

# 賣厝阿明 / 可以不要借過嗎？沒有通道持份可以通行嗎？

2021-11-17 15:01:07 聯合新聞網 賣厝阿明

網友想買一處透天的社區住宅，因為有私設通道的問題，所以，每一戶皆應有私設通道持份，但因建商發生債權轉移的問題，導至其中一半住戶的房子有私設通道持份，而另外一半住戶卻沒有私設通道持份。

售屋人員在銷售沒有持分通道的房屋時跟買方表示，這個通道是既成道路，雖然『沒有』私設通道的持分，但是住戶通行是沒有問題的。

而奇怪的是鄰居說，『有』買到私設通道土地持份的住戶，將車子停在自家門口還被其他鄰居報警處理。網友就覺得很奇怪，我如果買了這個沒有通道土地持分的房子，以後到底會不會有問題啊？

這次就讓我們透過『4個問題』來抽絲剝繭一番，在這個狀況下，鄰居到底有沒有通道使用權，以及該怎麼應對，一次整理給各位！

## 1. 通行道路的土地使用是否有載明相關用途？

我們根據《建築法》第30條規定：起造人申請建造執照或雜項執照時，需要向主管機關提供的申請書及土地證明等文件，其中包含的『土地權利證明文件』可以確認是使用自己土地的所有權狀或是使用他人土地的同同意書或契約書。從中先初步了解土地是不是有載明用途，像是提到僅供行人或是車輛通行，就可以先確認網友將車輛停在門口是不是符合土地的用途。

## 2. 沒有私設通道持份的住戶是不是有土地使用權同意書？

我們在確認土地用途外，同時可以向『沒有私設通道持份的住戶』確認有沒有建商或土地所有權人給的「使用權同意書」，也就是要確認是不是有得到使用道路的權限。

「『有』使用權同意書」就代表土地所有權人是有授權住戶使用，那麼網友在門口停車的行為就會有不妥之處，因為我們是無法阻礙鄰居使用道路的。

「『無』使用權同意書」在沒有同意書的狀況下，我們就要回頭確認，現在這條大家都在行走通行的道路，是不是真的為售屋人員所說的「既成道路」。

## 3. 仲介說的「既成道路」構成條件是合規定的嗎？

先搞懂「私設道路」、「既成道路」兩種路的差別，我們才能知道仲介說的到底是不是正確。

## A·私設道路

是指讓大眾通行使用「未」超過 20 年以上的道路，或是有讓特定人士（如社區居民）通行的私人道路。這類型的道路無論在都市計畫圖或地籍圖上都沒有標示，可能只有在建築執照中會有記載。

## B·既成道路

我們可以依照大法官釋字第 400 號歸納出構成既成道路的 3 個因素：

- 1、供大眾（指社區住戶 2 戶以上）通行達「20 年」以上，並且從未中斷過
- 2、道路有聯接公路屬於必要道路，不是抄近路省時的道路
- 3、在一開始提供大眾通行時，土地所有權人並沒有提出抗議禁止通行

根據上面三點我們可以知道，假設道路的所有權人從未禁止大眾通行，那我們就可以認定此檔路具有「公用地役權關係存在」，也就是說道路所有權人保有土地所有權，但依法不可以申請收回土地，也不可以禁止大眾通行。這邊提醒大家，如果有既成道路遭地主擅自阻擋通路，有妨礙交通的行為，主管機關是可以強制排除的喔！

這邊我們就可以歸納出，假設「符合」既成道路條件，那麼就不能阻礙鄰居使用道路；「不符合」既成道路的條件，就可以向法院主張為民法上之私權紛爭。

## 4.門口道路是否為鄰居唯一進出自家的路線？

假設網友家門口這條有爭議的道路，是隔壁鄰居「唯一一條」對外聯絡的道路，鄰居可以依照《民法》第 787 條第一項，向法院請求「袋地通行權」，私設道路產權雖然是屬於私人所有，但是即使鄰居沒有私設通道持份也沒有第二點提到的土地使用同意書，網友也不得有阻礙或變更私設道路的情況發生。如果有影響出入的行為的話，鄰居可依違反《刑法》妨害自由與《民法》通行權及《建築法》與《建築技術規則》的規定，報警處理。



圖片授權／文章授權來源：[《賣厝阿明》官網](#)