

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第373號

原告 張文雄

被告 品泓不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 黃歆云

訴訟代理人 劉盛豪

上列當事人間損害賠償事件，於中華民國111年10月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、兩造為鄰居關係，被告之員工呂學禎於民國108年間向原告稱「被告公司一樓造景，需借用原告住家庭院搭設鷹架3-5日，完成後即回復原狀」。而被告之一樓工程外牆於108年1月15日遭主管機關張貼勒令停工通知，被告竟於同年月25日將工程車橫置在原告住家門前，以阻擋出入，訴外人呂學禎更以「要讓原告在竹北市住不下去」等語要脅原告，伊因而心生恐懼被迫簽署「同意書」。是以，該份同意書之內容顯違反法令及公序良俗，應屬無效。

二、被告自108年11月25日起至109年7月25日止，在伊住家搭鷹架、違建，不法占用原告住家權利所及範圍1至5層樓，違建時間長達8個月。以行情價每日新臺幣（下同）1,000元、每月3萬元計算，則被告應賠償原告24萬元。

三、被告之後又未經原告同意，分別於110年11月28日、111年1月14日翻牆進入原告住家，不法占用原告之庭院搭設廣告物，應賠償原告2,000元。

四、綜上，被告未經原告之同意，擅自翻牆侵入住宅，違建使用伊之住家，侵害伊房屋之使用權，致伊無法正常使用自己之

01 房屋，且被告曾提及將補償費用予原告。為此，爰依侵權行
02 為損害賠償之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：（一）被
03 告應賠償原告242,000元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日
04 起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）訴訟費用由被
05 告負擔。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

06 貳、被告則以：

07 一、原告曾於108年11月25日簽署同意書，同意被告在共同壁上
08 搭設鷹架，不理解原告之請求為何。且同意書並未提及補
09 償；對話紀錄內所述之補償亦未指明補償項目為何。

10 二、111年搭設廣告部分，則係使用吊車施工，且該處為共同
11 壁，不生侵權行為問題。故而，原告提起本訴為無理由，應
12 予駁回，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；
13 （二）訴訟費用由原告負擔。

14 參、得心證之理由：

15 一、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
17 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
18 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
19 損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二
20 者之間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠
21 償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求
22 權存在（最高法院48年台上字第481號判例意旨參照）。次
23 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
24 民事訴訟法第277條本文亦有明文。民事訴訟如由原告提起
25 以主張權利者，自應由原告就主張有利於己之事實負舉證責
26 任，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
27 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
28 亦應駁回原告之請求。又侵權行為之成立，須行為人因故意
29 過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、
30 違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主
31 張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件

01 應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參
02 照）。

03 二、原告主張被告未經其同意，而於108年11月25日至109年7月2
04 5日期間，在其住家搭設鷹架、違建，妨害原告之房屋使用
05 權，致其受有損害等情，雖據其提出照片為證（見卷第13、
06 15頁），惟為被告所否認，並提出108年11月25日同意書為
07 憑。而查：

08 （一）細觀上開由原告簽署之同意書內容：「因竹北市○○○街00
09 號施工緣故雙方同意在○○○街○○號與○○號共同壁上方
10 搭設鷹架及防護網至工程完工以防碎石及物品掉落導致○○
11 號人員進出受傷。（包含物品毀損）立同意書人願承諾如有
12 造成○○○街○○號人員受傷願負起所有賠償全責。」等語
13 （見卷第51頁），載明原告同意被告在渠等建物共用牆壁上
14 搭設鷹架及防護網之意旨，顯非如原告所述係被告擅自搭
15 建。故而，被告於共用牆壁上搭設鷹架及防護網之行為，既
16 已徵得原告之同意，即難認有何故意或過失之不法侵權行為
17 態樣可言，且非屬背於善良風俗之方法，抑或違反保護他人
18 之法律。

19 （二）承上，原告雖主張其不可能同意被告違建，其係受訴外人呂
20 學禎誑稱「被告公司一樓造景，需借用原告住家庭院搭設鷹
21 架3-5日」等語，及以「要讓原告在竹北市住不下去」等語
22 恐嚇，復以工程車阻擋出入，方被迫簽署同意書，是該份同
23 意書內容違反法令及公序良俗，應屬無效云云，固據其提出
24 照片為證（見卷第13頁）。然查：

25 1. 按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，但其規定並
26 不以之為無效者，不在此限；法律行為，有背於公共秩序或
27 善良風俗者，無效，民法第71、72條分別定有明文。然所謂
28 不法原因係指給付之原因違反公共秩序或善良風俗而言，非
29 謂凡違反強制或禁止規定之行為均屬之。蓋法律禁止或強制
30 規定，或因國家政策考量之結果，若概指為不法原因之給付
31 而謂已給付者不得請求返還，將有失衡平（最高法院81年度

台上字第742號判決要旨參照)。而參酌建築法第25條1項本文規定：建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除；同法第86條另規定：違反第25條之規定者，主管機關得依該條各款規定予以裁罰，並勒令補辦手續，以禁遏其行為等節，足見前揭規定，係屬取締規定，而非效力規定，自非屬民法第71條所謂強制或禁止規定。再者，上開規定僅係因國家為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻等政策考量之結果，蓋與兩造基於私法上之契約行為無涉，亦難認有何違反公共秩序或善良風俗之情形。從而，縱認被告之建物經主管機關認定屬違章建築，其違反者僅應受行政制裁，當事人所成立之法律行為，並不因而無效，故原告主張兩造間就修建該建物所需而簽立之同意書，違反法令及公序良俗而屬無效云云，並無可採。

2. 次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項定有明文。該條所謂詐欺，係指行為人施用詐術，使被害人陷於錯誤，因而為意思表示而言。所謂脅迫，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言。而當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任(最高法院110年度台簡抗字第223號裁定意旨參照)。經查，被告之建物縱經主管機關認定係違章建築而勒令停工或拆除，僅係國家為實施建築管理所為之行政裁罰，與兩造基於私法上之契約行為無涉，已如前述；且綜觀同意書內容，並未約定被告須先經主管機關核可後始得進行修建工程、搭設鷹架，亦未約明被告搭設鷹架僅能作為修建水池造景之用，已難認被告於簽約時，曾向原告保證其於共同壁搭設鷹架時，應符合上述條件之限制，遑論有何致原告陷於錯誤而影響其締約時之意思表示自由等情形。再者，由原告提出之現場照片(見卷第13頁下圖)，僅得看見其家門前之馬路上有一工程車，惟無法看

01 出該車究為行經途中或暫停狀態，縱為暫停，衡情亦難認屬
02 不法危害之舉動，而足使人心生恐怖；此外，原告復未能證
03 明被告有言語恐嚇之情事，則其以被詐欺脅迫為由，認該同
04 意書屬無效云云，亦難認有理，不足採信。

05 (三)原告再主張被告曾同意補償其損失云云，惟檢視原告提出之
06 對話紀錄（見卷第17頁）所示，被告人員係於與原告溝通向
07 原告購買房屋意願時，提及「明天補償你一些費用希望你收
08 下」，除未陳明因何事補償及其數額外，且由「希望你收
09 下」用詞，足悉兩造亦未達成補償之意思表示合致。

10 (四)綜上，兩造既已簽立同意書，原告同意被告於建物施工期
11 間，在渠等建物共同壁上搭設鷹架及防護網，是被告經原告
12 同意搭設上開鷹架及防護網，已難認有何故意或過失之不法
13 侵權行為態樣。則原告主張被告上開搭設鷹架及防護網之行
14 為，已妨害原告之房屋使用權，請求被告負損害賠償責任云
15 云，即屬無據，不予准許。

16 三、原告另主張被告未經其同意，分別於110年11月28日、111年
17 1月14日翻牆進入原告住家，不法占用原告之庭院搭設廣告
18 物，妨害原告之房屋使用權云云，雖亦據其提出照片為證
19 （見卷第16-17頁），惟由上開照片，僅足看出被告有在自
20 己建築外牆掛設廣告之事實，惟無法證明被告曾進入原告住
21 家而妨害原告之房屋使用權，且原告於本院審理時，亦自承
22 不確定被告是否有於搭建廣告時經過原告住家（見卷第54
23 頁），難認原告已善盡舉證之責。從而，原告此部分主張，
24 亦屬無據，不足採信。

25 四、綜上所述，原告依民法侵權行為損害賠償之法律關係，提起
26 本件訴訟，請求被告賠償242,000元，及自民事起訴狀繕本
27 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
28 由，應予駁回。又本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
29 亦失所附麗，應併予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，認於
31 判決結果均不生影響，爰不一一論述。

01 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項
02 、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
04 竹北簡易庭 法 官 林南薰

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 14 日
09 書記官 陳麗麗