

# 案例評析

## 鄰居被偷，我倒楣？

司組 劉彥君

案例：

建商甲購買一空地 A 地建築大樓，因工程所需架設鷹架，豈料某晚，竊賊利用甲搭設之鷹架，及鄰地公寓乙所有之三樓面向 A 地違法開設之氣窗（依建築法令，與鄰地地界相隔不到 1 公尺之建物所有人，不得朝向鄰地開設窗戶），侵入乙居住之三樓公寓，致乙受有損害，乙不甘損失，對甲依民法 184 條第二項違反保護他人法令起訴，主張甲架設鷹架卻未注意防盜措施，已違反民法 774 條，相鄰關係土地所有人對鄰地的注意義務，試問乙的主張是否有理？

解析：

現代工商社會，都市土地寸土寸金，高樓大廈櫛比鱗次，鄰居之間早已是「雞犬相聞」，古時「結廬在人境，而無車馬喧」的境界早已不復存在，也因此民法 773 條至 800 條相鄰關係也變得格外重要，而我國民法當初的立法者可謂相當有「遠見」，我國民法就相鄰關係的立法條文數量乃歐陸法系之冠，並綜合德、日、法各國立法精華，但歲易時移，法有時而窮，現代工商社會複雜程度已非當初農業社會可比擬，許多當年立法者難以想像之問題也一一浮現。

在本案例中，乙對甲主張民法第 184 條第 2 項：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」，蓋民法 184 條第 2 項係指「違反保護他人法律」之侵權行為的態樣，其構成要件需具備「違反保護他人法律」、「侵害他人權利或利益」、及兩者具有「相當因果關係」，而保護他人之法律係以是否係保障個人權益為判斷標準，不排除公益與私益併存，但專以維護國家社會法則不與焉。除此之外，尚須判斷受害者，是否屬該保護他人法律所保障之對象，亦為本條適用之要件。在本案姑且暫不論損害賠償範圍、損害與行為因果關係及舉證責任等程序法上問題，最重要的爭點即在於甲是否違反「保護他人之法律」，簡言之，本案爭點有二：（一）民法 774

條是否為保護他人之法律；(二) 民法 774 條之立法目的及保護範圍。

按「土地所有人經營工業及行使其他之權利，應注意防免鄰地之損害」民法第 774 條訂有明文，通說認本條適用不以經營工業為限，凡土地所有人利用土地為一定是業者，均有適用，就本案第一爭點而言，學說與實務無異議均認為民法相鄰關係本條屬於民法 184 條第 2 項之保護他人之法律，此有最高法院 72 年台上字第 3823 號判決可證；但就本案第二爭點言之，民法相鄰關係之立法目的在調和土地所有人間因相鄰而生之權益衝突，本質上屬於對所有權行使之限制，而民法 774 條又屬其他相鄰關係條文之補充條款，本條科以土地所有人一定注意義務，實務上最高法院 83 年台上字第 2197 號判例：「土地所有人經營工業及行使其他之權利，應注意防免鄰地之損害，民法第七百七十四條定有明文。而空氣污染防制法係行政法，其立法目的，僅在維護國民健康、生活環境，以提高生活品質，此觀該法第一條之規定自明。故工廠排放空氣污染物雖未超過主管機關依空氣污染防制法公告之排放標準，如造成鄰地農作物發生損害，仍不阻卻其違法。」更指出縱土地所有人已遵循相關行政法規，仍有可能違反本條注意義務要求，然學說認為法院判斷是否違反本條規定時，仍應注意公益與私益調和，不得過度限制土地所有人權利或科以過重注意

義務，簡言之，應以比例原則來判斷公益與私益均衡。在本案中，近來雖有實務認為案例事實係違反該條，被害人自得依民法 184 條第 2 項請求損害賠償，但管見以為，如此已過份擴大民法 774 條之立法目的，且案例事實與判例不同，本案中被害人受有損害非因建商利用 A 地之行為直接所致，此與判例有間，實務如此為對建商不利之判斷，顯然忽略了適用民法 774 條時須注重比例原則考量，就損害賠償範圍，也未考慮到被害人乙違法私設氣窗的與有過失。

結論：

本案管見以為乙尚難據民法 184 條第 2 項向甲請求損害賠償。