

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3319號

原告 鄒騰龍

被告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 蔡培元

上列當事人間請求袋地通行權事件，本院於中華民國108年12月4日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、被告之法定代理人原為吳文貴，嗣變更為趙子賢，已聲明承受訴訟，並經原告同意（見本院卷第11頁），應予准許。

二、原告起訴聲明請求確認袋地通行權、准將被告管理之臺中市○○區○○○段○○○○○○○○號土地如其自繪圖部分分給原告通行、造路並鋪設柏油路面（詳本院卷第87頁），嗣更正聲明為如下列原告聲明欄所示（見本院卷第161頁反面），此核屬更正陳述及減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、原告所有坐落臺中市○○區○○○段○○○○號土地（下稱原告系爭土地）為袋地，於民國105年11月9日申請通行被告所管理之同段443、445地號土地（合稱被告管理土地，以下同地段均以地號稱之），然被告認原告系爭土地本有聯外道路，與袋地通行權之規定不符，駁回原告之申請。惟原告系爭土地係於57年02月12日由重測前詹厝園段50地號土地分割出，而頂厝路所坐落土地係於70年6月8日逕為地目變更由田變道，並於同年12月02日編定為特定農業區交通用地，是57年土地分割前並無該頂厝路。雖原告系爭土地目前出租予砂石

廠使用，然未來若收回使用，原告系爭土地將面臨無路可走之困境。又 445地號土地本為交通用地，如開路提供原告通行，對被告影響不大，原告選擇通行之路段為最小損害之方案，被告駁回原告之申請於法未合，爰依民法第787條第1項起訴請求確認袋地通行權。

二、聲明：確認臺中市○○區○○○段○○○○○○○○號土地（即被告管理土地），如臺中市大里地政事務所108年7月22日土地複丈成果圖（即附圖）445(A)及443(A)部分有通行權，並不得妨害原告通行。

貳、被告抗辯：

一、重測前詹厝園段50地號土地原屬林浩正所有，於57年02月分割增加50-2、50-3地號，並分別出賣登記予蕭森祈（50地號，現438地號）、何國明（50-2地號，現437地號）、李鴻傑（50-3地號，現448地號即原告系爭土地），嗣50、50-2地號再於70年04月16日分割增加50-5、50-6地號（現433、434地號；由上可知，現437、438、448地號土地原均屬林浩正所有，因分別讓與而移轉予不同人，且依被告於106年11月3日勘查結果，437、438地號土地有鄰接頂厝路對外聯絡；是縱原告系爭土地有與公路聯絡不適宜之情形，亦為林浩正之任意行為所致，依民法第787條第1項、第789條第1項，原告僅能通行其他受讓人之土地。又原告系爭土地目前作為砂石廠使用，並使用458、459、457地號土地位置進出，無通行被告管理土地之必要，且445土地雖為交通用地，但若未開闢使用，地主仍得出租受益，原告之主張無理由。

二、答辯聲明：原告之訴駁回。

叁、爭點整理結果（見本院卷第172頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)、臺中市○○區○○○段○○○○號土地（即原告系爭土地），係原告於92年08月27日因拍賣取得所有權（重測前為詹厝園段50-3地號，為特定農業區農牧用地）；同段443、445地號土地為國有土地（即被告管理土地），依序為特定農業區水

利用地及交通用地，由被告任管理人（見中簡卷第25、23至24頁土地登記第一類謄本）。

(二)、原告系爭土地東側依序鄰 443、445地號土地，可由445地號土地南接環河路一段（坐落土地包括452、451、180、179地號），原告系爭土地北側依序鄰437、438地號土地（即重測前詹厝園段50-2、50地號），437、438地號土地北接頂厝路（坐落土地包括434、433地號，即重測前詹厝園段50-6、50-5地號，另432地號土地則於103年間第一次登記為國有，見中簡卷第18至22頁土地登記第一類謄本）。

(三)、重測前詹厝園段50地號土地原屬林浩正所有，57年02月分割增加50-2、50-3地號，並分別出賣登記予蕭森祈（50地號，現438地號）、何國明（50-2地號，現437地號）、李鴻傑（50-3地號，現448地號即原告系爭土地），嗣50、50-2地號再於70年04月16日分割增加50-5、50-6地號（現433、434地號，見中簡卷第28至40土地登記簿、本院卷第27頁土地分割沿革、29、35、45頁土地查詢資料、31至33、37至39、47至48頁土地登記簿、34、40、49頁土地登記總簿、61至62頁地籍異動索引）。

(四)、原告自92年間拍賣取得系爭土地起迄今，均出租予經營砂石廠之中來工業股份有限公司（下稱中來公司）堆放砂石及洗選砂石，該砂石廠門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號，使用458、459、457地號土地位置進出，445地號部分土地及437、449、450地號土地，均為該砂石廠使用範圍（見本院卷第103至118頁臺中市政府經濟發展局函附工廠登記資料、130至140頁勘驗筆錄、現場照片）。

二、本件爭點：

(一)、被告抗辯本件有民法第789條第1項之情形，原告僅得通行同段437、438地號土地至頂厝路，原告則主張頂厝路係重測前詹厝園段50地號土地分割後始開闢，不適用上開規定，何者有理由？

(二)、被告抗辯原告系爭土地供砂石廠堆放砂石，該砂石廠使用範

圍鄰環河路可進出，無使用被告管理土地通行之必要，有無理由？

(二)、原告主張系爭土地為袋地，通行被告管理土地如附圖所示443(A)、445(A)範圍，係損害最少之處所及方法，並請求確認此範圍之通行權及不得妨害其通行，有無理由？

(四)、兩造不再提出其他爭點。

肆、本院判斷：

一、本件有民法第789條第1項情形：

(一)、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其他分割人之所有地；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，民法第789條第1項定有明文。本條項規定之旨趣，在於當事人為讓與土地之一部或分割時，對於不能與公路適宜聯絡之情形，當為其所預見，而得事先為合理之解決，自不能因當事人之任意行為，而加重其他鄰地所有人之負擔。

(二)、原告系爭土地北接437、438地號土地可通頂厝路，438、437地號土地及原告系爭土地，重測前依序為詹厝園段50、50-2、50-3地號土地，原均屬林浩正所有，57年2月間分割為3筆土地分別出賣登記予蕭森祈、何國明、李鴻傑，嗣50、50-2地號再於70年間分割增加50-5、50-6地號（現433、434地號，均屬頂厝路一部分），原告則於92年08月27日因拍賣取得系爭土地所有權等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)(三)），且上開各土地鄰接情形，有地籍圖謄本、被告所製使用現況略圖、原告所提網路地圖附卷可稽（見中簡卷第13頁、本院卷第23、89、90頁）。故原告系爭土地與緊鄰頂厝路之437、438地號土地（下稱系爭三筆土地）原為一筆土地，原告系爭土地經由437、438地號土地可對外聯絡，堪予認定。雖原告主張頂厝路開闢於70年間，系爭三筆土地在57年間分割時尚無頂厝路，本為袋地，不適用民法第789條第1項云

云。然關於頂厝路開闢時間，經本院函詢臺中市大里區公所覆稱：頂厝路為夏田里內里民通行道路，開闢時間無相關資料可考，本所紀錄於102年時有進行部分路段刨鋪作業，102年以前無紀錄可考等語，有該所 107年11月20日里區農建字第1070032614號函可佐（見本院卷第66頁）。而頂厝路相當狹長，約略位於420、432、433、435、498、429、428、499等地號土地；重測前厝厝園段50-5、50-6地號之地目，係於70年逕為地目變更為「道」，檔案已銷毀等語，有臺中市○里地0000 0000000000里地00000000000000號函足憑（見本院卷第70頁）。另本院以上開頂厝路約略坐落之七筆地號函詢臺中市養護工程處結果，亦查無相關套繪、管理或維護紀錄，有該處函文可佐（見本院卷第72、73頁）。又土地地目與使用現況未必一致，要屬常態，且地目變更涉及國土規劃考量，並須經過一定期間之行政流程，而地目為「田」者，因長期供做道路使用而遭變更為「道」者，所在多有，是地目變更與道路開闢之時點，不生必然關聯，原告以頂厝路坐落之重測前厝厝園段50-5、50-6地號土地地目變更（見上開臺中市大里地政事務所函及本院卷第36、38頁土地登記簿），論證頂厝路開闢於70年間，難以憑信。又依上開地籍圖謄本所示（見中簡卷第13頁），系爭三筆土地北側所鄰土地之地形，均屬細長形狀，與東西延伸走向之頂厝路路形相似。且審視臺中市○里地00000000000000段00地號土地57年02月12日分割出系爭三筆土地之前後地籍圖（見本院卷第97至99頁），其中本院卷第98頁地籍圖，系爭三筆土地北側所鄰之東西走向灰底標示處，形似道路形狀，且長度甚長，益徵被告抗辯系爭三筆土地在分割前即有鄰路，尚非無據。況系爭三筆土地為田地，均屬特定農業區農牧用地（見中簡卷第28、31、34頁土地登記簿、21、22、25頁土地登記第一類謄本），57年間分割時，田間小路已足夠為農業土地之通常利用，系爭三筆土地本不能認與公路無適宜之聯絡而為袋地。且本院卷第98頁地籍圖之灰色標示長條

路形，其寬度非小，原告主張該處均為水溝，無從符實。

(三)、綜上，原告主張頂厝路係70年間始行開闢，並無證據足資證明，而原告系爭土地係分割自437、438地號土地，437、438地號土地鄰頂厝路，頂厝路亦無證據顯示開闢於系爭三筆土地57年分割後，自難認系爭三筆土地於分割時本為袋地。則被告抗辯本件有民法第789條第1項規定之情形，原告僅得通行437、438地號土地至頂厝路，核屬有據，原告以前詞主張不適用上開規定，為無理由。

二、租用原告系爭土地之砂石廠鄰環河路可進出，無使用被告管理土地通行之必要：

(一)、查原告自92年間拍賣取得系爭土地起迄今，均出租予經營砂石廠之中來公司堆放砂石及洗選砂石，該砂石廠門牌號碼為臺中市○○區○○路○段000號，使用458、459、457地號土地位置進出，445地號部分土地及437、449、450地號土地，均為該砂石廠使用範圍等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)）。且依本院勘驗現場結果，原告系爭土地確位於中來公司之砂石廠範圍，而砂石廠鄰環河路可直接進出，無另外開路通行被告管理土地之必要等節，有本院勘驗筆錄及現場照片足憑（見本院卷第130至140頁），復與被告所提網路地圖相符（見本院卷第174至177頁）。至原告主張如伊收回土地，將面臨無路可走之困境云云，核屬尚未發生之事，自不能以不確定之未來任意侵擾鄰地所有權。況原告拍賣取得系爭土地時，對系爭土地現況知悉明確，向來亦以出租予中來公司之砂石廠使用為通常利用，自無不能為通常使用之情事。

(二)、綜上，被告抗辯原告系爭土地供砂石廠堆放砂石，該砂石廠使用範圍鄰環河路可進出，無使用被告管理土地通行之必要，與事實相符，為有理由。

三、原告請求確認被告管理土地如附圖所示443(A)、445(A)範圍之通行權及不得妨害其通行，均無理由：

(一)、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，除

01 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
02 地以至公路，民法第787條第1項定有明文。其目的在使土地
03 與公路有適宜之聯絡，得為通常之使用，是土地縱為袋地，
04 如目前可為通常之使用，自無通行鄰地之必要。

05 (二)、原告系爭土地目前雖為袋地，惟因有民法第789條第1項情形
06 ，僅得通行他分割人之437、438地號土地，始為適法。且原
07 告自取得系爭土地所有權迄今均出租予中來公司之砂石廠使
08 用，該砂石廠面鄰環河路可進出，無使用被告管理土地通行
09 之必要，有如前述。則揆諸前揭說明，原告提起本件確認之
10 訴（見本院卷第161頁反面、171頁反面至172頁正面筆錄）
11 ，主張通行被告管理土地如附圖所示443(A)、445(A)範圍，
12 係損害最少之處所及方法，並請求確認此範圍之通行權及不
13 得妨害其通行，於法未合，均無理由。

14 四、綜上所述，原告依民法第787條第1項，請求確認被告管理土
15 地如附圖445(A)及443(A)部分有通行權，並不得妨害原告通
16 行，為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
18 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
19 ，附此敘明。

20 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 108 年 12 月 25 日
22 民事第五庭 法 官 黃綵君

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
25 出上訴狀（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
26 訴審裁判費。

27 中 華 民 國 108 年 12 月 25 日
28 書記官 楊玉華