

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

110年度苗簡字第28號

原告 富野建設有限公司

法定代理人 曾美蓉

訴訟代理人 林明坤律師

被告 楊光欽

上列當事人間使用鄰地權事件，本院於民國110年4月27日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應容忍原告使用其所有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號如鑑定圖方案(一)所示A區塊土地、面積8.89平方公尺，共計7個工作天，以施作原告在坐落同段855-1地號土地內之新建住宅1樓外牆粉刷、外飾工程，並不得有其他妨害原告粉刷、外飾施作之行為。

原告於施作前項工程而搭設施工鷹架時，應為適當之隔絕防護措施，避免影響被告進出上開855地號土地上之房屋，並應給付被告償金新臺幣伍仟元。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明等情形者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴聲明：「被告應容忍原告使用其所有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地，共計7個工作天，以施作原告在坐落同段855-1地號土地內之新建住宅1樓外牆粉刷、外飾工程，並不得有其他妨害原告粉刷、外飾施作之行為。」嗣因地政人員測量後，於民國110年4月13日具狀更正聲明：「被告應容忍原告使用其所有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號如鑑定圖方案(一)所示A區塊土地、面積8.89平方公尺，共計7個工作天，以施作原告在坐落同段855-1地號土地內之新建住宅1樓外牆粉刷、外飾

工程，並不得有其他妨害原告粉刷、外飾施作之行為。」
經核，係基於同一防水工程之事實及減縮聲明，參考上開
說明，應予准許。

(二)被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造
辯論而為判決。

二、原告主張被告係坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○ ○號土地之所
有人，而原告則係相鄰同段855-1地號土地之所有人。原告
完成同段855-1、855-2地號土地上新建住宅之工程。於10
9年6月間，因該新建住宅工程僅剩靠近系爭土地一側之1
樓外牆尚未為粗底粉刷及二丁掛之外飾。詎原告欲為上述作
業時，竟遭被告拒絕。為此，依民法第792條規定，請求被
告容忍其使用系爭土地，為期7個工作天，以利住宅新建工
程之順利完成。並聲明如主文第1項所示。

三、被告則未於最後言詞辯論期日到場，依之前到庭之聲明、陳
述稱：被告是身心障礙者，原告請求之道路為被告出入所需
之道路，僅90公分而已，已沒有其他路可進出，且該路有其
他人要出入，故不同意原告之請求等，答辯聲明：原告之訴
駁回。

四、本院之判斷

(一)原告主張之事實，有土地登記謄本、地籍圖謄本、苗栗縣
政府建造執照、照片在卷可稽，並經本院會同苗栗縣竹南
地政事務所履勘現場屬實，有本院履勘筆錄、鑑定圖在卷
可憑，堪認為真實。

(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79
2條定有明文。此相鄰關係利用之規定，其立法理由係以
各土地所有權人，在其疆界或其近旁修繕建築物者，應許
其使用土地，否則需於疆界線上酌留空地，以備日後修繕
之用，棄地既多，於經濟上損失實大。應於鄰地之所有權

，略加制限，以防其弊。可知此規定旨在調和相鄰土地之利害關係，只須土地所有權人在土地地界或近旁營造或修繕建築或其他工作物，若非使用鄰地，將無法完成其營造或修繕工作，此時鄰地所有人之所有權權能即受限制，鄰地所有人無拒絕他人使用自己土地之權利。倘若因他人使用自己土地而導致自己受到損害，鄰地所有人即得請求使用土地之人支付償金。質言之，相鄰關係之規定，著重在土地使用人、建築物或其他工作物利用人是否必須利用他人土地始能發揮其使用之土地、建築物、工作物之經濟效用，如土地使用人、建築物或其他工作物利用人確有使用或利用他人土地之必要，即得依前揭規定為主張。又關於是否確有使用鄰地之必要乙節，必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，以免過度壓抑鄰地所有人權利之行使。原告所有上開新建房屋工程之外牆，因興建迄今無法刷作水泥，依一般人經驗，如不粉刷或施作外飾工程恐形成漏水、鋼筋鏽蝕之事實，故原告所有之系爭房屋之系爭牆壁確實有進行粉刷、外飾等防水工程之需求，應堪認定。又系爭房屋坐落之855-1地號土地，屋旁緊鄰被告所有坐落855地號土地，僅有如鑑定圖所示之空地可供原告施工粉刷、外飾工程，亦有現場照片、鑑定圖可憑。原告承諾如被告要出入可隨時挪出空間讓被告通行，因此系爭房屋外牆緊鄰被告之土地而經原告認為系爭房屋防水工程之施作，必須在外牆搭設鷹架施作水泥粉刷工程、牆面防水工程，施工期間為7個日曆天，亦有該原告提出和解方案附卷可按。本院審酌上情，並依現場履勘所見，認為原告為進行系爭房屋旁系爭外牆防水工程，除利用被告所有855地號如鑑定圖所示編號A部分土地外，即無以完成其修繕系爭房屋側牆壁之工作，故原告於修繕系爭房屋後側牆壁，進行防水工程時，確實有使用被告所有前開土地，以系爭房屋

01 外牆為基準往 855-1 地號土地至如鑑定圖所示 A 區塊被告
02 所有 855 號土地為止，有搭建鷹架施工之必要性。

03 五、綜上所述，原告依民法第 792 條規定，請求被告將 855 地號
04 如鑑定圖所示編號 A 區塊土地容許原告在編號 A 部分土地上
05 搭設施工鷹架 7 個工作天，以施作原告所有 855-1 地號土地
06 上之房屋外牆防水整修工程，為有理由，應予准許。另因被
07 告提供如鑑定圖所示 855 地號土地、面積 8.89 平方公尺供原
08 告工程時搭施工架使用，自己受有施工期間無法使用該部分
09 土地之損害，本院審酌原告未來之施工地點、7 日之施工期
10 間、施工方法、對被告出入造成之不便等因素，及民法第 79
11 2 條對相鄰關係之土地所有權略加限制，以達經濟利用目的
12 之立法意旨，認原告施作如主文第 1 項所示之工程時，應支
13 付被告償金 5,000 元為當。另原告已同意於施工搭設鷹架時
14 ，做適當隔絕防護措施，避免影響被告之出入系爭 855 地號
15 土地之房屋，本院認亦屬應當，爰判決如主文第 1、2 項所
16 示。又本判決原告勝訴部分固係就民事訴訟法第 427 條適用
17 簡易程序所為被告敗訴之判決，惟依民事訴訟法第 390 條第
18 1 項之規定，法院應依聲請宣告假執行之判決，以關於財產
19 權之訴訟且適於執行者為限，而本判決之內容，係命被告容
20 忍原告之行為，性質上不宜宣告假執行，併此敘明。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
22 經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
23 敘明。

24 七、訴訟費用之依據：按因共有物分割、經界或其他性質上類似
25 之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院
26 得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第 80
27 條之 1 定有明文。本件為原告請求施作新建房屋外牆防水工
28 程而使用被告土地之相鄰關係之訴，法院應本於公平原則，
29 為兩造決定原告得使用鑑定圖之範圍、時間，並酌定償金，
30 不受兩造聲明之拘束，核其性質，應類似於共有物分割、經
31 界等之形成訴訟，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴

亦係本於自身利益而不得不然，本院斟酌兩造於訴訟程序進行中所互為之攻擊、防禦方式必要與否，爰依職權酌定由原告負擔本件訴訟費用。

中 華 民 國 110 年 5 月 6 日
苗栗簡易庭 法 官 張珈禎

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 110 年 5 月 6 日
書記官 黃南穎