

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度簡上字第5號

上訴人 張文雄

被上訴人 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，上訴人對於中華民國111年11月14日本院竹北簡易庭111年度竹北簡字第373號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：除與原審主張相同茲予引用外，另補稱：

(一)、依兩造通訊軟體記錄：被上訴人：「你的房子本來就是有打算完工後要買下來的」、上訴人：「在未達成買賣前，應行拆除你們在我家設立的地上物」，兩造之同意書係附有條件，條件未成就前，核屬不成立。依兩造通訊軟體記錄：上訴人：「因誠信原則，期間勿使用我家權利所及範圍」、被上訴人：「我會叮嚀交代，人不要踏進去！不好意思」、被上訴人：「之前因為你有寫過同意書，所以部分搭鷹架，才會搭到你的前院上空、如果沒有你的同意，也不會搭」、上訴人：「你老闆說只有3、5天，已經告訴你很多次，誰叫你們要騙人、你們公司正派經營，不做暗事，是你說的，你老闆再次要我簽同意書，我已婉拒，你們繼續這樣，我不知道如何幫我，我沒有寫過任何同意書，再次申明」，「因誠信原則，期間勿使用我家權利所及範圍」、被上訴人「我會叮嚀交代，人不要踏進去！不好意思」，上訴人已為撤銷同意書之意思表示，被上訴人已合意撤銷同意書，兩造已合意撤銷同意書，依法自始無效。被上訴人亦無付費使用40號建

01 物，嗣後被上訴人繼續違建，侵害上訴人所有之不動產使用
02 權，被上訴人欲再簽同意書，為上訴人拒絕，嗣後未有任何
03 同意書，被上訴人之員工指上訴人檢舉其違建，心生不滿，
04 開車衝撞上訴人後，畏罪逃之夭夭，係有可歸責之事由，無
05 法達成損害賠償金額合致。

06 (二)、上訴聲明：

07 1.原判決廢棄。

08 2.被上訴人應賠償上訴人新臺幣（下同）242,000元及自民事
09 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
10 息。

11 3.願供擔保請准宣告假執行。

12 4.第一、二審訴訟費均由被上訴人負擔。

13 二、被上訴人答辯：除與原審相同茲予引用外，另補稱：

14 (一)、110年度竹北小字第576號判決被上訴人敗訴，係因被上訴人
15 施工造成上訴人住家室內粉塵、家具等損毀賠償，上訴人卻
16 引用此勝訴內容與其他三案有抵觸為由，室內損害賠償與外
17 觀何來抵觸。上訴人所提對話內容是之前室內清潔的賠償，
18 已求償過了，上訴人向法聲請強制執行，被上訴人已賠償，
19 違建是行政罰，縣政府已對被上訴人裁罰。同意書是因為我
20 們要做施工鷹架，可能會有石頭或砂石掉落到上訴人家裡才
21 簽署。沒有脅迫上訴人，同意書有效，我們沒有開車衝撞，
22 請上訴人提出證據，上訴人也沒有提出證據。

23 (二)、答辯聲明：

24 1.上訴駁回。

25 2.訴訟費用由上訴人負擔。

26 三、法院之判斷：

27 (一)、按法律行為之附停止條件，係指該法律行為效力之發生，繫
28 於將來、客觀、不確定的事實之成就（最高法院96年度台上
29 字第848號民事判決意旨參照）。民法所謂條件，係當事人以
30 將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力
31 之發生或消滅之一種附款，故使法律行為效力發生或消滅，

01 為附條件法律行為之本質（最高法院88年度台上字第1451
02 號民事判決意旨參照）。次按當事人本於自主意思所締結之
03 契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法
04 自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規
05 範；縱或契約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變
06 更外，雙方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效（最
07 高法院104年度台上字第2192號民事判決意旨參照）。

08 (二)、經查，上訴人108年11月25日簽署之同意書內容：「因竹北
09 市○○○街00號施工緣故雙方同意在嘉豐一街40號與42號共
10 同壁上方搭設鷹架及防護網至工程完工以防碎石及物品掉落
11 導致40號人員進出受傷。（包含物品毀損）立同意書人願承
12 諾如有造成嘉豐一街40號人員受傷願負起所有賠償全責。」
13 等語（見原審卷第51頁）。是以同意書已載明上訴人同意被
14 上訴人在渠等建物共用牆壁上搭設鷹架及防護網之意旨。次
15 查，依上訴人與被上訴人員工之通訊軟體對話紀錄內容記
16 載，永慶鑫秀莊昀曦：「你的房子本來就是有打算完工後要
17 買下來的，但是總要讓公司能順利搬過去順利營運之後再購
18 買吧！畢竟你一直這樣舉報宣揚叫公司的人怎麼跟你談合作
19 呢？...明天補償你一費用希望你收下，房子的部分再次表
20 明是有意願購買的，你賣的價格已經超過市場行情與估價
21 了，銀行的估價在1800萬左右，你要賣2800萬想賣高價也
22 行，畢竟公司要用到，但前提公司要能順利搬過去要有賺
23 錢！你明天不願出面談我也不好交代，最好還是約到六家派
24 出所或者公眾場合向你當面報告詳談公司所有想法！」（見
25 原審卷第17頁）。又查，上訴人原審中陳述：被告（即被上
26 訴人）在證據六裡面有提到要補償一費用給我，但那時鷹架
27 還在，我就沒有辦法跟被告（即被上訴人）談論補償費用的
28 問題，因為被告同意賠償我等語（見原審卷第54-55頁）。
29 被上訴人原審陳述：在同意書的部分，也沒有說任何的補償
30 費用等，實際上現場的狀況，我們有因為這樣造成他損害，
31 都有幫他修復完成。是另案，已經判決了等語（見原審卷第

54-55頁)。綜上以觀，被上訴人於兩造建物共用牆壁上搭設鷹架及防護網之行為，係因上訴人108年11月25日簽署之同意書，已徵得上訴人之同意，至於上訴人事後與被上訴人員工對話提及購買上訴人房屋及補償之事，依其對話內容以觀，仍僅屬商談、協議，尚難認兩造已達成補償之意思表示合致，亦非為上訴人108年11月25日簽署之同意書所附之條件。

(三)、又按法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效，但其規定並不以之為無效者，不在此限；法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第71、72條分別定有明文。然所謂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。蓋法律禁止或強制規定，或因國家政策考量之結果，若概指為不法原因之給付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）。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，縱認被上訴人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，故上訴人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。

(四)、再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，被上訴人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，並未約定被上訴人須先經主管機關核可後始得進行修建工程、搭設鷹架，亦未約明被上訴人搭設鷹架僅能作為修建水池造景之用，已難認被上訴人於簽約時，曾向上訴人保證其於共同壁搭設鷹架時，應符合上述條件之限制，遑論有何致上訴人陷於錯誤而影響其締約時之意思表示自由等情形。再者，由上訴人提出之現場照片（見原審卷第13頁下圖），僅得看見其家門前之馬路上有一工程車，惟無法看出該車究為行經途中或暫停狀態，縱為暫停，衡情亦難認屬不法危害之舉動，而足使人心生恐怖；此外，上訴人復未能證明被上訴人有言語恐嚇之情事，則其以被詐欺脅迫為由，認該同意書屬無效云云，亦難認有理，不足採信。

(五)、兩造既已簽立同意書，上訴人同意被上訴人於建物施工期間，在渠等建物共同壁上搭設鷹架及防護網，是以被上訴人經上訴人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侵權行為態樣，且非屬背於善良風俗之方法，抑或違反保護他人之法律。則上訴人主張被上訴人上開搭設鷹架及防護網之行為，已妨害上訴人之房屋使用權，請求被上訴人負損害賠償責任云云，即屬無據，不予准許。

(六)、上訴人另主張被上訴人未經其同意，分別於110年11月28日、111年1月14日翻牆進入上訴人住家，不法占用上訴人之庭院搭設廣告物，妨害上訴人之房屋使用權云云，雖亦據其提出照片為證（見原審卷第16-17頁），惟由上開照片，僅

足看出被上訴人有在自己建築外牆掛設廣告之事實，惟無法證明被上訴人曾進入上訴人住家而妨害上訴人之房屋使用權，且上訴人於本院審理時，亦自承不確定被告是否有於搭建廣告時經過上訴人住家（見原審卷第54頁），難認上訴人已善盡舉證之責。從而，上訴人此部分主張，亦屬無據，不足採信。

(七)、綜上所述，上訴人依民法侵權行為損害賠償之法律關係，提起本件訴訟，請求被上訴人賠償242,000元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。從而原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 16 日

民事第二庭審判長法 官 鄭政宗

法 官 張詠晶

法 官 林麗玉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 16 日

書 記 官 郭春慧