

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第230號

原告 隋樂園
項家莉
隋昱德

上三人共同

訴訟代理人 陳鈺歆律師

被告 文陽鑫建設開發股份有限公司

法定代理人 趙子文

被告 甲乙營造工程有限公司

法定代理人 林妤真

被告 尤炯仁

趙永盛

上四人共同

訴訟代理人 陳欣怡律師

李榮唐律師

吳啓源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣陸佰壹拾柒萬玖仟壹佰捌拾陸元，及
自民國一百一十一年三月十六日起至清償日止，按週年利率百分
之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰零陸萬元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣陸佰壹拾柒萬玖仟壹佰捌拾陸元為原
告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 原告所共有高雄市○○區○○○段0000○號房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○○路000號，下稱A屋）與被告趙永盛所有坐落高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）相鄰。被告文陽鑫建設開發股份有限公司（下稱文陽鑫公司）、被告甲乙營造工程有限公司（下稱甲乙公司）、尤炯仁建築師分別擔任起造人、承造人、設計人與監造人，向高雄市政府申請自民國104年6月18日起，於系爭土地興建地上15層、地下2層建物（下稱系爭建物），並領有（103）高市工建築字第0000號建造執照（下稱系爭建照）。

(二) 甲乙公司於107年11月18日起，陸續開挖系爭建物之地下室，致A屋於同年12月起，產生一樓車庫與主結構體分離、牆壁裂縫等毀損情形，需支出維修費用新臺幣（下同）902,357元（含材料418,508元、工資483,849元），計算材料折舊後，原告僅請求847,377元。又A屋之東西向傾斜率自開挖前之西傾1/54350增加為東傾1/172，原告因而支出A屋頂升扶正費用1,979,182元。縱經扶正，仍致A屋受有交易價值貶損6,790,157元，扣除原告已受領被告給付之提存金3,437,530元後，原告仍受有6,179,186元（計算式：847,377元+1,979,182元+6,790,157元-3,437,530元=6,179,186元）之損害。

(三) 文陽鑫公司、甲乙公司及尤炯仁於施工中，未對鄰房作防護其傾斜或倒壞之措施，以防止鄰房之損壞，致A屋受有前揭損害，已違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條規定；趙永盛開掘土地及為建築時，使A屋受有前揭損害，違反民法第794條規定，是被告違反前揭保護他人之法律，致原告共有A屋受有前揭損害，自應對原告負連帶損害賠償責任，爰依民法第184條第2項、第185條規定提起本訴，請求被告連帶賠償前揭損害等語。聲明：

01 1、被告應連帶給付原告6,179,186元，及自民事變更訴
02 之聲明（二）狀繕本送達翌日即111年3月16日起至清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息。2、願供擔保，請
04 准宣告假執行。

05 二、被告則以：A屋之地基為鬆砂地質，且A屋之地基為筏式基
06 礎，其鄰屋即門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷0號房屋
07 （下稱B屋）之地基為聯合基礎，兩者間以地樑銜接固定，
08 及A屋於一樓增建車庫（下稱系爭車庫）減損防震功能，暨
09 A屋瓷磚本身施工不良致拱脫，亦為導致A屋沉陷、傾斜、
10 裂損及瓷磚脫落之原因。再者，原告主張A屋受有交易價值
11 貶損6,790,157元亦屬過高等語，資為抗辯。聲明：（一）
12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）若受不利判決，願
13 供擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執之事項：

15 （一）原告共有之A屋與趙永盛所有之系爭土地相鄰。

16 （二）文陽鑫公司、甲乙公司、尤炯仁分別擔任起造人、承造
17 人、設計人與監造人，向高雄市政府申請自104年6月18日
18 起，於系爭土地興建系爭建物，並領有系爭建照。

19 （三）隋樂園於108年12月20日向高雄市結構工程工業技師公會
20 就系爭建物興建中造成A屋發生鄰損爭議，申請鑑定，鑑
21 定報告結論略以：

22 1、損害原因部分：考量本社區土壤狀況（鬆砂 $N=7$ ，且未進
23 行土壤改良）推測，造成A屋沉陷、傾斜及房屋裂損的原
24 因有可能是過長時間的機械打除混凝土的振動，導致社區
25 內基礎下方之砂土壓密沉陷，使建築物沉陷或傾斜，連帶
26 引發建築物之裂損等語。A屋與工地緊鄰，機械打除混凝
27 土所引發的震動也可能是引發A屋牆面瓷磚、鋪面瓷磚或
28 鋪面大理石全面性的拱脫的原因之一。

29 2、損害賠償範圍部分（註：下列（2）與（3）+（4）為
30 擇一關係）：

31 （1）一般建築物損害修復費用902,357元。

- 01 (2) 建築物頂升扶正方案費用1,962,251元。要求為：將A屋
02 東西向傾斜率從1/172頂升回正至1/250，並維持南北向的
03 傾斜率小於1/500。
- 04 (3) 基礎土壤改良費用1,107,853元。
- 05 (4) 非工程性補償費用228,065元。
- 06 (四) A屋所在社區基地，與系爭建物地下連續壁間隔70公分。
- 07 (五) 原告已於109年10月至110年1月間，進行A屋頂升扶正工
08 程完畢，因而支出扶正費用1,979,182元。A屋扶正後，
09 東西向傾斜率減少為1/361，南北向傾斜率為1/919。
- 10 (六) 如認原告請求有理由，利息起算日為111年3月16日。
- 11 (七) A屋於102年8月14日建築完成。
- 12 (八) 第(三)項所載修復費用902,357元(含材料418,508元、
13 工資483,849元)，以A屋屋齡計算材料折舊至109年4月2
14 2日後，折舊後材料加工資金額為847,377元。
- 15 (九) 原告已於111年1月11日領取被告提存於本院之提存金3,43
16 7,530元。

17 四、本院得心證理由：

- 18 (一) 按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
19 任，但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條
20 第2項定有明文。凡違反以保護他人權益為目的之法律，
21 致生損害於他人，即推定為有過失；若損害與違反保護他
22 人法律之行為間有相當因果關係，即應負損害賠償責任。
23 加害人如主張其無過失，應由加害人舉證證明，以減輕被
24 害人之舉證責任，此為舉證責任倒置(轉換)原則，同時
25 擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利益。次按「建築
26 物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接
27 建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施」、「基礎設
28 計時，須先查明其鄰近建築物之基礎或地下建築物及設施
29 之位置及構造情形，以為設計防護設施之依據，前項開挖
30 防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編有關挖土安
31 全措施之規定，妥為設計施工，防止鄰地之沈落、側移、

崩塌及鄰房之損壞」，建築法第69條及建築技術規則建築構造編第62條亦有明定，而此均屬防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的之保護他人之法律。又土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794條復有明文，此亦係保護他人，維持社會公共利益之規定。建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任；其受委託監造者，應負監督該工程施工之責任，亦為建築師法第19條本文所明定，該條所定建築師之設計及監造責任，以確保建築物之施工品質，防免發生鄰損事件，自均屬保護他人之法律。再者，定作人違反保護他人之法律時，應推定其於定作或指示有過失（最高法院95年度臺上字第506號民事判決意旨參照），經查：

1、甲乙公司部分：

依兩造不爭執事項（二）所載，甲乙公司為系爭建物興建工程之承造人，且具營造工程承攬業務之專業，卻未先查明系爭建物鄰近建築物之基礎，進而於施作工程中，因過長時間的機械打除混凝土的振動，導致鄰近之A屋內基礎下方之砂土壓密沉陷，致A屋受有前揭損害，可見其於施作過程中，未依建築法第69條及建築技術規則建築構造編第62條規定，為必要之防護措施，以防止A屋受損，已違反前揭保護他人之建築法規。甲乙公司又未能舉證證明其施工無過失，應依民法第184條第2項規定，對原告負損害賠償責任。

2、尤炯仁建築師部分：

依兩造不爭執事項（二）所載，尤炯仁為系爭建物興建工程之設計人兼監造人，卻未妥善設計、監督甲乙公司為適當之防護措施，避免造成鄰地之損害。尤炯仁亦未舉證證明其已設計適當之防護措施，或已監督指正甲乙公司前述不合建築法令之施工，已違反前揭保護他人之建築法規，致A屋受有前揭損害，自應依民法第184條第2項規定，對

01 原告負損害賠償責任。

02 3、文陽鑫公司部分：

03 依兩造不爭執事項（二）所載，文陽鑫公司為系爭建物興
04 建工程之起造人，其委託建築師設計及交付承造人施工
05 時，均應注意建築師及承造人之能力，並應注意工程之進
06 行安全，以免加害於鄰地。文陽鑫公司卻違反上開規定，
07 致建築基地上施作工程時，未作適當之防護措施，使毗鄰
08 之A屋受損。文陽鑫公司又未舉證證明其定作或指示並無
09 過失，亦應依民法第184條第2項規定，對原告負損害賠償
10 責任。

11 4、趙永盛部分：

12 依兩造不爭執事項（二）所載，趙永盛委託其餘被告開掘
13 土地及為建築時，A屋所受前揭損害，有相當因果關係，
14 已如前述，顯見趙永盛未盡防免鄰地損害之注意義務，已
15 違反民法第794條規定，依前揭說明，應推定其於定作或
16 指示有過失，趙永盛又未舉證證明其就A屋所生損害無過
17 失，應依民法第184條第2項規定，對原告負損害賠償責
18 任。

19 5、再按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
20 任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第185條第1項亦
21 有明定。而數人因共同過失不法侵害他人之權利者，依法
22 應負連帶賠償責任，苟各行為人之過失均為其所生損害之
23 共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行
24 為。被告前揭違反保護他人法律之侵權行為，為A屋受損
25 害之共同原因，應認其等係屬共同侵權行為人，原告依民
26 法第184條第2項、第185條第1項規定，請求負連帶損害賠
27 償責任，即屬有據。

28 6、被告雖以前詞置辯，然查：

29 （1）開挖施作地下室時，首重鄰房安全，不論鄰屋為何地質，
30 只要在開挖前施作完善之防護措施，就不會造成鄰屋之損
31 害，縱A屋之地基非鬆砂地質，在被告未做好完善之防護

措施之情下，仍無法保證在開挖過程中，A屋可以完全無損傷，是A屋之地基為鬆砂地質，難認與A屋前揭損害之發生，有相當因果關係，高雄市結構工程工業技師公會110年12月28日高結師鑑字第11057號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）亦同此見解（系爭鑑定報告第5頁），準此，被告抗辯A屋之地基為鬆砂地質亦為A屋損害發生之原因，洵屬無據。

（2）造成瓷磚拱脫之原因多端，可能為本身施工不良、溫度因素或是施工機具作業引致之振動造成，依被告提出之107年5月29日施工前現況鑑定報告觀之，亦無A屋有瓷磚拱脫之紀錄（本院卷第53至353頁），被告又未提出證據證明A屋於系爭建物施工前，已有瓷磚拱脫之現象，被告此部分抗辯，實無可採。

（3）被告又未提出其他證據以實其說，職是，應認被告前揭抗辯均屬無據。

（二）依上所論，被告違反前揭保護他人之法律，共同造成A屋沉陷、傾斜及裂損等損害，應依民法第184條第2項、第185條第1項規定，對原告連帶負損害賠償責任。茲就原告請求各項目、金額有無理由，敘述如下：

1、房屋維修費用847,377元：

依兩造不爭執事項（三）（八）所載，A屋因被告過長時間打除混凝土產生之振動，引發建築物裂損、瓷磚及大理石鋪面拱脫之損害，修復費用經計算折舊後金額為847,377元，原告請求被告連帶賠償此一損害，核無不合，應予准許。

2、頂升扶正費用1,979,182元：

（1）依兩造不爭執事項（五）所載，原告為修復A屋傾斜之損害，已支出頂升扶正費用1,979,182元，原告請求被告連帶賠償此一損害，亦無不合，亦應准許。

（2）被告雖辯稱A屋之筏式基礎地基與B屋之聯合基礎地基，以地樑銜接固定，因而必須切斷地樑才能順利扶正，所增

加之扶正費用，不應由被告負擔云云。惟查，前揭地樑銜接之施作方式，並不會減損A屋之防震功能，平時也不會有問題，僅於基礎遭受擾動時，聯合基礎沉陷量較大，可能拉扯沉陷量小之筏式基礎造成損害等情，業據結構技師公會回覆明確（系爭鑑定報告第6頁），可知切斷上開地樑固為A屋扶正所必要之手段，倘被告未施工不當導致A屋傾斜，原告即無庸切斷地樑進行扶正，堪認原告所支出切斷地樑之費用，與被告之侵權行為間具有相當因果關係，被告前揭所辯，並非可取。

3、交易價值貶損6,790,157元：

- (1) 經本院囑託社團法人高雄市不動產估價師公會，選派○○國際不動產估價師聯合事務所（下稱○○事務所）○○○領估價師，鑑定A屋之東西向傾斜率，自107年3月17日鄰地開挖前之1/54350（西傾），增加為1/172（東傾），如經扶正為東西向傾斜率1/361（後傾即東傾），於109年4月22日交易價值貶損之金額為多少？據○○事務所以比較法、收益法之直接資本化法加權平均，評估A屋之價格為30,702,740元，另訪查不動產從業人員及分析相關新聞報導，認房屋傾斜，依社會民情與使用人之心理負面影響，產生交易性貶值，減損比率約為百分之10至百分之25之間，再分析房屋所在地區域條件、傾斜之程度、施工困難度、屋齡、產品類型等影響減損率之相關因素，及參考類似案件之法院判決，認A屋因傾斜導致之價值減損率約為百分之18.11，減損金額為6,790,157元等語，有○○事務所出具之鑑價報告（下稱系爭鑑價報告）可稽。審諸房屋係供人居住使用且價值不斐，為市場上特別注重安全性之商品，如有傾斜，縱經修復至物理上安全無虞，依通常社會觀念，市場價值仍與正常未傾斜之房屋具有顯著差異，因而受有交易價值貶損，及A屋屋齡僅約6.7年，為大坪數電梯透天厝，市場上多為自住使用，扶正前之東西向傾斜率為1/172（東傾），已超過1/200而有安全疑慮，縱

01 經扶正為1/361（東傾），傾斜率仍無法回復鄰地開挖前
02 之水準等情，認系爭鑑價報告所載之減損比率及金額，並
03 無不當，堪可採信。

04 （2）被告雖辯稱系爭鑑價報告所評估之減損金額過高，並認系
05 爭鑑價報告僅參酌臺灣高雄地方法院97年度訴字第456號
06 民事判決、臺灣高雄地方法院100年度訴字第1640號民事
07 判決即為鑑定，顯欠缺專業性云云，然查：

08 ①此類鄰損案件本就不多，相類似案情則更少，以臺灣高等法
09 院臺南分院110年度上易字第185號請求損害賠償事件為例，
10 該案之鑑定報告蒐集100年以後迄鑑定報告製作時間，法院
11 有關鄰損事件造成房屋價值減損之判決18例，其中與該案性
12 質雷同者僅有4個（即買方在未獲告知情況下，向賣方購買
13 因鄰地施工致房屋發生傾斜事件），有該案判決可稽（本院
14 卷第802頁），是系爭鑑定報告固僅參考性質雷同之2個判
15 決，然考量前揭情事，難認有何不合常理之處。

16 ②再者，臺灣高雄地方法院97年度訴字第456號民事判決所涉
17 建物亦經扶正處理，該案判決認定該建物交易價格減損率為
18 百分之24.71，此部分認定經該案第二審臺灣高等法院高雄
19 分院99年度上字第155號民事判決所維持，並經被告上訴第
20 三審後，經最高法院駁回上訴確定，亦有前揭判決可查（本
21 院卷第746、770、819至821頁）。

22 ③臺灣高雄地方法院100年度訴字第1640號民事判決部分所涉
23 建物於判決時，雖尚未經扶正處理，惟該案仍係以該案建物
24 經傾斜修復後，認定交易價值貶損率為百分之23.32，該案
25 判決因兩造未上訴而確定，亦有該案判決足憑（本院卷第78
26 7頁）。

27 ④職是，系爭鑑價報告參酌與本件情形相類似之臺灣高雄地方
28 法院97年度訴字第456號民事判決、臺灣高雄地方法院100年
29 度訴字第1640號民事判決後，認定A屋價值減損率約為百分
30 之18.11，並無不當，被告又未提出相當反證證明系爭鑑價
31 報告有何不合理之處，被告此部分抗辯自不足採。

01 4、從而，原告扣除已受領之提存金3,437,530元後，依民法
02 第184條第2項、第185條第1項規定，請求被告連帶賠償6,
03 179,186元（計算式：847,377元+1,979,182元+6,790,15
04 7元-3,437,530元=6,179,186元），洵屬有據。

05 五、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定請
06 求被告給付6,179,186元，及111年3月16日起至清償日止，
07 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

08 六、兩造既陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告
09 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准
10 許之。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
12 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

15 民事第三庭 審判長法 官 朱玲瑤

16 法 官 楊捷羽

17 法 官 呂明龍

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
20 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

23 書 記 官 洪嘉鴻