

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2370號

原告 張秀美

原告 徐晉懋

共同

訴訟代理人 黃志傑律師

被告 元星事業有限公司

法定代理人 許千容

訴訟代理人 邱靖貽律師

上列當事人間請求履行協議事件，經本院於民國109年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應依民國107年8月22日與原告協議之內容將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號及同路000巷0號房屋○○○區○○段0000及0000地號土地相連之共同壁，依附件一藍線所示之範圍、面積以附件二之企口板材料包覆。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾捌萬玖仟元供擔保後，得為假執行。

如被告以新台幣伍拾陸萬柒仟捌佰元供擔保後，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

1 原告張秀美為現代法國實業社之負責人，在門牌號碼「新北市○○區○○路○○○號及同路000巷0號」（以下簡稱系爭房屋），與原告徐晉懋一同經營婚紗攝影業務。因鄰屋即位於○○區○○段0000及0000地號之建物，於民國107年間參與危老都更改建而拆除，保留系爭房屋與鄰屋之共同壁未拆，但共同壁壁面裸露，使原告所經營之婚紗店，自同年4月起即漏水不斷，老鼠、蟑螂亦會自共同壁壁面進入店內，令原告不堪其擾。

2 前述情形經原告向新北市政府工務局陳情，新北市政府工務局於107年8月22日邀請起造人被告公司、監造人盧昱宏建築師、承造人成功營建股份有限公司（以下簡稱成功營建公司

01)與原告二人共同協調，出席者有被告之負責人許千容及忻
02 揚建設股份有限公司（以下簡稱忻揚公司）之負責人宋驊倫
03 （許千容之配偶）、盧昱宏建築師、訴外人林建宏（代表成
04 功營建公司），被告公司負責人許千容於會議中同意自共同
05 壁之外部進行維修，並承諾於二周內以企口板進行外牆全面
06 包覆，有原證五該日會議錄音內容可稽，並據新北市政府工
07 務局施工科科長潘亮宇證述在卷，新北市政府工務局作成記
08 錄在案，該記錄之會議結論：「有關本案工程施工導致鄰居
09 （新北市○○區○○路○○○號及南山路000巷0號等2戶）之漏
10 水問題，經雙方協商同意，原則由起、承、監造人於兩周內
11 使用企口板材料從外牆進行防水修繕工程，另內部如有局部
12 防水施工作業之必要性，陳情人願配合施作，後續細部施工
13 部分由雙方再行討論」，新北市政府工務局並將此會議記錄
14 函送被告公司，惟被告公司並未依上開協議內容履行，僅以
15 防水漆及彈泥塗抹共同壁外牆，於外牆之一角以烤漆板包覆
16 ，故系爭房屋至今仍滲漏不斷，鼠患頻繁，原告不得已提起
17 本件訴訟，訴請被告公司依上開協議內容以企口板將外牆全
18 面包覆。

19 3原告已請廠商陳報以附件二所示之企口板材料包覆共同壁之
20 施作方式，企口板之厚度為15mm，50型C型鋼之厚度為25mm
21 ，完工後壁面厚度僅增加40mm，且可從原告系爭房屋那一側
22 架吊車下去作，並無被告所稱會影響使用執照核發及無法施
23 作之問題。

24 4並聲明：

25 被告公司應依107年8月22日與原告協議之內容將門牌號碼新
26 北市○○區○○路○○○號○○區○○路○○○巷○號房屋○○○
27 區○○段0000及0000地號土地相連之共同壁，依附件一藍線
28 所示之範圍、面積，以附件二所示之企口板材料包覆。願供
29 擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 1原告徐晉懋在法律上就系爭房屋有何權利可得主張，就本件

01 訴訟，是否具備當事人適格，恐有疑義。

02 2 原證二會議紀錄並非兩造合意內容，實無「協議」存在可言
03 ：

04 原證二會議紀錄係新北市政府工務局於協調會後後自行作成
05 寄送被告，未經被告或承造人、監造人之確認。被告發現原
06 證二會議紀錄與協調會討論內容不符，即發函向新北市政府
07 工務局澄清並請求更正，然未獲置理。被告否認曾同意就系
08 爭房屋使用企口板材料從外牆進行防水修繕工程，原告請求
09 被告履行「協議」，洵屬無由。被告之法代許千容於協調會
10 提出「如果沒有違章」「沒有超出地界之問題」「要所有權
11 人跟起造人全部都要同意」，才能稱兩造已達成協議。被告
12 未經共同壁所有人之同意，即以企口板包覆，係侵害共同壁
13 所有人之所有權，且企口板包覆所增加之厚度係坐落在第三
14 人土地上，未經第三人同意，即屬越界之違章建築，並違反
15 新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第47條第2項處
16 理原則「鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺且應以淨
17 空設計之要求」，淨寬不足二公尺會影響將來新建工程完成
18 後使用執照之核發，本件未能符合上開前提，兩造自無達成
19 協議可言。倘原告執意主張兩造已有協議，該協議亦因以不
20 能之給付為契約標的，依民法第246條之規定，該協議無效
21 。被告亦非共同壁之所有人，被告不具施作之合法權源，無
22 從為強制執行，且新建工程正在進行，共同壁距離新建工程
23 鷹架間之距離僅剩70公分，實際上亦無從依照原告之聲明為
24 強制執行，原告之請求明顯違法，不應准許。

25 3 雖被告並未同意就系爭房屋使用企口板材料從外牆進行防水
26 修繕工程，然基於敦親睦鄰，遂請訴外人忻揚公司協助處理
27 系爭房屋屋頂及外牆透空部分進行施工。詎料，訴外人忻揚
28 公司指示訴外人達菖工程有限公司（以下簡稱達菖公司）於
29 107年9月11日在現場準備施工時，竟遭原告徐晉懋無端警告
30 不准達菖公司施工，忻揚公司迫於無奈，只好發存證信函以
31 求自保。惟忻揚公司仍持續與原告溝通，嗣於107年9月15日

、9月18日、9月20日、9月21日自共同壁外部施工，完成屋頂漏水修繕、外牆防水修繕及屋頂側邊封板等工程，使用企口板填補系爭房屋原有破洞，並拍照存證（參被證4）。退萬步言，縱認兩造於協調會有達成使用企口板材料從外牆進行防水修繕工程，則被告亦已履行完畢。至於原告主張目前系爭房屋仍有滲漏水問題云云，實係原告自行在屋頂、牆面施作H型鋼、C型鋼等工程所致（參被證5）。由現場照片可知，原告將鋼樑直接穿過屋頂、釘裝在外牆，造成破損、裂縫、穿孔等，豈有可能不造成滲漏水？系爭房屋屋齡高達50年，若要在牆面上全部包覆企口板，必須在牆面鑽孔打洞安裝C型鋼，反而會增加重量，非系爭房屋結構所能承受，且一旦鑽孔後，漏水滲水將更加惡化，根本不能解決原告所稱之漏水問題。

4 系爭房屋所有權人即訴外人傅琬棋、傅琬茜、王泓浚原本有加入系爭工程重建案，之後因故退出，並與忻揚公司簽訂和解書，訴外人傅琬棋等之代理人即原告徐晉懋，承諾不得自行或透過第三人以任何直接或間接方式干擾、阻撓或妨礙系爭工程重建案之進行（參被證6），後來卻因共同壁產權問題（參被證7），對忻揚公司心懷不滿，即假借滲漏水名義，不斷向新北市政府相關單位陳情，原告張秀美並另案對忻揚公司提起訴訟，如今又基於相同之滲漏水問題，再度對被告公司興訟，心態實屬可議等語置辯。

5 並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭之事實

1 原告張秀美為現代法國實業社之負責人，在系爭房屋與原告徐晉懋一同經營婚紗攝影業務。因鄰屋即位於○○區○○段0000及0000地號之地上建物，於107年間參與危老都更改建而拆除，保留系爭房屋與鄰屋之共同壁未拆。

2 原告二人向新北市政府工務局陳情，經新北市政府工務局於107年8月22日邀請起造人被告公司、監造人盧昱宏建築師、

01 承造人成功營建公司與原告二人共同協調，出席者有被告之
02 負責人許千容及忻揚公司之負責人宋驊倫（許千容之配偶）
03 、盧昱宏建築師，訴外人林建宏則代表成功營建公司出席。
04 新北市政府工務局作成會議紀錄在案，會議結論「有關本案
05 工程施工導致鄰居（新北市○○區○○路○○○號及南山路000
06 巷0號等2戶）之漏水問題，經雙方協商同意，原則由起、承
07 、監造人於兩周內使用企口板材料從外牆進行防水修繕工程
08 ，另內部如有局部防水施工作業之必要性，陳情人願配合施
09 作，後續細部施工部分由雙方再行討論」，新北市政府並將
10 此會議紀錄函送被告公司，惟被告公司並未依上開協議內容
11 以企口板在外牆全面包覆，僅以防水漆及彈泥塗抹共同壁外
12 牆，於外牆之一角以烤漆板包覆。

13 四、原告主張：其二人於107年8月22日與被告之負責人許千容及
14 忻揚公司之負責人宋驊倫（許千容之配偶）、盧昱宏建築師
15 、訴外人林建宏（代表成功營建公司）協議，被告公司負責
16 人許千容於會議中同意自共同壁之外部進行維修，並承諾於
17 二周內以企口板進行外牆全面包覆，然被告並未依協議履行
18 ，原告依照協議訴請被告依約履行等情，亦即原告主張其依
19 據協議具有給付請求權，被告負有給付義務，原告訴請被告
20 履行協議內容，當事人即為適格，被告質疑原告不具當事人
21 適格，自無可採。

22 五、被告公司負責人許千容與原告二人於107年8月22日在新北市
23 政府工務局協調會議中，許千容同意自共同壁之外部進行維
24 修，並承諾於二周內以企口板進行外牆全面包覆，有原證五
25 該日會議錄音內容可稽，卷一第227頁至第235頁是討論用企
26 口板材質，第239至241頁是討論外牆全面包覆「元星許千容
27 ：是，是要整個牆面全部都做，陳議員：啊，沒錯啊，你不
28 是剛這樣答應的嘛。潘科長：就這樣上面封起來。元星許千
29 容：可以嗎。陳議員：你剛不是自己答應又又又變了。元星
30 許千容：不是啦，剛不是在講這個部分嗎。黃律師：你如果
31 只做那個部分可能防水性會比較差一點。陳議員：不是啦剛

01 剛就已經答應了現在又變了，我是覺得很奇怪耶。潘科長：
02 要做一次就把它做好嗎，陳議員：對啊，元星許千容：我共
03 同壁不是只有這兩面耶。盧昱宏建築師：兩面啦，跟他們是
04 兩面啦。元星許千容：對啊，陳議員：我覺得你們應該是喔
05 ，應該是敦親睦鄰啦，把隔壁弄好，你們就不用煩惱這隔壁
06 的事情啦，不用每天在那邊煩惱，我覺得是最最最好的事情
07 了。潘科長：你接下來還有兩三年的施工耶。陳議員：為什
08 麼為了這一點小事情。忻揚建設宋驊倫：好啦，議員那個我
09 們應該是可以做得到啦。陳議員：謝謝你喔！感謝你喔！忻
10 揚建設宋驊倫：不要這樣講。元星許千容：感謝議員。元星
11 許千容：就議員說了」。卷一第253頁至第257頁「忻揚建設
12 宋驊倫：科長那個部分的話，我們是同意說幫他們照他們的
13 意思去把共同壁給美化起來跟防水做起來這些沒問題。....
14 元星許千容：是我們這邊施工處理。潘科長：你們施工就是
15 說他們那個剛剛講的嘛，企口板說成本差不了多少的話。元
16 星許千容：好，差不了多少的話，我們這樣來處理可以嗎。
17 ...兩個禮拜我們盡量就趕快先修」，並據新北市政府工
18 務局施工科科長潘亮宇證述在卷（見108年10月31日言詞辯
19 論筆錄），新北市政府工務局作成記錄在案，該記錄之會議
20 結論：「有關本案工程施工導致鄰居（新北市○○區○○路
21 ○○○號及南山路000巷0號等2戶）之漏水問題，經雙方協商同
22 意，原則由起、承、監造人於兩周內使用企口板材料從外牆
23 進行防水修繕工程，另內部如有局部防水施工作業之必要性
24 ，陳情人願配合施作，後續細部施工部分由雙方再行討論」
25 （見原證二），綜合以上證據，原告主張兩造已達成自共同
26 壁之外部進行維修，並承諾於二周內以企口板進行外牆全面
27 包覆之協議，應可採信。

28 六、被告辯稱：被告未經共同壁所有人之同意，即以企口板包覆
29 ，係侵害共同壁所有人之所有權，且企口板包覆所增加之厚
30 度係坐落在第三人土地上，未經第三人同意，即屬越界之違
31 章建築，並違反新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則

第47條第2項處理原則「鄰地境界線距離淨寬最小不得低於二公尺且應以淨空設計之要求」，淨寬不足二公尺會影響將來新建工程完成後使用執照之核發，本件未能符合上開前提，兩造自無達成協議可言。倘原告執意主張兩造已有協議，該協議亦因以不能之給付為契約標的，依民法第246條之規定，該協議無效等語。經查，系爭房屋之鄰房除共同壁外，業經拆除滅失，當初為何保留共同壁，應係考量如果拆除到共同壁之中線，會影響原告系爭建物之安全，因而保留共同壁，該已拆建物所有權已經滅失，原屬於已拆除建物之共同壁所有權亦滅失，並無被告所辯在共同壁上以企口板包覆有侵害共同壁所有權之問題。至於在共同壁上以企口板包覆有無構成違章建築之問題，依據新北市政府工務局109年2月17日新北工施字第1090227746號函所載，如未增加室內空間前提下，僅以粉刷牆面、貼磚、外壁防水、美飾工程等方式增加牆面厚度，原則上不認為是違章建築，是被告此部分拒絕施作之理由亦無可採。至於越界部分，共同壁超出中線之範圍，本來就是超越地界，此為被告所明知，既然被告同意在共同壁外牆上包覆企口板，當然會產生超越地界之結果，事後又以超越地界為由反悔，自難謂有理由。關於如以共同壁包覆企口板增加厚度，使得共同壁外牆與新建工程淨寬不足二公尺是否會影響將來新建工程完成後使用執照之核發乙節，此部分經本院詢問新北市政府工務局未獲回覆，因此是否會影響使用執照之核發並非明確，被告以此作為拒絕履行之理由，亦難認有理由。原告於陳報二狀提出材料報價單，載明品名規格，原告並稱依據共同壁與現場新建工地間之空間，經詢問過廠商，可以從原告那端牆壁以吊車吊掛作業安裝企口板，故在客觀狀況下，並無被告所稱不能給付之問題。綜上，兩造於107年8月22日已達成就共同壁外牆以企口板作全面包覆，雖當時未就施作之細部再討論，然共同壁外牆全面之施作面積，可參酌兩造就系爭房屋共同壁漏水另案訴訟，該案囑託財團法人新北市土木技師公會繪製之圖面（如附

01 件一藍線所示之範圍面積），至於企口板之材料規格，依據
02 當日錄音內容，被告對於原告提出之企口板，認為成本差不
03 了多少，同意施作（見卷一第255頁），則原告提出如附件
04 二所載之品名規格，訴請被告施作，企口板加C型鋼二者厚
05 度為40mm，亦稱合理，爰判決如主文所示。兩造陳明願供擔
06 保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分
07 別酌定相當之擔保金額予以宣告。

08 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
09 第2項、第392條，判決如主文。

10 中 華 民 國 109 年 5 月 28 日

11 民事第六庭法官 陳映如

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 5 月 28 日

16 書記官 黃頌棻