

臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴更(一)字第3號

原告 鴻澧建設股份有限公司

法定代理人 胡志鵬

原告 林家宏

共同

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 劉冠頤律師

王思又

被告 邱文清

上列當事人間請求確認通行權事件，本院於民國108年7月19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792條、第801條之1
、第767條等規定，聲明請求：（一）確認原告對被告共有
坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭1288地號
土地）有通行權存在。（二）被告就原告有通行權存在部分
，不得有妨礙原告通行之行為。（三）被告不得以任何方式
占用系爭1288地號土地。（四）原告願供擔保，請准宣告假
執行（見本院106年度訴字第72號卷第2至8頁）；嗣因被
告取得系爭土地之全部所有權，原告於民國107年9月21日
當庭具狀變更依民法第787條、第801條之1之規定，聲明
請求：（一）確認原告對被告所有之系爭1288地號土地（面
積26平方公尺）有通行權。（二）被告應容忍原告通行前項

土地，並不得妨害原告通行之行為（見本院卷第129至133頁）。經核原告上開所為，或係基於同一基礎事實而追加或減縮訴訟標的法律關係，或係屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，是原告上開所為，與前揭法律規定均無不合，應予准許。

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；前項確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，民事訴訟法第247條第1項前段、第2項分別定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判例意旨參照）。本件原告主張對被告所有之系爭1288地號土地有通行權存在，為被告否認，則原告就系爭1288地號土地之通行權法律關係不明確，其在法律上之地位自有不安狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，堪認原告提起本件訴訟，有確認利益。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告林家宏、鴻豐建設股份有限公司（下稱鴻豐公司）均為桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭1056地號土地）所有權人，由原告鴻豐公司在系爭1056地號土地上起造興建共計173戶之集合式住宅（下稱系爭集合式住宅），系爭1056地號土地雖得藉由桃園市○○區○○路○○○巷○○弄（下簡稱該弄）通行，惟該弄之柏油路面寬度極為狹窄，因系爭1056地號土地作為集合式住宅使用，以該弄作為對外通行聯繫道路，實為不適宜通行。反觀系爭1288地號土地緊鄰系爭1056地號土地之側，兩筆土地間之同段1286、1287地號51國有地寬度僅約2.6公尺，由桃園市桃園地政事務所107年7月19日桃地所測字第1070009343號函檢附之土地複丈成果圖（下稱附圖）顯示，系爭1288地號土地三角地形

01 尖端旁之柏油路面僅1.1公尺，顯不足供一般通行使用，而
02 若以被告所有之系爭1288地號土地通行並無爭議之同段1290
03 地號土地，現場通行寬度至少可達5公尺以上，始可供一般
04 通行使用。又系爭集合式住宅為15層建物，至少應有4公尺
05 淨寬之通道，方符合基本消防安全需求，且系爭1288地號土
06 地本屬桃園市○○○○道路範圍，被告自不得私行架設任何
07 障礙物以妨害通行，佐以系爭1288地號土地、系爭1056地號
08 土地中間之同段1286、1287地號國有土地確實不敷通行使用
09 ，並有通行及消防之公共安全需求，原告請求通行被告所有
10 系爭1288地號土地通往同德一街至中正路，確屬最為適宜之
11 通路，為此，爰依民法第787條、第801條之1之規定，提
12 起本件訴訟等語。併為聲明：（一）確認原告對被告所有之
13 系爭1288地號土地（面積26平方公尺）有通行權。（二）被
14 告應容忍原告通行前項土地，並不得妨害原告通行之行為。

15 二、被告則以：系爭1056地號土地之鄰地即同段1216、1216-1、
16 1083地號土地原為桃園市政府都市計畫內之公共道路用地，
17 即桃園市○○區○○路○○○巷○○弄，其路幅最寬處約10公尺
18 ，系爭1056地號土地既緊鄰可供通行之公共道路，且已足堪
19 通常使用，故實非屬準袋地；原告所謂道路狹隘，純係原告
20 之任意行為造成。原告本可將預留之車輛會車空間，留設在
21 其自有建築基地即系爭1056地號土地內，並非無其他方式可
22 解決通行問題，原告捨既有手段而不為，於規劃建築基地時
23 又未將車輛會車空間納入建築基地範圍內，堅持通行鄰地即
24 系爭1288地號土地，將通行之不利益轉嫁至鄰地，此種以損
25 害鄰地之方式為其通行權之行使，實與比例原則有違。至原
26 告所提原證12之內容，該原則係以指導各主管機關關於劃設
27 道路、規劃交通動線時，應將路幅列入考量，並非賦予鄰地
28 所有權人，得依該法作為任意通行之請求權基礎，況原告既
29 已取得主管機關之使用執照，顯見建物已符合消防法規之需
30 求，渠等以此主張有通行系爭1288地號土地之必要，實屬強
31 詞奪理。且系爭1288地號土地於本案訴訟繫屬前，本由被告

01 作為停車使用，嗣因原告未經被告同意擅自向桃園市政府申
02 請養護，而原證13並不得作為道路證明，原告亦未能提出道
03 路之證明文件，誤導鈞院認定系爭1288地號土地係道路為目
04 的，遂行無償通行私人土地等語，資為抗辯。併為聲明：原
05 告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第168至169頁）：

07 （一）系爭1056地號土地為原告林家宏所有，由原告鴻豐公司

08 在其上起造興建系爭集合式住宅，原告現均為所有權人。

09 （二）系爭1288地號土地所有權為被告單獨所有。

10 （三）桃園市○○區○○路○○○巷、190巷77弄、190巷97弄

11 道路現況為鋪設柏油，並為桃園市桃園區公所養護範圍

12 。

13 （四）系爭1288地號土地現非登記為道路用地。

14 四、本院得心證之理由：

15 本件爭點厥為：（一）系爭1056地號土地是否構成袋地或準
16 袋地？（二）系爭1056地號土地構成袋地或準袋地之情形，
17 是否有通行系爭1288地號土地之必要？茲論述如下：

18 （一）系爭1056地號土地是否構成袋地或準袋地？

19 1、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
20 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
21 圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。上揭土地
22 所有人之通行權，須以土地與公路無適宜之聯絡為其要件
23 。易言之，乃指土地所有人之土地與公路隔離，全無進出
24 之通路或雖有進出之通路，但不適宜者而言，前者情形，
25 學說上稱為袋地，例如土地四週均為他人土地圍繞是，後
26 者情形，學說上有稱為準袋地。本條立法意旨在於調和土
27 地相鄰之關係，以全其土地之利用，故明定周圍地所有人
28 負有容忍通行之義務。而是否與公路無適宜之聯絡致不能
29 為通常之使用，應依其「現在」使用之方法判斷之。另是
30 否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積
31 外，尚應考量其用途，且不以從來使用之方法為標準（最

高法院 85 年台上字第 1781 號判例、85 年度台上字第 2057 號、87 年度台上字第 2247 號判決要旨參照）。

2、本件原告主張系爭 1056 地號土地周遭雖尚有其他道路，然因該其他道路寬度僅約 2 公尺餘寬，而於興建系爭集合式住宅時，具有大型機具、貨櫃等物進入系爭 1056 地號土地之需要；於系爭集合式住宅興建完成後，亦有以小客車雙向通行之必要，而屬於準袋地等語；被告則辯稱：系爭 1056 地號土地緊鄰同段 1216、1216-1、1083 地號土地，而該等土地為可供通行之公共道路，已足堪通常使用，系爭 1056 地號土地實非屬準袋地云云。經查，系爭 1056 地號土地右側緊鄰桃園市○○區○○路○○○巷○○弄，得通往慈文路 190 巷；該道路寬度約 2.7 公尺，且左側為水溝，右側為鐵皮圍牆；系爭集合式住宅現已興建完成，建物車道出口僅得由系爭 1288 地號土地及同段 1290 地號土地通行至桃園市○○區○○○街、中正路等情，有現場照片、土地現況實測圖、本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第 134 至 135 頁、第 175 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

3、系爭 1056 地號土地對外得經由慈文路 190 巷 97 弄通往慈文路 190 巷，並非全無進出之通路。系爭集合式住宅於興建中有大型機具、貨櫃等物通行之需求，上開通行道路寬度僅約 2.7 公尺，自難謂符合「適宜通行」道路之要求，故系爭 1056 地號土地當時雖有其他通路可通公路，但其聯絡並不適宜，有不能為通常使用之情形，應可認為係準袋地之一種。

4、惟查，系爭集合式住宅現已興建完成，為兩造所不爭執，則系爭 1056 地號土地已無大型機具、貨櫃等物通行之需求，洵屬有據，而系爭 1056 地號土地對外得經由慈文路 190 巷 97 弄通往慈文路 190 巷，已如前述，自難認系爭 1056 地號土地為準袋地。

（二）縱認系爭集合式住宅之地下庭車場車道出入口僅得由系爭 1288 地號土地及同段 1290 地號土地通行至桃園市○○區○○

○○街、中正路，而認系爭1056地號土地構成袋地或準袋地之情形，是否能通行系爭1288地號土地？

1、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；第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第787條第1項、第800條之1分別定有明文。次按袋地通行權係為調和相鄰地關係所定，此項通行權乃就土地與公路無適宜之聯絡者而設。若該土地本與公路有適宜之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之任意行為而阻斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，應由土地所有人自己承受，自不能適用民法第787條第1項有關必要通行權之規定。至於所謂任意行為，係指於土地通常使用情形下，因土地所有人自行排除或阻斷土地對公路之適宜聯絡而言。此觀民法第787條第1項及其修正理由自明（最高法院103年度台上字第505號判決意旨參照）。

2、經查，系爭1056地號土地縱認屬袋地或準袋地，觀諸現場圖所示，系爭1056地號土地除緊鄰系爭1288地號土地即慈文路190巷77弄外，尚亦緊鄰慈文路190巷97弄、慈文路190巷，有土地現況實測圖在卷可稽（見本院卷第175頁），且上開3道路現況均為鋪設柏油，並為桃園市桃園區公所養護範圍，亦為兩造所不爭執，顯見原告在興建系爭集合式住宅，本可預期地下停車場車道出入口必經系爭1288地號土地始可通行，惟其選擇將上開車道出入口面向系爭1288地號土地，並未於系爭1056地號土地內保留系爭集合式住宅與上開3道路距離之方式，避免此結果（即通行寬度狹窄）發生，原告以其任意行為，自行阻斷系爭1056地號土地對公路之適宜聯絡，依前開規定及說明，應自行承受上開不利之結果，被告自不負許其通行之義務。

3、況查，觀諸系爭1056地號土地於申請建築線時，所鄰道路

「最小寬度為6公尺（按桃園市建築管理自治條例第16條第1款第1目規定，寬度不足6公尺之現有巷道，以巷道中心線兩側均等退讓達6公尺寬度之邊界指定建築線）」等情，有桃園市政府建築管理處108年7月15日桃建照字第1080040484號函與所附現況計畫圖標示附卷可參（見本院卷第138至139頁、第145頁），足認原告於申請建築線時，即已知悉其建築完工後，通行之聯外道路寬度與得通行使用車輛種類寬度等情形，則原告於坐落系爭1056地號土地上之建築完工後、復主張通行「現有」之聯外道路寬度不足以通行救護或消防車輛、而必須通行系爭1288地號土地至寬度更大之道路云云，顯係以其任意行為創設此不利結果，於法不合，自不應准許。

（三）復查，桃園市○○區○○路○○○巷、190巷77弄、190巷97弄道路現況為鋪設柏油，係桃園市桃園區公所養護範圍，為兩造所不爭執，原告據此認系爭1288地號土地為系爭1056地號土地之鄰近道路云云。惟查，觀諸桃園縣桃園市（現改制為桃園市桃園區，以下同）公所103年8月20日桃市工字第1030058695號函（下稱上開區公所函文），係載明：「經查，慈文路190巷、同巷77弄及97弄，道路現況為鋪設柏油，允為本所養護範圍；次查，新埔段1285地號南側碎石道路，尚非本所養護範圍」等語，有桃園市政府建築管理處108年7月15日桃建照字第1080040484號函所附上開區公所函文影本在卷可參（見本院卷第141頁）；另觀諸申請圖說及現況計畫圖所示，慈文路190巷77弄尚包含桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地，是否當然包含系爭1288地號土地，非無疑義，原告向桃園市政府建築管理處申請建築執照前，自上開區公所函文可知既得詢問關於新埔段1285地號土地南側，卻未向區公所逐一確認系爭1288地號土地是否為桃園市桃園區公所養護範圍，自難憑此逕認系爭1288地號土地為系爭1056地號土地通行所必要，附此敘明。

01 五、綜上所述，原告依民法第787條、第800條之1之規定，請
02 求確認原告對被告所有之系爭1288地號土地（面積26平方公
03 尺）有通行權及被告應容忍原告通行前項土地，並不得妨害
04 原告通行之行為，均為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
06 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
07 敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日
10 民事第四庭 法官 林常智

11 以上正本係照原本作成

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 108 年 7 月 25 日
15 書記官 吳忻蓓