臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹簡字第125號

原　　告　合益建設有限公司
法定代理人　譚清宏
訴訟代理人　朱昌碩律師
被　　告　彭錦祿
訴訟代理人　吳國源律師

上列當事人間請求准予暫時使用鄰地事件，本院於民國108年5月24日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應容許原告在其所有坐落新竹市○○段○○○○○號土地如附圖編號A所示面積三點五平方公尺土地上，搭設鷹架共二個工作天，施作房屋外牆防水磁磚之營造工程。

訴訟費用由原告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣壹拾貳萬捌仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條但書第1項第1款定有明文。又按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條亦有明文。再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意，同法第262條第1項定有明文。本件原告起訴原請求被告應容許原告在新竹市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）長5公尺、寬1.5公尺之空地架設鷹架，施作房屋外牆防水磁磚（見本院卷第4頁）。嗣於民國108年4月26日追加訴之聲明：「原告願按公告地價租金1日之價額補貼被告」（見本院卷第74頁），又於同年5月2日當庭撤回上開追加聲明，並變更請求為被告應容許原告在系爭土地長3.5公尺、寬1公尺之土地上，共2日為搭設鷹架、施作房屋外牆防水磁磚之營造工

程（見本院卷第95頁）。核原告撤回上開第2 項追加聲明部分，經被告表示同意（見本院卷第96頁），已生撤回之效力；另關於施工區域面積及日數之更正，屬於不變更訴訟標的而補充事實上之陳述，揆諸前揭規定，均無不合，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告為系爭土地之所有權人，原告之法定代理人為相鄰同段1050地號土地（下稱系爭鄰地）之所有權人，並在系爭鄰地上興建房屋建案，原告於系爭鄰地興建同段492建號即門牌號碼新竹市○○路○ 段○○○ 巷○ 號之房屋（下稱系爭房屋），即將完工，尚餘系爭土地與系爭鄰地交界處上方之系爭房屋右後端之外牆尚未施作磁磚，原告為系爭鄰地上之建築物利用人，故有使用系爭土地施工之必要，系爭房屋尚未施作防水磁磚範圍約有3 、4 坪，搭設鷹架後施日數約為2 日即能全部完工。詎被告拒絕原告使用，並多次阻撓原告使用系爭土地，為此，爰依民法第792 條規定提起本訴等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：民法第792 條之規定以必要性為條件，系爭房屋已然完工，並無施工之必要性，系爭建物未保留退縮地，原告施作磁磚之目的顯然是欺騙消費者，且被告與訴外人即原告之營造廠商台伸營造有限公司（下稱台伸公司）就系爭土地上之建物有侵權行為之損害賠償案件尚在法院審理中，倘准許原告暫時使用系爭土地施工，勢必破壞現況而影響損害賠償範圍之認定等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠、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。又上開規定，於地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他公作物利用人準用之，同法

第800條之1亦有明文。依據本條之規定，鄰地所有人之鄰地使用權，須具下列要件：1.須係在土地所有人土地之疆界或近旁營造或修繕建築物。2.須有使用之必要，此係指除使用鄰地外，即無以完成其營造或修繕建築物之供作而言，蓋民法第792 條營繕之鄰地使用，不僅須有必要方能使用鄰地，且應認為在必要範圍內使用，因鄉鄰關係本重在相互利害之調和，此不宜使土地所有人負過重之容忍義務。

㈡、經查，系爭鄰地與被告所有之系爭土地相鄰，原告在系爭鄰地上興建系爭房屋，因系爭鄰地地界近旁之房屋部分外牆尚未施作防水磁磚，原告有在系爭土地如附圖編號A 所示面積3.5 平方公尺土地上搭設鷹架、施作房屋外牆防水磁磚營造工程之必要等情，業據原告提出土地所有權狀、新竹市政府建照執照、新竹市政府使用執照、建物所有權狀、系爭房屋照片、地籍圖、土地登記謄本等為證（見本院卷第9 頁至27頁）；復經本院現場履勘，系爭房屋確有部分尚未施作外牆防水磁磚，面積約為10平方公尺，緊鄰坐落在系爭土地上之被告所有建物後方，有勘驗筆錄、現場照片在卷可憑（見本院卷第51頁至第53頁、第16頁），並囑託新竹市地政事務所測量明確，有該地政事務所108 年2 月26日新地測字第1080001554號函附複丈成果圖存卷可按（見本院卷第61頁至62頁），且為被告所不爭執，堪以認定。原告法定代理人為系爭鄰地上之所有人，而原告為系爭房屋之所有人，其營造系爭房屋有使用系爭土地之必要，被告為系爭土地之所有人，依前揭規定，被告自應容許原告使用系爭土地如附圖編號A 所示面積3.5 平方公尺土地。

㈢、被告雖抗辯：其與台伸公司尚有侵權行為之損害賠償案件在法院審理中，如准原告使用系爭土地將破壞現狀云云。然系爭房屋乃經主管機關審核後核准建築，有新竹市政府建照執執、使用執照存卷足查（見本院卷第10頁至13頁），足信系爭房屋之興建合於建築技術法規等相關規定。又被告與台伸公司間之訴訟均已在本院審理中，且被告就其認為台伸公司

造成其房屋受有損害之範圍，業已拍攝照片，並委請一心清潔服務有限公司前往現場查看，有被告之民事陳報狀在卷可參（見本院卷第102頁至113頁），原告此部分之主張縱令屬實，核屬被告能否請求台伸公司損害賠償之另事，尚不得執為拒絕原告使用系爭土地之事由。被告以前揭置辯之詞拒絕容許原告使用系爭土地，尚難憑採。

四、綜上所述，原告依民法第792 條、第800 條之1 規定，請求被告應容許原告在系爭土地如附圖編號A 所示面積3.5 平方公尺上，共2 日為搭設鷹架，施作房屋外牆防水磁磚之營造工程，為有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序之訴訟，所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。另被告亦陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之（公告現值36,600元x使用面積 3.5 平方公尺＝128,100 元）。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、末按敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部，民事訴訟法第81條第2 款規定甚明。本件原告欲使用被告之系爭土地，被告為防衛其權利而不同意原告之請求，所為訴訟行為應在防衛其權利所必要之範圍內，若令提供土地讓供原告使用之被告，再行負擔訴訟費用，恐非事理所平，爰命勝訴之原告負擔全部訴訟費用如主文第2項所示。

八、據上論結，本件原告之訴有理由，依民事訴訟法第436 條第1 項、第78條、第81條第2 款、第389 條第1 項第3 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　13　　日

新竹簡易庭　法　官　林惠君

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　　108　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　蕭宛琴