

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第223號

原告 李阿順

訴訟代理人 林楊鎰律師

被告 新東電子工業股份有限公司

法定代理人 蔡松苞

被告 元展開發工程有限公司

法定代理人 林姿君

被告 蔡永治

蔡嘉治

共同

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國111年6月17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

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明文。原告起訴時係聲明：(一)被告新東電子工業股份有限公司（下稱新東公司）及元展開發工程有限公司（下稱元展公司）應連帶給付原告至少新臺幣（下同）600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告新東公司應將如起訴狀附圖所示A牆壁拆除。(三)願供擔保請准宣告假執行；嗣於本院審理中追加蔡永治、蔡嘉治為被告，及追加民法191條之3為請求權基礎，並變更訴之聲明為：(一)被告應連

帶給付原告至少600萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告蔡永治、蔡嘉治應共同將起訴狀附圖所示A牆壁拆除。(三)願供擔保請准宣告假執行（本院卷二第201、335頁）。被告均無異議而為本案之言詞辯論（本院卷二第194、331頁），視為同意追加，合於上開規定。

二、被告新東公司之法定代理人於111年2月15日由蔡松芭變更為蔡永治，有新北市政府111年2月15日函文及公司變更登記表在卷可稽（本院卷二第523至526頁），惟被告新東公司有委任訴訟代理人，故訴訟程序並不當然停止，本院另行裁定由蔡永治承受訴訟，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告所有之門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○○000號1至2樓房屋（下稱系爭房屋）與被告蔡永治、蔡嘉治共有之434、436、438號1至2樓房屋（下稱舊有房屋）相鄰，為共同結構體，嗣被告蔡永治、蔡嘉治在434號房屋上加蓋3樓違章建築，如附圖A所示3樓牆壁越界到原告所有之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及系爭房屋，爰依民法第767條第1項中段規定，請求被告蔡永治、蔡嘉治拆除如起訴狀附圖所示A牆壁。

(二)嗣被告蔡永治、蔡嘉治前委請被告元展公司拆除舊有房屋，除未將上開越界的3樓牆壁拆除，竟將原告所有系爭房屋的連續結構樑及版主筋切除，未予補強，影響結構安全，其後興建大樓挖掘地下室等施工更造成系爭房屋傾斜、地面及牆壁龜裂。經原告委請台北市建築師公會鑑定，鑑定結果為結構補強費用為1,873,457元、其他損害修復費用為388,178元，且支出鑑定費用32萬元，共計2,581,635元。又系爭房屋傾斜無法改變，市價減損，此部分原告至少損失300萬元以上，爰依民法第184條第2項（違反民法第794條、建築法第69條、建築技術規則建築設計施工編第150條）、民法第1

85條第1項、第191條之3、桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第8條第2項、民法第196條規定，提起本件訴訟，先一部請求600萬元，待鑑價後再擴張等語。

(三)並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告則以：

(一)被告蔡永治、蔡嘉治於103年間申請拆除執照後於104年間拆除舊有房屋，拆除時已留設外露鋼筋，此後共同壁由原告單獨管理使用，原告於104年起即知悉上開拆除後牆面及鋼筋留設狀態，縱認有侵權行為，原告於110年提起本件訴訟已逾2年時效。又原告於108年9月間透過配偶來電要求被告元展公司協助切除外露鋼筋並打石鏟平牆面，則台北市建築師公會鑑定之基礎即「切齊鋼筋」、「切除梁、版筋至錨定長度不足」，乃原告決定並要求被告元展公司協助處理，果真因此有結構補強之必要，應由原告自行負責。至於3樓之共同壁，在被告蔡永治、蔡嘉治於100年購買舊有房屋前已存在，且原告有利用該3樓之共同壁搭設棚架迄今，原告請求鄰損之賠償金亦包括3樓共同壁之裂紋修補費用，可知此共同壁為原告與被告蔡永治、蔡嘉治之前手共有共用，原告請求被告蔡永治、蔡嘉治拆除顯違反誠信原則及權利濫用，應予駁回。

(二)又被告新東公司委託被告元展公司興建新大樓，於107年12月申請建造執照、108年3月申報開工，故該基地自拆除舊房屋至建新大樓，中間有長達5年的時間處於空地狀態。原告之系爭房屋屋齡30餘年，且長期因原告開設廣大電機行，堆放大量物料，疑有超載使用，在被告興建新大樓之前，已有多處樑柱、牆面、磁磚發生裂縫及剝落、房屋傾斜，經台灣省土木技師公會在施工前鑑定測得之傾斜率為1/354及1/963。嗣被告元展公司在系爭房屋鄰地興建大樓期間，雖有造成系爭房屋地坪及部分樑柱、牆面增加些許非結構性之裂紋等損害，經桃園市建築師公會鑑定之賠償金額388,178元（包含修復費215,276元及非工程性補償費172,902元），被

01 告元展公司已於110年3月11日依據「桃園市建築工程施工損
02 害鄰房爭議事件處理辦法」第11條規定，超額提存661,085
03 元予原告受領，原告重複請求為無理由。另台北市建築師公
04 會鑑定報告亦認定無明顯涉及鄰房施工導致傾斜或沉陷之證
05 明，故原告請求被告賠償系爭房屋傾斜之市價減損，毫無依
06 據。再者，原告於桃園市建築師公會鑑定後，自行片面另行
07 申請由台北市建築師公會鑑定，所支出之鑑定費用32萬元不
08 能請求被告負擔。

09 (三)並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之
10 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、經查：(一)原告為系爭房屋及坐落之000地號土地之所有權人
12 (於77年間因買賣取得)；被告蔡永治、蔡嘉治為相鄰之舊
13 有房屋及坐落之003、004、005地號土地之共有人(均於100
14 年間因買賣取得)。(二)被告蔡永治、蔡嘉治於102年間向桃
15 園市政府申請取得拆除執照(102拆字第會龜75號)，拆除
16 舊有房屋，核准開工日期為103年1月22日，核准竣工日期為
17 104年1月22日。(三)被告新東公司於107年間向桃園市政府申
18 請取得建造執照(107桃市都建執照字第會龜766號)，並由
19 被告元展公司承攬在上開拆除後基地興建地上6層、地下2層
20 之房屋1棟(下稱系爭新建工程)，於108年3月20日開工，
21 嗣於109年7月9日竣工(使用執照號碼110桃市都施使字第龜
22 244號)。(四)台灣省土木技師公會於108年2月20日作成「施
23 工前鄰房現況鑑定報告」。(五)桃園市土木技師公會於108年9
24 月16日作成「損壞修復鑑定報告書」。(六)桃園市建築師公會
25 於110年1月13日作成「房屋損害鑑定報告書」。(七)被告元展
26 公司於110年3月11日為原告提存661,085元。(八)台北市建築
27 師公會於110年5月28日作成「李阿順自宅施工損鄰及現況鑑
28 定報告書」等情，有建物、土地登記第一類謄本、拆除執
29 照、建物、土地登記第二類謄本、使用執照、提存事件影
30 卷、工程合約書及土地建物查詢資料等件可參(本院卷一第
31 66至70、146至206頁，卷二第117、141至151、241、531至

01 至536頁；外放之台北市建築師公會鑑定報告書，其中第91
02 至217頁為桃園市土木技師公會鑑定報告書，其中第218至33
03 5頁為桃園市建築師公會鑑定報告書；外放之本院110年度存
04 字第457號清償提存影卷，其中第10至15頁為系爭新建工程
05 合約書），堪信為真實。

06 四、得心證之理由：

07 (一)原告請求被告連帶賠償其他損害修復費用388,178元，為有
08 理由，惟被告已清償。

09 1. 按土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地
10 基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其
11 損害，民法第794條定有明文。次按，建築物在施工中，
12 鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視需
13 要作防護其傾斜或倒壞之措施。挖土深度在一公尺半以上
14 者，其防護措施之設計圖樣及說明書，應於申請建造執照
15 或雜項執照時一併送審，建築法第69條亦定有明文。再
16 按，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
17 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
18 任，民法第184條第2項本文、第185條第1項本文分別定有
19 明文。

20 2. 關於系爭新建工程是否造成系爭房屋之損害及修復金額若
21 干：

22 (1)被告元展公司前聲請由桃園市土木技師公會鑑定，嗣該
23 公會108年9月16日作成「損壞修復鑑定報告書」，鑑定
24 結論為：「經與原現況鑑定報告比對後，顯示鑑定標的
25 物之沉陷隆起值及傾斜率施工前後有些微之變化，惟其
26 變化數值尚在容許範圍內；再由現場調查資料結果顯
27 示，鑑定標的物結構體之裂縫損壞有增加現象，惟受損
28 部份大部分為附屬構造（如磁磚、地板、天花板、建築
29 物增建處等受損或分離），主結構體之梁、柱等尚稱良
30 好。據此研判，鑑定標的物之現況有受到工地開挖施工
31 影響，惟施工對鑑定標的物結構體安全之影響尚在容許

範圍內，因此可經由修復方式予以恢復，若經修復後，應不致影響結構物施工前原始規範設計之安全性及使用年限。」，並估算修復費用為189,455元（外放之鑑定報告第99、100、101頁）。

(2)嗣原告申請由桃園市建築師公會鑑定，該公會於110年1月13日作成「房屋損害鑑定報告書」，鑑定結果為：「5. 鑑定標的物現場水平、垂直測量結果與…施工前鄰房現況鑑定報告書之水平、傾斜測量比對鑑定標的物，從施工中至鑑定時其變化皆小於1/200，依據鑑定手冊內容研判，標的物結構尚無安全之虞。」、「6. 本次新增一至二樓鑑定標的物現場水平測量結果至鑑定時其變形量，惟2樓H2變形量大於1/150外其餘皆小於1/180，因無法與施工前進行比對故以非工程性補償費估算。」、「9. 本案依據中華民國全國建築師公會鑑定手冊，損壞鑑估費用進行現有房屋，粉刷油漆估算，惟標的物在鄰房尚未施工時已產生裂縫並於施工過程中經歷地震等因素，鑑定人將產生之損害估算總費用並考慮衡平原則，視現場損害之原因分析及產生之狀態，研判部分不可歸責於施工單位之因素，以下列原則計算其損害修復費用含非工程性補償費。」（外放之鑑定報告第229、230頁）。並估算損害修復費用為215,276元及非工程性補償費172,902元，以上損害修復總費用為388,178元（外放之鑑定報告第230、289、290頁，明細如附件1）。

(3)原告另聲請由台北市建築師公會鑑定，該公會於110年5月28日作成「李阿順自宅施工損鄰及現況鑑定報告書」，關於損壞修復費用，該公會採取前開(1)、(2)鑑定報告中金額大者即388,178元（外放之鑑定報告第8頁）。

3. 被告新東公司及元展公司不爭執損害修復總費用為388,178元（包含損害修復費用為215,276元及非工程性補償費17

2,902元），且願意賠償（本院卷一第363頁）。故原告依民法第184條第2項、第185條規定，請求被告新東公司及元展公司連帶賠償，即屬有據。而被告蔡永治、蔡嘉治為土地所有權人，其因建築造成鄰地建築物受損，亦應負連帶賠償責任。

4. 按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。次按，非依債務本旨或向無受領權人所為之清償提存，其債之關係不消滅，提存法第22條定有明文。又依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第11條規定：「經評審會協調仍無法達成協議者，由評審會依附表二規定比例為下限，評定受損房屋修復之費用，並由起造人及承造人將評定之賠償費用，以受損戶為受取權人名義提存於法院。雙方如對賠償數額仍有異議者，應循司法途徑解決。」。
5. 查原告與被告新東公司、元展公司因系爭新建工程鄰損事件，已作成鑑定報告（即桃園市建築師公會鑑定，該公會於110年1月13日作成「房屋損害鑑定報告書」），仍協商不成，嗣桃園市建築爭議事件評審委員會110年2月25日第1次會議決議：「本案依法提存，請起造人依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第11條規定，以661,085元【 $200,000 \times 1.8 + (388,178 - 200,000) \times 1.6 = 661,085$ 元】送法院提存，依前開辦法第16條規定予以解除列管。」，故被告元展公司於110年3月11日以原告為受取權人提存661,085元予本院，業經本院調取本院110年度存字第457號卷核閱屬實（影卷外放），該提存通知書已於110年3月16日合法送達原告，原告處於隨時可受領之情形，應認被告元展公司於110年3月16日已清償損害修復總費用為388,178元，不因原告未領取而受影響。
6. 再按，因連帶債務人中之一人為清償、代物清償、提存、抵銷或混同而債務消滅者，他債務人亦同免其責任，民法

第274條定有明文。被告元展公司既已清償388,178元，則其餘連帶債務人即被告東元公司、蔡永治、蔡嘉治亦同免責。

(二)原告請求被告連帶賠償結構補強費用1,873,457元，為無理由。

1. 原告聲請由台北市建築師公會鑑定，該公會於110年5月28日作成「李阿順自宅施工損鄰及現況鑑定報告書」，鑑定結果為「標的物有沉陷（傾向工地側）與主梁切除梁、版筋致錨定長度不足之情事，導致標的物有結構安全之疑慮，建議結構補強。建議補強的方式為：6mm鋼板用化錨索固於RC，縫隙以EPOXY灌注。補強費用以鋼板補強概估，費用約為1,873,457元。」（外放之鑑定報告第8頁）。

2. 然查，關於「標的物有沉陷（傾向工地側），導致標的物有結構安全之疑慮」之鑑定結論，與桃園市土木技師公會於108年9月16日作成「損壞修復鑑定報告書」、桃園市建築師公會於110年1月13日作成「房屋損害鑑定報告書」均認為不影響結構安全之意見不同（詳本判決四之(一)之2所述）。且台北市建築師公會於鑑定時新增之測量點，並無施工前之數據可資參照，參台北市建築師公會鑑定報告記載：「T4的傾斜量較大，研判可能發生之原因有：(1)原本營造過程精度不佳。(2)建物長期不均勻沉陷。(3)鄰房施工造成。(4)原設計為獨立基腳加連梁基礎，先天上1FL版下較易掏空。本次測量為加測之數據因無施工前之數據，故只能做為標的物傾斜趨勢之分析，根據數據標的物現況有靠向工地側傾斜之趨勢。」（外放之鑑定報告第7頁）。可知新增測量點傾斜之原因未必即為鄰房施工造成。倘與台灣省土木技師公會施工前鄰房現況鑑定報告所測量之側線4、5傾度比較，台北市建築師公會鑑定報告係記載「本次測量數值差異不大惟傾斜方向有向後方傾斜之趨勢，無明顯涉及鄰房施工導致傾斜或沉陷之證明」（外放之鑑定

01 報告第6頁，傾度比對結果如附件2），可證明系爭新建工程
02 施工並未造成系爭房屋結構不安全。

03 3. 關於「與主梁切除梁、版筋致錨定長度不足之情事，導致
04 標的物有結構安全之疑慮」之鑑定結論：

05 (1) 台北市建築師公會鑑定結論固記載：「經與標的物所有
06 權人探訪、調閱原始設計圖說及竣工資料，標的物與鄰
07 房原為一共同結構體，今鄰房拆除重建故切除標的物連
08 續結構樑、版主筋，且未補強該主筋錨定強度及施作補
09 強錨座，導致標的物結構樑、版主筋錨定長度不足，致
10 使結構強度大減有安全上疑慮」等語（外放之鑑定報告
11 第5頁）。

12 (2) 惟台北市建築師公會所引用之桃園市土木技師公會於10
13 8年9月16日作成「損壞修復鑑定報告書」中之照片（外
14 放鑑定報告第84、112頁）為遠觀照片，拍攝模糊，難
15 以看出有無預留鋼筋。且原來的連棟建築僅1、2樓，不
16 包括其後增建之3樓，有建物竣工照片、建物登記第一
17 類、第二類謄本、建物測量成果圖附卷可參（外放鑑定
18 報告第81頁，本院卷一第66頁，卷二第141至157頁），
19 則3樓牆壁未保留鋼筋並不影響結構安全，況原告系爭
20 房屋3樓為增建之鐵皮棚架，而非連棟建築。

21 (3) 關於1、2樓拆除後是否有預留鋼筋、補強該主筋錨定強
22 度及施作補強錨座之情形，被告辯稱原告於108年9月間
23 透過配偶來電要求被告元展公司協助切除外露鋼筋並打
24 石鏝平牆面乙節，業據其提出下列證據：

25 ① 被告元展公司該建案之專案負責人甲於108年9月21日
26 在被告新東公司之通訊軟體LINE群組內貼文：「前天
27 幫鄰房廣大電機將拆屋後外露的排水管接好後，就不
28 會有下雨時大量雨水流進鄰房的現象，今早廣大電機
29 的老闆娘來電告知有感受到排水管接好後的成效，她
30 有表示感謝之意，她也有提到希望將外露的鋼筋也做
31 處理，不要鋼筋外露及滲水的問題發生，我有回應會

盡力處理妥善。」（本院卷一第208頁）。

②甲於108年10月3日在該群組內貼文：「目前先將鄰房舊有樑版處突出的混凝土打平，外露鋼筋切除後上紅丹漆，接著防水粉刷，然後再做一次防水，今天鄰房李老闆也有來看施工過程，所以施工是得到允許的，希望弄好後能讓他們滿意。」（本院卷一第210頁）。

③訴外人乙依108年10月3日在群組內建立之「10/3鄰房舊樑版處打石整平」相簿，其內照片可看出被告蔡永治、蔡嘉治拆除舊有房屋後有預留鋼筋（本院卷一第210頁，卷二第243至251頁）。

(4)本院審酌被告提出之108年9月、10月之LINE對話記錄為被告東元公司及元展公司為聯繫系爭新建工程進行事項所為，且切除系爭房屋外牆外露鋼筋並非系爭新建工程之範圍，如非原告要求，被告元展公司實無必要多此一舉，況切除系爭房屋外牆外露鋼筋會造成震動及聲響，原告不可能不知情，倘非經原告同意，被告元展公司不可能無端去切除系爭房屋外牆外露鋼筋。故被告辯稱是原告要求被告元展公司協助切除外露鋼筋並打石鏟平牆面乙節，應可採信。

(5)則台北市建築師公會鑑定之基礎即「鄰房拆除重建故切除標的物連續結構梁、版主筋，且未補強該主筋錨定強度及施作補強錨座」之基礎事實，尚乏依據。而原告決定並要求被告元展公司切除系爭房屋外牆外露鋼筋，果真因此有結構補強之必要，應由原告自行負責。

4. 小結：系爭新建工程施工並未造成系爭房屋結構不安全，且原告決定並要求被告元展公司切除系爭房屋外牆外露鋼筋，被告並無侵權行為可言，故原告請求被告連帶賠償結構補強費用1,873,457元，為無理由。

(三)原告請求被告賠償系爭房屋因傾斜造成市價減損至少損失300萬元以上，為無理由。

01 1. 桃園市土木技師公會於108年9月16日作成「損壞修復鑑定
02 報告書」、桃園市建築師公會於110年1月13日作成「房屋
03 損害鑑定報告書」均認傾斜不影響結構安全（詳本判決四
04 之(一)之2所述）。而本院認台北市建築師公會於110年5月2
05 8日作成「李阿順自宅施工損鄰及現況鑑定報告書」鑑定
06 報告新增測量點傾斜之原因未必即為鄰房施工造成。倘與
07 台灣省土木技師公會施工前鄰房現況鑑定報告所測量之側
08 線4、5傾度比較，台北市建築師公會鑑定報告係記載「本
09 次測量數值差異不大惟傾斜方向有向後方傾斜之趨勢，無
10 明顯涉及鄰房施工導致傾斜或沉陷之證明」（傾度比對結
11 果如附件2，即外放之鑑定報告第6頁），可證明系爭新建
12 工程施工並未造成系爭房屋結構不安全（詳本判決四之(二)
13 之2所述）。則系爭房屋既無結構不安全，尚難認系爭房
14 屋即因傾斜造成市價減損。

15 2. 況系爭房屋於施工前已有傾斜，縱於施工後有傾斜，發生
16 之原因非必然與系爭新建工程有關，依台北市建築師公會
17 於110年5月28日作成「李阿順自宅施工損鄰及現況鑑定報
18 告書」已記載：「標的物原使用執照1F用途為廠房，但依
19 現況物料堆放之情形，疑有超載使用之情事。」等語（外
20 放之鑑定報告第4頁）、「T4的傾斜量較大，研判可能發
21 生之原因有：(1)原本營造過程精度不佳。(2)建物長期不均
22 勻沉陷。(3)鄰房施工造成。(4)原設計為獨立基腳加連梁基
23 礎，先天上1FL版下較易掏空。本次測量為加測之數據因
24 無施工前之數據，故只能做為標的物傾斜趨勢之分析，根
25 據數據標的物現況有靠向工地側傾斜之趨勢。」（外放之
26 鑑定報告第7頁）。則系爭房屋縱因傾斜造成市價減損，
27 亦非應由被告賠償，故原告請求被告連帶賠償系爭房屋因
28 傾斜造成市價減損至少損失300萬元以上，為無理由。從
29 而，原告聲請鑑定系爭房屋因傾斜造成市價減損金額若干
30 （本院卷一第59頁，卷二502頁），即無調查之必要。

31 (四)原告請求被告連帶賠償台北市建築師公會鑑定費用32萬元，

01 為無理由。

02 1. 依桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第8條
03 第1項前段、第2項規定：「受損戶依第5條第3項規定申請
04 鑑定，應自現場勘查或接獲監造人及承造人之專任工程人
05 員出具之安全報告書之次日起二個月內為之。」、「前項
06 鑑定結果認定房屋之損害確係因施工所致者，鑑定費用應
07 由起造人及承造人負擔。」，而同辦法第5條第3項規定係
08 指受損人於鄰損案件協調程序中申請之鑑定。另依系爭新
09 建工程使用執造可知起造人為被告新東公司、承造人為被
10 告元展公司（本院卷二第241頁）。

11 2. 依桃園市建築爭議事件評審委員會109年9月21日第5次會
12 議決議：「本案請起造人依桃園市建築工程施工損害鄰房
13 爭議事件處理辦法規定與受損戶協調鑑定單位，俟鄰房損
14 害修復及安全鑑定報告作成後，並積極與各受損戶再行協
15 商溝通，協商不成再提會審議。」（提存卷影卷第7
16 頁）。嗣依桃園市建築爭議事件評審委員會110年2月25日
17 第1次會議紀錄說明記載：「2. 前次會議決議為請起造人
18 依規定與受損戶協調鑑定單位作成鑑定報告，倘協商不成
19 再提會審議。3. 本案已作成鑑定報告，與受損戶協商不成
20 提會審議。」、決議記載：「本案依法提存，請起造人依
21 桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第11條規
22 定，以661,085元【 $200,000 \times 1.8 + (388,178 - 200,000) \times 1.6 = 661,085$ 元】送法院提存，依前開辦法第16條規定予
23 以解除列管。」（提存卷影卷第9頁），提存金額計載之
24 基礎即係依桃園市建築師公會於110年1月13日作成「房屋
25 損害鑑定報告書」之結論（外放之鑑定報告第230頁）。
26 故前開辦法第8條第2項所指應由起造人及承造人負擔的鑑
27 定費用，應係指桃園市建築師公會於110年1月13日作成
28 「房屋損害鑑定報告書」之費用。

29
30 3. 原告於桃園市建築師公會於110年1月13日作成「房屋損害
31 鑑定報告書」後，復於110年3月26日向台北市建築師公會

01 申請鑑定（外放之鑑定報告第1頁），斯時鄰損案件協調
02 程序已終結，且難認屬必要之鑑定，則原告主張依桃園市
03 建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法第8條第2項規
04 定，請求被告連帶賠償台北市建築師公會鑑定費用32萬
05 元，尚屬無據。

06 (五)原告請求被告蔡永治、蔡嘉治拆除如起訴狀附圖所示A牆
07 壁，為無理由。

08 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
10 權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。
11 次按，權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為
12 主要目的，民法第148條第1項定有明文。再按，權利之行
13 使，是否以損害他為人主要目的，應就權利人因權利行使
14 所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之
15 損失，比衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極
16 少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損
17 害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之
18 解釋。（最高法院71年台上字第737號民事判決意旨參
19 照）。

20 2. 原告主張被告蔡永治、蔡嘉治在434號房屋上加蓋3樓違章
21 建築，如附圖A所示3樓牆壁越界到原告所有之系爭土地及
22 系爭房屋，故請求被告蔡永治、蔡嘉治拆除如起訴狀附圖
23 所示A牆壁。然為被告所否認。經查，被告蔡永治、蔡嘉
24 治於100年9月1日因買賣取得434號房屋所有權，有建物登
25 記第二類謄本在卷可稽（本院卷二第141頁），而依97年1
26 2月、98年8月之google街景列印網頁可看出斯時原告有利
27 用如起訴狀附圖所示3樓A牆壁搭設棚架（本院卷二第46
28 1、463頁），此狀態於110年2月即被告蔡永治、蔡嘉治將
29 434號房屋拆除後（保留如起訴狀附圖所示3樓A牆壁未拆
30 除），未曾改變（本院卷二第465頁），姑不論如起訴狀
31 附圖所示3樓A牆壁是否占用系爭土地，原告與被告蔡永

01 治、蔡嘉治之前手共同利用該牆壁至少10餘年，相安無
02 事，即便有占用系爭土地，應已得原告之同意，原告現請
03 求拆除該面牆壁，有違誠信原則。況且，被告蔡永治、蔡
04 嘉治已於104年間拆除434號房屋，新建之房屋並未利用該
05 面牆壁，亦有google街景列印網頁可參（本院卷二第423
06 頁），新房屋與原告之系爭房屋棟距狹小，縱拆除該面牆
07 壁，所得之空間無利用之實益，更何況，該面牆壁目前是
08 原告在使用，原告更請求被告賠償該面牆壁裂縫之損害，
09 亦有桃園市建築師公會鑑定報告附卷為憑（本院卷二第48
10 5至495頁），則原告請求被告拆除該面牆壁，依原告提出
11 之拆除費用估價單，被告約需花費58萬元至60萬元（本院
12 卷二第509至513頁），然對原告之利益甚微，甚至還有損
13 害，亦即原告3樓之鐵皮棚架失所依靠，必須另設鐵架支
14 撐以免倒塌，則原告請求被告蔡永治、蔡嘉治拆除該面牆
15 壁，可謂損人不利己，是屬權利濫用，不應准許。

16 3. 本院既認定被告蔡永治、蔡嘉治無須拆除該面牆壁，則原
17 告聲請測量該面牆壁是否占用系爭土地測量（本院卷二50
18 2頁），即無調查之必要。

19 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、民法第184條第2
20 項、民法第185條第1項、第191條之3、桃園市建築工程施工
21 損害鄰房爭議事件處理辦法第8條第2項、民法第196條規
22 定，請求(一)被告應連帶給付原告至少600萬元及自起訴狀繕
23 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告蔡
24 永治、蔡嘉治應共同將起訴狀附圖所示A牆壁拆除，均無理
25 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
26 依據，併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
28 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 7 月 15 日
31 民事第三庭 法 官 吳佩玲

01 附件1、損害修復表費用（印自外放之鑑定報告第289、290
02 頁）。

03 附件2、傾度比對結果（印自外放之鑑定報告第6頁）

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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 111 年 7 月 15 日

08 書記官 龍明珠