

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度簡上字第105號

上訴人 李信昌
視同上訴人 李淑薰
李信裕

被上訴人 李孟峰
訴訟代理人 吳勁昌律師
馬涵蕙律師

上列當事人間請求允許使用土地等事件，上訴人對於本院橋頭簡易庭民國112年4月28日111年度橋簡字第635號第一審判決提起上訴，經本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人、視同上訴人李淑薰、李信裕應容忍被上訴人及經被上訴人委託之修繕人員進入高雄市○○區○○段○○○地號土地如附圖二編號A 1所示土地，以進行高雄市○○區○○段○○○○○號建物外牆修繕及防水工程共計一百零五日連續日，並不得有任何妨害該工程進行之行為部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人、視同上訴人負擔百分之三十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。被上訴人起訴主張其為高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱2634土地）及其上1172建號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○路00巷0號，下稱1172建物）所有權人；上訴人、視同上訴人為

01 同段2653地號土地（下稱2653土地）共有人；上訴人、視同
02 上訴人李淑薰為同段2654地號土地（下稱2654土地）共有
03 人。因1172建物之外牆（下稱系爭外牆）滲水，而有向上訴
04 人、視同上訴人借用2653、2654土地如附圖一編號A、B所
05 示土地（下稱A、B地）修繕之必要，惟為上訴人、視同上
06 訴人所拒絕，故起訴請求渠等應容忍被上訴人及經被上訴人
07 委託之修繕人員進入A、B地進行修繕，被上訴人是否有使
08 用A、B地進行修繕之權利，對於上訴人、視同上訴人自有
09 合一確定之必要，是雖僅上訴人提起上訴，然其上訴形式上
10 有利於視同上訴人，依前揭規定，上訴人上訴之效力應及於
11 視同上訴人，爰將李淑薰、李信裕列為視同上訴人。

12 二、次按於簡易訴訟程序之第二審，當事人不得提出新攻擊或防
13 禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：六、如不許其提
14 出顯失公平者，民事訴訟法第436條之1第3項準用第447條第
15 1項第6項定有明文。當事人逾時提出之新攻擊防禦方法，是
16 否發生不得提出之失權效果，及未允許其提出是否顯失公
17 平，仍應由法院依具體個案情形妥適裁量。經查，上訴人於
18 提起第二審上訴後，始抗辯系爭外牆屬違反建築法規之違章
19 建築，並非民法第792條立法意旨所欲保護之對象，被上訴
20 人請求無理由等語。違章建築之管制，具有維護公共安全、
21 正當行政及法律秩序，及增進市容觀瞻等公共利益及公共政
22 策之目的考量，並非單純行政管制措施而已，民法相鄰關係
23 雖為所有權人間權益之調和，然本於法律體系之一致性，所
24 有權人行使其權利及因而限制他人之所有權內涵，仍應以該
25 主張權利人行使之權利合法正當方可，此乃事理之當然，是
26 系爭外牆是否屬違反建築法規之違章建築，攸關被上訴人行
27 使之權利是否合法正當，若不許上訴人提出此部分抗辯顯失
28 公平，應准予提出。

29 三、視同上訴人經合法送達，未於言詞辯論期日到場，核無民事
30 訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一
31 造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、被上訴人主張：被上訴人為2634土地及其上1172建物所有權
03 人；上訴人、視同上訴人為2653土地共有人；上訴人、李淑
04 薰為2654土地共有人。因上訴人有向上訴人、視同上訴人借
05 用A、B地，以修繕系爭外牆滲水之必要，惟為上訴人、視
06 同上訴人所拒絕，爰依民法第792條規定提起本訴。聲明：
07 （一）上訴人、視同上訴人應容忍被上訴人委託之修繕人員
08 進入A地，以進行系爭外牆修繕及防水工程共計105日連續
09 日，並不得有任何妨害該工程進行之行為。（二）上訴人、
10 李淑薰應容忍被上訴人委託之修繕人員進入B地，以進行系
11 爭外牆修繕及防水工程共計105日連續日，並不得有任何妨
12 害該工程進行之行為。

13 二、上訴人、視同上訴人則以：

14 （一）上訴人、李淑薰部分：1172建物興建時，本應自行預留空
15 地供通行、修繕使用，被上訴人捨此不為，反緊貼2634土
16 地與2653、2654土地間之地籍線興建，致1172建物與265
17 3、2654土地上建物間之通道即B地狹窄，工人無法進入
18 施工，且1172建物於建物內部即可進行修繕，無在A、B
19 地進行修繕之必要，被上訴人藉口進行修繕，而欲使用
20 A、B地係權利濫用；且李淑薰居住使用的房屋廚房面對
21 系爭外牆，若被上訴人進行修繕，所造成之塵土將致廚房
22 衛生產生疑慮，是被上訴人請求並無理由，應予駁回等
23 語，資為抗辯。聲明：被上訴人之訴駁回。

24 （二）李信裕未於原審言詞辯論時到庭，惟曾提出書狀陳稱：同
25 意被上訴人使用A地等語。未為任何聲明。

26 三、原審經審理後，判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起
27 上訴，除援用原審主張及陳述外，並於本院補陳：系爭外牆
28 屬違反建築法規之違章建築，並非民法第792條立法意旨所
29 欲保護之對象，被上訴人請求無理由等語。聲明：（一）原
30 判決關於命「上訴人、視同上訴人應容忍被上訴人委託之修
31 繕人員進入A地，以進行系爭外牆修繕及防水工程共計105

01 日連續日，並不得有任何妨害該工程進行之行為」、「上訴
02 人、李淑薰應容忍被上訴人委託之修繕人員進入B地，以進
03 行系爭外牆修繕及防水工程共計105日連續日，並不得有任何
04 妨害該工程進行之行為」部分廢棄。（二）上開廢棄部
05 分，被上訴人在第一審之訴駁回。視同上訴人經合法通知，
06 未於準備程序、言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
07 或陳述。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 四、本院得心證理由：

09 （一）被上訴人主張其為2634土地、1172建物所有權人；上訴
10 人、視同上訴人為2653土地共有人；上訴人、李淑薰為26
11 54土地共有人，及系爭外牆滲水等情，業據提出台灣防水
12 工程技術協進會鑑定報告書在卷為證（橋簡卷第67至100
13 頁），且有土地建物查詢資料可稽（限閱卷），堪信被上
14 訴人主張為真。

15 （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
16 建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有
17 人使用其土地。但因而受損害者，得請求償金，民法第79
18 2條定有明文。其立法理由謂：「各土地之所有人，在其
19 疆界或其近旁修繕建築物者，應許使用土地，否則應於疆
20 界線上酌留空地，備日後修繕之用，棄地既多，於經濟上
21 所損失實大」，而民法相鄰關係本重在相互利害之調和，
22 不宜使土地所有人負過重之容忍義務，是民法第792條鄰
23 地所有人之鄰地使用權，須具備下列要件：1、須在土地
24 所有人土地之疆界或近旁營造或修繕建築物。2、須有使
25 用之必要。3、土地所有人因而受有損害時，應支付價
26 金。所謂「有使用之必要」，係指除使用鄰地外，即無以
27 完成其營造或修繕建築物之工作而言。次按「舊違章建築
28 在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，但不得新建、增
29 建、改建、修建。前項舊違章建築之修繕，得由直轄市、
30 縣（市）政府訂定辦法行之。」、「本辦法所稱舊有違章
31 建築，應符合下列條件之一：一、中華民國五十七年十二

月三十一日以前經本市普查並列管之違章建築。二、依戶口設籍、房屋稅籍或水電繳費證明文件，足資證明於前款期日以前已存在之違章建築。」，違章建築處理辦法第12條、高雄市舊有違章建築修繕辦法第3條亦分有明定。依前揭規定，除於57年12月31日前業經高雄市普查並列管或依戶口設籍、房屋稅籍或水電繳費證明文件，足資證明在57年12月31日前已存在之違章建築，得依前揭規定申請修繕外，所有權人均不得申請修繕，且應依法將不符合建築法規定之違章建築拆除以回復合法狀態。違章建築之管制，具有維護公共安全、正當行政及法律秩序，及增進市容觀瞻等公共利益及公共政策之目的考量，並非單純行政管理措施而已，民法相鄰關係雖為所有權人間權益之調和，然本於法律體系之一致性，所有權人行使其權利及因而限制他人之所有權內涵，仍應以該主張權利人行使之權利合法正當方可，此乃事理之當然（最高法院83年度台上字第2208號民事判決亦同此見解），準此，若鄰地所有權人主張修繕之違章建築，非屬違章建築處理辦法第12條、高雄市舊有違章建築修繕辦法第3條得申請准予修繕之舊有違章建築，其權利之行使即非合法正當。經查：

- 1、1172建物區分為如附圖二編號D已辦保存登記部分、編號E未辦保存登記部分（下分別稱D建物、E建物），E建物業經高雄市政府工務局（下稱工務局）認定為101年4月1日以前建造完成之違章建築，並依工務局處理違章建築執行要點列入分類分期錄案辦理之既存違建，有工務局函可查（本院卷第103至107頁）；被上訴人亦自陳E建物係74年興建完成，自非屬57年12月31日前已存在之舊有違章建築，不得依違章建築處理辦法第12條、高雄市舊有違章建築修繕辦法第3條申請修繕，且應依法拆除以回復合法狀態。依前揭說明，被上訴人請求使用如附圖二編號A 1所示土地（下稱A 1土地）以修繕E建物西南側外牆（下稱E外牆），其權利之行使即非合法正當，被上訴人自不

01 得依民法第792條前段規定，請求使用 A 1 土地修繕 E 外
02 牆及訴請上訴人、視同上訴人不得有妨害工程進行之行
03 為。

04 2、D 建物西南側外牆（下稱 D 外牆）位於 2653、2654 土地東
05 北側，D 外牆西南側與 2654 土地上之建物（下稱 2654 建
06 物）間之空間為 B 地；D 外牆西南側如附圖二編號 A 2 所
07 示土地（下稱 A 2 土地）則為 2654 建物與 2653 土地上建物
08 （下稱 2653 建物）間通道之一部，B 地較為狹窄、A 2 土
09 地則較為寬敞，有現場照片、本院履勘照片可憑（橋簡卷
10 第 193 至 207 頁，本院卷第 221、225、227 頁）。由前揭資
11 料觀之，A 2 土地並無上訴人抗辯通道狹窄、無法施工之
12 問題；又經被上訴人囑託雨多填專業防水施工廠商及笠雨
13 工程有限公司至現場評估，認為 1172 建物防水工程之施
14 作，必須先設置繩索固定點於 1172 建物頂樓外牆，並從 11
15 72 建物頂樓以高空繩索垂降換繩作業方式進入 B 地、A 2
16 土地進行牆面防水修繕作業，施工期間約 60 個晴天，亦有
17 上開公司提出施工簡報、防水工程估價單可憑（橋簡卷第
18 101 至 119、259 至 261 頁），由前揭土地、建物現況與廠商
19 評估資料觀之，被上訴人除利用 B 地、A 2 土地進行 D 外
20 牆之修繕外，即無其他方式可修繕 D 外牆，應認被上訴人
21 確有使用 B 地、A 2 土地進行 D 外牆之修繕之必要。

22 3、再者，高雄年累積雨日為 91 日，無法施工約 15 日，有被上
23 訴人提出之各氣象站全年雨日及日照時數足稽（橋簡卷第
24 263 頁），加計週休二日之日數 30 日後，被上訴人請求使
25 用 B 地、A 2 土地 105 個連續日，以進行 D 外牆之修繕，
26 洵屬有據。

27 （三）至上訴人、李淑薰雖提出台灣蜘蛛人臉書資料（橋簡卷第
28 129 至 139 頁），抗辯稱 1172 建物於建物內部即可施作防水
29 工程，無在系爭外牆施工之必要，惟該資料僅為網路資
30 料，並非相關廠商至現場實際勘測所得之結論，上訴人亦
31 自陳其並不具防水修繕工程專業（本院卷第 282 頁），難

認上訴人、李淑薰抗辯有其依據；至李淑薰於被上訴人施工時，關閉門窗即可避免塵土進入廚房，亦無法認為被上訴人使用B地、A 2土地進行D外牆之修繕，有損害李淑薰權利過鉅之情，惟被上訴人於施作時，亦應注意並為相關防護措施，避免造成李淑薰之損害，併予敘明。

五、綜上所述，被上訴人民法第792條規定，請求上訴人、視同上訴人應容忍被上訴人委託之修繕人員進入A 2土地及上訴人、李淑薰應容忍被上訴人委託之修繕人員進入B地，以進行D外牆之修繕及防水工程共計105日連續日，並不得有任何妨害該工程進行之行為，為有理由，應予准許，原判決就此部分為被上訴人勝訴判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至被上訴人請求上訴人、視同上訴人應容忍被上訴人委託之修繕人員進入A 1土地，以進行E外牆之修繕及防水工程共計105日連續日，並不得有任何妨害該工程進行之行為，則無理由，應予駁回，原審就上開不應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 29 日

民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

法官 王碩禧

法官 呂明龍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 4 月 29 日

書記官 洪嘉鴻

附圖一：高雄市政府地政局楠梓地政事務所民國111年12月2日楠

- 01 法土字第226號土地複丈成果圖。
- 02 附圖二：高雄市政府地政局楠梓地政事務所民國112年11月29日
- 03 楠法土字第246號土地複丈成果圖。