

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度簡上字第127號

上訴人即附
帶被上訴人 陳金環
訴訟代理人 曾艦寬律師
被上訴人即
附帶上訴人 彭銘豐
訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 鄭玉金律師
訴訟代理人 江慧敏律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，上訴人對於中華民國107年7月31日本院竹北簡易庭107年度竹北簡字第64號第一審判決提起上訴，被上訴人則提起附帶上訴，本院於民國109年7月8日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴人之上訴駁回。
- 二、附帶上訴人之附帶上訴駁回。
- 三、第二審上訴訴訟費用由上訴人負擔，第二審附帶上訴訴訟費用由附帶上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查本件原審原告傳毅開發有限公司於原審起訴主張其所有坐落新竹縣竹北市○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為袋地，對上訴人所有新竹縣○○市○○段○○○○○段○○○○地號土地有通行權存在，而依民法第787條之規定訴請確認通行權存在等，經原審判決後，上訴人對原審判決聲明不服提起上訴，於本院審理中，傳毅開發有限公司於民國108年1月22日將系爭土地及其上建物之所有權以買賣為原因移轉登記予彭銘豐，嗣彭銘豐並聲請代傳毅開發有限公司承當訴訟，為上訴人

所不爭執（見本院簡上字卷第125頁），經核彭銘豐所為承當訴訟之聲請，與前揭規定尚無不符，自應准許，合先敘明。

二、次按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴；且附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，亦得為之，民事訴訟法第460條第1項本文、第2項分別定有明文，上開規定依同法第436條之1，於簡易訴訟之第二審程序，亦適用之。查原審原告傳毅開發有限公司於原審起訴請求：確認原審原告傳毅開發有限公司對上訴人所有坐落麻園段554號土地，如原審107年1月26日新竹縣竹北地政事務所複丈成果圖所示6米路寬之乙案，標示紅色斜線部分面積70.64平方公尺，有通行權存在，上訴人並不得為任何妨害原審原告傳毅開發有限公司通行之行為。經原審判決：確認原審原告傳毅開發有限公司就上訴人所有麻園段554地號面積32.67平方公尺之土地（即原審判決附圖甲案所示紅線到麻園段556地號土地地籍線間之斜線部分土地），有通行權存在；上訴人就上開通行權範圍不得為妨礙原審原告傳毅開發有限公司通行之行為。上訴人不服提起上訴，經系爭土地受讓人彭銘豐於本件訴訟進行中具狀承當訴訟並提起附帶上訴（見本院簡上字卷第127至135頁），其所提起之附帶上訴雖已逾上訴期間，惟於本院言詞辯論終結前，被上訴人即附帶上訴人彭銘豐對於其所主張之通行方案（即原審附圖所示乙案）提起附帶上訴，揆諸前揭規定，於法並無不合，亦應准許。

貳、實體方面

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）起訴主張除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

（一）、系爭土地為甲種建築用地，面積為639平方公尺，容積率為240%，所能建築之最大樓地板面積為1,533.6平方公尺，而觀之被上訴人委託洪振平建築師事務所所規劃之適用於系爭土地之建築設計圖，其規劃之建築物總樓地板面積為1,452.65平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編第59條、第60

條第1項第6款、第61條第1項第1款之規定，有設置停車空間之必要性，故對外通道寬應維持3.5公尺以上。惟本件系爭土地對外原僅有路寬約2.25公尺之麻園段556地號土地供通行，如僅以該土地作為系爭土地之對外通路，即不符合建築法規及消防規範而甚難獲發建照；縱獲發建照，也僅能建築樓地板面積500平方公尺以下之建築，且無法設置停車空間，如此將直接導致使用地類別為甲種建築用地之系爭土地利用效益大幅降低，已不能達系爭土地建築之基本需求，難謂已符合系爭土地之通常使用。從而，系爭土地確實與公路並無適宜之聯絡，不能為通常使用，係屬袋地，而有民法第787條第1項之適用，得向上訴人主張通行權。

(二)、又本件系爭土地使用地類別為甲種建築用地，面積為639平方公尺，容積率為240%，所能建築之最大樓地板面積為1,533.6平方公尺，已逾1,000平方公尺，業如前述，則依建築技術規則建築設計施工編第2條之規定，應給予系爭土地對外通行道路為6公尺，即如原審附圖乙案所示之通行方式，方能發揮經濟效益，以符系爭土地之通常使用。

(三)、上訴答辯聲明：上訴駁回。

(四)、附帶上訴聲明：

1、原判決不利被上訴人部分廢棄。

2、確認被上訴人就上訴人所有麻園段554地號面積70.64平方公尺之土地（即原審附圖乙案所示紅線到麻園段556地號土地地籍線間之斜線部分土地），有通行權存在，上訴人並不得為任何妨害被上訴人通行之行為。

二、上訴人則以：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

(一)、系爭土地不存在欠缺使用上「獨立性」之事實存在：

1、系爭土地已有麻園段556地號土地可供通行至公路，並非全無進出之通路，應屬「準袋地」之類型，被上訴人自應舉證證明系爭土地有何「不適宜」通行之事實存在（即欠缺使用上之獨立性），並舉證證明系爭土地為何構成例外，致有需要犧牲上訴人對其所有物之所有權完整性，以換取系爭土地

得獨立使用之經濟利益，於此情形下方有適用民法第787條規定之必要。而被上訴人就「不適宜通行」之事實存在，係以「未來建築計畫」為主張（計畫要蓋5層樓透天房屋，大約7棟地坪約200坪）；復又提出建築相關法規，認為原有麻園段556地號土地寬度不足，而「不適宜通行」等語。然而，被上訴人以抽象之建築相關規範為依據，說明麻園段556地號土地「不適宜通行」是否已盡其主觀舉證責任，容有疑義；又就「將來不確定建築計畫」主張有通行之需要，亦欠缺具體事實之佐證，客觀上難認有何權利保護之必要。

2、此外，建築物取得使用執照之法源係建築法第70條至第72條，而原審證人洪振平、陳暉升所述「如對外通路路寬小於3.5公尺，將不發給使用執照」之不成文規定是否真實存在、其法律效果為何、係行政慣例或民事上習慣等等問題，理應由被上訴人舉證證明之，然被上訴人並未舉證證明該不成文規定存在。

3、再者，民法第787條第1項所稱之「通常使用」，應無須考量建築物之基本需求。是以，被上訴人如何使用其所有土地或使用上是否符合建築相關法規，與第787條規定「能否為通常使用」在判斷上應脫鉤處理。理由如下：

(1)、首先，袋地之存在係交易上客觀可探知之事實，而土地之交易價值更會因為其是否連接公路而有影響。買受人在決定購買袋地時即可預見該土地將來會有使用上之不便，其結果自應由購買袋地之人自行承擔。

(2)、其次，鄰地通行權一方面為袋地所有人所有權之擴張；另一方面則為鄰地所有人所有權之減縮，基於所有權保障之理念，受訴法院應自客觀角度審慎評估兩造得失利益，而非以保護袋地所有人之經濟上利益為優先考量。

4、從而，系爭土地因有麻園段556地號土地專供通行之用，已足供被上訴人「通常之使用」，故系爭土地並非「袋地」，而無民法第787條規定之適用。

(二)、關於被上訴人提起附帶上訴請求通行如原審附圖乙案所示6

米寬道路部分，考量通行地面積、使用目的及周遭土地狀況，被上訴人請求通行6米道路，實屬過寬，並無可採。

(三)、上訴聲明：

1、原判決廢棄。

2、被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

(四)、附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院簡上字卷第207頁）：

(一)、系爭土地及其上同段93建號建物（門牌號碼：新竹縣○○市○○○街○○○巷○號，以下合稱系爭不動產）原為傳毅開發有限公司（即原審原告）所有，於108年1月22日移轉登記予被上訴人。

(二)、與系爭土地相鄰之麻園段554地號土地、麻園段556地號土地分別為上訴人、訴外人竹北市所有（管理者為新竹縣竹北市公所）。

四、本件之爭點（見本院簡上字卷第207頁）：

(一)、被上訴人所有系爭土地與公路有無適宜之聯絡？是否屬於袋地？

(二)、系爭土地如屬袋地，得通行周圍土地之必要範圍為何？

五、本院之判斷：

(一)、被上訴人所有之系爭土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，應屬袋地：

1、系爭不動產原為原審原告傳毅開發有限公司所有，於108年1月22日移轉登記予被上訴人，而與系爭土地相鄰之麻園段554地號土地、麻園段556地號土地分別為上訴人、竹北市所有（管理者為竹北市公所管理），為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)）。

2、被上訴人主張其所有系爭土地為袋地，為上訴人所否認，並以：系爭土地與麻園段556地號之現有巷道相連，且系爭土地業以麻園段556地號之現有巷道指定建築線，並非袋地等語置辯。經原審向新竹縣00000000段000地號土地之交通用地，是否屬建築法48條之「已經公告道路」，而得

指定建築線？(二)上揭問題如是，系爭土地如申請建照，是否因其連接麻園段556地號土地，而不必再適用建築技術規則建築設計施工編第二章一般設計通則第一節建築基地第2條私設通路寬度之規範？經新竹縣000000000段000地號土地，現況為竹北市○○○街○○○巷，土地所有權人為竹北市（管理者：新竹縣竹北市公所），使用地類別為交通用地（地目：道）；依據新竹縣建築管理自治條例第4條之規定，以該現有巷道土地登記地目為道，並有通行事實存在者，認定為供公眾通行之現有巷道等語，並檢送建築線指示（定）圖到院，有新竹縣政府107年5月2日府工建字第1070056549號函及建築線指示（定）圖在卷可稽（見原審卷第160至161頁、第166至167頁）。

3、又證人即新竹縣00000000000000000000000000000000段000地號土地之交通用地是屬於建築法48條之「已經公告道路」，而可以指定建築線在麻園段556地號土地。（問：提示原審卷第167頁，目前系爭土地的建築線是否如這張圖紅線所示？）是，這條建築線是麻園段554、555、557地號等土地的建築線。系爭土地的建築線是以麻園段556地號道路來指定。（問：系爭土地如申請建照，是否因其連接麻園段556地號道路，而不必再適用建築技術規則建築設計施工編第2條私設通路寬度之規範？）這要看申請建照的規模，如果建案的規模比較小，用麻園段556地號土地來指定建築線就可以，如果建案的規模比較大，麻園段556地號土地的寬度不夠，這時建築線不必變更，只要把麻園段556地號土地所在的通路變大，寬度加寬就可以。換言之，如果建案規模比較大，除了麻園段556地號土地之道路外，還要取得麻園段554、557地號鄰地所有人的同意來加寬通路寬度，才有辦法核發建照。（問：所以本案不需要適用建築技術規則建築設計施工編第2條關於私設通路的寬度規範？）是的，但是如果建案規模較大，有停車空間的需求時，就要適用建築技術規則建築設計施工編第59、61條的規定，

把通路加寬。如果在室內停車場超過50個，建築物內的停車場就要設雙車道，但是對外的通路就沒有規定要雙車道，但是一定要單車道；不過如果室內的停車場是雙車道，出來變成單車道，使用上就比較不合理，一般就會把對外通路規畫成雙車道，但對外通路規畫成單車道並未違反任何規定，因為建築技術規則建築設計施工編第二章一般設計通則第十四節停車空間關於單車道、雙車道的限制，都是在規定建物內的停車空間，不包括基地外的通路等語在卷（見原審卷第24243至247頁）。

4、此外，證人即被上訴人委任繪圖之建築師洪振平則於原審審理時證述：麻園段556地號土地路寬2.25米不足供系爭土地規畫建案，此部分雖然沒有法規明文，但是縣政府建管處內規是如果建案有設停車空間，但路寬小於3.5米，雖然會發建照執照，但是不會發使用執照；此外，還有一個102年2月6日之內政部解釋函令要求消防通道要3米半以上，新竹縣市也是這樣執行；以目前的建築線來看，需要的通路只要大於3.5米就可以，且3.5米或4米或6米的通路，均不會影響系爭土地這個建案的容積樓地板面積、總樓地板面積；3.5米以上的通路是指現況要鋪柏油的部分，即使部分是私人的道路而非交通用地也可以等語（見原審卷第247至250頁）。另設停置停車空間之建物如對外通路路寬小於3.5公尺，將不發給使用執照之不成文規定等情，亦經證人陳暉升當庭確認屬實（見原審卷第249頁）。

5、由上可知，麻園段556地號土地為供公眾通行之「現有巷道」而得指定建築線，且系爭土地業以麻園段556地號之「現有巷道」指定建築線，而無適用建築技術規則建築設計施工編第2條「私設通路」寬度規範之必要，是以被上訴人主張：其所有系爭土地可建築之總樓地板面積大於1,000平方公尺，依建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第4款之規定，對外連接之「私設通路」寬度應為6公尺等語，即非可採。至被上訴人主張本院107年度重訴字第180號、108

01 年度訴字第514號判決均認定私設通路寬度應為6公尺等語
02 ，然私設通路寬度應為多寬，法院本應就具體個案，審酌土
03 地性質、使用現況、使用目的、法令規定…等為認定，尚不
04 能以另案認定私設通路寬度應為6公尺，即遽認本件亦應為
05 6公尺，是被上訴人此部份之主張，亦屬無據。

06 6、然系爭土地如欲設置停車空間，即應適用建築技術規則建築
07 設計施工編第59、60、61條規定，將對外通路加寬到至少3.
08 5公尺以上，且3.5公尺之路寬始符合消防通道之要求，茲
09 說明如下：

10 (1)、按「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫
11 法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依
12 下表規定。第二類：住宅、集合住宅等居住用途建築物。都
13 市計畫內區域：樓地板面積超過500平方公尺部分每150平
14 方公尺設置一輛；都市計畫外區域：樓地板面積超過500平
15 方公尺部分每300平方公尺設置一輛」、「六、車道供雙向
16 通行且服務車位數未達50輛者，得為單車道寬度；50輛以上
17 者，自第50輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通
18 路寬度，應為雙車道寬度。但汽車進口及出口分別設置且供
19 單向通行者，其進口及出口得為單車道寬度」、「一、車道
20 之寬度：(一)單車道寬度應為3.5公尺以上。(二)雙車道寬度應
21 為5.5公尺以上」，建築技術規則建築設計施工編第59條、
22 第60條第1項第6款、第61條第1項第1款分別定有明文。
23 本件被上訴人主張系爭土地可建築之總樓地板面積為1533.6
24 平方公尺，依前揭規則設置停車空間係在50個以下（ 1533.6
25 $\div 150$ ），故僅設置寬度3.5公尺以上之單車道即可。

26 (2)、又內政部於102年2月6日以台內營字第1020800210號函釋
27 略以：「依據本部93年10月7日台內營字第0930086386號函
28 修正發布之『劃設消防車輛救災活動空間指導原則』規定，
29 供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應
30 保持3.5公尺以上之淨寬；供救助6層以上建築物消防車輛
31 通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬。據此，

01 建築基地鄰接之道路應具備排水及出入通行之功能，且為確
02 保未完成道路闢建之建築基地申請建築執照出入通路之公共
03 安全、公共交通、公共衛生等公共利益之維護，建築法第32
04 條所稱工程圖樣及說明書，其第1款之基地位置圖，及第3
05 款之建築物平面圖，應標示建築基地鄰接道路之開闢情形與
06 第7款之新舊溝渠及出水方向，且起造人應依照核定工程圖
07 樣及說明書施工完竣方得發給『使用執照』，「經指定建
08 築線之道路尚未開闢，建築物總樓地板面積在500平方公尺
09 以上，以其他現有巷道為出入通路者，其寬度應在3.5公尺
10 以上，並鋪設路面、完成公共排水溝且水電可接通輸送」（
11 見原審卷第254頁）。由此函釋亦可印證證人洪振平證述「
12 3.5米以上的通路是指現況要鋪柏油的部分」，暨證人洪振
13 平、陳暉升所述如對外通路路寬小於3.5公尺，將不發給使
14 用執照之不成文規定。

15 7、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
16 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
17 以至公路，民法第787條第1項定有明文。又袋地通行權，
18 非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用；
19 而是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面
20 積外，尚應考量其用途；故袋地為建地時，倘准許通行之土
21 地，不敷袋地建築之基本要求，自不能謂已使袋地能為通常
22 之使用（最高法院87年度台上字第2247號判決意旨參照）。
23 經查，系爭土地業以麻園段556地號之「現有巷道」指定建
24 築線，而無適用建築技術規則建築設計施工編第2條第1項
25 第4款「私設通路」寬度6公尺規定之必要，惟被上訴人規
26 劃在系爭土地新建5層樓建物因有設置停車空間之需求，需
27 3.5公尺以上單車道之寬度，且此路寬始符合消防法規及能
28 取得使用執照，審酌使用車輛為現今家庭社會之常態，停車
29 空間多為新建住宅之基本附屬設施，消防通道路寬復為法規
30 範之要求，是被上訴人主張其規劃在系爭土地新建5層樓建
31 物有設置停車空間之必要，對外通路路寬須達3.5公尺以上

之要求，否則不能為通常使用，堪為可採。而麻園段556地號土地「現有巷道」寬度僅有2.25公尺，此經原審會同兩造及新竹縣竹北市地政事務所人員現場勘驗測量屬實，有107年1月26日複丈成果圖所示丙案現況圖可稽（見原審卷第78頁），現況路寬不足前揭消防法規及能取得使用執照需3.5公尺路寬之要求，準此足認被上訴人所有系爭土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，而屬袋地。

(二)、系爭土地屬袋地，得通行周圍土地之必要範圍應以新竹縣竹北地政事務所107年1月26日複丈成果圖所示4米路寬之甲案（即原審判決附圖）通行方案為損害最少之處所及方法：

1、按有通行權人，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。被上訴人主張其所有系爭土地，雖與麻園段556地號現有巷道相連，惟其路寬僅2.25公尺，不符消防法規及能取得使用執照之路寬要求，因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，而屬袋地，已如前述。

2、依新竹縣竹北地政事務所107年1月26日複丈成果圖所示現況之丙案可知，麻園段554地號土地與麻園段556地號土地相接處寬度約0.72公尺、面積13.96平方公尺之土地，本即為現有道路（見原審卷第78頁），上訴人所有麻園段554地號上開部分土地與竹北市○○○○段○○○ ○號現有巷道之現況即係供兩造對外通行使用，惟麻園段554地號土地現況路寬0.72公尺加計麻園段556地號土地現況路寬2.25公尺，合計僅2.97公尺，尚不足被上訴人擬在系爭土地上興建5層樓住宅所需至少3.5公尺之路寬，如採原審判決附圖甲案，通行範圍仍在上訴人所有麻園段554地號土地上建物及圍牆之外，對上訴人所生之損害非大，本院斟酌被上訴人所有系爭土地位置、用途及上訴人所有麻園段554地號土地使用現況等情，認原審判決附圖甲案所示4公尺路寬、使用麻園段554地號斜線部分面積32.67平方公尺之方案，可避免另闢道路改變土地現況，且不致過於影響上訴人所有土地之利用，

應屬在被上訴人通行必要範圍內對上訴人造成損害最少之處所。至上訴人於本院審理時請求另行繪製3.5公尺的通行方案部分，然考量被上訴人擬在系爭土地上興建5層樓住宅，而可能通行之車輛數量、會車情形、通行安全以及土地使用現況等一切情況，認原審判決附圖甲案4公尺之通行方案尚屬合理且必要，而無另行再繪製3.5公尺通行方案之必要，併此敘明。另被上訴人就原審判決附圖甲案所示麻園段554地號斜線部分面積32.67平方公尺土地既有通行權存在，上訴人即有容忍被上訴人通行之義務，被上訴人本於通行權之法律關係，請求上訴人不得為任何妨害被上訴人通行之行為，核屬正當，應予准許。

(三)、綜上，被上訴人所有之系爭土地確與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用，核屬民法第787條第1項之袋地，自得通行周圍地以至公路，故被上訴人依民法第787條第1項、第2項所定袋地通行權之法律關係，訴請確認就上訴人所有麻園段554地號如原審判決附圖甲案紅線到麻園段556地號土地地籍線間斜線部分所示面積32.67平方公尺土地有通行權存在，並請求上訴人就上開通行權範圍土地不得為妨礙被上訴人通行之行為，核屬有據，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴判決，尚無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另被上訴人附帶上訴為無理由，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、據上論結，本件上訴及附帶上訴均無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	8	月	5	日
			民	事	第	一	庭	審	判
						長	法	官	林南薰
						法	官	李	宇璿
						法	官	莊	仁杰

01 以上正本係照原本作成。

02 本判決兩造均不得上訴。

03 中 華 民 國 109 年 8 月 6 日

04 書記官 蔡美如