

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第347號

上訴人 劉建興

被上訴人 鄭佳玟

鄭佳琪

兼上二人

訴訟代理人 鄭鴻儀

上列當事人間請求鄰地使用權存在等事件，上訴人對於中華民國109年8月4日臺灣臺南地方法院第一審判決（107年度訴字第313號），提起上訴，本院於110年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊所有坐落臺南市○區○○○段000地號土地及其上同段0000建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000號房屋（下稱上訴人房屋），與被上訴人鄭鴻儀、鄭佳玟、鄭佳琪（下稱被上訴人3人）所共有坐落同段000地號土地及其上同段00000建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000號房屋（下稱被上訴人房屋）緊鄰，因上訴人房屋與被上訴人房屋毗鄰之屋內牆壁長期滲水，造成剝落及鋼筋鏽蝕，經伊委請台灣省土木技師公會鑑定結果，研判乃被上訴人房屋外牆施工縫（伸縮縫）隙滲漏水所致，修復建議則為於兩棟建物之交接伸縮縫處，阻斷水源之滲入，並設置導流水道將水源加以引流排除，使水源不再滲入伸縮縫中，施工人員則須進入被上訴人房屋之中庭內施工等情。爰依民法第792條、第800條之1或類推適用民法第792條之規定，求為命被上訴人3人應容許伊進入被上訴人房屋，修繕伊所有上訴人房屋之防水工程，施工期間按日曆計算42天之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上

01 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人3人應於上訴人所有房
02 屋防水工程施工期間按日曆計算42天，提供被上訴人房屋三
03 樓中庭全部即原審卷一第217頁圖說（下稱附圖）所示之施
04 作空間。

05 二、被上訴人則以：上訴人所訴請使用者，為被上訴人房屋之中
06 庭空間，乃建築物之一部分，須利用被上訴人房屋之室內樓
07 梯進出，並非僅單純使用鄰地，與民法第792條之規定不
08 符；且拆卸上訴人房屋鄰接5樓鐵皮側板，工人即可站在上
09 訴人房屋5樓牆內，施作兩棟建物交接伸縮縫處之不鏽鋼導
10 水凹槽，完工後再搭回鐵皮浪板，並無使用被上訴人房屋中
11 庭搭設鷹架施工之必要；且上訴人房屋5樓鐵皮浪板搭建於
12 被上訴人房屋5樓外牆施作之後，防滲水工程應由建造在後
13 之上訴人負責施作，上訴人於搭設5樓鐵皮側板前，未先清
14 除兩屋頂間髒物並施作防滲水層，故上訴人房屋漏水並不可
15 歸責於伊；又上訴人房屋原有天井、後方法定空地及5樓頂
16 樓，係因上訴人增建違章建築，始無法使用其房屋原有天井
17 搭設施工鷹架，不得因此要求使用鄰地建築物進行修繕等
18 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

19 三、兩造不爭執之事項：

20 (一)上訴人房屋西側緊鄰被上訴人房屋（見原審調字卷第7至8、
21 62至65頁）。

22 (二)被上訴人房屋之1樓現出租他人經營「指尖藝術設計」，2至
23 5樓現供鄭鴻儀及其配偶、子女居住使用；上訴人房屋現供
24 上訴人及其配偶居住使用（見本院卷第123、143至144
25 頁）。

26 (三)上訴人曾於105年11月3日，自行委託台灣省土木技師公會就
27 上訴人房屋之1樓地坪龜裂及牆面滲水原因及責任歸屬、是
28 否須針對上述房屋進行補強及修復、若需進行外牆滲水修復
29 工程則其可能需要之工期為若干等事項為鑑定，鑑定結果如
30 台灣省土木技師公會106年3月6日(106)省土技字第南0107號
31 鑑定報告書所載（見原審調字卷第12至53頁）。

01 (四)原審曾就如應進入被上訴人房屋之中庭施工，是否應搭設鷹
02 架施工、如需搭設鷹架施工，以圖面確定搭設鷹架之範圍及
03 面積、如滲漏水之原因主要為兩棟建物之交接伸縮縫有水源
04 滲入，以圖面標示修復之施工方式及位置，並估算其費用之
05 事項，囑託台灣省土木技師公會鑑定並為補充說明，鑑定結
06 果及補充說明如該會(107)省土技字第南0364號鑑定報告
07 書、108年1月14日(108)省土技字第南0009號函、108年6月
08 28日(108)省土技字第南0223號函、108年10月14日(108)省
09 土技字第南0509號函所載（見原審卷一第267至269頁、第
10 359頁，原審卷二第121至123頁）。

11 (五)原審曾就上訴人房屋牆面滲水原因、如何阻絕及責任歸屬等
12 事項，囑託中華民國全國建築師公會鑑定，鑑定結果如該會
13 臺灣臺南地方法院南院武民長107年度訴字第313號鑑定報告
14 書所載。

15 (六)被上訴人房屋、上訴人房屋之使用現況如本院110年1月25日
16 勘驗筆錄及所附照片所載。

17 四、兩造爭執之事項：

18 上訴人依民法第792條、第800條之1或類推適用民法第792條
19 之規定，以選擇合併之方式，擇一請求被上訴人3人於上訴
20 人房屋防水工程施工期間按日曆計算42天，提供被上訴人房
21 屋三樓中庭全部即附圖所示之施作空間，有無理由？

22 五、得心證之理由：

23 (一)依民法第792條、第800條之1規定請求部分：

24 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
25 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
26 使用其土地。但因而受損害者，得請求償金。」，民法第
27 792條固有明文。惟上開鄰地使用權，其立法理由為：「各
28 土地之所有人，在其地界或其旁近營造修繕建築物者，應許
29 其使用鄰地，否則應於地界線上酌留空地，備日後修繕之
30 用。棄地既多，於經濟上所損實大，故應於鄰地之所有權，
31 略加制限，以防其弊。」，可知鄰地使用權乃基於土地得以

充分利用之目的，限縮土地所有人之權限，俾使周圍鄰地得以開發，發揮其最大經濟效益。又98年1月23日增訂民法第800條之1規定：「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。」，前述立法理由說明：為調和相鄰關係之利用與衝突，第774條至前條相鄰關係規定不僅規範相鄰土地所有人間，即地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人間，亦宜準用，爰增訂本條規定，以符民法規範相鄰關係之宗旨，並期立法之精簡；至於建築物所有人為土地之利用人，當然有民法第800條之1之適用，不待明文。而該條所謂「準用」，係指於性質不相牴觸之範圍內，始得準用，故何種情形可以準用，應依具體個案分別認定之。

2. 又按民法第792條規定之鄰地使用權，其規範之權利人、義務人為相鄰土地之土地所有人，而義務人之義務內容，為容許權利人使用其土地以營造或修繕建築物或其他工作物。是以該條明定權利人之權利範圍，為使用鄰地所有人之土地，並未包括鄰地所有人之建築物在內。另依民法第800條之1之文義及體系解釋，可知其係將相鄰關係之權利人範圍，由民法第774條至第800條各該條原規定之權利人，擴張及於包括地上權人、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，並非義務標的之擴張。是以民法第800條之1準用同法第792條之規定，僅係使民法第800條之1所稱之人亦受鄰地使用權之權利義務之規範，而不及於鄰地所有人之建築物。以上旨在保護鄰人之隱私權及生活之平穩，如請求使用鄰地所有人之建築物營造或修繕建築物或其他工作物，自須取得鄰地建築物所有人之同意。

3. 上訴人雖主張：依學者見解，認鄰地使用權得使用者，原僅限於土地，但於民法第800條之1準用規定下，建築物「似」亦有準用之餘地乙節（參閱謝在全著，民法物權論（上），

103年9月修訂六版第三刷，第219頁）。然此僅係學者之個人見解，並無拘束本院之效力。且民法第800條之1準用同法第792條之規定，土地所有人所負擔之義務內容，係容許民法第800條之1所規定之人，得使用該土地所有人之土地，以營造或修繕建築物或其他工作物，並不及於該土地所有人之建築物在內，業如前述，則上訴人欲使用附圖所示三樓中庭全部之施作空間，必須進入使用被上訴人房屋，並非單純之使用土地，仍應徵得被上訴人之同意，始得為之。是上訴人主張：依民法第792條或同法第800條之1準用第792條之規定，被上訴人3人負有於上訴人房屋防水工程施工期間按日曆計算42天，提供被上訴人房屋三樓中庭全部即附圖所示之施作空間，以修繕上訴人房屋防水工程之義務乙節，應屬無據。

4. 況民法第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，難謂有使用之必要。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。查：(1)依兩造不爭執之事項(二)、(六)所示，被上訴人房屋之1樓現出租他人經營「指尖藝術設計」，2至5樓現供鄭鴻儀及其配偶、子女居住使用，均無裝設鐵窗，如上訴人要求被上訴人3人於被上訴人房屋三樓中庭全部即附圖所示之施作空間，以施作其防水工程，則被上訴人房屋之門戶安全，將受到嚴重影響。(2)且依兩造不爭執之事項(五)所示，原審曾就上訴人房屋牆面滲水原因、如何阻絕及責任歸屬等事項，囑託中華民國全國建築師公會鑑定，其鑑定結果如附件所示，即上訴人房屋與其自身的地界有10cm的縫隙，且有4個寬10cm、高3m的開口，雨水由此4個開口灌入並聚積1F與被上訴人房屋外牆之縫隙，再由存有裂紋的上訴人房屋1F牆壁滲入室內為主要原因之一；上訴人房屋本身右側3F、4F牆壁存有裂紋，雨水藉由開

01 口或牆壁裂紋滲入，導致室內牆壁濡濕及產生白華為主要原因之二。前者，事實上也無法從外面修補裂紋或作防水PU，
02 可藉由不銹鋼擋水板之封閉來完全阻絕雨水之接觸，其外側
03 牆壁縱使有裂紋也可達到1F室內牆壁不再滲水；後者，上訴
04 人房屋、被上訴人房屋正立面2F～4F交接處有1-3mm縫隙，
05 以發泡劑及EPOXY填補裂紋，均無使用被上訴人房屋三樓中
06 庭全部即附圖所示之施作空間之必要。(3)至於上訴人房屋中
07 段右側3F、4F牆壁存有裂紋，雖以使用被上訴人房屋三樓中
08 庭全部即附圖所示之施作空間，搭設鷹架施工最為簡便，惟
09 在被上訴人房屋三樓中庭搭設鷹架施工，將破壞被上訴人3
10 人住宅居住隱私與安寧，為法之所不許，業如前述；且依兩
11 造不爭執之事項(四)所示，原審曾就如應進入被上訴人房屋之
12 中庭施工，是否應搭設鷹架施工、如需搭設鷹架施工，以圖
13 面確定搭設鷹架之範圍及面積、如滲漏水之原因主要為兩棟
14 建物之交接伸縮縫有水源滲入，以圖面標示修復之施工方式
15 及位置，並估算其費用之事項，囑託台灣省土木技師公會鑑
16 定並為補充說明，依其鑑定結果及補充說明，中庭交接伸縮
17 縫水切處理，建議施作位置如鑑定報告附件六6-3、6-4，可
18 以吊車搭載吊籃進入施作水切，非無其他工法可施作，價格
19 亦相去不遠（見鑑定報告第5至6頁、附件七）；況上訴人可
20 先施作前開房屋立面及兩造房屋鄰接處之縫隙防水工程，再
21 視成效處理上訴人房屋中段右側3F、4F牆壁存有裂紋問題。
22 (4)依上，自難率認上訴人除使用被上訴人房屋三樓中庭全部
23 即附圖所示之施作空間外，即無以完成上訴人房屋防水工程
24 之工作。
25

26 (二)類推適用民法第792條之規定請求部分：

- 27 1.按所謂類推適用，係指法律未備出現漏洞，基於平等原則，
28 乃以比附援引與其性質相類似事項之規定加以適用，而予以
29 填補法律漏洞之造法方法。又法律漏洞，係指法規範出現違
30 反法律計劃、意旨之不完整性之情形而言。故法律所未規定
31 者，並非當然構成法律漏洞，須視其是否違反法規範意旨、

01 計劃及立法者是否有意沉默而定。因此，得否類推適用，即
02 是否得基於同一法律理由，依平等原則將該法律規定類推適
03 用及於該未經法律規範之事項，應先探求法律規定之規範目
04 的，再判斷是否有法律漏洞之情形，倘無法律漏洞，自不生
05 類推適用之問題。

06 2.上訴人雖主張：伊得主張類推適用民法第792條之規定，請
07 求被上訴人提供被上訴人房屋三樓中庭全部即附圖所示之施
08 作空間，供伊修繕伊房屋之防水工程乙節。然觀之民法第
09 774條至第800條之1對於不動產所有權之擴張或限制，所為
10 相鄰不動產關係之利用與衝突之調和，須以合乎比例原則為
11 其界限。而建築物之利用，除具有財產權之經濟效益外，尚
12 涉及個人私生活領域之自主控制及免受他人侵擾之隱私權之
13 保護問題。本院審酌相鄰房屋之利用關係，可能發生財產權
14 與隱私權之衝突，依照法益權衡原則及比例原則，如以侵害
15 隱私權之手段，容許不相干之第三人進入鄰人私生活領域之
16 方式，而為財產權之維護，由於該手段之侵害性甚大，不安
17 全之風險性甚高，稍有不慎，極可能造成難以彌補之損害。
18 是以，民法第792條規定限於土地之使用，而不及於建築物
19 之利用，顯係立法者裁量後之立法決定，並無規範不完整之
20 情形，且依其立法理由觀之，民法相鄰關係乃著重在相互利
21 害關係之調和，而非偏重一方之利益。因此，立法者既已認
22 定不宜使土地所有人負擔過重之容忍義務，方未允許鄰地所
23 有人有使用該土地所有人土地上建築物之權利，而此情形，
24 並非規範不足之法律漏洞，自無類推適用之餘地。

25 3.是上訴人主張：伊得類推適用民法第792條之規定，請求被
26 上訴人應於上訴人房屋防水工程施工期間按日曆計算42天，
27 提供被上訴人房屋三樓中庭全部即附圖所示之施作空間，供
28 上訴人房屋施作防水工程乙節，係屬無據。

29 (三)依上，上訴人依民法第792條及第800條之1之規定或類推適
30 用民法第792條之規定，請求被上訴人應於上訴人房屋防水
31 工程施工期間按日曆計算42天，提供被上訴人房屋三樓中庭

全部即附圖所示之施作空間，尚非有據。又上訴人提起本件訴訟之目的，係為處理上訴人房屋之滲水問題，而被上訴人3人依前揭規定，雖無容忍上訴人使用被上訴人房屋之義務，惟兩造仍得本於互惠原則，協商兼顧雙方權益之方案，期能妥適解決兩造房屋日後修繕維護之相關問題。

六、綜上所述，上訴人依民法第792條及第800條之1或類推適用民法第792條之規定，請求被上訴人3人應於上訴人房屋防水工程施工期間按日曆計算42天，提供被上訴人房屋三樓中庭全部即附圖所示之施作空間，乃屬無據，應予駁回。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日
民事第五庭 審判長法官 吳森豐

法 官 孫玉文

法 官 郭貞秀

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日

書記官 蘇玟心

01 附件

02

鑑定項目	鑑定意見結論	鑑定報告出處
上訴人房屋滲水原因	<p>1、上訴人房屋5F女兒牆上方加建鐵皮牆壁，且自地界退縮10cm，共有2段與被上訴人房屋形成寬約10cm、長約4m之縫隙，因每段縫隙有寬約10cm、高約3m開口，前後共有2處合計A、B、C、D，4處寬約10cm、高約3m開口，下雨時雨水由5F之此4處上訴人房屋地界範圍開口貫入，從上而下流至1F聚積加以外牆防水措施未確實，導致上訴人房屋1F室內滲水最為嚴重。</p> <p>2、上訴人房屋中段右側之3F、4F裸露牆壁有不少裂紋，加以外牆防水措施未確實，雨水由此裂紋滲入，並藉重力及毛細管作用，水份大量聚積於1F牆壁。</p> <p>3、上訴人房屋、被上訴人房屋正立面2F~4F交接處有1-3mm縫隙，雨水由此滲入從上而下流至1F聚積，藉由1F牆壁之裂縫滲入，導致上訴人房屋1F室內濡濕、滲水、白華。</p> <p>4、上訴人房屋埋設於牆壁內之給、排水管可能有鬆脫或破壞，導致給、排水管滲出水源而濡濕室內牆壁。</p> <p>5、上訴人房屋左側為空地，右側為被上訴人房屋，但被上訴人房屋緊臨上訴人房屋之左側，並沒有配置有給、排水管之空間，僅是樓梯、電梯、房間等空間，故可以排除是被上訴人房屋生活雜排水滲入上訴人房屋之因素。上訴人房屋室內會滲水，係外部雨水藉由其自身有裂縫之外牆滲入，導致室內牆壁濡濕、滲水。</p>	中華民國全國建築師公會鑑定報告第13至14頁
阻絕上訴人房屋滲水方式	<p>1、上訴人房屋右側牆壁中段之3F、4F裸露外牆，以EPOXY填補裂縫並作外牆全面PU防水。</p> <p>2、上訴人房屋5F右側鐵皮牆壁緊鄰被上訴人房屋，前段及後段共有A、B、C、D，4處寬約10cm，高約3m之縫隙，若以不銹鋼擋水板固定於上訴人、被上訴人房屋，作為阻擋雨水由此4處縫隙貫入雨水，此舉為上訴人房屋右側已存有裂紋之瑕疵牆壁，事實上也無法從外面修補裂紋或作防水PU，可藉由不銹鋼擋水板之封閉來完全阻絕雨水之接觸，其外側牆壁縱使有裂紋也可達到1F室內牆壁不再滲水。</p> <p>3、上訴人房屋5F右側中段鐵皮牆壁下方，作不鏽鋼水平排水天溝，排水管接至上訴人房屋5F露台排放。</p> <p>4、上訴人、被上訴人房屋正立面及背立面相連處，從2F至4F有寬約1-3mm裂紋，以發泡劑及EPOXY填補裂紋。</p> <p>5、上訴人房屋右側牆壁內埋設給、排水管全面檢修，或將舊有給排水管廢棄不用，改採明管設置。</p>	中華民國全國建築師公會鑑定報告第14至15頁
鑑定方法	<p>1、上訴人房屋牆壁會滲水，經現場勘查其滲水源歸納四種可能：第一種可能是上訴人房屋與其自身的地界有10cm的縫隙，共有A、B、C、D，4個開口，每個開口寬10cm、高3m，雨水由此4個開口貫入並聚積1F處，再由存有裂紋的1F外牆滲入室內；第二種可能是上訴人房屋中段右側牆壁有裂紋，雨水由此裂紋滲入室內；第三種可能是上訴人房屋牆壁內之</p>	中華民國全國建築師公會鑑定報告第15至16頁

	<p>給、排水管鬆脫或破裂，給、排水管再由鬆脫或破裂處滲入室內牆壁；第四種可能是被上訴人房屋的生活雜排水滲入緊鄰的上訴人房屋牆面，進而滲入上訴人房屋室內。</p> <p>2、可以確認上訴人房屋與其自身的地界有10cm的縫隙，且有4個寬10cm、高3m的開口，雨水由此4個開口貫入並聚積1F與被上訴人房屋外牆之縫隙，再由存有裂紋的上訴人房屋1F牆壁滲入室內為主要原因之一；再者可以確認第二種可能，上訴人房屋本身右側3F、4F牆壁存有裂紋，雨水藉由開口或牆壁裂紋滲入，導致室內牆壁濡濕及產生白華為主要原因之二；另外上訴人房屋屋齡已達40年，牆壁內給、排水管可能鬆脫或破裂為次要原因之一，但仍需進一步檢修後再行確認是否仍為次要原因之一。現況被上訴人房屋緊臨上訴人房屋的這一側，係配置電梯、樓梯及房間，並沒有配置有水源的廁所、浴室或廚房，故可以排除第四種可能，係因被上訴人房屋漏水導致上訴人房屋滲水之可能。</p> <p>3、綜合以上理由，上訴人房屋牆壁滲水之損害，其責任歸屬係上訴人房屋牆壁有裂紋，雨水由此裂紋貫入，並非被上訴人房屋所生損害於上訴人房屋。</p>	
--	--	--