

# 臺灣雲林地方法院民事判決

109年度簡上字第39號

上訴人 沈松銀  
訴訟代理人 沈龍進  
被上訴人 綠園家建設有限公司  
法定代理人 鄭麗珍  
訴訟代理人 藍庭光律師

上列當事人間請求鄰地使用權等事件，上訴人對於中華民國109年3月26日本院斗六簡易庭108年度六簡字第305號第一審判決提起上訴，本院於民國109年9月2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、上訴人方面：

除引用原審之陳述及舉證外，並補充其陳述略以：

(一)被上訴人乃建設公司，於建築設計時，即可規劃預留與鄰地間之空地，以利其建築，然其將建築地籍套繪圖A部分建物設計面對大馬路，以取得較高之賣價，已明知需使用到上訴人所共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地），卻執意不願先與上訴人溝通，為己之私，未多預留空間，以利其建築，甚至侵害上訴人權益，將其鷹架搭建於上訴人之門牌號碼雲林縣○○鎮○○里○○路○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）之上，致系爭房屋毀損，上訴人及其家人之人身、財產權均受威脅，經向雲林縣政府建設處建管科檢舉多次，至今仍鐵釘、水泥塊散落一地，仍未改善，枉顧鄰人之生命安全。且偷偷將上訴人之圍牆以圍籬浪板包覆，將該圍牆拆除並毀壞上訴人之鐵門，使外界無法看見，直至上訴人之子沈龍進3次向警局報案後，被上訴人將圍籬浪板拆除，上訴人始驚覺其圍牆及鐵門早已遭拆除完畢，顯然預謀先以一己之私，偷拆鄰人圍牆及鐵門，毫無考量他人之感受。

01 被上訴人之種種行為實已違背誠信原則、更屬權利濫用，不  
02 值得保障，其請求甚無理由，然原審未查於此，即認定被上  
03 訴人有正當使用鄰地之權源，顯有違誤。

04 (二)被上訴人以損人利己、故意侵害上訴人之權利等方式為建築  
05 ，已違反社會公益，且被上訴人為建商，若允許被上訴人以  
06 此方式取得鄰地使用權，無異鼓勵建商「先拆再說，等鄰居  
07 抗議再提訴訟」之方式取得鄰地使用權，毋庸事先商討、協  
08 談，且建商多為經濟優勢，一般老百姓難以抗衡，原審未考  
09 量於此，即率爾認定被上訴人得為本件之鄰地使用，顯不符  
10 公平正義。

11 (三)自幼成長、年輕時打拼建造之古厝及圍牆，對於老一輩民眾  
12 而言，價值甚鉅，被上訴人任意破壞之，行為甚為惡劣，且  
13 被上訴人建造之房屋有數間，若未允許其使用上訴人之系爭  
14 土地，至多僅有一間房屋之買賣受影響，且係可歸責於被上  
15 訴人之行為，尚未達原審判決所稱之使得物不得盡其所用，  
16 住者無法獲其屋，妨害整體經濟之發展等狀況，縱有，亦為  
17 被上訴人事前即可避免之事。原審僅單純衡酌系爭房屋及上  
18 訴人之系爭土地遭被上訴人使用之價值落差，卻未考量若准  
19 予被上訴人取得本件鄰地使用權，無異鼓勵建商省略事前敦  
20 親睦鄰之責任，放縱建商欺壓善良，顯已違背鄰地使用權立  
21 法之美意，更有違社會公益，然原審未查於此，即認定被上  
22 訴人有正當權利之行使，顯有違誤。

## 23 二、被上訴人方面：

24 除引用原審之陳述、舉證外，並補充其陳述略以：被上訴人  
25 之前未先取得上訴人之同意即行施工，固然失禮，但上訴人  
26 異議時，被上訴人即將鷹架拆下，且要取得系爭土地全部所  
27 有權人之同意，事實上也有困難，至於安檢問題及毀損刑案  
28 與本件無關，原審認事用法並無違誤。

29 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判決：上訴人共有系爭  
30 土地內，如原審判決附圖即雲林縣斗南地政事務所民國108  
31 年12月16日土地複丈成果圖所示B部分面積15.78平方公尺

、C 部分面積 3.39 平方公尺之土地，應容許被上訴人搭設鷹架及其他營建所必要之行為，共計 90 個工作天，以施作被上訴人在坐落同地段 153 地號土地（下稱系爭鄰地）內之營造房屋圍牆工程；上訴人並應先將上開 B 部分範圍內、長約 8 公尺之烤漆浪板圍籬及支架均拆除，並不得有其他妨害被上訴人營造建築物之行為，並宣告得假執行，及上訴人得供擔保免為假執行。上訴人對原審判決不服，提起上訴，並聲明：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴應予駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

#### 四、兩造不爭執之事項：

(一) 上訴人為系爭土地之共有人（另 2 名共有人為訴外人沈茂順、沈瑞雄），被上訴人利用訴外人鄭淵源所有之系爭鄰地（已分割為同地段 160 等地號土地多筆）上興建房屋建案，該房屋建案（A 1 房屋）主體結構已完成，惟牆壁僅有初胚未施作油漆或貼磁磚。

(二) 上訴人在系爭土地界址內靠近系爭鄰地處蓋有如原審判決附圖紅色實線之長度為 8.1 公尺、高度為 3.7 公尺鐵皮圍籬及其支架，該鐵皮圍籬與房屋建案之牆壁，僅有 14 公分間距。

#### 五、兩造之爭點：

(一) 本件有無民事訴訟法 56 條必須合一確定之情形？被上訴人於原審以上訴人為被告是否有當事人不適格的問題？

(二) 被上訴人依民法第 800 條之 1、第 792 條前段規定，請求上訴人應容許被上訴人在系爭土地如原審判決附圖符號 B、C 部分所示面積 15.78、3.39 平方公尺土地上，搭設鷹架及其他營建所必要之行為共 90 個工作天，以施作系爭鄰地土地內之營造房屋圍牆工程，有無理由？是否有使用該部分土地之必要？

(三) 被上訴人請求上訴人拆除如原審判決附圖所示紅色實線鐵皮圍籬及其支架，有無理由？

(四) 被上訴人上開(二)、(三)請求是否有違背誠信原則或權利濫用而不應准許？

01 (五)上訴人之上訴是否有理由？

02 六、本院之判斷：

03 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之  
04 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事  
05 訴訟法第454條第2項前段定有明文。上開規定依同法第43  
06 6條之1第3項規定，亦為對於簡易程序第一審判決之上訴  
07 程序所準用。本件原審判決就上開兩造之爭點已詳為論述，  
08 本院對於兩造所提出之攻擊、防禦方法之意見及法律上之意  
09 見，除補充敘述如下外，其餘與原審判決相同，茲引用之。

10 (二)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  
11 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  
12 用其土地。但因而受損害者，得請求償金。民法第792條定  
13 有明文。其立法理由明指「各土地之所有人，在其疆界或其  
14 旁近營造修繕建築物（嗣於98年修法時增加『其他工作物』  
15 ）者，應許其使用鄰地，否則應於疆界線上酌留空地，備日  
16 後修繕之用。棄地既多，於經濟上所損實大，故應於鄰地之  
17 所有權，略加制限，以防其弊」。是依上開規定，土地所有  
18 人「應許鄰地所有人使用其土地」為其容忍義務，鄰地所有  
19 人只要符合上開法律規定之要件，即得於必要之範圍內使用  
20 其土地，而事先徵求土地所有人之同意，並非法定之要件，  
21 只是較為禮貌性之做法，且此規定對於建商或一般人於營造  
22 或修繕建築物或其他工作物時，均有其適用。本件上訴人固  
23 主張被上訴人於建築設計時，應多預留施工空間，以利其日  
24 後建築使用云云，惟此預留空間將形成棄地，對於經濟損害  
25 實大，核與上開民法第792條立法理由之意旨明顯相違，自  
26 非可採。又被上訴人請求使用如原審判決附圖符號B、C部  
27 分之面積合計僅19.17平方公尺，且該部分土地原即屬空地  
28 ，上訴人並未做何利用，系爭土地甚至雜草叢生，亦有兩造  
29 於原審提出之照片及原審勘驗現場之照片等附卷可稽（見原  
30 審卷第21至22頁、第103頁、第117至123頁、第327頁）  
31 ，而被上訴人請求使用該部分土地之期間90日，已據其提出

01 施工計劃書為佐（見原審卷第283至287頁），尚屬合理、  
02 正當，經衡量兩造利弊得失，上訴人主張被上訴人有權利濫  
03 用或違反誠信原則之情形，難認有據。另上訴人於系爭土地  
04 界址內靠近系爭鄰地處蓋有一道長約8.1公尺、高約3.7公  
05 尺之鐵皮圍籬及其支架，致被上訴人無法進入施作A1房屋  
06 之外牆磁磚工程，已妨害被上訴人之營繕鄰地使用權，被上  
07 訴人請求上訴人應予拆除，亦屬有據。至於上訴人另主張被  
08 上訴人有故意損壞系爭房屋及其圍牆、鐵門之情形，然此為  
09 被上訴人所否認，且上訴人此部分主張縱使屬實，本得依侵  
10 權行為之相關規定另行對被上訴人請求損害賠償，核與本件  
11 被上訴人之營繕鄰地使用權之行使要屬兩件事，非可混為一  
12 談，況且上訴人對於被上訴人之負責人鄭麗珍及工地負責人  
13 朱俊豪所提出之毀損罪嫌告訴，經臺灣雲林地方檢察署檢察  
14 官偵查後，業以該署109年度偵字第611號為不起訴處分，  
15 有該署不起訴處分書在卷可稽（見本案卷第117至191頁）  
16 ，亦難認被上訴人有權利濫用或違背誠信原則之情形，上訴  
17 人之主張並非可採。

18 (三)綜上所述，原審認為被上訴人依民法第792條、第800條之  
19 1規定，請求上訴人應容許被上訴人於系爭土地內如原審判  
20 決附圖所示B部分面積15.78平方公尺、C部分面積3.39平  
21 方公尺之土地，為搭設鷹架及其他營建所必要之行為，共計  
22 90個工作天，以施作被上訴人在系爭鄰地內之營造房屋圍牆  
23 工程，且上訴人應先將上開B部分範圍內、長約8公尺之烤  
24 漆浪板圍籬及支架均拆除，並不得有其他妨害被上訴人營造  
25 建築物之行為，均為有理由，因而為被上訴人有利之判決，  
26 並職權宣告得假執行及上訴人得供擔保免為假執行，經核於  
27 法並無違誤。上訴意旨猶指摘原判決不當，求予廢棄改判，  
28 要無理由，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉之證  
30 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無一  
31 一論駁之必要。

01 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第454條第2  
02 項前段、第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，  
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 109 年 9 月 16 日  
05 民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 曾 鴻 文  
06 法 官 蔣 得 忠  
07 法 官 廖 國 勝

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 109 年 9 月 16 日  
11 書 記 官 洪 明 煥