# 臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1655號

原　　告　趙文豐
訴訟代理人　林綉麗
被　　告　邱憲道
訴訟代理人　許麗玉
第　三　人　俯塑股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　江忠融

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國110年8月18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

一、程序方面：

（一）按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。查：被告就坐落臺中市○區○○段00○0000○0000地號土地及其上臺中市○區○○段○○段 00○000○號建物，業於民國109年8月12日移轉登記予第三人俯塑股份有限公司（下稱俯塑公司），此有土地所有權買賣移轉契約書（見本院卷一第 197頁）、建築改良物所有權買賣移轉契約書（見本院卷一第199頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷一第200-1至200-8、343至353頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷一第200-9、339至341頁）在卷可稽。而原告起訴指稱被告所有土地上樹木之樹根及樹枝造成其建物地面及牆壁龜裂、漏水等情，是本件訴訟之結果，於第三人俯塑公司有法律上之利害關係，本院爰依前揭規定，將本件訴訟事件及進行程度以書面通知該第三

人俯塑公司，合先敘明。

（二）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第4款定有明文。本件原告原起訴聲明係基於民法第767條之規定請求：「被告應將坐落臺中市○區○○段○○段0000地號土地及同段17-5地號土地如附圖所示地上部分之樹根6平方公尺、二樓牆架鐵柱10平方公尺、樹枝10平方公尺、地下樹根6平方公尺、樹根6平方公尺（占用面積以實測為準）拆除，並將土地返還原告。」（見本院卷一第15頁），惟其後因鄰近建物發生火災延燒，致被告所有土地上之建物已全部燒燬，而土地亦已移轉登記予第三人俯塑公司所有，乃改依民法侵權行為之法律關係並變更聲明為「被告應給付原告新臺幣（下同）345,790元，並自起訴狀繕本送達被告翌日起按年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷一第291頁、卷三第29頁）。本院經核原告前開所為訴之變更，其性質係屬因情事變更而以他項聲明代最初之聲明，既與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：

（一）坐落臺中市○區○○段○○段0000○0000地號土地及其上門牌臺中市○區○○路00巷0號1、2樓建物，為原告所有，與被告所有同前段12地號土地緊鄰，被告在其土地上有臺中市○區○○段○○段00○000○號房屋，該建物中間有樹木，其樹根侵入原告地下室致地面及牆壁浸水、1樓磨石地面遭樹根穿入地面而龜裂、1樓化糞池周邊水泥地因榕樹根侵入而凹凸不平，坑洞隨時滲水、2樓危牆架設大型鐵柱支撐侵入原告臺中市○區○○路00巷0號2樓後側固定牆壁致結構受損牆壁龜裂，內牆滲水產生壁癌，油漆脫落潮濕滴水、被告房屋2樓頂大榕樹枝侵入原告房屋土地枝葉掉落長期髒亂有害環境衛生等非法不當使用，致占用並損害原告所有系爭房地之情形。被告就其自己土地

使用已加損害於相鄰人即原告之土地使用權，經原告拍照現況告知被告改善，被告均置之不理。

（二）原告原依民法第767條所有權人之物上請求權規定，請求被告對於妨害原告所有權予以除去並將土地返還，然因鄰近之臺中市○區○○路00號建物於109年12月3日凌晨忽引燃火災，延燒至被告房屋，樹已燒燬，但地底下之榕樹根生命旺盛，可繼續再造再生，且被告建物壓損原告之屋簷及冷氣機外機，改依侵權行為之規定，請求被告給付修繕化糞池空地及水泥圍牆費用235,790元、火災所致損毀之重建工程及鋁窗重整費用110,000元，合計345,790元之損害。並聲明：被告應給付原告345,790元，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

（一）被告係於109年3月2日經由鈞院拍賣取得門牌臺中市○區○○街00號房屋所有權，購入後，即馬上請人將房屋裡面之樹木拔除；被告曾與公司員工塗智凱、許麗玉及中信房屋仲介副理洪崧榮於109年7月13日13時30分至14時30分，前往臺中市○區○○街00號現場勘查後，並無原告所稱樹根延伸侵入原告房屋之情。

（二）被告並無侵害原告之土地及房屋：

1、原告所主張樹根侵入磨石地面造成其建物損害，至少需要15至20年之時間，由原告提出之模糊、黑暗照片，並無法看出原告所稱樹根侵入之情形。

2、就原告所稱2樓危牆架設大型鐵柱支撐侵入其建物後側固定牆壁致結構受損牆壁龜裂、滲水、壁癌等情，請原告提供建築物結構安全鑑定證明，以證明原告之房屋受損確係被告所造成。

3、原告之妻林綉麗曾經電話聯絡中信房屋仲介副理洪崧榮，告知被告房屋內之榕樹樹根及樹枝侵入原告房屋，已影響環境髒亂，被告即派員工塗智凱及中信房仲副理洪崧榮立

即於隔日至原告家裡查看，現場並無看到有任一樹根、樹枝在原告家裡，被告為考量環境衛生及附近鄰居之和睦，亦立即指示員工尋找可以處理榕樹樹根、樹枝及樹葉之工人，於109年4月3日處理榕樹。

4、依經濟部中央地質調查所就地質敏感區之查詢結果顯示，原告所有之臺中市○區○○段○○段0000○0000○0000○0000地號土地，全部位於公告之地質敏感區內，地質敏感區種類為地下水補注地質敏感區，該結果說明原告所述地下室地面及牆壁浸水之原因。

5、被告所有臺中市○區○○街○○段000○號建物，係53年建造之日式旅社三層建物，已有56年之久。原告所有建物之屋齡有32年，地震也會造成建物龜裂，若非如地震等天然災害所造成，而係被告所有之建物所致，原告所述情況理應發生很多年了，為何發生時未找被告之前手抗議請求補償？

6、原告之妻林綉麗曾告知中信房屋仲介副理洪崧榮有意出售其所有坐落臺中市○區○○段○○段0000○0000○0000○0000地號4筆合計56.265坪土地給被告，開價7,800萬元，每坪要求138.56萬元，比實價登錄每坪45萬元，高得離譜，被告不願接受，原告即提起本件訴訟等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免於假執行。

三、本院之判斷：

（一）坐落臺中市○區○○段○○段0000○0000地號土地及其上臺中市○區○○段○○段000○000○000○000○000○號、門牌臺中市○區○○路00巷 0號全棟建物，為原告所有；而坐落臺中市○區○○段00○0000○0000地號土地及其上臺中市○區○○段○○段00○000○號、門牌臺中市○區○○街00號旅社，則為被告於109年3月2日透過法院拍賣而取得，嗣於109年8月12日移轉登記予第三人俯堃公司等情，此有土地登記第二類謄本（見本院卷一第23、27

頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷一第25、47至51、53、149、167、174-43至174-65、200-1至200-5、345至349頁、卷二第39至61頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷一第 55、57、165、174-1至174-30、200-7至200-9、339至343、351至353頁）、地籍圖謄本（見本院卷一第21、29、45、59、174-31頁）、本院109年2月6日中院麟民執108司執五字第76665號不動產權利移轉證明書（見本院卷一第151至152頁）、臺中市中山地政事務所建物測量成果圖（見本院卷一第174-33至174-41頁）、土地所有權買賣移轉契約書（見本院卷一第197頁）、建築改良物所有權買賣移轉契約書（見本院卷一第199頁）在卷可稽，兩造對此亦不爭執，應堪認定。

（二）又原告前開主張之事實，固據提出配置圖（見本院卷一第79頁）、大型樹木經切除及放置於貨車之照片（見本院卷一第81至93、117頁）、1層及2層平面圖（見本院卷一第95、115頁）、地面牆壁龜裂照片（見本院卷一第97至113頁）、被告原有建物於109年9月3日之照片（見本院卷一第175至177頁）、申爵室內設計估價單（見本院卷一第295頁、卷二第33頁）、主力工業社估價單（見本院卷一第299頁、卷二第35頁）、臺中市政府109年12月28日府授都違字第1090306398號函（見本院卷一第299頁）、臺中市政府110年1月18日府授都違字第1100002767號函（見本院卷一第301頁）、臺中市政府110年1月21日府授都違字第1100015901號函（見本院卷一第303頁）、損害照片（見本院卷一第317至335頁、卷二第37頁）為證，然經被告否認屬實，並以前詞置辯。經查：

1、本院經會同兩造及測量人員於110年2月25日前往現場履勘結果，原告所有系爭16-2、17-5地號土地上之建物，固有地板隆起、牆壁龜裂之情，然現場依肉眼觀察，並未見到有原告所稱之榕樹樹根或樹枝延伸至地板或牆壁之情，而原屬被告所有之系爭土地上，目前已無任何建物或樹木之

存在等情，此有本院勘驗筆錄（見本院卷一第247至254頁）、履勘現場照片（見本院卷一第255至259頁）、臺中市中山地政事務所土地複丈成果圖（見本院卷一第273頁）在卷為憑。

2、而被告於拍賣取得系爭12、13-1、16-3地號土地及其上74、256 建號之建物後，即有僱工清除大榕樹，亦有估價單及領款收據（見本院卷一第141、142頁）、施工過程照片（見本院卷一第145至147頁）在卷為憑，佐以，被告聲請傳喚之證人即被告公司員工塗智凱、證人即中信房屋副理洪崧榮於本院審理中均到庭證稱其等於109年3月25日上午，有前往原告住處察看，現場並未發現有原告所稱樹枝侵入其住處之地下室造成毀損之狀況，經詢問原告亦無拍照做證明等情（見本院卷二第91至92、92至94頁），則原告主張因被告原有系爭建物內之榕樹樹根造成其所有建物受有前開損害之情，既未經提出專業機關之鑑定意見，且經被告否認屬實，本院認為依憑原告提出之現有事證，尚不足認定原告所受之損害，與被告間有何因果關係存在，又有何可歸責於被告之事由，故原告請求被告應賠償修繕費用云云，即屬無據。

3、再者，被告所有系爭74、256建號之建物，因鄰近建物於109年12月3日10時54分發生火災而遭延燒燬損，經臺中市政府消防局判斷結果，認為：起火地點為臺中市○區○○里○○路00號、起火處為建物騎樓（東側門柱與廣告招牌附近）、起火原因以電源配線電器因素（短路）引燃火災之可能性較大，此有臺中市政府消防局提供火災調查資料內容（見本院卷一第223頁）、臺中市政府消防局110年2月1日中市消調字第1100005450號函檢送之火災原因調查鑑定書影本（見本院卷一第235頁、卷二第14至177頁）在卷可稽，由此可知，被告對於該火災之發生既無可歸責之事由，則原告主張被告就其建物與冷氣機遭壓損漏水所生修復費用之損害，應由被告負賠償責任云云，亦屬無據。

4、綜上所述，原告既未能舉證證明被告就其損害有何出於故意或過失之侵權行為，則其遽以請求被告應負損害賠償責任，即屬無據，要難准許。從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告應賠償原告345,790元之損害，並自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，或與本件判決結果不生影響，或與本件事實及請求權基礎無關，爰不逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　8　　日

民事第六庭　法　官　巫淑芳

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　　110　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　廖明瑜