

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度訴字第100號

原告 許丞濱  
沈素密

共同

訴訟代理人 葉榮棠律師

被告 弘盟建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 黃盟富

被告 王朝興 住○○市○○區○○路0段000巷0弄00號  
居臺中市○○區○○○街00號

0000000000000000

訴訟代理人 謝文琪

被告 張育嘉

0000000000000000

訴訟代理人 張玉樹

被告 陳秀鳳

0000000000000000

訴訟代理人 翁玉娟

被告 周芷稜

訴訟代理人 林盈汝

被告 林慧琪

0000000000000000

洪秋琴

丁于珊

0000000000000000

蔡信文

陳彥豪

林煒智

賴佳幸

上10名被告

01 共 同

02 訴訟代理人 林重仁律師

03 上列當事人間請求鄰地使用權等事件，於民國113年12月3日辯論  
04 終結，本院判決如下：

05 主 文

06 原告之訴駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
11 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被  
12 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告於訴之變更或追  
13 加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。  
14 民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第2項分別定有明  
15 文。而查：(一)本件於起訴時原係以「許丞濱」及「林和政」  
16 為原告，並聲明：1.被告應容許原告在其雲林縣○○鎮○○  
17 段000地號如地籍圖所示編號A全部面積621.36平方公尺土地  
18 (下稱系爭321地號土地)上使用，共2年施作同段322之1地  
19 號、322之2地號、322之3地號土地(以下各依其地號分稱系  
20 爭該地號之土地)營造建築物之外牆水泥、企口板等營造工  
21 程。2.被告應容忍原告在其所有系爭321地號土地如起訴狀  
22 附圖編號B至C位置(寬度1公尺，長度以實測為準)設置電  
23 線、水管及其他管線，並不得為禁止或妨礙原告設置之行為  
24 (虎簡調卷第11頁至第13頁)。(二)嗣於112年10月13日變更  
25 本件原告為「許丞濱」、「沈素密」(虎簡調卷第233頁至  
26 第234頁)。(三)復於112年12月18日具狀變更聲明為：1.被告  
27 應容許原告使用系爭321地號土地向雲林縣虎尾鎮公所(下  
28 稱虎尾鎮公所)申請建造執照。2.被告應容許原告使用系爭  
29 321地號土地如雲林縣虎尾地政事務所(下稱虎尾地政)112  
30 年12月5日土地複丈成果圖(下稱附圖一)所示編號B部分面  
31 積44.64平方公尺土地，自本件判決確定日起共2年施作系爭

01 322之1地號、系爭322之3地號土地營造建築物等水泥、企口  
02 板之營造工程。3.被告應容忍原告在系爭321地號土地如虎  
03 尾地政112年12月5日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示編  
04 號B部分面積46.33平方公尺土地設置電線、水管及其他管  
05 線，並不得為禁止或妨礙原告設置之行為（虎簡調卷第363  
06 頁至第365頁）。(三)再於113年1月3日當庭變更其上開聲明之  
07 第一項為：被告應容忍原告使用系爭321地號土地全部，並  
08 應由被告出具土地使用權同意書交付原告，由原告向虎尾鎮  
09 公所申請系爭322之1地號、系爭322之3地號土地之建造執照  
10 (虎簡調卷第430頁)。經核原告所為前揭訴之變更，或請求  
11 之基礎事實為同一，或係擴張原應受判決事項之聲明，亦不  
12 甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與上開規定相符，應允准  
13 許。

14 二、本件被告弘盟公司、王朝興經合法通知未於言詞辯論期日到  
15 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲  
16 請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：

19 (一)原告所有系爭322之1地號、322之3地號土地與被告共有之系  
20 爭321地號土地相鄰，因系爭土地寬度為6公尺，且供不特定  
21 人通行往來，因原告在系爭322之1、322之3地號土地興建房  
22 屋，故有使用系爭321地號土地如附圖一所示編號B部分土地  
23 之必要。被告並有在附圖二所示編號B部分土地設置電線、  
24 水管及其他管線之必要性，此係對系爭321地號土地損害最  
25 少之處所及方法，被告應容忍原告設置電線、水管及其他管  
26 線，並不得為禁止或妨礙原告設置上開電線等之行為

27 (二)原告曾於112年5月29日領到建造執照，但因6個月內未開工  
28 失效，故需重新申請，而依(1)建築法第30條規定，起造人申  
29 請建造執照，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣  
30 及說明書。(2)實施區域計畫地區建築管理辦法第11條規定第  
31 2項第4款基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面

01 積合計在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。(3)雲林  
02 縣建築管理自治條例第5條規定巷道寬度合計應達6公尺與第  
03 7條第2項規定建築基地以私設通路連接建築線者，應附該私  
04 設通路之土地權利證明文件，才能申請建造執照。因此，原  
05 告申請建築線指示圖時，必先經系爭321地號土地全體共有  
06 人立具土地使用權同意書，而系爭321地號土地面積621.36  
07 平方公尺及寬度6公尺之土地已符合規定申請建築執照及施  
08 工之必要，依據民法第800條之1準用民法第792條，請求系  
09 爭321地號土地所有人容許原告申請建造執照，始能營造建  
10 築房屋，並主張被告應出具土地使用權同意書，容許原告向  
11 虎尾鎮公所申請建造執照。

12 (三)按民法第786條第1項規定：土地所有人非通過他人之土地，  
13 不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需  
14 費用過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損  
15 害最少之處所及方法為之，並應支付償金。原告興建房屋有  
16 使用電線、水管或其他管線需求，主張依附圖二所示編號B  
17 部分土地設置電線、水管及其他管線，被告並不得為禁止或  
18 妨礙原告設置電線等之行為。

19 (四)爰依民法第800條之1準用第786條第1項、第792條之規定提  
20 起本件訴訟，並聲明：1.被告應容忍原告使用系爭321地號  
21 土地全部，並應由被告出具土地使用權同意書交付原告，由  
22 原告向虎尾鎮公所申請系爭322之1地號、系爭322之3地號土  
23 地建造執照。2.被告應容許原告使用系爭321地號土地如附  
24 圖一所示編號B部分土地，自本件判決確定日起共2年施作系  
25 爭322之1地號、系爭322之3地號土地營造建築物等水泥、企  
26 口板之營造工程。3.被告應容忍原告在系爭321地號土地如  
27 附圖二所示編號B部分土地設置電線、水管及其他管線，並  
28 不得為禁止或妨礙原告設置之行為。

## 29 二、被告答辯：

30 (一)被告弘盟建設股份有限公司（下稱弘盟公司）答辯略以：其  
31 同意原告之請求，之前是沒有溝通好，希望用調解或補償方

01 式處理。

02 (二)被告陳秀鳳、周芷稜、林慧琪、洪秋琴、丁于珊、張育嘉、  
03 蔡信文、陳彥豪、林煒智、賴佳幸等10人答辯略以：

04 1.民法第789條立法基礎，乃在於袋地通行權本屬相鄰土地間  
05 所有權之調整，土地所有人固得本於其所有權，而就土地得  
06 任意為土地一部之讓與或處分，但不得因而增加其周圍土地  
07 之負擔，倘土地所有人就土地一部之讓與或處分，而使成為  
08 袋地，為其所得預見，或本得為事先之安排，即不得損人利  
09 己，許其通行周圍土地，以至公路。同段322、323地號土地  
10 因分割及合併增加系爭322之1、322之2、322之3等3筆地號  
11 土地，係原告所得預見，或本得為事先之安排之行為。因  
12 此，原告就系爭322之1、322之3等地號土地再就鄰地為民法  
13 第792條、第786條之請求，實屬無理。

14 2.原告有關「有使用系爭土地面積621.36平方公尺土地施工之  
15 必要」之主張，未見其提出建築設計圖及平面圖加以佐證，  
16 且系爭322之1、322之2地號土地，皆為鄉村區乙種建築用  
17 地，建蔽率不得超過百分之60（參見非都市土地使用管制規  
18 則第9條），原告儘可在土地上興建房屋，而無使用鄰地之  
19 必要。退萬步言，倘有使用之必要，也只是得在興建房屋期  
20 間使用相鄰部分土地搭設鷹架而已，不得主張使用鄰地之全  
21 部，原告此部分之主張顯無理由。

22 3.原告欲在其所有系爭322之1、322之2地號土地興建房屋，依  
23 建築法第10條規定在申請建造執照時即應提供建築物設備圖  
24 說及設備計算書，其中即包含電線、水管及其他管線之設  
25 置，顯然管線之設置，本在系爭322之1、322之2地號土地申  
26 請建造照之文件範圍內，何以有使用鄰地即系爭321地號土  
27 地之必要？原告並未說明，此部分亦顯無理由。

28 4.原告主張鄰地使用權及設置管線權，前提要件為系爭322之  
29 1、322之2地號土地得依法申請建照興建房屋，惟系爭322之  
30 1、322之2地號土地目前均為袋地，依法不得興建房屋，因  
31 此本件欠缺權利保護要件。

01 5.系爭土地係現有巷道，並非既成道路，第三人欲使用私設巷  
02 道依法應取得土地所有權人同意，不能讓被告蒙受原告自己  
03 所造成之不利益。

04 6.並聲明：原告之訴駁回。

05 (三)被告王朝興答辯略以：意見及聲明同被告陳秀鳳10人，並聲  
06 明：原告之訴駁回。

07 三、兩造不爭執之事項：(本院卷第239頁至第240頁，文字略修  
08 正)

09 (一)同段322地號土地由訴外人林和政於109年2月13日以分割繼  
10 承為原因登記取得所有權。其後並於111年1月6日分割出系  
11 爭322之1地號土地，由林和政取得系爭322之1地號土地之所  
12 所有權，續以買賣為登記原因，由原告許丞濱於111年8月11日  
13 登記取得系爭322之1地號土地之所有權，系爭322之1地號土  
14 地其後於111年11月4日又合併自同段323地號分割而出之同  
15 段323之1地號土地。以及於111年1月6日分割出系爭322之2  
16 地號土地，由林和政取得系爭322之2地號土地之所有權。並  
17 於111年5月12日分割出系爭322之3地號土地，由林和政取得  
18 系爭322之3地號土地之所有權，續以配偶贈與為登記原因，  
19 由原告沈素密於111年8月11日取得系爭322之3地號土地之所  
20 所有權，系爭322之3地號土地其後於111年10月11日又合併自  
21 同段323地號分割而出之同段323之3地號土地。

22 (二)同段323地號土地由林和政於107年3月14日以買賣為原因登  
23 記取得所有權。其後並於111年1月6日分割出同段323之2地  
24 號土地，由林和政取得同段323之2地號土地之所有權。

25 (三)原告許丞濱所有系爭322之1地號土地及原告沈素密所有系爭  
26 322之3地號土地東側與被告共有之系爭321地號土地相鄰。

27 (四)被告弘盟公司、被告陳秀鳳、周芷稜、林慧琪、洪秋琴、丁  
28 于珊、張育嘉、蔡信文、陳彥豪、林煒智、賴佳幸、王朝興  
29 等12人為系爭321土地之全體共有人。除被告弘盟公司外，  
30 被告陳秀鳳、周芷稜、林慧琪、洪秋琴、丁于珊、張育嘉、  
31 蔡信文、陳彥豪、林煒智、賴佳幸、王朝興等11人均不同意

01 原告使用系爭321地號土地，以及在系爭321地號土地上施作  
02 營建工程及設置管線。

03 (五)系爭322之1及系爭322之3地號土地東側地籍線向東平移1.2  
04 公尺之測量面積為44.64平方公尺(即附圖一)；另系爭322之  
05 2、322之1、322之3、322地號土地向東平移0.5公尺之測量  
06 面積為46.33平方公尺(即附圖二)。

#### 07 四、本院之判斷：

08 (一)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  
09 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  
10 用其土地，民法第792條前段定有明文。準此，民法第792條  
11 鄰地使用權之適用，需具下列要件：1.須係在土地所有人土  
12 地之地界或近旁營造或修繕建築物。2.須有使用之必要。此  
13 係指除使用鄰地外，即無以完成其營造或修繕建築物之工作  
14 而言，須就營造或修繕之規模、其社會價值、緊急性、鄰地  
15 之利用狀況、所受損害之性質、程度、有無其他方法及當事  
16 人間其他各種相關情事斟酌比較定之。若僅係為減少工作之  
17 時間或費用者，尚難謂有使用之必要。又不僅須有必要方能  
18 使用鄰地，且應選擇損害最少之處所及方法為之，此法雖無  
19 明訂，但因相鄰關係人間本應相互關顧，自不宜使土地所有  
20 人負過重之容忍義務。而民法第792條之規範內容，實際上  
21 乃在限制鄰地之所有權能，課與鄰地所有人容忍他人使用自  
22 己土地之義務，故法院於判斷有無使用鄰地之「必要性」  
23 時，解釋上自不宜過度寬泛，且應審酌個案一切具體情狀，  
24 依據比例原則，個案審酌「土地資源充分利用」與「鄰地之  
25 所有權能保障」何者更應為保護。民法第792條規定既包含  
26 「營造」及「修繕」建築物等2種情形，則法院於判斷「必  
27 要性」時，亦應區分類型採取不同的標準。若土地所有人係  
28 欲「營造新建物」而主張鄰地使用權，因其尚在「工程規劃  
29 階段」，更應事先規劃，在所有能夠達成建築目的之方式  
30 中，考量所有權人為達成其目的所採行之措施，唯有當其不  
31 能選擇其他「同樣有效」且為「最小侵害」鄰地之方式時，

01 始為必要之手段，庶符「必要性原則」之要求。

02 (二)而查，本件原告雖主張其等因欲於系爭322之1地號土地、32  
03 2之3地號土地上興建房屋，被告應容忍原告使用系爭321地  
04 號土地「全部」，並應由被告出具「土地使用權同意書」交  
05 付原告，由原告向虎尾鎮公所申請系爭322之1地號、系爭32  
06 2之3地號土地建造執照，以及被告應容許原告使用系爭321  
07 地號土地如附圖一所示編號B部分土地，自本件判決確定日  
08 起「共2年」施作系爭322之1地號、系爭322之3地號土地營  
09 造建築物等水泥、企口板之營造工程。惟按直轄市、縣  
10 (市)政府得依據地方情形，分別訂定建築管理規則，報經  
11 內政部核定後實施，建築法第101條定有明文。又建築基地  
12 面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本自治條例規  
13 定之現有巷道者，得申請指定建築線；本自治條例所稱現有  
14 巷道包括下列情形：二、私設通路經土地所有權人出具供公  
15 眾通行土地使用權同意書；建築基地以私設通路連接建築線  
16 者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件，雲林縣建築管  
17 理自治條例第2條第1項、第4條第1項第2款、第7條第2項分  
18 別定有明文。上開規定係用以規範申請建築之土地所有人興  
19 建之限制，應非規範其他相鄰土地所有權人之負擔，故原告  
20 自不得以上開規定主張被告應出具「土地使用權同意書」予  
21 原告。參以本件除被告弘盟公司外，其餘被告共11人均不同  
22 意原告使用系爭321地號土地，已如前述，顯然無法達於多  
23 數，而被告張育嘉等10人所委任之訴訟代理人於本院審理時  
24 並陳稱原告之前偽造系爭321地號土地之土地使用權同意  
25 書，向雲林縣政府申請建照執照，該部分業經被害人提出告  
26 訴，並由檢察官偵辦，原告亦於本院審理時自陳先前之建築  
27 執照因6個月無法開工已經失效，其所提「雲林縣○○鎮○  
28 ○○段000地號土地北側道路」為現有巷道認定之供參函  
29 文，亦非系爭321地號土地(本院卷第239頁、第243頁至第24  
30 4頁)。復稽諸原告所有系爭322之1地號、系爭322之3地號土  
31 地，是由系爭322地號土地分割而來，此有系爭322之1地



01 號、系爭322之3地號、系爭322地號土地登記第一類謄本在  
02 卷可參(虎簡調卷第35頁、第73頁，本院卷第207頁)，是原  
03 告二人應僅能對其南側之系爭322地號土地主張民法第789條  
04 之袋地通行權，難認對系爭321地號土地可主張袋地通行之  
05 權利。勾稽上開各情，原告現尚難認業已取得在系爭322之1  
06 地號、系爭322之3地號土地興建房屋之許可，本院自無從認  
07 定原告確有使用鄰地即系爭321地號土地之必要性，而原告  
08 究能在系爭322之1地號、系爭322之3地號土地上興建何種規  
09 模大小之建築?需動用之機具為何?合理之施工日期究為何?  
10 自亦無法窺知，亦無從確認有無「同樣有效」且為「最小侵  
11 害」鄰地之使用方式。職是，原告此部分之請求，揆諸卷內  
12 事證，尚無理由，應予駁回。

13 (三)次按土地所有人非通過他人之土地，不能設置電線、水管、  
14 瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費過鉅者，得通過他人  
15 土地之上下而設置之。但應擇其損害最少之處所及方法為  
16 之，並應支付償金，民法第786條第1項定有明文。而管線設  
17 置權為不動產相鄰關係之規定，立法目的在於調和鄰接不動  
18 產之利用，而擴張或限制其不動產所有權，植基於相鄰土地  
19 所有人之相互關照義務，以提高彼此不動產利用的經濟效  
20 率。法文所例舉的主要管線種類，均與民生資源相關，除可  
21 能涉及人民最低生活標準，管線之設置也的確大大增添需求  
22 地之使用多元性。惟為兼顧相鄰關係人利益，法文規定「非  
23 通過他人之土地，不能設置」或「雖能設置而需費過鉅者」  
24 之要求，應為行使該條權利之必要性要件。

25 (四)經查，原告雖認其興建房屋有使用電線、水管或其他管線之  
26 需求，主張通過附圖二所示編號B部分土地設置電線、水管  
27 及其他管線，被告並不得為禁止或妨礙原告設置電線等之行  
28 為。惟原告現尚難認業已取得在系爭322之1地號、系爭322  
29 之3地號土地興建房屋之許可，已如前述。而系爭322之1、3  
30 22之3地號土地除東側連接系爭321地號土地外，西側亦連接  
31 同段978之2地號土地、324地號土地，此有國土測繪中心圖

01 資服務雲列印資料及虎尾地政112年10月25日虎地二字第112  
02 0003907號函在卷可考(虎簡調卷第279頁、第297頁)，而原  
03 告就其是否僅能在系爭321地號土地埋設電線、水管或其他  
04 管線，並無其他替代路徑，或透過該替代路徑是否需費過鉅  
05 乙節，並未見其提出電力公司、自來水公司、天然氣公司之  
06 相關函文予以證明，是原告是否有非經過被告所有附圖二之  
07 土地不能設置管線，或雖能透過其他路徑設置但需費過鉅之  
08 情形，而符合行使該條權利之必要性要件，自非無疑。

09 五、綜上所述，原告依民法第800條之1準用第786條第1項、第79  
10 2條之規定提起本件訴訟，主張被告應容忍原告使用系爭321  
11 地號土地全部，並應由被告出具土地使用權同意書交付原  
12 告，由原告向虎尾鎮公所申請系爭322之1地號、系爭322之3  
13 地號土地建造執照，及容許原告使用系爭321地號土地如附  
14 圖一所示編號B部分土地，自本件判決確定日起共2年施作系  
15 爭322之1地號、系爭322之3地號土地營造建築物等水泥、企  
16 口板之營造工程，與被告應容忍原告在系爭321地號土地如  
17 附圖二所示編號B部分土地設置電線、水管及其他管線，並  
18 不得為禁止或妨礙原告設置之行為，均無理由，應予駁  
19 回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決之  
21 結果無影響，爰不予逐一論述，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

24 民事第二庭 法官 李承桓

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
27 出上訴狀。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

29 書記官 李達成