

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度訴字第485號

原告 新林營造有限公司

法定代理人 江秀碧

訴訟代理人 林新雄

被告 陳明堅

訴訟代理人 張麗雪律師

被告 吳秀琴

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年11月5日言詞辯論終結，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、程序事項

被告吳秀琴經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告係嘉義縣○○鄉○○段00○0000地號土地（下稱系爭60、60-1地號土地）之所有權人。被告陳明堅係同段346建號（嘉義縣○○鄉○○村○○○街000號）房屋之所有權人，被告吳秀琴係同段347建號（嘉義縣○○鄉○○村○○○街000號）房屋之所有權人。

（二）被告2人未經原告同意，於系爭60-1地號土地之地面下增建房屋地基，並於各自房屋上裝設突出於房屋之鐵窗、排

01 氣孔，越界占用系爭60-1地號土地，共同侵害原告對系爭
02 60-1地號土地之所有權；被告吳秀琴另未經原告同意，於
03 其房屋上裝設突出於房屋之鐵窗，越界占用系爭60地號土
04 地，侵害原告對系爭60地號土地之所有權。原告已對被告
05 2人提起拆屋還地訴訟，經本院109年度嘉簡字第616號判
06 決確定被告等2人應將越界之地基、鐵窗及排氣孔拆除，
07 並將占用土地騰空返還予原告。

08 (三) 關於系爭60-1地號土地部分：

09 承上所述，原告於民國108年6月27日以新臺幣（下同）1,
10 088萬元，將系爭60-1地號土地及同段1302建號（嘉義縣
11 ○○鄉○○村○○○街000號）之預售屋賣予訴外人林世
12 彥，並由林世彥先行給付自備款188萬元予原告。而原告
13 本於109年6月15日即得將該預售屋完工，交付土地及房屋
14 予訴外人林世彥，並取得買賣尾款900萬元，然因系爭60-
15 1地號土地遭被告等2人上揭越界之地基，致原告無法如期
16 交屋，須遲至被告等2人於110年5月底拆除上揭越界之鐵
17 窗、排氣孔、地基後，原告方能依約交付土地及房屋，並
18 於110年6月1日、8月2日分別取得買賣尾款500萬、400萬
19 元，則原告所受之損害即為買賣尾款500萬元自109年6月1
20 5日至110年6月1日（約0.96年）、400萬元自109年6月15
21 日至110年8月2日（約1.13年）之利息損失，是以民法第2
22 03條所規定年息5%之法定利率計算，原告所受之損害係為
23 466,000元，應由被告2人連帶賠償。

24 (四) 關於系爭60地號土地部分：

25 承上所述，該預售屋本於109年6月15日即得完工使用，然
26 因系爭60地號土地遭被告吳秀琴上揭越界之鐵窗所占用，
27 致原告無法如期進駐、使用，須待被告吳秀琴於110年5月
28 底拆除上揭越界之鐵窗後，原告方能於110年6月1日進
29 駐、開始使用該房屋，是原告所受之損害應為自109年6月
30 15日至110年6月1日之未能使用該房屋之損失，即11.55個
31 月之房屋租金損失。而該房屋距離頭橋商圈車程僅約5分

鐘，距離民雄市區、嘉義市區亦僅分別約10分鐘、15分鐘車程，交通便利、生活機能良好，又經查詢內政部不動產資訊平台之租賃行情，該房屋每月租金應為13,000元，據此計算，原告得向被告吳秀琴請求150,150元之賠償）。

（五）訴之聲明：

- 1、被告陳明堅、吳秀琴應連帶給付原告466,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 2、被告吳秀琴應給付原告150,150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 3、訴訟費用由被告負擔。
- 4、原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告陳明堅部分：

- 1、據嘉義縣○○鄉○○○○鄉○○段0000○號請使用執照之全卷，系爭嘉義縣○○鄉○○村○○○街000號房屋，民雄鄉公所於109年6月19日發給使用執照109年嘉民鄉建使字第145號，而發給使用執照時房屋外觀只有門框、窗框，沒有門、窗、牆壁為拆卸模板後之狀態，尚未粉刷或貼磁磚，而屋內牆壁尚未油漆粉刷、樓梯尚未貼地磚，整體房屋狀況尚未達可交屋狀態。再依原告提出房屋預定買賣契約書，取得使用執照後尚要待內部地磚鋪設完成、油漆完成、水電接通、銀行貸款撥款及產權移轉完成，方能交屋，該屋既尚未達到預定買賣契約所約定可交屋之屋況，如何於109年6月15日交屋？被告縱有無權侵入其土地之事實，非為原告交屋延之因素，原告主張「該屋於109年6月15日即可交屋，因被告無權占有導致交屋延遲而受利息之損失」，顯無證據證明。
- 2、依原告提出之土地預定買賣契約書第6條及房屋預定買賣契約書第12條約定買方的土地價款中365萬元、房屋價款535萬元係以金融機構貸款方式交付，而金融機構要徵貸，

01 必然要待建物完全完工、產權過戶完成、設定抵押權後始
02 可能撥款，原告尚未完成系爭房屋之屋內工程，依建物登
03 記謄本，該屋遲至110年7月6日方移轉登記予買方及設定4
04 80萬元最高限額抵押權，又如何可能於109年6月15日就可
05 向金融機構貸款取得價金？

06 3、本院109年嘉簡字第616號判決，認定被告所有嘉義縣○○
07 鄉○○村○○○街000號房屋屋後之鐵窗、排氣孔及地基
08 侵入系爭房屋座落之嘉義縣○○鄉○○段00○0號土地
09 內，但所侵入之面積分別為0.51、0.02、0.88平方公尺，
10 範圍極小，且鐵窗、排氣孔懸空於土地上，地基在地底
11 下，均不影響原告就系爭房屋內部工程之營建、不影響原
12 告依約請求買方辦理貸款之權利，目前鐵窗、排氣孔亦已
13 拆除，原告未依約請求買方履約，卻反將遲延責任轉嫁予
14 被告，實無理由。

15 4、聲明：

16 (1)原告之訴駁回。

17 (2)訴訟費用由原告負擔。

18 (3)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

19 (二)被告吳秀琴未於言詞辯論期日到場，惟其具狀表示：

20 1、其於82年8月23日向建商買受嘉義縣○○鄉○○村○○○
21 街000號房屋時，房屋地基、鐵窗、排氣孔是建商施設，
22 至今已逾10年，時效已完成。

23 2、聲明：原告之訴駁回。

24 三、爭點事項：

25 (一)不爭執事項：

26 1、原告係系爭60、60-1地號土地之所有權人。

27 2、被告陳明堅係同段346建號（嘉義縣○○鄉○○村○○○
28 街000號）房屋之所有權人，被告吳秀琴係同段347建號
29 （嘉義縣○○鄉○○村○○○街000號）房屋之所有權
30 人。

31 3、被告陳明堅、吳秀琴上開房屋地基、鐵窗、排氣孔，越界

01 占用系爭60-1地號土地；被告吳秀琴之房屋鐵窗，越界占
02 用系爭60地號土地。

03 4、原告對被告2人提起拆屋還地訴訟，經本院109年度嘉簡字
04 第616號判決確定被告2人應將越界之地基、鐵窗及排氣孔
05 拆除，並將占用土地騰空返還予原告。

06 （二）爭執事項：

07 1、被告之房屋地基、突出於房屋之鐵窗、排氣孔，是否會影
08 響原告興建房屋之交屋？

09 2、原告之請求有無理由？

10 四、本院判斷：

11 （一）被告之房屋地基、突出於房屋之鐵窗、排氣孔，是否會影
12 響原告興建房屋之交屋？

13 1、原告係系爭60、60-1地號土地之所有權人，被告陳明堅係
14 同段346建號（嘉義縣○○鄉○○村○○○街000號）房屋
15 之所有權人，被告吳秀琴係同段347建號（嘉義縣○○鄉
16 ○○村○○○街000號）房屋之所有權人。被告之房屋地
17 基、鐵窗、排氣孔，越界占用系爭60-1地號土地；被告吳
18 秀琴房屋之鐵窗，越界占用系爭60地號土地。原告對被告
19 2人提起拆屋還地訴訟，經本院109年度嘉簡字第616號判
20 決確定被告2人應將越界之地基、鐵窗及排氣孔拆除，並
21 將占用土地騰空返還予原告之事實，有本院109年度嘉簡
22 字第616號判決書可證（本院卷第15-23頁），並經調閱該
23 卷證查明無誤，被告陳明堅對上開事實亦不爭執（本院卷
24 第150頁）。又被告吳秀琴經合法通知，未於言詞辯論期
25 日到場爭執，依民事訴訟第280條第1、3項之規定（當事
26 人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自
27 認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。當事人對於
28 他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞
29 辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第一項
30 之規定），已視為自認原告主張之事實，自堪信原告前開
31 之主張為真實。可證被告2人之房屋地基、突出於房屋之

鐵窗、排氣孔，確有越界占用原告所有系爭60-1、60-1地號土地。

2、依本院109年度嘉簡字第616號判決所示，被告陳明堅之地基占用面積0.88平方公尺、鐵窗占用面積0.51平方公尺、排氣孔占用面積0.51平方公尺。被告吳秀琴之地基占用面積0.74平方公尺、鐵窗占用面積0.4、0.15平方公尺、排氣孔占用面積0.02平方公尺。可證被告2人占用原告土地之面積極少。且鐵窗、排氣孔懸空於土地上，地基在地底下，而依該案件測量圖所示，被告所占用之部分，係原告新建建物之後圍牆，並不會影新建物之主體建造，亦不影響原告依約請求買方辦理貸款之權利

3、原告自承：「後來承買人跟被告告知說不影響他使用，所以不用去拆除」等語（本院卷第151頁）。可證被告越界之地樑，實際並不會影響原告對其所有系爭60、60-1地號土地之利用及交屋。

4、原告主張「原本於109年6月15日即得將該預售屋完工，交付土地及房屋予訴外人林世彥，並取得買賣尾款900萬元」等語。但查：

(1)依民雄鄉公所109年6月19日所發使用執照109年嘉民鄉建使字第145號，當時房屋外觀只有門框、窗框，沒有門、窗、牆壁為拆卸模板後之狀態，屋內尚未油漆粉刷或貼磁磚，樓梯尚未貼地磚，此有民雄鄉公所110年10月12日嘉民鄉建字第1100021447號函所附嘉民鄉建使字第145號相關資料可佐。據此可證原告興建之房屋狀況，顯尚未達可使用交屋之狀態。

(2)依原告提出土地房屋預定買賣契約書附件二付款明細表所示（本院卷第35、36、51、52頁），取得使用執照後尚要待內部地磚鋪設完成、油漆完成、水電接通、銀行貸款撥款及產權移轉完成，方能交屋。但該屋並未達到預定買賣契約所約定可交屋之屋況，故109年6月15日並無法交屋。

(3)據上可證，原告所興建之新屋，於109年6月19日並未達預

01 定買賣契約所約定可交屋之屋況。

02 5、綜上，原告之新建物於109年6月15日並未達於可交屋之狀
03 態，且被告房屋之地基、突出於房屋之鐵窗、排氣孔，越
04 界占用原告所有系爭60-1、60-1地號土地之面積極少，不
05 影響原告對其所有系爭60、60-1地號土地之利用，亦不影
06 響原告新建建物之主體及後圍牆之興建。是原告之承買人
07 縱有不願交屋，係其心理情感主觀因素不願交屋，並非不
08 能交屋。

09 (二) 原告之請求有無理由？

10 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同
12 (民法第184條第1項前段)。而侵權行為之債，固以有侵
13 權之行為及損害之發生，並二者間有相當因果關係為其成
14 立要件(即「責任成立之相當因果關係」)。惟相當因果
15 關係乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定
16 「條件關係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有
17 相當因果關係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為
18 所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在
19 事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果
20 之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生間，僅
21 止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當
22 性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，
23 或為被害人所生損害之共同原因。

24 2、被告2人所有之上開房屋，係於82年8月23日所買受，此有
25 建物謄本可證(本院109年度嘉簡字第616號卷第69、75
26 頁)。則被告買受之房屋，其之房屋地基、突出於房屋之
27 鐵窗、排氣孔，是否有越界，尚須專業之地政人以儀器、
28 地籍圖等至現場測量始能得知，並一般買受房屋之人民所
29 能得知。且一般買受房屋之人民亦信賴建商興建建物前之
30 土地丈量，並不會質疑有無界越之事實，故縱被告買受之
31 房屋，其地基、突出於房屋之鐵窗、排氣孔有越界到原告

之土地，亦非被告之故意或過失所為，故被告並不負侵權行為之責。

3、如前所述，原告之新建物未於109年6月15日交付予承買人，並非肇因於被告房屋之地基、突出於房屋之鐵窗、排氣孔，越界占用原告所有系爭60-1、60-1地號土地，而有導致於其應收而未收之價款，或不能使用新建屋之損害。故被告無侵害原告之上開權利。

4、依原告提出之土地預定買賣契約書第6條及房屋預定買賣契約書第12條（本院卷第28、44頁）約定買方的土地價款中365萬元、房屋價款535萬元係以金融機構貸款方式交付，而金融機構要徵貸，必然要待建物完全完工、產權過戶完成、設定抵押權後始可能撥款，原告尚未完成系爭房屋之屋內工程。而依建物登記謄本所示（本院卷第107頁），該屋遲至110年7月6日方移轉登記予買方及設定480萬元最高限額抵押權。故原告並無法於109年6月15日即可向金融機構貸款而取得價金。是原告並無於109年6月15日有未即時收取價金之利息或不能使用房屋損害。

5、綜上，(1)被告並無故意或過失之侵權行為。(2)原告之新建物於109年6月15日並未達於可交屋之狀態，且被告房屋之地基、突出於房屋之鐵窗、排氣孔，不影響原告對其所有系爭60、60-1地號土地之利用，亦不影響原告新建建物之主體及後圍牆之興建。原告之承買人縱有不願交屋，係其心理情感主觀因素而不願交屋，並非不能交屋。(3)原告並無於109年6月15日有未即時收取價金之利息或不能使用房屋損害。從而原告請求「(1)、被告陳明堅、吳秀琴應連帶給付原告466,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。(2)被告吳秀琴應給付原告150,150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」，均無理由，應予駁回。

6、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已無所據，應併予

駁回。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

民事第三庭法 官 馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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 11 月 24 日

書記官 蔡沛圻