臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第3009號

原　　告　盧智玲
　　李惠蘭
　　張民昌
　　明科企業有限公司
法定代理人　徐倩虹
原　　告　孫文委
　　廖正壹
　　何榮輝
　　賴明郎
　　江玟霖
　　陳顯龍
　　沈慈珍
　　孟康穠
　　羅秉宏
　　陳雁玲
上十四人
共　　同
訴訟代理人　鄭仁壽律師
被　　告　京城商業銀行股份有限公司
法定代理人　戴誠志
訴訟代理人　陳姿勻律師
被　　告　賢德開發股份有限公司
法定代理人　葛世祥
訴訟代理人　李銘洲律師
複代理人　李政叡律師
　　簡詩家律師
　　王思又
　　徐郁雯

上列當事人間請求確認袋地通行權存在事件，本院於民國109年6月10日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　　文

確認原告就被告京城商業銀行股份有限公司（即信託契約之受託人，信託契約之委託人為徐志明）所共有桃園市○○區○○段○○○○○○號土地如附圖一編號A1（面積二百六十一點六九平方公尺）、同段二四九之六地號土地如附圖一編號A2（面積六十六點七六平方公尺）、同段二四九之七地號土地如附圖一編號A3（面積二百三十八點二一平方公尺）、同段二四九之九地號土地如附圖一編號A4（面積二十點四九平方公尺）之範圍有通行權存在。

被告應容忍原告通行前項通行權範圍內之土地，並不得在前項通行權範圍內之土地設置妨礙原告通行之地上物。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面

一、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，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號判例要旨參照）。經查，原告請求：確認對於被告京城商業銀行股份有限公司（下稱京城銀行，即信託契約之受託人，信託契約之委託人為徐志明）所共有桃園市○○區○○段○○○○○○ ○○○○○○ ○○○○○○○ ○○○○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地段249-9 、299 、299-1 地號土地如本件起訴狀附圖一所示紅色螢光筆劃記部分【見本院107 年度壢司調字第402 號事件卷〈下稱壢司調卷〉第30頁，面積約1,209.0000000 平方公尺（實際面積待測量後更正）】有通行權存在等語，為被告所否認，堪認，兩造就該通行權是否存在乙節，容有爭執

，致原告於該私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態得以確認判決除去之，揆諸上揭規定及說明，應認原告提起本件確認訴訟，有確認利益。

二、又按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256 條定有明文。經查，原告起訴時本聲明：㈠確認原告就被告京城銀行（即信託契約之受託人，信託契約之委託人為徐志明）所共有系爭土地及同段249-9 、299 、299-1 地號土地，如本件起訴狀附圖一所示紅色螢光筆劃記部分【見壢司調第30頁，面積約1,209.0000000 平方公尺（實際面積待測量後更正）】有通行權存在；㈡被告等應容忍原告通行上開通行權範圍內之土地，並不得在通行權範圍內設置妨礙原告通行之地上物；㈢被告賢德開發股份有限公司（下稱賢德公司）應將桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地如本件起訴狀附圖一所示A 部分【見壢司調第30頁，面積約1 平方公尺（實際面積待測量後更正）】之電動柵欄機拆除。嗣經桃園市○○地0000 0000地○○段00000 0000 000000 地號土地為測量後，原告復於民國109 年4 月16日具狀更正聲明為：㈠確認原告就被告京城銀行（即信託契約之受託人，信託契約之委託人為徐志明）所共有系爭土地，如桃園市楊梅地政事務所土地複丈成果圖原告方案（下稱附圖一，見本院卷二第96頁）所示藍色線部分（即A1面積261.69平方公尺、A2面積66.76平方公尺、A3面積238.21平方公尺、A4面積20.49 平方公尺，總面積587.15平方公尺）之範圍有通行權存在；㈡被告應容忍原告通行上開通行權範圍內之土地，並不得在通行權範圍內設置妨礙原告通行之地上物；㈢被告賢德公司應將設置於桃園市○○區○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭249-7 地號土地）如附圖一所示紅色部分範圍之電動柵欄機拆除（見本院卷二第165 至166 頁）。經核原告前揭更正聲明，應屬補充事實上暨法律上陳述之範疇，尚非訴之變更或追加，揆諸前開說明，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

原告為桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號（重測前為楊梅段324-151 、250 、324-149 、324-3 地號）土地（下稱原告土地）及其上房屋之所有權人（所有權內容及範圍，詳見壢司調卷第31頁之本件起訴狀附表一），又原告土地與系爭土地原均屬於83年6 月22日合併後之重測前桃園縣○○鎮○○段○○○○○ ○號土地（下稱系爭324-3 地號土地）之一部【此有依原證6 之土地登記簿影本所載而製作原告土地與系爭土地於83年6 月24日分割前之系爭324-3 地號土地之對應關係表可參（見本院卷二第69頁）】，系爭324-3地號土地本非袋地，並由訴外人泰堡建設股份有限公司（下稱泰堡公司）於84年2 月24日登記為所有權人，後因分割並讓與數人致使原告土地形成袋地，是原告之前手因任意將相關土地不斷分割及讓與予不同之人，而未保留對外通行之道路致形成袋地，此屬土地所有人之任意行為使其土地成為袋地，自應受民法第789 條規定之限制，不得對於所分割土地主張有償通行權。又原告向前手即佳碁建設股份有限公司（下稱佳碁公司）買受其所興建微笑山丘社區之房地時，佳碁公司及相關地主有提供在系爭土地上如本件起訴狀附圖一所示紅色螢光筆劃記部分（見壢司調卷第30頁）作為供公眾通行之道路，此參佳碁公司所出具之切結書及系爭324-3 地號土地於83年6 月22日合併前之重測前楊梅段324-3 、324-4、324-19、324-83至324-89、324-9 、324-10地號土地所有權人所出具之土地使用同意書即明（見壢司調卷第98至101 頁、本院卷二第189 至192 頁），且已歷時一、二十年之久，多年來均無爭議，亦有現場通行道路照片可證（見壢司調卷第58至60頁）。詎於107 年8 月間，原告接獲被告賢德公司以存證信函通知，其對系爭土地有管理權限，並加裝電動柵欄機增設門禁管制，及張貼公告要求原告必須繳納費用或購買公設會館所有權之應有部分後，始得通行之（見壢

司調卷第61至65頁、第80至81頁）。為此，爰依民法第787條、第789條、第767條第2項準用同條第1項之規定及佳碁公司所出具土地使用同意書之法律關係，提起本件訴訟，請求被告應容忍原告通行如附圖一所示編號A1、A2、A3、A4範圍之土地，見本院卷二第96頁）。並聲明：㈠確認原告就被告京城銀行（即信託契約之受託人，信託契約之委託人為徐志明）所共有系爭土地如附圖一所示藍色線部分（即A1面積261.69平方公尺、A2面積66.76平方公尺、A3面積238.21平方公尺、A4面積20.49平方公尺，總面積587.15平方公尺）之範圍有通行權存在；㈡被告應容忍原告通行上開通行權範圍內之土地，並不得在通行權範圍內設置妨礙原告通行之地上物；㈢被告賢德公司應將設置於系爭249-7地號土地如附圖一所示紅色部分範圍之電動柵欄機拆除。

二、被告則均以：

㈠原告主張：被告京城銀行應容忍原告於如附圖一所示編號A1、A2、A3、A4之土地範圍（面積587.15平方公尺）內通行，且不得設置妨礙通行之地上物等語，並無理由：

1.原告土地目前確屬地袋地，依民法第787條規定，固有通行權，惟亦須擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，並應對於所通行之土地所造成之損害支付償金；又原告土地上建物為「微笑山丘」社區，原告以步行方式通行系爭土地至微笑山丘社區門口以行使通行權並無任何不宜之處。故原告依被告所提出之通行方案即附圖二（見本院卷二第97頁）所示編號B1、B2、B3、B4（寬約1公尺、面積合計146.92平方公尺）之道路，已足使原告經由通行系爭土地至微笑山丘社區門口而無任何之妨礙。故原告主張：被告應容忍原告無償通行系爭土地如附圖一所示土地面積共計587.15平方公尺之範圍，且不得於上開範圍內設置妨礙通行之地上物等語，要無可採。至原告所指：因消防救護等情況而需增加通行通道之寬度云云，惟此消防、救護等通行問題，與原告依民法土地相鄰關係所得主張之袋地通行權無涉，被告依法不可能阻礙消

防、救護之通行需求，是原告上開主張，亦無可採。

2.又民法第787 條之袋地通行權係為促進袋地之利用，而另周圍地所有人「負容忍通行之義務」，為對於周圍地所有權所加之限制而已，與物權之性質究屬二事。另民法第767 條第2 項「前項規定，於所有權以外之物權，準用之。」已明訂僅有物權始得適用甚明。是原告妄稱：袋地通行權屬得適用民法第767 條第2 項之「物權」等語，並無理由。縱實務上（即最高法院83年度台上字第2239號判決）有認袋地通行權具有準物權之請求權性質之敘述，然準物權仍與物權並非相同，實不得謂袋地通行權即有民法第767 條第1 項、第2 項規定之適用。

㈡原告主張：其等得無償通行系爭土地等語，並無理由：

1.原告固主張：原告所有土地本為泰堡公司所有之系爭324-3地號土地，因分割或讓與而成為袋地，而成立民法第789 條之無償通行權等語。惟依修正前民法第789 條規定之適用，實以袋地之形成係因土地之一部讓與或分割所致為前提，倘若土地原本即屬袋地，殊無強制要求袋地所有人通行受讓人或讓與人或他分割人之土地之理由，此觀該條項關於『因土地之一部讓與或分割，「致」有不通公路之土地』之規定即明。而原告土地與被告京城銀行所共有之系爭土地於83年6月24日之分割手續後已分屬不同之地號土地，而系爭324-3地號土地於83年6 月24日分割前欲通往外界公路必經之周圍地，即包括重測前楊梅段324-139 地號、324-62地號土地（此二筆土地位於微笑○○○區○○○○○路上），及重測前楊梅段324-98地號、324-93地號土第（此二筆土地位於微笑○○○區○○○○○路○○巷上）等四筆私人土地，此參上開土地地籍圖資網路便民服務系統資料照片與土地登記謄本（見本院卷二第143 至153 頁）可資證明。而原告所舉原證10之楊梅鎮公所71年9 月4 日楊鎮戶字第2040號函及原證17之空拍圖（見本院卷二第179 頁、第228 至231 頁）僅能推知，於71年間因雙子城公司於楊梅段山坡地闢建「福人○○○

區○○○設道路，並向當時楊梅鎮公所申請將該道路命名為「福人路」而已，惟該道路開設及命名，與既成道路成立公用地役關係之「是否供不特定多數人即公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時」之要件無關。另細繹本院106年度壢簡字第233號及其上訴審所諭知之106年度簡上字第233號事件判決（下稱系爭本院判決）之事實及理由，亦無從認定微笑○○○區○○○○○路及福人路75巷已有供不特定公眾通行所必要之事實。基此，原告所稱：依原證10之楊梅鎮公所71年9月4日楊鎮戶字第2040號函、原證17之空拍圖及系爭本院判決可證系爭324-3地號土地於83年6月24日分割前即非袋地等語，容有誤會。

2.原告所提出之原證13佳碁公司出具之切結書（見本院卷二第189頁），僅係指佳碁公司以於切結書上之地號土地向主管機關申請建築，而有關供公眾通行之既成巷路（即福人路及福人路75巷）是否符合修正前民法第852條因時效取得不動產役權之要件，在認定上如發生糾紛時概由佳碁公司負責而已，並非謂依上開切結書之「供公眾通行之既成巷路」記載即符合因時效取得系爭土地之不動產役權之要件；又原告亦未舉證證明已登記為系爭土地之不動產役權人，是上開切結書自難以證明原告得無償通行系爭土地。

3.另原證14之系爭324-3地號土地於83年6月22日合併前之重測前楊梅段324-3、324-4、324-19、324-83至324-89、324-9、324-10地號土地之地主所出具土地使用權同意書（見本院卷二第190至192頁），係屬於80、81年間，上開地主同意佳碁公司以「申請建造執照」為目的而得使用上開土地所簽訂，亦僅係使佳碁公司必須於10年內請領建造執照所使用，與所謂原告現實得無償通行系爭土地間並無干係。且其上記載「本同意書應從同意日起10年提出申請執照，逾期無效」等語，可知，自佳碁公司申請建造執照完畢或至遲於建築完工後，該土地使用權同意書解釋上即應屬失效而不再有拘束力。更遑論依該土地使用權同意書之真意，其拘束對象

實僅限於當時地主與佳碁公司間，且原告亦無從證明該土地使用權同意書有具備公示之外觀而具有「債權物權化之效力」，兩造自應不受該土地使用權同意書效力之拘束。

㈢原告主張：被告賢德公司應將坐落於系爭249-7地號土地上之電動柵欄機拆除等語，亦無理由：

徐志明曾於102年9月5日將其所有之土地（包括系爭土地）與被告賢德公司將伊另有之其他土地，一同信託予被告京城銀行，並約定仍由信託人徐志明與賢德公司保有管理、使用信託土地之權限，此有不動產信託契約書可證（見本院卷一第181至187頁），且徐志明及被告京城銀行均同意被告賢德公司使用系爭土地並可進行柵欄管制。故被告賢德公司自有權占有、使用系爭土地，被告賢德公司基於維護社區居民安全與居住品質之目的，乃於其中之系爭249-7地號土地上設置電動柵欄機以對於微笑山丘社區進行門禁管制。然原告並非系爭土地所有權人，亦非不動產役權人，已如前述，自無從依民法第767條規定，請求被告賢德公司拆除設於系爭479-7地號土地上之電動柵欄機。況原告縱有通行之需要時，可藉由被告所願意提供之遙控器啟動電源而開啟，難謂該電動柵欄機已對社區居民之通行出入有何固定性或常態性之妨害，亦即，原告就該拆除該電動柵欄之請求，與民法第787條第2項「有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最小之處所及方法為之。」所規定之意旨相違。

㈣從而，原告請求被告京城銀行應容忍原告依其通行方案無償通行系爭土地上之A1、A2、A3、A4範圍（面積共計587.15平方公尺），且不得設置妨礙通行之地上物，並請求拆除電動柵欄等情，均無理由等語置辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

三、兩造所不爭執之事實：

㈠重測前之桃園縣○○鎮○○段324-4、324-19、324-83、324-84、324-85、324-86、324-87、324-88、324-89地號土地，於83年6月22日與同段324-3地號土地合併為同段324-3

地號土地；再歷經同年6月24日、同年7月26日之分割、合併及分割為楊梅段324-3、324-180、324-181、324-150、324-151、324-152、324-153、324-154、324- 155、324-156、324-157、324-1 58、324-159、324-16 0、324-161地號土地，並於91年12月12日辦理地籍重測後更正為永寧段252、251、249、250、248、247、246、244、242、449、261、299、298、442地號土地；再經99年11月12日、99年11月16日分割、合併為永寧段252、251、249、249-1、249-2、249-3、250、248、247、246、242、261、299、298、298-1、442地號土地；再經107年4月24日由「同段249-2地號土地」另分割而新增同段249-6、249-7、249-8地號土地（同段249-2、249-6、249-7、249-8地號土地即系爭土地）與同段249-9地號土地，又由「同段299地號土地」另分割而新增同段299-1地號土地（見壢司調卷第82至97頁暨上開土地之土地謄本、異動索引）。

㈡桃園市○○區○○段○○○○○ ○○○○○○ ○○○○○○ ○○○土地（即系爭土地）與同段249-9、299、299-1地號土地，係由訴外人林志華、黃月紅、呂學城、吳勝凱及徐志明所共有，徐志明將其就上開土地所有權應有部分連同被告賢德公司所有之其他土地與建物所有權，以委託人地位與受託人被告京城銀行簽訂不動產信託契約書，並於102年9月12日辦理信託登記（見本院卷一第14至34頁、第181至187頁）。而被告賢德公司於系爭249-7地號土地上設置電動柵欄機。

四、得心證之理由：

㈠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，民法第787條第1項有明文。該條項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益

，是以，袋地無論由所有權或其他利用權人使用，周圍地之所有權及其他利用權人均有容忍其通行之義務。經查，原告主張：原告為原告土地之所有權人，而原告土地為袋地（所有權內容、範圍，詳見壢司調卷第31頁之本件起訴狀附表一），因無與公路有適宜之聯絡，遂須通行被告所有之系爭土地，始得通行至聯外道路福人路等語，為被告所不爭執，且有各該土地之土地登記簿或土地登記謄本、系爭土地之地籍圖及空照圖各1 份在卷可稽，並經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄1 份為證，堪認，原告土地確屬袋地，而有通行周圍地以至公路之必要。

㈡次按對於周圍地有通行權者，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，此觀民法787 條第2 項規定自明。所謂通行必要範圍內，周圍地損害最少之處所及方法，應依社會通常之觀念，就其土地與附近周圍地之使用現況、地理狀況、相關公路之位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失及其他各種具體情事綜合斟酌判斷之，在就不同之周圍地為選擇，或於選擇特定之周圍地後，對其具體通行處所及方法，均應受此限制。再者，民法第787 條所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，為對周圍地所有權所加之限制，故其通行範圍應以使土地（袋地）得為「通常使用」為已足；而所謂「通常使用」，應係指一般人車得以進出而聯絡通路至公路之情形，若係其他目的，如建屋、挖池等，則為「特別使用」，自非「通常使用」之範疇，且通行權利尚須在通行必要之範圍及擇損害最少方式為之，只考慮土地現狀與通行之必要，未來建築問題，應非本條規定應考慮之範圍（最高法院83年度台上字第1606號判決意旨參照）。另按『法院對於民法第787 條第2 項「周圍地損害最少之處所及方法」之判決性質，除當事人提起確認之訴有確認判決之效力外，也有形成判決之效力。有通行權之人因法院之判決，對於通行之處所及範圍取得通行權。法院既認甲對乙之土地有通

行權，自應依職權認定何處係「周圍地損害最少之處所及方法」，不以當事人所聲明請求之通行處所及方法為限，當事人所為通行處所及方法之聲明，如同請求分割共有物判決分割方法之聲明，僅供法院之參考，法院所認定通行之處所及範圍，既係在有通行權人之通行土地之內，仍屬其聲明範圍之內。』（臺灣高等法院暨所屬法院87年法律座談會彙編第35至37頁參照）。經查，被告辯稱：原告土地上建物為微笑山丘社區，是原告以步行方式通行系爭土地至微笑山丘社區門口以行使通行權並無任何不宜之處，故原告依被告提出之通行方案即附圖二（見本院卷二第97頁）所示編號B1、B2、B3、B4，寬約1 公尺之通道（面積合計146.92平方公尺之範圍），已足使原告通行系爭四筆土地至微笑山丘社區門口而無任何之妨礙等語。然民法第787 條所定之通行權，係為促進袋地之利用，而令周圍地所有人負容忍通行之義務，為對周圍地所有權所加之限制，故其通行範圍應以使土地（袋地）得為「通常使用」；而所謂「通常使用」，應係指一般人車得以進出而聯絡通路至公路之情形，且通行權利尚須在通行必要之範圍及擇損害最少方式為之，是被告提出之通行方案即附圖二（見本院卷二第97頁）所示編號B1、B2、B3、B4，寬約1 公尺之通道（面積合計146.92平方公尺），尚不得使一般人車得以進出而聯絡通路至公路之情形，該方案自不足採。進而，本院審酌原告土地與附近周圍地之使用現況、地理狀況、相關公路之位置、與通行必要土地之距離、相鄰土地利用人之利害得失及其他各種具體情事綜合斟酌判斷之，認原告之上開通行方案，應屬可採。則原告就被告京城銀行所共有系爭土地如附圖一所示藍色線部分（即A1面積261.69平方公尺、A2面積66.76 平方公尺、A3面積238.21平方公尺、A4面積20.49 平方公尺，總面積587.15平方公尺）之範圍有通行權存在。至原告主張：被告賢德公司應將設置於系爭249-7 地號土地如附圖一所示紅色部分範圍之電動柵欄機拆除部分，因被告於本件審理中同意提供遙控器予原告以開

啟該電動柵欄機或於原告有通行必要時主動開啟該電動柵欄機（見本院卷一第136 頁、第169 頁），自難謂原告之上開拆除該電動柵欄之請求，合於民法第787 條第2 項「有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最小之處所及方法為之。」之規定，原告此部分之請求，應屬無據。

㈢按通行權之目的，乃使土地與公路有適宜之聯絡，而得為通常之使用，故妨阻土地與公路適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土地所有人得請求除去之，所妨阻者，不限於周圍地上，即在公路上亦然，始能貫徹該條規定之目的（最高法院87年度台上字第875 號、88年度台上2864號判決意旨參照）。經查，原告對於被告京城銀行所共有之系爭土地如附圖一所示藍色線部分（即A1面積261.69平方公尺、A2面積66.76 平方公尺、A3面積238.21平方公尺、A4面積20.49 平方公尺，總面積587.15平方公尺）之範圍有通行權存在，業經本院審認如上，且該通行權為原告土地所有權之延伸，而有對世之效力，則原告主張：被告於系爭土地如附圖一所示藍色線部分（即A1面積261.69平方公尺、A2面積66.76 平方公尺、A3面積238.21平方公尺、A4面積20.49 平方公尺，總面積587.15平方公尺）之範圍內，應容忍原告通行，並不得設置障礙物或為任何妨害、阻饒原告通行之行為一節，乃屬有據，應予准許。進而，原告依原證14之土地使用權同意書，而為上開請求部分，本院即不再贅述，附此敘明。

㈣按因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，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；數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同；前項情形，有通行權人，無須支付償金，民法第789 條第1 、2 項定有明文。經查，至原告雖主張：原告土地與系爭土地原均屬83年6 月22日合併後之系爭324-3 地號土地之一部【此有依原證6 之土地登記簿影本所載而製作原告土地與系爭土地於83年6 月24日分割前之

系爭324-3地號土地之對應關係表可參（見本院卷二第69頁）】，系爭324-3地號土地本非袋地，並由泰堡公司於84年2月24日登記為所有權人，後因分割並讓與數人致使原告土地形成袋地，是原告之前手因任意將相關土地不斷分割及讓與不同之人，而未保留對外通行之道路而形成袋地，此屬土地所有人任意行為使其土地成為袋地，自應受民法第789條規定之限制，不得對於所分割土地主張有償通行權等語。然系爭324-3地號土地是否袋地乙節，既為被告所否認，參諸民事訴訟法第277條規定，應由原告就系爭324-3地號土地非袋地之權利發生特別要件事實，負舉證之責。茲論述如下：

1.經查，系爭324-3地號土地於83年6月24日分割前欲通往外界公路必經之周圍地為重測前楊梅段324-139地號、324-62地號土地（此二筆土地位於微笑〇〇〇區〇〇〇〇〇路上），及324-98地號、324-93地號（此二筆土地位於微笑〇〇〇區〇〇〇〇〇路〇〇巷上）等四筆私人土地，此參上開土地地籍圖資網路便民服務系統資料照片與土地登記謄本（見本院卷二第143至153頁）可資證明。且原證14之土地使用權同意書中（見本院卷二第190至192頁），亦未見重測前楊梅段324-139地號、324-62地號土地、324-98地號、324-93地號等四筆土地之地主提出任何土地使用權同意書。另原證13佳碁公司出具之切結書（見本院卷二第189頁），僅係指佳碁公司以於切結書上之地號土地向主管機關申請建築，而有關供公眾通行之既成巷路（即福人路及福人路75巷）是否符合修正前民法第852條因時效取得不動產役權之要件，在認定上如發生糾紛時概由佳碁公司負責而已，並非謂依上開切結書之「供公眾通行之既承巷路」記載即符合因時效取得系爭土地之不動產役權之要件。是原告執原證14之土地使用權同意書及原證13之切結書，而主張得通行重測前楊梅段324-139地號、324-62地號、324-98地號、324-93地號等四筆私人土地，乃屬無據。

2.復查，原告雖提出系爭本院判決而主張：微笑山丘社區門口之「福人路」及「福人路75巷」為既成道路，是系爭324-3地號土地非袋地等語，惟觀諸本院判決所示內容：【原告主張系爭道路（位於桃園市○○區○○段○○○號土地上）僅供福人山莊住戶通行，且另有保甲路可供通行，固據其提出Google地圖照片及現場照片等件為證（見本院104 年度壢簡字第1180號卷第79至86頁、第98頁、第107 頁，下稱104 壢簡1180號卷），惟依原告所提出之照片，其保甲路道路末端係連接步道，汽車未能通行連接至福人山莊，此對照被告提出之現場照片及福人登山步道地圖亦可得知（見壢重訴卷第118 至125 頁），且兩造協同桃園市政府養護工程處至現場會勘，系爭道路確為福人路75巷、75巷26弄、28弄及30弄之福人山莊社區住戶通往校前路之唯一通路，此有桃園市政府105 年11月14日府工養行字第1050270777號會勘通知單、手繪位置示意圖及所附會勘照片在卷可參（見壢重訴卷第138至152 頁），復依上開福人登山步道地圖，福人路上除有登山口外，靠近福人山莊處亦有其他登山入口，顯見系爭道路為不特定之公眾通行所必要，且原告提出之上開現場照片，僅能證明該通行之道路為私人土地或私設道路，並無法證明系爭道路僅供福人山莊住戶通行。從而，系爭道路為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時，應堪認定。】，可知，系爭本院判決認定位於桃園市○○區○○段○○○號土地上之福人路路段成立公用地役關係之基礎，除此路段為「福人路75巷、75巷26弄、28弄及30弄之福人山莊社區住戶通往校前路之唯一通路」，另有在於該福人路段附近尚有「福人登山步道之登山口」，而為供不特定登山客通行所必要，是以，系爭本院判決中認定之「供不特定公眾通行之道路」係指福人路靠近「福人登山步道之登山口」之桃園市○○區○○段○○○號土地上路段，而微笑山丘社區門口之重測前楊梅段324-13 9地號、324-62地號土地所位於「福人路」及重測前楊梅段324-98地號、324-93地號土地所位於「福

人路75巷」之路段，是否為成立公用地役關係之既成道路，仍非系爭本院判決所確認，尚非明確；又原告所舉原證10之楊梅鎮公所71年9月4日楊鎮戶字第2040號函及原證17之空拍圖（見本院卷二第179頁、第228至231頁）僅能推知，於71年間因雙子城公司於楊梅段山坡地闢建「福人〇〇〇區〇〇〇設道路，並向當時楊梅鎮公所申請將該道路命名為「福人路」而已，惟該道路開設及命名，與該道路是否為既成道路而成立公用地役關係間無必然之關連；此外，原告至本件言詞辯論終結前，並未提出其他證據以實其說，本院自不能對於原告作出有利之認定，至為灼然。足認，微笑山丘社區大門外之重測前楊梅段324-139地號、324-62地號土地所位於「福人路」及重測前楊梅段324-98地號、324-93地號土地所位於「福人路75巷」之路段，並無成立公用地役關係而非既成道路。

3.依此，系爭324-3地號土地本為袋地，原告就上開袋地通行權之主張而不合於民法第789條規定之要件，是原告之前揭關於無償通行權所稱，自非可採。

五、綜上，原告本於民法第787條之有償通行權規定，為主文第1項至第2項所示之請求，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回，而諭知主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造之其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。經查，本件確認通行權存在等事件，事涉相鄰關係，與經界事件涉訟之性質類似，爰斟酌兩造在本件訴訟中之利害關係及勝敗情形，就訴訟費用負擔判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　25　　日

民事第五庭　法　官　姚葦嵐

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　　9　　月　　26　　日

書記官　賴昱廷