

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

111年度彰簡字第9號

原告 柯淑君

訴訟代理人 蕭隆泉律師

複代理人 黃之昀律師

被告 黃萬錫

陳冠利

上列當事人間請求鄰地使用權事件，本院於民國111年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上開規定於簡易訴訟程序亦適用之，此參同法第436條第2項規定自明。經查，本件經本院於民國110年8月13日到場履勘，並囑託彰化縣和美地政事務所就原告主張欲搭設鷹架之範圍進行複丈、測量後，原告於110年10月6日具狀更正訴之聲明為：(一)被告黃萬錫所有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地，如彰化縣和美地政事務所110年9月6日土地複丈成果圖所示C部分(面積為18平方公尺)、同段572-23地號土地，如彰化縣和美地政事務所110年9月6日土地複丈成果圖所示D部分(面積為4平方公尺)，以及同段572-19地號土地，如彰化縣和美地政事務所110年9月6日土地複丈成果圖所示E部分(面積為13平方公尺)，應容許原告搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，共計548個日曆天，以施作座落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上之柯淑君住宅新建工程；(二)被告黃萬錫所共有坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地上，如彰化縣和美地政事務所110年9月6日土

01 地複丈成果圖所示A部分(面積為6平方公尺)，應容許原告搭
02 設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，共計548
03 個日曆天，以施作座落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土
04 地上之柯淑君住宅新建工程；(三)被告陳冠利坐落於彰化縣○○
05 鎮○○段000000地號土地上，如彰化縣和美地政事務所11
06 0年9月6日土地複丈成果圖所示B部分(面積為23平方公尺)，
07 應容許原告搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行
08 為，共計548個日曆天，以施作座落於彰化縣○○鎮○○段0
09 00000地號土地上之柯淑君住宅新建工程。上開更正核屬依
10 土地複丈結果而為事實上之補充、更正，並非訴之變更，依
11 前揭規定應予准許。

12 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
13 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
14 5條第1項第3款定有明文。上開規定於簡易訴訟程序亦適用
15 之，此參同法第436條第2項規定自明。原告於110年12月24
16 日具狀聲請本院囑託彰化縣和美地政事務所，依其減縮方案
17 繪製土地複丈成果圖，嗣於111年2月21日具狀減縮訴之聲明
18 為：(一)被告黃萬錫所有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號
19 土地，如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果
20 圖所示C部分(面積為14平方公尺)、同段572-23地號土地，
21 如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示
22 D部分(面積為4平方公尺)，以及同段572-19地號土地，如彰
23 化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示E部
24 分(面積為13平方公尺)，應容許原告搭設安全圍籬、鷹架，
25 及為其他營建所必要之行為，共計548個日曆天，以施作座
26 落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上之柯淑君住宅新
27 建工程；(二)被告黃萬錫所共有坐落於彰化縣○○鎮○○段00
28 0地號土地上，如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地
29 複丈成果圖所示A部分(面積為6平方公尺)，應容許原告搭設
30 安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，共計548個
31 日曆天，以施作座落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地

上之柯淑君住宅新建工程；(三)被告陳冠利坐落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上，如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示B部分(面積為19平方公尺)，應容許原告搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，共計548個日曆天，以施作座落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上之柯淑君住宅新建工程；原告又於111年4月28日當庭追加聲明願供擔保請准予宣告假執行，核分屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於107年3月17日，向被告黃萬錫購買彰化縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱原告土地），並於109年間向彰化縣政府申請建造執照，復委託張益霖建築師事務所為監造人、四季營造股份有限公司為承造人，預計施作住宅新建工程（下稱系爭工程），詎被告黃萬錫與陳冠利竟不顧親戚情份，不同意原告於其等所有或共有、與原告土地相鄰之和美鎮和西段572-16、572-23、572-19、572、572-13等地號土地（下稱系爭土地）上，依營建工程相關規定搭設鷹架與安全圍籬，導致系爭工程雖已報開工，卻無法進一步施作，爰依民法第792條前段規定提起本件訴訟，請求被告2人應容許原告在系爭土地上搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為等語，並聲明：(一)被告黃萬錫所有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號土地，如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示C部分(面積為14平方公尺)、同段572-23地號土地，如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示D部分(面積為4平方公尺)，以及同段572-19地號土地，如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示E部分(面積為13平方公尺)，應容許原告搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，共計548個日曆天，以施作座落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上之柯淑君住宅新建工程；(二)被告黃萬錫所共有

01 坐落於彰化縣○○鎮○○段000地號土地上，如彰化縣和美
02 地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示A部分(面積為
03 6平方公尺)，應容許原告搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營
04 建所必要之行為，共計548個日曆天，以施作座落於彰化縣
05 ○○鎮○○段000000地號土地上之柯淑君住宅新建工程；(三)
06 被告陳冠利坐落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上，
07 如彰化縣和美地政事務所111年1月27日土地複丈成果圖所示
08 B部分(面積為19平方公尺)，應容許原告搭設安全圍籬、鷹
09 架，及為其他營建所必要之行為，共計548個日曆天，以施
10 作座落於彰化縣○○鎮○○段000000地號土地上之柯淑君住
11 宅新建工程；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告部分：

13 (一)被告黃萬錫：我主要爭執系爭工程是新建工程，並非既存
14 建物之修繕，應無使用鄰地之必要性，並聲明：(一)原告之
15 訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
16 行。

17 (二)被告陳冠利：我主要爭執與原告間不具信任關係，擔心系
18 爭工程完工後可能有越界情形，並聲明：(一)原告之訴駁
19 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張其於107年3月17日，向被告黃萬錫購買原告土
22 地，並於109年間向彰化縣政府申請建造執照，復委託張
23 益霖建築師事務所為監造人、四季營造股份有限公司為承
24 造人，預計施作系爭工程，嗣因被告黃萬錫與陳冠利不同
25 意原告於其等所有或共有、與原告土地相鄰之系爭土地上
26 搭設鷹架與安全圍籬，致系爭工程迄今尚未施作等事實，
27 業據原告提出地籍圖謄本、土地登記謄本、不動產買賣契
28 約書、土地所有權狀、彰化縣政府建造執照、原告土地及
29 系爭土地現況照片、彰化縣○○鎮○○段000地號土地共
30 有人黃萬福之土地使用同意書等為證，且經本院查詢彰化
31 縣政府網際網路執照存根影像，及調取系爭工程建造執照

申請資料影本核閱無訛，復為被告2人所不爭執，堪認原告主張此部分之事實為真實。

(二) 按土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用其土地，民法第792條前段定有明文。分析上開條文，可知欲主張鄰地使用權，必須符合「在土地所有人土地之疆界或近旁營造或修繕建築物」、「有使用之必要」等2要件。查本件系爭土地均與原告土地相鄰，而原告欲在其土地上進行新建住宅之系爭工程等情，業據本院認定如前，是本件應已符合「在土地所有人土地之疆界或近旁營造建築物」之要件，則原告得否依前揭規定，請求被告2人容許其在系爭土地上搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，判斷重點應為本件原告是否「確有使用系爭土地之必要」？

(三) 民法第792條規定係於18年立法，其立法理由為：「各土地之所有人，在其疆界或其旁近營造修繕建築物者，應許其使用鄰地，否則應於疆界線上酌留空地，備日後修繕之用。棄地既多，於經濟上所損實大，故應於鄰地之所有權，略加制限，以防其弊，此本條所由設也」。觀上開立法理由，可知其主要目的是要「使土地充分發揮其經濟效用」，因為若不准土地所有人於營造或修繕建築物時得使用鄰地，可能導致其在土地疆界線上預留空地，以備日後修繕使用，而該未經開發利用之空地，即可能造成不必要的土地資源浪費。然而，隨著時代變遷、經濟發展與人口成長，臺灣各區域土地的開發程度日益提高，住宅及商業區往往呈現地小人稠、大樓林立之狀況。為了避免過度發展所造成的人口擁擠、公共設施不足等問題，政府訂定各種土地使用分區之「建蔽率」與「容積率」，規範土地的開發密度、保留相當之戶外空間，以維護基本的生活及環境品質。是民法第792條於18年立法時，雖然著重在使土地充分發揮經濟效用，然時隔多年、全臺各地土地多經高

01 度開發後，現代社會顯然更重視生活環境品質之維護，反
02 而開始對土地的開發密度加以限制。因此，目前的時空背
03 景，早已與18年立法當時截然不同。

04 (四) 況且，民法第792條之規範內容，實係限制鄰地之所有權
05 能，課與鄰地所有人容忍他人使用自己土地之義務，故法
06 院於判斷有無使用鄰地之「必要性」時，解釋上自不宜過
07 度寬泛，且應審酌個案一切具體情狀，以衡平、調和「土
08 地資源應充分利用」與「鄰地之所有權能保障」等相互衝
09 突之法益。進一步言之，民法第792條規定既包含「營
10 造」及「修繕」建築物等2種情形，則法院於判斷「必要
11 性」時，亦應區分類型採取不同的標準。若土地所有人係
12 欲「營造新建物」而主張鄰地使用權，因其於工程規劃階
13 段，本可考量在建蔽率之限制下，新建物要蓋在土地的哪
14 個位置？是否非蓋至地籍線不可？故其有無使用鄰地之
15 「必要性」判斷標準，顯應較「修繕既存建物」之情形更
16 加嚴格。

17 (五) 就本件究竟有何使用系爭土地之必要性，原告僅稱基於營
18 建工程法規、安全考量，及民法第792條規定之立法理
19 由，系爭工程依法須搭設安全圍籬、鷹架，自有使用鄰地
20 之必要。參本院前揭說明，「土地資源應充分利用」之立
21 法理由，於土地業經高度開發之現代社會，已非唯一考
22 量、絕對保障之法益，而系爭工程係「營造新建物」而非
23 「修繕既存建物」，就民法第792條「必要性」要件之判
24 斷標準，亦應較為嚴格。依本院調得之系爭工程建造執照
25 申請資料影本所示，原告土地之法定建蔽率為60%（院卷
26 一第119頁），是原告於規劃其住宅時，本應在其土地上
27 保留至少40%之法定空地，然觀卷附系爭工程之地籍套繪
28 圖（院卷一第239頁），可知原告於規劃之初，即打算將
29 法定空地集中在其土地東北方，並將建物蓋至土地剩餘範
30 圍之地籍線。是原告上開將建物蓋至地籍線之工程規劃，
31 方為造成其需使用相鄰系爭土地之真正原因。惟就原告為

何非得做上開工程規劃不可？若不將建物蓋至地籍線，系爭工程是否即無法完成？原告均未為任何說明，亦未舉證以實其說。是經本院審酌個案一切具體情狀，考量系爭工程係「營造新建物」而非「修繕既存建物」，並斟酌「土地資源應充分利用」與「鄰地之所有權能保障」等法益之衡平後，認本件原告應無使用相鄰系爭土地之「必要性」，不符民法第792條規定之法定要件。

四、綜上所述，原告主張依民法第792條前段規定，請求被告2人應容許原告在系爭土地上搭設安全圍籬、鷹架，及為其他營建所必要之行為，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。另按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之，民事訴訟法第196條第1項定有明文。查原告提出之民事陳報狀及證物附件，係於111年5月4日下午4時送達本院，顯為言詞辯論終結後始提出，本院自無從予以審酌（最高法院97年度台上字第2607號判決、96年度台簡抗字第23號判決參照），附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 5 月 12 日
彰化簡易庭 法 官 黃士瑋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 5 月 12 日
書記官 張莉秋