

# 袋地通行法規與實務

# 袋地通行法規與實務

- 一、袋地與裡地之概念
- 二、袋地相關法規說明
- 三、袋地與建築線關係
- 四、袋地實例判決解析
- 五、結語

# 一、袋地與裡地之概念

## 1. 袋地的意義

依民法第787條第一項條文所規定之(與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用)之土地，稱之為袋地。

### 民法第787條

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。

前項情形，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。

第779條第4項規定，於前項情形準用之。

### 民法第779條

①土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之。

# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

- A. 完全無路。
- B. 有路，但為別人的私設通路。
- C. 有路，且具有公用地役關係之路，但寬度不夠。
- D. 有路，但必須繞遠路。
- E. 有路，但不符合建築法規定寬度。
- F. 有路，但不符合自己所期待之寬度。
- G. 有路，但為經過公共設施用地之路。



如下說明

# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

### A. 完全無路。

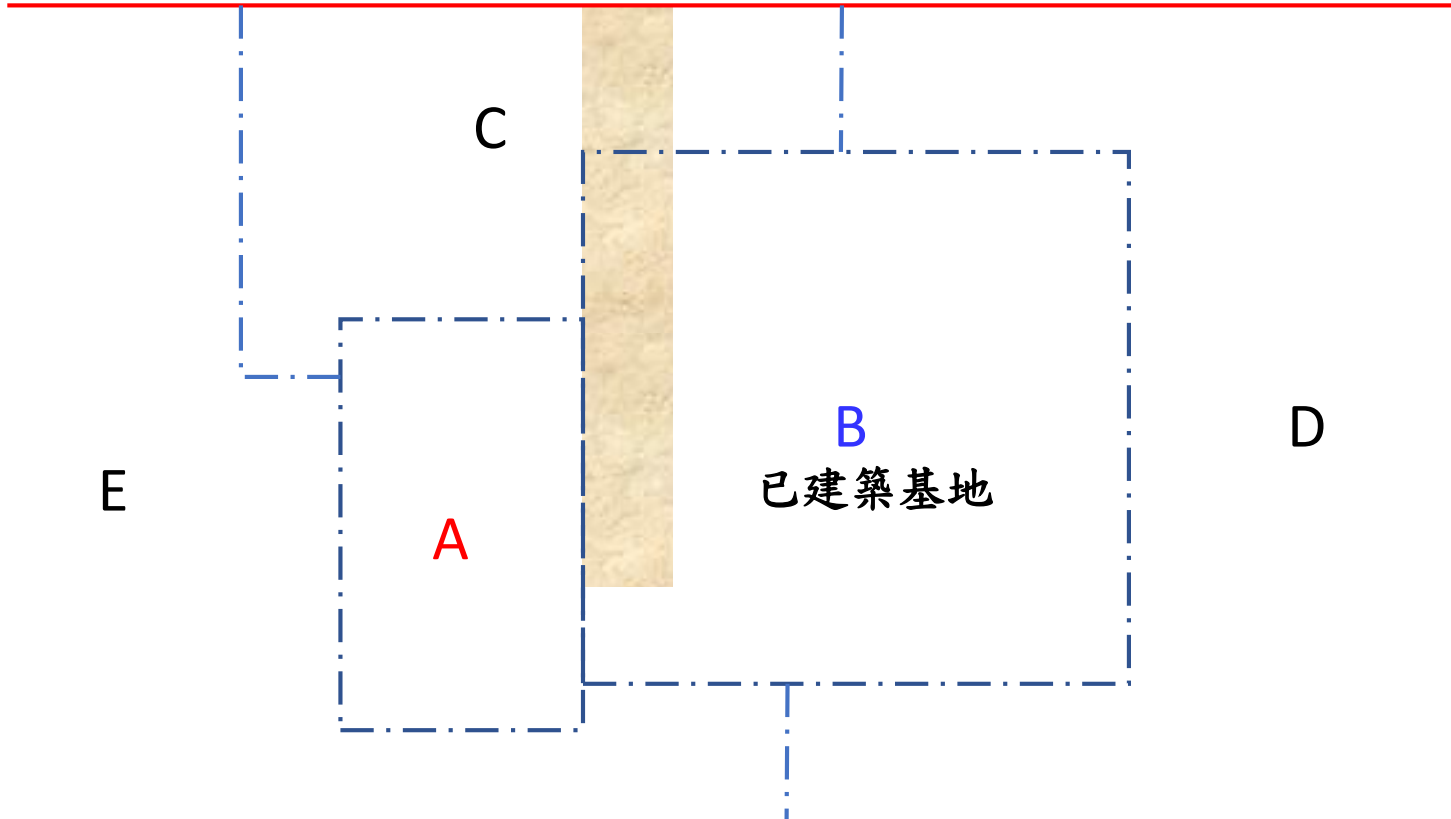
(包括建築用地完全無路)



# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

B. 有路，但為別人的私設通路。

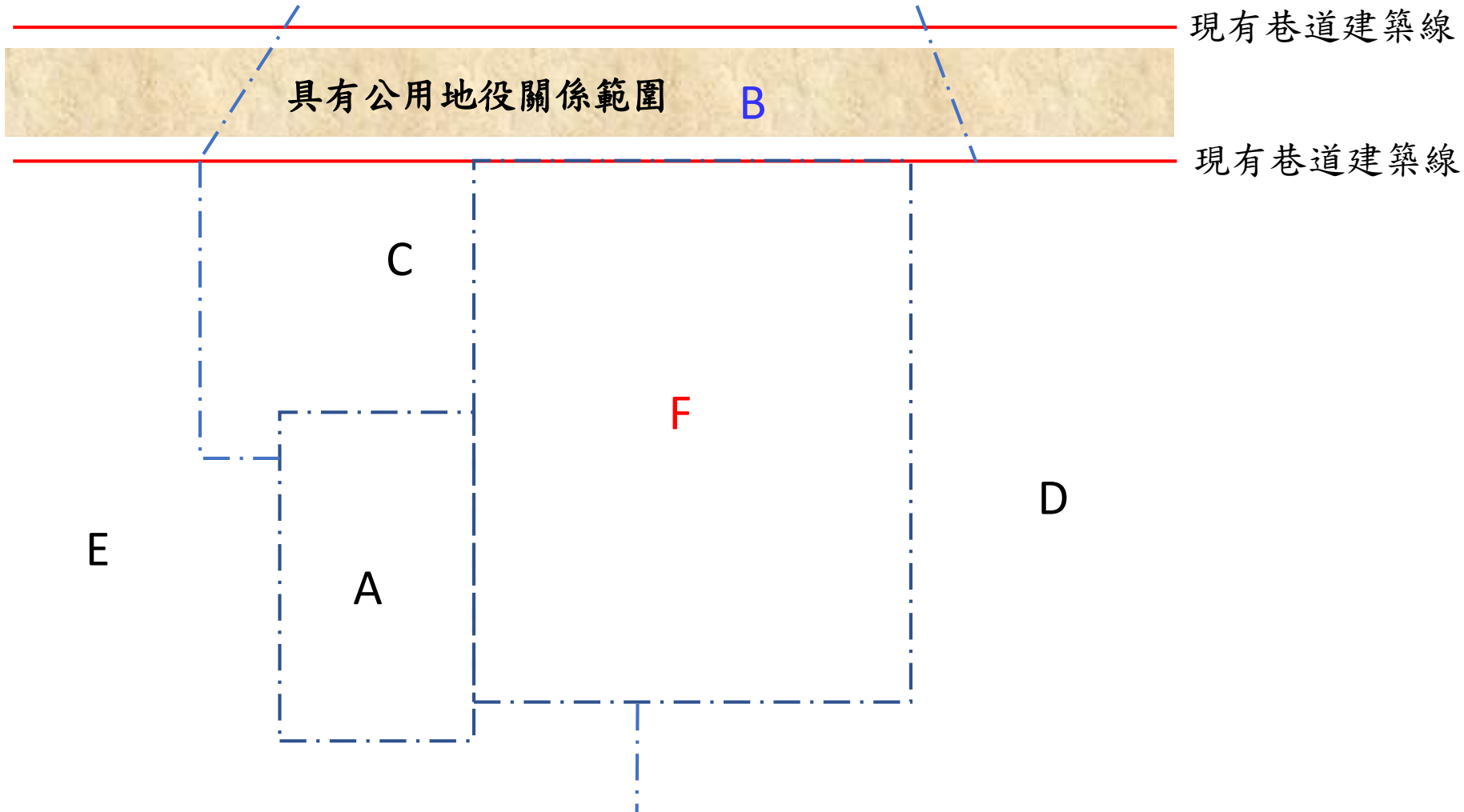


務必要先確定  
建築線與地界  
線之現地關係

# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

C. 有路，且具有公用地役關係之路，但寬度不夠。



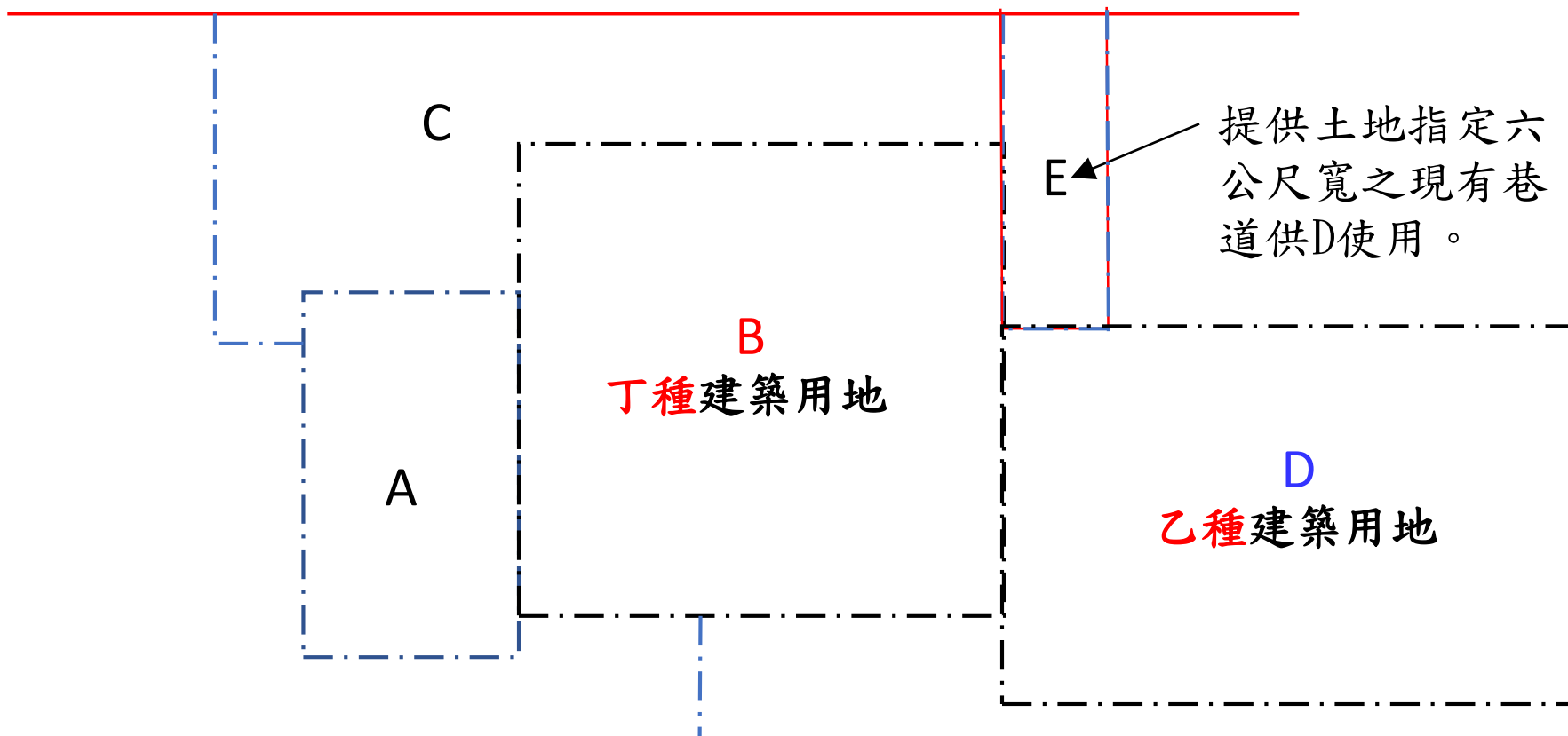




# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

E. 有路，但不符合建築法規定寬度。

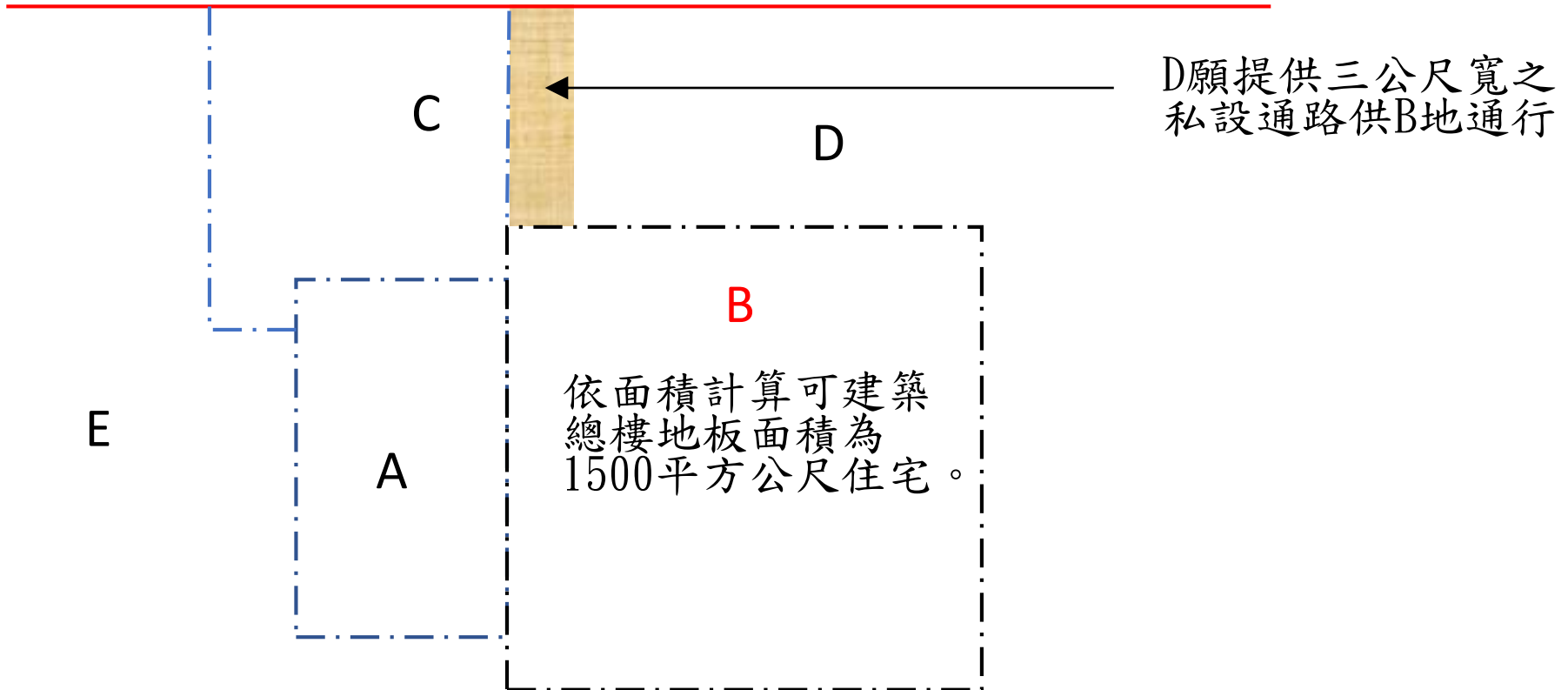


務必要先確定  
建築線與地界  
線之現地關係

# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

F. 有路，但不符合自己所期待之寬度。(這種態樣很多)

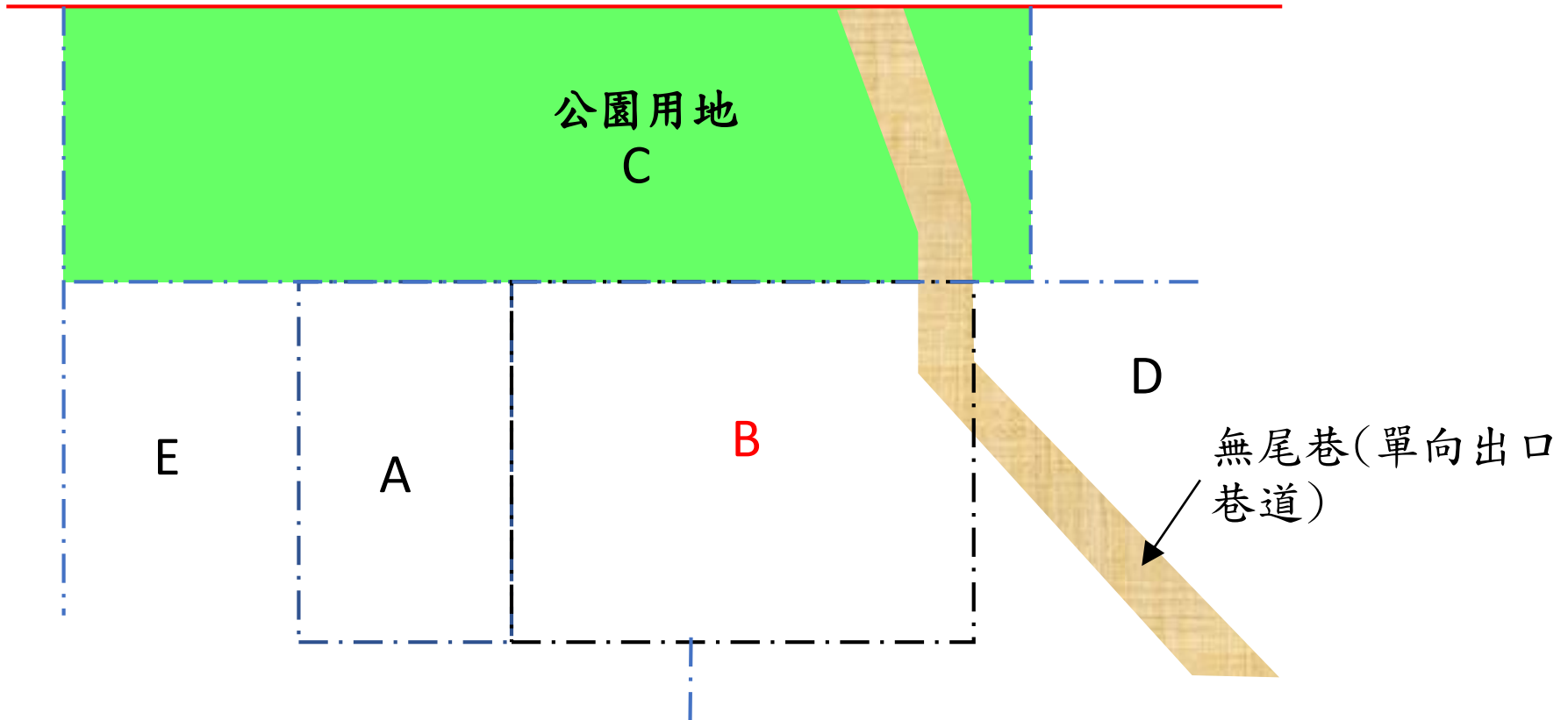


務必要先確定  
建築線與地界  
線之現地關係

# 一、袋地與裡地之概念

## 2. 袋地可能的態樣

G. 有路，但為經過公共設施用地之路。



# 一、袋地與裡地之概念

## 3. 裡地的意義

### 平均地權條例施行細則

#### 第63條

直轄市或縣（市）主管機關依本條例第四十六條規定查估土地現值時，對都市計畫公共設施保留地之地價，應依下列規定辦理：

- 一、公共設施保留地處於繁榮街道路線價區段者，以路線價按其臨街深度指數計算。但處於非繁榮街道兩旁適當範圍內劃設之一般路線價區段者，以路線價為其地價。
- 二、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價道路者，其處於路線價區段部分，依前款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。
- 三、公共設施保留地毗鄰土地均為路線價區段者，其處於路線價區段部分依第一款規定計算，其餘部分，以道路外圍毗鄰非公共設施保留地裡地區段地價平均計算。

# 一、袋地與裡地之概念

## 3. 裡地的意義

### 地價調查估計規則

#### 第19條

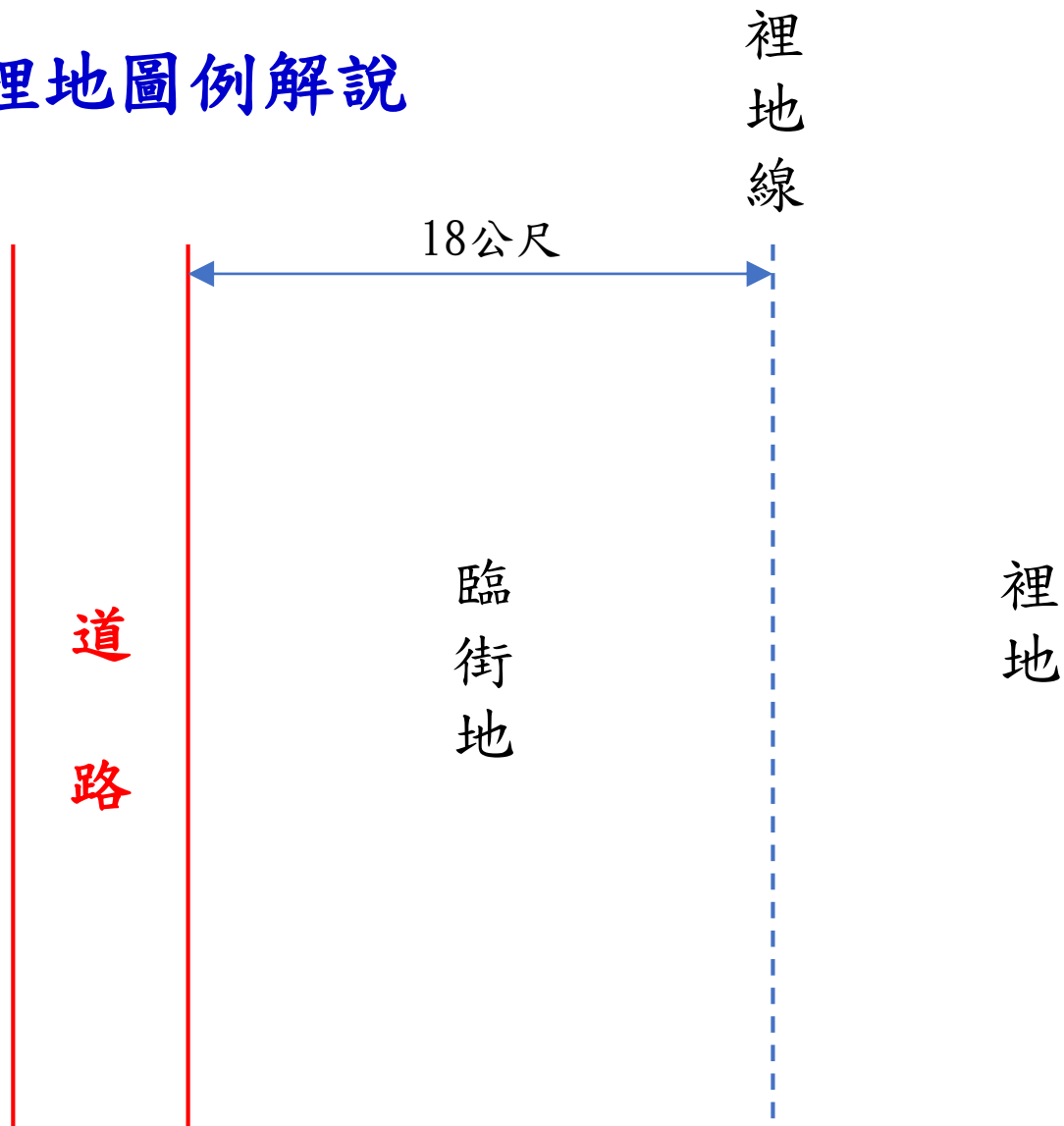
地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

#### 何謂裡地線？

以臨街線或繁榮街道臨街線為起始，向可建地或用地平移一定距離之地價分界線，一般採用深度18公尺為其裡地線位置。超過18公尺土地為裡地，18公尺寬範圍為臨接道路區段土地，如下圖。

# 一、袋地與裡地之概念

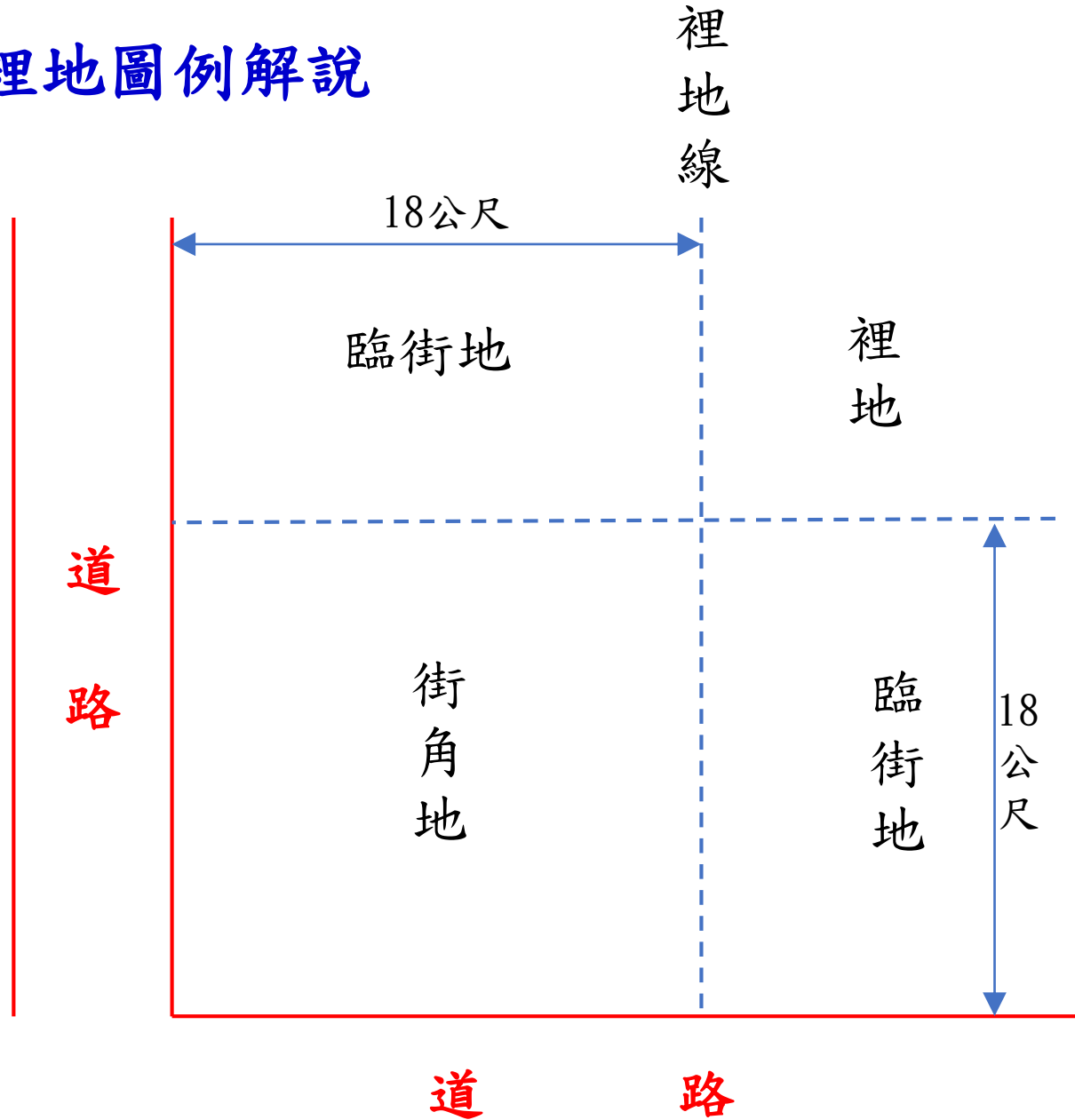
## 4. 裡地圖例解說



註：道路有可能是計畫道路，也可能是現有巷道。

# 一、袋地與裡地之概念

## 4. 裡地圖例解說



# 一、袋地與裡地之概念

## 小結

1. 袋地，係以土地是否隔有他人土地而能否通常使用為判斷。
2. 裡地則為土地課徵稅捐使用區分地價之劃分線。
3. 袋地可能也是裡地，裡地也可能也是袋地。
4. 裡地所稱之道路一般為計畫道路，較少使用現有巷道。
5. 是否為袋地，原則上依民法787條為其判斷依據。
6. 袋地通行權訴訟，原告可能需要提出多種路線方案。



## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第765條

所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

#### 第775條

土地所有人不得妨阻由鄰地自然流至之水。

自然流至之水為鄰地所必需者，土地所有人縱因其土地利用之必要，不得妨阻其全部。【水流之權利與人流之權利概念相同】

【水流之權利與人流之權利概念相同，低處往高處排水亦為適用。】

## 第779條

土地所有人因使浸水之地乾涸，或排泄家用或其他用水，以至河渠或溝道，得使其水通過鄰地。但應擇於鄰地損害最少之處所及方法為之。

前項情形，有通過權之人對於鄰地所受之損害，應支付償金。

前二項情形，法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。

第一項但書之情形，鄰地所有人有異議時，有通過權之人或異議人得請求法院以判決定之。

【水流之權利與人流之權利概念相同，低處往高處排水亦為適用。】

## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第786條(管線埋架設)

土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金。

依前項之規定，設置電線、水管、瓦斯管或其他管線後，如情事有變更時，他土地所有人得請求變更其設置。

前項變更設置之費用，由土地所有人負擔。但法令另有規定或另有習慣者，從其規定或習慣。

第779條第4項規定，於第1項但書之情形準用之。(得請求法院以判決定之。)

註：埋架設管線亦為通行權之一(管路通行權)，自來水管之埋設，需依民法第820條規定之比例取得埋設管線同意書。

## 第787條

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。

前項情形，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。

第779條第4項規定，於前項情形準用之。（得請求法院以判決定之。）

### 立法理由~

一、按鄰地通行權係為調和相鄰地關係所定，此項通行權乃就土地與公路無適宜之聯絡者而設。若該土地本與公路有適宜之聯絡，可為通常使用，竟因土地所有人之任意行為而阻斷，則其土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，應由土地所有人自己承受，自不能適用第1項有關必要通行權之規定。至於所謂任意行為，係指於土地通常使用情形下，因土地所有人自行排除或阻斷土地對公路之適宜聯絡而言，例如自行拆除橋樑或建築圍牆致使土地不能對外為適宜聯絡即是。惟土地之通常使用，係因法律之變更或其他客觀情事變更，致土地所有人須改變其通行者，則不屬之（註：例如原有路變成天然河川；原有路已徵收為高速公路用地等）

## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第788條

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。（不動產估價師）

#### 立法理由~

二、土地所有人行使其通行權，開設道路，如致通行地損害過鉅者，應許通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買其土地，俾求公平並維持不動產相鄰關係之和諧。雙方是否買賣土地及其價額，由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之，爰增訂第二項。

## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第789條

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。前項情形，有通行權人，無須支付償金。

#### 立法理由~

一、數宗土地同屬於一人所有，而讓與其一部（包括其中一宗或數宗或一宗之一部分）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，土地所有人因至公路，亦僅得通過該讓與之土地，以貫徹本條立法精神，爰仿德國民法第918條第2項後段規定，修正第1項。又所謂「同屬於一人」非指狹義之一人，其涵義包括相同數人，併予指明。

訴訟畢竟冗長是否  
思考以同意書取代

## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第819條

各共有人，得自由處分其應有部分。

共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。

#### 820條~立法理由~

- 一、為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，**已傾向**依多數決為之，爰仿多數立法例，修正第1項。
- 二、共有人依第一項規定就共有物所定之管理，對少數不同意之共有人顯失公平時，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用，並保障全體共有人之權益，爰增訂第二項。又依第一項規定之管理，係指多數決或應有部分超過三分之二所定之管理。
- 三、對共有人原定之管理嗣因情事變更致難以繼續時，任何共有人均得聲請法院變更之，俾符實際，爰增訂第三項。**(例如無繼承人或所有權人變更)**
- 四、共有人依第一項為共有物管理之決定時，有故意或重大過失，致共有人受有損害者，為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，爰增訂第四項，明定共有人應負連帶賠償責任。又該責任為法定責任，但不排除侵權行為規定之適用，併予敘明。

## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第820條

共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。

前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。

共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。

共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。



## 二、袋地相關法規說明

### 民法

#### 第826-1條

不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。

共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。

## 二、袋地相關法規說明

### 土地登記規則

#### 第155條之1

共有人依民法第826條之1第1項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

共有人依民法第820條第1項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。

## 二、袋地相關法規說明

土地標示部

彰化縣溪湖鎮北勢段

000地號

登記日期 民國088年07月09日

登記原因 逕為分割

使用分區 特定農業區

使用地類別 農牧用地

面積 506平方公尺

公告現值 民國106年01月 4000元/平方公尺

公告地價 105年01月 1100元/平方公尺

地上建物建號  
共1筆  
北勢段  
0 -000

其他登記事項 共3筆

重測前：大突段北勢尾小段 地號

因分割增加地號： 地號

共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿102年11月22日溪資字第

號辦理共有物使用管

理登記。

查詢時間:2017年04月22日11時23分55秒,本筆查詢花費:31毫秒,查詢金額0元

本查詢資料非屬地政同步資料,有時間落差,實際應以地政謄本資料記載為準

※注意:本查詢之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

## 二、袋地相關法規說明

### 國有非公用土地提供袋地通行作業要點(訴訟前)

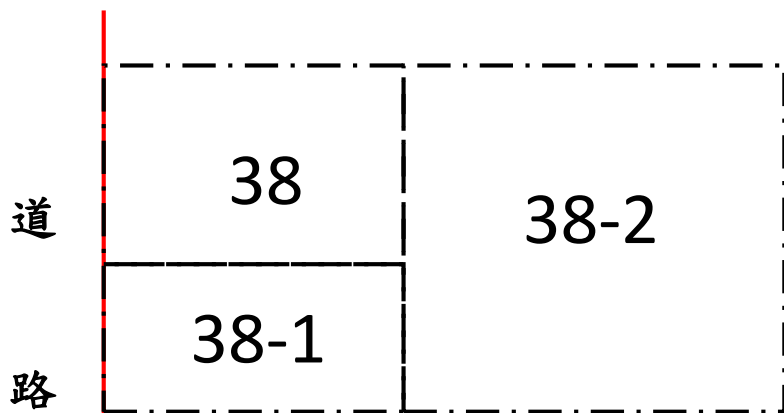
民國 99 年 12 月 31 日公發布

民國 109 年 12 月 17 日修正

- 一、國有非公用土地提供袋地通行作業，由本署各分署（以下稱辦理機關）依本要點辦理。
- 二、本要點所稱「袋地」，指與公路無適宜聯絡，致不能為通常使用之土地；或雖與公路有聯絡，其聯絡並不適宜、不敷建築基本需求或通行有困難，致不能為通常使用之土地。【民#787】
- 三、得申請通行國有非公用土地之申請人為袋地使用權人，包括所有權人、地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人及其他利用權人。但不包括國有袋地之受託管理人及認養人。  
【廣義用益物權人】

四、袋地之形成係緣於土地之一部讓與或分割，或數宗土地同屬一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人者，應依民法第789條規定辦理。但有第五點情形者，不在此限。

辦理機關審查袋地之分割讓與沿革有無民法第789條規定情形，以線上查調土地建物查詢資料為原則；申請人或利害關係人亦得自行舉證。



國有非公用

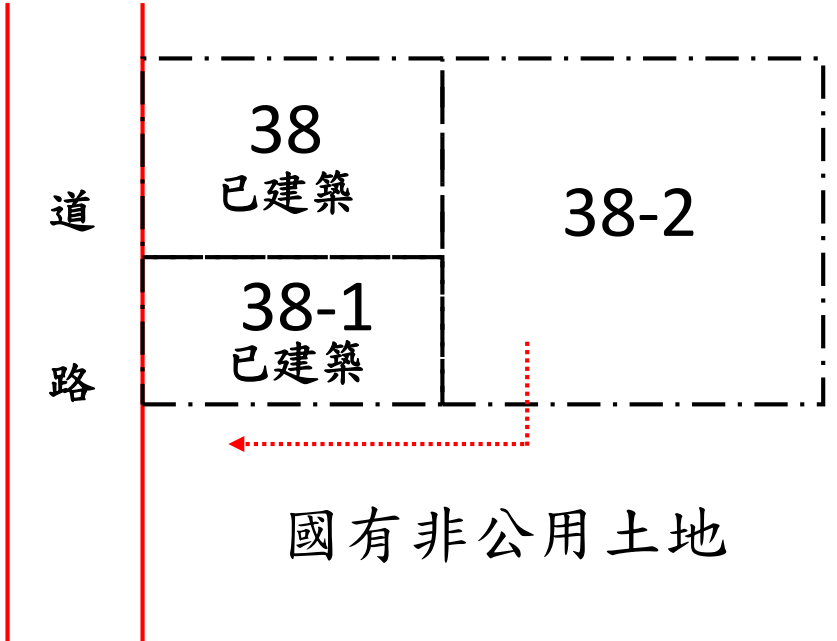


國有非公用

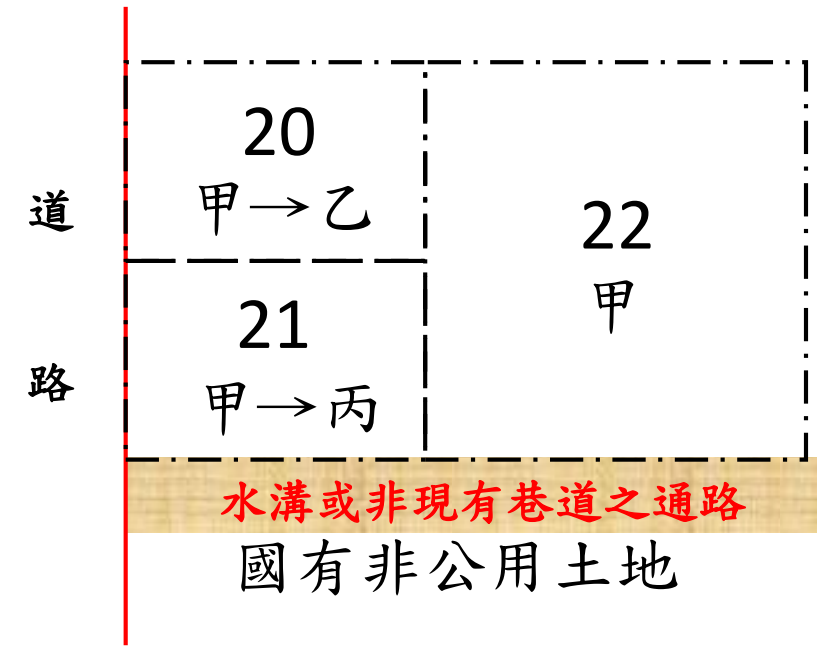
五、袋地原依民法第789條規定應通行受讓人、讓與人或他分割人所有土地（以下稱應被通行地）者，有下列情形之一，辦理機關得與申請人另為約定有償提供國有非公用土地通行使用：

- (一) 應被通行地已建築使用，致無隙地可供通行者。(38.38-1已建築)
- (二) 申請通行之國有非公用土地，現況已作水溝使用，或現況非屬現有巷道而已作通行使用者。
- (三) 申請通行之國有非公用土地，屬作道路、水溝等公用設施之剩餘土地，且畸零狹小，難以有效利用者。

(一)

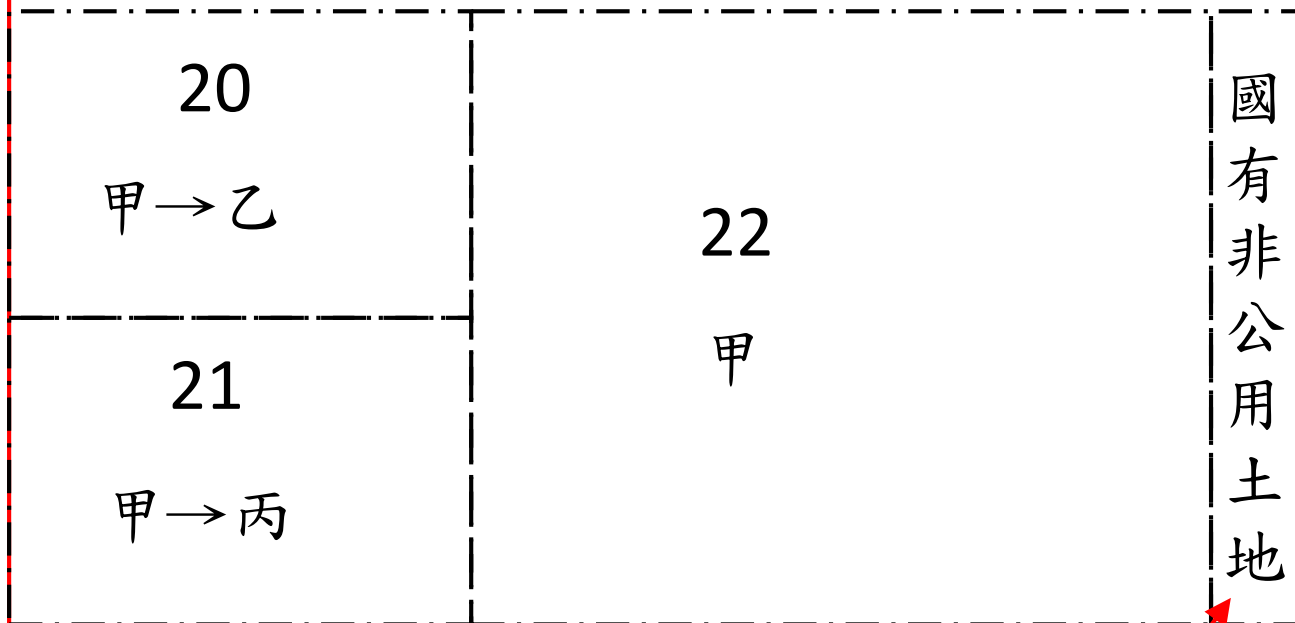


(二)



(三)

道  
路



已開闢之計畫道路

開闢後  
剩餘土  
地，且  
畸零狹  
小，難  
以有效  
利用者

## 二、袋地相關法規說明

六、國有非公用土地除已核定計畫、用途或處理方式外，**辦理機關得審查土地相關位置、地形、地勢及用途等，選擇損害最少之處所及方法認定通行範圍。**（見後判決案例）

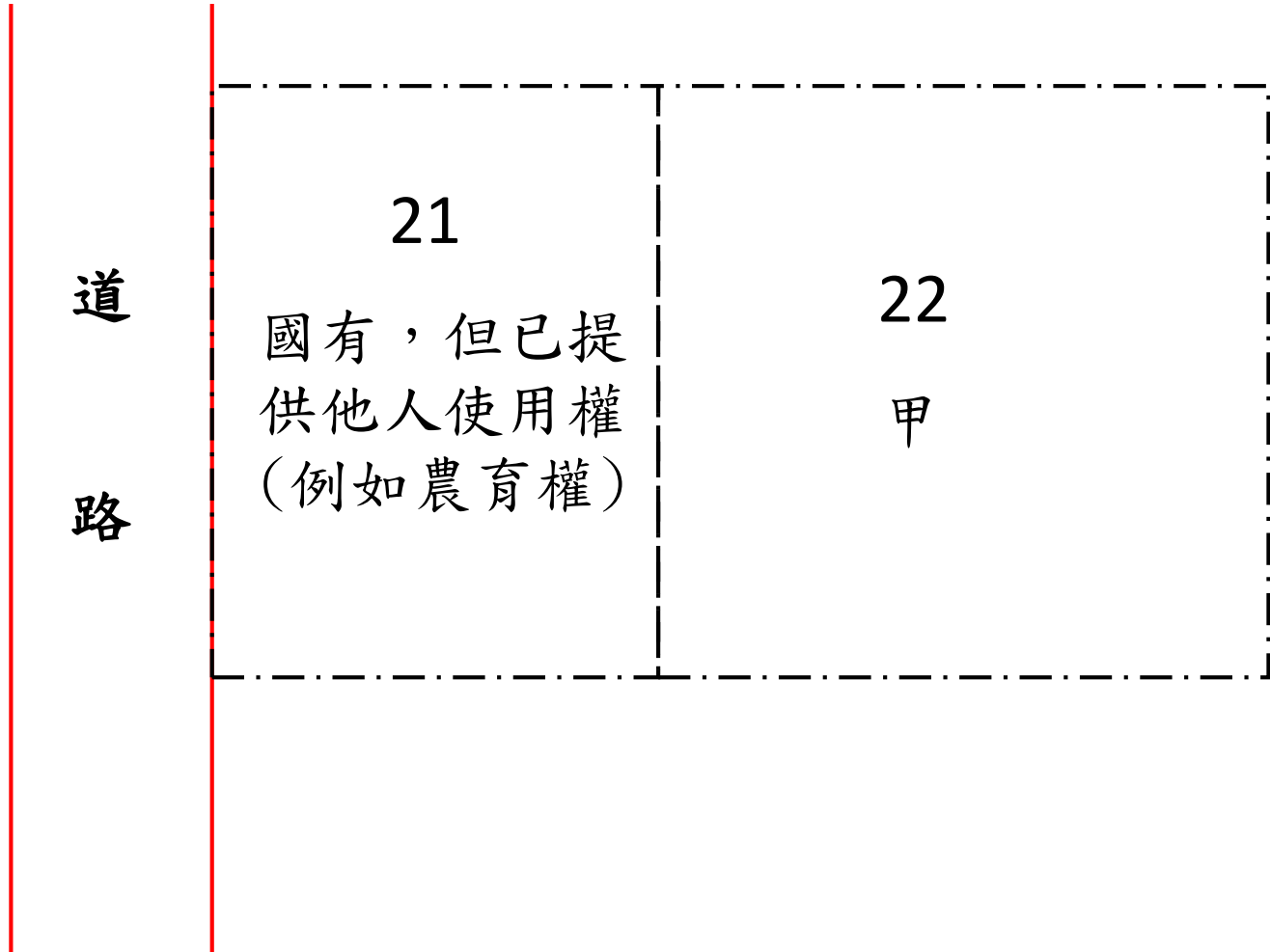
前項審查屬申請指定建築線案件，**得一併考量建築法令規定。**申請人申請通行國有非公用土地，於辦理機關核發同意通行函前，有他人申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其餘相同標的申請案件則**按收件時間順序審辦。**

七、擇定之通行範圍**已有使用情事或為共有土地者**，應依下列規定辦理：**（例如農育權人）**

（一）**已有其他使用權人**：除國有土地係提供他人通行、委託管理、認養外，申請人應取得使用權人之書面同意申請通行；屬民法第789條規定應提供通行之國有土地，倘袋地係因辦理機關讓與或分割形成，且經申請人表達取得使用權人之書面同意有困難者，辦理機關應協助協調。**（條文後段，如下圖解說。）**



後段~屬民法第789條規定應提供通行之國有土地，倘袋地係因辦理機關讓與或分割形成，且經申請人表達取得使用權人之書面同意有困難者，辦理機關應協助協調。



## 二、袋地相關法規說明

- (二) **申請人占用**：申請人應清除與通行無關之地上物。
- (三) **他人占用**：屬原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，申請人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，申請人應切結承諾自行排除妨礙。  
(非原住民保留地)
- (四) **未分管之共有土地**：辦理機關同意通行權人使用時，應請通行權人另行向他共有人申請同意。  
申請人依前項各款規定需取得書面同意申請通行者，辦理機關得於必要範圍內提供使用權人或占用人之個人資料，併告知申請人利用個人資料應符合個人資料保護法規定，違者應依同法規定受罰及負損害賠償責任，並應同時副知使用權人或占用人。  
(國私共有未分管土地)

## 二、袋地相關法規說明

八、辦理機關同意通行者，除法律另有規定外，應通知申請人繳納通行償金及填具切結書承諾下列事項：（通知函範例格式如附件一、二，切結書格式如附件三、四）

- （一）國有土地僅供通行，倘需申請袋地之建築執照，絕不將國有土地列入其建築基地範圍。
- （二）因通行或設置通行相關設施損害他人或辦理機關權益者，申請人自行負責處理。
- （三）通行範圍遭他人占用或妨礙時，屬原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，申請人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，申請人自行排除。
- （四）申請人需於國有土地設置通行相關設施者，應先徵得目的事業主管機關及辦理機關同意。相關設施之設置費用、施工安全及維護管理責任均由申請人負擔。
- （五）申請人申請提前返還國有土地時，相關設施除辦理機關同意保留並經申請人贈與國有者得免移除外，均依辦理機關通知如期騰空，返還國有土地。

## 二、袋地相關法規說明

- (六) 繳納通行償金後，相關退款作業依本要點規定辦理。
  - (七) 袋地日後如有其他通路，願主動通知辦理機關並無條件配合辦理機關收回國有土地，絕不要求任何補償。
  - (八) 國有土地日後如有公用需要或依規定處分，申請人配合辦理機關辦理管理機關變更或所有權移轉，絕不提出異議及要求任何補償。
  - (九) 袋地日後如有所有權或使用權移轉致通行權人變更時，申請人絕不以已非袋地所有權人或使用權人為由，申請退還已繳納之償金；尚未繳納之分期償金，申請人應與袋地所有權或使用權之受讓人會同申請變更通行權人名義及分期付款方式，或由雙方協議其中一方一次繳清償金，未辦理者，仍由申請人繼續按期繳納，絕不提出異議。
- 辦理機關通知申請人繳納通行償金及填具切結書時，國有土地已受理涉及管理權變更或所有權移轉案件者，辦理機關應併前項通知函告知申請人。

## 二、袋地相關法規說明

### 九、通行償金依下列規定計收：

- (一) **僅提供通行者**：按同意通行當期申報地價年息百分之五計算，一次計收五十年，得准分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。但屬第五點情形者，以當期申報地價加四成後據以計算。  
(自己造成的)
- (二) **提供指定袋地建築線，核發建築執照者**：按同意通行當期公告土地現值之百分之三十，加計申報地價年息百分之五計算六十年之總金額，一次計收，不得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。但屬第五點情形者，以當期申報地價加四成後據以計算。  
(自己造成的)
- (三) 通行期間，通行權人要求變更通行位置時，應重新依規定申請並計收償金。
- (四) 同一範圍之國有土地，經分別受理申請通行者，應逐案計收償金。【賺死了】

## 二、袋地相關法規說明

十、通行償金收訖後，有下列情形之一者，得同意通行權人申請退還：

- (一) 通行權人**已無通行需要**，得自其騰空返還土地當日起，按日數比例無息退還未到期之償金。
- (二) 通行權人取得通行土地之所有權或其他使用權者，得自其取得土地所有權或其他使用權當日起，按日數比例無息退還未到期之償金。 **【(60年 - 已使用年限)】**

(三) 申請指定建築線案件，經完成建築線指定，因未領得建築執照，或建築執照經變更、撤銷或註銷，已無需利用通行土地指定建築線者，得自申請之日起，按日數比例無息退還未到期之償金。

同意通行土地經依法撥用或移交其他機關，或依規定處分所有權移轉他人時，辦理機關應通知通行權人，已收取之償金不予退還，並同時副知撥用或移交機關或取得土地之所有權人同意通行之範圍。

同意通行土地已法撥用或移交其他機關後，通行權人遇有第一項各款情形申請退還償金時，由辦理機關洽土地管理機關確認後，依該項規定辦理。

## 二、袋地相關法規說明

(三) 申請指定建築線案件，經完成建築線指定，因未領得建築執照，或建築執照經變更、撤銷或註銷，已無需利用通行土地指定建築線者，得自申請之日起，按日數比例無息退還未到期之償金。【(60年 - 已使用年限)】

同意通行土地經依法撥用或移交其他機關，或依規定處分所有權移轉他人時，辦理機關應通知通行權人，已收取之償金不予退還，並同時副知撥用或移交機關或取得土地之所有權人同意通行之範圍。【變成他機關】

同意通行土地已依法撥用或移交其他機關後，通行權人遇有第一項各款情形申請退還償金時，由辦理機關洽土地管理機關確認後，依該項規定辦理。【撥用或移交他機關後，通行權人不在使用要求退還情形】



## 二、袋地相關法規說明

- 十一、辦理機關於申請人繳清通行償金及填妥切結書後，核發同意通行函（範例格式如附件五、六）。
- 十二、國有非公用土地經法院判決應提供通行案件，依判決**主文**辦理，**判決主文未載明者，依本要點規定辦理。**
- 十三、通行權人申請通行之國有土地案件處理流程詳附件七。
- 十四、依民法其他相鄰關係規定申請使用國有非公用土地案件，除法令另有規定外，得視個案情形準用本要點規定辦理，其中償金部分，按同意使用當年期申報地價年息百分之五計算，一次計收五十年，得准分期繳納。【依(僅提供通行者)狀態繳納】

## 二、袋地相關法規說明

【最高行政法院100年12月22日100年度裁字第2958號裁定】

〈行政機關代表國庫有償提供土地供人民使用，性質上為私法上契約，其撤銷原同意其通行權並退還已繳償金之意思通知，亦非行政處分〉

〈有關土地事務事件〉

二、抗告人以其所有坐落雲林縣古坑鄉○○段496-5地號土地與公路無適宜之聯絡為由，於民國99年12月1日向相對人申請通行同段496-60地號國有土地，案經相對人通知抗告人繳納使用補償金新台幣（下同）4,320元、通行償金5,612元，並請抗告人提出切結書後，以100年2月1日台財產中雲三字第1003000373號函同意抗告人通行系爭土地。嗣因毗鄰系爭土地之所有權人於100年4月8日向相對人陳稱抗告人行使通行權欲阻塞既有農田水路，相對人乃會同陳情人及抗告人至現地勘查結果，認為抗告人所有496-5地號土地已有水泥通路可供通行，非謂與公路無適宜之聯絡，乃以100年6月7日台財產中雲三字第10030009091號函通知抗告人撤銷原同意其通行權並退還已繳償金。抗告人提起訴願，遭決定不受理，遂提起本件行政訴訟。

三、本件原裁定以：依國有非公用土地提供私有袋地通行作業要點第1點、第2點及第5點等規定，乃國有財產局為管理國有非公用土地之需要，參照民法第787條所訂定，俾下級機關面臨人民主張袋地通行權時有所遵循，性質上屬於國家對非公用之國有財產為使用、收益之私經濟行為，則行政機關依上開規定代表國庫有償提供土地供人民使用，係國家對非公用之國有財產為使用、收益之私經濟行為，而屬私法上契約行為，其所為之意思通知，並非行政處分，當事人若對之爭執，應循民事訴訟向普通法院訴請裁判，非屬行政爭訟範疇等語，並依行政訴訟法第12條之2第2項之規定，將本件移送於有受理訴訟權限之臺灣雲林地方法院。

四、抗告意旨略謂：（一）依司法院釋字第540號解釋之意旨，就國有財產之承租係採取「二階段理論」，即認於訂約前之階段屬公法爭議，訂約後之履行爭議部分屬私權爭議。本件上訴人申請承租系爭國有土地，遭被上訴人註銷申租案，顯未進入訂約階段，是此部份之爭執，應屬公法爭議，行政法院對此即有審判權。（二）財政部國有財產局臺灣北區辦事處政風室黃鎮著有「淺論雙階理論在本局辦理之國有土地出租、售業務行為之適用」一文，肯認財政部國有財產局辦理國有土地申租等業務行為之性質，亦有二階段理論之適用。（三）本件相對人前已同意抗告人通行雲林縣古坑鄉○○段496-60地號國有土地，嗣後之撤銷行為係剝奪抗告人之權益，自屬行政處分。又相對人撤銷通行權之爭執部分，應屬公法爭議，然原裁定無視司法院釋字第540號解釋之意旨，未作理由上之說明，顯有違背法令之情。另抗告人已信賴相對人前開同意抗告人通行國有土地之處置，應有信賴保護原則之適用等語。經核原裁定認定本件同意袋地通行權之性質為私經濟行為，其所為之意思通知並非行政處分，並將本件裁定移送於管轄法院等情，業已闡述綦詳，尚無違背法令之情事。至於抗告意旨援引之司法院釋字第540號解釋，係針對國民住宅條例所為之釋示，與本件一般國有土地之租售使用已有不同，該解釋雖提及申請承購承租或貸款，經主管機關認為依相關法規行使裁量權之結果，不符合該當要件而未能進入訂約程序者，如有不服得提起行政爭訟等語，惟與本件已進入袋地通行權之合意嗣後並經撤銷之情形顯有不同，不能比附援引。至其餘抗告理由，無非重述抗告人於原審所提出而為原裁定所不採之主張，或重申其一己之法律見解，其抗告難認有理由，應予駁回。

### 三、袋地與建築線關係

### 三、袋地與建築線關係

A. 完全無路。

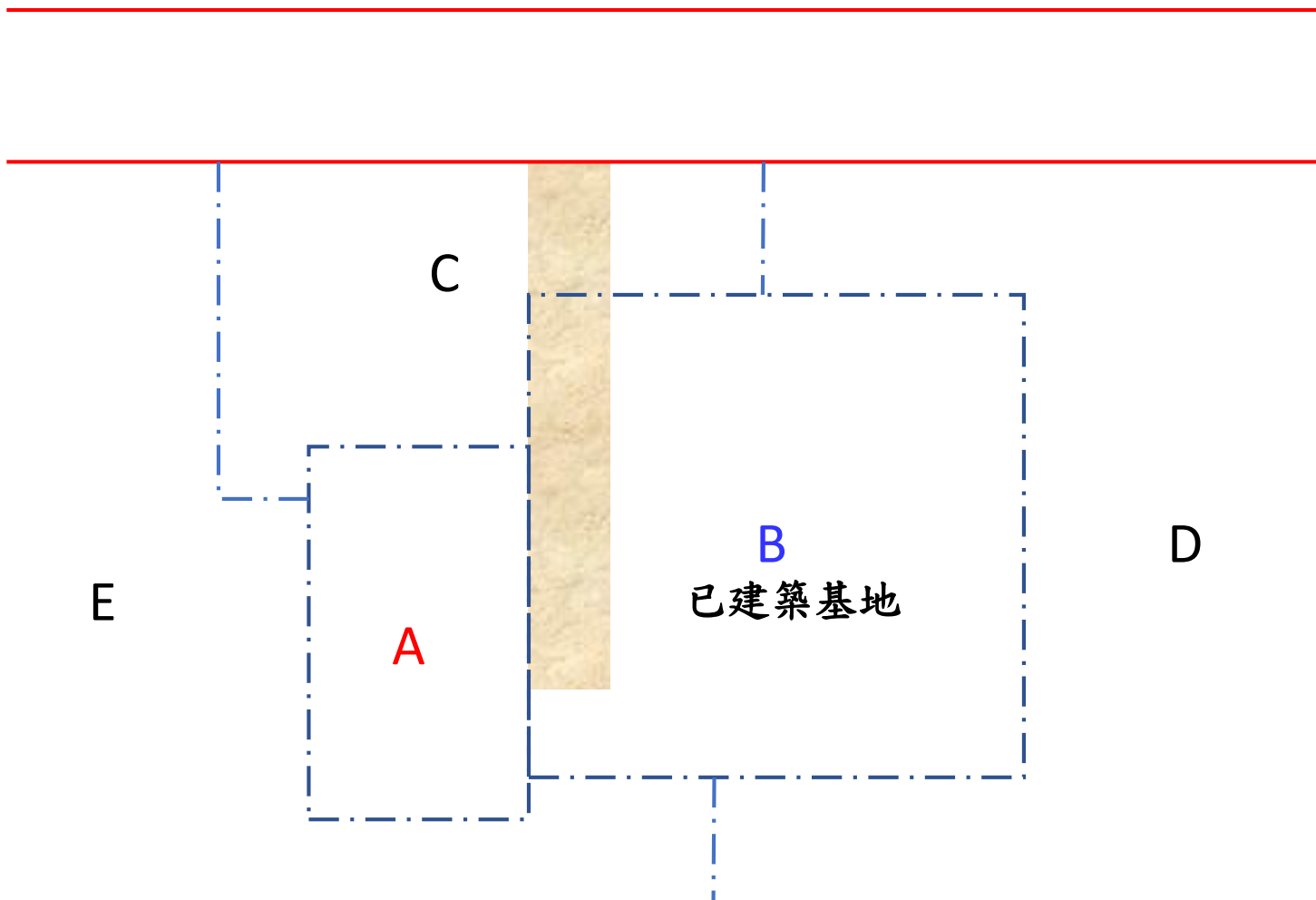
(應考量長度決定寬度)



### 三、袋地與建築線關係

B. 有路，但為別人的私設通路。

(應考量該私設通路是否有不動產役權. 基地內或基地外. 建照規定)

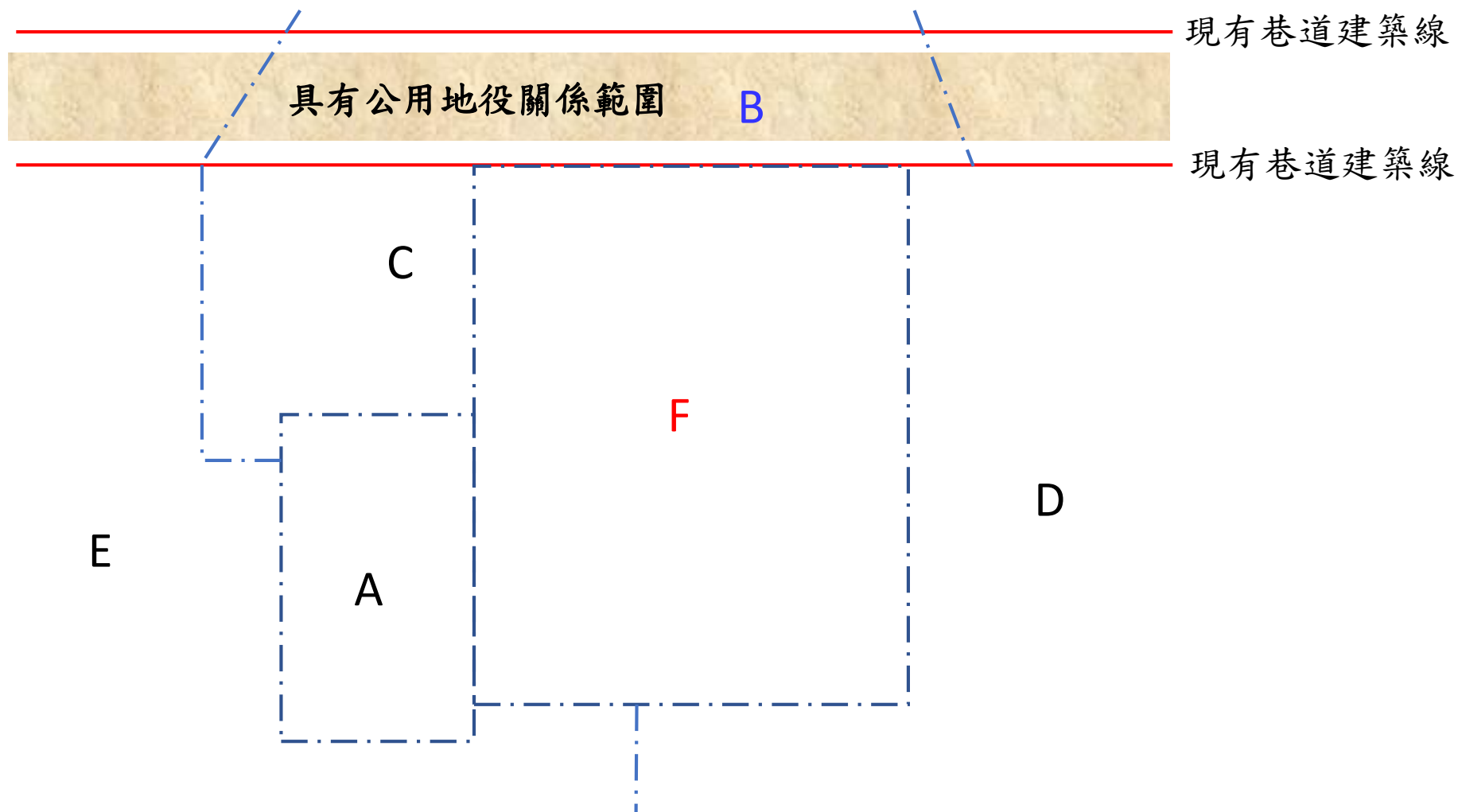


務必要先確定  
建築線與地界  
線之現地關係

### 三、袋地與建築線關係

C. 有路，且具有公用地役關係之路，但寬度不夠。

(應依 F 量體，考量寬度及埋架設管線)

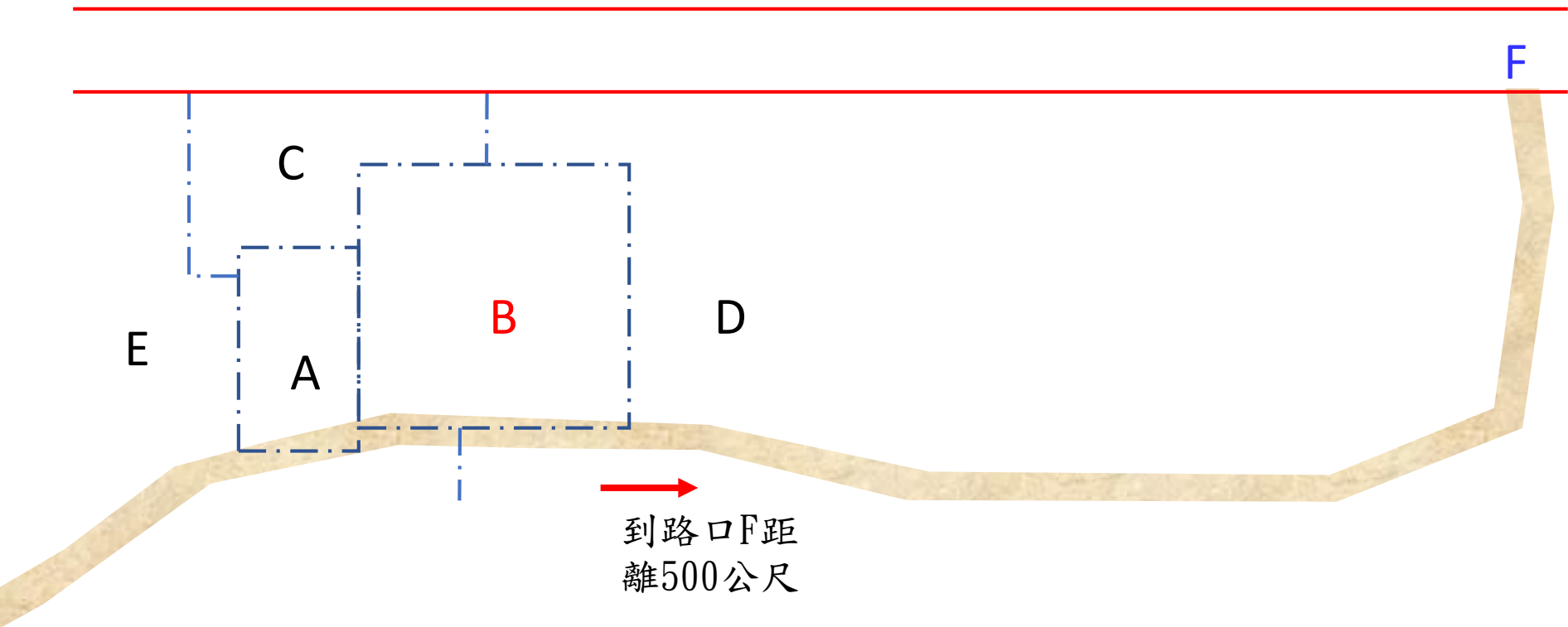




### 三、袋地與建築線關係

D. 有路，但必須繞遠路。

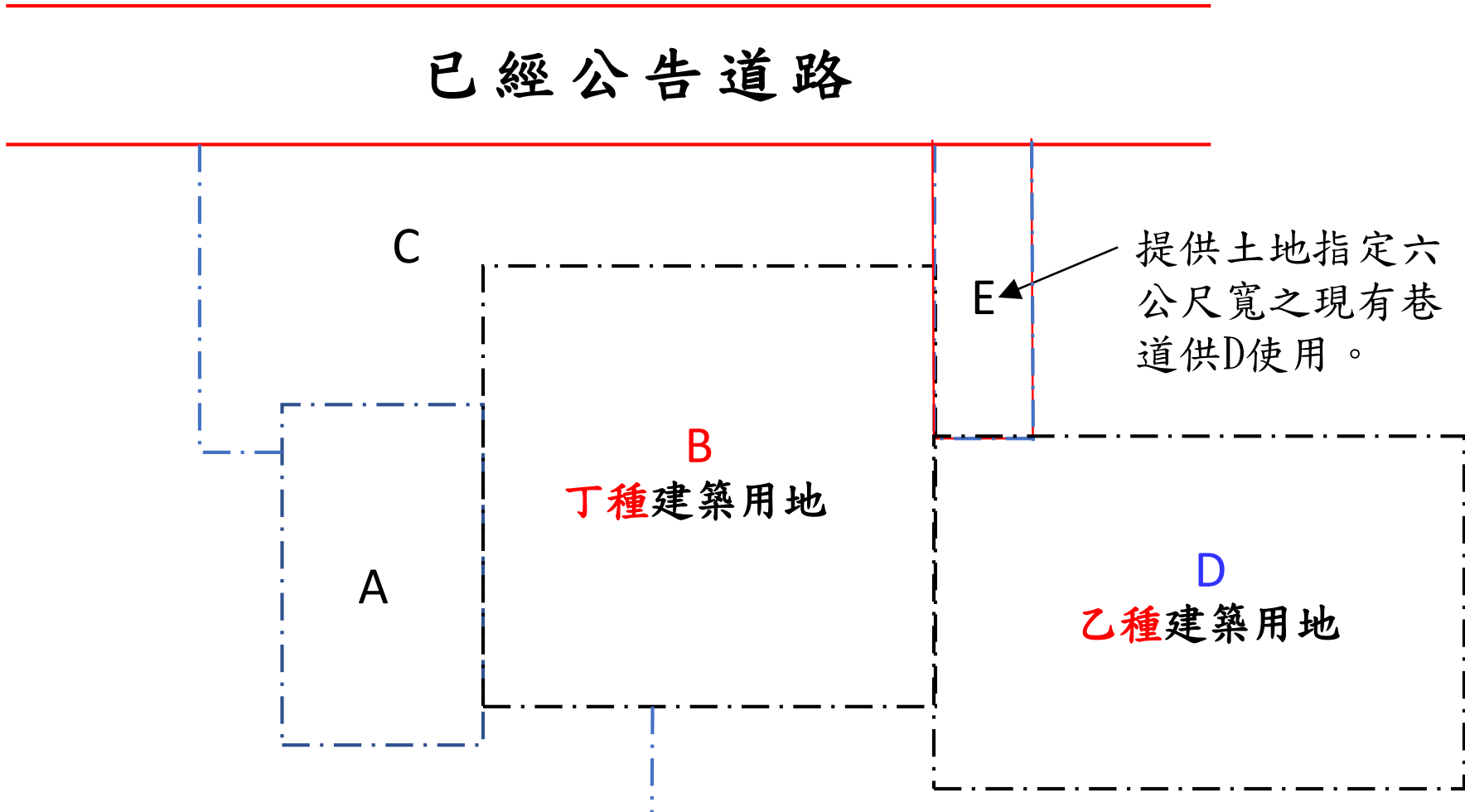
(應以經濟效益及不便程度考量是否會勝訴)



### 三、袋地與建築線關係

E. 有路，但不符合建築法規定寬度。

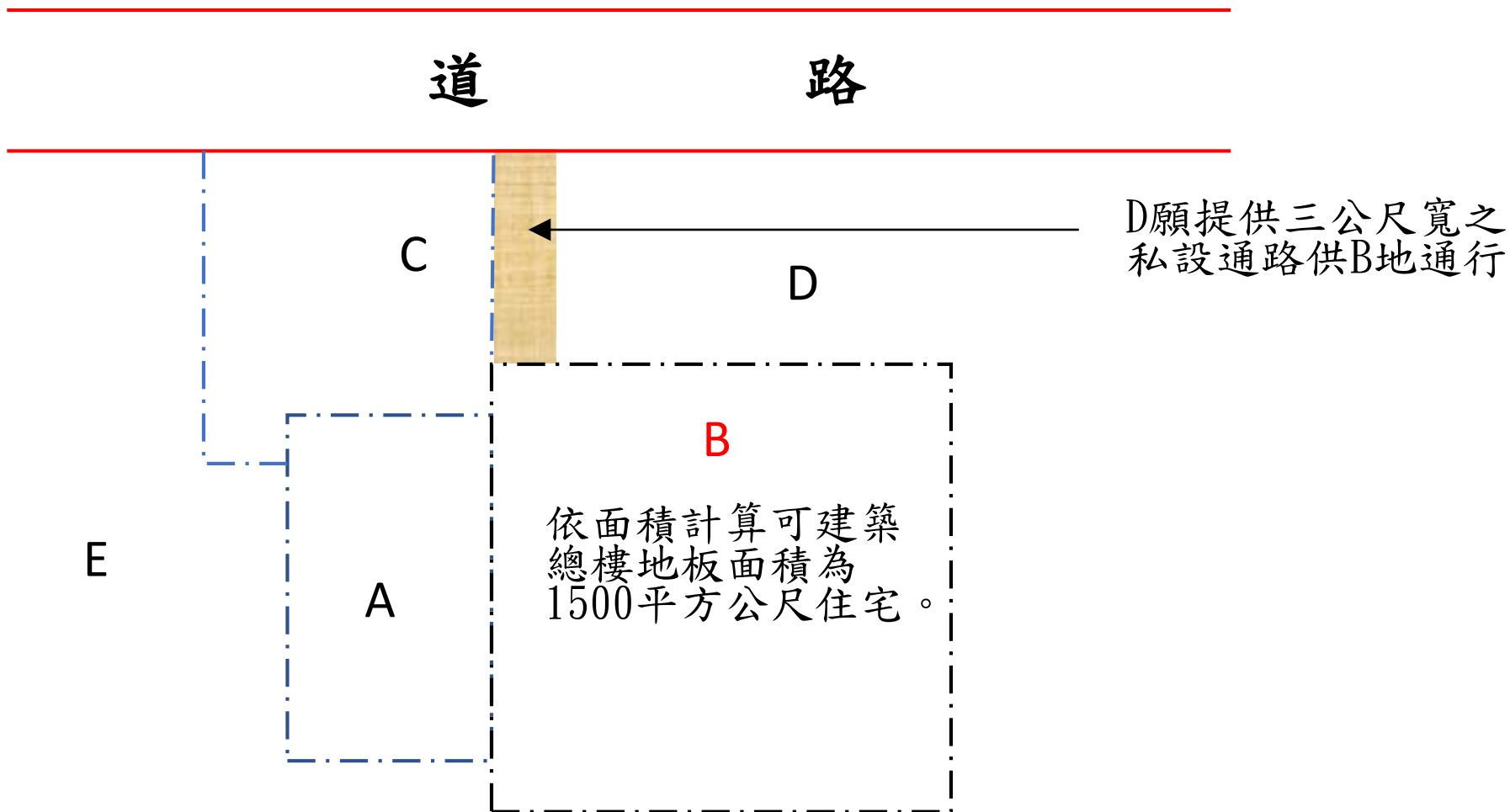
(三變六或五變六或六變八等)



務必要先確定  
建築線與地界  
線之現地關係

### 三、袋地與建築線關係

F. 有路，但不符合自己所期待之寬度。

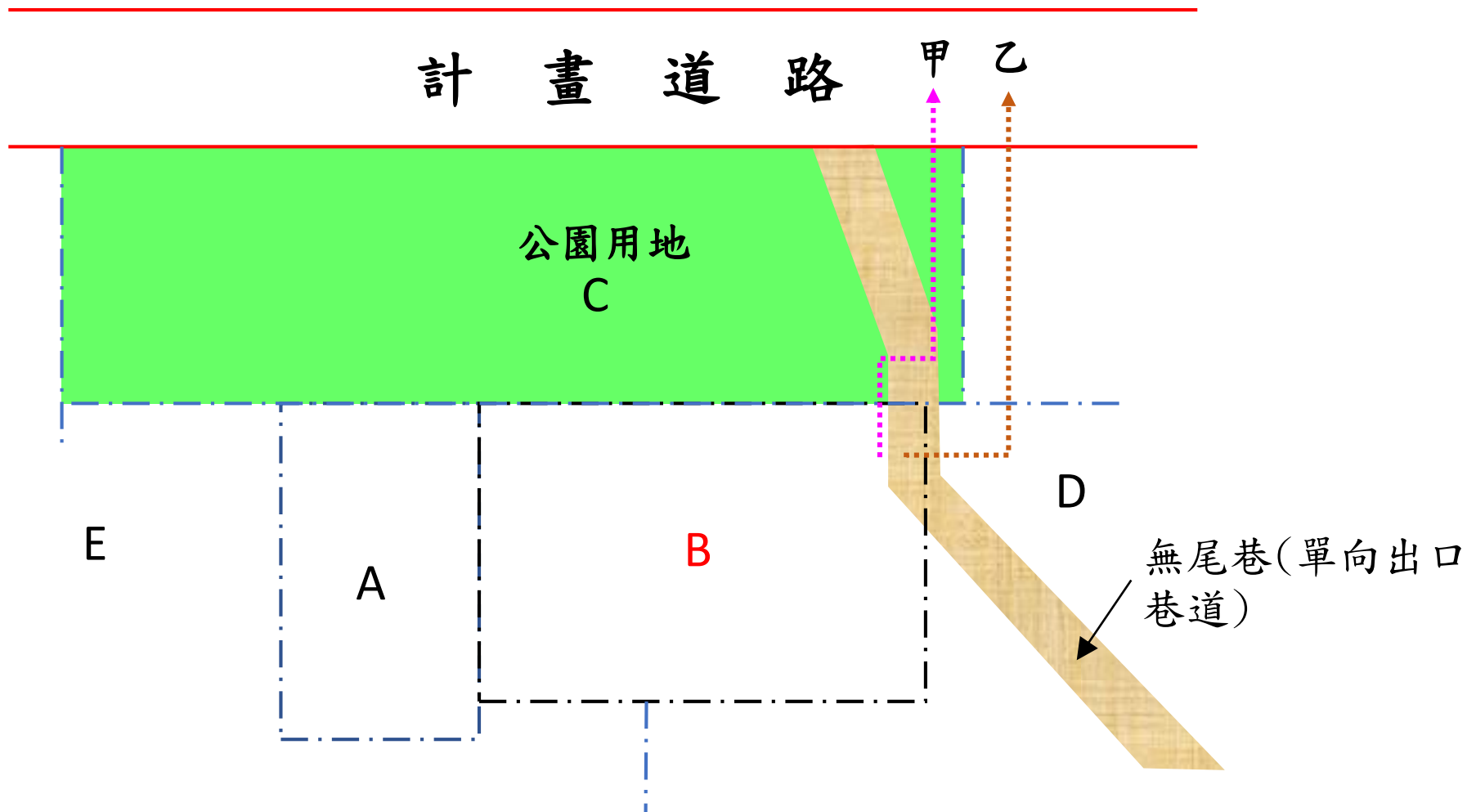


務必要先確定  
建築線與地界  
線之現地關係

### 三、袋地與建築線關係

G. 有路，但為經過公共設施用地之路。

(應擇公共設施損害最小)



## 四、袋地實例判決解析

## 最高法院民事判決~110年 度 台 上 字 第 2771號

又通行權紛爭事件，當事人就通行權是否存在及其通行方法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，具有確認訴訟性質。待確認通行權存在後，次就在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況，相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法，不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論意旨加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴訟性質。經法院判決後，周圍地所有人就法院判決之通行範圍內，負有容忍之義務，不能對通行權人主張無權占有或請求除去；倘周圍地所有人有阻止或是妨害通行之行為，通行權人得一併或於其後訴請禁止或排除侵害，具有給付訴訟性質。

實例一 106年度訴字第4030號判決



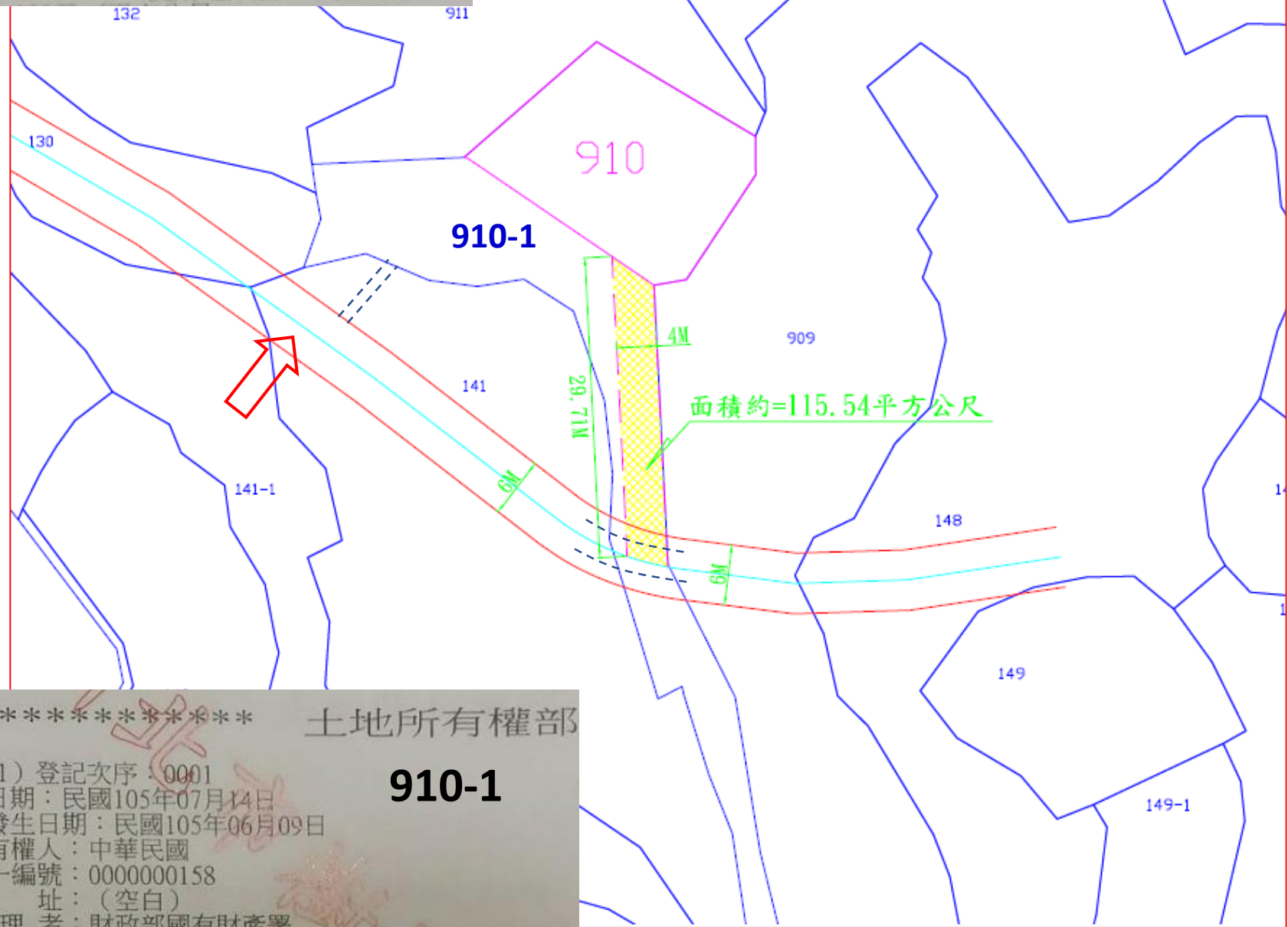
土地標示部

\*\*\*\*\*

登記原因：總登記

使用地類別：殯葬用地

910



面積約=115.54平方公尺

\*\*\*\*\*

土地所有權部

910-1

(0001) 登記次序：0001  
 登記日期：民國105年07月14日  
 原因發生日期：民國105年06月09日  
 所有權人：中華民國  
 統一編號：0000000158  
 住址：(空白)  
 管理者：財政部國有財產署  
 估價時





Google



# 臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第4030號

原 告 黃

訴訟代理人 郭

複 代 理 人 陳

被 告 財政部國有財產署

設臺北市大安區光復南路116巷18號

法定代理人 曾國

訴訟代理人 黃偉

複 代 理 人 曾智

上列當事人間請求確認通行權事件，經本院於民國107年 月 日  
言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

確認原告就中華民國所有、被告管理之新北市 區 段91  
0之1地號土地中、如附圖所示編號910-1(1)（面積：136平方公尺  
）部分土地，有通行權存在（含提供指定建築線、核發建築執照  
方式）  
訴訟費用由原告負擔

書記官  
黃炎煌

書記官  
黃炎煌

# 臺灣新北地方法院民事判決確定證明書

臺灣新北地方法院就原告 與被告財政部國有財產署間106年度訴字第4030號確認通行權事件，於中華民國107年9月21日所為之第一審判決，業於107年10月22日確定。

中 華 民 國 107 年 10 月 30 日

臺灣新北地方法院民事庭



## 實例二

最高法院民事判決

八十七年度台上字第二二四七號

上訴人 蘇洪月嬌

上訴人 陳順銓

陳本源

陳連益

陳錫賢

陳黃素花陳文

陳佰華同

陳佰林同

陳佰森同

右當事人間請求開設通行路等事件，兩造對於中華民國八十六年三月三十一日臺灣高等法院台南分院第二審判決（八十五年度重上字第五五號），各自提起上訴，本院判決如左：

主 文

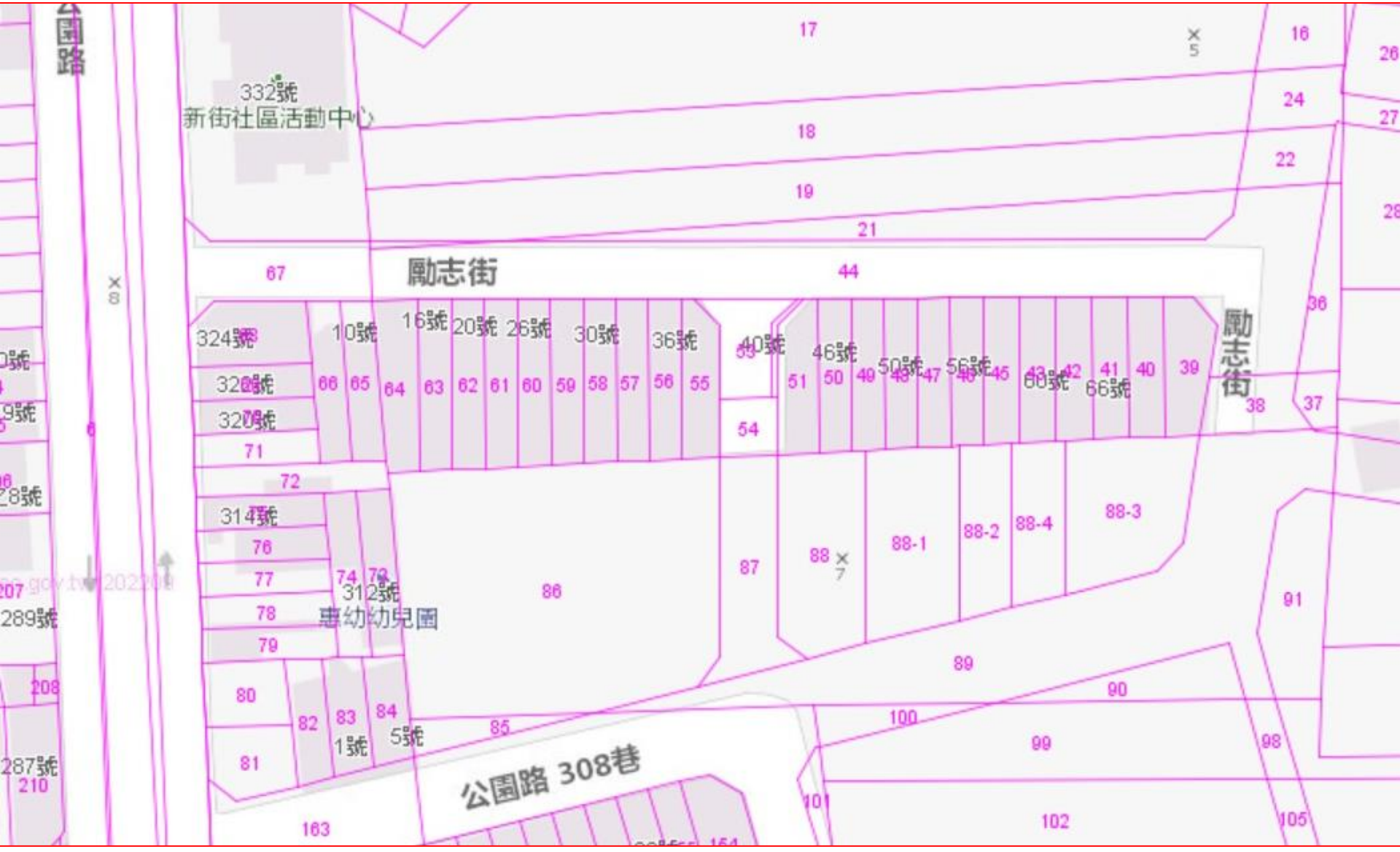
原判決廢棄，發回臺灣高等法院台南分院。

## 實例二

關於蘇洪月嬌上訴部分：

按袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用。而是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途。故袋地為建地時，倘准許通行之土地，不敷袋地建築之基本要求，尚不能謂已使袋地能為通常之使用。原審以袋地通行權並非准許袋地所有人以此請求鄰地提供建築基地所需寬度之通路為由，駁回蘇洪月嬌就系爭土地如附圖二所示乙部分所為通行之請求，自有未合。蘇洪月嬌上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，為有理由。據上論結，本件兩造上訴均有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

# 實例二



← 326 勵志街 北港, 台灣



← 66 勵志街 北港, 台灣





參照~~~最高法院87年度台上字第2247號裁判

臺灣高等法院民事判決~~~110年度上字第158號

(四)、再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，民法第787條第2項前段已有規定。又袋地通行權，非以袋地與公路有聯絡為已足，尚須使其能為通常之使用。而是否為通常使用所必要，除須斟酌土地之位置、地勢及面積外，尚應考量其用途（最高法院87年度台上字第2247號裁判要旨參照）。茲查，被上訴人……。

認為並無(通常使用必須考量建築法規)之見解(似乎為目前主流)

## 臺灣高等法院臺南分院民事判決

105年度上字第111號

等語。惟為黃森彙否認，並以前詞抗辯。經查：

- (1) 按「所謂通常使用，係指一般人車得以進出而聯絡通路至公路之情形；所謂公路，係指公眾通行之道路。鄰地通行權為土地所有權之擴張，目的在解決與公路無適宜聯絡之土地之通行問題，如僅為求與公路有最近之聯絡或便利之通行，尚不得依該規定主張通行他人土地，其目的既不在解決土地之建築問題，自不能僅以建築法或建築技術上之規定為立論之基礎，並應限於必要程度，選擇鄰地損害最少之處所為之」（最高法院105年度台上字第187號判決參照）。而我國民法第787條袋地通行權之規定意旨，在於解決袋地通行權問題之規範，其仍受通行必要之範圍，及應擇周圍地損害最少之處所及方法之要件等限制：即①.該條僅規定土地不能為通

常使用者之情形，所謂通常使用，應係指一般所謂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，自非所謂通常使用之範疇。②.該條第1項之通行權利，尚且受有第2項之限制，亦即須在通行必要之範圍及擇損害最少方式為之。至於寬度問題，最高法院近年來相關之判決，除了85年度台上字第3141號判決外，並無有所謂通常使用應考慮到建築法規之見解，此有最高法院86年度台上字第3055號、89年度台上字第1510號判決等，多只考慮民法第787條第2項暨土地通行之必要範疇、處所、方法，非以系爭土地如何有效利用充分發揮袋地之利益，暨建築問題為考慮。

認為並無(通常使用必須考量建築法規)之見解

最高法院民事判決~~~110年度台上字第1564號

三、按民法物權編規定鄰地通行權之功能，旨在解決與公路無適宜聯絡袋地之通行問題，其目的乃為調和土地之相鄰關係，使土地與公路有適宜之聯絡，固應斟酌土地之位置、地勢、面積及用途，是否足供通常之使用，**但不在使袋地所有人取得最大建築面積興建建物使用**，原審以……。

認為並無(通常使用必須考量建築法規)之見解

# 最高法院民事判決

111年度台上字第1201號

四本院之判斷：

(一)按所謂袋地通行權，其性質為因法律規定所生袋地所有人所有權內容之擴張，周圍地所有人所有權內容之限制，雖為周圍地之物上負擔，然周圍地所有人並無犧牲自己重大財產利益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務。又袋地通行權紛爭事件，當事人就袋地通行權是否存在及其通行方法，互有爭議，法院即須先確認袋地對周圍地有無通行權，待確認通行權後，就在如何範圍及方法，屬通行必要之範圍，由法院依社會通常觀念，斟酌袋地之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍地之地理狀況、相關公路之位置，與通行地間之距離，周圍地所有人之利害得失等因素，比較衡量袋地及周圍地所有人雙方之利益及損害，綜合判斷是否為損害周圍地最少之處所及方法，不受當事人聲明之拘束，由法院在具體個案中依全辯論意旨加以審酌後，依職權認定適當之通行方案，具有形成訴訟性質。

(二) 又需通行土地地目為「建」，且依民法第788條第1項規定有開設道路必要時，法院須審酌之要素為道路之寬度（依「建築技術規則建築設計施工編」第2條第1項規定：「…基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿10公尺者為2公尺。二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺。三、長度大於20公尺為5公尺。四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺…）」、道路材質、應否附設排水溝等，並應就袋地與周圍地環境狀況、社會現況、一般交通運輸工具、袋地通常使用所必要程度、周圍地所受損害程度、相關建築法規等因素酌定之。惟前開建築技術規則等法規命令，雖為法官於個案酌定開設道路通行方案時之重要參考，然僅為規範辦理該行政事項之當事人及受理之行政機關，周圍地所有人並非辦理該行政事項之當事人，尚不受拘束。且周圍地所有人並無犧牲自己重大財產權利益，以實現袋地所有人最大經濟利益之義務。是法官仍應依個案之具體情況，為雙方利益與損害之權衡加以審酌，方屬適法。

(三)原審本於調查證據、認定事實之職權行使，合法確定上訴人所有373地號土地係屬袋地，固得通行被上訴人所有土地，惟其通行一審附圖二所示系爭B土地，已足供其通常使用，至於通行附圖所示系爭土地則非是，因而為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，雖以其有興建房屋必要，通行道路寬度需達6公尺，始符建築法規規定云云，惟被上訴人並無犧牲自己重大財產權利益，以實現上訴人最大經濟利益之義務，上訴人所為上述指摘，委無足採；其他之上訴論旨猶係就原審採證、認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。末查，本件判決所涉及之法律上爭議不具重要性，爰不經言詞辯論為之，附此敘明。

**程序：確認之訴→形成之訴→給付之訴**

**(確定屬袋地) (確定路線) (排除與開闢)**

# 最高法院民事判決

## 111年度台上字第1201號

網路便民服務系統

地籍

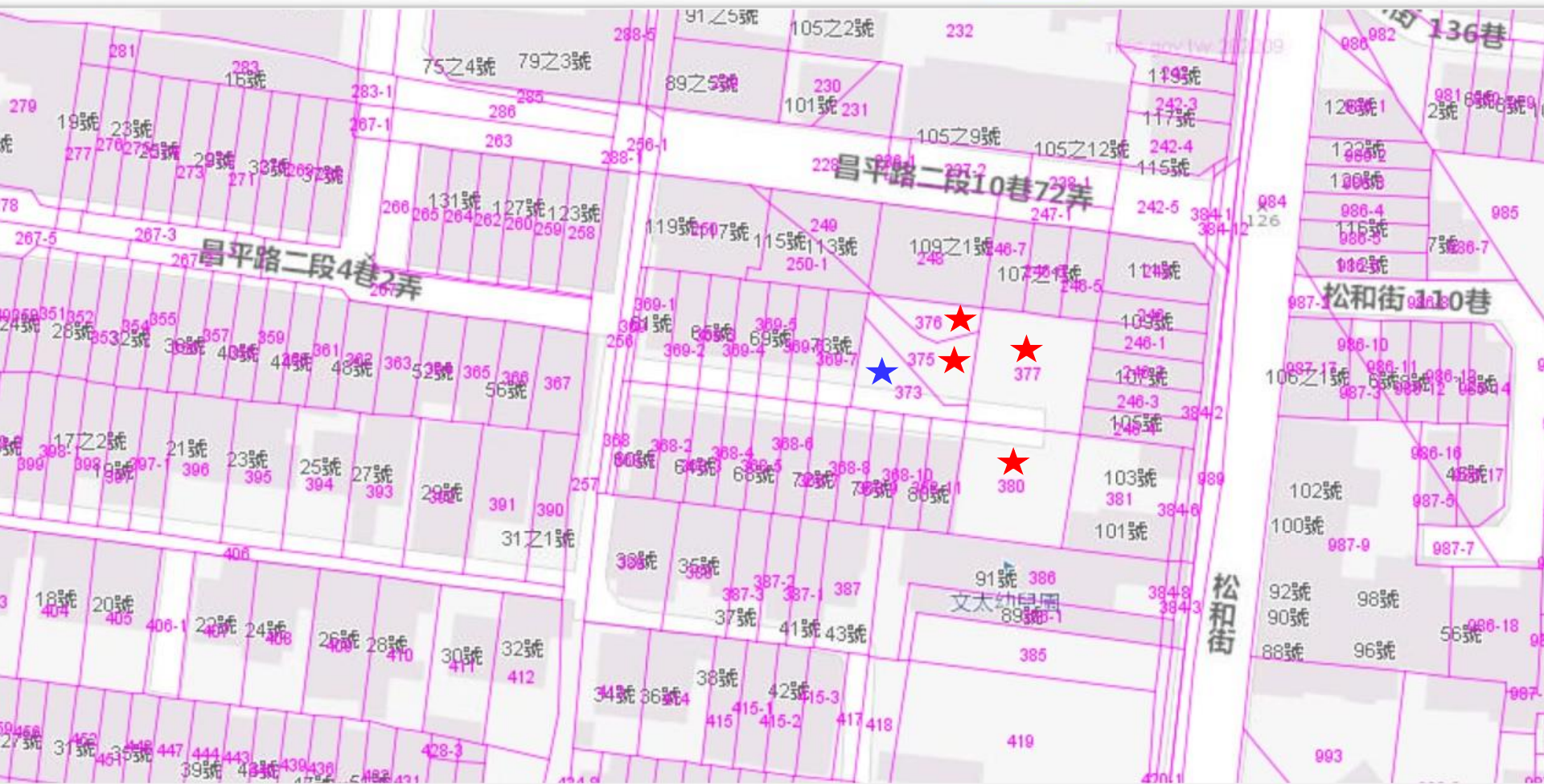
門牌

村里

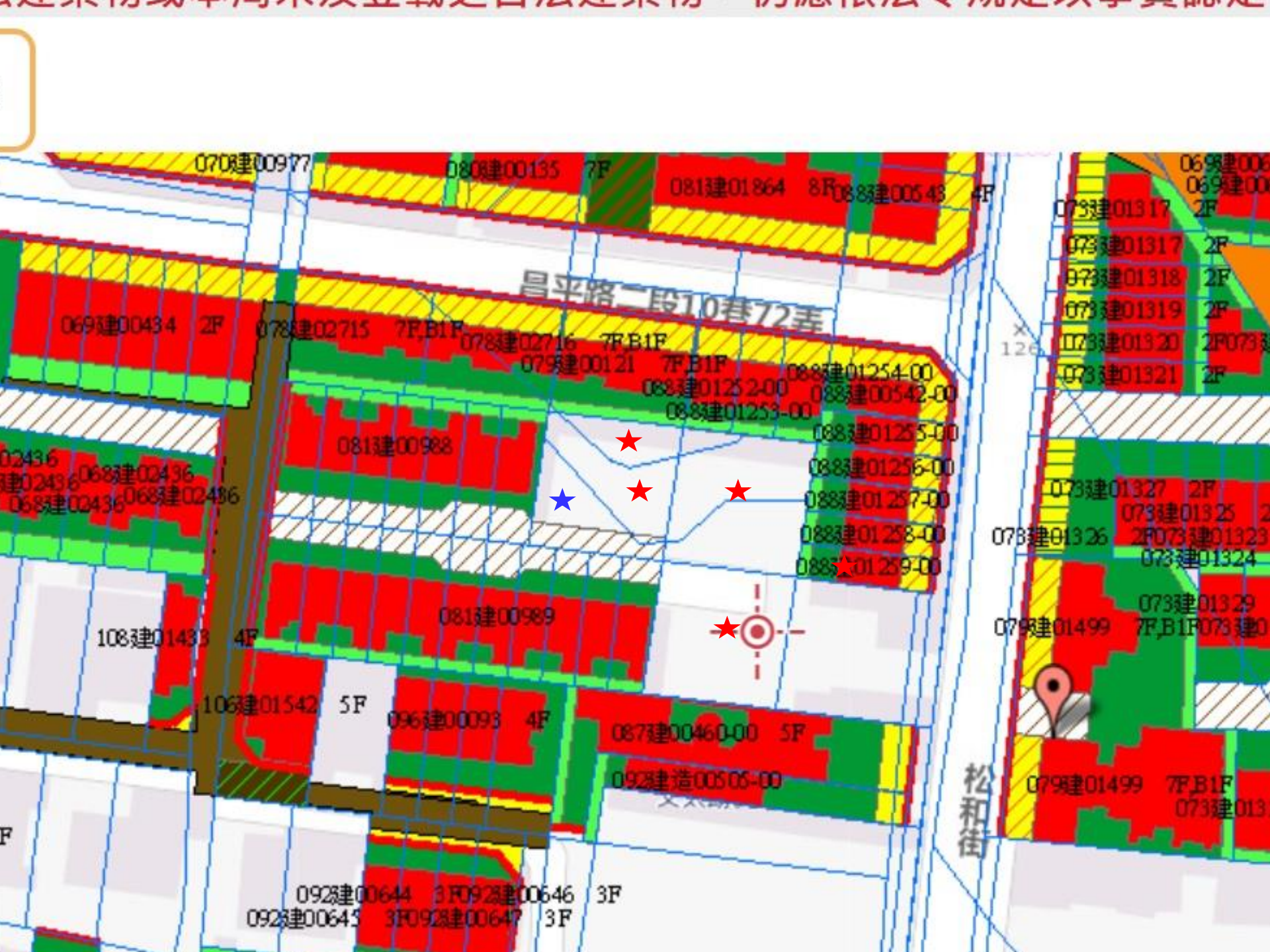
坐標

地號查詢 ▾ 新北市 ▾ 永和區 ▾ 段名: 請輸入段號 (1825)中正段 ▾ 962-3

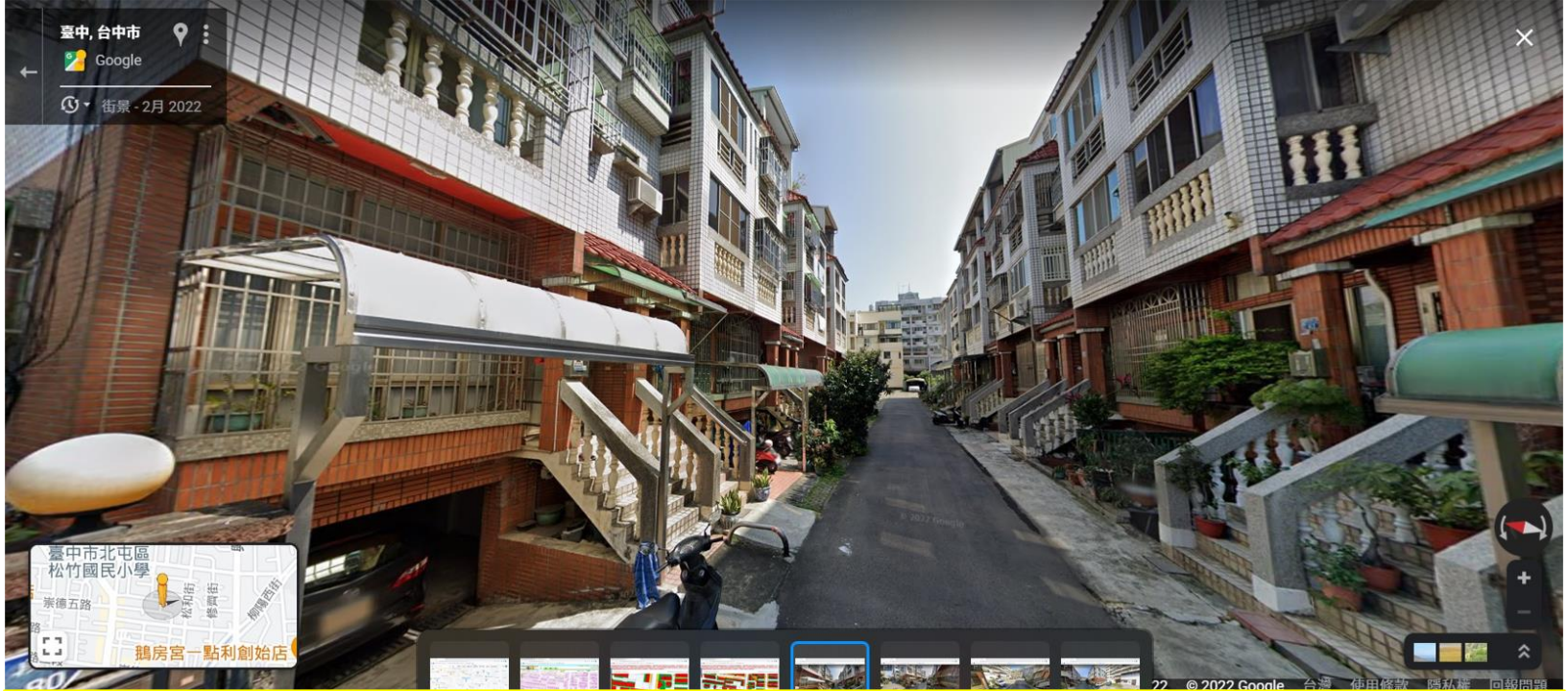
查詢







外  
往  
內  
拍  
照



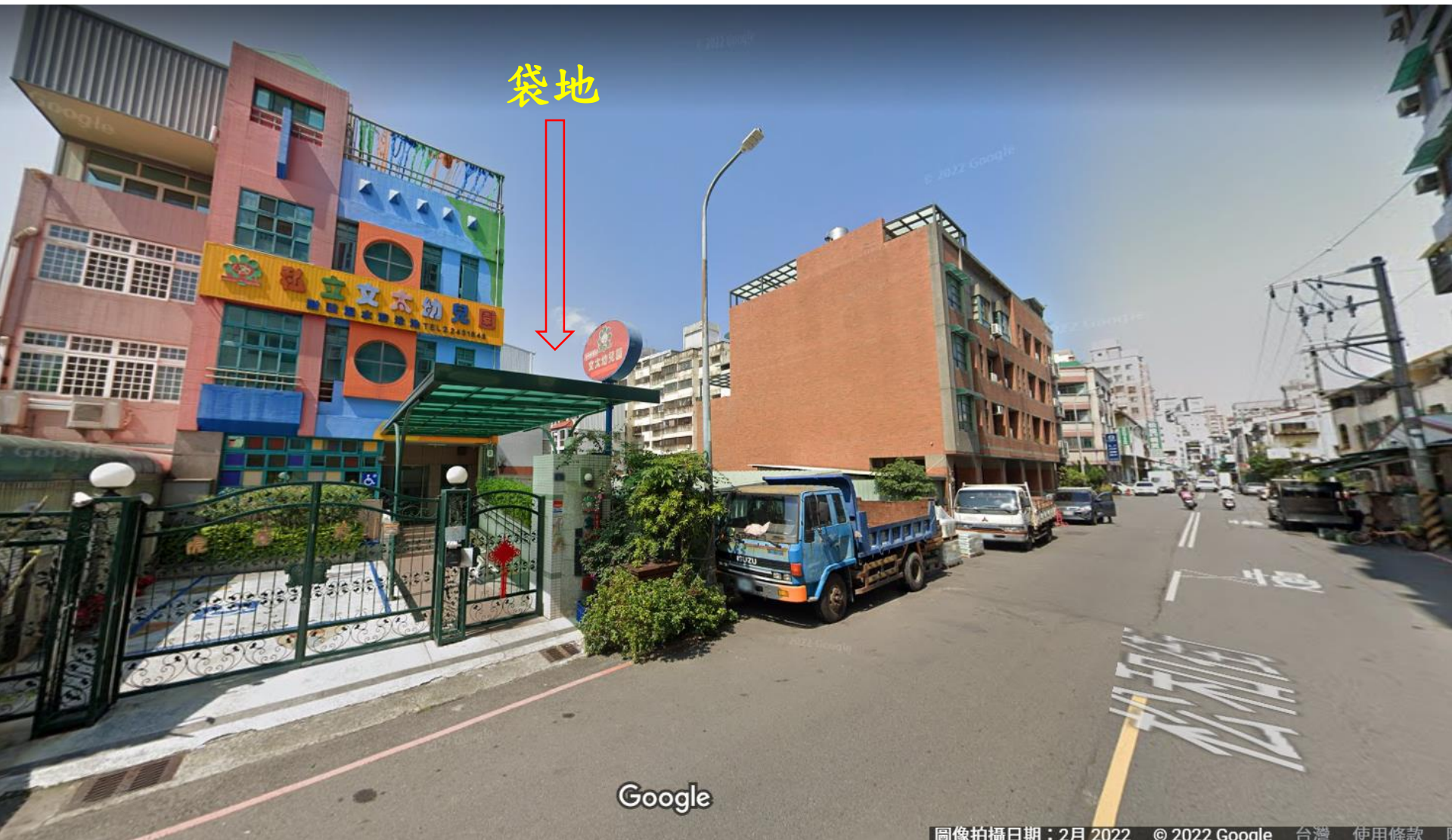
袋地現況



袋地往外照



# 松和街往袋地方向拍照



111年度台上字第1331號

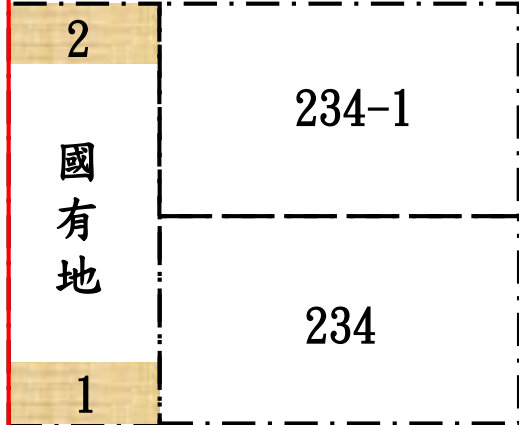
四 本院廢棄發回之理由：

(一) 按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用民事訴訟法第56條各款規定，其所謂合一確定，係指依法律規定或依法理推論，數人必須一同起訴或一同被訴，而判決應同勝同敗者而言。對於多數被告方面，其等就不同訴訟標的，應為一致之判斷，不宜割裂處理。此規定在判決效力及於第三人之情形，如有數人共同被訴者，為免裁判矛盾，即使非實體法上所規定應共同被訴，仍有類推本條規定之必要。而在訴訟標的對於數人，法院在裁判權限之行使上，不宜割裂者，亦應比照之。次按民法第787條規定之袋地通行權，規範目的在使袋地發揮經濟效用，以達物盡其用之社會整體利益，擴張通行權人之土地所有權，令周圍地所有人負容忍之義務，二者間須符合比例原則，是通行權人須在通行之必要範圍，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。自實質觀之，係具給付兼形成訴訟之性質

(二) 次按袋地通行權係屬相鄰土地間所有權之調整，土地所有人固得本於其所有權，就土地任意為一部之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地之負擔，倘土地所有人就土地一部之讓與，而使土地成為袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利己，許其通行周圍土地以至公路，而僅得通行受讓人或讓與人或他分割人之所有地，此觀民法第789條第1項之規定自明。本件楊博鈞5人共有之917地號土地現固為袋地，惟國



原袋地通行定案



調整後再一次要求戴地通行

# 最高法院民事判決

110年度台上字第2073號

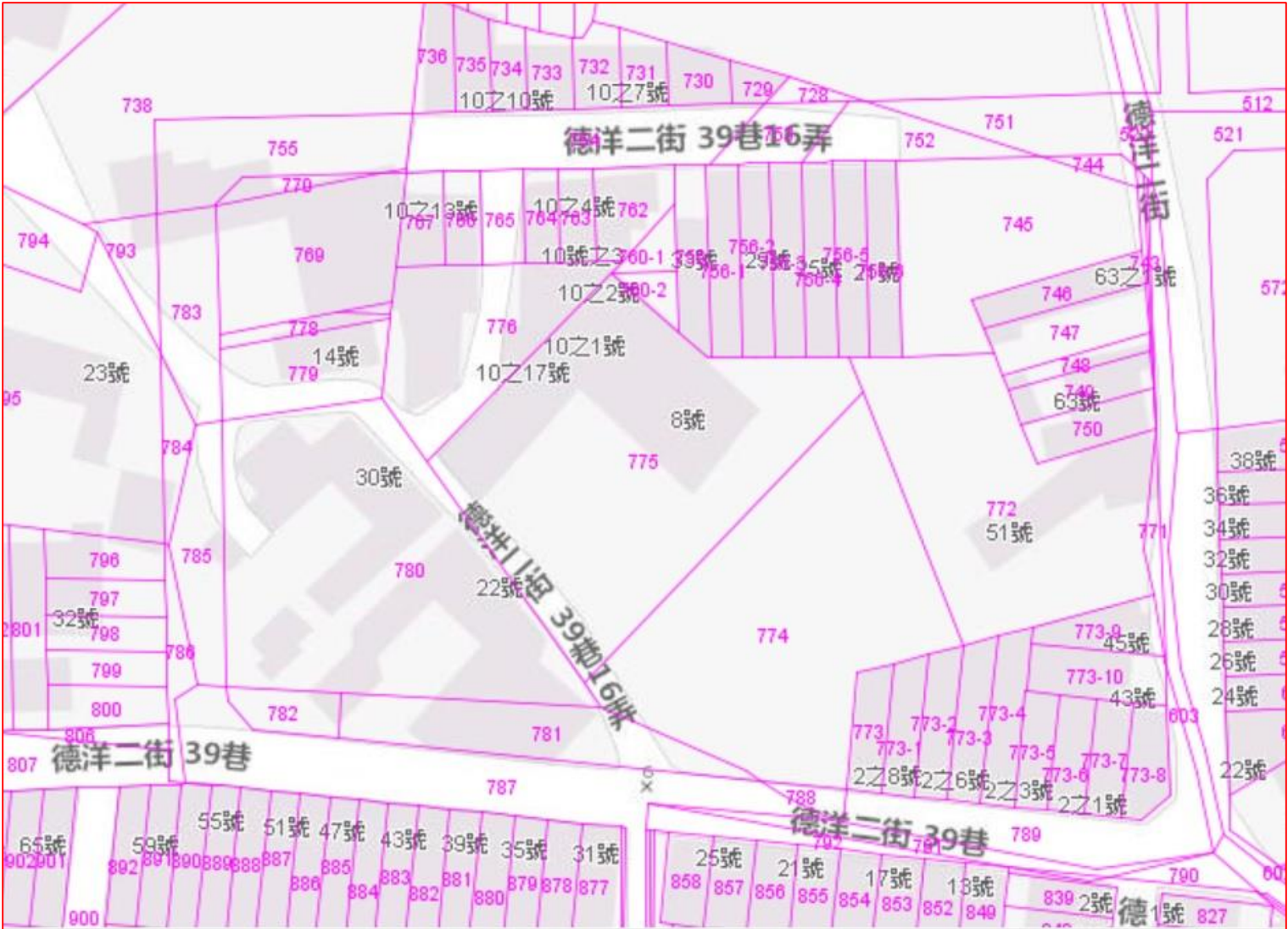
6. 末查，上訴人請求確認對114、124地號土地有通行權存在，固僅需以否認其權利存在之土地共有人為被告，然其請求容忍於土地開設道路及設置工作物，為一不作為給付之訴，即應以除己以外之土地共有人全體為被告，當事人始為適格。上訴人就上開給付之訴部分，未以共有人吳梅香為共同被告，其當事人是否適格？又唐美娘就第一審判決於其不利部分提起第二審上訴，上訴效力是否及於共同被告楊淑媛？案經發回，均宜併注意及之。

**應以土地共有人全體為被告**

臺南地方法院93年度訴字第1099號民事判決~~~~原告敗訴

高等法院臺南分院94年度上字第189號民事判決~~上訴駁回

最高法院96年度台上字第393號民事判決~~~~~上訴駁回







私立熊寶寶幼稚園

洋仔下

德洋二街

頂宏企業社

李金華

宏偉號

洋仔

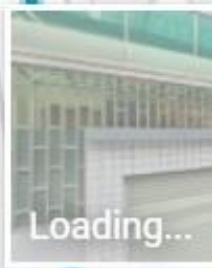
Loading...

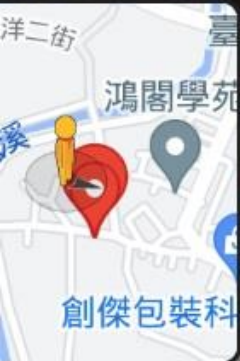
圖片

— 街景

-- 路徑相片

● 360 度全景相片





78 年台抗字第 355 號（裁判費約為增價額或減價額之1%）

裁判日期：民國 78 年 11 月 02 日

鄰地通行權之行使，在土地所有人方面，為其所有權之擴張，在鄰地所有人方面，其所有權則因而受限制，參照民事訴訟費用法第九條規定之法意，鄰地通行權訴訟標的之價額，如主張通行權之人為原告，應以其土地因通行鄰地所增價額為準；如否認通行權之人為原告，則以其土地因被通行所減價額為準。

提醒：利用原告繳納裁判費額推算增減額，可以做為訴訟攻防之重要參考依據。

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號  
聯絡方式：王朝弘 02-27718121#1616

受文者：如正本

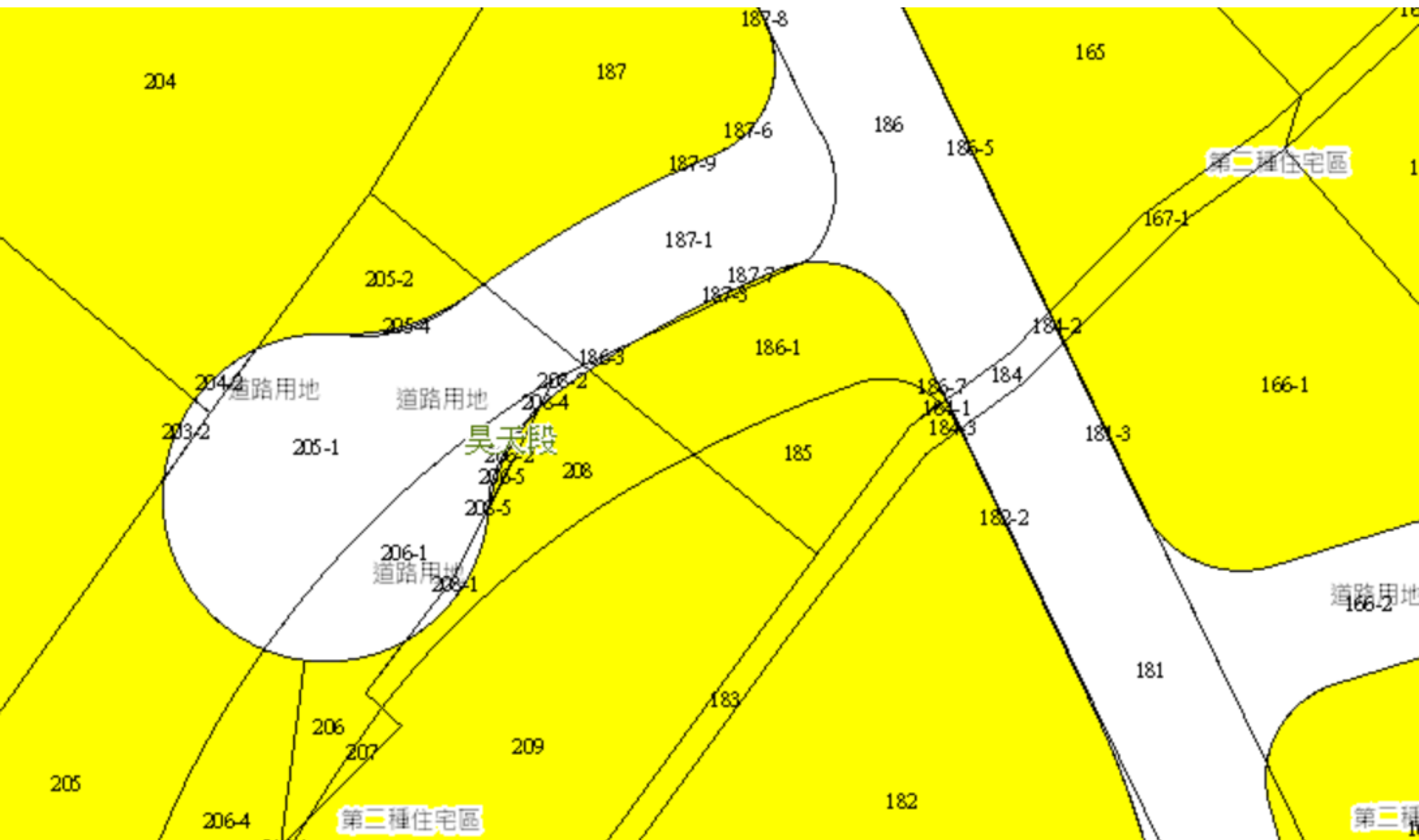
發文日期：中華民國102年10月29日

發文字號：台財產署公字第10235022410號

主旨：關於申請人依民法規定申請通行使用各機關經營之國有公用土地案，有關袋地及申請人資格認定，以及支付償金等事宜，得參照本署所訂「國有非公用土地提供袋地通行作業要點」相關規定辦理，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、袋地使用權人申請通行之國有公用土地，管理機關應先行檢討該筆土地是否仍有公用需要或為其主管目的事業需要者，如無（或非），即循序變更為非公用財產，移交本署接管處理；如有（或是），得於不出具土地使用權同意書、不供指定建築線及不作為建築基地之前提下，本管理機關權責，依民法通行權相關規定（第787條至第800條之1）辦理。



## 汐止吳天段



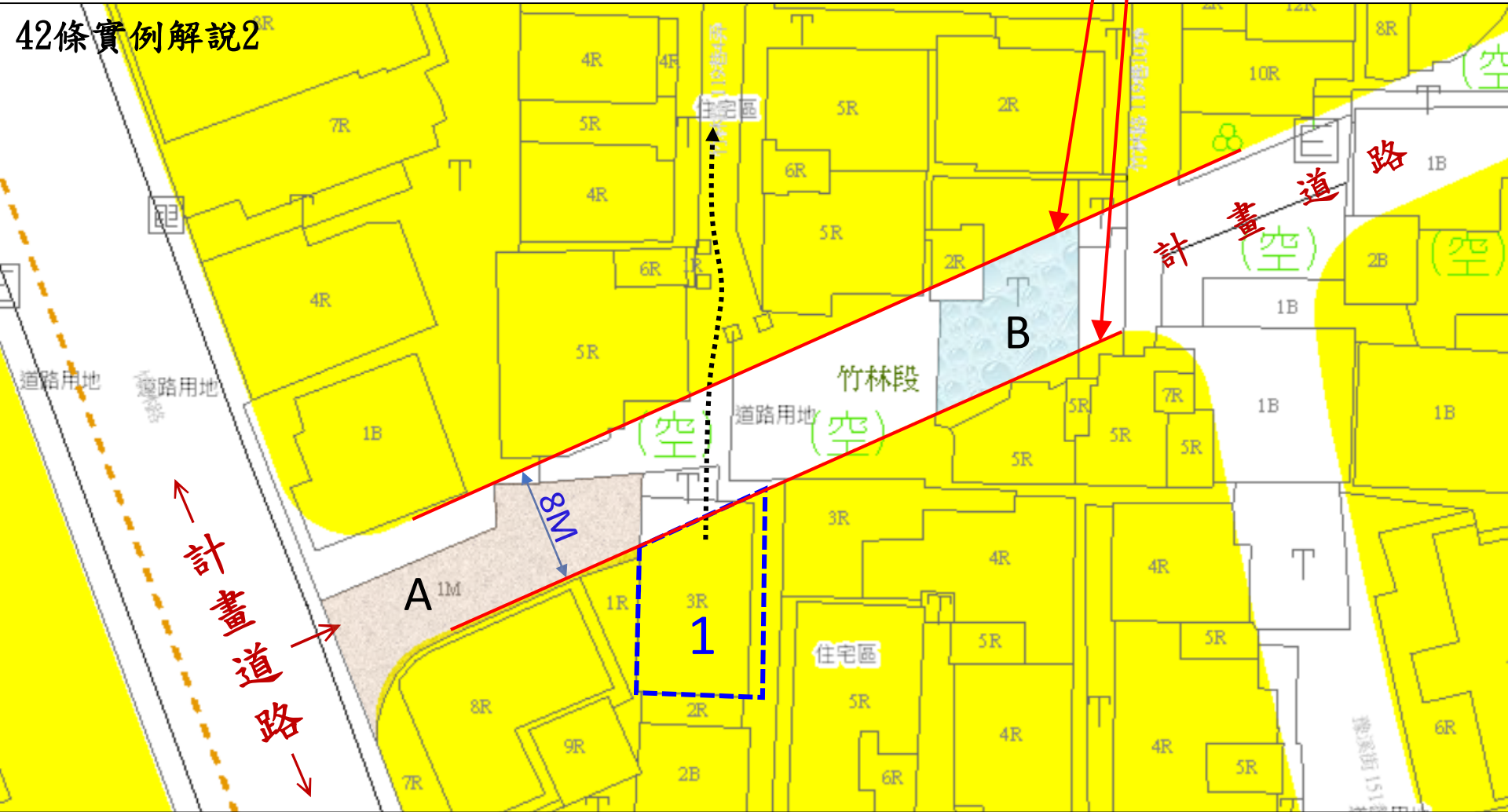
### 解析：

以袋地取得通行權，將無法整面都取得。(181-1地號土地可能會僅同意6公尺寬，但不同意整條181-3. 186-5地號整塊土地)

## 建築法第42條解說(其他相關衍伸說明→出入通道與管線排水埋架設)

下圖藍色虛線框為建築基地；黑色虛線為目前1地號出入狹窄巷道

### 42條實例解說2



- ① 上圖1號基地有臨接建築線(8M計畫道路)可申請建築線亦可建築，但由於左有A地一樓房屋擋住；右有B地T棚擋住，因此雖有臨接建築線可以建築，但無夠寬之通路可供完成後通行. 救災及汽車出入停車空間使用，會無法取得使用執照(原則上5樓以下救災通路需 $\geq 3.5M$ ；6樓以上須 $\geq 4M$ )。
- ② 另請務必事先考量建物完成後是否可以埋架設相關管線與排水接管問題(埋管同意書之取得)。006



## 解析：

1. 基地有臨接建築線，但無對外通路。(計畫道路有許多臨時建物存在)
2. 如照片中之臨時建築物。
3. 臨時建築物均有商店存在。
4. 可以要求袋地通行至照片中之大馬路(計畫道路)嗎?





解析：

1. A地有臨接建築線，但前面有625-14地號擋著。申請建築線有問題嗎？
2. 625-14不同意，可以訴請袋地通行嗎？
3. D地未臨接建築線，但前面有1028. 646地號擋著。申請建築線有問題嗎？
4. 1028. 646不同意，可以訴請袋地通行嗎？



### 解析：

1. A地有臨接建築線，但前面有625-14地號擋著。申請建築線有問題嗎？
2. 625-14不同意，可以訴請袋地通行嗎？

528

067建00908

068建03589

002建00471

067建04051

D

0255

062建01952

062建01952

062建01952

79

058建00338

058建00917



箭頭所指老舊合法建築物

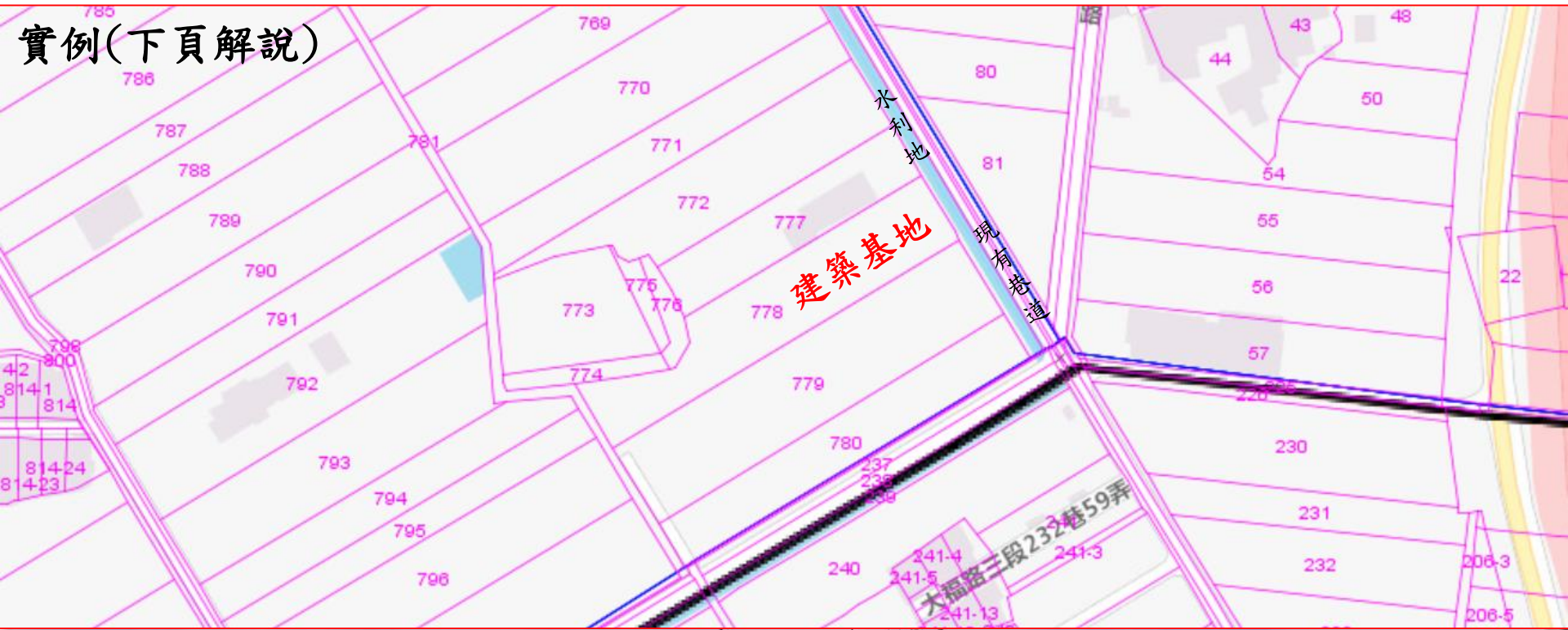


解析：

1. D地未臨接建築線，前面有1028.646地號擋著。申請建築線有問題嗎？
2. 1028.646不同意，可以訴請袋地通行嗎？

# 建築基地面前隔有水利地橫跨才達建築線之處理

## 實例(下頁解說)



## 建築基地面前隔有水利地橫跨才達建築線之處理

解析：

- ①假設778地號為建築基地，其面前道路為現有巷道，惟基地與現有巷道間隔有農田水利地(或區域排水用地)，如右下放大圖及上頁圖資，路寬=6.6M，建築線指定6M寬，水利地寬5.5M。也就是建築基地沒有直接臨接建築線，中間隔有他人土地(農田水利地)。
- ②其其雖為裡地，**原則上，在不影響水利情形下應得承租架設版橋作為後方建築基地之出入。**
- ③如現地無雨水排水溝設施(道路排水側溝)而僅有農田水利會灌溉溝，此時應考量搭排是否被容許問題。目前搭排已朝越來越嚴格方向審查，請特別注意。尤其周遭為特定農業區或優良農田時，更是嚴格。(有時候為了連接至遠處現有排水系統，可能耗費巨資，請詳細評估相關成本及可行性評估。)
- ④如果水利地所有權人不同意，**可以訴請袋地通行嗎？**



## 四、袋地實例判決解析

### 小結

1. 最高法院目前仍有兩派見解。
2. 判決主文與訴之聲明的重要。
3. 共有土地分攤應納訴之聲明。
4. 袋地通行之利益與特別犧牲。
5. 買賣契約書的靈活度與但書。
6. 要先申請建築線確定其位置。
7. 勿使地變無通路再提起訴訟。
8. 善用鄰接公有土地通行優勢。

## 五、結語

袋地通行之處理並無一定處理模式  
訴訟僅為不得已的方法請盡量避免  
可善用民法第 820條之多數決同意  
是否須滿足建築法寬目前仍無定論  
四周變動時請評估自地是否成袋地

感謝大家