

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1507號

原告 陳振耀

訴訟代理人 林惠鐘

陳國瑞律師

被告 金虹建設有限公司

代表人 黃柏強

訴訟代理人 黃厚誠律師

被告 許光安

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年1月22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、原告起訴主張：被告金虹建設有限公司向臺南市政府（112）南工造字第00004號建造執照之工程，建築基地在臺南市○市區○○00號，被告先行拆除因施工振動造成臺南市○市區○○○段000地號等9筆土地上之建物陸續受損，原告所有之臺南市○市區○○0000號建物，在該公司拆除該84號建物後，原告及附近鄰居之房屋、土地陸續出現龜裂之情形（證物一），原告當時尚不知具體之原因，直至原告於民國112年12月15日後經市政府勘驗始知鄰損（證物二），但被告至今均未賠償（證物五）。又被告金虹建設有限公司在取得建築土地之後，有指示或監督地主即被告許光安承攬拆除之承包人進行拆屋，拆屋震動造成原告建物及土地發生龜裂情形，如被告金虹建設有限公司沒有指示監督，被告金虹建設有限公司就拆屋行為也應該負擔注意義務，因其不作為導致原告土地及房屋發生龜裂，其侵權行為的時間是111年5月陸

續之拆屋行為，原告是112年12月15日勘驗後始知有損害，民法第184條第1項前段及第2項、民法第191條。民法第184條第2項的法律是指民法第774及794條。又被告許光安因出賣臺南市○市區○○○段000地號等9筆土地，於111年1月間自行拆除其土地上之臺南市○市區○○00號房屋，造成原告之系爭房屋受損，原告並依前揭規定請求被告許光安賠償損害。並聲明：(一)被告金虹建設有限公司應給原告新臺幣(下同)433,003元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告許光安應給付原告433,003元及自民事追加起訴狀繕本送達被告許光安翌日即114年8月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)上開之給付，於被告金虹建設有限公司或被告許光安任一人為給付後，他人同免責任。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

(一)被告金虹建設有限公司：被告係於109年10月間向臺南市○市區○○○段000○地號土地所有權人買受土地，地上物係由賣方大約於同年11月間拆除，以空地交予被告。上情原告完全知悉，詎於近四年後為擾被告建案，明知不實，竟濫提本件訴訟，完全扭曲事實。原告主張買受土地之地上物拆除致其建物龜裂損害，被告否認。原告起訴狀稱述直至112年12月15日市府勘驗始知鄰損，並提出起訴狀證物2臺南市政府工務局函為證。然觀函會勘紀錄明白寫載「未有因本案施工造成損害鄰房」，原告竟能曲解主張市政府勘驗始知鄰損，益顯可知其濫訴之情。且倘果有因拆屋致其房屋受損，怎會109年11月進行拆除，原告竟於三年後之112年底方為主張？被告並非拆除地上建物之人，縱倘因拆除工程致原告房屋受損，亦與被告無關聯。退步言之，縱有如原告主張之事實，被告亦為時效抗辯拒絕給付。原告所指拆除之門牌號碼臺南市○市區○○里○○00號所有人並非被告，即無民法第191條規定之適用。況拆除行為並非該條規定之對建築物或工作物之設置或保管行為，且拆除該屋是否有致原告損害，亦無

證據證明。被告買入之標的僅為土地，不及地上建物，買賣契約書亦明確約定地上物賣方拆除空地交付甲方（買賣契約書立書人欄上第1行）。是而該土地之地上物既非被告為拆除處分，且地上物拆除者既係賣方履約義務，是就被告與土地前手之買賣，被告所收者乃為無地上物之土地（空地）。則被告點收（賣方交付）土地前之賣方拆除地上物作為，顯非買受人即被告利用土地之行為。則拆除原告所指之該84號房屋行為，即非被告經營事業或行使其所有權之行為、亦非被告開掘土地或為建築之行為。原告所舉之民法第774、794條規定與本件原告主張之事實不該當，無有適用餘地。原告主張民法第184條第2項、民法第774及794條規定為依據，並無理由。被告並非拆除房屋之行為人，無有何行為不法侵害原告之權利，拆除該屋是否有致原告損害，亦無證據證明。原告依民法第184條第1項前段主張，亦無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

(二)被告許光安(第一人稱)：臺南市○市區○○○段000○地號土地出賣時上面有建物，是我本人居住使用，門牌是崙頂84號，是我的。我土地訂約賣掉之後有拆除崙頂84號建物，是我自己在簽約之後請人來拆除的，拆除時間已經不知道了，大約簽約後一年多請人來拆除。該等土地是拆除建物完畢後才交給買方，不記得拆除花了多少錢，大約花了一個多月。房子是一層樓磚造平房，有辦理稅籍登記，登記納稅義務人是我，建物是我小時候就有的，是我父親興建，我繼承取得，我從小就居住在該建物。我不認識被告金虹建設有限公司的負責人，會賣土地是因為買主黃俊榮來找我，他要買土地的目的是要興建房子，我不知道他是否有開公司。我沒有見過金虹建設有限公司的負責人，是我親自和黃俊榮簽約的。原告的房子損壞不是我造成的。

三、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。但

01 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
02 訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，
03 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
04 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
05 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。另按因故意或過
06 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於
07 善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法
08 律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過
09 失者，不在此限，民法第184條定有明文。依上開法條觀
10 之，侵權行為之構成要件，於客觀要件須包括加害人之加害
11 行為、行為須不法、須侵害權利、須發生損害、及加害行為
12 與損害間有因果關係等要件，主觀上則須有故意或過失即意
13 思責任，若係缺少其中任一要件，即不構成侵權行為。

14 (二)查：

- 15 1.原告主張上情，並提出照片、臺南市政府工務局112年12月2
16 0日函、估價單為證，但被告均否認有損及原告系爭房屋的
17 行為，並分別以前詞為辯。乃被告對於系爭84之1號房屋為
18 原告所有，系爭84號房屋為被告許光安所有；許光安於109
19 年10月間將該84號房屋所坐落的臺南市○市區○○○段000
20 ○地號土地出賣予訴外人黃俊榮等情，並未爭執，且有卷附
21 臺南市政府財政稅務局新化分局114年12月3日南市財新字第
22 1143034737號函附房屋稅籍資料查復表、不動產買賣契約書
23 可參。因此，上開事實，堪先認定。
- 24 2.原告主張被告有前述侵權行為，為被告所否認，是本件主要
25 爭點在於原告所稱其系爭84之1號房屋及坐落土地受損，為
26 被告金虹建設有限公司拆除該84號房屋時造成，或未盡指示
27 監督義務使被告許光安拆除該屋時所造成，或為被告許光安
28 拆除該84號房屋時造成，是否有理？依舉證責任分配法則，
29 應由原告就此主張事項負擔舉證之責任。原告提出的照片，
30 或可見部分裂痕，或稱部分已自行修補，然該等照片呈現的
31 情形與本件主要爭點無法建立關聯性，也無法憑認與本件被

告有何關聯性。另其提出的臺南市政府工務局112年12月20日函附會勘紀錄記載：「查（112）南工造字第00004號建造執照尚未施工，現行未有因本案施工造成損害鄰房，故予以先行解除列管。」等語(補字卷第58頁)，明言並無鄰房損害情形，原告卻執之主張據此知道鄰損，被告至今未賠償云云，顯然文證矛盾，不可採納。又原告雖聲請本院調閱台南市土木技師公會113年2月20日南土技字第0746號鑑定報告書，言明待證事實為本件起訴前，該公會已就拆屋造成之鄰損作成鑑定云云(訴字卷第225頁)，然經本院調閱之，始知該鑑定報告書乃是臺南市○市區○○○段000○000000○000000地號等7戶集合住宅新建工程施工前的鄰房現況鑑定報告書，並非針對本件主要爭點所為之鑑定，自無法憑以認定原告主張的虛實。再者，原告另提出台南市土木技師公會114年12月30日南土技字第3898號(案號：114-561)鑑定報告書(訴字卷第297-307頁，正本經被告提供及經本院調閱到院)，其鑑定結果記載「本案未施工前既有之損壞，其損壞修復費用為433,003元(損壞修復費用計算表及數量計算式詳附件六，鑑定標的物照相位置平面示意圖、損壞調查紀錄表及照片詳附件七)，至於係屬金虹建設、或前地主、或拆除工程之施工單位何者之責任，本會無相關合約資料足供判斷，亦不在本鑑定範圍。」(訴字卷第305、307頁)，可知原告所稱拆除系爭84號房屋是否造成原告的系爭84之1號房屋受損乙節，本不在該鑑定報告的鑑定範圍，且該鑑定內容所稱「本案未施工前既有之損壞」，指稱範圍甚廣，也無法據以判斷與本件主要爭點的關聯性。是以，原告所為上揭舉證，均無法證明其主張之被告金虹建設有限公司拆除上開84號房屋時造成其84號之1房屋損害，或被告金虹建設有限公司未盡指示監督義務使被告許光安拆除該84號房屋時造成其84號之1房屋損害，或被告許光安拆除該84號房屋時造成造成其84號之1房屋損害等事實，自不能以其一方之主張而憑認該等事實為真。

01 3.依上，原告雖然引用民法第184條第1項前段及第2項、民法
02 第191條，並主張民法第184條第2項的法律是指民法第774及
03 794條而為本件請求，然其主張的事實尚且不能證明，即無
04 函攝適用法律之可言。況民法第191條第1項是規定：「土地
05 上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之
06 所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害
07 非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之
08 注意者，不在此限。」乃是針對建築物、地上物設置、保管
09 欠缺造成損害所為的規範，與本件原告主張拆除房屋行為造
10 成鄰損的事實有別，並無適用可能。另外，民法第774條規
11 定：「土地所有人經營事業或行使其所有權，應注意防免鄰
12 地之損害。」、民法第794條規定：「土地所有人開掘土地
13 或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使
14 鄰地之建築物或其他工作物受其損害。」是針對土地所有人
15 課予防免鄰損的注意義務，與本件原告主張的事實亦不相同
16 (被告金虹建設有限公司部分)，也無法證明(被告許光安部
17 分)。是原告援引前揭規定，請求被告給付如其訴之聲明，
18 實難准許。

19 (三)綜上，原告依民法第184條第1項前段及第2項、民法第191條
20 規定，請求被告金虹建設有限公司應給原告433,003元及自
21 起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
22 利息，被告許光安應給付原告433,003元及自114年8月7日起
23 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，上開之給
24 付，於被告金虹建設有限公司或被告許光安任一人為給付
25 後，他人同免責任，均無理由，應駁回之。原告之訴既無理
26 由，其假執行之聲請亦失附麗，應併駁回之。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
29 列。

30 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
31 如主文。

01 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日
02 民事第四庭 法 官 盧亨龍
03 以上正本係照原本作成。
04 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
05 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日
08 書記官 彭蜀方