務所測量
12 後，原告於107年10月15日當庭更正訴之聲明為：確認原告
13 就被告所有竹北市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上
14 前供全體住戶通行之道路（如新竹縣竹北地政事務所107年8
15 月20日土地複丈成果圖所示紅色斜線A部分）有通行權存在
16 （見本院卷二第308頁），均屬更正事實上之陳述，非為訴
17 之變更或追加，是原告上開所為，與前揭法律規定均無不合
18 ，應予准許。

19 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
20 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文
21 。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
22 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
23 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，最高法
24 院52年台上字第1240號判例可參。原告請求確認對被告所有
25 坐落新竹縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地如
26 竹縣竹北地政事務所107年8月20日土地複丈成果圖（即附圖
27 ）所示紅色斜線A部分有通行權存在，為被告所否認，則兩
28 造間對於原告就該部分土地有無袋地通行權即屬不明確，致
29 原告私法上之地位有受侵害之危險，且此不明確之狀況得以
30 確認判決予以排除，是原告提起本件訴訟請求確認通行權存
31 在，應認有即受確認判決之法律上利益。

01 三、被告鄭瑞文、駱品蓉、謝世國、黃建遠、吳恆銓、張玉如、
02 謝仁耀、吳柏勳、林木清經合法通知，未於最後言詞辯論期
03 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告
04 之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張：

07 (一)原告所有坐落新竹縣竹北市○○段975、976、977、978、
08 979、980、981等地號土地（下合稱華城段975至981地號土
09 地），及其上同段572建號建物（門牌號碼為新竹縣○○市
10 ○○路○段○○○巷○○弄○○號，下稱華城段572建號建物），與
11 被告等人共有之華城段835、876、877、983地號土地暨其他
12 相關地號土地等，同為竹北華城社區之單一建造執照之開發
13 範圍，原告所有之華城段975至981地號土地及其上華城段
14 572建號建物，必須經由被告等人所有、坐落華城段835、
15 876、877、983地號土地如附圖所示紅色斜線之○○○區○
16 道路，方能經由社區大門通行至竹北市○○路，詎被告等人
17 即華城社區住戶卻拒絕原告○○○區○道路通行，爰依民法
18 第787條第1項規定，請求確認對附圖所示紅色斜線道路有通
19 行權存在。

20 (二)被告雖抗辯原告所有之華城段975至981地號土地，得經由附
21 圖所示藍色斜○○○區○道路通行至竹北市○○路等情，然
22 附圖所示藍色斜線道路坐落之華城段982地號土地，自72年
23 起即有償作為工業區區外排水用地，不得再作為其他用途使
24 用（包含道路），且華城段982地號土地上目前全都是茂密
25 樹林的山坡地，根本無路可以通行，是原告僅能由附圖所示
26 紅色斜線道路，經由社區大門口對外通行。

27 (三)被告復抗辯華城社區住戶向漢光建設購買竹北華城社區之房
28 屋當時，建商漢光建設股份有限公司（下稱漢光建設）有承
29 諾原告所有之華城段975至981地號等土地（均分割自重測前
30 竹北市○○段○○○段00000000000地號土地）係作為社區
31 住戶使用之通行景觀用地，原告主張通行該社區內土地屬權

利濫用等情。惟依漢光建設與各住戶簽立之房地預定買賣契約書所載，華城段572建號建物所在位置為建商之農舍保留預定地，並非作為華城社區景觀休閒設施及通路使用，此屬建商自行使用範圍，並未提供社區全體住戶使用，嗣漢光建設之劉西峯於華城段979地號土地興建華城段572建號建物，擬作為華城幼稚園及附屬職員辦公室之用，惟因無法對外通行而未實際營業使用，而原告於104年12月8日向劉西峯買受取得華城段975至981地號土地及同段572建號建物，該部分房地本屬建商可自由處分之農舍保留預定地範圍內，並無提供給住戶永久無償使用之必要，自無違反買賣契約可言。縱認漢光建設未將重測前竹北市○○段○○○段000000000000000000000000地號農地提供住戶永久使用構成違約，此乃建商應對住戶負損害賠償責任之問題，與原告無關，原告係合法買受上開土地及建物，並非被告所質疑係建商為規避與住戶間糾紛採取之迂迴脫法行為，則原告因所購買之房地需要通行，而對○○○區○道路主張通行權，自無所謂權利濫用可言。

(四)爰依民法第787條第1項規定提起本件訴訟，並聲明：確認原告就被告所有竹北市○○段○○○段○○○段○○○段○○○段○○○段○○○段○○○號土地前供全體住戶通行之道路（如附圖所示紅色斜線部分）有通行權存在。

二、被告則以：

(一)除鄭瑞文、謝世國、黃建遠、吳恆銓、張玉如、謝仁耀、吳柏勳、駱品蓉、林木清以外之被告等答辯略以：

1、除被告林木清以外之被告等98人均係竹北華城社區住戶，該建案係漢光建設、惠台建設股份有限公司（下稱惠台建設）共同興建銷售，依其銷售廣告及預售屋買賣契約書之內容，重測前竹北市○○段○○○段000000000000地號土地（即原告所有之華城段975至981地號土地）均規劃為供社區住戶使用之公共設施，漢光建設、惠台建設本負有使各買受住戶取得上開公共設施及其用地之義務，而重測前竹北市○○段○○○

○○段000000000000地號土地原屬被告林木清所有，為作為竹北華城社區公共設施使用而移轉登記至惠台建設名下，詎惠台建設、漢光建設未依約將該部分土地作為公共設施使用，亦未移轉登記予華城社區住戶，卻在社區住戶不知情之情況下，將原屬山坡地保育區農牧用地之上開土地，於89年間逕行申請變更為華城幼稚園使用之特定目地事業用地，於其上自行興建華城段572建號建物後，自行將該房屋周圍以圍籬圍起，拒絕竹北華城社區住戶使用，且將上開土地輾轉登記於原告父親劉廷振之親密友人許小娥、原告之舅劉西峯、原告之親戚劉廷瑩，而當時漢光建設之負責人為劉芷青、劉庭華，劉芷青為原告之母、劉庭華為原告之姑姑，原告目前就上開土地之持分亦有部分與劉西峯共有，顯見原告係漢光建設公司持有土地之關係人甚明，漢光建設為了迴避其對華城社區住戶之義務，以原告為人頭，將本應提供華城社區住戶永久使用之華城段975至981地號土地移轉登記至原告名下，欲藉此否定竹北華城社區住戶對該土地之使用權，此均為身為漢光建設關係人之原告所明知，原告復提起本件訴訟，請求通行○○○區○○道路，配合漢光建設規避其對社區住戶提供上開土地為公設使用之義務，應屬權利濫用。

2、查漢光建設取得重測前竹北市○○段○○○段000000000000地號土地後，不僅未依約將之提供華城社區住戶作為公共設施使用，卻由原告之祖母劉紀阿秀申請變更為特定目的事業用地，並由漢光建設就現登記於被告等名下之社區土地出具土地使用同意書，作為華城幼稚園之聯外道路使用，渠等斯時既知出具使用同意書，自明知日後產權移轉後，將失去通行之正當基礎，即可預先安排保留應有部分作為通行之正當依據，迺其未為預先安排即移轉所有權予華城社區之買受人，○○○區○○道路移轉登記予被告等人共有，由被告等人共有人負擔歷年地價稅、甚至將來移轉時之土地增值稅，漢光建設、原告卻可無庸負擔任何稅賦義務，可見原告未能通行之原因，乃肇因其所屬漢光建設之任意行為所致，不符合

01 民法第787條所定得請求通行之要件。

02 3、又原告前手於華城段979地號土地興建華城段572建號建物時
03 係經由附圖所示藍色斜線坐落同段982地號土地道路通行
04 至竹北市○○路，且新竹縣政府規劃台1線替代道路（新豐
05 鄉台1線65K+500-68快速道路武陵路出口）之範圍包含華城
06 段982地號土地，顯見附圖所示藍色斜線道路可供對外通行
07 使用，由被告提出之錄影光碟及擷取照片顯示，附圖所示藍
08 色斜線道路在華城段982地號之通行寬度均有2.5公尺以上，
09 雖同段984地號土地通行寬度僅約2公尺，但該2公尺寬度旁
10 亦為雜草，除去後即可增加通行寬度，原告更可藉由其所有
11 之華城段981地號土地逕自通往同段982地號土地，僅須自行
12 清除土地上之雜木、雜草即可，殊無僅以原告怠於整地，而
13 認無法藉由華城段982地號通行，則原告所有之華城段975至
14 981地號土地並非袋地。縱屬袋地，自中華路起始沿附圖所
15 示藍色斜線道路步行進入至原告所有土地，所費時間約為4
16 分30秒，此與藉由○○○區○○道路即附圖所示紅色斜線道
17 路之通行時間大致相同，而原告意欲通行附圖所示紅色斜線
18 道路○○區○○道路出口乃鳳岡路，惟依原告所提出之建築
19 線示意圖，顯示漢光建設規劃之華城社區之建築線位置乃中
20 華路出口（經由華城段982地號土地），益徵原告請求經由
21 附圖所示紅色斜線道路通往鳳岡路乙節，並非適法，反而最
22 適宜與公路連接之方式乃經由華城段982地號土地。再者，
23 華城段975至981地號土地原屬山坡地保育區農牧用地，於89
24 年間經漢光建設申請變更使用類別為特定目的事業用地，建
25 物用途為幼稚園，則倘作為幼稚園使用，勢必有多數不特定
26 人通行，而華城社區共有132戶，平日均仰賴附圖所示紅色
27 斜線之社區道路通行，使用量已甚為飽和，倘若容許原告經
28 營幼稚園之教職員、家長等不特定人接送孩童通行，將嚴重
29 ○○○區○道路順暢及社區居住安全、安寧；酌以附圖所示
30 藍色斜線通往中華路者乃筆直之道路，相較原告請求通行之
31 紅色斜線社區道路之蜿蜒及坡度，應以藍色斜線道路較為適

合通行，是附圖所示藍色斜線道路方屬適宜袋地通行之道路，原告請求通行附圖所示紅色斜線即○○○區○○道路，實無理由。

4、原告雖主張華城段975至981地號土地為建商之農舍保留預定地，並非提供社區住戶公設使用，且原告係向劉西峯買受上開土地，漢光建設對被告等社區住戶之違約責任與原告無關等情。然重測前竹北市○○段○○○段0000000000地號（現為華城段975至981地號土地）原屬山坡地保育區農牧用地，縱有原告所稱建商保留使用，亦僅以農舍為限，並無興建農舍以外建物之餘地，原告之祖母劉紀阿秀卻於89年申請將上開土地變更為為幼稚園設施用地，而屬特定目的事業用地，已非原始供建商保留自行使用之農舍用地，且經變更為幼稚園設施後，已變相成為公眾使用，實與農舍之性質與使用目的、方法相去甚遠，顯然違反應將該土地提供社區住戶永久使用之契約上義務；參以惠台建設與原告之父即漢光建設之劉廷振，前曾就重測前大眉段大眉小段221-2地號土地簽定買賣契約，其上猶特意以手寫註記：「公共設施之使用權屬於竹北華城社區住戶，甲方（即劉廷振）必須無條件供社區使用，不得據為己有」等旨，益徵漢光建設及原告之父劉廷振等相關人員均無占用上開土地私行興建幼稚園之權利，原告本無從受讓取得上開土地之正當權利，更遑論對社區住戶為本件通行權之請求。至原告雖聲稱係合法向其舅舅劉西峯購買華城段975至981地號土地及572建號建物，惟原告提出與劉西峯之不動產買賣契約書，卻將該房屋之建號載為「站後段」，衡以買賣契約乃屬重要交易文件，交易標的尤屬特別重要事項，焉有可能輕易錯載，且與竹北華城社區內不動產實價登錄行情相較，原告係以顯不相當之價格向劉西峯取得上開房地，且原告雖有將其聲稱之買賣價金800萬元匯至劉西峯帳戶，然劉西峯係於104年12月11日始申請印鑑證明，原告卻在尚未取得印鑑證明之104年12月9日、10日分別匯款300萬元、100萬元，蓋在出賣人尚未交付印鑑證明之、

01 權狀等文件之前，交易仍存有一定風險，原告卻在賣方尚未
02 取得印鑑證明前，即支付高達二分之一買賣價金，實與交易
03 常情相違，況原告於買賣當時年僅31歲，豈有資力提出800
04 萬元支付買賣價金，另參以原告之母劉芷菁亦有將款項匯至
05 劉西峯帳戶，旋即提領用盡，則劉西峯該帳戶於104年12月
06 後似乎專為原告母子所用，充為資金流向之證明而已，則原
07 告與劉西峯間是否有真實買賣，顯有疑義，應認原告僅為劉
08 西峯等漢光建設相關人員之人頭無誤，不應任由漢光建設輕
09 易藉由親屬間移轉所有權，而歸避其自身對社區住戶之違約
10 責任，以及漢光建設因自身任意行為造成無法對外通行之後
11 果。

12 5、為此答辯聲明：原告之訴駁回。

13 (二)被告林木清答辯略以：華城段876、983地號土地為其所有，
14 當初漢光建設原欲向其購買作為社區道路使用，但並未付款
15 ，其上有未合法登記之建物占用，其曾向竹北華城社區管理
16 委員會提起返還土地訴訟，經本院106年度訴字第540號判決
17 其勝訴，其不同意將該二筆土地供原告通行使用等語。並聲
18 明：原告之訴駁回。

19 (三)被告駱品蓉答辯略以：原告名下之華城段975至981地號土地
20 當初是規劃為公共設施，其才會購買華城社區房屋，後來聽
21 說建商之一喜歡該處，就在該土地蓋起房子，建商並未履行
22 作為公設用地之承諾等語。

23 (四)被告鄭瑞文到庭陳稱：其沒有在竹北華城社區住過，房屋是
24 出租他人使用等語。

25 (五)被告謝世國、黃建遠、吳恆銓、張玉如、謝仁耀、吳柏勳等
26 未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)竹北華城社區為漢光建設於89年間興建，原告為漢光建設負
29 責人之前名義負責人劉芷菁、實際負責人劉廷振之子、起造
30 人劉西峯是原告之舅舅。

31 (二)竹北市○○段○○○○號土地為除被告林木清以外之被告98人

共有，同段877地號土地為被告鄭昌鎰、張玉如、林金鳳、林美杏、李建賢共有，同段876、983地號土地為被告林木清所有，上開土地目前為供竹北○○○區○○○道路。

(三)重測前竹北市○○段○○○段00000000000地號土地以劉紀阿秀為起造人，於89年間經新竹縣政府工務局核發華城幼稚園之雜項執照（89建都字第13號）；再以劉西峯、劉廷瑩為起造人，由新竹縣政府於93年12月28日核發建造執照（93府建字第1454號），用途為幼稚園；再以劉西峯為起造人，由新竹縣政府於97年11月28日核發使用執照，用途為幼稚園（97府使字第820號）。

(四)竹北市○○段○○○○○○○○號土地應有部分2分之1、同段981地號土地應有部分全部，由劉廷振101年10月31日於以贈與為原因移轉登記予原告。同段975地號土地應有部分304990分之116135、同段976至978地號土地應有部分2分之1、同段979至980地號土地應有部分全部及華城段572建號房屋（新竹縣○○市○○○路○○○巷○○弄○○號），由劉西峯於104年12月24日以買賣為原因移轉登記予原告。上開土地均係由重測前大眉段大眉小段221-2、221-7地號土地分割而出。

四、得心證之理由：

(一)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。所謂土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，係指土地與公路間無適宜之通路可資聯絡，以致不能為通常之使用而言。其情形不以土地絕對不通公路為限，即土地雖非絕對不通公路，因其通行困難以致不能為通常使用時，亦應許其通行周圍地以至公路；而是否與公路無適宜之聯絡致不能為通常之使用，應依其現在使用之方法判斷之（最高法院53年台上字第2996號判例、85年度台上字第2057號判決意旨參照）。查現為原告所有或共有之華城

段 975 至 981 地號土地，其周圍係華城段 971 至 974 地號土地（其上建有華城社區之 4 戶住宅）、由竹北華城社區住戶（即除被告林木清以外之被告 98 人）共有之華城段 835 地號土地（現為供華城社區全體住戶通行之道路）、訴外人所有之華城段 982、984 地號土地，與最近之公路即竹北市○○路、鳳岡路並無直接通路相連，其中坐落華城段 979 地號土地之華城段 572 建號建物為三層樓建物，外面經原告自行以綠色圍籬圍起，圍籬內雜草叢生，無法由社區道路通往遭該籬阻隔之原告所有土地，圍籬外不分土地有華城社區之造景，與華城段 970、982 地號土地皆有相當之高低落差，無法直接由社區造景通往華城段 982 地號土地，而被告所稱上開遭綠色圍籬圍起部分之原告土地，得經由華城段 982 地號土地對外通行至竹北市○○路之區域，目前均為雜草覆蓋，無法看到地面，且履勘時遇大型蜂窩無法前行，其現況難謂係可供通行之道路等節，業據本院會同兩造至現場勘驗屬實，有本院勘驗筆錄及現場照片可參（見本院卷二第 232 至 234 頁、第 241 至 243 頁），則華城段 975 至 981 地號土地客觀上現為無適宜道路對外通行至公路之袋地，應堪認定，被告抗辯華城段 975 至 981 地號土地現非袋地，則非可採。

(二) 被告抗辯華城段 975 至 981 地號土地原經建商規劃作為○○○區○○設○○道路使用，惟原土地所有人即漢光建設未依房地買賣契約將該部分土地提供社區住戶永久使用，將該土地逕行變更地目作為華城幼稚園使用，並自行就○○○區○○道路出具使用同意書，作為華城幼稚園之聯外道路，卻仍將○○○區○○道路移轉登記予華城社區之買受人共有，故華城段 975 至 981 地號土地成為袋地，係因土地所有人即漢光建設之任意行為所致，不得依民法第 787 條規定請求通行鄰地等情。經查：

1、竹北華城社區為漢光建設、惠台建設於 89 年間興建、銷售予包含被告等人在內之華城社區住戶，興建當時係由漢光建設取得重測前竹北市○○段○○○段 00000000 地號土地之所

有權及辦理分割後，陸續將興建完成之房屋及坐落基地移轉登記予承買之住戶，並將重測前大眉段大眉小段223地號土地（即重測後華城段835地號土地）移轉登記予華城社區住戶即除被告林木清以外之被告98人共有、將重測前大眉段大眉小段223-94地號土地（即重測後華城段877地號土地）移轉登記予被告鄭昌鎰、張玉如、林金鳳、林美杏、李建賢等華城社區住戶共有，作為社區道路使用；而重測前大眉段大眉小段221-2、222、222-4地號等土地則為被告林木清所有，原本均在建商規劃之華城社區範圍內，惟經原告之祖母劉紀阿秀為起造人，於89年間申請將重測前大眉段大眉小段221-2地號土地及分割出之同段221-7地號土地變更為特定目的事業用地，供華城幼稚園設施使用，被告林木清並將重測前大眉段大眉小段221-2、221-7地號土地於90年11月12日以買賣為原因移轉登記予惠台建設，惠台建設於91年11月12日以買賣為原因移轉登記予原告之父劉廷振指定之許小娥，許小娥分別於92年3月12日、92年7月8日以買賣為原因移轉登記予原告之親戚即漢光建設之劉西峯、劉廷瑩，此陸續經分割而增加之大眉段大眉小段221-7、221-73、221-77、221-76、221-74、771-78、221-75等地號土地，重測後分別為華城段975、976、977、978、979、980、981地號土地，再由漢光建設於97年間於華城段979地號土地上興建同段572建號建物完成（門牌號碼為竹北市○○路○段○○○巷○○弄○○號，用途為幼稚園、幼稚園附屬職員辦公室，以華城段975至981地號土地為建築基地），於98年4月20日辦理第一次登記，劉廷瑩復於101年10月12日將其華城段975至981地號土地之應有部分以贈與為原因移轉登記予原告之父劉廷振，劉廷振再於101年10月31日以贈與為原因，將華城段976、977、978地號土地應有部分各2分之1、華城段981地號土地應有部分全部移轉登記予原告，劉西峯則於104年12月24日以買賣為原因，將華城段975地號土地應有部分304990分之116135、華城段976、977、978地號土地應有部分各2分之1、華城

段 979、980 地號土地應有部分全部及華城段 572 建號建物移轉登記予原告，故原告現已取得華城段 976 至 981 地號土地全部所有權，而華城段 975 地號土地現為原告、劉廷瑩、林建平、楊敏禧共有，原告之應有部分為 304990 分之 116135，林建平、楊敏禧則為華城段 975 地號土地旁四戶住宅之社區住戶（門牌號碼為竹北市○○路○○○巷○○弄○號、8 號）等情，有上開土地登記謄本及異動索引、原告取得上開土地所有權登記之申請資料（見本院竹調卷第 6 至 21 頁、第 25 頁、第 30 至 95 頁、卷二第 39 至 41 頁、第 49 至 50 頁、第 56 至 57 頁、第 59 至 79 頁、第 122 至 129 頁、第 259 至 271-1 頁、卷三第 4 至 60 頁）、新竹縣政府 106 年 5 月 15 日府工建字第 1060055062 號函暨所附 89 建都字第 13 號雜項建造執照申請資料等附卷可稽（見本院卷一第 110 至 206 頁），上情且為兩造所不爭執，堪信屬實。

2、次查，漢光建設、惠台建設於 89 年間興建、銷售竹北華城社區當時，重測前大眉段大眉小段 221-1、221-7 地號土地（即現原告與其他住戶共有之華城段 975 地號土地、原告所有之華城段 976 至 981 地號土地）係規劃作為華城社區之景觀休閒設○○○區○道路、農舍保留預定地，買受人即社區住戶就○○○區○○設○○道路所在土地享有永久使用權（不含住戶約定專用部分及農舍保留預定地）等情，業據被告提出之竹北華城社區房地預定買賣契約書、廣告文宣、漢光建設於 91 年 5 月 3 日出具之竹北華城相鄰農地永久使用權切結書等為證（見本院卷一第 42 至 57 頁、第 63 至 77 頁、卷二第 140 至 168 頁），且惠台建設自地主即被告林木清處取得該土地後，復於 91 年 10 月 2 日與漢光建設之劉廷振（即原告之父）簽立土地買賣契約書，約定將該土地將該土地移轉登記予買受人即原告之父劉廷振指定之登記名義人許小娥，且約定由漢光建設之劉廷振興建供華城社區使用之公共設施，公共設施之使用權屬於竹北華城社區住戶，劉廷振必須無條件供社區使用，不得據為己有，有劉廷振與惠台建設簽立之土地買賣契約

書足憑（見本院卷二第330至333頁），則依漢光建設與竹北華城社區住戶間之房地買賣契約，除相當於農舍保留預定地之華城段979地號土地以外，華城段975、976、977、978、980、981地號土地均規劃○○○區○○設○○道路，其使用權屬於全體社區住戶，堪以認定。然漢光建設卻於89年間以原告之祖母劉紀阿秀為起造人，申請將重測前大眉段大眉小段221-2、221-7地號土地（即華城段975至981地號土地）由非都市計畫區農地變更為華城幼稚園設施用地，並於97年間於華城段979地號土地上興建華城段572建號建物（用途為幼稚園、幼稚園附屬職員辦公室），於98年4月20日就該建物辦理第一次登記乙節，有上開房地登記謄本、新竹縣政府106年5月15日府工建字第1060055062號函暨所附89建都字第13號雜項建造執照申請資料等在卷可參（見本院卷一第110至206頁），足見漢光建設不僅未依其與華城社區住戶之買賣契約，提供華城段975至981地號土地○○○區○○設○○道路使用，且在未經社區住戶同意之下，逕行將地目變更為供幼稚園使用之特地目的事業用地，並於原農舍保留預定地即華城段979地號土地上興建華城段572建號建物（即原告所稱之華城幼稚園），而非作為其原先承諾由建商自行保留之農舍，明顯違反其與華城社區住戶之買賣契約，前經本院以103年度訴字第311號民事判決認定漢光建設應對社區住戶負不完全給付之損害賠償責任確定在案，此經本院依職權調閱該民事案件卷宗，查核屬實。

3、惟依證人即華城社區住戶林建平於本院言詞辯論期日到庭證稱：我是最後進入華城社區的住戶，房子是跟劉西峯買的，但是都是劉西庭跟我聯絡、簽約，我買的門牌號碼是19弄2號，房屋坐落971地號土地，我是跟漢光建設買的，仲介說劉西庭是總經理，劉廷振是董事長。我買這戶的時候，971至974地號的這四戶還沒有蓋，附近的公設也都沒有蓋，當時還是林地，社區其他房子已經蓋好了，這四戶應該是93、94年蓋好的，當時我兒子剛出生，現在國二，我是第一手購

入，到現在都住在那裡。975地號土地在96年有過戶持分給我，因為公設地我有使用權，要有持分才有保障。我買了現在這戶後隔兩三年才蓋華城幼稚園，房子距離我房子十幾公尺，蓋好後沒有人用過，中間好像有要賣，可能是因為土地的地目不對，要賣賣不出去。蓋我們這四戶和蓋華城幼稚園那戶時，都是走附圖所示藍色斜線道路，怪手跟工程車都是從那邊開進來，往中華路處是社區的後門，如果要走社區裡面，要跟社區的人員達成協議，當時劉西庭不太喜歡招惹我們社區，所以幾乎都是走外面，圍起的籬笆沒有留門，只有留80公分，很明顯開出他並沒有想從紅色道路走等語等語（見卷二第357至361頁），並提供其與劉西峯簽立之華城新墅房地預定買賣契約書為佐（見本院卷三第77至98頁），核與其證述內容大致相符；酌以除華城段971至974地號土地其上四戶（門牌號碼為竹北市○○路○○○巷○○弄○○○○○○○○○號）係漢光建設於92年始興建以外，華城社區其餘房屋於89、90年間已興建完成，承買之華城社區住戶於89、90年間購買房屋當時，漢光建設即同時將○○○區道路○○○段○○○○號土地移轉登記予第一手承買房屋之社區住戶共有，有上開華城段835地號土地謄本可參，而由證人上開證述內容，漢光建設於97年間興建華城段572建號建物當時，均避免由○○○區○○道路通行，甚至在該建物四周圍起綠色圍籬、以與社區其他住戶作出區隔，且工程機具係自華城段982地號土地（即附圖所示藍色斜線道路）通行至竹北市○○路，可知華城段975至981地號土地於97年當時，尚得經由附圖所示藍色斜線道路對外通行，則漢光建設於89、90年間將華城段835地號土地移轉登記予華城社區住戶共有之行為，並未導致華城段975至981地號土地無法對外通行之結果，是被告所辯華城段975至981地號土地現成為袋地，係因當時土地所有權人漢光建設將華城段835地號土地移轉登記予華城社區住戶之任意行為所致，並非與實情相符。又漢光建設於89、90年間將華城段835地號土地讓與華城社區住戶共有之行為，

當時既未導致華城段975至981地號土地無法對外聯絡通行，是原告本件請求袋地通行權，亦不受民法第789條所定僅得通行受讓人土地之限制，附此敘明。

(三)按土地所有人得通行周圍地至公路者，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2項定有明文。此袋地通行權之規定旨在調和土地用益權之衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡其用之社會整體利益。土地相鄰關係既係基於利益衡量原則而設，則依誠信原則，土地所有人不能因求自己之最大便利，致對相鄰土地所有人造成逾越必要程度之損害，是袋地通行權僅在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，應限於必要之程度，且應選擇對鄰地損害最少之方法及範圍為之。亦即，通行範圍以使袋地得為通常使用為已足，不得因通行權人個人特殊用途考量而損及周圍地所有人之利益。至是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途（最高法院87年度台上第2247號、92年度台上字第1399號、96年度台上字第584號判決參照）。原告主張其所有或共有之華城段975至981地號土地屬袋地，經由○○○區○○道路即附圖所示紅色斜線道路對外通行至竹北市○○路，為對周圍地損害最小之通行方案等情，被告則抗辯漢光建設興建572建號建物當時，係經由附圖所示藍色斜○○○區○○道路通行至華城段975至981地號土地，原告只要將現有雜草移除，即能經由附圖所示藍色斜線道路對外通行至竹北市○○路，其主張經由○○○區○○道路通行，造成社區住戶極大困擾，並非對周圍地侵害最小之適合方案等語。經查：

1、有關原告自漢光建設之劉廷振（原告父親）、劉西峯（原告舅舅）分別以贈與、買賣為原因，受讓華城段975地號土地之應有部分及華城段976至981地號土地後之用途究竟為何，經本院多次詢問，原告先稱做為幼稚園使用，規劃由娃娃車將學童自社區大門送進出社區等語（見本院卷第365頁），

又改稱現主張做為幼稚園使用，若最後並非做為幼稚園使用也不妨礙通行權等語（見本院卷二第365頁），惟依證人即購買華城段971地號土地上華城社區房屋之住戶林建平當庭證稱：當初太平洋房屋仲介帶我去看屋時，有給我看華城幼稚園位置房屋的模型，當時還沒有興建，有看到特定目的事業是幼稚園，仲介說如果我未來買了，有辦法可以變更地目，仲介說那一戶會晚一點蓋，叫我先買別戶，等華城幼稚園位置的房子蓋好了如果我喜歡，他會負責把我已經訂購的那戶賣掉，我當時還有簽一張契約書，用來委託想要買那棟房屋，我當時開價700萬元，後來沒有談成就作廢。我買了現在這戶後隔兩三年才蓋華城幼稚園，房子距離我房子十幾公尺，蓋好的樣子跟當時仲介推銷時給我的圖跟模型長得很像，蓋好後沒有人用過，中間好像有要賣，可能是因為土地的地目不對，要賣賣不出去等語（見本院卷二第357至359頁、第365頁），並有太平洋房屋仲介當時交予證人參考之華城段572建號建物室內平面圖、立面圖、已作廢之太平洋房屋不動產購買意願書等在卷可稽（見本院卷二第132頁、第367至373頁），由該室內平面圖所示係住宅之格局、以及仲介曾向證人推銷購買華城段572建號建物做為住宅使用等情以觀，漢光建設興建之華城段572建號建物究竟係做為幼稚園使用，抑或欲做為對外銷售之住宅使用，實屬有疑，原告針對其為何要自漢光建設之關係人即其父親、舅舅處受讓華城段572建號房屋及基地即華城段975至981地號土地、以及受讓該房地後欲做為何用途，於本件訴訟過程始終未能明確說明，本院尚無從得知原告欲就華城段975至981地號土地主張通行鄰地之真實目的為何，是仍僅能由華城段975至981地號土地目前仍係做為幼稚園使用之特定目的事業用地之登記狀況，審酌該土地適合之對外聯絡道路為何，先予敘明。

2、查原告主張如附圖紅色斜線所示之通行範圍，係自華城社區位於竹北市○○路之大門口警衛室進入後，經由被告林木清所有之華城段983、976地號土地，及其餘被告即竹北華城社

01 區住戶共有之華城段977、835地號土地（即目前○○○區○
02 ○○○○道路），通往原告共有、所有之華城段975至981地
03 號土地○○○區○道路為上坡，途經兩次大角度之轉彎，道
04 路上均鋪有柏油，鋪柏油部分扣除畫白線之停車格後，寬度
05 約2至3公尺等情，業經本院會同兩造至現場履勘屬實，有勘
06 驗筆錄及現場照片、新竹縣竹北地政事務所107年10月26日
07 北地所測字第1070006908號函暨所附土地複丈成果圖在卷可
08 參（見本院卷二第232至234頁、第241至243頁、第347至348
09 頁），而依證人林建平上開證述內容，漢光建設於97年間於
10 華城段975至981地號土地興建華城段572建號建物當時○○
11 ○區○道路即附圖所示紅色斜線道路兩側為停車位，在社區
12 內住戶有停放車輛之狀態下，載運磚塊水泥之工程車轉彎轉
13 不過去，因此漢光建設均未由附圖所示紅色斜線之社區道路
14 通行，而是由附圖所示藍色斜○○○區○道路通行○○○區
15 ○道路當時並無雜草，怪手及工程車皆是○○○區○道路開
16 進來等語（見本院卷二第359頁），而漢光建設實際興建完
17 成之華城段572建號建物實際格局並非做為幼稚園使用，倘
18 原告欲將該建物改建為幼稚園使用，勢必會有大型工程車進
19 出，則附圖所示紅色○○○區○道路因有停放社區住戶車輛
20 、以及有兩處大角度之轉彎，實難供工程車輛順利進出，不
21 敷原告改建幼稚園之施工需求。再者，倘原告確實欲將華城
22 段572建號建物做為幼稚園使用，需要有適合不特定多數人
23 通行之對外聯絡道路，而附圖所示紅色斜線道路位於華城社
24 區內，平時僅供華城社區內住戶通行使用，並未對不特定之
25 公眾開放，倘以附圖所示紅色斜線道路做為幼稚園對外聯絡
26 道路，使幼稚園教職員、家長等均能通○○○區○道路，將
27 改變該道路原本僅供華城社區內住戶使用之現狀，對於華城
28 社區住戶之居住安全、安寧、秩序、通行順暢等均可能造成
29 影響，亦增加華城社區管理委員會管理上之困難，造成被告
30 等華城社區住戶相當程度之損害。此外，由漢光建設申請華
31 城社區建造執照之圖面所示，漢光建設乃規劃華城社區對外

通行之大門係通往台一線即竹北市○○路（即目前之社區後門），並非規劃經由被告林木清所有之華城段983地號土地通往竹北市○○路（見本院卷一第204頁），然原告之前手即漢光建設在未取得被告林木清同意之情況下，自行在華城段983地號土地設置社區道路、通往鳳岡路之社區大門及警衛室，前經被告林木清訴請竹北華城社區管理委員會拆除該地上物，經本院106年度訴字第540號判決被告林木清勝訴在案，依該判決認定結果，竹北華城社區住戶已無權經由被告林木清所有之華城段983地號土地對外通行至竹北市○○路，而應依原建築線之規劃，經由華城段982地號土地對外通行至竹北市○○路，則原告請求之附圖所示紅色斜線道路，亦係自被告林木清所有之華城段983地號土地對外通行至竹北市○○路，同樣有違反建築法規之疑慮。準此，原告請求自○○○區○○○道路即附圖所示紅色斜線道路對外通行至竹北市○○路，不僅對華城社區住戶造成相當之損害，對於原告欲在華城段975至981地號土地經營幼稚園而言，亦有不敷實際方便使用及適法性之疑慮，應非最符合原告使用該土地目的之合適通行方案。

3、再查，附圖所示藍色斜線道路，係由華城段975至981地號土地現由原告以綠色圍籬自行圍起部分，經由華城段984、982地號土地對外通行至竹北市○○路○○道路目前雖均為雜草覆蓋，無法看到路面，惟由被告提出之錄影光碟及翻拍畫面照片所示（卷二第278至282頁），自竹北市○○路沿附圖所示藍色斜線道路步行進入遭原告以綠色圍籬自行圍起之上開土地，所費時間約為4分30秒，此與藉由○○○區○○○道路即附圖所示紅色斜線道路之通行時間大致相同，而附圖所示藍色斜線道路在華城段982地號之通行寬度均有2.5公尺以上，雖華城段984地號土地通行寬度僅約2公尺，但該2公尺寬度旁亦為雜草，除去後即可增加通行寬度，足見該附圖所示藍色斜線道路上之雜草經除去後，即可再供通行使用。參以證人林建平上開證述內容，漢光建設於97年興建華城段572

建號建物當時，工程車均係經由附圖所示藍色斜線道路進出，且依94年之空照圖顯示，當時華城段982地號土地為可供通行之道路（見本院卷一第78頁、卷二第24頁、第237頁），核與證人林建平上開證述內容相符，則由漢光建設於興建華城段572建號建物當時，因認為附圖所示藍色斜線道路較為筆直、無大角度之轉彎，大型車輛進出較為便利，且可避免通行○○○區○道路之不便，均係利用附圖所示藍色斜線道路通行至華城段975至981地號土地，過程中未曾遭華城段982、984地號土地所有人之反對或阻止等情狀，可知原告之前手當時亦認為華城段975至981地號土地最適合對外通行之道路為附圖所示藍色斜線道路、而非附圖所示紅色斜線即○○○區○道路，本院審酌上情，認只要將附圖所示藍色斜線路面現有之雜草清除，該道路即可供華城段975至981地號土地通行，且此通行路徑較為筆直，亦可避免上述通行華城社區內部造成之諸多不便，此與原告經營幼稚園必須有供公眾通行聯外道路之需求，較為相符，故與原告主張通行附圖所示紅色○○○區○道路對社區住戶造成之損害相較，附圖所示藍色斜○○○區○道路方為對周圍地侵害較小之通行方案，原告請求自華城社區內即附圖所示紅色斜線道路通行，自非對鄰地損害最少之合適方案。

4、至原告雖質疑附圖所示藍色斜線道路坐落之華城段982地號土地下方有排水設施，不得作為通行道路使用乙節，經本院函詢新竹縣政府結果，華城段982地號土地之排水設施原設計並未考量上方做道路使用，如欲做道路通行使用，建議委請專業計師評估可行性，有新竹縣政府107年9月4日府工河字第1070165440號函可參（見本院卷二第272頁），並未否定該土地作為道路使用之可能性；再者，華城段982地號土地現雖未屬於道路路網，惟華城段981、982、984地號三筆土地屬新竹縣府辦理台一線替代道路（新豐鄉台一線65K+500-68快速道路武陵路出口）先期規劃之建議路線範圍內，此先期規劃案之道路路線尚未經交通部審查核定，後續俟環

境評估作業完成後，新竹縣政府仍將撰寫詳細計畫書內容，說明此替代道路之重要性及必要性，爭取計畫之核定及經費補助等情，有新竹縣政府107年10月15日府工土字第1073611354號函可稽（見本院卷二第299頁），可知新竹縣政府規劃之台一線替代道路範圍，即有包含附圖所示藍色斜線道路坐落之華城段982、984地號土地，應認附圖所示藍色斜線道路作為道路通行使用，並無安全性之疑慮或事實上障礙，是原告據此主張附圖所示藍色斜線道路無法對外通行，仍非可採。

五、綜上所述，原告所有之華城段975至981地號土地現況雖屬袋地，惟其請求自○○○區○道路即附圖所示紅色斜線道路對外通行至竹北市○○路，與其欲經營幼兒園有關有可供公眾通行道路之需求不符，且對華城社區住戶造成過大之負擔，並非對鄰地侵害最小之通行方案；而原告之前手即漢光建設前在華城段975至981地號土地上興建華城段572建號建物當時，係○○○區○道路即附圖所示藍色斜線道路對外通行至竹北市○○路，而非利用○○○區○道路通行，此與原告經營幼稚園需對外通行之目的較為相符，且附圖所示藍色斜線道路曾作為道路使用，未來亦有作為台一線替代道路之規劃，只要將其上現有雜草清除後，於其上通行即無障礙，與原告主張通行○○○區○道路相較，附圖所示藍色斜○○○區○道路，應為對鄰地侵害較小之通行方案。從而，原告依民法787條第1項袋地通行權之法律關係，請求確認原告就被告等所有竹北市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地如附圖所示紅色斜線道路（即○○○區○道路）有通行權存在，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據經審酌後認均與本件判決結果無涉或無違，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 4 月 3 日
民事第一庭 法官 林宗穎

01 本件正本係照原本作成。
02 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。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 108 年 4 月 8 日
05 書記官 蔡美如