臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第78號

原　　告　僑盈建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林明津

訴訟代理人　吳西源律師

被　　告　廖玉葉

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　彭傑義律師

上列當事人間容忍通行使用鄰地事件，本院於民國111年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應就坐落基隆市○○區○○段○○○○○地號如附圖編號A所示區域（面積三十三點二三平方公尺）、坐落同段四四－四六地號如附圖編號B所示區域（面積七點五三平方公尺）容許原告依附表所示之使用方式使用及通行參拾陸個月。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾陸萬貳仟貳佰貳拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾捌萬陸仟陸佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠坐落基隆市○○區○○段00地號土地（下稱原告土地）為其所有，同段44-42地號、44-46地號土地（下稱系爭土地）則為被告所有，而上開土地毗鄰，原告擬在原告土地上鳩工興建房屋，並於民國108年6月25日取得基隆市政府核發之(108)基府都建字第00030號建造執照，設計興建地上7層、地下1層建物（下稱系爭建造建物），規定竣工期限為開工之日起34個月。經核查現場實況，系爭建造建物之施工，必須經過系爭土地，確有通行及使用系爭土地之必要。

㈡再者，被告係102年3月12日以買賣為由取得系爭土地，其中基隆市○○區○○段00000地號土地部分本為計畫道路用地，現在亦為通行巷道，而同段44-42地號土地則為狹長畸零地，其中有部分為他人數十年違章建物所占用，一部分則為空地，被告長期以來並未就系爭土地為任何使用。而同段44-42地號土地緊鄰原告土地，原告興建系爭建造建物必須經過系爭土地，且有使用鷹架等設施施工之必要，經原告向被告請求經過系爭土地，而為被告所不允，又經原告向基隆市信義區調解委員會申請調解，原告亦已表明願意支付相當費用，然因被告仍不同意致未能成立調解。

㈢系爭建造建物建築範圍緊鄰基隆市豐稔街，該處高程為10.05公尺，至原告土地西北側與系爭土地相鄰地面部分，其高程則為6.07公尺，換言之，系爭建造建物土地高低落差已近5公尺；又因建築範圍基地緊鄰豐稔街，大型車輛及機具無法在道路上施工，而位於原告土地西北邊與系爭土地相鄰之既成巷道，其地面較平，該既成巷道亦足供通行大型車輛及機具。且建築範圍基地高低落差達5公尺，必須自低處施工，原告興建系爭建造建物勢必須自該既成巷道通行系爭土地施作。而亦有在系爭土地上搭設鷹架以營造系爭建造建物之必要。

㈣本件經建造執照竣工期限為開工之日起34個月（施工工期＝〔基數3個月〕＋〔地下1層4個月〕＋〔地上7層3×7=21個月〕＋〔水保設施6個月〕＝34個月），加計2個月準備興建時間，故請求使用系爭土地之期限為36個月；使用目的及方式則如附表所示。至系爭土地實際上為畸零地，部分為他人舊違章建築占用、部分為閒置空地、部分為供公眾通行之既成巷道，價值非高，然原告願依土地法第97條規定，以系爭土地申報總價最高年息10%之相當租金給予被告補償，是經計算結果，原告願於使用期間按月給付被告新臺幣1,748元之補償金。

㈤是依民法第792條之規定，提起本件訴訟，並聲明：⑴被告

就如本判決附圖編號A部分（面積33.23平方公尺）及編號B部分（面積7.53平方公尺）土地，於36個月之期間內應容忍原告如附表所示之通行、使用以營造系爭建造建物；⑵訴訟費用由被告負擔；⑶願供擔保請准宣告假執行。

㈥就被告答辯之陳述：

1.被告雖辯稱原告有權利濫用及違反誠實信用原則之情事，但被告所提出之本院84年度訴字第181號民事判決，乃訴外人就基隆市○○區○○段0000地號土地之拆屋還地事件，並非本件訴訟標的所涉，而原告於103年3月10日取得同段45地號土地時，被告抗辯所指之土地已為空地，並無其所指之違章建物，原告更無被告所指於108年拆除違章建物之情事，是其所指原告權利濫用、違反誠信原則均與事實不符，自非可採。

2.被告提出最高法院100年度台上字第463號民事判決，其係就交還土地事件所為裁判，與本件主張之訴訟標的法律關係不同，且該案所本之事實係明知土地上有使用借貸關係存在而仍受讓土地，與本件事實更大異其趣，自難比附。

3.遑論系爭建造建物營建過程中，開挖地下室、搭設鷹架以完成建物外觀粉刷、貼磁磚、裝設窗戶與玻璃等，均屬有必要之具體情狀，並非被告所得否認。而原告土地建築線雖鄰豐稔街，但地形高程落差近5公尺，由豐稔街施工即有交通與公共安全之疑慮。至被告提出由豐稔街施工之照片，僅係臨時短暫吊掛作業，並非因此即可完成營建工程。

4.被告另提出作為依據之臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第347號民事判決，其案件所本之事實、理由係因該案上訴人增建違章建築導致無法使用原有天井搭設施工鷹架，且其使用方式破壞被上訴人住宅居住隱私與安寧，故法院不允，與本件情形大相逕庭，自不能妄攀。

二、被告答辯則以：

㈠原告主張被告應容忍原告通行使用系爭土地以營建系爭建造建物，乃屬權利之濫用：

1.系爭土地原有建物（門牌號碼：基隆市○○區○○街000巷0號、11號、13號、15號、19號等）存在，有本院84年度訴字第181號民事判決可稽，原告指稱為空地乙情非實。

2.原告為在基隆市○○區○○段00地號土地興建房屋（所在位置即在系爭土地附近），竟擅自將上述房屋拆除，並在系爭土地上鋪設水泥鋪面作為工程施工通道使用，行為人林明山並因而經臺灣基隆地方檢察署檢察官以109年度偵續字第45號起訴違反水土保持法第32條第4項、第1項罪嫌，而在本院審理中（本院111年度訴字第142號刑事案件），而民法第792條之規定僅在利用鄰地所有人之土地，本無包括利用鄰地所有人建築物之情形，但原告為方便營造系爭建造建物，竟先自行雇工拆除系爭土地上之房屋，片面改變系爭土地之狀況，再據以要求被告容忍其使用，其行為顯然有悖誠信，而屬權利之濫用。

㈡原告並無依民法第792條規定請求使用系爭土地之必要：

1.原告雖聲稱有使用系爭土地之必要，但基隆市內在山坡地上興建建物之情形本屬平常，建物興建開挖高程與道路高程存在差距亦屬常見，依現行營造技術，自通衢大道之豐稔街進行施工顯無不能。況原告於本件訴訟過程中亦曾利用豐稔街從事吊掛施工行為，益徵並無不使用系爭土地即無以營造系爭建造建物之情形，難認原告就其使用系爭土地之必要性已為證明。

2.原告雖主張豐稔街100巷口之寬度達6公尺，足供大型工程車輛進入豐稔街100巷施工，惟大型工程車輛一旦進入豐稔街100巷，該巷道即遭大型工程車輛占據，其他車輛即無從進出；遑論實測豐稔街100巷寬度應僅4公尺許，大型工程車輛進出亦有困難，從而益見原告主張由豐稔街100巷通過系爭土地施工乙節並不妥適。

3.再者，原告土地及系爭建造建物之指定建築線係鄰接豐稔街，但原告土地就靠豐稔街100巷側處，並未鄰接指定建築線，自亦不能由此為對原告有利之認定。

㈢爰聲明駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

㈠原告主張原告土地為原告所有、系爭土地為被告所有，及其將在原告土地上興建系爭建造建物，前曾與被告於基隆市信義區調解委員會就其建造系爭建造建物期間得通行系爭土地乙節與被告調解而不能成立等情，業據提出地籍圖謄本、土地登記第二類謄本、基隆市政府建造執照(108)基府都建字第00030號、執照圖、1層平面圖、現地照片、基隆市信義區調解委員會調解筆錄等件影本為據，且為被告所不爭執，並經本院依職權調取系爭土地之土地建物查詢資料可稽，是此部分事實並無爭議，乃可認定。本院亦據原告聲請，偕同兩造及基隆市地政事務所人員前往原告土地與系爭土地履勘，有本院勘驗測量筆錄、勘驗當場照片、基隆市地政事務所111年7月21日基地所測字第1110202585號函暨附件土地複丈成果圖存卷可查，則原告土地與系爭土地中之基隆市○○區○○段00000地號相鄰（未直接與同段44-46地號土地相鄰，系爭土地2筆則彼此相鄰）等情，亦可由上開證據方法確認無訛，一併敘明。

㈡按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次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，但因而受損害者，得請求償金，民法第792條定有明文。其立法理由載明：「各土地之所有人，在其地界或其旁近營造修繕建築物者，應許其使用鄰地，否則應於地界線上酌留空地，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」。是依上開規定，土地所有人「應許鄰地所有人使用其土地」為其容忍義務，鄰地所有人只要符合上開法律規定之要件，即得於必要之範圍內使用其土地。復按我國民法關於不動產相鄰關係之制度，旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，而擴張或限制相鄰不動產所有權

內容，以發揮各不動產之最大經濟機能。另按民法相鄰關係之規定，其性質為因法律規定所生不動產所有人所有權內容之擴張；周圍不動產所有人所有權內容之限制，雖為周圍不動產之物上負擔，然周圍不動產所有人並無犧牲自己重大財產利益，以實現不動產所有人最大經濟利益之義務；是以，相鄰關係規定中之必要性認定，應由法院依社會通常觀念，斟酌不動產之位置、面積、用途、社會變化等，並就周圍不動產之狀況、周圍不動產所有人之利害得失等因素，比較衡量雙方之利益及損害，綜合判斷之（最高法院111年度台上字第1201號判決意旨參照）。又按民法第792條所稱「有使用其土地之必要」，係指除使用鄰地外，即無以完成其營造或修繕建築物、工作物之工作而言，若僅係為減少工作之時間或費用者，尚難謂有使用之必要性存在。故須就營造或修繕之規模、其社會價值、緊急性、鄰地之利用狀況、所受損害之性質、程度、有無其他方法及當事人間其他各種相關情事，斟酌比較定之。

㈢本件由原告提出之執照圖（見本院卷第35頁）、1層平面圖（見本院卷第37頁），可見原告興建系爭建造建物之範圍，緊貼原告土地與系爭土地中基隆市○○區○○段00○00地號土地之界線。衡諸前揭民法第792條當時之立法理由所示，本無需在地界線上酌留空地，且為避免增加棄地，故有制限鄰地所有權以防此弊之必要；可見原告設計系爭建造建物時，將建物營建範圍緊貼兩造間土地界線之行為，本非法所不許。況現今建築執照之核准過程中，已另有考量建蔽率是否符合法令規定，原告興建系爭建造建物既已獲得基隆市政府核發建築執照，其上亦有相關記載，就此方面亦可認定已符合法令要求。則原告為盡其土地之利用，而將建物興建範圍緊貼土地界線，即屬適法。而於建物興建範圍緊鄰土地界線之情形下，是否有得以完全不利用鄰地或其上空之工法，顯然非無可疑，是原告主張其有使用系爭土地之必要，其主張並非全然無憑。

㈣系爭建造建物經核准為地上7層、地下1層之建物，有其建造執照存卷可按，且為興建建築本體，及施作防水及建物外觀之美化工程，依現有施工方式，並無不在外側搭建鷹架之可能（換言之，並無全由內側施工即可完成該多層建物之工法），是原告提出如附表所示之使用方式，確實係其為興建系爭建造建物之合理之手段，且系爭土地如附圖所示編號A、B範圍部分現為空地乙情，亦經本院偕同兩造至現場履勘確認無訛，則依系爭土地現在之使用方式，被告可能所受損害及所承擔的風險尚屬可控，徵諸前開說明及最高法院111年度台上字第1201號判決意旨，已足認原告使用系爭土地暨其上空符合民法第792條所定的「必要性」之要求。又以原告以建造執照所訂竣工期限34個月為憑，增加2個月準備時間而請求使用系爭土地如附圖所示編號A、B部分範圍共36個月，亦非對被告增加毫無限制之負擔。據上，原告主張其為興建系爭建造建物，有在36個月的時間內使用系爭土地如附圖編號A、B部分範圍之必要等語，自屬有據。

㈤系爭土地中之基隆市○○區○○段00000地號土地雖非與原告土地直接相鄰，然同段44-42地號土地就原告土地相鄰部分，其土地形狀過於狹長，寬度明顯不足以供利用，如宥於「鄰地」之文義而採狹義之解釋，迺認原告不得請求一併利用未直接相鄰之同段44-42地號土地，將使民法第792條上述立法原意難以實現；且系爭土地同屬被告單獨所有，本非不得申請合併，如僅因被告未將同屬其所有之土地合併，即令原告土地難以藉由鄰地為其必要之利用，亦難認合理。是徵諸前述之必要性及對被告權利之權衡後，併考量鄰地關係經98年修正民法第792條、第800條之1後，均擴張原先立法適用範圍之修正意旨，本院認就此部分應適度擴張民法第792條之解釋範圍，在本案情形中應包含未直接與原告土地相鄰之同段44-46地號土地方屬適當，併此敘明。

㈥被告雖辯稱原告之請求並無必要性，然查：

1.原告土地為其所有之建地，並經其向權責機關申請核准興建

系爭建造建物，其設計圖面顯示系爭建造建物並未逾越原告土地之界線，未見系爭建造建物於建成後有何侵凌、占用系爭土地之情形；則原告就其所有之土地予以使用、收益，並無不當，而非被告能夠加以過問或干涉。

2.原告於興建系爭建造建物之過程中，如已符合民法第792條規定之要件，自可利用相鄰土地（至被告是否得依同條後段規定請求原告給付償金，則屬另一問題），原告請求被告容許使用之系爭土地範圍現為空地，其使用並無侵害被告隱私權之疑慮；如原告未能於施工後將系爭土地回復其使用前之原狀，同屬前述是否給付償金之問題，並非於鄰地使用必要性之審酌中所應考量。

3.至原告於興建系爭建造建物縱有發生越界的問題，大型工程車輛進出現有較狹窄之既成道路會提高道路交通安全風險，及施工過程中也可能造成現有既成道路上發生工安意外等情形，雖均非無可能；然上開情形均與原告是否具有請求使用相鄰土地藉以興建系爭建造建物之必要無關，自亦不足為對被告有利之認定。

4.原告雖可由豐稔街進入原告土地施工，但涉及緊鄰原告土地與系爭土地界線之牆面，即難以依相同方式由內側施工，有如前述，是被告所指山坡地具有高低落差情形之施工工法，在本件情形即難完全適用，自不待言。

5.至有無建築線之指定，與施工有無使用鄰地之必要，尚屬二事；本件既有前述情形，而於興建系爭建造建物時須使用目前閒置未使用之系爭土地，則單就原告土地與系爭土地界線並非指定建築線乙情，尚不足為對被告有利之認定

㈦被告雖又辯稱原告有權利濫用及違反誠信原則之情形，然查：

1.被告提出之本院84年度訴字第181號民事判決中，被訴拆屋還地之各建物均係坐落基隆市○○區○○段0000地號土地，雖依該判決附圖（即基隆市地政事務所土地複丈成果圖）可見基隆市○○街000巷0號、11號、13號、15號建物均緊貼原

告土地，而應坐落現在之系爭土地上（原告就此部分，僅因地號不同，而誤以為與系爭土地無關，其所為之陳述顯有誤解），但該85年7月1日作成之本院民事判決係土地所有人（即該件原告）請求拆屋還地，並經本院判決准許，則被告所指之上開建物如何自85年乃迄近年仍未遭拆除？此部分猶未見被告提出足資為憑之佐證，則被告聲稱原告為使用系爭土地而恣意拆除建物乙情是否為真，即非無疑。倘若果有其事，顯然涉及毀損建築物之犯罪，但據被告提出之臺灣基隆地方檢察署檢察官對訴外人林明山之起訴書（109年度偵續字第45號）亦未記載有何拆除既有建物之犯罪事實，就系爭土地部分，所涉占用情形均為「私設工程通道」（即犯罪事實欄所稱：鋪設水泥鋪面作為工程施工通道使用），而與拆除建物無關，是被告所指原告權利濫用乙節，自難認有據。

2.被告固又辯稱：系爭土地之所以現為空地，係原告片面造成，故其行使權利有違誠實信用原則等語，則因被告所指原告片面拆屋乙情並無證據（所提出之影片光碟內容亦非拆除建築物之影像），同難信實。

㈧至原告使用系爭土地如附圖所示編號A、B部分後，被告是否依民法第792條後段規定向原告請求，尚非本院於本件所得主動衡酌，猶待被告自行評估實際情形後與原告再為協商，附此敘明。

四、綜上所述，原告援引民法第792條請求被告應於興建系爭建造建物之施作期間36個月，容許原告以如附表所示方式使用，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定核無不合，爰參酌原告使用系爭上空及屋頂之面積、系爭工程所需施工期間、所需費用及其他需求等因素，及111年1月系爭土地公告土地現值（即依原告於111年2月起訴時之價值核算）均為每平方公尺19,300元，酌定如主文第3項所示之擔保金額，予以准許；併爰依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執

行。

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

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第87條第1項、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　21　　日

民事庭法　官　李謀榮

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　12　　月　　21　　日

書記官　顏培容

附表：

編號	使用目的	使用方法
1	鋼軌樁施工	打樁機進出施工
2	H型鋼安全支撐施工	吊車施吊安全支撐、機具及H型鋼料、施工人員須通過
3	地下室開挖	挖土機具進出施工、挖掘棄土運出
4	地上1-7樓施工	地下室施作完成後地上建築物施工，須搭鷹架，而須搭在鄰地上往上施工至7樓
5	結構體完成後之工程	粉刷、貼磁磚、裝窗戶、玻璃均須用到鷹架至完工

附圖：

（基隆市地政事務所111年5月25日111基隆土丈字第530號土地複丈成果圖）