

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第854號

原告 趙南誌

訴訟代理人 林福容律師

被告 恒海貿易股份有限公司

法定代理人 李芝融

訴訟代理人 黃佩琦律師

上列當事人間履行協議事件，本院於民國111年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自本判決確定之日起，將如附圖所示之B部分土地（面積10.73平方公尺）提供給原告作為搭設鷹架（高度不逾22.09公尺）使用8個月（日曆天）。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為高雄市○○區○○段00地號土地（下稱原告土地）之所有權人，被告為與原告土地相鄰之同段18-8地號土地（下稱被告土地）之所有權人。兩造於民國110年5月28日簽立意願書（下稱系爭意願書），互相同意出借自己土地給對方搭設鷹架。原告已依約提供原告土地供被告搭設鷹架約2年期間，詎原告於111年2月間欲借用被告土地搭設鷹架興建房屋時，竟遭被告拒絕等語，爰依使用借貸關係，聲明：被告應自本判決確定之日起，將如附圖（高雄市政府地政局鳳山地政事務所複丈日期111年9月27日之土地複丈成果圖）所示之B部分土地（面積10.73平方公尺）提供給原告作為搭設鷹架（高度不逾22.09公尺）使用8個月（日曆天）。

二、被告則以：被告於108年底興建廠房係搭設鷹架於被告土地上，並未借用原告土地。原告因原告土地狹小且不願於預留

鷹架空間，遂要求無償使用被告土地，被告不堪其擾始與原告簽立系爭意願書，且系爭意願書就借用期間未明確約定，係留待實際施工前再商討前細節事項，原告於110年10月間動工前並未通知被告，亦未商討工期等細節，無視被告仍在施工並於被告土地上搭建鷹架，致被告原預留之55公分施工空間完全遭原告占用，影響被告興建廠房，始於111年2月間請求原告拆除鷹架暫停施工，待被告施工完成後再借予原告，並非拒絕原告。原告於搭設鷹架前未通知被告即占用被告土地，難認其權利行使合於信用方法，縱原告有權搭設鷹架於被告土地，然被告因此受有延宕被告工程之不利益，原告應有濫用權利。又原告已興建住宅至2樓，仍在施工中，若積極興建，應借用被告土地4個月即足以完工，而非要求被告配合其施工期等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：原告為原告土地之所有權人，被告為與原告土地相鄰之被告土地之所有權人，兩造於110年5月28日簽立系爭意願書，約定互相同意出借自己土地給對方搭設興建住宅用之鷹架。

四、本件之爭點：原告依系爭意願書請求如原告聲明之事項，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」、「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」民法第98條、第464條，定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台上字第79號民事判決意旨參照）。使用他人之物，如為無償，即係借貸；如為有償，則屬租賃，此乃二者區別之所在。互相交換土地使用契約，係一方以土地交付他方使用為對價，而使用向他方換來之土

地，既屬有償，性質上即與租賃無殊（最高法院83年度台上字第2544號民事判決意旨參照）。惟若契約當事人僅各自互相同意出借自己土地給對方，並非以使用向他方換來土地使用為對價之意思，則應屬同時成立2個獨立之使用借貸契約，仍屬無償性質。

(二)經查：

1、前述兩造不爭執事項之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第85頁），足以認定。

2、系爭意願書載稱：「恒海貿易股份有限公司…於…18-8地號興建住○○○○○○區○○段00地號地主趙南誌借用土地搭建鷹架。…趙南誌無條件借恒海貿易股份有限公司…搭建鷹架，如改日趙南誌需興建住宅，鄰房恒海貿易股份有限公司需借用土地搭建鷹架施工…」等語（見本院卷第19頁），堪認系爭意願書之文字業已表示當事人「無條件」、「借」之真意，且兩造對於系爭意願書為使用借貸之性質並無爭執，依上開規定及說明，系爭意願書應屬兩造各自互相同意出借自己土地給對方，而同時成立之2個獨立之使用借貸契約，並非以使用向他方換來土地使用為對價之有償租賃契約之意思。

3、系爭意願書雖未載明原告借用被告土地之範圍、面積、使用方法、期間等，但系爭意願書既已載明「興建住宅」、「借用土地搭建鷹架施工」等語，堪認兩造立約時之真意，原告借用被告土地之範圍、面積、使用方法、期間等，係以原告於原告土地上「興建住宅」之必要為限。

4、原告於原告土地上「興建住宅」有使用被告土地如附圖所示之B部分土地（面積10.73平方公尺）搭設鷹架（高度不逾2.09公尺）使用8個月（日曆天）之「必要」等情，有原告所提出之原告建物工程平面圖說、放大圖、原告土地上興建住宅現況照片、兩造土地現況照片、鷹架搭設照片（見本院卷二第27頁至第77頁）及林建宏建築師事務所111年9月6日意見書載稱：「茲就業主趙南誌先生座落於高雄市○○區○

○段00地號房屋新建工程，表示意見如下：1、目前業主（即原告）之新建房屋施工進度已達二樓，有必要借用鄰地18-8地號土地搭架施作，從完成結構體組立至外部磁磚貼飾完成，至少尚需9個月，又考量大環境缺工情況，有可能需要12至15個月的工期。2、前述所需搭架施工而借用18-8地號土地之面積9.9平方公尺計算式請參考附件一，須借用18-8地號土地面積之位置標示請參考附件二（比例尺為1/250）。…」等語暨所附之附件一、二（見本院卷二第93頁至第99頁）可證，並有本院111年9月27日勘驗筆錄及所附之當日照片圖說（見本院卷二第115頁至第127頁）、高雄市政府地政局鳳山地政事務所複丈日期111年9月27日之土地複丈成果圖（即附圖）可稽，堪以認定。是依上開規定及說明，原告依系爭意願書請求被告履行出借被告土地供原告搭設鷹架之義務，應有理由。

5、至於原告於本院111年9月27日勘驗時在現場所指出之借用被告土地位置及面積如附圖所示之B部分土地面積「10.73平方公尺」雖略大於林建宏建築師事務所111年9月6日意見書所載之「9.9平方公尺」，惟此間誤差應係附圖所示之B部分土地係非「長方形」之四邊形，及現場實際施工與理論略有差異所致，本件仍應以現場所測得之附圖所示之B部分土地（面積10.73平方公尺）為準，併為說明。

（三）被告雖執前詞置辯：惟查：

1、系爭意願書係兩造各自互相同意出借自己土地給對方之2個獨立之使用借貸契約，業如前述。是以，被告於108年底興建廠房時，是否有借用原告土地搭設鷹架，與原告是否得依系爭意願書向被告借用被告土地搭設鷹架，係屬二不同契約，縱認被告所述為事實，被告亦不得以其「未」享受借用原告土地之權利為由，拒絕履行提供被告土地如附圖所示之B部分土地給原告興建住宅搭設鷹架使用之義務。

2、系爭意願書雖就借用期間並未明確約定，惟既有載明「興建住宅」、「借用土地搭鷹架施工」等語，依兩造當時之真

01 意，應係可得於「興建住宅」之必要範圍內特定「借用土
02 地」之範圍、面積、使用方法、期間等，而非系爭意願書無
03 效或尚待補充始生效力。

04 3、縱認被告於其自己興建廠房之期間拒絕提供被告土地給原告
05 搭設鷹架，為有理由，然被告土地上之廠房於111年9月27日
06 「前」已興建完成乙節，有本院111年9月27日勘驗筆錄所附
07 之當日照片（見本院卷二第115頁至第127頁）可參，是被告
08 於本院111年10月26日言詞辯論時仍拒絕依系爭意願書提供
09 如附圖所示之土地供原告搭設鷹架，自無理由。

10 4、縱原告110年10月間動工前並未通知被告，亦未商討工期等
11 細節，然原告於本件起訴後已特定其興建住宅之「必要範
12 圍」之借用被告土地之範圍、面積、使用方法、期間等如原
13 告訴之聲明事項，其行使權利並無違反誠信或權利濫用。

14 5、依林建宏建築師事務所111年9月6日意見書所載「…有必要
15 借用鄰地18-8地號土地搭架施作，從完成結構體組立至外部
16 磁磚貼飾完成，至少尚需9個月，又考量大環境缺工情況，
17 有可能需要12至15個月的工期。」等語（見本院卷二第93
18 頁）堪認原告主張如原告聲明之使用被告土地「8個月」
19 （日曆天），已係原告積極趕工之施工期間，並無被告所指
20 不積極施工而要求被告配合其施工期之情形。

21 六、綜上所述，原告基於使用借貸之法律關係，請求被告應自本
22 判決確定之日起，將如附圖所示之B部分土地（面積10.73平
23 方公尺）提供給原告作為搭設鷹架（高度不逾22.09公尺）
24 使用8個月（日曆天），即屬正當，應予准許。

25 七、本件事證業臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結
26 果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

27 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 11 月 2 日

30 民事第二庭 法 官 施盈志

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 111 年 11 月 2 日
05 書 記 官 陳玫燕

06 附圖