

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度建字第20號

01
02
03 原 告 曹勝雄
04 曹明義
05 鐘性雄
06 鐘性坤
07 鐘志德
08 鐘靜慧
09 魏劉錠
10 鄭陳束連
11 劉銓穎
12 曾碧蘭
13 黃昭文
14 廖素秋
15 張馨方
16 張芷璇
17 陳家榮

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 張巍釋
21 張佳蓁
22 張瓊玟
23 陳家欣

24 上19人共同

25 訴訟代理人 張慶宗律師

26 複代理人 陳逸律師

27 被 告 高邦營造有限公司

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 法定代理人 林建宏

31 被 告 臺億建築經理股份有限公司

01 0000000000000000

02 法定代理人 陳長琪

03 被 告 奕富建設開發股份有限公司

04 0000000000000000

05 法定代理人 李超群

06 上二人共同

07 訴訟代理人 詹右辰律師

08 廖健智律師

09 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年4月15日言詞
10 辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 一、被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
13 付原告曹勝雄、曹明義2人共新臺幣2,089,593元，及自民國
14 114年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息。

16 二、被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
17 付原告鐘性雄、鐘性坤、鐘志德、鐘靜慧4人共新臺幣693,003
18 元，及自民國114年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之
19 5計算之利息。

20 三、被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
21 付原告魏劉錠新臺幣962,204元，及自民國114年8月22日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 四、被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
24 付原告鄭陳東連新臺幣1,262,246元，及自民國114年8月22日
25 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

26 五、被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
27 付原告劉銓穎新臺幣274,988元，及自民國114年8月22日起至
28 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

29 六、被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
30 付原告曾碧蘭新臺幣273,052元，及自民國114年8月22日起至
31 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 七被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
02 付原告黃昭文新臺幣216,243元，及自民國114年8月22日起至
03 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

04 八被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
05 付原告廖素秋新臺幣1,838,969元，及自民國114年8月22日起
06 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 九被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
08 付原告張馨方、張巍釋2人共新臺幣140,639元，及自民國114
09 年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 十被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
11 付原告張芷璇、張佳蓁、張瓊玟3人共新臺幣156,849元，及自
12 民國114年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
13 利息。

14 十一被告奕富建設開發股份有限公司、高邦營造有限公司應連帶給
15 付原告陳家榮、陳家欣2人共新臺幣158,290元，及自民國114
16 年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

17 十二原告其餘之訴駁回。

18 十三訴訟費用由被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公
19 司連帶負擔百分之90，餘由原告負擔。

20 十四本判決第一項部分，於原告曹勝雄、曹明義2人以新臺幣
21 696,531元為被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限
22 公司供擔保後，得假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建
23 設開發股份有限公司如以新臺幣2,089,593元為原告預供擔
24 保，得免為假執行。

25 十五本判決第二項部分，於原告鐘性雄、鐘性坤、鐘志德、鐘靜慧
26 4人以新臺幣231,001元為被告高邦營造有限公司、奕富建設開
27 發股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告高邦營造有限
28 公司、奕富建設開發股份有限公司如以新臺幣693,003元為原
29 告預供擔保，得免為假執行。

30 十六本判決第三項部分，於原告魏劉錠以新臺幣320,735元為被告
31 高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司供擔保後，得

01 假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公
02 司如以新臺幣962,204元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 七本判決第四項部分，於原告鄭陳東連以新臺幣420,749元為被
04 告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司供擔保後，
05 得假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限
06 公司如以新臺幣1,262,246元為原告預供擔保，得免為假執
07 行。

08 六本判決第五項部分，於原告劉銓穎以新臺幣91,663元為被告高
09 邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司供擔保後，得假
10 執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司
11 如以新臺幣274,988元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 六本判決第六項部分，於原告曾碧蘭以新臺幣91,017元為被告高
13 邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司供擔保後，得假
14 執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司
15 如以新臺幣273,052元為原告預供擔保，得免為假執行。

16 三本判決第七項部分，於原告黃昭文以新臺幣72,081元為被告高
17 邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司供擔保後，得假
18 執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司
19 如以新臺幣216,243元為原告預供擔保，得免為假執行。

20 二本判決第八項部分，於原告廖素秋以新臺幣612,990元為被告
21 高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公司供擔保後，得
22 假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公
23 司如以新臺幣1,838,969元為原告預供擔保，得免為假執行。

24 三本判決第九項部分，於原告張馨方、張巍釋2人以新臺幣
25 46,880元為被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公
26 司供擔保後，得假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設
27 開發股份有限公司如以新臺幣140,639元為原告預供擔保，得
28 免為假執行。

29 三本判決第十項部分，於原告張芷璇、張佳蓁、張瓊玟3人以新
30 臺幣52,283元為被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有
31 限公司供擔保後，得假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富

01 建設開發股份有限公司如以新臺幣156,849元為原告預供擔
02 保，得免為假執行。

03 丙本判決第十一項部分，於原告陳家榮、陳家欣2人以新臺幣
04 52,763元為被告高邦營造有限公司、奕富建設開發股份有限公
05 司供擔保後，得假執行。但被告高邦營造有限公司、奕富建設
06 開發股份有限公司如以新臺幣158,290元為原告預供擔保，得
07 免為假執行。

08 丁原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序部分

11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求基
12 礎事實同一者，或不甚礙被告防禦及訴訟終結者，不在此
13 限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。不變更訴
14 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
15 變更或追加，同法第256條亦有明定。本件原告起訴時原係
16 以侵權行為法律關係為訴訟標的，請求被告負損害賠償責
17 任，嗣於民國114年10月1日、同年12月16日具狀追加債務承
18 認契約為請求權基礎，並追加備位之訴（見本院卷一第307
19 至314頁、413至425頁），再於115年3月18日具狀追加張巍
20 釋、張佳蓁、張瓊玟、陳家欣等人為原告（見本院卷二第
21 309至316頁）。經核原告所為前開追加請求權基礎、變更聲
22 明及追加被告，均係基於兩造間就被告等施作工程損及原告
23 等人所有之房屋衍生爭議之同一基礎事實，其主要爭點有其
24 共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關
25 聯，得期待於在同一程序加以解決，避免重複審理，且原告
26 起訴時主張之事實理由及提出之證據資料，於追加之訴可以
27 流用，亦無礙於被告防禦及訴訟終結，即與前開規定相符，
28 應予准許。

29 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
30 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
31 前段定有明文。本件被告高邦營造有限公司經合法通知，未

01 於最後言詞辯論期日到場，亦未委任訴訟代理人到庭陳述，
02 且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
03 一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張略以：

06 (一)緣被告奕富建設開發股份有限公司（下稱奕富公司）於108
07 年318日擔任彰化縣政府(108)府建管(建)字第0000000號建
08 案（下稱系爭建案）之起造人，並由被告高邦營造股份有限
09 公司（下稱高邦公司）擔任承造人負責施工，在坐落彰化縣
10 ○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），興建地上10
11 層、地下1層之大樓（下稱系爭工程），嗣於109年2月20日
12 起改由被告臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）擔
13 任起造人，繼續進行系爭工程。詎高邦公司施作系爭工程地
14 下室開挖時，竟施工不慎，造成原告等人分別所有之門牌號
15 碼彰化縣○○市○○路000巷0號、8號、莒光路149巷27、
16 23、33、49、25、45、47、43號、莒光路103巷33、37號房
17 屋（下合稱系爭房屋）受損（下稱系爭鄰損事故），因此受
18 有如附表一所示之修復費用、發生傾斜率大於1/200的傾斜
19 及沉陷之標的物非工程性補償費用，此有原證3之臺中市結
20 構工程技師公會鑑定報告書可佐（卷一第41至86頁，下稱系
21 爭鑑定報告）。而查系爭工程為興建高樓層建物，挖土過程
22 中自有影響鄰近建物之可能。被告高邦公司為系爭建案承造
23 人施作系爭工程，依建築法第69條、建築技術規則建築構造
24 編第2章基礎構造第1節第62條規定，建築物施工中鄰接其他
25 建物施行挖土工程時，對該鄰接建物應採取完整鎮密之防護
26 安全措施，避免造成鄰近建物倒壞，即對鄰地建築物負有防
27 免損害之注意義務，竟疏未注意，致使系爭建物受有如系爭
28 鑑定報告所示之損害。被告奕富公司、臺億公司先後為系爭
29 建案起造人，其等委由高邦公司施作工程，本應隨時注意高
30 邦公司施工情形及工程安全，竟未盡此注意，致高邦公司對
31 原告造成如系爭鑑定報告所示之損害，亦有疏失。則被告奕

01 富公司、臺億公司及高邦公司，同屬建築法第69條規定之義
02 務主體，均違反建築法規定施作工程前應調查鄰近建築物狀
03 況，並視需要作防護措施，以維護鄰近建物安全之注意義
04 務，而不法侵害原告等人之權利，依民法第184條第1項前段
05 及第2項規定，應負侵權行為損害賠償責任。又以彰化縣政
06 府(108)府建管(建)字第0000000號建築執照備註欄記載：

07 「地下室開挖部分應依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理
08 自治條例第四條規定於申報放樣勘驗時一併檢附鑑定單位之
09 鄰房現況調查鑑定報告或監造人及專任工程人員認定免鑑定
10 說明書」，堪認系爭工程具有損害鄰地之危險，而系爭建物
11 確實係在被告施工過程中發生裂縫、傾斜沈陷等損害，依民
12 法第191條之3規定，被告應負損害賠償責任。再被告3人之
13 過失行為，為損害發生之共同原因，為行為關連共同，依民
14 法第185條第1項前段規定，應連帶負損害賠償責任。復以被
15 告奕富公司、高邦公司於111年10月12日出具原證5之承諾書
16 （下稱系爭承諾書）表示因施工不慎，造成鄰宅受損，願以
17 最大的誠意承諾，對於受災戶因本事件所造成的損壞部分進
18 行修繕，並且為確保建築物結構安全，於修繕完成後會再委
19 由獨立公正的第三方之專業技師進行鑑定。關於鄰房建物上
20 之損失，承諾待各受災戶修繕完成，並且經獨立公正的第三
21 方『鑑定評估安全無慮』後，本公司即針對第三公正單位及
22 政府機關所列舉損害賠償、精神慰撫金與各受災戶進行商
23 議，依第三方公正方鑑定結果依法負起應負的責任，絕不避
24 責等語，可見奕富公司、高邦公司承認施工不慎並承諾依第
25 三方鑑定結果負責，要屬以契約承認債務，而原告等人受損
26 情形業經臺中市結構工程技師公會於110年9月30日出具系爭
27 鑑定報告認定在案，原告亦得依債務承認契約，請求奕富公
28 司、高邦公司損害賠償。末以居住安寧乃生存之基本條件，
29 屬民法第195條第1項規定之其他人格法益。被告施工不慎，
30 造成系爭房屋有如復表所示之損害，原告等人因此惶惶終日
31 不得安寧，堪認被告所為，屬不法侵害原告之人格法益，且

01 屬情節重大，原告自得另依民法第195第1項前段規定，請求
02 被告賠償精神慰撫金，其中原告鐘性雄、鐘性坤、鐘志德、
03 鐘靜慧等4人（下稱鐘性雄4人）共請求新臺幣（下同）
04 75,000元；原告張馨方、張巍釋（下稱張馨方2人）各請求
05 37,500元；原告張芷璇、張家蓁、張瓊玟（下稱張芷璇3
06 人）各請求25,000元；原告陳家榮、陳家欣（下稱陳家榮2
07 人）各請求35,000元；其餘原告各請求75,000元之精神慰撫
08 金。

09 (二)被告以系爭承諾書簽立時，消滅時效尚未完成，依民法第
10 147條規定不得拋棄時效利益，辯稱系爭承諾書並非承認債
11 務云云。然系爭房屋自109年起陸續發生如系爭鑑定報告所
12 示之裂縫、滲水、磁磚剝落、門無法正常閉合、建物傾斜沈
13 陷等損害，系爭建案於109年6月8日遭彰化縣政府勒令停工
14 並於同年9月28日就損鄰事件進行第一次協調會，故兩造至
15 遲於109年6月間，已明確知悉系爭房屋係因被告施工不慎受
16 損，自斯時起算，被告奕富公司、高邦公司於111年10月12
17 日出具系爭承諾書，係在時效完成後所為，自無違反民法第
18 147條規定。且兩造於鑑定單位出具第二次鑑定報告書後，
19 被告奕富公司、高邦公司與原告乃於112年12月間簽署受損
20 戶訴求書面文件並就損害賠償進行討論堪認奕富公司、高邦
21 公司有承認損害賠償債務存在之積極行為。而彼時尚在時效
22 進行中，消滅時效因被告承認而中斷，亦可徵原告於114年5
23 月7日提起本訴，並未罹於時效。另被告臺億公司自113年12
24 月起陸續對原告所受損害依鑑定結果辦理提存，提存書原因
25 及事實欄記載：「提存人於彰化縣○○市○○段000地號土
26 地興建集合住宅，擬造成提存物受取權人所有彰化縣員林
27 市…房屋受損，經彰化縣政府113年2月22日府建管字第
28 1130059139號函、彰化縣建爭議事件評審委員會113年第1次
29 會議紀錄及彰化縣政府113年4月3日府建管字第1130108718
30 號決議依台中市結構技師公會鑑定報告書之修復賠費用提存
31 法院，惟受取權人受領遲延，依法辦理提存。」，已敘明系

01 爭工程造成原告受損之事實，堪認為承認債務，自斯時起算
02 其，原告於114年5月7日提起本訴，亦未罹於時效。至臺億
03 公司雖辯稱提存係為取得使用執照等語。惟提存書明確記載
04 提存原因係受取權人遲延受領損害賠償債務，乃辦理提存，
05 為承認損害賠償債務甚明。再者，兩造就本件數度進行協
06 商，被告奕富公司及高邦公司曾出具承諾書及修繕房屋，臺
07 億公司亦按照鑑定結果辦理提存，原告因此善意信賴被告有
08 賠償意願，方遲至114年5月7日始提起本件訴訟，原告並無
09 怠於行使權利，並無違反時效制度目的。且兩造經濟地位顯
10 不相當，被告為系爭建案將獲得鉅額利益，卻施工不慎造成
11 原告無端遭受重大損害，而今卻為時效抗辯拒絕賠償，應屬
12 權利濫用。

13 (三)就被告另辯稱業已將劉峻穎、鐘性雄4人之房屋修繕完成，
14 並未舉證以實其說，自不可採。又魏劉錠之採光燈罩係因系
15 爭鄰損事故東西掉落而砸壞，原告業已據證證明損害，被告
16 不得以鑑定報告無此部分而否認魏劉錠之損害。另被告辯稱
17 修繕項目材料費應計算折舊等語，然鑑定報告書所載修繕項
18 目均係在回復房屋效用，且修繕材料均係用以附合或結合於
19 房屋結構體，成為其成分之一部或輔助其功能，縱係以新品
20 材料修繕，但無法增益該房屋之價值，系爭建物亦不會因修
21 繕後而提高價值及效用，原告並未因此受有額外利益，自不
22 生材料應折舊之問題。且鑑定報告所列零星整修、廢料清
23 理、運什費、稅捐及管理費等，與更換材料無關，亦無折舊
24 問題。又鐵門更新及門窗更新等，係附屬於建物而不具獨立
25 價值，市場亦無舊品可供更換，亦無須扣除折舊。再者，奕
26 富公司、高邦公司既以系爭承諾書表示願依鑑定結果負責，
27 則原告依債務承認契約請求其等按鑑定結果給付，與民法損
28 害賠償回復原狀之性質不同，自不生折舊問題。另關於非工
29 程性補償費用，原告請求為系爭房屋所受之交易價值減損。
30 本件原告因系爭鄰損事故所受各項損害，已經臺中市結構技
31 師公會出具系爭鑑定報告詳為認列，自屬可信。被告否認鑑

01 定結論，自應提出反證。又因原告曹勝雄、曹明義之6號、8
02 號房屋為連棟式建築，鑑定時亦為二戶一起鑑定，非工程性
03 補償費用無法分別估列，故賠償金額合併請求。被告雖辯稱
04 非工程性補償應僅計算合法建物面積等語，惟被告並未敘明
05 所謂合法建物面積為何。且事實上處分權仍屬民法第184條
06 第1項前段之權利，被告主張此部分應予排除，亦無理由。
07 又非工程性補償費用之「使用不便」，係指回復房屋使用不
08 便之損害，屬所有權能之損害，即為財產損害賠償之性質，
09 精神慰撫金則為非財產損害賠償，二者性質不同，自無重複
10 請求問題。被告施工不慎，造成系爭房屋有如鑑定報告所示
11 之損害，原告等人之居住安寧權甚受影響，縱使系爭房屋傾
12 斜所生使用上不便，得藉由非工程性補償費用予以補償，然
13 原告等人已承受之精神上痛苦，理應仍得請求補償，以資慰
14 藉。況被告已依鑑定報告書列載金額辦理提存，而今卻否認
15 鑑定結論，有違禁反言原則。又居住於戶籍地址為常態，被
16 告否認鐘性雄4人及陳家榮未實際居住於所有房屋內，應由
17 被告舉證證明。又原告張馨方雖已將房屋移轉與第三人，然
18 其於事故時尚居住於所有之房屋內，實際面臨系爭房屋受損
19 所生各種不利益，並依侵權行為法律關係及債務承認契約請
20 求被告損害賠償，即有當事人適格，自得請求賠償等語。為
21 此，爰依民法第184條第1項前段及第2項、第191條之3、民
22 法第185條及民法第195第1項前段規定，請求被告連帶賠
23 償。並聲明：如附表一所示。

24 二、被告則以

25 (一)系爭損害賠償請求權已逾二年消滅時效，被告得依民法第
26 197條第1項、第144條第1項規定拒絕給付。原告所有之系爭
27 房屋於109年下半年因被告高邦公司施工不慎受損，經彰化
28 縣政府勒令停工，並召開協調會協商後續賠償事宜，原告自
29 斯時起已知悉損害及賠償義務人。縱使未經鑑定尚未釐清責
30 任歸屬，然系爭110年9月30日鑑定報告書，已可知系爭房屋
31 受損係被告之系爭新建工程所致，則原告至遲於收受鑑定報

01 告書時，已明確知悉損害發生原因及賠償義務人，然原告卻
02 遲至114年5月間始提起本件訴訟請求損害賠償，已逾2年消
03 滅時效，被告自得拒絕給付。原告雖以系爭承諾書主張被告
04 拋棄時效利益云云，然系爭承諾書係於111年10月12日簽
05 立，彼時時效尚未完成，不能預先拋棄時效利益，是系爭承
06 諾書因違反民法第147條之強行規定而應屬無效。又縱認系
07 爭承諾書為債務承認，然自此時重行起算2年消滅時效，至
08 114年5月間原告提起本件訴訟，仍已罹於時效。又被告臺億
09 公司依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第13條
10 規定按鑑定單位鑑價修復金額辦理提存，以取得系爭建案使
11 用執照，自非承認債務之行為。

12 (二)縱認被告無法主張時效抗辯，然事故後被告就劉銓穎之房屋
13 已有部分修繕，就鐘性雄4人之房屋已花費13,482元進行鑑
14 定報告編號5之無收縮水泥裂縫填補項目，此部分不得再請
15 求賠償。至鑑定報告其餘修繕項目，被告並無意見，惟魏劉
16 錠主張之採光罩，並未列於鑑定報告內，自不得請求。而修
17 繕項目材料如係以新品替換舊品，應予折舊，蓋系爭房屋屋
18 齡逾數十年，殘值所剩無幾，若令被告須負擔全新品費用，
19 並非公平，自應計算折舊，折舊後金額詳如卷二第147頁之
20 更正後附表1。另原告請求被告賠償之「非工程性補償費
21 用」，按鑑定手冊所列之非工程性補償費用，僅為解決損鄰
22 紛爭時，量化之補償費用之計算公式，受損戶仍應舉證證明
23 其所受之損害，臺灣高等法院112年度上易字第84號判決可
24 資參照。系爭房屋雖因被告施工受損，然原告因房屋傾斜所
25 受損害，應由原告負舉證責任，待原告舉證證明後，再探討
26 鑑定單位認定之非工程性補償費用是否有據，不得逕以鑑定
27 報告為依據。又非工程性補償應不包含違建部分，蓋非工程
28 性補償係按房屋重建單價並以房屋面積、傾斜率等計算，惟
29 違建部分並非原有房屋，不僅結構不穩，且依規定有隨時面
30 臨拆除問題，並無保護必要，是若將違建部分一併列入樓地
31 板面積計算補償，並不合理。

01 (三)原告請求賠償精神慰撫金部分，據信原告鐘性雄4人並未居
02 住於系爭房屋，陳家榮則出租房屋予他人，張馨方則已經將
03 房屋出賣他人，其等並未實際居住於此，自無生活品質受損
04 可言，不得請求精神慰撫金。且系爭房屋縱使因被告施工不
05 慎造成若干損害，造成原告等人生活上些許不便，然其等是
06 否確因本件事故而受有精神痛苦，達到足以影響身心健康之
07 程度，亦請法院斟酌。再非工程性補償費用具有精神慰撫金
08 性質，原告此部分請求，非無重複請求之嫌。並聲明：原告
09 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷二第15至17
11 頁，以下依判決格式調整文字）：

12 (一)不爭執事項

- 13 1.被告奕富公司於108年3月18日擔任系爭建案之起造人及定作
14 人，由被告高邦公司擔任承造人負責施工，在系爭土地興建
15 地上10層、地下1層之大樓。
- 16 2.被告臺億公司與奕富公司間有建築經紀業務委任暨信託契約
17 書，並於109年2月20日起由被告臺億公司擔任系爭建案之登
18 記執照上之起造人。
- 19 3.被告高邦公司施作系爭工程地下室開挖時，約於開始施工至
20 109年6月間（至遲於109年6月8日），因施工不慎，致原告
21 等人房屋受有如臺中市結構工程技師公會110年9月30日鑑定
22 報告書所載之各項損害。
- 23 4.被告奕富公司及高邦公司於111年10月12日出具承諾書表
24 示：「茲因本公司位於彰化縣○○市○○段000地號集合住
25 宅新建工程【建照執照號碼（108）府建管（建）字第
26 0000000號】，因施工不慎，造成鄰宅受損，致受災戶恐慌
27 與擔憂，影響生活品質，為鄰戶帶來困擾之處，我們先致上
28 十二萬分歉意！本公司願以最大的誠意承諾，對於受災戶因
29 本事件所造成的損壞部分進行修繕，並且為確保建築物結構
30 安全，於修繕完成後會再委由獨立公正的第三方之專業技師
31 進行『房屋水平與傾斜的角度差距測量』鑑定，務必符合結

01 構安全，以確保居住生命財產安全。本公司將秉持認真負責
02 的態度進行修繕，於修繕過程中造成鄰戶生活起居上的不方
03 便，懇請鄰戶予以諒解與配合，關於鄰房建物上之損失，本
04 公司承諾待各受災戶修繕完成，並且經獨立公正的第三方
05 『鑑定評估安全無慮』後，本公司即針對第三公正單位及政
06 府機關所列舉損害賠償、精神慰撫金與各受災戶進行商議，
07 本公司在此依第三方公正方鑑定結果依法負起應負的責任，
08 絕不避責。再者，關於侵權行為損害賠償請求之時效規定，
09 本公司承諾未來不會主張時效抗辯。絕不會因住戶對本公司
10 侵權行為兩年內未提告，就喪失住戶對本公司求償之權
11 利。」。

12 5.系爭建案因施工造成鄰房建築物傾斜、龜裂，涉及公共安全
13 之虞，於109年6月8日遭彰化縣政府勒令停工，並於109年9
14 月28日進行第一次協調會。

15 6.被告臺億公司自113年12月起，陸續就原告等人所受損害，
16 依台中市結構工程技師公會110年9月30日鑑定報告書認列之
17 金額辦理提存。

18 (二)爭執事項

19 1.原告等人依民法第184條第1項前段及第2項、第191條之3、
20 民法第185條、民法第195第1項前段規定請求被告臺億公
21 司、奕富公司及高邦公司連帶賠償，有無理由？

22 2.如先位主張無理由，原告等人依系爭協議及債務承認契約請
23 求被告奕富公司及高邦公司賠償，有無理由？

24 3.被告奕富、臺億公司主張時效抗辯，有無理由？

25 4.原告就系爭房屋所主張之實際損害是否如起訴狀所載之金
26 額？

27 5.被告奕富、臺億公司辯稱鑑定報告非即可證明原告之損害及
28 非工程性補償費用、部分房屋業已修繕、魏劉錠請求之採光
29 燈罩非鑑定報告內容、修繕費用應予折舊、違建部分應予扣
30 除、非居住於系爭房屋之所有權人不得請求精神慰撫金等，
31 有無理由？

01 四、得心證之理由

02 (一)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任」、「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償
04 責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」、「數人共同
05 不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中
06 孰為加害人者亦同」，第184條第1項前段、第2項及第185條
07 第1項分別定有明文。次按「建築物在施工中，鄰接其他建
08 築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾
09 斜或倒壞之措施」、「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之
10 安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、
11 地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依
12 據」、「擋土設施應依基礎構造設計規範設計，使具有足夠
13 之強度、勁度及貫入深度以保護開挖面及周圍地層之穩
14 定」、「基礎開挖得視需要利用適當之監測系統，量測開挖
15 前後擋土設施、支撐設施、地層及鄰近構造物等之變化，並
16 應適時研判，採取適當對策，以維護開挖工程及鄰近構造物
17 之安全」，建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第
18 62條第1項、第124條、第127條之1亦有明定。觀諸上開建築
19 法規要求施工方落實現況調查、擋土設計及地層監測機制，
20 並要求注意施工是否影響鄰近建物之安全，足認其規範目的
21 非僅維護公共安全，尚及於防止危害鄰近建物，準此，應認
22 前開建築法規屬民法第184條第2項規定所指保護他人之法
23 律。經查：

24 1.原告主張其等所有之系爭房屋因系爭工程造成建物傾斜與沉
25 陷變化、牆面地坪裂縫等如鑑定報告所載之損害，為被告所
26 不爭執（見兩造不爭執事項3.所載）。則高邦公司負責施作
27 系爭工程擋土結構，依上揭建築法規，即負有於施工過程中
28 為適當防護措施以避免損及鄰地之注意義務，竟疏未注意，
29 造成原告等人所有之系爭房屋有建物傾斜、沉陷、牆面裂縫
30 之損害，顯有過失，且違反建築法第69條前段、建築技術規
31 則建築構造編第62條第1項等保護他人之法律，原告依民法

01 第184條第1項前段、第2項規定請求被告高邦公司負損害賠
02 償責任，即屬有據。

03 2.又按「承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定
04 作人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，
05 不在此限」、「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利
06 之損害，由工作物之所有人負賠償責任」，民法第189條及
07 第191條第1項本文分別定有明文。再按土地所有人開掘土地
08 或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使
09 鄰地之工作物受其損害，民法第794條定有明文，該規定係
10 以保護相鄰關係中鄰地地基及工作物之安全維持社會之公共
11 利益，避免他人遭受損害為目的。土地所有人開掘土地或建
12 築工程，發包由承攬人施作，如有違反民法第794條規定之
13 情事，應推定其定作或指示有過失，若未能舉證證明其無過
14 失，仍應負損害賠償責任，不因由他人承攬而免其義務，亦
15 不因其定作人身分，改由受損者依民法第189條但書規定，
16 舉證其定作或指示有過失（最高法院73年度台上字第4211
17 號、109年度台上字第1049號判決參照）。上開民法第794條
18 規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承
19 租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，同法
20 第800條之1亦有明文。查奕富公司出資興建系爭工程，為建
21 築物所有人，即為土地之利用人，依前開規定，於開掘土地
22 建築工程時，縱使發包與他人施作，仍負有民法第794條所
23 定之防免義務，不因由他人承攬而免責。本件被告高邦公司
24 應負損害賠償責任，已如前述，自有違反民法第794條規定
25 之情事，揆之前開說明，應推定奕富公司於定作或指示亦有
26 過失，應依侵權行為法律關係負賠償責任。

27 3.再按共同侵權行為之成立，以各加害行為有客觀的共同關連
28 性，亦即各加害行為均為其所生損害之共同原因為已足，不
29 以各行為人間有意思聯絡為必要（最高法院83年度台上字第
30 742號判決參照）。本件系爭工程由被告高邦公司施作，因
31 施工不慎造成原告等人所有之系爭房屋受有鑑定報告書所載

01 之損害，高邦公司應負損害賠償責任；被告奕富公司為系爭
02 工作物之實質所有權人，且為承攬契約之定作人，就其承攬
03 人高邦公司所造成之損害，亦應負賠償責任，均如前述。則
04 高邦公司、奕富公司之侵權行為，均為系爭房屋受損之共同
05 原因，屬共同侵權行為，原告主張依民法第185條第1項規定
06 請求高邦公司及奕富公司連帶負損害賠償責任，自亦屬有
07 據。

08 (二)原告另主張被告臺億公司亦應連帶負賠償責任部分。

09 1.按建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權
10 之法定證據，未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有
11 權屬於出資興建之原始建築人，與起造人名義誰屬無涉，是
12 建造執照所載之起造人，如非出資建築人，即非當然原始取
13 得其建物之所有權（最高法院96年度台上字第2537號判決參
14 照）。

15 2.查系爭工程起造人原為奕富公司，並由奕富公司委由高邦公
16 司施作。嗣於108年4月19日奕富公司與臺億公司簽訂信託契
17 約，再於109年2月20日變更建造執照起造人為臺億公司，有
18 建築經理業務委任暨信託契約書影本在卷可佐（見本院卷二
19 第19至25頁）。而觀諸前開信託契約書記載：「茲為使甲方
20 （即奕富公司）…與台中商業銀行股份有限公司北屯分行
21 （以下稱『融資銀行』即本契約關係人）簽訂之授信合約得
22 以順利履行及本案工程（即系爭工程）能順利興建完成，以
23 台中商業銀行股份有限公司信託部（以下稱『丙方』即本契
24 約關係人）為土地產權信託登記人及乙方（即臺億公司）受
25 託為建造執照起造人，並委託乙方辦理建築經理服務事
26 項…」，及信託契約第1條約定：「甲方開發興建之住宅大
27 樓基地座落彰化縣○○市○○段000地號土地…」，第2條第
28 1項約定：「甲方為使本專案工程能順利完工交屋及銷售，
29 特委託乙方依據丙方所提供之不動產開發信託契約書副本辦
30 理下列事項：一由乙方協助並配合丙方辦理本專案土地產權
31 之信託移轉登記、管理與處分；並於在建工程期間乙方受託

01 為本專案建造執照起造人名義，並於建物完工後依第4條第6
02 項辦理之」，第4條第1項、第6項約定：「一本契約簽訂生
03 效後，甲方需依融資銀行授信條件，備妥相關文件…辦理本
04 專案土地所有權之信託移轉登記予丙方，並將建造執照起造
05 人名義，以信託關係變更為乙方…。六本專案工程完工後，
06 由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，
07 並備妥相關圖說、書表，以配合乙方或丙方以受託人名義辦
08 理建物所有權第一次登記及信託註記登記，惟經丙方書面同
09 意者，得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記」（見本
10 院卷二第20至22頁）。參以高邦公司承攬施作系爭工程，定
11 作人係奕富公司，承攬契約存在於奕富公司與高邦公司間，
12 並非臺億公司與高邦公司間，業據奕富公司陳明在卷，且為
13 原告所不爭執（見本院卷二第368頁）。據上可知系爭工程
14 係奕富公司出資興建並於建造執照登記為起造人，臺億公司
15 僅係受奕富公司委託辦理建築經理服務事項，基於信託關係
16 變更登記為起造人，就系爭工程之基地及建物實質上並無利
17 用關係。則臺億公司名義上固為建造執照登記起造人，然既
18 未實際參與系爭工程，對高邦公司如何施作工程、是否善盡
19 注意義務等節，並無指揮監督及管理之權限，自難謂其對高
20 邦公司施工不慎造成系爭房屋受損之行為，有何違反義務之
21 過失，遑論相當因果關係。則原告主張臺億公司違反建築法
22 第69條規定，依民法第184條第2項規定應負損害賠償責任云
23 云，自無可取。

24 3. 至民法第191條之3前段固規定，經營一定事業或從事其他工
25 作或活動之人，其工作或活動之性質或其使用之工具或方法
26 有生損害於他人之危險者，對他人之損害應負賠償責任。原
27 告執前開規定為臺億公司亦應負損害賠償之依據，然民法第
28 191條之3規定之立法理由：「為使被害人獲得周密之保護，
29 凡經營一定事業或從事其他工作或活動之人，對於因其工作
30 或活動之性質或其他使用之工具或方法有生損害於他人之危
31 險（例如工廠排放廢水或廢氣，筒裝瓦斯廠裝填瓦斯、爆竹

01 廠製造爆竹、舉行賽車活動、使用炸藥開礦、開山或燃放焰
02 火)，對於他人之損害，應負損害賠償責任。」由前揭立法
03 理由例示之各種危險活動觀之，本條係就行為人從事具有特
04 殊危險性或高度危險之事業、工作或活動，推定因果關係及
05 過失之規定。惟查臺億公司登記經營業務為：興建計劃審查
06 與資訊、契約鑑證、不動產評估及徵信、財務稽核、工程進
07 度查核營建管理、代辦履約保證手續、不動產之買賣及其他
08 清理處分事項、其他有關業務之詢及顧問事項等，此有公司
09 及分公司基本資料查詢在卷可參。依其所經營事業之性質，
10 尚難認其工作或活動或使用之工具或方法具有生損害於他人
11 之危險而屬危險事業、工作或營業，即與民法第191條之3規
12 定之前提要件不合。再臺億公司並未實際參與系爭工程，並
13 無造成鄰接建物受損之具體行為可言。則原告依民法第191
14 條之3、第184條第1項前段規定請求臺億公司負賠償責任，
15 亦無可採。又臺億公司固有依系爭鑑定報告修復金額辦理提
16 存，然此依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第
17 13條規定，需先行將受損房屋修復賠償費用提存法院後，始
18 得檢具相關文件請領系爭建案使用執照，尚難認係承認債務
19 之行為，併予敘明。

20 4.職是，臺億公司僅係基於信託契約關係登記為起造人，不並
21 非建物之所有人，且系爭工程之定作人為奕富公司，並非臺
22 億公司，臺億公司並非系爭工程工作物之所有人，是原告依
23 民法第184條第1項前段及第2項、第191條之3、民法第185條
24 規定，請求臺億公司連帶負損害賠償責任，洵屬無據。

25 (三)被告奕富公司、高邦公司不得主張時效抗辯。

26 1.按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
27 及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時
28 起，逾十年者亦同，民法第197條第1項定有明文。所謂「知
29 有損害」，倘債權人施以適當之作為即能獲得相關認識時，
30 在該時間點，短期時效即已開始進行。申言之，民法第197
31 條所謂知有損害，即知悉受有何項損害而言，至對於損害額

01 則無認識之必要，故以後損害額變更而於請求權消滅時效之
02 進行並無影響；另關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時
03 效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，非以
04 知悉賠償義務人因侵權行為所構成之犯罪行為經檢察官起
05 訴，或法院判決有罪為準（最高法院97年度台上字第1720
06 號判決可資參照）。

07 2.本件系爭鄰損事故發生於109年6月前，此為兩造所不爭執。
08 事故發生後，因受災住戶向彰化縣政府陳情，縣府於109年6
09 月8日以府建管字第1090189782號函勒令停工系爭建案。依
10 前揭事實經過，可知原告至遲於109年6月間，已知悉損害及
11 賠償義務人係被告，損害賠償請求權之時效應自斯時起算。
12 則查奕富公司及高邦公司於111年10月12日出具系爭承諾書
13 表示願修繕及依公正第三方鑑定結果負責，並承諾不為時效
14 抗辯、不因受害住戶未於二年內提告即拒絕賠償（詳如不爭
15 執事項4.所載），彼時已逾二年消滅時效，是被告前開出具
16 承諾書之行為，核屬時效完成後拋棄時效利益之意思表示，
17 被告不得再以時效完成拒絕給付。被告辯稱出具系爭承諾書
18 時時效尚未完成、預先拋棄時效利益違反強制規定等語，自
19 非可採。

20 3.被告復辯稱縱使系爭承諾書因承認而重行起算時效，算至原
21 告於114年8月提起本件訴訟時，亦已罹於時效，被告仍得為
22 時效抗辯拒絕給付等語。按時效完成後，債務人僅取得拒絕
23 給付之抗辯權，債權人之債權並不因而消滅。是否行使時效
24 抗辯權，雖為債務人之權利，惟依民法第148條第2項規定，
25 其行使權利，仍應依誠實及信用方法，如有違反，即為權利
26 之不法行使，自應予以禁止。又誠信原則原具有衡平機能，
27 因債務人之行為，妨礙債權人行使權利，致其請求權罹於時
28 效，如許債務人為時效之抗辯，依其情形有失公允者，法院
29 自得本於該特殊情事，禁止債務人行使該抗辯權（最高法院
30 103年度台上字第2501號判決參照）。查系爭承諾書除記載
31 奕富公司、高邦公司會依公正第三方鑑定結果負責絕不避責

01 等語外，尚記載「不為時效抗辯」、「住戶不因未於2年內
02 提告喪失求償權利」字樣，明確表示無須於2年內提告，被
03 告不會主張時效抗辯。審酌被告係營造及建設公司，於系爭
04 鄰損事故發生後，為取得受損住戶之信賴與諒解，並維護其
05 企業形象及商譽，主動出具承諾書表示拋棄時效抗辯權，受
06 害住戶基於前開承諾，認不會遭被告以時效為由拒賠，遂持
07 續與被告協商，並未急於2年內提起訴訟，應屬正當信賴。
08 則被告表示願為賠償，並承諾不為時效抗辯，使受災住戶信
09 賴而未及時起訴，嗣後再提出時效抗辯，顯然與其原先行為
10 矛盾，違反禁止出爾反爾之誠信原則，應禁止其時效抗辯，
11 方為公允。是被告於本件主張時效完成云云，並無理由。

12 (四)又按損害賠償之範圍，包括所受損害及所失利益。民法第
13 216條第1項定有明文。而損害賠償範圍則視行為與損害間有
14 無直接、相當因果關係以定（最高法院109年度台上字第
15 2095號判決參照）。本件原告所有之系爭房屋因系爭工程施
16 作造成建物傾斜與沉陷變化、牆面地坪裂縫等如鑑定報告所
17 載之損害，原告自得請求賠償。而系爭房屋受損情形及維修
18 損壞所需費用，業經臺中市結構工程技師公會鑑定並出具報
19 告書，此有系爭鑑定報告在卷可憑（見本院卷一第41至86
20 頁）。且被告就原告主張系爭工程造成系爭房屋有如鑑定報
21 告書所載各項損害及如附表二至六所示修繕項目及金額均不
22 爭執，依民事訴訟法第280條第1項規定，此部分事實應視同
23 自認，法院得逕採為裁判基礎，無庸再行調查。惟就部分房
24 屋已經修繕、材料應計算折舊、違建部分是否納入非工程性
25 補償費用計算部分，既為被告所爭執，茲僅就被告前開爭執
26 項目，分別說明如下。

27 1.被告辯稱鐘性雄4人、劉銓穎所有之房屋已經修繕等語。查
28 被告就鐘性雄4人所有之27號房屋有如附表三所示之損害、
29 劉銓穎所有之49號房屋有如附表四所示之損害之事實並不爭
30 執，然辯稱部分已經修繕，惟為原告所否認，即應由被告就
31 已修繕部分之事實，負舉證責任。關於劉銓穎所有之系爭49

01 號房屋部分，被告雖提出被證1之委託書及修繕單為證（見
02 本院卷一第381至384頁）。然查修繕單項次15、16處理方式
03 欄固有「2022/12/14已修繕完成」、「2023/01/03已修繕完
04 成」之記載，然備註欄另手寫記載「尚未修復，與修繕前狀
05 況一樣」、「同上(會冒水)」字樣，審諸下方日期欄記載時
06 間為112年5月6日，較諸前開記載修繕完成時間係
07 2022/12/14、2023/01/03，衡情應係被告原先確有就該項目
08 進行修繕，然修繕結果不如預期，並未回復原狀，自難認已
09 修繕完成，被告復不能證明此部分合理修繕費用如何，則原
10 告劉駿穎主張按鑑定結果計算修繕費用並請求如附表四之金
11 額，即非無據。關於鐘性雄4人所有之系爭27號房屋部分。
12 被告雖辯稱就附表四編號6之「無收縮水泥裂縫填補」項目
13 已投入13,482元進行修繕，然並未提出任何證據憑佐，自難
14 遽為對其有利之認定，是此部分所辯，亦屬無據，是鐘性雄
15 4人主張按鑑定報告所載損害修復金額請求被告悉數賠償，
16 亦屬有據。

17 2.被告另辯稱修繕材料均應扣除折舊等語。按負損害賠償責任
18 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
19 生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以
20 代回復原狀；民法第213條第1項、第3項分別定有明文。又
21 按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非
22 原來狀態，而係應有狀態，即應將損害事故發生後之變動狀
23 況考慮在內（最高法院96年度台上字第17號、72年度台上字
24 第3823號判決參照）。修理材料依其性質，有獨立與附屬之
25 別，若修理材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因
26 更換新品結果，將促成物於修繕後使用效能或交換價值之提
27 昇，則侵權行為被害人逕以新品價額請求賠償，與舊品相
28 較，勢將造成額外利益，而與損害賠償僅在填補損害之原理
29 有違，故此部分修復費用之請求，非屬必要，應予折舊，此
30 即最高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)所指有關新品應
31 予折舊之情形。反之，若修理材料本身不具獨立價值，僅能

01 附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部
02 者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上
03 復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修
04 繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。
05 經查：

06 (1)系爭房屋受損經臺中市結構工程技師公會鑑定，鑑定結果認
07 原告等人所有之系爭房屋應修繕項目如附表二至六所示，原
08 告請求之修復費用即如各附表鑑定項目及鑑定金額所示，其
09 中包含油漆粉刷、磁磚切割、敲除、清運、磁磚復原、磨石
10 子地坪抹漿重磨、水泥裂縫填補、裂縫注射等，所需費用除
11 工資外，其餘為修繕所需材料。爰審酌前開項目之修繕材料
12 均係與他物結合方能形成功能，即係附合或結合於受損房屋
13 而成為房屋一部，以回復房屋原有之居住安全及功能，該修
14 繕材料結合後無法自房屋分離，房屋本身亦未因此修繕而延
15 長使用年限，僅回復原先功能，自難謂原告因房屋修繕更換
16 新品而獲得額外利益。且被告亦未具體說明原告等人所有之
17 系爭房屋經修繕後，確實增加市場價值，依上說明，應認前
18 開修繕項目並無扣除折舊之必要。

19 (2)然關於附表二編號7之鐵門更新、附表三編號7之鐵門更新、
20 附表四編號8之門窗更新項目。查原告曹勝雄、鐘性雄4人、
21 劉銓穎等人所有之系爭6號、27號、49號房屋因本件鄰損事
22 故造成原有門窗無法正常閉合而須修繕，其等就此請求修繕
23 費用，固非無據。然門窗可輕易拆卸，並非與建物結合後即
24 無法分離或分離需費過鉅，仍具有獨立經濟價值，則修繕以
25 新品替換舊品之結果，將提高使用效能及交易價值，依前開
26 說明，應計算並扣除折舊，始屬公允。參酌所得稅法第51
27 條：「固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率遞減法、
28 年數合計法、生產數量法、工作時間法或其他經主管機關核
29 定之折舊方法為準」；所得稅法施行細則第48條第1款：

30 「本法第51條所定固定資產之折舊方法，採平均法者，以固
31 定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定

01 之耐用年數平均分攤，計算每期折舊額」等規定，本院認採
02 用平均法計算其最後1年折舊後之殘值作為前開項目之殘餘
03 價值【計算式：取得價格÷(耐用年限+1)=殘值】應屬合
04 理。而依財政部106年2月3日臺財稅字第10604512060號函修
05 正之固定資產耐用年數表編號10205「自動門及其他」之耐
06 用年數為10年，是附表二編號7之鐵門更新、附表三編號7之
07 鐵門更新、附表四編號8之門窗更新項目之耐用年數為10
08 年，而查曹勝雄所有之系爭6號房屋依稅籍登記折舊年數為
09 51年、鐘性雄4人所有之系爭27號房屋折舊年數為27年、劉
10 銓穎所有之系爭49號房屋折舊年數為52年，有房屋稅籍證明
11 書在卷可參（見本院卷一第109、115、138頁），而門窗等
12 通常與建物同時設置，堪認前開項目均已逾耐用年數，依平
13 均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘
14 額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算
15 折舊額），據此核算曹勝雄所有之系爭6號房屋之鐵門折舊
16 額估定為16,364元、鐘性雄4人所有之系爭27號房屋之鐵門
17 折舊額估定為34,545元、劉銓穎所有之系爭49號房屋之門窗
18 折舊額估定為5,545元，除前開鐵門及門窗應予折舊外，其
19 餘項目則無需折舊，則原告曹勝雄與曹明義、鐘性雄4人、
20 劉銓穎就其等房屋房屋受損所得請求賠償金額，分別為
21 73,883元、583,096元、109,755元，逾此則難謂有據；原告
22 曾碧蘭、黃昭文修繕項目中因無應折舊之項目，就其等房屋
23 房屋受損所得請求賠償金額，分別為273,052元、216,243元
24 （計算式均詳如附表二至六備註欄所示）。

25 (3)至原告雖主張稱被告已出具系爭承諾書承認債務，不得再行
26 爭執折舊等語。惟查，系爭承諾書按其文義，僅表示奕富公
27 司、高邦公司願依公正第三方鑑定結果負責處理賠償事宜，
28 同意就鑑定所列損害賠償項目與受災戶商議，並未明示同意
29 逕依鑑定報告所載金額全額賠償，亦未表示拋棄就損害額計
30 算為爭執之權利。是原告徒以前開承諾書主張被告不得再爭
31 執折舊，尚難憑採。

01 3.原告魏劉錠另主張其所有之系爭23號房屋，除鑑定報告所載
02 各項損害已經修繕外，尚有因物品掉落造成其陽台不鏽鋼採
03 光罩破裂修復費用約21,000元，為被告所否認，即應由原告
04 魏劉錠就此部分有利事實，負舉證責任。查原告魏劉錠雖提
05 出如原證4之採光罩照片及鐵榮工業社出具之報價單，其上
06 手寫記載「1F後面西遮不鏽鋼採光罩15尺x2尺」字樣（見卷
07 一第87頁），然僅憑前開證據僅能證明修繕不鏽鋼採光罩之
08 位置及價格，然未能證明該採光罩確係因系爭鄰損事故受
09 損，及如確有因此受損之必要修復範圍，原告復未能提出其
10 他證據證明，是原告魏劉錠請求被告另賠償其採光罩受損
11 21,000元，未能採信，應予駁回。

12 4.從而，原告等人所有之系爭房屋，因系爭工程施作而受損
13 害，自得請求被告賠償修繕費用。本院認被告應賠償金額為
14 按鑑定報告修復金額扣除門窗折舊部分後之金額，原告就此
15 範圍請求悉數賠償，為有理由。則原告曹勝雄、曹明義2
16 人、鐘性雄4人、劉銓穎、曾碧蘭、黃昭文分別得請求損害
17 賠償，分別為73,883元、583,096元、109,755元、273,052
18 元、216,243元，逾此則難謂有據。至原告魏劉錠請求賠償
19 採光罩修復費用部分，則無理由。其餘原告等人並未請求修
20 繕費用，即無贅述之必要，附此敘明。

21 (五)原告另主張系爭房屋因鄰損事件致交易價額減損，請求被告
22 賠償非工程性補償金額如附表一非工程性補償欄即鑑定報告
23 書第36頁所示，為被告所否認，並辯稱原告應證明系爭房屋
24 確實因傾斜而價值減損，尚不得逕以鑑定報告為據，且非工
25 程性補償金額應扣除違建部分等語。

26 1.查臺中市結構工程技師公會鑑定報告書記載：「依測量結果
27 (詳附件六)所示。本案垂直傾斜測結果顯示，部分測點之傾
28 斜率變化量大於1/200，水準測量結果高程亦有沉陷情形，
29 故參考臺中市政府都發局鑑定手冊第四章施工損鄰鑑定第
30 4.3.5節估算標的物損壞之修復賠償數額與費用估算之原
31 則，針對標的物傾斜之補償費用估算原則採用非工程性補償

01 方式額外估列。亦即當房屋傾斜率超過1/200，但未達1/40
02 者，依其使用不便與價值折損之程度，額外估列非工程性補
03 償金額」、「其費用為13,688,556元」，有估價報告書在卷
04 可佐（見本院卷一第79、85頁），可見鑑定報告書已就非工
05 程性補償費用具體說明原因，並依據工程專業計算得出如附
06 表一非工程性補償費用欄所示之金額。至被告固指摘鑑定單
07 位估算方法僅為量化補償費用之計算公式，原告仍應舉證證
08 明實際損害等語。然而，兩造並不爭執原告等人所有之系爭
09 房屋有如鑑定報告書所載之各項損害（如不爭執事項3.所
10 載），而回復原狀所需費用及非工程性補償費用，係由台中
11 市結構技師公會依據臺中市政府都發局《台中市建築工程建
12 築物安全鑑定手冊》所定之鑑定及費用估算基準，並由結構
13 技師按其專業技術測量各建物傾斜率並分級計算非工程性補
14 償率，再依各建物重建費用、樓地板面積計算補償金額，已
15 參酌施工前後測量資料、建物受損情形、傾斜率及修復工法
16 等，並依專業鑑定程序及標準化計算模式評估而得，而鑑定
17 手冊係依損害程度，以分段線性模型進行估算，反映不同損
18 害等級之折價效果，具有實證基礎及專業依據，並非恣意臆
19 測，應具有相當之可信性，堪認原告就其因系爭鄰損事故所
20 受各項損害及非工程性補償費用數額，已盡舉證責任。且鑑
21 定單位係於訴訟前兩造為處理系爭鄰損事故而選任，雖形式
22 上由三義自救會即原告方提出鑑定申請，然被告並不爭執鑑
23 定費用由其支付，足認臺中市結構工程技師公會應係兩造合
24 意選任之鑑定單位。則被告既同意選任鑑定單位並接受其鑑
25 定，本於誠信原則及禁反言原則，自應受鑑定結果拘束，倘
26 無具體事證足認其鑑定方法、程序或判斷基礎有明顯瑕疵或
27 違反專業，尚不得事後空泛質疑否認鑑定結果，就不利於己
28 部分任意爭執。

29 2.至被告另辯稱鑑定報告所載非工程性補償金額係按房屋重建
30 費用並以樓地板面積及傾斜率計算，然違建部分並非原有房
31 屋，結構不穩且有隨時拆除問題，並無保護必要，故違建部

01 分不應列入計算等語。惟非工程性補償之目的，係在填補建
02 築物因施工損鄰事故所致之市場價值減損、交易流通性降低
03 及使用利益受損等經濟上不利益，並非在確認建築物之合法
04 性。違建部分縱未取得合法建築資格，然我國現行實務既認
05 未辦保存登記建物具有事實上處分權，即肯認其仍具一定經
06 濟價值，且不動產交易實務以未辦保存登記建物作為交易客
07 體亦屢見不鮮，自應肯認仍具有財產價值。是原告所有之系
08 爭建物既因本件事務受有損害，計算其價值減損，並無排除
09 建部分之必要。則原告主張以卷附台中市結構工程技師公會
10 鑑定報告之非工程性補償費用為原告等人就系爭建物交易價
11 值減損，請求被告如數賠償，應認可採。

12 3.從而，原告請求被告賠償非工程性補償費用如附表一非工程
13 性補償費用欄所示，即被告應分別賠償曹勝雄2人、鐘性雄4
14 人、魏劉錠、鄭陳東連、劉錢穎、廖素秋、張馨方2人、張
15 芷璇3人、陳家榮2人非工程性補償費用2,015,710元、
16 109,907元、962,204元、1,262,246元、165,233元、
17 1,838,969元、140,639元、156,849元、158,290元，為有理由。
18

19 (六)原告另主張因系爭鄰損事故致其居住安寧之人格法益受損，
20 請求賠償精神慰撫金等語。

21 1.按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須之
22 特別要件，負舉證責任（最高法院48年度台上字第887號判
23 決參照）。而負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待
24 證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責任，苟應負舉證責
25 任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實為真實，即應
26 受不利之認定。次按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自
27 由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重
28 大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金
29 額，民法第195條第1項前段定有明文。不法侵害他人居住安
30 寧之人格利益，如其情節重大，被害人得依民法第195條第1
31 項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164

01 號判決參照)。然居住安寧之人格法益旨在維護符合人格尊
02 嚴的生活環境，故是否已達侵害他人居住安寧，其要件上須
03 超越一般人社會生活所能忍受之程度，且情節重大，始予被
04 害人請求賠償非財產上損害之權利。苟行為尚未逾越社會一
05 般人所能容忍之界限，或僅造成財產上損害，即不得請求精
06 神慰撫金。

07 2.原告主張被告之侵權行為，致其居住安寧之人格法益受損且
08 屬情節重大，為被告所否認，揆之前揭說明，即應由原告就
09 構成要件事實，負舉證責任。然原告就其主張居住安寧之人
10 人格法益受損，已超越常人所能忍受之程度之事實，並未提出
11 積極事證以資證明，已難遽為對其有利之認定。且系爭鄰損
12 事故雖然造成建物傾斜及沉陷變化，然結構體梁柱等無結構
13 性明顯裂縫損害，主要結構系統完好，且工區地下室結構完
14 成，土壤應趨於穩定，現階段房屋結構尚屬安全，此有鑑定
15 報告書在卷可參（參本院卷一第84頁），尚難認系爭鄰損事
16 故影響原告等人之居住生活安寧之法益，非常人所能忍受而
17 屬情節重大之程度。質言之，原告因被告之侵權行為而無端
18 受損，因此產生負面情緒實屬通常，然就不法毀損他人之物
19 致被害人精神痛苦，法既無賠償之規定，被害人尚不得就此
20 苦惱、痛苦等負面情緒，請求賠償非財產上損害。職是，原
21 告請求被告賠償精神慰撫金，洵非有據，不應准許。

22 (七)據上，原告先位聲明請求被告奕富公司及高邦公司連帶賠償
23 修復費用扣除採光罩及門窗折舊後之金額，及非工程性補償
24 費用，核屬有據；請求精神慰撫金部分，則屬無據，應予駁
25 回。

26 (八)再按所謂訴之預備合併，通常指原告預防其提起之訴訟為無
27 理由，而同時提起不能並存之他訴為備位，以備先位之訴無
28 理由時，可就備位之訴獲得有理由之判決之訴之合併而言
29 （最高法院95年度台抗字第184號裁判參照）。訴之客觀預
30 備合併，有先位、備位不同之聲明，當事人就此數項請求定
31 有順序，法院審理應受此先備位順序之拘束。先位之訴有理

01 由，為備位之訴之解除條件。必先位之訴全部無理由時，法
02 院始得就備位之訴為裁判（最高法院111年度台上字第705號
03 判決參照）。再按預備訴之合併，法院應依原告所列聲明及
04 訴訟標的順序，依次審理之，原則上必先位之訴全部無理由
05 時，始得就預備之訴為裁判。惟倘先位之訴性質上為數宗訴
06 訟之同種類、相互獨立訴訟標的之單純合併型態，法院就該
07 先位之訴之數宗訴訟合併裁判結果，認一部有理由、一部無
08 理由者，彼此既相互獨立而無互斥關係，就該先位之訴無理
09 由部分，仍應就此部分備位之訴為裁判（最高法院112年度
10 台上字第1042號判決參照）。查原告提起本件訴訟，其先位
11 之訴之請求權基礎係侵權行為法律關係，備位之訴則主張依
12 系爭承諾書、債務承認契約請求被告奕富公司、高邦公司賠
13 償，屬不同請求權基礎，法院就先位之訴為一部勝訴、一部
14 敗訴之判決，即應就備位之訴續為裁判。然原告先位聲明請
15 求系爭房屋損害部分除門窗折舊、採光罩及精神慰撫金外，
16 既已判決原告勝訴，該部分範圍內之備位聲明請求，即無庸
17 判斷。而原告備位之訴雖基於不同請求權基礎，惟先備位請
18 求之損害賠償範圍並無二致，就先位聲明無理由敗訴部分
19 （即門窗折舊、採光罩、精神慰撫金），其中採光罩本非鑑
20 定報告所列之損害，縱使肯認系爭承諾書為債務承認契約，
21 仍不在系爭承諾書之範圍內。而精神慰撫金與門窗折舊部
22 分，依系爭承諾書之文字用語為「...本公司即針對第三公
23 正單位即政府機關所列舉損害賠償、精神慰撫金與各受災戶
24 進行商議...」，可認被告奕富公司、高邦公司係承諾將依
25 鑑定結果與受災戶協商，而非逕予承認鑑定單位所列之損害
26 金額並全部賠償，是原告備位聲明經審酌，與本院先位聲明
27 之認定並無不同（如前開(四)3、(六)1.2所載），同樣不應准
28 許，即不再贅述。

29 (九)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
05 第203條分別定有明文。本件原告依侵權行為之法律關係請
06 求被告損害賠償，屬未定期限之債務，依法應為催告，被告
07 始負遲延責任。查原告之民事訴訟起訴狀繕本於114年8月21
08 日送達被告奕富公司、高邦公司，有本院送達證書在卷可憑
09 （見本院卷第215、217頁），已生催告給付之效力。則被告
10 負損害賠償責任迄未履行，原告自得依上開規定請求加付法
11 定遲延利息。是以，原告請求被告奕富公司、高邦公司給付
12 自起訴狀繕本送達翌日即114年8月22日起至清償日止，按週
13 年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

14 五、綜上所述，原告先位聲明主張依侵權行為法律關係，請求被
15 告奕富公司、高邦公司連帶賠償曹勝雄2人2,089,593元【計
16 算式： $73883+0000000=0000000$ 】、鐘性雄4人693,003元
17 【計算式： $583096+109907=693003$ 】、魏劉錠962,204
18 元、鄭陳東連1,262,246元、劉銓穎274,988元【計算式：
19 $109755+165233=274988$ 】、曾碧蘭273,052元、黃昭文
20 216,243元、廖素秋1,838,969元、張馨方2人140,639元、張
21 芷璇3人156,849元、陳家榮2人158,290元，及自114年8月22
22 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為
23 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁
24 回。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
25 核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告
26 敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述、攻擊防禦方法暨
28 所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附
29 此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 14 日

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 115 年 5 月 14 日

書記官 卓千鈴

附表一						
編號	原告	修復費用	非工程性補償費用	慰撫金	合計	原告聲明
1	曹勝雄、曹明義	90247	0000000	150000	0000000	先位聲明 (第1項)被告應連帶給付原告曹勝雄、曹明義2,255,957元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
						備位聲明 (第1項)被告奕富公司應給付原告曹勝雄、曹明義 2,255,957元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (第12項)被告高邦公司應給付原告曹勝雄、曹明義 2,255,957元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2	鐘性雄、鐘性坤、鐘志德、鐘靜慧	617641	109907	75000	802548	先位聲明 (第2項)被告應連帶給付原告鐘性雄、鐘性坤、鐘志德及鐘靜慧802,548元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
						備位聲明 (第2項)被告奕富公司應給付原告鐘性雄、鐘性坤、鐘志德及鐘靜慧802,548元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 (第13項)被告高邦公司應給付原告鐘性雄、鐘性坤、鐘志德及鐘靜慧802,548元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3	魏劉錠	21000	962204	75000	0000000	先位聲明 (第3項)被告應連帶給付原告魏劉錠1,058,204元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
						備位聲明 (第3項)被告奕富公司應給付原告魏劉錠1,058,204元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

							(第14項)被告高邦公司應給付原告魏劉錠1,058,204元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
4	鄭陳東連	0	0000000	75000	0000000	先	(第4項)被告應連帶給付原告鄭陳東連1,337,246元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第4項)被告奕富公司應給付原告鄭陳東連1,337,246元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。 (第15項)被告高邦公司應給付原告鄭陳東連1,337,246元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
5	劉銓穎	115300	165233	75000	355533	先	(第5項)被告應連帶給付原告劉銓穎355,533元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第5項)被告奕富公司應給付原告劉銓穎355,533元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。 (第16項)被告高邦公司應給付原告劉銓穎355,533元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
6	曾碧蘭	273052	0	75000	348052	先	(第6項)被告應連帶給付原告曾碧蘭348,052元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第6項)被告奕富公司應給付原告曾碧蘭348,052元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。 (第17項)被告高邦公司應給付原告曾碧蘭348,052元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
7	黃昭文	216243	0	75000	291243	先	(第7項)被告應連帶給付原告黃昭文291,243元整,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第7項)被告奕富建設開發股份有限公司應給付原告黃昭文新台幣291,243元整,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。

							(第18項)被告高邦營造有限公司應給付原告黃昭文新台幣291,243元整,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
8	廖素秋	0	0000000	75000	0000000	先	(第8項)被告應連帶給付原告廖素秋1,913,969元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第8項)被告奕富公司應給付原告廖素秋1,913,969元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。 (第19項)被告高邦公司應給付原告廖素秋1,913,969元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
9	張馨方、張巍釋	0	140639	各37500	215639	先	(第9項)被告應連帶給付原告張馨方、張巍釋215,639元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第9項)被告奕富公司應給付原告張馨方、張巍釋215,639元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。 (第20項)被告公司應給付原告張馨方、張巍釋215,639元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
10	張芷璇、張佳蓁、張瓊玟	0	156849	各25000	231849	先	(第10項)被告應連帶給付原告張芷璇、張佳蓁、張瓊玟231,849元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第10項)被告奕富公司應給付原告張芷璇、張佳蓁、張瓊玟231,849元整,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。 (第21項)被告高邦公司應給付原告張芷璇、張佳蓁、張瓊玟231,849元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
11	陳家榮、陳家欣	0	158290	各37500	233290	先	(第11項)被告應連帶給付原告陳家榮、陳家欣233,290元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
						備	(第11項)被告奕富公司應給付原告陳家榮、陳家欣233,290元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。

(續上頁)

01

						(第22項)被告高邦公司應給付原告陳家榮、陳家欣233,290元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之五計算之利息。
					先位聲明	(第12項)訴訟費用由被告負擔。 (第13項)原告願供擔保,請准宣告假執行。
					備位聲明	(第23項)前22項給付,如被告奕富公司、高邦公司其中任一為給付者,於其給付範圍內,他人同免給付責任。 (第24項)訴訟費用由被告負擔。 (第25項)原告願供擔保,請准宣告假執行。

02

附表二：曹勝雄、曹明義請求修復費用及項目						
房屋門牌	編號	項目	數量	單價	鑑定金額 (原告主張)	備註
莒光路161巷6號	1	油漆一底二度(含批土)	9.36	280	2621	6號房屋編號7之鐵門折舊額估定為16,364元【計算式：殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即 $18000 \div (010+1) = 1636$ ；折舊額＝(取得成本－殘價)×1/(耐用年數)×(使用年數)即(00000－0000)×1/010×(10+0/12)＝16364。其餘項目無須折舊，故原告曹勝雄、曹明義得請求修復金額總額為73,883元【計算式：鑑定總額39793+00000－00000＝73883】
	2	磁磚粉刷層切割	5.80	100	580	
	3	磁磚敲除面積(含棄運)	0.78	450	351	
	4	磁磚復原	0.78	1470	1147	
	5	磨石子地板抹漿重磨	5.40	670	3618	
	6	EPOXY裂縫注射	2.55	1340	3417	
	7	鐵門更新	1.00	18000	18000	
	8	地坪1:3水泥砂漿粉刷	4.00	400	1600	
		小計			31333	
	9	其他零星費用及整修(工程費8%~12%)			3760	
	10	廢料清理及運什費(工程費3%~5%)			1567	
11	稅捐及管理費(工程費10%)			3133		
	合計			39793		
房屋門牌	編號	項目	數量	單價	鑑定金額 (原告主張)	
莒光路161巷8號	1	油漆一底二度(含批土)	23.40	280	6552	
	2	磨石子地板抹漿重磨	33.95	670	22747	
	3	EPOXY裂縫注射	6.35	1340	8509	
	4	地坪1:3水泥砂漿粉刷	4.00	480	1920	
		小計			39728	
	5	其他零星費用及整修(工程費8%~12%)			4767	
	6	廢料清理及運什費(工程費3%~5%)			1986	
	7	稅捐及管理費(工程費10%)			3973	
	合計			50454		

03

附表三：鐘性雄、鐘性坤、鐘志德、鐘靜慧請求修復費用項目					
	編	項目			鑑定金額

(續上頁)

01

房屋門牌	號	數量	單價	(原告主張)	備註	
莒光路149巷27號	1	油漆一底二度(含批土)	204.78	280	57337	編號7之鐵門折舊額估定為34,545元【計算式：殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即38000÷(010+1)＝3455；折舊額＝(取得成本－殘價)×1/(耐用年數)×(使用年數)即(00000－0000)×1/010×(10+0/12)＝34545】。其餘項目無須折舊，故原告鍾性雄4人得請求之修復費用為583,096元【計算式：鑑定總額000000-00000=583096】
	2	磁磚粉刷層切割	203.32	100	20332	
	3	磁磚敲除面積(含棄運)	177.48	450	79864	
	4	磁磚復原	177.48	1470	260890	
	5	無收縮水泥裂縫填補	10.30	525	5408	
	6	EPOXY裂縫注射	6.20	1340	8308	
	7	鐵門更新	1.00	38000	38000	
	8	地坪1:3水泥砂漿粉刷	45.00	480	21600	
	9	水泥汗漬清除	10.53	50	527	
		小計			492265	
	10	其他零星費用及整修(工程費8%-12%)			45381	
	11	廢料清理及運什費(工程費3%-5%)			30768	
12	稅捐及管理費(工程費10%)			49227		
	合計			617641		

02

附表四：劉銓穎請求修復費用項目						
房屋門牌	編號	項目	數量	單價	鑑定金額(原告主張)	備註
莒光路149巷49號	1	油漆一底二度(含批土)	10.40	280	2912	編號8之門窗折舊額估定為5,545元【計算式：殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即6100÷(010+1)＝555；折舊額＝(取得成本－殘價)×1/(耐用年數)×(使用年數)即(0000－000)×1/010×(10+0/12)＝5545】。其餘項目無須折舊，故原告劉銓穎得請求之修復費用為109,755元【計算式：鑑定總額000000-00000=109755】
	2	磁磚粉刷層切割	16.40	100	1640	
	3	磁磚敲除面積(含棄運)	15.12	450	6804	
	4	磁磚復原	15.12	1470	22226	
	5	磨石子地坪抹漿重磨	52.04	670	34867	
	6	無收縮水泥裂縫填補	10.00	525	5250	
	7	EPOXY裂縫注射	8.20	1340	10988	
	8	門窗更新	1.00	6100	6100	
		小計			90787	
	9	其他零星費用及整修(工程費8%-12%)			10894	
	10	廢料清理及運什費(工程費3%-5%)			4539	
11	稅捐及管理費(工程費10%)			9079		
	合計			115300		

03

附表五：曾碧蘭請求修復費用項目						
房屋門牌	編號	項目	數量	單價	鑑定金額(原告主張)	備註
員鹿路103巷33號	1	油漆一底二度(含批土)	81.25	280	22750	曾碧蘭就其33號房請求修復費用無須扣除折舊之項目，故請求如鑑定報告所載之修復費用273,052元，均應予准許。
	2	磁磚粉刷層切割	48.40	100	4840	
	3	磁磚敲除面積(含棄運)	60.87	450	27392	
	4	磁磚復原	60.87	1470	89479	
	5	磨石子地坪抹漿重磨	39.98	670	26787	
	6	EPOXY裂縫注射	27.04	1340	36234	
		小計			207481	
	7	其他零星費用及整修(工程費8%-12%)			22598	
	8	廢料清理及運什費(工程費3%-5%)			22224	
9	稅捐及管理費(工程費10%)			20748		

(續上頁)

01

		合 計	273052
--	--	-----	--------

02

附表六：黃昭文請求修復費用項目						
房屋門牌	編號	項 目	數量	單價	鑑定金額 (原告主張)	
員鹿路103 巷37號	1	油漆一底二度(含批土)	34.14	280	9559	
	2	磁磚粉刷層切割	57.40	100	5740	
	3	磁磚敲除面積(含棄運)	38.36	450	17262	
	4	磁磚復原	38.36	1470	56389	
	5	磨石子地坪抹漿重磨	26.90	670	18023	
	6	圍牆拆除1/2B紅磚(含棄運)	4.14	735	3043	
	7	圍牆砌1/2B紅磚	4.14	865	3581	
	8	1:3水泥砂漿粉光	48.76	480	23405	
	9	無收縮水泥裂縫填補	5.00	525	2625	
	10	EPOXY裂縫注射	15.60	1340	20904	
			小 計			160531
			其他零星費用及整修(工程費8%~12%)			18842
			廢料清理及運什費(工程費3%~5%)			20816
		稅捐及管理費(工程費10%)			16053	
		合 計			216243	

黃昭文就其37號房請求修復費用無須扣除折舊之項目，故請求如鑑定報告所載之修復費用216,243元，均應予准許。