臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第986號

原　　告　鍾華楙

訴訟代理人　路春鴻律師

複代理　人　黃昌仁

　　葉文海

輔　佐　人　林清恕(建築師)住新竹縣○○市○○○路000號3樓

被　　告　何啓鎮

上列當事人間鄰地使用權等事件，本院於民國112年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應容許原告在坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○地號土地上方及同段九九六建號房屋，如本判決附圖1所示B2區域之三樓露臺（面積參平方公尺）、B3區域之頂樓（面積壹拾參平方公尺）、B4區域之屋後（面積貳平方公尺），搭設施工鷹架共九0個工作天，施作原告所有同段一七八地號土地上房屋之營建工程。

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段○○○地號土地上，如本判決附圖2編號甲（面積壹平方公尺）之地上物拆除，並將占用土地返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（含測量費用）新臺幣肆萬柒仟陸佰壹拾元及自本判決確定之翌日起，加給按年息百分之五計算之利息，由被告負擔百分之九十五，餘百分之五由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參萬捌仟壹佰柒拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬肆仟伍佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳萬伍仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款、7款、第256條、第262條第1項分別定有明文，該等規定依同法第436條第2項，於簡易訴訟程序亦有適用。又，因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，同法第435條第1項亦有明定。查：

（一）原告起訴原請求被告拆屋還地與鄰地使用權（見本院111年度竹北簡字第81號卷，下稱竹北簡卷，第3頁起訴狀），嗣表明撤回拆屋還地請求，惟就鄰地使用權之請求，則變更聲明請求搭設施工鷹架共450個工作天、施作於原告所有之房、地之上等等（見竹北簡卷第372頁民事準備二狀），被告無不同意見，同意本院更改案由為請求鄰地使用權（見竹北簡卷第379頁筆錄），因此就上開撤回、變更聲明部分，程序上於法並無不合，應予准許。

（二）原告起訴時其訴訟標的金額未逾50萬元，依民事訴訟法第427條第1項規定應行簡易訴訟程序，嗣原告為上開（一）之訴之變更，致訴訟標的價額逾50萬元，本院爰依上開規定改用通常訴訟程序審理，有本院111年10月18日111年度竹北簡字第81號裁定正本可參（見本院卷第7～9頁）。

（三）於前開改行通常程序後，原告復聲明仍要拆屋還地，其最後聲明則為：1.被告應容許原告在坐落新竹縣○○鄉○○段○○○段000地號土地上方及同段996建號房屋（下稱系爭不動產，或分稱179地號土地、996建號房屋），如新竹

縣新湖地政事務所收件日期案號111年3月28日JD74第2300號、複丈日期111年4月12日土地複丈成果圖（即本判決附圖1，下稱系爭複丈圖）所示B2區域之3樓露臺（面積3平方公尺）、B3區域之頂樓（面積13平方公尺）、B4區域之屋後（面積2平方公尺），搭設施工鷹架共365個工作天，施作原告所有同段178地號土地（下稱178地號土地）上房屋之營建工程。2.被告應將占用178地號土地如內政部國土測繪中心收件日期文號111年5月18日第0000000000號、鑑測日期111年7月5日鑑定圖（即本判決附圖2，下稱系爭鑑定圖）所示編號甲部分（面積1平方公尺）之地上物拆除，並將占用土地返還原告（見本院卷第121頁追加起訴狀），並陳明就上開1.2.聲明，願供擔保請准宣告假執行。經核其1.請求鄰地使用權部分，係依實測現況更正搭設施工鷹架範圍之事實上陳述，並減縮工作天日數，於程序上應予准許；其2.拆屋還地部分，雖被告反對原告撤回後復追加（見本院卷第174頁筆錄、第127～130頁答辯六狀），然此部分請求之基礎事實，與原告原先撤回拆屋還地請求之原因事實，有一定程度之關連性且證據資料相通，得於同一訴訟程序加以利用，且被告先前亦曾多有對於拆屋還地部分，多次提出答辯意見到院（見竹北簡卷第40～44頁答辯狀、第193～194頁答辯二狀、第324～325頁答辯三狀、第346～351頁陳述意見狀），再因內政部國土測繪中心測得實際占用面積，原告爰此以系爭鑑定圖之結果，復而請求被告拆屋還地，既無妨礙於被告之防禦權，亦未見有延滯訴訟情形，反而符合具有紛爭解決一次性，故於程序上，亦應准許，合先說明。

二、當事人或訴訟代理人經審判長之許可，得於期日偕同輔佐人到場，民事訴訟法第76條第1項定有明文。查，原告具狀聲請准林清恕建築師為原告之輔佐人（見竹北簡卷第142頁陳報一狀、第208頁學經歷資料），前經本院許可，次予敘明。

三、原告主張如下，聲明如最後聲明所示：

（一）請求鄰地使用權部分：兩造為鄰居，原告在自己所有178地號土地上方興建地上5層之房屋，在搭建鷹架施工時，屢遭179地號土地所有人即被告以越界云云為由，百般刁難，使得原告前開工程無法繼續進行，基於相鄰關係人應為必要之容忍，使得物盡其用，達到彼此共存共榮之終局目的，爰依民法第792條、第800條之1規定，請求被告提供系爭不動產其部分區域，供原告搭設施工鷹架以利施工。

（二）請求拆屋還地部分：被告無權占用原告所有178地號土地，經內政部國土測繪中心測得如系爭鑑定圖所示編號甲、面積1平方公尺之地上物，故依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地。

四、被告則以下開情詞，資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴及其假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行：

（一）民法第792條本文僅有規定使用其土地，不包含鄰地建築物，而民法第800條之1是指土地、建築物或其他工作物利用人得準用相鄰關係規定，既然民法第792條不包含鄰地建築物，準用之結果，亦不包含得使用鄰地建築物。再者，原告房屋工程違反建築法規，未預留距離才導致要使用鄰地搭建鷹架施工，已遭新竹縣政府勒令停工，既有其他工法例如鋅版組立或鋼網膜，得為而不為，則原告不具越界搭設鷹架施工必要性，又原告工地施工人員於工程進行中擅闖被告房屋，並因施工灌漿造成被告房屋汙損，涉及刑事不法行為，因此被告更認為原告是假借行使使用鄰地施工權利云云，實則卻是違反公共利益、以損害被告為主要目的，不具誠信，違法民法第148條規定，並涉及民事訴訟法第249條之1第1項，有違反民事訴訟法第249條第1項第8款起訴基於惡意、不當目的或有重大過失，且事實上或法律上之主張欠缺合理依據，進行司法濫訴。

（二）被告房屋於69年3月建造，並無占用鄰地之意圖，且當時鑑測技術、能量及精準度與今日不可同日而語，原告在106年12月買賣同段178地號土地，已由地政機關鑑界完成，又在歷經分割1平方公尺土地予訴外人亞翔工程股份有限公司、實施放樣勘驗、基礎開挖等等工程，其間均未見原告主張被告有越界疑義，反倒是原告房屋工程施作到3樓時，遭到新竹縣政府勒令停工，才開始向法院濫行起訴並稱被告越界建築云云，但原告房屋工程不僅為違法工程，復無使用鄰地必要，可見原告指控被告房屋越界為不實在，且原告一再於調解時，重提被告應放棄預留建物碰撞距離權利或簽立共同壁同意書，使原告得以復工，此無非是權利濫用，以損害被告為主要目的，違反民法第148條第1項規定，又若要拆除內政部國土測繪中心測得1平方公尺之地上物，必將影響被告房屋結構，有害安全，被告認為上開1平方公尺不過是地籍測量規範容許之一定誤差範圍，不能算是越界。

五、得心證之理由：

（一）本件並無濫訴問題：

1、按，前條第1項第8款（起訴基於惡意、不當目的或有重大過失，且事實上或法律上之主張欠缺合理依據），或第2項情形（原告之訴，有下列各款情形之一者，法院得不經言詞辯論，逕以判決駁回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正：一、當事人不適格或欠缺權利保護必要。二、依其所訴之事實，在法律上顯無理由）起訴基於惡意、不當目的或有重大過失者，法院得各處原告、法定代理人、訴訟代理人12萬元以下之罰鍰，民事訴訟法第249條之1第1項定有明文。

2、查，訴訟權乃憲法第16條保障人民之基本權利，當人民認為其權利受到損害時，國家為達成此項保護人民訴訟權之任務，提供制度性保障，允許人民得向法院提起訴訟請求為一定裁判，因此原告主張其有民法上權利可得行使，而

對其主張之義務人即被告提起訴訟，核屬憲法保障訴訟基本權，且程序上當事人即為適格，至於原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃實體上有無理由之問題，並非欠缺當事人適格或欠缺訴權要件之權利保護必要。被告固稱原告係濫用訴訟權云云，惟於民事訴訟程序上，不論是言詞或開庭前或開庭後之書狀方式，原告自得為其利益提出有利證據資料，且依原告所訴之事實，本尚待法院聽取兩造意見陳述，暨斟酌全案事證並進行言詞辯論程序、調查審理之後，始能判斷其訴有無理由，此並非僅憑被告單方面意見而為論據。從而，本件於自有土地上有工程需求之原告，非為無端滋擾於被告，原告並未逾越其行使訴訟攻防之合理範圍，亦即本件並無濫訴問題。

（二）鄰地使用權部分：

1、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；第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第792條、第800條之1分別定有明文。

2、查：

（1）178號土地與179號土地相毗鄰，原告為178地號土地所有人，被告為179地號土地所有人，179地號土地上有被告所有之996建號房屋，而原告在178地號土地有地上5層RC造住宅興建工程，建照號碼（107）府建字第502號，起造人為原告鍾華楙、設計人與監造人為輔佐人林清恕（建築師事務所），承造人為訴外人篁霖營造有限公司，開工日期107年12月、預定完工日期109年9月（見竹北簡卷第15頁地籍圖、第11～13頁現場施工照片、第6、64、66頁不動產登記謄本），經本院指定111年4月12日現場履勘期日並囑託新竹縣新湖地政事務所測量原告主張需用鄰地範圍（見同上卷第156頁履勘筆錄），測得如附圖1所示，原告

表示需使用其中B2區域之3樓露臺（面積3平方公尺）、B3區域之頂樓（面積13平方公尺）、B4區域之屋後（面積2平方公尺），搭設施工鷹架共365個工作天等語（見本院卷第121頁追加起訴狀），雖被告抗辯鄰地使用權僅有土地而不包含建築物云云（見竹北簡卷第44～45頁答辯狀、第326頁答辯三狀），然被告具狀引用由國軍法學雲端資料庫查詢匯出、59年以降之司法判決（見竹北簡卷第210頁、第217頁），該等法律見解作成時，尚並未有99年民法第800條之1之增訂，且現今建物連棟而建之情形甚為常見，惟有透過相鄰關係人間彼此之相互忍讓，方為整體社會經濟價值體系的最大利益，此即物權相鄰關係法制設計之核心目的。

（2）原告住宅工程不僅至5樓主體結構仍未完成，僅蓋至4樓，且4樓平面處處鋼筋條裸露，1至3樓牆壁則只有初胚，尚未油漆或貼磁磚，以及現場施工器具散落（見竹北簡卷第164～172頁現場照片），而被告房屋幾乎與原告集合住宅工程貼齊（見竹北簡卷第176、180頁現場照片，被告提出），足認客觀上兩造房地呈現土地相鄰、建物緊偎之狀態，若被告房屋如附圖1所示B2區域之3樓露臺（面積3平方公尺）、B3區域之頂樓（面積13平方公尺）、B4區域之屋後（面積2平方公尺），拒絕讓原告施工人員取道施工，則原告明顯地無法利用自有土地資以興築完成前開住宅工程。又，被告辯稱係因原告未留設一定距離、違反建築法規規定云云，惟原告已取得建築執照，其住宅工程設計至少應已符合工程慣例，此係原告日後按圖施工之問題，即便案經被告不斷地向政府單位陳情違反建築法規疑慮、復稱原告住宅工程建築執照已逾期（見竹北簡卷第68～70、76～78頁新竹縣政府函、本院卷第160頁答辯七狀），核屬前揭已開工之住宅工程，最終有無符合建築法規並順利取得使用執照問題之別一問題，亦即公法上建築行政管理與原告民法私法上請求鄰地使用權，係屬二事。

再者，被告辯稱原告住宅工程現已逾期且原告仍有其他工法、無須使用被告房地云云，惟從被告提出之外牆工程-防水工程概要說明暨同意書：「依新竹縣政府工建字第10836364 16有關民眾陳情乙案進行協商事項如下：4.鄰房3樓露臺外牆與本工程外牆接縫處已RC灌注完成，須以1：3粉光防水漆施工，日後必須跨越至鄰房露臺搭架施工與做不銹鋼板導水工程。5.鄰房3樓露臺外牆與本工程外牆已有板模組立，必須跨越至鄰房露臺拆除板模板模及鋅版外牆組立工程…」（見竹北簡卷第82頁附件8），經建築師資格之輔佐人林清恕建築師向本院具狀陳明，本件無論如何工法如何，原告均有使用被告房地一定範圍之必要（見竹北簡卷第384～385頁意見書），可見原告非僅係為求減少工作之時間或費用而為取巧利用鄰地甚明。

（3）被告於短暫時間其房地部分使用範圍受到限制，對比原告之建築物整棟遲遲未能完工，使得物不盡其所用，住者無法獲其屋，要無原告自己所得利益極少，而被告及國家社會所受之損失甚大之情形，遑論原告並無逼迫被告放棄如受損害得請求償金之權益，何況訴訟權為憲法保障人民之基本權利，以法律訴訟程序確認兩造爭執鄰地使用權是否存在，是政府照顧人民基本權利之制度性保障，本院業經指定多次言詞辯論期日，足使兩造對於重要爭點進行實質攻防，被告仍稱有害其程序權保障云云，此僅屬於被告個人意見而已。本件縱然原告行使權利，使被告於短暫時間喪失少許房屋面積現實完整使用之利益，應不致於造成被告重大損害，自非以損害他人為主要目的（民法第148條規定參看）。

（4）工期部分，原告雖主張尚須365個工作天，但自陳沒有證據方法（見本院卷第175頁筆錄），本院從原告住宅工程開工日期107年12月、預定完工日期109年9月，工期1年10月，現結構體已蓋至4樓平面，於本件復僅有使用如附圖1所示B2、B3、B4之被告房地資以借道施工，若謂需用鄰地

長達1年云云，則言過其實，佐以輔佐人陳明倘若借道被告房地之施工所需工序（見竹北簡卷第384～385頁意見書），本院認為原告既然知悉必須使用被告房地完成工程一途，且若利用被告房地搭設鷹架施工，於施工期間，勢必會影響到被告之權益，原告應預先妥為規劃並適足補充人力暨維護勞工安全，加速施工進度，以便早日完工，藉以降低被告之不便及損害，是本件原告所需之工作天，應以約3月即90個工作天為必要及適當。

（三）拆屋還地部分：

1、按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。

2、查：

（1）本院於111年4月12日會同兩造及新竹縣新湖地政事務所人員前往現場，測量被告房屋有無逾越地界（見竹北簡卷第156頁履勘筆錄、第159頁法官製作草圖），測量結果原告所有178號地號土地遭被告房屋占用1平方公尺（見竹北簡卷第256頁附圖1，區塊A），被告不服上述測量結果，因而具狀聲請囑託內政部國土測繪中心再次測量（見竹北簡卷第192頁聲請調查證據狀），經本院依此聲請辦理後（見同上卷第286頁囑託事項紀錄表、第302～304頁111年7月5日履勘筆錄），測得結果同前即原告所有178號地號土地確實遭被告房屋占用1平方公尺（見竹北簡卷第336頁附圖2，區塊甲），由於內政部國土測繪中心測量人員使用精密電子測距經緯儀在訟爭土地附近施測導線測量及布設圖根導線點，以各圖根點為基礎，使用上述儀器分別施測訟爭土地及附近各界址，計算其座標輸入電腦，以自動

繪圖儀展繪於鑑測原圖（同地籍圖比例尺1/1000），然後依據新竹縣新湖地政事務所保管之地籍圖、圖解地籍圖數值化成果等資料，展繪本案有關土地地籍圖經界線，與前項成果核對檢核後測定於鑑測原圖上，作成比例尺1/1000鑑定圖（見竹北簡卷第334頁），本院認為該中心作為國家測量機關，鑑測自符合一定之鑑定規範及作業方式，而有其一致性及客觀性，其係由土地測量人員本其專業，輔以精密儀器鑑測而得，施測範圍涵蓋土地周邊相關客觀基準，其測繪結果可謂係採取精密之科學方法，經專業智識技能判斷所得，鑑定方法符合現代科技之需求，故被告以一己換算所謂誤差之詞（見同上卷第346～348頁陳述意見狀），不足以作為推翻國土測繪中心專業鑑測結果之論據。

（2）無權占有他人土地，不論無權占有人主觀心態，均屬無權占有，縱使被告抗辯原告過去未提出異議乙情，惟未提出異議原因多端，或礙於處置能力之不足，或因權利意識之欠缺，或出於對所有權歸屬或法律規定之誤解等等，均非無可能，不代表原告有明示或默示同意被告得有權占有，若因測量儀器精密度提高等不可避免之技術或其他自然因素，非主管機關或測量人員所能全然控制，更非相鄰土地之所有人所能左右，亦無人提出確認界址之訴，本院自應以上開新竹縣新湖地政事務所暨內政部國土測繪中心測得現行有效之界址為斷。另，假設無權占有部分拆除將影響現有房屋結構安全，然未據被告就此提供相當事證以實其說，則被告所辯，不足為採，至原告住宅工程是否有違反建築法規疑慮例如保留建物碰撞距離等等，此等公法上爭議，核與被告房屋經實測結果占用原告所有土地之私法上爭議，係屬二事，被告將之混為一談，洵無可取。

（3）原告係依民法第767條第1項前段及中段保護所有權能之規定，請求被告將占用範圍拆除並返還占有部分土地，屬原告為維護土地完整性之圓滿狀態，正當行使法律賦予其權

利，並非以損及被告為主要目的，而被告房屋既然建立在無權占用他人土地之前提上，再予指涉原告住宅工程亦有違反建築法規情事，亦不能使自己無權占有事實轉換成為合法，遑論被告房屋屬私人建物，拆除與否更與公共利益無涉，即便拆除結果影響及於被告現實使用系爭房屋經濟利益，此仍屬無權占用土地之人遭所有權人依法主張權利時應接受與面對之當然結果，且衡諸現今拆除地上物之工法及技術，是否仍會造成被告疑慮其房屋主體建物之結構產生危害安全風險，復未據被告舉證以實其說，因此難認原告有何違反誠信信用情形（民法第148條規定參看）。

六、綜上，原告依民法第792條、第800條之1規定，請求被告容忍使用如主文第1項範圍之被告房地，完成原告住宅工程施作，於90個工作天，尚屬必要，應予准許，逾此範圍，應予駁回，如主文第3項所示。又，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告拆屋還地如主文第2項範圍，為有理由，亦應准許。兩造均陳明願供擔保聲請准、免為假執行之宣告，經核與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之，如主文第5項（被告：2萬5,800元/平方公尺×18平方公尺×90÷365＝114,510，小數點以下4捨5入；原告：114,510×1/3＝38,170）、第6項（被告：2萬5,800元/平方公尺×1平方公尺＝25,800；原告：25,800×1/3＝8,600）所示。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，如主文第7項所示。

七、兩造其餘攻擊及防禦方法及所提證據，於本件判決結果不生影響，爰不一一論列，併此說明。

八、訴訟費用之負擔：本件訴訟費用即第一審裁判費6,500元業由原告預繳（見竹北簡卷第2頁反面收據綠聯3,090元、3,190元各乙紙，另220元由本院另行開單命原告補繳，見本院卷第173頁筆錄）、附圖1規費9,110元（見竹北簡卷第362頁8,000元、第188頁1,110元，原告預繳）、附圖2規費2萬7,000

元（見竹北簡卷第356頁，被告預繳），至原告先前給付社團法人新竹市建築師公會辦理鑑定費用，經原告表明同意自行吸收（見本院卷第55～56頁筆錄），但社團法人臺灣省土木技師公會辦理鑑定發生初勘費用5,000元，仍屬訴訟程序進行中發生之費用（見本院卷第73、75頁土木技師公會函、第108頁筆錄、第117、119頁4,000元、1,000元收據各乙紙，原告預繳），以上共4萬7,610元。以上爰依民事訴訟法第79條、第91條第3項規定，依兩造勝敗比例定其負擔，如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　8　　日

民事庭　　法　官　周美玲

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，應附理由並應按他造人數添具繕本乙件。如委任律師辦理上訴，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。如原告對於敗訴部分全部不服而提起上訴，係求為法院職權裁量更為有利之使用鄰地天數，上訴利益為新臺幣57萬2,540元，應繳納第二審上訴費用新臺幣9,420元。如被告對於敗訴部分全部不服而提起上訴，上訴利益為新臺幣59萬8,340元，應繳納第二審上訴費用新臺幣9,750元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　8　　日

書記官　徐佩鈴

附圖1：新竹縣新湖地政事務所收件日期案號111年3月28日JD74第2300號、複丈日期111年4月12日土地複丈成果圖正本1張（出處：竹北簡卷第256頁）。

附圖2：內政部國土測繪中心收件日期文號111年5月18日第1111333564號、鑑測日期111年7月5日鑑定圖正本1份（出處：竹北簡卷第334～336頁，含鑑定書）。