臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第452號

原　　告　竺學明

000000000000000000

訴訟代理人　竺芊利

被　　告　信誠建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳信安

訴訟代理人　鄭曉東律師

　　魏緒孟律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣99,715元，及自民國110年3月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔25分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣99,715元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前於坐落高雄市○○區○○段00○0000地號土地上興建住宅大樓，施工過程中因未盡注意義務，損害原告所有門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號建物（下稱系爭建物），損害內容如原證1高雄市土木技師工會所鑑定房屋現況紀錄調查表所示。參照臺灣臺北地方法院96年度建字第247號民事判決意旨，系爭建物恢復原狀期間並無法居住，被告侵害原告使用系爭建物之權利，且系爭建物內有住人，為保系爭建物內居住者之居住安全，居住人須遷出系爭建物，被告亦須負責修復期間該建物居住人住宿及遷移相關事項及費用。另參酌最高法院93年度台上字第381 號判決意旨，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶

值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性。兩造曾於高雄市政府工務局進行調解，並合意由高雄市土木技師公會進行鑑估（含損壞情形鑑定），惟未合意以鑑估金額作為和解費用，調處結論亦載明後續倘無法達成和解，建請兩造循司法途徑解決。嗣因兩造就賠償範圍無法獲得共識，調解不成立，而原告於調處後亦無提取提存金額，爰請求被告給付系爭建物修復費用新臺幣(下同)115萬元、修復期間房屋租賃與搬家費用16萬元（按：搬家費用估計單次2萬元，來回各一次，共計4萬元；房屋租金每月2萬元，預計修復時間為6個月，共計12萬元）、系爭建物交易性貶值之損失165萬元（依民事訴訟法第77條之12規定，以165萬元計算交易性貶值損失），總計296萬元，爰依民法侵權行為法律關係提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告296萬元，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、被告則以：被告因施工造成原告系爭建物損害，關於原告系爭建物所受損害之認定，兩造前已由高雄市政府工務局進行二次鄰損協調會，依民國109年2月7日第一次協調會會議紀錄之結論 ，兩造就系爭建物之損害已合意委託高雄市土木技師公會進行鑑估。經高雄市土木技師公會鑑估結果，系爭建物所需修復費用為107,768元。嗣經高雄市政府工務局於109年5月1日召開第二次協調會，被告表示同意依此金額賠償原告，惟不為原告所接受，被告已依「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」規定程序，以上開鑑估修復費用加計二成之金額提存於法院。兩造既已於109年2月7日第一次協調會時，合意委託高雄市土木技師公會進行鑑估，即屬合意以該鑑估結果為賠償依據。惟原告於鑑估後，竟以鑑估之修復費用太低為由，拒絕協調，而請求修復費用115萬元，實不足取。再者，系爭房屋受損情形，經高雄市土木技師公會鑑定結果，並不嚴重，只需進行油漆粉刷、磁磚鋪設

等工序，即可修復完成，自不影響原告於系爭建物居住之日常生活及房屋價值，是原告另請求修復期間房屋租賃與搬家費用16萬元、系爭建物交易性貶值損失165萬元，均無理由。綜上，被告應給付原告之修復費用，應以高雄市土木技師公會鑑定結果為準，而被告已將應給付原告之修復費用，以加計二成之金額提存於法院，被告已經完成給付，自不必再為其他給付等語置辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

㈠被告前於坐落高雄市○○區○○段00○0000地號土地上興建住宅大樓，因施工過程中疏於保護相鄰之建物，造成原告所有系爭建物受損，並經兩造合意由高雄市土木技師公會進行鄰房損害之修復安全鑑定在案。

㈡被告已於109年5月8日依法提存129,322元。

四、本件爭點：原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付系爭建物修復費用115萬元、修復期間房屋租賃與搬家費用16萬元、系爭建物交易性價值減損165萬元，共計296萬元及法定遲延利息，有無理由？

五、得心證之理由

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。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，民法第184條第1項前段、第2項分別定有明文。次按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，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害，同法第794條亦有明定。次按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。又損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生

前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院104年度台上字第2391號判決意旨參照）。

㈡經查，被告前於坐落高雄市○○區○○段00○0000地號土地上興建住宅大樓，因施工過程中疏於保護相鄰之建物，造成原告所有系爭建物受損一節，為兩造所不爭執，是原告依侵權行為之法律關係請求被告負損害賠償之責，自屬有據。茲就原告請求之項目分述如下：

1.系爭建物修復費用：原告主張受有系爭建物修復費用115萬元之損害一節，固據提出建宏興工程行估價單為佐（審訴卷第301頁）。然查，兩造前於調解時已合意委託高雄市土木技師公會進行鄰房損害之修復安全鑑定(含損壞情形鑑定)在案，本院審酌高雄市土木技師公會為鑑定土木工程之專業機構，上開鑑定係由鑑定技師會同原告在現場實際會勘並比對現況鑑定資料後，就系爭建物之損害依其專業知識，將研判可能為新增或舊有加大之瑕疵或損壞部分現況拍照並記錄其位置、數量或範圍，修復費用並參考高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊損害修復費用鑑估單價參考表及市價訂定之，是依鑑定技師之工程專業學理及實務經驗予以研判，並參考高雄市土木技師公會鑑定手冊內容而為鑑定，具有相當之專業性及公正性，參以實際進行鑑定技師與兩造無親屬或其他利害關係，自無偏頗一方而為不實鑑定之可能，是上開鑑定報告若無其他反證證明與事實不符，自屬可採。而原告所提出之估價單內容僅有工程項目及金額，並未標示損壞修復之位置、損壞修復數量及其單價，無法得知其認定之損壞項目及估價標準，且與高雄市土木技師公會之鑑定報告及照片顯示受損情形未盡相符，自不足據以認定原告系爭建物受有上開費用之損害，是原告就系爭建物得請求之損壞修復費

用應以高雄市土木技師公會鑑定報告所示損害修復費用估算表即107,768元為據(審訴卷第23頁)，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

2.系爭建物交易價值減損金額：系爭建物因被告之施工行為，受有如高雄市土木技師公會鑑定報告所示之損害等情，有損害修復費用估算表在卷可參，已如前述，而物經損毀後，縱得修繕回復至受損前之物理狀態，且無安全上之危險，仍可能因市場心理之影響，而減損其交易價值，此於市場上特重安全性之標的物，如房屋、汽車等，尤為明顯，是原告主張系爭建物雖得修復，然仍受有交易價值之減損，衡情自屬可採。至關於系爭建物因前揭損害而減少之交易價值，原告雖主張減損165萬元等語，惟並未提出相關事證為佐，本院經函詢高雄市土木技師公會函覆略以：所謂因建造行為而損壞，使得建物交易價值減損，以本會之觀點即為「工程性之價值減損」及「非工程性之價值減損」兩者費用相加，其中「工程性之價值減損」即為該建物之工程損壞修復費用，其費用為107,768元。而「非工程性之價值減損」即為本會估列房屋傾斜之補償費用，其費用標準係依建物傾斜之受損程度加以計算，其費用為13,501元，因此依當時鑑定會勘結果，本會認定因施工造成系爭建物之交易價值減損金額為107,768元+13,501元=121,269元；本會之估價方式係以修復或重建之成本，再加上損壞之程度及數量綜合評估後之結果，就不動產估價方法之分類標準其方式應屬採用「成本法」來評估因施工損壞鄰房之建物價值減損；不同專業體系所為之鑑定會依其所受之專業職能不同，其鑑定時所採用之鑑定方法應會有所差異，並使其鑑定結果有所不同。本會所為之鑑定皆依據土木建築結構工程相關之專業學能及實務工程經驗加以評估後，再參考相關法規及專業鑑定手冊之規定提出鑑定結果，應具有依定之客觀標準以供貴院參考一節，有高雄市土木技師公會110年11月12日高市土技字第11004481號函、111年7月28日高市土技字第11103995號函附卷可參（訴

字卷第121頁至第122頁、第169頁至第170頁），審酌高雄市土木技師公會已就上開交易價值減損之計算方式，明確說明其鑑定方法，其鑑定結果並無不當之處，自堪憑採，是原告主張系爭建物受有交易價值減損121,269元，為有理由，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

3.搬遷及租屋費用：原告主張為修復系爭建物，須搬遷並另行租屋，修繕房屋期間約6個月，受有遷入及遷出之搬家費用共計4萬元（每次以2萬元計算）及支付承租6個月租金12萬元（每月2萬元），共計16萬元之損害等語，然並未提出相關事證以佐。本件經函詢高雄市土木技師公會，經函覆略以：由本會會勘當時之損壞情形及其修復工程項目可得知，其損壞之狀況主要應為裝修表層之損壞，若經適當之修復，應可回復其原有之結構強度。因此其損壞之修復方式，主要皆為裝修表層之打除及將其重新修復，修復期間主要影響應為施工確實會造成住戶居住上之不便及其他必須注意之施工安全維護事項，然並無因施工而有造成建物結構安全上之疑慮，使得住戶於建物施工期間而須有搬遷之情形；建物損害所需修復時間需考量工程施作工項之順序，同時施工人員進場時機是否合理妥適，一般而言若無施工衝突之情形，皆會同時安排不同工種之人員同時進場施工，以節省施工時程。以系爭建物之損害情形加以研判，系爭建物修復時程之主要應為外牆油漆修(搭架1日＋油漆2日＋拆架1日)共計4日，若安排妥適其他工程項目之損害修復應可在這4日之施工期間同時進行等語，有高雄市土木技師公會110年11月12日高市土技字第11004481號函、111年7月28日高市土技字第11103995號函附卷可參（訴字卷第121頁至第122頁、第169頁至第170頁），本院審酌系爭建物應修復之範圍僅為裝修表層之打除及重新修復，且修復期間僅約4日，則施工期間雖會影響住戶居住品質，造成生活使用上之不便，然無因施工而有造成建物結構安全上之疑慮，應無搬離系爭建物、另租他屋之必要，客觀上尚無從認將造成原告於修復期間有須支付房屋

租金及搬遷費用之損害，故原告請求被告給付搬遷及租屋費用16萬元，要屬無據，應予駁回。

㈢末按債權人受領遲延，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；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，民法第326條及提存法第22條分別定有明文。查被告已於109年5月8日依法為原告提存129,322元乙節，為兩造所不爭執，而原告並無不能或無法領取之情事，自已生一部清償之效力，應於原告得請求之賠償金額中扣除，故原告得請求之金額為99,715元（計算式：107,768元＋121,269元－129,322元＝99,715元），堪以認定。

六、綜上所述，原告依民法侵權行為之法律關係，請求被告給付99,715元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分之價額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　4　　日

民事第二庭　法　官　翁熒雪

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　7　　日

書記官　方柔尹