

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1918號

原告 柯秀美
訴訟代理人 楊珮君律師
被告 徐雲

上列當事人間請求拆除違建等事件，經本院於民國113年6月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應拆除如附件複丈成果圖（坐落新北市○○區○○段000地
號、251地號，門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓建物）編
號A2、B2所示之廁所。

被告應給付原告新臺幣656,217元，及自民國113年2月2日至清償
日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔2分之1，餘由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣60萬元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣120萬元為原告預供擔保，得免為假執
行。

本判決第二項於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後，得假執
行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
分別定有明文。本件原告民事起訴狀原請求：(一)被告應將其
所有門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓內違反建築法規
之部分拆除。(二)被告應修復原告所有門牌號碼新北市○○區
○○路000號2樓外牆(見本院三重簡易庭110年度重簡字第11
15號卷第9頁)；嗣於民國113年2月1日以民事變更訴之聲明

01 (三)狀變更聲明為：(一)被告應依111年12月8日勘驗筆錄第3
02 頁工務局之指示，將其所有門牌號新北市○○區○○路000
03 號3樓房屋內，違反建築法規之二間廁所（按：即附件新北
04 市三重地政事務所土地複丈成果圖所示編號A2及B2之廁所）
05 拆除。(二)被告應給付原告新臺幣(下同) 2,000,000元，及自
06 民事變更訴之聲明(三)狀繕本送達翌日起，按週年利率百
07 分之5計算之利息。(三)前兩項聲明，原告願供擔保，請准宣
08 告假執行（見本院卷四第65頁），經核原告上開所為追加變
09 更，合於前揭法律規定，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)緣被告為門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋(下稱
13 系爭3樓房屋)之所有權人，而原告為新北市○○區○○路00
14 0號2樓房屋(下稱系爭2樓房屋)之所有權人，而被告前曾委
15 請施工人員將系爭3樓房屋進行隔間套房工程(下稱系爭工
16 程)，擅自增設5間套房及5間衛浴，被告委請他人進行增建
17 牆壁、天花板與衛浴之行為，乃涉及新北市政府辦理建築物
18 裝修為多間套房審查原則所稱增加載重之情形，卻未經主管
19 機關審核，致使系爭2樓房屋所乘載之重量超過原先設計之
20 乘載重量，進而造成二樓外牆龜裂剝落與對房屋結構(尤以
21 天花板結構為最甚)產生危險(見重簡卷第25至37頁照
22 片)，更使原告所有之系爭2樓房屋陷於結構危險之可能。

23 (二)因隔間套房將影響建築物結構安全，及火災消防安全，故現
24 行法規對於隔間套房有諸多規範限制，如新北市政府辦理建
25 築物裝修為多間套房審查原則第4點，建築法第77條之2更明
26 定，未經核准不得擅自變更室內格局，依建築法第1條可知
27 立法目的在於維持居住者與公眾之安全。系爭工程並經新北
28 市政府工務局於110年5月14日以新北工使字第1100915567號
29 函命被告依建築法規限期改善(見本院卷二第67至69頁)，嗣
30 被告雖將變更部分打通回復原狀，並經新北市政府工務局於
31 110年11月3日檢查通過(見本院卷二第71頁)，然被告於檢查

01 後旋即恢復廁所之裝置即馬桶及洗臉槽(見本院卷二第113
02 頁),且於111年12月8日履勘時(見本院卷三第61至85頁),
03 系爭3樓房屋內現仍存在違反建築法規之二間浴廁(即複丈
04 成果圖中編號A2及B2之廁所,下稱系爭A2、B2廁所,見本院
05 卷三第93頁)。

06 (三)又依新北市結構技師公會鑑定報告書第10頁之記載,就「二
07 樓建物外牆受損及二樓天花板龜裂損害原因」之研判結論為
08 「因三樓增加荷重後對二樓結構造成應力增加,研判對二樓
09 柱之結構安全有影響並加速損害。」,此鑑定結論與先前工
10 務局之勘查紀錄表及相關判斷皆屬一致,可證系爭2樓房屋
11 所受到之損害,確係因被告違法加蓋浴廁所導致,兩者間具
12 有相當因果關係,且須拆除系爭A2、B2廁所,才得以恢復建
13 築物原本設計規劃之載重量,否則,系爭A2、B2廁所仍存
14 在,即使修復系爭2樓之外牆及結構,仍會因乘載過重,而
15 繼續產生毀損之情事,爰依民法第767條第1項中段請求拆除
16 系爭A2、B2廁所。

17 (四)原告並依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第191條
18 及第195條之規定請求被告給付修復費用新臺幣(下同)456,2
19 17元、租屋費280,000元,精神慰撫金1,263,783元,合計2,
20 000,000元,分述如下:

21 1. 修復費用456,217元:爰依該鑑定報告之估列,逕請求之修
22 復費用。

23 2. 租屋費280,000元:

24 (1)經查,原告所有之系爭2樓房屋因被告違法加蓋浴廁之行
25 為,長期處於外牆破損、粉塵散落及天花板龜裂之情況(見
26 原證四)。由鈞院111年12月8日履勘筆錄及所附照片亦可見
27 該建物毀損之情形已甚為嚴重,隨時有天花板毀壞崩落之可
28 能,影響原告生命安全甚鉅,又原證十鑑定報告第10頁之研
29 判結論亦稱因三樓增加荷重,對二樓結構造成應力增加,研
30 判對二樓柱之結構安全有影響,蓋結構為建物存續不致倒塌
31 之最基本,該建物結構安全既已受到影響,則原告之生命安

01 全亦隨時處於風險之中。

02 (2)承上，原告為求保障自身性命安全，自僅能於訴訟期間先行
03 遷出系爭2樓房屋並在外租屋，自111年11月30日至今（113
04 年1月30日），共花費280,000元（原證11），此部分在外租
05 屋之花費，應屬因被告侵權行為所受之損害，原告爰就此部
06 分，一併向被告請求之。

07 3. 精神慰撫金1,263,783元：

08 經查，被告違反建築相關法規，擅自增設浴廁之行為，造成
09 原告所有之系爭2樓房屋產生外牆破損、粉塵散落及天花板
10 龜裂等情，隨時威脅住戶之生命安全及居住安寧。又系爭2
11 樓房屋為原告之住居所，原告長期居住於內，每日皆須面對
12 掉落之粉塵，又眼見房屋之外牆及天花板不斷崩落裸露，惶
13 惶不可終日，長期遭受巨大之心理壓力及痛苦。且原告過去
14 曾多次向被告請求拆除該違法增設之浴廁及修繕房屋，惟被
15 告依然故我，不予理會，甚至於工務局查獲其違法行為，命
16 其拆除該不合法之浴廁違建時，先假意應允，待工務局檢查
17 後又將其重新蓋回原本違建之格局（見本院卷三第63至67
18 頁），可徵被告惡性重大，視法治於無物，並侵害原告之居
19 住安寧之人格法益，爰依民法第184條第1項前段、第184條
20 第2項、第191條及第195條之規定，請求1,263,783元之慰撫
21 金。

22 (五)並聲明：1. 被告應依111年12月8日勘驗筆錄第3 頁工務局之
23 指示，將其所有門牌號新北市○○區○○路000號3樓房屋
24 內，違反建築法規之二間廁所（按：即附件新北市三重地政
25 事務所土地複丈成果圖所示編號A2及B2之廁所）拆除。2. 被
26 告應給付原告2,000,000元，及自民事變更訴之聲明（三）
27 狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。3. 前
28 兩項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：系爭A2、B2兩間廁所我願意拆除，修繕費用就如
30 鑑定報告456,217元的修復費用我同意賠給對方，在外租屋2
31 8萬的費用與我無關，精神慰撫金部分我覺得不合理我不願

01 意支付。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項：

03 系爭2樓房屋為原告所有、系爭3樓房屋為被告所有(見本院
04 卷二第35、37頁建物登記謄本)。

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告前揭主張之事實，業據提出與所述相符之系爭2樓、3樓
07 房屋建物謄本、新北市政府工務局陳情案件回覆表、系爭2
08 樓外牆龜裂、剝落照片在卷為證(見同上本院三重簡易卷第
09 19至37頁，並有新北市政府工務局110年5月14日新北工使字
10 第1100915567號、同年11月3日新北工使字第1102048876號
11 函文、新北市三重地政事務所111年12月22日新北重地測字
12 第1116171105號函暨土地複丈成果圖、財團法人新北市結構
13 工程技師公會出具之鑑定報告書附卷可佐(見本院卷二第55
14 至60頁、本院卷三第91、93頁)，且據被告於113年2月1日
15 本院言詞辯論中自認原告聲明一之拆除附件所示編號A2、B2
16 之廁所及聲明二中之給付修復費用456,217元屬實，是原告
17 此部分之主張，堪信為真。

18 (二)原告又主張因系爭2樓房屋因被告違法加蓋浴廁之行為，長
19 期處於外牆破損、粉塵散落及天花板龜裂之情況，隨時有天
20 花板毀壞崩落之可能，影響原告生命安全甚鉅，故原告於訴
21 訟期間遷出系爭2樓，自111年11月30日113年1月30日向他
22 人租屋，共花費280,000元，且系爭3樓房屋侵害原告之生命
23 安全及居住安寧，原告長期遭受巨大之心理壓力及痛苦，故
24 被告應給付精神慰撫金1,263,783元，及給付租屋費用28萬
25 元，並提出系爭2樓外牆破損、粉塵散落及天花板龜裂之照
26 片及原告自113年11月19日至113年11月29日向他人承租房屋
27 之租賃契約書為證(見同上本院三重簡易庭卷第25至37頁、
28 本院卷四第37至93頁)，被告雖不否認上開照片及租賃契約
29 書之形式真正，惟以前詞置辯。經查：

30 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
31 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非

01 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
02 項前段定有明文。又慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使
03 精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計
04 算不同，然非不可斟酌雙方身份資力與加害程度，及其他各
05 種情形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判例
06 意旨參照）。是以，侵害他人住居安寧人格利益而達情節重
07 大者，受侵害之人除財產損害外，並得請求精神上損害之慰
08 撫金。

09 2. 經查，系爭2樓房屋因被告違法加蓋系爭A2、B2廁所之行
10 為，自110年2月17日起迄今，長期處於外牆破損、粉塵散落
11 及天花板龜裂之情形，經財團法人新北市結構工程技師公會
12 派員至現場就現況損壞調查發現，系爭2樓外側周邊樑柱結
13 構有鋼筋鏽蝕損害，其中一支柱損壞嚴重已經呈現捆筋斷
14 裂、主鋼筋斷面減損、混凝土剝落現象，有影響結構安全之
15 疑慮，及因系爭3樓增加荷重，對系爭2樓結構造成應力增
16 加，對系爭2樓柱之結構安全有影響並加速損害，此有原證
17 四照片、原證五新北市政府工務局函文及本院111年12月8日
18 現場履勘筆錄暨照片、本件鑑定報告附卷可佐（見同上本院
19 三重簡易庭卷第25至40頁、第21頁、本院卷三第63至83頁、
20 本件鑑定報告第10頁），再自上開履勘筆錄所附之照片可
21 知，系爭2樓神明廳與房間之牆壁、後方廚房天花板有龜
22 裂，並有樑柱裂縫並隱藏於裝潢中，室外外牆亦有磁磚龜裂
23 剝落等情，審酌上開天花板龜裂、樑柱裂縫、外牆磁磚剝落
24 之區域，均為原告日常生活起居之場所，堪認被告違法加蓋
25 系爭A2、B2廁所之行為所致之上開天花板龜裂、樑柱裂縫、
26 外牆磁磚剝落等事實，客觀上對原告日常家居生活明顯造成
27 嚴重干擾及不便，對居住者之居住安寧有負面影響，是系爭
28 2樓房屋因上開受損情形對原告居家安寧人格利益之侵害，
29 已超越一般人於社會生活中所能容忍之程度且情節重大。是
30 原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項前段規定請求
31 被告連帶賠償其非財產上損失，自屬有據。本院審酌系爭2

01 樓建物建築完成日期為68年8月7日（見同上本院三重簡易庭
02 卷第19頁），時日已久而有自然耗損之情形，兼衡原告為國
03 小畢業，目前已退休，有不動產，被告徐雲則為國中畢業，
04 已滿70歲，無股票、有存款10多萬元，有不動產，每月租金
05 收入約2萬多元等情（此經兩造陳報在卷），及參以被告不
06 法侵害之情節、時間久暫、屋內居住品質不佳對居住安寧影
07 響程度（原告自陳已於111年11月30日至113年1月30日在外
08 租屋）等一切情狀，認被告本件得請求被告給付之精神慰撫
09 金以20萬元為適當，逾此部分之請求，礙難准許。

10 3.至原告主張因被告侵權行為致其支付在外租屋費用28萬元部
11 分，雖提出上開租賃契約書為證，惟參照本件鑑定報告可
12 知，系爭2樓雖有前開所指外側周邊樑柱結構有鋼筋鏽蝕損
13 害，其中一支柱損壞嚴重已經呈現捆筋斷裂、主鋼筋斷面減
14 損、混凝土剝落現象，有影響結構安全之疑慮，及因系爭3
15 樓增加荷重，對系爭2樓結構造成應力增加，對系爭2樓柱之
16 結構安全有影響並加速損害之情，惟並未指出系爭2樓不是
17 於人居住之程度，自難認原告遷出系爭2樓至他處居住之必
18 要，是原告主張在外租屋費用共28萬元，難認有理由。

19 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
26 203條分別定有明文。經查，本件原告請求被告賠償損害，
27 係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請
28 求自民事變更訴之聲明（三）狀繕本送達被告翌日即113年2
29 月2日（見本院卷四第65頁）起至清償日止，按週年利率5%計
30 算之遲延利息，於法有據，應予准許。

31 五、綜上所述，原告(一)依民法第767條第1項中段請求被告拆除系

01 爭A2、B2廁所，(二)依民法第184條第1項前段、第184條第2
02 項、第191條及第195條之規定之規定請求被告給付修復費用
03 456,217元、精神慰撫金20萬元，及均自113年2月2日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
05 准許。逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。另原告聲
06 明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告就聲明第一、二項
07 勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，
08 並就聲明第一項部分依職權宣告被告如預供相當之擔保得免
09 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，
10 應併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
12 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
13 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
16 民事第一庭 法官 傅紫玲

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
21 書記官 羅婉燕