臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第257號

原　　告　舒活運動才藝行銷企業社

000000000000000000

法定代理人　鍾袁光

000000000000000000

訴訟代理人　許家緯

被　　告　陳志忠

訴訟代理人　許盟志律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實與理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴請求之訴訟標的為民法第184條第1項前段、第2項（見本院卷第234頁）。而原告於民國111年9月28日具狀及當庭追加補充被告未依民法第774條規定，土地所有人經營事業或行使其所有權時，未注意防免鄰地之損害，而造成原告之損害；於111年9月28日當庭追加補充被告違反建築物拆除施工規範第8點第2項規定，於拆除時未通知鄰地房屋所有人，有違反保護他人之法律，係補充事實上或法律上之陳述，與前開規定並無不符，非屬訴之追加，而應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張略以：

（一）被告於111年3月22日拆除苗栗縣○○市○○路000號房屋(下稱系爭房屋)時，拆到原告搭在系爭房屋牆面的螺絲及鐵皮，致沒有排水的地方，造成原告承租之房屋大量漏

水，地板、器材、電視等受損，並於拆除時產生巨大震動及粉塵，影響原告之正常營業，為工作人員、會員安全，必須停止營業，被告並承諾要賠償，且被告未注意防免鄰地之損害，並於拆除時未通知鄰地房屋所有人，爰依民法第184條第1項前段、第2項之規定，請求被告賠償損害。

（二）茲就請求項目分述如下：

１、3日營業損失新臺幣(下同)60,000元：

原告於110年3月之營業額390,077元，每月營業20日，3日為60,000元。

２、場館清潔費用9,600元：

場館清潔人員每日3,200元，3日計9,600元。

３、電視機11,500元：

電視機係於108年5月17日購入，每台11,500元。

４、跑步機3台564,000元。

跑步機3台於購買時合計564,000元。

５、天花板損失10,000元。

６、地板損失15,000元。

７、團課教室地板損失10,000元。

８、以上損失總計677,599元。

（三）並聲明：被告應給付原告677,599元。

二、被告答辯略以：

（一）系爭房屋及占用基地為被告之妻於108年7月30日所購買，因系爭房屋係70年10月2日建造，迄今已逾41年，被告之妻乃向苗栗縣府申請拆除，並委由被告施工。於拆除前即與原告承租房屋之所有權人會勘，發現原告承租之房屋並未施作實體牆壁，而係靠在系爭房屋，因此告知鄰屋所有權人將拆除系爭房屋，為免發生漏水情形，請其做好準備。

（二）被告於111年3月22日拆除時，當天並未下雨，於拆除後鄰屋所有權人並未有任何作為，反係被告基於敦親睦鄰，花費人力、物力、金錢為鄰屋進行天溝水切復原，拆鐵皮水

切防護，加強水切皮後覆蓋帆布。縱於111年3月22日有下雨，亦僅下2.5mm，而非原告所稱午後轉為暴雨。是原告縱有損害，亦係其承租之房屋於興建時未依圖施作實體牆壁，及出租人未做防護措施所致，與被告無關。

（三）系爭房屋與原告租用之鄰屋牆壁並非共同壁，拆除前被告亦通知鄰屋所有權人，此為被告所不爭執，則鄰屋無實體牆壁當非被告應所注意，自無任何過失可言。又原告受損係因大量漏水，顯係因下雨所致，已為原告所自承，其後竟再稱係因拆除排水設施致造成損害。然由被證3之照片所示，並無原告主張之排水設施存在，且被告受損係因下雨所致，與被告拆除系爭房屋並無因果關係，被告之配偶並無義務提供系爭房屋，做為原告承租房屋排水設施之用。

（四）被告拆除系爭房屋時，係以怪手使用夾具破壞方式拆除，非以敲打方式拆除，且拆除時水車即在旁噴灑水柱，不致造成巨大震動及粉塵。況被告僅拆除系爭房屋之牆壁，無庸揮打鄰屋，且由現場照片觀之，鄰屋均屬完整，並無任何毀損，原告主張拆除系爭房屋前，有以書面告知鄰屋所有人之責任，顯無所據。

（五）就原告提出損害賠償明細說明如下：

１、原告雖提出110年3月之營業收入，惟此為原告自行製作，被告否認其真正。又上開明細表原告於110年3月之收入為390,377元，即便尚未扣除成本，每日收入亦僅為12,500餘元，與原告主張之20,000元不符。

２、原告雖提出場地清潔費收款證明，惟清潔費本即是健身房日常應支出者，且其中一紙收款證明之收款人為許家緯，據被告所知該人係任職於原告之教練，該紙收款證明顯有疑義，被告否認之。

３、原告雖提出估價單以證明購入電視機及其價額，惟原告住所位於苗栗縣，卻向新竹縣關西鎮之欣明電器行購買非屬高單價之電視機，且上開估價單並未載明購買人究係何

人，又估價單上之金額為11,500元，與原告起訴狀所載請求之金額8,999元亦不相符。

４、原告雖提出三普健康生活世界有限公司報價單，惟上開報價單之日期為111年7月28日，顯與本件無關。

５、原告雖提出富浔企業工程社估價單，惟上開估價單記載工程名稱為冷氣安裝工程，此項工程為原告起訴狀中所無。

（六）並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）原告主張係被告拆除系爭房屋，其後其所承租之鄰屋因下雨而遭雨水侵入造成其生財器具等受損，為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

（二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。而此特別要件之具備，苟能證明間接事實並據此推認要件事實雖無不可，並不以直接證明者為限，惟此經證明之間接事實與要件事實間，須依經驗法則足以推認其因果關係存在者，始克當之。倘負舉證責任之一方所證明之間接事實，尚不足以推認要件事實，縱不負舉證責任之一方就其主張之事實不能證明或陳述不明、或其舉證猶有疵累，仍難認負舉證責任之一方已盡其舉證責任，自不得為其有利之認定(最高法院91年度台上字第1613號判決意旨參照)。再損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在(最高法院48年台上字第481號判例要旨參照)。

（三）原告主張被告拆除系爭房屋造成其生財器具等受損等語。惟查，原告承租之房屋雖與系爭房屋相隔鄰，然與系爭房屋相隔鄰之處並沒有牆壁，被告僅拆除系爭房屋之牆壁，並無拆到原告承租之房屋，且原告生財器具之受損，係因

為下雨遭雨水潑入屋內，淋到雨水才受損，此為原告所自認(見本院卷第48、116頁)。又被告係於111年3月22日開始施作拆除系爭房屋，而當天並未下雨，亦為原告所不爭執(見本院卷第116頁)。是原告生財器具之受損，乃因自然現象之下雨所造成，與被告之拆除系爭房屋並無關係。

（四）原告再主張被告拆除系爭房屋時，原告搭在牆面的螺絲被拆掉、鐵皮也沒了，造成無法排水，雨水才流入屋內等語。然依本院卷第88頁編號7之照片觀之，並無原告所稱之排水系統或鐵皮，是原告前開主張，尚無可採。

（五）原告又主張被告在LINE訊息有承諾要恢復原狀即賠償原告損失等語。惟為被告所否認。查兩造之LINE對話內容雖有下列對話：

被告：現在很大雨。

真糟糕。

天氣好我就去馬上幫你處理。

不好意思。

原告訴代：我們老闆說他明天一點會來現場。

方便過來談一下嗎。

被告：我在台南。

明天傍晚才會回去。

我有交代師父。

後天早上可以嗎？

我明天上午找師父過去遮帆布。

原告訴代：好的。

被告：會怕水的東西要先移開。

怕弄壞。

謝謝。

店長，我先用帆布擋一下天氣好再做處理。

原告訴代：好的感謝。

苗栗舒活忠孝館營業損失・・・

這個老闆要我告知您們，後續跟他討論看看。

4/1號有空嗎？

被告：那我跟你報告基本上我拆除的牆面是我們自己的牆面。不是你們房東的牆面所以那個是你們房東屋頂水切面靠我們的牆。所以我是義務幫鄰居做好敦親睦鄰。所以你要先跟你老闆講清楚這一點。

有LINE對話翻拍照片在卷可稽(見本院卷第159、161、第224至227頁)。由上開對話觀之，被告雖有要幫原告處理其承租房屋，因下雨而遭潑入之情事，然並無法證明被告有承認原告之生產器具之損壞係由其造成，並願賠償其損失。又被告於拆除系爭房屋時，發現原告承租之房屋並無牆壁，乃暫時停工，而就原告承租之房屋施作防水膠、天溝水切修復還原、折鐵板水切防護措施，其後確係有在原告承租之房屋隔鄰系爭房屋之牆面搭蓋帆布，有照片在卷可稽(見本院卷第87至90、229頁)。是被告在拆除系爭房屋之初，確已做好防護措施，並於下雨後幫原告為初步之處理。

（六）原告再以被告拆除系爭房屋牆壁，未注意防免鄰地之損害等語。

1、按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，即為土地所有人應負注意防免損害義務之規定，該規定於地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人，均準用之，此觀98年1月23日修訂，並於同年7月23日施行之民法第774條、第800條之1之規定自明。又上開防免損害義務之規定，屬於保護他人之法律，如有違反，致鄰地發生損害時，即構成民法第184條第2項規定之侵權行為；該條項規定之歸責原則，係採過失責任推定主義，除土地所有人或承租人能證明其於防免鄰地之損害，已盡相當之注意義務而無過失外，自應依該規定負損害賠償責任，此即加害人之過失原由法律推定，以轉換其舉證責任，俾保護被害人之利益(最高法院104年度台上字第421號判決意旨參照)。

2、原告承租之房屋雖與系爭房屋相隔鄰，然與系爭房屋相隔鄰之處並沒有牆壁，被告僅拆除系爭房屋之牆壁，並無拆到原告承租房屋之牆壁，且原告生財器具之受損，係因為下雨遭雨水淋到才受損，此為原告所自認。又被告係於111年3月23日施作拆除系爭房屋，而當天並未下雨，亦為原告所不爭執。是原告生財器具之受損，其主因乃係因自然現象之下雨所造成，與被告之拆除系爭房屋並無關係，已如前述。再被告於拆除系爭房屋時，發現原告承租之房屋並無牆壁，乃暫時停工，而就原告承租之房屋施作防水膠、天溝水切修復還原、折鐵板水切防護措施，其後確係有在原告承租之房屋隔鄰系爭房屋之牆面搭蓋帆布。是被告在拆除系爭房屋時，確已做好防護措施，並於下雨後幫原告為初步之處理，亦如前述。則被告於拆除系爭房屋牆面時已盡相當之注意義務，防免鄰地之損害，並無違民法第774條之規定。

（七）原告又主張被告於拆除系爭房屋時，未依建築物拆除施工規範第8點第2項規定通知鄰地所有人，有違規定等語。惟查建築物拆除施工規範第8點第2項規定：施工期間，承攬營造業應隨時監測被拆除之構造物、鄰近建築物或其他構造物之情況，有傾斜、隆起、沉陷、龜裂或其他不正常之危險現象者，應立即停工，通知業主、疏散與隔離非工作人員，並儘速加固、支撐、回填、灌漿或採取其他必要之因應措施。待構造物情況穩定後，始得繼續施工(見本院卷第244頁)。依前開規定承攬營造業於拆除構造物施工期間，僅須隨時監測被拆除之構造物、鄰近建築物或其他構造物之情況，於有生不正常之危險時應立即停工，通知業主、疏散與隔離非工作人員，並儘速採取其他必要之因應措施，並無須於拆除構造物前應通知鄰地所有人之情事。況原告於本院已自承被告在拆除前有通知其承租的屋主等語(見本院卷第116頁)。是原告前開主張，容有誤會，被告於拆除系爭房屋前已通知鄰屋所有權人，縱認未通知鄰

屋所有權人拆除系爭房屋之事，亦無違前開規定。

（八）原告另主張被告於拆除系爭房屋時，產生巨大震動及粉塵，影響原告之正常營業，為工作人員、會員安全，必須停止營業等語。惟被告於拆除系爭房屋，係以怪手使用夾具破壞方式拆除，非以敲打方式拆除，且拆除時水車即在旁噴灑水柱，有拆除時之照片在卷可按(見本院卷第85頁)。是以上開方式拆除系爭房屋，應不致造成巨大震動及粉塵。況原告為前開主張，並未提出證據以實其說，是原告前開主張，亦無可採。

（九）綜上所述，被告僅係拆除系爭房屋，並未拆到原告承租之房屋牆壁，且被告並無為原告承租房屋之牆壁加以維護之義務。況原告已自承其承租之房屋係因下雨造成其生財器具受損，且尚未能舉證證明其所生損害係被告所造成。再原告受損之主因是其承租之房屋沒有建造牆壁，因下雨而遭雨水潑入，致其受損，被告並未拆除原告承租房屋之牆壁，應無注意防免之義務，且被告於拆除系爭房屋牆壁時已盡相當之注意義務，防免鄰地之損害。是原告請求被告賠償，尚屬無據。

四、原告聲請調閱被告施工計畫書。惟並未說明要向何機關調閱，且原告承租之房屋係因下雨後，無自己之牆壁而遭雨水淋入，被告並未拆除或敲打原告承租之房屋，上開施工計畫書並無從證明原告承租之房屋因下雨雨水淋入，與被告拆除系爭房屋有關，是本院認無再予調閱之必要，附此敘明。

五、從而，原告依民法第184條第1項前段、第2項之規定請求被告賠償677,599元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　12　　日

民事第一庭　法　官　陳秋錦

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　　111　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　張智揚