

鄰居要借我家施工

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2021-12-08 16:37

您好，鄰居這陣子一直來我家詢問是否能借我家的牆再施工，但因之前施工時曾與家人鬧不愉快，所以家人並不想出借，這是第一個原因。

第二個原因是因格局的關係，鄰居要借的牆刚好在兩家的正中間，但要進到那面牆都只能從我家進出，這樣施工勢必會變成要一直進出我家，且工人活動的範圍都會是在我家裡面，所以家人不願意。

沒想到鄰居卻寄來了調解聲請書，想請問這種情況下我們一定得借給鄰居嗎？還是可以拒絕到底呢？



法律百科（認證法律人）

讚：4 留言：0

2022-04-07 02:59

由於問題中並未提及提問人與鄰居家是各自獨立的房屋，或者是公寓大廈，以下就法律規定簡要討論，如有進一步疑問，建議洽詢專業律師。

自己家一定要配合鄰居修繕嗎？

（一）公寓大廈住戶有配合修繕的義務

依據公寓大廈管理條例的規定，如果其他住戶必須要維護、修繕專有部分／約定專用部分的時候，必須要進入或使用自己的專有部分或約定專用部分時，是不能拒絕的。每個公寓大廈的住戶都有配合的義務，如果堅決不配合，其他住戶、管理負責人或管理委員會可以請求主管機關或法院做必要處置^[1]。

簡單來說，如果是公寓大廈住戶，沒有辦法拒絕鄰居的請求。

（二）非公寓大廈須回到民法規定

如果是各自獨立的房屋，而不是公寓大廈，則需要從不同情況來做判斷，如果是自己非法占用到鄰居的空間，鄰居當然有排除非法占用、修繕維護鄰居房屋的合法權源^[2]。

但如果是遇到鄰地所有人有營造或修繕建築物（或其他工作物），而有使用自家土地的必要，這時有沒有義務要把自家的土地借給鄰居做修繕使用呢？民法上規定這時應該准許鄰地所有人使用土地，不過如果鄰居施工時造成自家的損害，是可以請求賠償的^[3]。

實務上認為只限於使用土地，而不及於進入、使用建築物^[4]，會考慮營造或修繕的規模、施作物的社會價值、緊急性、鄰地的利用狀況、所受損害的性質與程度、有無其他替代方法，以及當事人之間其他各種相關情事來做判斷^[5]。

建議您尋求法律諮詢

以上回答僅供參考，如果鄰居有其他請求權基礎、或者提起民事訴訟的話，建議您參考問答：《[除了在法律百科網站提問與直接找律師協助以外，請問哪裡可以找到面對面法律諮詢的管道？](#)》當中列出的法律諮詢資源，文章：《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？（下）](#)》，尋求專業律師的服務。

延伸閱讀：

蘇國欽（2020），《[調解有什麼方式？調解是否成立，有什麼差別？](#)》。

雷皓明、張學昌（2020），《[鄉、鎮、市公所的調解在做什麼？](#)》。

雷皓明、張學昌（2020），《[法院調解是什麼？和鄉鎮市調解有差別嗎？](#)》。

註腳

[1] [公寓大廈管理條例第6條](#)：「

I 住戶應遵守下列事項：

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、其他法令或規約規定事項。

II 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

III 住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。」

[2] [民法第767條](#)：「

I 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

II 前項規定，於所有權以外之物權，準用之。」

[3] [民法第792條](#)：「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。」

[4] [臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第347號民事判決](#)：「然此僅係學者之個人見解，並無拘束本院之效力。且民法第800條之1準用同法第792條之規定，土地所有人所負擔之義務內容，係容許民法第800條之1所規定之人，得使用該土地所有人之土地，以營造或修繕建築物或其他工作物，並不及於該土地所有人之建築物在內，業如前述，則上訴人欲使用附圖所示三樓中庭全部之施作空間，必須進入使用被上訴人房屋，並非單純之使用土地，仍應徵得被上訴人之同意，始得為之。」

[5] [臺灣苗栗地方法院110年度苗簡字第28號民事判決](#)：「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。」

➤ 相鄰關係，公寓大廈，房屋修繕，鄰地使用權
