臺灣新竹地方法院民事判決

108年度簡上字第67號

上　訴　人　彭錦祿
訴訟代理人　陳恩民律師
訴訟代理人　魏翠亭律師
訴訟代理人　陳志寧律師
被上訴人　　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

上列當事人間使用鄰地事件，上訴人對於中華民國108年6月13日本院新竹簡易庭108年度竹簡字第125號第一審判決提起上訴，本院於民國109年1月15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

壹、程序方面：

一、按訴訟標的之價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準；訴訟標的之價額不能核定者，以第466條所定不得上訴第三審之最高利益額數加十分之一定之。民事訴訟法第77條之1第1項、第2項、第77條之12分別定有明文。本件訴訟標的之價額前經原審核定為新台幣（下同）165萬元，應繳納裁判17,335元，被上訴人未陳報其就訴訟標的所有之利益，而依前開金額繳納（原審卷第41、56頁），被上訴人於第二審程序中請求就本件裁判費重新裁定，然參酌被上訴人陳稱因未貼磁磚，造成房屋跌價800多萬元，提出契約書為證（本院卷第117-124頁），是以原審核定訴訟標的之價額165萬元，尚無違誤。又按不合於第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。民事訴訟法第427條第4項定有明文。本件兩造就本院適用簡易程序均未抗辯而為本案之言

詞辯論，視為已有適用簡易程序之合意。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法院101年度台聲字第1367號民事裁定意旨參照）。被上訴人於訴訟中108年1月5日將系爭房地出售魏雅玲並於民國（下同）108年2月20日辦理移轉登記，有異動索引、契約書在卷可稽（本院卷第119-12 4、129-161、209-225頁）。被上訴人及法定代理人與魏雅玲立有協議書，被上訴人仍負有將系爭房屋外牆之磁磚修復義務，詳如後述，是以被上訴人仍具實施訴訟行為之資格。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

㈠、被上訴人所蓋建物與上訴人建物間，本有一大面外牆，因兩建築間隔過小無法貼磁磚，無防水問題，當初被上訴人找上訴人，保證興建房屋絕不會影響上訴人之建物，如有影響一定會負責清潔完畢，被上訴人施工時，水泥等髒污濺到上訴人之外牆，被上訴人僅以兩造牆面距離過窄，或水泥已經乾了無法清理等理由置之不理，被上訴人以強腐蝕性溶劑清洗其建築，多有噴濺至上訴人房屋，導致上訴人後門院子鐵門腐蝕嚴重，後院植栽大量死亡。兩造於被上訴人建造建物前，曾提及兩造間建物距離過窄問題，被上訴人工地負責人表示會留有足夠巷道空間給工人進出，詎料，被上訴人建起房屋後竟稱就算建物中間留巷道，工人也無法進出，乾脆把所有土地都蓋滿，被上訴人顯有以損害上訴人利益之惡意，實屬於權利濫用。上訴人後院仍有圍牆等建物附連之部分，被上訴人僅得訴請借用鄰地，不得借用建物，被上訴人若依法

訴請允許其使用鄰地，亦應證明其不影響、不使用至上訴人之建物。被上訴人於108年1月至2月間已移轉土地所有權予訴訟外第三人，原審審理期間，被上訴人已因非系爭土地之所有權人而無訴訟實施權或無權利保護之必要。

㈡、上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人在第一審之訴駁回。

3.第一、二審訴訟費由被上訴人負擔。

二、被上訴人與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

㈠、原審現場勘驗囑託地政機關測量查勘，認定非借用鄰地，否則後院5-6坪之防水磁磚無法施工，合乎民法792條所明文規定。本件是90年以前都市計劃所規劃之建地，上訴人先建，被上訴人後建，因政府規劃建地與建地間未保留空隙，造成後建者必須借用鄰地窗台搭鷹架。上訴人起造時將鷹架搭在被上訴人之土地上長達1年多。被上訴人起造本建物之營造商也是借用上訴人之窗台搭特殊鷹架，主體完工後才拆除，兩牆之間距約20公分，起造時營造廠有用塑膠布將上訴人之外牆隔離，灌漿時水泥車從1樓加壓噴到4樓，因加壓機壓力太強，小部分水泥噴透塑膠布縫隙污染到鄰牆，承攬商台伸營造有限公司負責人李甲元已預付20萬元損害賠償擔保金，上訴人另案起訴請求損害賠償80萬元，與本件後牆貼防水磁磚無關。被上訴人非借用上訴人後院空地無法施工，無權利濫用行為。後建築之基地再保留1.6公尺施工空間，則後建之土地面積寬度小於3公尺，成為無法請領建築執照之畸零地。被上訴人無法施工，迄今已延宕近4年，於108年年初出售系爭房屋以求資金紓困，提出押金10萬元擔保出售後施工，仍有替買方完成外牆黏貼工程義務。

㈡、答辯聲明：

1.請求將上訴駁回。

2.第二審之訴訟費用由上訴人負擔。

三、兩造不爭執事項：

上訴人為新竹市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被上訴人之法定代理人原為相鄰同段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，被上訴人於系爭鄰地興建同段492建號之房屋（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。

四、本件爭點：

被上訴人起訴請求上訴人應容許被上訴人在其所有坐落新竹市○○段○○○○○號土地如複丈成果圖編號A所示面積3.5平方公尺土地上，搭設鷹架共2個工作天，施作房屋外牆防水磁磚營造工程，有無理由？

五、法院之判斷：

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。關於民法第792條鄰地使用權，其立法理由載明：「各土地之所有人，在其地界或其旁近營造修繕建築物者，應許其使用鄰地，否則應於地界線上酌留空地，備日後修繕之用。棄地既多，於經濟上所損實大，故應於鄰地之所有權，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。」該條立法理由並說明：「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，當然有本條之適用，不待明文。又本條所謂「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。」由此可知，立法者有鑑於不動產相鄰關係，因社會變遷，人類行為模式日趨複雜，從早期社會單純之相鄰「土地所有人」關係，衍生出多樣的相鄰關係，乃增訂民法第800條之1，目的亦為物盡其用及調和類同相鄰土地所有人之相鄰關係。是依民法第800條之1規範意旨，使鄰地使用權得使用者，原僅限於土地，於民法第800條之1準用規定下，建築物亦有準用之餘地。再按我國民法關於不動產相鄰關係之制度，旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，而擴張或限制相鄰不動產所有權內容，以發揮各不動產之最大經濟機能。重在不動產利用人間之權利義務關係之調和，不以相鄰不動產所有人間者為限，亦不以各該不動產相互緊鄰為必要。依98年1月23日增訂之民法第800條之1規定，不動產之相鄰關係，不僅指相鄰土地之所有人或利用人相互間，建築物之所有人或利用人相互間，甚係土地或建築物之所有人或利用人相互交錯間，原則上亦包括在內（最高法院105年度台上字第1409號民事判決要旨參照）。權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認（最高法院100年度台上字第463號民事判決意旨參照）。民法第184條第1項權利濫用之規定，係基於權利社會化之基本內涵，明定權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。因此對於有無違反權利濫用禁止原則，採利益衡量之觀點，即權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。

㈡、經查，系爭鄰地與上訴人所有之系爭土地相鄰，被上訴人在系爭鄰地上興建系爭房屋，因系爭鄰地地界旁之房屋部分外

牆尚未施作防水磁磚，被上訴人有在系爭土地如複丈成果圖編號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，業據被上訴人提出土地所有權狀、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（原審卷第9-27頁），復經原審勘驗現場，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，緊鄰坐落系爭土地上之上訴人所有建物後方，有勘驗筆錄、現場照片在卷可憑（見本院卷第51-53、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（原審卷第61頁至62頁），且為上訴人所不爭執，堪以認定。是以被上訴人興建系爭房屋外牆施工有使用系爭土地之必要。

㈢、次查，依新竹市政府108年9月24日府都建字第1080145224號函記載：緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺，但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達1公尺以上時，或以不能透視之固定玻璃磚砌築者不在此限，建築技術規則建築設計施工編第45條第2款定有明文。「建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一・五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備」為建築技術規則建築設計施工編第110條第1款所明定；是以建築物如臨接基地地界興建，其外牆應符合建築技術規則建築設計施工編第110條第1款規定。本市○○段○○○○○號土地上建物，領有本府核發（102）府工使字第0355號使用執照，其外牆與鄰地本市○○段○○○○○號土地界址之間留設有15cm間距，外牆構造依據使用執照竣工圖認定為15cm鋼筋混凝土造，符合建築技術規則建築設計施工編第73條第1款第1目規定，為具有1小時以上防火時效之牆壁。並無間距留設不足之情事，非屬違章建築，無法進行拆除。本市○○段○○○○○號土地上建物，領有本府核發（105）府工使字第006

6號使用執照，其外牆緊鄰本市○○段○○○○○號土地界址興建並未留設間距，外牆構造依據使用執照竣工圖認定為15cm鋼筋混凝土造，符合建築技術規則建築設計施工編第73條第I款第I目規定，為具有1小時以上防火時效之牆壁。2棟建築物均為原使用執照核准外牆，其間距留設問題係因興建時間及委託建築師有不同設計考量致生糾紛（本院卷第93頁）。是以尚難認被上訴人故意不留設建物間距，以損害上訴人利益之權利濫用情事。

㈣、又查，被上訴人於訴訟中108年1月5日將系爭房地出售魏雅玲並於108年2月20日辦理移轉登記，有新竹市地政事務所函附異動索引、契約書在卷可稽（本院卷第117-124、129-161、209- 225頁）。被上訴人及法定代理人與魏雅玲立有協議書：「簽約時賣方原同意交屋後三個月內將後外牆之磁磚修復，現買賣雙方合意變更為交屋後一年內修繕完成，另賣方同意交屋時押款新台幣壹拾萬元整於信義地政士事務所帳戶內，並於修繕完成後經買方確認後，押款始匯款退予賣方，逾期由買方另行找廠商修繕，並由押款支付相關修繕費，修繕後餘款始退還賣方」（本院卷第177、233頁）。是以被上訴人仍負有將系爭房屋外牆磁磚修復之義務，核屬系爭土地之利用人。上訴人為系爭土地之所有人，有土地登記謄本可佐（原審卷第47頁），合於民法第792條、第800條之1規定。又上訴人與台伸公司間之訴訟均已在本院另案審理中，且上訴人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，有上訴人之民事陳報狀在卷可參（原審卷第102-113頁），此屬上訴人與台伸公司另案損害賠償爭議，尚不得執為拒絕被上訴人使用系爭土地之事由，亦尚難認被上訴人有何權利濫用情事。

六、綜上所述，被上訴人依民法第792條、第800條之1規定，請求上訴人應容許被上訴人在系爭土地如複丈成果圖編號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。原審所為上訴人敗訴之判決及假執行之宣告，於法核無不合，上訴人提起本件上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　18　　日

民事第二庭審判長法　官　林南薰

法　官　林宗穎

法　官　林麗玉

以上正本係照原本作成

本件當事人須以本判決適用法律顯有錯誤為上訴理由時，始得於本判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由（均按他造當事人之人數附繕本），並經本院許可後方得上訴最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　18　　日

書記官　郭春慧