

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第315號

上訴人 來富生活事業股份有限公司

法定代理人 廖佩如

訴訟代理人 廖本聰

張進豐律師

魯忠軒律師

沈志成律師

劉彥麟律師

被上訴人 宜佳營造工程有限公司

兼

法定代理人 呂連嘉

被上訴人 廖陳淑貞

蔡景明

陳給琪

盧玉琴（即黃進富之繼承人黃政雄之承受訴訟人）

游育綾（即黃進富之繼承人黃政雄之承受訴訟人）

黃雅君（即黃進富之繼承人）

黃曉萍（即黃進富之繼承人）

黃薰瑩（即黃進富之繼承人）

黃瓊慧（即黃進富之繼承人）

黃秀桃（即黃進富之繼承人）

黃宇婕（即黃進富之繼承人）

兼上一人

法定代理人 戴佩渝（即黃進富之繼承人）

被上訴人 林傳鑫

林慶棠

林崇棠（即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人）

林元珍（即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人）

孫林阿節（即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟）

林育瑛（即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人）

林秋梅（即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人）

01 林梅英(即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人)
02 林嘉郁(即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人)
03 林文棠(即林亮之繼承人兼林劉九妹之承受訴訟人)

04 上十人共同

05 訴訟代理人 邱清銜律師

06 複代理人 張必昇律師

07 被上訴人 林誠霖

08 上列當事人間確認通行權事件，上訴人對於中華民國106年11月
09 30日臺灣新北地方法院105年度訴字第1854號判決提起上訴，本
10 院於108年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。

13 上開廢棄部分，確認上訴人對於如附表所示被上訴人共有地號土
14 地，有如附圖所示方案三之通行權存在。

15 第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面

18 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
19 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
20 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
21 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟
22 法第168條、第175條分別定有明文。查原審共同被告林劉九
23 妹於民國106年4月9日死亡，其全體繼承人為被上訴人林崇
24 棠、林元珍、孫林阿節、林育瑛、林秋梅、林梅英、林嘉郁
25 、林文棠等8人（下逕稱其名，合稱林崇棠等8人），並具狀
26 聲明承受訴訟，有除戶謄本、戶籍謄本及繼承系統表在卷可
27 稽（見本院卷（一）265至285頁），核無不合，應予准許。

28 二、被上訴人宜佳營造工程有限公司（下稱宜佳公司）及被上訴
29 人呂連嘉、廖陳淑貞、蔡景明、陳給琪、盧玉琴、游育綾、
30 黃雅君、黃曉萍、黃薰瑩、黃瓊慧、黃秀桃、黃宇婕、戴佩
31 渝、林誠霖（下皆逕稱其名）經合法通知，均未於言詞辯論

期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：上訴人所有坐落新北市○○區○○○段○○○○○號土地（重測○○○區○○○段○○○○○○○號土地，下稱系爭0000地號土地），係與周圍公路無適宜聯絡之袋地，須通行被上訴人共有同段之0000地號土地（重測○○○區○○○段○○○○○○○號土地，下稱系爭0000地號土地）、0000地號土地（重測○○○區○○○段○○○○○○○號土地，下稱系爭0000地號土地）及0000地號土地（重測○○○區○○○段○○○○○○○號土地，下稱系爭0000地號土地），始能連接新北市○○區○○○路之公路。又上訴人所有系爭0000地號土地為丁種建築用地，屬工廠興建用地，依建築技術規則建築設計施工編第117條第7款及第118條第2款規定，應設8公尺寬之道路，並有鋪設柏油路面、設置排水溝渠及相關水電、瓦斯、電信管線之必要，且被上訴人不得設置障礙物或其他妨害上訴人通行等情。爰依民法第786條、第787條及第788條之規定，請求：（一）確認上訴人對於林傳鑫、林慶棠、宜佳公司及廖陳淑貞（下稱林傳鑫等4人）共有系爭0000地號，對於廖陳淑貞、蔡景明、呂連嘉、陳給琪、游育綾、盧玉琴、黃雅君、黃曉萍、黃薰瑩、黃瓊慧、黃秀桃、黃宇婕、戴佩渝（下稱廖陳淑貞等13人）共有系爭0000地號土地，以及對於林慶棠、林誠霖、林崇棠等8人（下稱林慶棠等10人，與林傳鑫等4人及廖陳淑貞等13人，合稱被上訴人）共有系爭0000地號土地，即如附圖所示方案一或方案二之任一方案有通行權存在。（二）被上訴人應容忍上訴人於通行範圍之土地設置柏油路面及雨污水排水溝渠，且被上訴人不得設置障礙物或為其他妨害上訴人通行之行為。（三）被上訴人應容忍上訴人於通行範圍之土地設置水、電、瓦斯及電信等管線。原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴。嗣於本院審理時撤回在擬通行土地設置柏油路面、排水溝渠及水、電、瓦斯、電信

等管線部分之上訴（即民法第786條及第788條之請求）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，確認上訴人對於林傳鑫等4人共有系爭0000地號土地，對於廖陳淑貞等13人共有系爭0000地號土地，以及對於林慶棠等10人共有系爭0000地號土地，即如附圖所示方案一或方案二之任一方案有路寬8公尺之通行權存在。

二、被上訴人辯以：

- (一)林傳鑫、林慶棠及林崇棠等8人則以：上訴人所有系爭0000地號土地原得經由南側新北市○○區○○○○段○○○○○號國有土地（重測○○○區○○○段第000-2地號，下稱系爭0000地號土地）對外通行，因其前手其江企業有限公司（下稱其江公司）負責人趙華江任意在系爭0000地號土地下緣圍起高牆堆棄廢土，致系爭0000地號土地無路通行，且為上訴人購買時所明知，自不得許其通行周圍土地之請求。又鄰地通行權之目的在解決土地通行問題，非處理土地建築問題，自應擇對鄰地損害最少之處所為之，而3.5公尺路寬已足供大型貨車通行，故上訴人主張設置8公尺路寬之請求，顯逾通行之必要程度等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。
- (二)宜佳公司及呂連嘉則以：上訴人購買系爭0000地號土地時已知悉此為袋地，不同意上訴人所提通行方案等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。
- (三)廖陳淑貞及蔡景明則以書狀陳稱：其等購買系爭0000、0000地號土地共有部分之目的，即在供上訴人通行或其他目的使用，同意依附圖所示方案一之通行方式，提供上開土地予上訴人通行等語。
- (四)林誠霖則以書狀陳稱：不同意提供系爭0000地號土地予上訴人通行等語。
- (五)陳給琪、盧玉琴、游育綾、黃雅君、黃曉萍、黃薰瑩、黃瓊慧、黃秀桃、黃宇婕、戴佩渝均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 三、不爭執事項：（見本院卷（一）173至175、240頁，並因論述為
02 部分文字修刪）

03 （一）系爭0000地號土地為上訴人所有，係於90年間分割自同段00
04 00地號土地（重測○○○區○○○段○○○○號土地，下稱系
05 爭0000地號土地）。

06 （二）系爭0000地號土地可經由系爭0000地號土地自新北市○○區
07 ○○○路○○○巷（現有巷道）對外通行至○○○路之公路，
08 而系爭0000地號土地與上開公路並無適宜之聯絡，係屬袋地
09 。

10 （三）上訴人於104年9月14日向其江公司購買系爭0000地號土地時
11 ，已知其為袋地，其江公司負責人為趙華江。

12 （四）系爭0000地號土地共有人為廖陳淑貞等13人。

13 （五）系爭0000地號土地共有人為林傳鑫等4人。

14 （六）系爭0000地號土地共有人為林慶棠等10人。

15 （七）系爭0000地號土地使用類別為丁種建築用地，系爭0000地號
16 土地使用類別為農牧用地，系爭0000地號土地使用類別為林
17 業用地，系爭0000地號土地使用類別為交通用地。

18 （八）廖陳淑貞同意提供其共有之系爭0000、0000地號土地予上訴
19 人通行。

20 （九）蔡景明同意提供其共有之系爭0000地號土地予上訴人通行。

21 四、上訴人主張其所有系爭0000地號土地為袋地，須經由被上訴
22 人共有之系爭0000、0000、0000地號土地始得對外通行，爰
23 依民法第787條第1項規定，請求確認其對上開地號土地有如
24 附圖方案一或方案二之任一方案之路寬8公尺通行權存在等
25 語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲論述如下：

26 （一）按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地
27 所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損
28 害，應支付償金。前項情形，有通行權人，應於通行必要之
29 範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，民法第78
30 7條第1項、第2項定有明文。又民法第787條第1項所定之通
31 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，從而明定周圍地所有人負有容忍通行之義務。又法院對於民法第787條第2項「擇其周圍地損害最少之處所及方法」之判決性質，係依職權加以審認，除當事人提起確認之訴有確認判決之效力外，亦有形成判決之效力，自不以當事人所聲明請求之通行處所及方法為限。查上訴人於104年9月14日自其江公司購得系爭0000地號土地，系爭0000地號土地因與公路無適宜之聯絡而屬於袋地乙情，為兩造所不爭（見不爭執事項(一)(二)(三)），並經本院於107年5月24日前往現場勘驗系爭0000地號土地周圍現況及與聯外道路通行結果：系爭0000地號土地與系爭0000地號土地間有一擋土牆，牆高至少有兩個人高度（經實測結果牆高8公尺80公分，見本院卷(二)84、94至97頁），從系爭0000地號土地至該擋土牆有些坡度，又擋土牆另一側與系爭0000地號土地間有一溝渠，系爭0000地號土地縱無該擋土牆亦無法經由系爭0000地號土地通往聯外道路。系爭0000地號土地雖可由○○○路445巷連接聯外的○○○路，但該445巷之坡度落差極大（經實測高低落差約6公尺、坡度約26度，見本院卷(二)84、86至92頁），且目前並無道路連接系爭0000地號土地至○○○路445巷。另沿系爭0000地號土地公廟旁之○○○路，往同段0000、0000、0000地號土地方向開車通行，至同段0000、0000地號土地處右轉前行（途經同段0000、0000、0000、0000、0000、0000地號土地），開始雖可行駛汽車，惟行駛約兩、三分鐘後，道路僅容機車通行，無法供轎車通行等情，有勘驗筆錄、彩色地籍圖及相片在卷可參（見本院卷(一)296至299、316至323頁），顯示系爭0000地號土地之現況，確實並無適宜之對外聯絡道路存在，而有通行周圍地以至公路之必要，自屬袋地無訛。

(二)次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，民法第789條第1項定有明文。上開規定之主要旨趣，在於當事人為讓與或分割土地時，

01 對於不能與公路適宜聯絡之情況，當為其所預見，而可期待
02 其事先為合理解決，故土地所有人不能因自己之讓與或分割
03 土地，致對當事人以外嗣後受讓土地之其他所有人造成不測
04 之損害，而使原有之通行權消滅（最高法院85年度台上字第
05 396號、86年度台上字第2955號判決意旨參照）。準此，民
06 法第789條規定係就土地為一部讓與或分割前，該土地與公
07 路間原有適宜之聯絡，並得為通常使用，嗣因該土地所有人
08 任意將土地為一部讓與或分割之行為，致該土地因而與公路
09 無適宜之聯絡而不能為通常使用之情形，倘該土地在一部讓
10 與或分割前，早與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用，
11 即與民法第789條規定之情形有間。經查，系爭0000地號土
12 地係於90年5月17日分割自系爭0000地號土地，而系爭0000
13 地號土地所臨接之○○○路445巷之聯外道路，係自102年3
14 月4日始經新北市政府公告為通行已達20年之具有公用地役
15 關係之現有巷道等情，有新北市地籍異動索引、新北市工務
16 局函文及彩色地籍圖在卷可稽（見本院卷(一)324至327、299
17 頁），足見系爭0000地號土地在90年5月17日分割出系爭000
18 0地號土地前，亦屬須藉由通行原屬他人私有之○○○路巷
19 道土地對外聯絡之袋地，故系爭0000地號土地並非分割自系
20 爭0000地號土地後，始成為袋地，自無民法第789條第1項規
21 定之適用。另林慶棠等10人所提包括買賣系爭0000地號土地
22 在內之土地（售）資料表後附之協議應留設道路示意圖（見
23 原審卷(一)240至241頁），係仲介公司提供予買賣雙方協議通
24 行之建議方案，並非系爭0000地號土地買賣雙方協議留設之
25 通行道路乙情，亦經證人即仲介公司經紀人謝錦枝到庭證述
26 明確（見原審卷(二)86至87頁），尚難憑此即認上訴人應受上
27 開留設道路示意圖之拘束，僅得經由系爭0000地號土地對外
28 聯絡。至林慶棠等10人辯稱上訴人明知其前手其江公司負責
29 人趙華江任意在系爭0000地號土地下緣圍起高牆堆棄廢土，
30 致系爭0000地號土地無路通行而仍購買云云，惟查無系爭00
31 00、0000地號土地所有權人曾在該土地邊界違法傾倒廢土填

01 高土地而遭移送法辦等情，有新北市政府環境保護局回函在
02 卷可稽（見原審卷(二)158頁、卷(三)80頁），林慶棠等10人復
03 無證據證明上訴人有何致系爭0000地號土地成為袋地之任意
04 行為存在，徒以上訴人於104年9月14日向其江公司購買系爭
05 0000地號土地時，系爭0000、0000地號土地邊界之地勢高低
06 落差過大，即遽認上訴人明知有傾倒廢土並圍起高牆之違法
07 行為而仍購買云云，顯難憑採。再者，系爭0000、0000、00
08 00地號土地原為其江公司及負責人趙華江所有，於103年7月
09 間將上開3地號土地同時委託仲介公司出售乙情，有林慶棠
10 等10人所提土地（售）資料表及上訴人所提土地買賣登記資
11 料等影本在卷可稽（見原審卷(一)240頁、本院卷(一)207至217
12 頁），並經謝錦枝到庭證述：上訴人因同時買了系爭0000、
13 0000地號土地應有部分，可以利用上開2地號土地對外通行
14 ，所以才買了系爭0000地號土地等語（見原審卷(二)87頁），
15 可徵系爭0000地號土地在與系爭0000、0000地號土地同屬其
16 江公司及負責人趙華江所有時，原可經由系爭0000、0000地
17 號土地對外通行，因其江公司負責人趙華江於103年8月12日
18 將系爭0000、0000地號土地共有部分先售予廖陳淑貞，其江
19 公司於104年9月14日再將系爭0000地號土地售予上訴人，致
20 之後單獨取得系爭0000地號土地之上訴人，無法再依讓與前
21 上開3筆地號土地現況對外通行，依上開民法第789條規定之
22 旨趣，應許上訴人得依系爭0000、0000、0000地號土地讓與
23 前之通行方式，與對外公路為適宜之聯絡。

24 (二)承上，系爭0000地號土地既屬須通行周圍地以至公路之袋地
25 ，而經由周圍地即系爭0000、0000地號土地至公路之通行方
26 式亦屬適當，且上訴人所提如附圖所示方案一及方案二之通
27 行方式，其中方案一通行方式較為筆直，並沿系爭0000地號
28 土地邊緣通行，減少對系爭0000地號土地之割裂使用，且僅
29 小範圍通行現供道路及水溝蓋使用之系爭0000地號土地，自
30 優於方案二之大範圍割裂系爭0000、0000地號土地之通行方
31 式。至林慶棠等10人所提通行方案（見本院卷(二)142頁），

01 係將附圖方案二編號A之擬通行位置，移至系爭0000地號土
02 地右側邊緣，除加重系爭0000地號土地通行面積外，且須將
03 同段0000地號土地列入通行範圍，並追加其所有權人新北
04 市政府為本件當事人，自非合適之通行方案。至上訴人嗣以
05 系爭0000地號土地係供興建工廠使用，依建築技術規定通行
06 路寬應達8公尺為由，請求其對附圖所示方案一或方案二之
07 一方案有8公尺路寬之通行權（見本院卷(三)103至105頁）云
08 云。惟鄰地通行權為鄰地所有權之擴張，目的在解決與公路
09 無適宜聯絡之土地之通行問題，應限於必要之程度，擇對鄰
10 地損害最少之處所為之，自不能僅以建築法或建築技術上之
11 規定為立論之基礎，做為擴大通行其鄰地之理由，增加被通
12 行土地無益之負擔。本院參酌「車輛安全檢測基準」中關於
13 車輛寬度限制部分，其中3.2.1及3.2.2分別規定「汽車全寬
14 不得超過2.5公尺」、「經內政部核定之消防車不得超過2.6
15 公尺」（見本院卷(三)99-1頁），可徵車輛最大寬度有2.6公
16 尺之限制。且上訴人亦自陳：系爭0000地號土地屬於丁種建
17 築用地，可以興建工廠，興建工廠就有供大型貨車進出之需
18 求，故通行道路寬度至少需達3.5公尺以上，方符合通常之
19 使用；一般卡車車寬約2.8公尺，3.5公尺路寬可以通行大型
20 貨車等語（見本院卷(三)62頁），足徵路寬3.5公尺已足供大
21 型貨車通行。況依建築技術規則建築設計施工編第118條第2
22 款有關建築物之面前道路寬度之規定，倘同法條第1款用途
23 以外之建築物臨接之面前道路不合本章（按指臨接8公尺以
24 上之道路）規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築乙情
25 ，有新北市政府工務局108年2月19日新北工建字第10802799
26 65號函在卷可稽（見本院卷(三)207頁），而系爭0000地號土
27 地與○○○路之公路距離匪遠，亦有地政人員所提彩色地籍
28 圖在卷可參（見本院卷(一)299頁），則上訴人可以自建築線
29 退縮方式建築廠房，並預留大型貨車停放及迴轉空間，自行
30 處理大型貨車同時進入系爭0000地號土地或會車問題，而無
31 以此擴大鄰地通行範圍之必要，故上訴人依建築技術規則請

01 求設置路寬高達8公尺之道路云云，顯逾通行之必要程度。
02 綜上，如附圖所示方案一之通行方式雖優於方案二，有如前
03 述，惟方案一所擬通行路寬達4.5公尺，本院考量系爭0000
04 地號土地縱日後興建工廠而須通行大型車輛，寬度3.5公尺
05 道路已足供大型貨車進出使用，故應以經本院囑託新北市樹
06 林地政事務所就附圖方案一所擬通行位置，依路寬3.5公尺
07 另行繪制如附圖方案三所示之通行方式（面積合計170.06平
08 方公尺），提供系爭0000、0000及0000地號土地供系爭0000
09 地號土地通行至○○○路公路，應屬對周圍地損害最少之處
10 所及方法。

11 (四) 上訴人既依民法第787條第1項規定請求通行系爭0000、0000
12 及0000地號土地，依同法第787條第2項後段規定，對於被上
13 訴人上開所有通行地因此所受之損害，應支付償金。惟被上
14 訴人經本院闡明後迄至言詞辯論終結前，均未聲明就償金部
15 分為請求，故就被上訴人提供通行地所受之損害及上訴人支
16 付償金應為若干等節，非本件所得審究，應由兩造自行協議
17 或另訴解決，併予敘明。

18 五、綜上所述，上訴人依民法第787條第1項規定，請求確認其對
19 林傳鑫等4人共有系爭0000地號土地、對廖陳淑貞等13人共
20 有系爭0000地號土地、對林慶棠等10人共有系爭0000地號土
21 地如附圖方案三所示之面積、位置有通行權存在，為有理由
22 ，應予准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，
23 尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有
24 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又確認通行權
25 有無及可供通行之位置、面積，均由法院依職權審認，不受
26 當事人聲明拘束，故上訴人訴請被上訴人提供通行地供其通
27 行固有理由，惟其既享有通行被上訴人共有系爭0000、0000
28 、0000地號土地至公路之利益，則此部分訴訟費用應由上訴
29 人負擔。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論

駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第79條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中華民國 108 年 4 月 30 日

民事第四庭

審判長法官 傅中樂

法官 魏于傑

法官 林玉珮

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 4 月 30 日

書記官 林敬傑

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表

被上訴人	共有地號土地
林傳鑫、林慶棠、宜佳公司、廖陳淑貞	新北市○○區○○○○段○○○○○號
廖陳淑貞、蔡景明、呂連嘉、陳給琪、游育綾	

(續上頁)

、盧玉琴、黃雅君、黃曉萍、黃薰瑩、黃瓊慧 、黃秀桃、黃宇婕、戴佩渝	新北市○○區○○○○段○○○○○號
林慶棠、林崇棠、林元珍、孫林阿節、林育瑛 、林秋梅、林梅英、林嘉郁、林文棠、林誠霖	新北市○○區○○○○段○○○○○號