臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

107年度苗簡字第738號

原　　告
兼反訴被告　吳錫揚
訴訟代理人　周銘皇律師
　　江錫麒律師
被　　告
兼反訴原告　台灣自來水股份有限公司
法定代理人　魏明谷
訴訟代理人　廖福全
複　代理人　張秀超
　　張國峰
被　　告　鄭麗玟
　　黃傳和
上二人共同
訴訟代理人　許民憲律師
被　　告　財政部國有財產署
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　林彥宏
複　代理人　徐美鈴
　　黃可嘉
被　　告　顏麗容
訴訟代理人　張馨月律師
　　饒斯棋律師
上　一　人
複　代理人　羅偉恆律師
訴訟代理人　劉國瑞

上列當事人間請求確認袋地通行權存在等事件，本院於民國108年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告就苗栗縣○○市○○段○○○　○號土地中如附圖一所示通行路寬2公尺部分土地（面積73.93平方公尺），及同段19

3地號土地中如附圖一所示通行路寬2公尺部分土地（面積43.44平方公尺），暨同段245地號土地中如附圖一所示通行路寬2公尺部分土地（面積6.98平方公尺），有通行權存在。

二、被告財政部國有財產署、顏麗容、台灣自來水股份有限公司就上開第一項所示範圍之土地，應容忍原告通行，並不得設置任何障礙物或為任何妨礙原告通行之行為。

三、被告鄭麗玟、黃傳和應將附圖一編號a-b連線所示部分之圍籬、編號e-f-g-h連線所示部分之鐵皮屋（面積1.64平方公尺）拆除；被告顏麗容應將附圖一編號c-d連線所示部分之大門拆除。

四、原告其餘之訴駁回。

五、本訴訴訟費用由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分得假執行。

七、反訴被告應自本訴判決確定之日起，按年依當年度每平方公尺申報地價之週年利率百分之5，以供反訴被告通行之面積6.98平方公尺計算後，給付償金予反訴原告。

八、反訴原告其餘之訴駁回。

九、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之27，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：原告於民國104年12月22日因買賣而取得苗栗縣○○市○○段○○○○段○000地號土地，該259地號土地僅能徒步通行鄰地189地號土地，方可至東邊小路，再銜接至聯外之水源路，從而259地號土地係與道路無適宜之連絡而屬袋地。惟原可徒步通行之鄰地189地號土地經他人設置圍籬而阻絕通行，通往水源路之東邊小路亦遭被告顏麗容設置大門，致使259地號土地現無法通行至道路，另259地號土地原即因受國有地190、191、256、255地號土地之阻絕而不通公路，並非因一部分割或讓與而形成袋地，爰依民法第787條第1項之規定，提起本件通行權形成之訴，請求法院依職權決定就鄰地245、193、173-2、190、191、

247、189地號土地之通行方案，通行路寬希望為3米，並請求拆除通行範圍內之圍籬及大門，另請求被告應容忍原告通行、鋪設、維修水泥道路等語，並聲明：確認原告就245、193、173-2、190、191、247、189地號土地具有通行權存在，通行方式由鈞院依職權酌定；㈡被告鄭麗玟、黃傳和應將通行範圍內之鐵絲網圍籬、鐵皮屋拆除；被告顏麗容應將通行範圍內之鐵製大門拆除；㈢被告顏麗容、鄭麗玟、黃傳和、財政部國有財產署、臺灣自來水股份有限公司於第一項通行範圍內，應容忍原告通行、鋪設、維修水泥道路，並不得設置障礙物或為任何妨害原告通行之行為。

二、被告則以：

㈠被告台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）：259地號土地與鄰地247、247-6、247-7、258地號土地原同屬同一地主所有，原告因所有權異動而取得所有權，依民法第789條規定，原告僅能向247地號土地等主張通行權；又原告如欲主張通行方案，應採取附圖二通行鄰地258、190、247-1地號土地之方案為當等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回（本院卷第537至541頁）。

㈡被告鄭麗玟、黃傳和：259地號土地鄰接國有地190、259地號土地，而需經由該等國有地連接至道路，故並非民法第789條第2項規定之情形；又原告所主張通行方案，193地號土地現有道路可供通行，190地號土地目前亦可供承租使用，應為對周圍地損害最少方案，至於附圖一所示通行方案，會經過被告鄭麗玟、黃傳和所有之鐵皮屋，將增加拆除地上物之勞費，從而並非對周圍地損害最小方案等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回（本院卷第479至486頁、第661至663頁）。

㈢被告財政部國有財產署：259地號土地與鄰地原同屬一人所有，依民法第789條之規定，原告欲與外界有適宜連絡，應先通行附圖二所示258、190、247-1地號土地，通行路寬請本院斟酌，方屬對周圍地損害最小之處所及方法等語，資

為抗辯，並聲明：原告之訴駁回（本院卷第398至400頁）。

㈣被告顏麗容：259地號土地與鄰地原同屬一人所有，縱使通行方式需藉由國有地始得通行至聯外道路，仍不得因此增加周圍地之負擔，依民法第789條第1項之立法精神及誠信原則，原告應通行189、247、247-1、247-2、247-4、247-6、247-7、258地號土地，而不應通行被告所有之193、173-2地號土地，被告認為附圖二通行258、190、247-1地號土地之通行方案，地形尚屬平整，且通行範圍內之所有權人亦得藉該路聯外通行，符合民法第789條之精神等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回（本院卷第325至333頁、第487至491頁）。

三、兩造協議簡化爭點如下：

㈠不爭執事項

1.原告係259地號土地所有權人，於104年12月22日為登記，登記原因為買賣（本院卷第29頁）。

2.被告台水公司為同段245、246地號土地之所有權人（本院卷第233至235頁）、被告顏麗容為173-2、193地號土地之所有權人（本院卷第225、231頁）、被告鄭麗玟、黃傳和同為189、247、247-1地號土地之所有權人（本院卷第217至223頁）、被告財政部國有財產署為190、191、255、256地號土地之所有權人（本院卷第227至229頁、第249至251頁）。

3.259地號土地為袋地（本院卷第192頁）。

4.259、189、193、247、254、258、312地號土地原均屬訴外人林賢炎所有（本院卷第265、269、283、285、299、305、311、428至431頁）；又同段259、258、247、189地號土地於101年間由訴外人王天助取得（本院卷第267、269、299、305頁）；而247-1、247-2、247-4地號土地係分割自247地號土地（本院卷第237、239、422頁），另247-6地號土地係分割自247-4地號土地（本院卷第241頁），又247-7地號土地係分割自247-2地號

土地（本院卷第243頁）。

㈡爭執事項：

1.259地號土地，是否因與189、193、247、254、258、247-6、247-7地號土地原屬一人所有，故原告僅能通行該等土地？

2.又原告所主張之通行方案，是否為對周圍地損害最少之方案？259地號土地應如何通行至聯外道路？

四、本院之判斷：

㈠爭點一：

1.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，民法第789條第1、2項分別定有明文，又該條立法理由為「查民律草案第一千零十條理由謂因土地之一部讓與或分割，致生不通公路之土地者，其結果由當事人之任意行為而然…」，從而該條適用之前提，乃因當事人之任意行為，將土地一部讓與或分割，抑或將數宗土地分別讓與數人，導致土地與公路無適宜之聯絡而發生形成袋地之結果時，袋地所有權人方僅能通行受讓人、讓與人或他分割人之土地，先予敘明。

2.則經本院至現場履勘後，259地號土地與鄰地189、190、258地號土地均無現可供通行道路，另與261地號土地間雖可見不滿1米之小徑，但放有雜物，並設置電桿及水塔，難認可供一般之通行使用（本院卷第190、207頁），從而僅有鋪設柏油之水源路可作為聯外道路使用（本院卷第188、195頁），而水源路經囑託地政機關鑑定後，乃位於245地號土地上（見附圖一、二所示）；另依259地號土地與鄰地之地籍圖謄本（本院卷第31頁），259地號土地欲通往位於245地號土地上之聯外道路水源路，現實上必須經由190、256地號土地其中一筆土地，方得為之，從而依不爭執事項

2.所示，190 、256 地號土地既均屬國有地，故259 地號土地形成袋地之原因，並非因不爭執事項4.所示之原所有權人一部讓與或分割而造成，自無民法第789 條第1 、2 項規定之適用，被告台水公司、財政部國有財產署、顏麗容上開辯稱原告僅能通行189 、193 、247 、254 、258 、247-6 、247-7 地號土地等語，礙難採納。

㈡爭點二：

1.次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 項有所明文；又對於周圍地有通行權人，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，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情事斟酌判斷之，並不以現為道路，或係最近之聯絡捷徑為限，另如有多數周圍地可供通行，應比較各土地所有人可能受有之損害，擇其損害最少之處所通行之（最高法院103 年度台上字第93號判決意旨參照），且土地相鄰關係乃基於利益衡量之原理而設，其目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，自應限於必要之程度，只要土地能達通常使用即可，斷不可僅為使自身土地發揮最大經濟效益，而要求供通行土地負擔更大之通行範圍，減損供通行土地之經濟利用價值，致對相鄰土地所有人造成逾越必要程度之損害。

2.經查：

⑴經本院至現場履勘並囑託地政機關為現況測量後（本院卷第192 頁），依苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）108 年3 月15日土地複丈成果圖（本院卷第351 頁），現況190 、193 地號土地上已有通行路徑，是倘選擇通行現有之通行路徑，可免除另行開路所造成其他鄰地所有權人之負擔；另

本院審酌259地號土地與現有通行路徑之間，需經由189或190地號土地方得連接，而因189地號土地上另有搭建鐵皮屋、廁所及水塔，倘通行該處，勢將拆除部分地上物而過度影響189地號土地所有權人即被告鄭麗玟、黃傳和之使用權能，並非較小之侵害方式，另190地號土地上現僅有越界建築之鐵皮屋，而經詢財政部國有財產署，該署中區分署苗栗辦事處函覆190地號土地並無出租或同意他人使用等合法使用關係存在，僅有受理民眾新申租案而現審辦中，此有該署108年9月27日函文1份（本院卷第597頁）在卷可稽，則190地號土地現既無合法使用關係存在，然有新申租案審辦中，從而沿190地號土地之地籍線通行以連結至現有通行路徑，對於190地號土地未來之使用規劃及利用，侵害應屬較小；再原告既表示：259地號土地為都市計畫區，現況為種植果樹，未來從事農作、農事及農機具進出等語（本院卷第192頁），是原告通行目的既係供農業之用，通行路寬應以2米即足敷使用。從而本件原告既主張係形成之訴（本院卷第110頁），則本院依職權囑託測繪附圖一所示之通行方式，就通行190地號土地部分，係採取沿地籍線及現有通行路徑通行之最小侵害方式，且通行193、245地號土地部分，亦係通行現有通行路徑以至聯外道路，故該方案應屬對周圍地最小侵害方案無疑。

⑵原告雖主張就附圖一所示通行方案，不應沿190地號土地之地籍線連接至現有通行路徑，過彎恐有困難，而應直線連接至現有通行路徑等語（本院卷第653、659頁），然原告就259地號土地之未來使用目的既為農用，縱使通行路徑有所彎曲，一般農具礙無通行上之困難可言，且原告採直線連接至現有通行路徑之方式，將導致190地號土地因供通行而於土地中間處一分為二，嚴重影響未來之利用及使用規劃，難認屬較小之侵害；又原告雖另主張通行路寬應為3米等語（本院卷第653頁），惟原告既僅主張259地號土地未來係供農作、農事及農機具進出之用，並未提出通行路寬不足3米

即無法就259地號土地為通常使用之其他客觀證據，且原告雖提出農路四級設計規範，主張農路路基寬度至少為3至4米（本院卷第653、660頁），惟依該規範第1條之立法目的，乃提供農路規劃、設計之原則，及辦理既有農路之改善，減少非必要之開挖及破壞，而本件既屬通行權之訴訟，非屬農地開發、利用之情形，僅需使259地號土地能達通常使用即可，並非為使該土地發揮最大經濟效用，自難僅援引該規範之規定，而忽視原告現實使用之用途，遽認通行路寬需達3米，是原告此部分主張，礙難採納。又被告鄭麗玟、黃傳和雖辯稱附圖一通行方案將影響其所有之鐵皮屋等語，然依上所述，國有地190地號土地上既無合法使用關係存在，難認渠等越界建築之部分鐵皮屋有加以保護之必要，是渠等此部分所辯，亦不足採。

⑶至被告台水公司、財政部國有財產署、顏麗容所主張之附圖二所示通行方案，不僅忽略現有通行路徑，且將使258地號土地因供通行而分為二部分，又247-1地號土地之面積為210.98平方公尺，此有土地建物查詢資料1份（本院卷第422頁）存卷可證，渠等主張通行方案，倘以路寬2公尺劃設，即使用99.76平方公尺面積，將近247-1地號土地面積之半數，顯然過度侵害該等土地所有權人之權益，難認屬較小之侵害方案，自難採納。

⑷綜上，原告所有259地號土地，應採取附圖一所示通行方式，方為對周圍地之最小侵害方法，爰判決如主文第1項所示，至原告對其餘土地主張通行權，即屬無據，應予駁回。

3.又按民法物權編關於土地相鄰關係之規定，重在圖謀相鄰不動產之適法調和利用。鄰地通行權之性質，為土地所有權人所有權之擴張，與鄰地所有權人所有權之限制，是以土地所有權人或使用權人，如確有通行鄰地之必要，鄰地所有權人或使用權人，即有容忍其通行之義務，此為法律上之物的負擔（最高法院70年度台上字第3334號判決意旨參照）。依上所述，本院既認定原告得依附圖一所示之通行方案通行以至

聯外道路，是原告即得就190 地號土地中如附圖一所示通行路寬2 公尺部分土地（面積73.93 平方公尺），及同段193 地號土地中如附圖一所示通行路寬2 公尺部分土地（面積43.44 平方公尺），暨同段245 地號土地中如附圖一所示通行路寬2 公尺部分土地（面積6.98平方公尺）為通行，且經本院囑託地政機關為現況勘測後，上開通行路徑上確有搭建圍籬及大門阻礙通行至聯外道路，為求落實原告通行之目的，被告財政部國有財產署、顏麗容、台水公司應有容忍原告通行之義務，故原告請求被告財政部國有財產署、顏麗容、台水公司就上開本院准許通行範圍之土地，應容忍原告通行，並不得設置障礙物或為任何妨礙原告通行之行為，為有理由，應予准許，就被告鄭麗玟、黃傳和部分應予駁回。又上開通行路徑上既有搭建附圖一編號a-b 連線部分所示之圍籬、編號e- f-g-h連線部分所示之鐵皮屋（面積1.64平方公尺）及編號c-d 連線部分所示之大門，而被告鄭麗玟、黃傳和表示圍籬及鐵皮屋為其所有，另被告顏麗容表示大門為其所設置等語（本院卷第191 、663 頁），是原告為求通行，請求拆除上開地上物，亦屬有據，併予准許。

4.再按有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之，民法第788 條定有明文。至於有無必要開設道路，開設如何路面、寬度之道路，應參酌相關土地及四周環境現況、目前社會繁榮程度、一般交通運輸工具、通行需要地通常使用之必要程度、通行地受損害之程度等事項酌定之（最高法院95年度台上字第1718號判決意旨參照）。原告雖另請求於通行範圍鋪設、維修水泥道路，然190 、193 、245 地號土地之使用分區均為山坡地保育地（本院卷第76、80、82頁），為求水土保持之目的，即不得任意開設道路，且原告既表示259 地號土地未來係供農用，

並未提出其他證據證明確有開設道路之必要，是原告請求於通行範圍之土地鋪設、維修水泥道路，即屬無據，應予駁回。

五、本訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第436 條第2 項、第389 條第1 項第3 款之規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。

七、末按因敗訴人之行為所生之費用，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2 款定有明文。本件原告欲通行被告財政部國有財產署、顏麗容、台水公司之土地，而渠等為防衛其權利，故不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防衛其權利所必要之範圍內，且於法院判決前，渠等應供原告通行之範圍位置尚不明確，亦難認渠等有不主動履行法定義務之情事，且本件通行純屬原告獲得利益，是若令提供土地讓原告通行之被告等人，再行負擔訴訟費用，尚非事理所平，爰依上開規定，就原告勝訴部分，命原告負擔本件訴訟費用。至原告敗訴部分，依同法第79條本即應由敗訴之原告負擔，附此敘明。

貳、反訴部分

一、反訴原告台水公司主張：如本院認為反訴被告之主張有理由時，反訴原告即依民法第787 條第2 項之規定提起預備反訴，請求反訴被告自本訴勝訴確定之日起，以供通行土地面積，依當年土地公告總額年息10% 計算償金等語，並聲明：反訴被告應自本訴勝訴確定之日起，按年依當年度每平方公尺公告地價之年息百分之10，計算通行之面積10.39 平方公尺（以最大路寬3 公尺計算，本院卷第564 之1 頁），給付補償金予反訴原告。

二、反訴被告則以：反訴原告所有之245 地號土地現為頭份市○○路，早為供不特定多數人通行使用，原告於其上通行，並

未使其遭受新的損害，不符民法第787 條第2 項之要件，且縱使得請求，亦應以申報地價為準，反訴原告請求無理由等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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，對於通行地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787 條第2 項定有明文；而所謂「償金」，係指補償土地所有權人不能使用土地之損害而言，關於支付償金之方法，民法雖無規定，但行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（最高法院88年度台上字第3040號判決意旨參照）。則償金既係補償土地所有權人不能使用土地之損害，與損害賠償之性質相當，衡諸土地供人通行後，所有權人即不得自由使用、收益，而土地使用、收益之對價，依社會通念即為租金，故土地因他人行使通行權，致該部分土地不能自由使用、收益，則土地所有權人所受損害即應認相當於租金為當。

㈡經查：

1.本院於本訴既認定原告得通行反訴原告所有245 地號土地中面積6.98平方公尺部分之土地，是反訴之審判條件已成就，本院即須就反訴部分加以審理，先予敘明。

2.次按建築房屋之基地租金，以不超過該土地申報總價年息百分之10為限，而所謂土地總價額，土地價額依法定地價，而法定地價為土地所有權人依本法所申報之地價，土地法第105 條準用同法第97條、第148 條、土地法施行法第25條分別定有明文；又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。則本院審酌原告使用245 地號土地中面積6.

98平方公尺部分之土地，係單純供通行之用，且該處位置偏遠，並無商業活動，此亦有本院履勘拍攝之照片4張（本院卷第195至196頁）附卷可憑，是本院認應以申報總地價年息百分之5計算相當於租金之償金，較為恰當。從而反訴原告請求於按年依當年度每平方公尺申報地價之週年利率百分之5，以供反訴被告通行之面積6.98平方公尺計算後，給付償金予反訴原告之部分為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。反訴被告雖辯稱其所經准許通行部分為供不特定多數人通行之水源路，然依附圖一所示，反訴原告所請求給付償金部分，乃現未供道路使用之範圍，並未包括現有道路水源路，足認反訴原告因提供該部分土地供反訴被告通行，將受有使用上權能之限制而受有損害，是反訴被告所辯，自無理由。

四、反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、本件雖係適用簡易程序所為反訴被告部分敗訴之判決，然主文第七項所示之給付，起算日及履行期均未屆至，即無宣告假執行之實益，併予敘明。

六、訴訟費用分擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

苗栗簡易庭　法　官　劉奕榔

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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。

書記官　賴柏仲

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日