

臺灣苗栗地方法院民事判決

108年度訴字第437號

原告 宋炎珠

訴訟代理人 李世才律師

被告 李家龍

訴訟代理人 劉順寬律師

上列當事人間請求確認通行權存在事件，本院於民國108年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告對於被告所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○ ○○ ○號土地，如附圖所示編號352-4 (1)面積172.83平方公尺有通行權存在。

二、訴訟費用由被告負擔1/4，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○ ○號土地為原告所有(下稱原告土地)，相鄰同段352之4地號(分割自同段352地號土地，下稱系爭土地)為被告所有。原告土地為袋地，須通過系爭土地上之道路(下稱系爭道路)，位置及面積如附圖即本院108年度裁全字第5號假處分裁定附圖所示編號352之4(1)172.83平方公尺，以聯絡公路。系爭道路早已鋪設水泥供當地眾人通行數十年之久，是附近果農出入農地工作必經道路，此為必要且對鄰地損害最小之處所，現場亦無其他道路可供對外聯絡。被告明知上開事實而購入系爭土地，有意思實現及明悉系爭土地有事實上不動產役權存在並表見之事實，自應受拘束。

(二) 原告向前手即訴外人謝明均購入原告土地時，為通行之安全，雙方曾簽訂土地使用補償合約(下稱補償合約)，約明原告給付謝明均新臺幣(下同)3萬元，作為352地號種植使用之補償金，謝明均如出售352地號土地，承買人對補償合約無異議時，視為補償合約之承受，如承買人不願承受補償合約內容，謝明均應於3個月前通知原告搬遷

01 然謝明均將系爭土地出賣給被告3個月前並未通知原告
02 搬遷，即表示被告對補償合約無異議而繼受該合約之權利
03 義務。然被告買受系爭土地後，竟阻止原告通行，原告已
04 聲請定暫時狀態假處分，經本院以108年度裁全字第5號
05 裁定准許在案。為此依通行權及補償合約之法律關係提起
06 本件形成訴訟。並聲明：確認原告對系爭土地如附圖所示
07 編號352-4（1）面積172.83平方公尺或其餘適合之處所
08 有通行權存在。

09 二、被告答辯：原告土地要通往外面道路，仍要經過多位訴外人
10 之土地才能到達，並非通過系爭道路即可聯外。系爭道路亦
11 非如原告主張為數十年來附近果農必經之路，依據勘驗當日
12 原告土地似乎僅有供原告或使用原告大型農舍之人所使用
13 並無其他果農或私人進出，故系爭道路並非供公眾及當地
14 人通行數十年之久之既成道路，原告應就主張有利於己之事
15 實負舉證之責任。又原告聲請假處分雖經裁定准許，然該保
16 全程序並無確定實體法律關係之效力。原告與謝明均簽訂之
17 補償合約，依債權關係相對性原則，僅於原告與謝明均間發
18 生效力，無法拘束被告。依據最高法院96年度台上字第1413
19 號判決意旨，原告向謝明均購買原告土地及簽訂補償合約時
20 已明知原告土地為袋地仍為買受；且系爭道路雖鋪設水泥
21 然僅供原告個人特殊用途使用，依誠信原則，原告自不得
22 主張袋地通行權，且本件亦無所謂意思實現及不動產役權存
23 在之情事，原告主張自非可採。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、查兩造不爭執之事實為：

25 （一）347地號為原告所有，系爭土地為被告所有，均為山坡地
26 保育區農牧用地，且相毗鄰。

27 （二）被告於民國107年6月22日登記因買賣取得系爭土地。被
28 告不同意原告通行系爭土地上之系爭道路，經原告聲請定
29 暫時狀態假處分，經本院以108年度裁全字第5號裁定准
30 許在案。

31 （三）原告與謝明均於99年5月20日簽訂補償合約，約定謝明均

01 將 352 地號之使用權交由原告使用。

02 四、本院之判斷：

03 (一) 按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除
04 因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周
05 圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範
06 圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第 78
07 7 條第 1、2 項分別定有明文。而鄰地所有人有異議時，
08 有通行權之人或異議人得請求法院以判決定之，民法第 78
09 7 條第 3 項準用第 779 條第 4 項亦有明定。是以當事人主
10 張民法第 787 條規定之袋地通行權，基於程序選擇權，可
11 提起確認之訴及形成之訴，前者係就鄰地之特定處所及方
12 法訴請法院確認其有無通行之權利，後者係依民法第 787
13 條第 3 項準用同法第 779 條第 4 項規定，請求法院就鄰地
14 損害最少之處所及方法酌定其通行之範圍。本件原告陳明
15 係以形成之訴主張通行權，則其通行範圍自得由法院酌定
16 ，不受原告聲明通行範圍之拘束，合先敘明。

17 (二) 原告土地係為袋地：

18 1、土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土
19 地所有人得通行周圍地以至公路，民法第 787 條第 1 項前
20 段定有明文。其立法意旨在於調和土地相鄰之關係，以全
21 其土地之利用，故明定周圍地所有人負有容忍通行之義務
22 (最高法院 85 年台上字第 1781 號判例意旨參照)。該條文
23 所謂通常使用，應係指一般人車得以進出而聯絡通路至公
24 路之情形(最高法院 91 年度台上字第 1846 號判決意旨參照
25)。經查，系爭土地上西南側有工寮一座，工寮旁即為系
26 爭道路可通行至原告土地，道路鋪設水泥，可供車輛行駛
27 ，沿系爭道路可行駛至原告土地內之平台、停車場，道路
28 另一端可通往位於 346 地號上原告所有 3 層樓農舍；原告
29 土地上之平台往西有碎石路，現況約 2 米餘，可步行至同
30 段 349 地號上之果園、棚架。系爭道路沿山坡興建，山坡
31 大部分為雜木林，道路一側為山壁，一側為陡坡，系爭道

01 路對外通行可連接苗農140線道路。原告主張通行路徑據
02 苗栗縣大湖地政事務所（下稱大湖地政）測量人員在場稱
03 係依現況測量，長度約38米，寬度約4米至5米2等情，
04 業經本院會同兩造及大湖地政測量人員至現場勘驗屬實，
05 製有勘驗筆錄、現場相片在卷為憑，且有原告提出之地籍
06 圖謄本、空照圖、大湖地政提供之空照圖附卷可參，堪認
07 系爭土地周圍均為他人所有土地，對外與公路並無適宜之
08 聯絡道路，自屬袋地。

09 2、被告雖抗辯原告要通往道路，仍要經過許多訴外人之道路
10 才可到達等語。然按民法第787條第1項有關「袋地通行
11 權」之土地所有人得通行周圍地以至公路之規定，其「周
12 圍地」並非僅指以與不通公路土地直接相毗鄰者為限。如
13 不通公路之土地，與公路之間，有二筆以上不同所有人之
14 土地相鄰，為達通行公路之目的，自亦得通行該周圍地。
15 於此情形，土地所有人祇須對該法律關係存否不明確而有
16 爭執之相鄰周圍地所有人提起確認通行權之訴為已足，不
17 以對所有周圍地之所有人均起訴或一同起訴併列被告為必
18 要（最高法院90年度台上字第166號判決意旨參照）。是
19 以原告土地既為袋地，縱使須經數筆訴外人所有土地始得
20 通行公路，為達通行至公路之目的，原告仍有對否認其通
21 行權存在之被告主張通行權之實益，是被告前開抗辯，即
22 不足採。

23 （三）原告主張通行範圍為必要，且為對周圍地損害最少之處所
24 ：

25 鄰地通行權為鄰地所有權之擴張，係為促進袋地利用，而
26 令周圍地所有人負容忍通行之義務，其目的在解決與公路
27 無適宜聯絡之土地之通行問題，因而限於必要之程度，且
28 應選擇對鄰地損害最少之處所為之。又所謂通行必要之範
29 圍內，周圍地損害最少之處所及方法為何，應依社會通常
30 之觀念，就附近周圍地之地理狀況、相關公路之位置、與
31 通行必要土地距離、相鄰土地利用人之利害得失及其他各

01 種情事，按具體事例斟酌判斷之（最高法院83年度台上字
02 第1606號、95年度台上字第2653號判決意旨參照）。查原
03 告土地為山坡地保育區之農牧用地，原告自陳於土地上做
04 園藝、農舍使用。原告土地除園藝等使用外，其餘部分為
05 雜木林，山區交通不便，有賴車輛載運出入。原告主張通
06 行之系爭道路現況為沿山坡興建之水泥道路，水泥路面有
07 裂縫，有卷附照片可憑，堪認鋪設已有相當時日，且依原
08 告與謝明均之補償合約簽訂於99年5月20日，可見原告前
09 經謝明均同意使用系爭道路多年。又系爭土地上西南側之
10 工寮，亦須行經系爭道路對外通行，現狀亦未見另有通路
11 可供通行，可見無論原告、被告均係經由系爭道路對外通
12 行。審酌原告土地面積達8,620.89平方公尺，面積廣大，
13 然附近均為雜木林，地勢崎嶇，路徑不明，倘如於其他鄰
14 地開設道路，勢必耗費甚鉅且造成鄰地更大損害。依系爭
15 道路現況為○○○區○○○○道路，亦供被告對外通
16 行，堪認被告就系爭道路範圍所在土地亦難以作其他使用
17 ，且因系爭道路一側為陡坡，現況之道路寬度始足供上山
18 、下山車輛會車及通行安全，堪認原告主張之通行範圍為
19 必要，且為對周圍地損害最小之處所。

20 (四) 被告雖抗辯依據最高法院96年度台上字第1413號判決意旨
21 ，原告向謝明均購買原告土地及簽訂補償合約時，已明知
22 原告土地為袋地仍為買受，依誠信原則，原告自不得主張
23 袋地通行權云云。然查，原告所主張最高法院96年度台上
24 字第1413號判決意旨，係論述有關民法第789條之立法基
25 礎，乃在於袋地通行權本屬相鄰土地間所有權之調整，土
26 地所有人固得本於其所有權，而就土地得任意為土地一部
27 之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土
28 地所有人就土地一部之讓與，而使成為袋地，為其所得預
29 見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周
30 圍土地，以至公路。故土地之一部因強制執行，致造成袋
31 地之情形，倘非出於土地所有人之任意行為或預期其得事

01 先安排者，當無民法第789條之適用。故上開案件中374
02 號土地輾轉讓與由上訴人取得，致374號土地需通行他人
03 土地始得通行公路，並非原所有權人任意之行為，而374
04 號土地受讓人及上訴人，明知374號為袋地仍購買，進而
05 主張適用民法第789條之規定，不需支付償金，顯不公平
06 ，並有違誠信原則，因認無民法第789條之適用。該案判
07 決與本件原告土地確為袋地，而有通行周圍地以至公路之
08 必要，以發揮袋地效用之情形並不相關，被告據上開判決
09 意旨，主張原告明知袋地而購買，即應本於誠信原則不得
10 主張通行權乙節，核與袋地通行權制度之立法意旨有違，
11 並不足採。

12 五、綜上所述，原告本於袋地通行權之法律關係，請求確認原告
13 就系爭土地如附圖所示編號352-4 (1) 172.83平方公尺有
14 通行權存在，為有理由，應予准許。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及舉證，經本
16 院審酌後，認為均不足影響本件判決結果，爰不逐一論述，
17 附此敘明。

18 七、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
20 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
21 。本件通行權事件涉相鄰關係，與經界事件涉訟之性質類
22 似，原告亦因本件通行而受有利益，爰斟酌兩造在本件訴訟
23 中之利害關係，就訴訟費用負擔判決如主文第2項所示。

24 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日
25 民事第二庭 法官 曾明玉

26 以上正本係照原本作成

27 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。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 書記官 林美黛

30 中 華 民 國 108 年 11 月 29 日