



(一) 習慣

I. 意義：

II. 法律表現 (§776、§778、§779 III、§781、§784 III、§785 III、§786 III、§790(2)、§793、§800 I)

(二) 鄰地

I. 意義：

II. <問題>是否須為直接毗鄰之土地？

1. 肯定說：

§786 I 「他人之土地」

2. 否定說：

ex. §774、§798

(三) 償金

I. 意義：

II. 性質：

III. 數額之計算：

最高法院 85 年度台上 67 號判決：「土地所有人通行鄰地而依民法第七百八十七條第一項規定所應支付償金之數額，應斟酌因通行所受利益及鄰地因之所受損害之程度，並雙方之經濟狀況作為衡量之標準。」

IV. 類型：

1. 對價性質：

ex. §783

2. 補償性質：

ex. §786 I、§788 I

四、類型

(一) 損害防免關係

I. 營業或行使權利之損害防免 (§774)

§774：「土地所有人經營事業或行使其所有權，應注意防免鄰地之損害。」

II. 掘地建築之損害防免 (§794)

§794：「土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害。」

III. 工作物傾倒之預防 (§795)

§795：「建築物或其他工作物之全部，或一部有傾倒之危險，致鄰地有受損害之虞者，鄰地所有人，得請求為必要之預防。」

(二) 排水用水關係

I. 排水關係 (§§775-780)

II. 用水關係 (§§781-785)

(三) 鄰地利用關係

I. 管線安設 (§786)

II. 袋地通行 (§§787-789)

又稱「\_\_\_\_\_」

1. 天然袋地通行 (§787)

又稱「\_\_\_\_\_」

(1) 要件：

A. 土地與公路無適宜之聯絡

(A) 類型：

a. 土地四圍皆與公路不通

b. 土地四圍雖通公路，但通行極為不便、須費過鉅、危險性過高

B. 土地因此無法為通常使用

C. 須非土地所有人之任意行為

(2) 效果：

A. 通行權 (§787 II)

(A) 周圍地：

(B) 必須是對周圍地損害最少之處所及方法

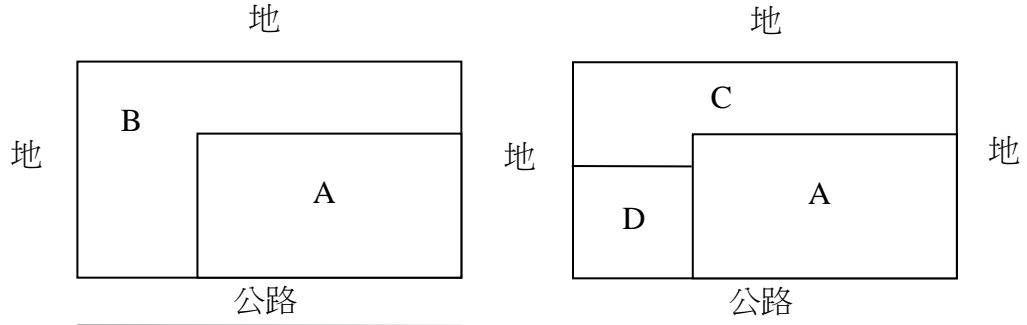
B. 鋪路權 (§788)

(A) 償金：

(B) 請求購買鄰地部分

2. 人為袋地通行 (§789)

(1) §789 I 之情形



(2) §789 II 情形

III. 鄰地使用權 (§792)

(四) 侵入關係

I. 人的侵入 (§§790-791)

II. 氣響侵入 (§793)

(五) 越界建築 (§796、§796 之 1、§796 之 2)

I. 要件：

1. 建築房屋或建築物

2. 逾越地界

(1) 房屋一部分建於他人之土地 ( )

(2) 房屋全部建於他人之土地 ( )

(3) 非房屋之成分 ( )

3. 鄰地所有人知其越界

(1) 鄰地所有人 (異議權人) ?

A. 鄰地所有權人 ( )

B. 用益物權人 ( )

C. 債之權利人 ( )

D. 無權占有人 ( )

(2) 「知」?

A. 甲說：

B. 乙說：



I. 意義 (§799) :

1. 專有部分 :

2. 共有部份 :

II. 類型 :

1. 專有部份 (§799 II 前)

(1) 基於「\_\_\_\_\_原則」:

A. 構造上獨立性

(A) 又稱「\_\_\_\_\_」

(B) 構造上遮蔽或分隔:

a. 物理上之隔間

b. 觀念上隔間

B. 使用上獨立性

(A) 又稱「\_\_\_\_\_」

(B) 特徵:

a. 能獨立使用

b. 具獨立經濟效用

2. 共有部份 (§799 II 後)

(1) 可區分二類:

A. 專有部分以外之其他部分

B. 不屬於專有部分之附屬物

III. 專、共有部分之使用 (§799 III)

1. 專有專用

---

「前條情形，其一部分之所有人，有使用他人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣。因前項使用，致所有人受損害者，應支付償金。」

2. 專有共用 (§799 III 前)

(1) 規約 (公廈條§3(12))

公廈條§3(12):「規約:公寓大廈區分所有權人為增進共同利益,確保良好生活環境,經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」

(2) 使用:

3. 共有共用

4. 共有專用 (§799 III 後)

(1) 亦即「\_\_\_\_\_」

(2) 除法令另有規定外 (公廈條§7)

公廈條§7:「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者,並不得為約定專用部分:

一、公寓大廈本身所占之地面。

二、連通數個專有部分之走廊或樓梯,及其通往室外之通路或門廳;社區內各巷道、防火巷弄。

三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。

四、約定專用有違法令使用限制之規定者。

五、其他有固定使用方法,並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」

IV. 共有部分及基地之應有部分 (§799 IV)

V. 禁止房地分離 (§799 V)

1. 所屬:

2. 違反效果:

VI. 區分所有人之權利義務 (§799 之 1)

1. 共有部分之負擔 (§799 之 1 I)

2. 約定共用部分之負擔 (§799 之 1 II)

3. 顯失公平之救濟 (§799 之 1 III)

(1) 規約內容顯失公平：

(2) 不同意之區分所有人：

4. 規約或約定之拘束力 (§799 之 1 IV)

(1) 繼受人

A. 概括繼受：

B. 特定繼受：

(2) 規約所生之權利義務

(3) 其他約定所生之權利義務

VII. 區分所有建築物屬於一人 (§799 之 2)

VIII. 他人正中宅門之使用 (§800)

§800 (99 年修正前原條文)：「前條情形，其一部分之所有人，有使用他人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣。

因前項使用，致所有人受損害者，應支付償金。」

§787

1. 99 年修法後，法條內容改為「專有」：

(1) 構造上與使用上無獨立性？

(2) 適用之情形可能有兩種：

A. 通行之必要

B. 特殊事件之通行