

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第30號

原告 劉明政

訴訟代理人 呂家鳳律師

被告 三嘉開發建築股份有限公司

法定代理人 鍾育霖

被告 尚發營造股份有限公司

法定代理人 謝順發

共同

訴訟代理人 張清雄律師

複代理人 曾本懿律師

陳宥廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月10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陸拾肆萬捌仟參佰伍拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之六十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾肆萬捌仟參佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告劉明政為獸醫師，以其所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）開設○○動物醫院，系爭房屋所坐落之高雄市○○區○○段0000地號土地緊鄰同段81-

01 2、81-9地號土地（下稱系爭土地）。系爭土地現由被告三
02 嘉開發建築股份有限公司（下稱三嘉公司）為起造人、被告
03 尚發營造股份有限公司（前名稱：三嘉營造股份有限公司，
04 下稱尚發公司）為承造人，以（108）高市工建築字第03072
05 號建照執照為建築工程（下稱系爭工程），欲興建地上15
06 層、地下2層之新建大樓，自民國109年2月起開工。系爭工
07 程於開工前，三嘉公司、尚發公司曾委託高雄市土木技師公
08 會進行施工前鄰房現況鑑定，依該公會案號000-000號施工
09 前鄰房現況鑑定報告書（下稱系爭現況鑑定報告），系爭房
10 屋除自然耗損外，屋況保存狀況良好。惟因三嘉公司定作指
11 示疏失、尚發公司施工疏失，於系爭工程進行中，原告陸續
12 發現系爭房屋牆壁、地板出現多處裂縫，隨系爭工程地下層
13 開挖，更出現地板傾斜、地基下陷、磁磚隆起，與室內、室
14 外裂縫增劇與位移、漏水等損害，導致原告開立之民族動物
15 醫院自109年8月起因屋內傾斜，牆壁櫥窗無法擺設寵物用品
16 販售、緊接著無法安置需手術後復原之動物休養，地面磁磚
17 隆起無法行走，最終自110年6月1日起連大門門框都變形無
18 法進出，僅能無限期歇業，故原告就無法執行獸醫職務之執
19 行業務損失、販售寵物用品之營業損失，亦得向被告求償。
20 為此，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條規
21 定，應得請求被告2人連帶賠償系爭房屋修復之損害新臺幣
22 （下同）3,647,189元（含修復費用3,481,375元、搬遷費用
23 37,500元、委託監造勞務費用128,314元）、系爭房屋交易
24 性貶損之損失1,374,121元、原告無法以系爭房屋經營動物
25 醫院之獸醫執行業務損失、販售寵物用品之營業損失共862,
26 225元。

27 (二)原告雖將系爭房屋作為開設動物醫院之用，惟原告待在系爭
28 房屋內時間極長，除了開診時間外，開診時間前後，原告均
29 需持續留在醫院裡整理備品、手術器具、病歷整理等，甚至
30 須整夜住在醫院，照看手術後休養之動物，實質上已生活於
31 系爭房屋內，得要求維持系爭房屋具舒適安寧之生活環境品

01 質。由於被告施工不當，造成系爭房屋傾斜、沉陷，大門門
02 框因而變形，地磚明顯隆起，無法正常行走，已非一般人所
03 能忍受之生活品質，嚴重影響原告之生活品質、生活安寧而
04 達情節重大之程度，致原告身心痛苦，因而產生憂鬱、失眠
05 與無助感，必須求助身心科治療，而受有精神上損失500,00
06 0元，原告依民法第195條第1項前段規定，亦得請求被告賠
07 償。

08 (三)綜上，原告依前開法律規定，提起本件訴訟等語，爰聲明求
09 為判決：1.被告應連帶給付原告3,647,189元，並自民事變
10 更聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。2.被告應連帶給付原告862,225元，及自110年9月1日起
12 至清償日止，按月連帶給付原告100,327元。3.被告應連帶
13 給付原告1,874,121元，及自113年2月28日起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息。4.聲明第1至3項原告願供擔
15 保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)三嘉公司為定作人，將系爭工程發包予承攬人尚發公司統包
18 承造，惟系爭房屋之損壞、沉陷、傾斜原因並非三嘉公司對
19 系爭工程新建大樓之設計不當、未依圖說施工或因建築材料
20 之規格、品質不當所致，原告迄未舉證證明三嘉公司於定作
21 或指示尚發公司時有何故意或過失，是原告主張三嘉公司應
22 依民法第185條就系爭房屋之損壞、沉陷、傾斜負損害賠償
23 之責，依民法第189條規定，應屬無據。

24 (二)關於原告請求損害賠償項目、金額部分，被告對於臺中市結
25 構工程技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所載之搬
26 遷費用37,500元、非工程性補償費用445,444元、監造勞務
27 費用128,314元固不爭執，然被告已於110年6月間派員從系
28 爭房屋內進行灌漿（基礎加固保護措施）完成，是應無再進
29 行如系爭鑑定報告附件十「長鴻開發工程有限公司（松霖）
30 報價單（工程名稱：室內低壓灌漿）」所示工程之必要。另
31 鑑定報告附件十「數量及費用計算表」所列「工資」以外之

01 費用，竟未考慮、計算折舊，亦有錯誤。又原告就系爭房屋
02 之市價及價值貶損係自行推測為系爭房屋重建費用之12%，
03 並未舉證以實其說，且系爭鑑定報告已有編列「非工程性補
04 償費用445,444元」，加上前述「工程性補償修復費用」，
05 應足以達到系爭房屋回復其應有之狀態，自難認系爭房屋經
06 修復後，價值仍有減損。

07 (三)尚發公司施工期間，雖有造成系爭房屋損壞、沉陷、傾斜
08 等，然據臺灣省土木技師公會於109年9月18日會勘後，出具
09 之(109)省土技字第高0469號房屋安全鑑定報告書(下稱
10 第一次鑑定報告)結論，認目前結構體無立即危險之疑慮；
11 該公會於110年2月3日再度會勘後，依(110)省土技字第高
12 0113號第二次安全鑑定報告書(下稱第二次鑑定報告)，仍
13 確認目前結構體無立即危險之疑慮。復依高雄市土木技師公
14 會111年3月11日高市土技字第00000000號鑑定報告書(下稱
15 第三次鑑定報告)，結論為「研判標的物尚無立即危險」等
16 語。本件嗣經送臺中市結構工程技師公會鑑定結果，系爭鑑
17 定報告亦認根據現場調查結果，並未發現主要結構梁、柱構
18 件有嚴重裂損情形，除一樓地坪因施工中進行地盤改良、灌
19 漿壓力造成地坪隆起破壞較為嚴重外，其餘大都為粉刷、裝
20 修材料之損壞，未達拆除重建之程度。故系爭房屋之結構尚
21 無安全疑慮，並非不堪使用，被告否認系爭房屋之狀態自10
22 9年9月18日起無法販售寵物用品，亦否認自110年6月1日起
23 無法開診營業。況被告早已提出修繕系爭房屋一樓地磚及木
24 作裝潢等計劃，以利原告可儘早回復營業，然因原告拒不配
25 合，被告始未進行，則系爭房屋縱有無法營業之狀態，亦與
26 原告未即時修繕致損害持續加深、加重所致，故原告就此部
27 分之損害亦與有過失，爰請求依照民法第217條第1項減輕被
28 告之賠償責任範圍。

29 (四)原告本人及其家人並無居住於系爭房屋內，則尚發公司之施
30 工對原告生活之干擾程度，尚難謂有民法所規範之人格法益
31 遭受侵害之情形，是原告請求精神慰撫金，難謂有理。

01 (五)兩造前於高雄市政府工務局就本件鄰損進行調解時，被告同
02 意先依系爭鑑定報告所載金額4,092,633元加乘1.2倍進行提
03 存，並於113年7月23日向本院提存所辦理提存4,911,160
04 元，依法已生清償之效力，故縱認被告仍應負損害賠償責
05 任，其金額應扣除上開已經提存之金額。綜上，本件原告請
06 求為無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不
07 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項

- 09 (一)原告為獸醫師，以其所有系爭房屋開設「民族動物醫院」，
10 系爭房屋所坐落土地緊鄰系爭土地。
- 11 (二)系爭土地現由三嘉公司為起造人、尚發公司為承造人，以系
12 爭工程欲興建地上15層、地下2層之新建大樓，並自109年2
13 月起開工。
- 14 (三)系爭工程於開工前，三嘉公司、尚發公司曾委託高雄市土木
15 技師公會進行施工前鄰房現況鑑定，系爭現況鑑定報告記載
16 內容，如卷一第97至163頁所示。
- 17 (四)臺灣省土木技師公會於109年9月18日會勘後，出具第一次鑑
18 定報告，確認系爭房屋由岡山路面向室內看，有明顯向左下
19 陷約1.8公分至2.7公分，最大傾斜率約為1/172，並與系爭
20 工程施工前現況鑑定比對，與右側鄰房外牆裂縫最大約6至7
21 公分、室內牆多處新增裂縫最大約1至3公分。
- 22 (五)臺灣省土木技師公會於110年2月3日再度會勘後，依第二次
23 鑑定報告，確認系爭房屋傾斜率約為1/181，與109年9月18
24 日鑑定比對，室內牆多處新增裂縫和破損，地坪下陷量增
25 大，前面騎樓地坪大約下陷4.5公分。
- 26 (六)臺灣省土木技師公會第一、二次鑑定報告均指出三嘉公司應
27 立即研議防止再傾斜或下陷對策，再由被告委託訴外人允穩
28 工程有限公司進行地質調查，顯示測量點S-3自109年7月29
29 日沉陷0.4公分，110年6月17日沉陷5.1公分；測量點S-10自
30 109年10月13日沉陷7.4公分，110年6月17日沉陷13.4公分；
31 測量點S-11自109年8月19日沉陷4.1公分，110年6月17日沉

01 陷10.2公分，沉陷速度越來越快。

02 (七)本件經送臺中市結構工程技師公會鑑定，鑑定結果為：

- 03 1.依據測量及監測結果，標的物有基礎沉陷及傾斜情形，室內
04 外損壞情形包含地坪隆起、地坪及牆面裂縫、磁磚膨拱剝
05 落、標的物前後棟及與鄰房接縫拉開擴大、不銹鋼大門變
06 形、櫥櫃損壞、屋頂漏水及一樓聯外排水不良、外牆沾汙泥
07 漿等。
- 08 2.上述損壞與109年4月高雄市土木技師公會開工前系爭現況鑑
09 定報告進行比對，部份損壞係施工前即已存在，其餘多為施
10 工後新增之損壞，與基地建築施工確有因果關係。
- 11 3.根據現場調查結果，並未發現主要結構梁、柱構件有嚴重裂
12 損情形，除一樓地坪因施工中進行地盤改良，灌漿壓力造成
13 地坪隆起破壞較為嚴重外，其餘大都為粉刷、裝修材料之損
14 壞；且經測量結果，標的物騎樓柱最大傾斜率1/144，二樓
15 以上傾斜率大致均小於1/200，尚未達傾斜率超過1/40或結
16 構嚴重損壞必須拆除重建之條件。因未達拆除重建之程度，
17 因此本報告未估算拆除及重建費用。
- 18 4.因標的物未達拆除重建程度，建議修復方式如鑑定報告書所
19 載（詳參系爭鑑定報告書第12至15頁）。

20 四、得心證之理由

21 (一)被告二人是否應連帶負損害賠償責任？

- 22 1.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
23 動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損
24 害。第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產
25 役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物
26 利用人準用之，民法第794條、第800條之1分別定有明文。
27 次按，建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，
28 對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，建築
29 法第69條前段規定甚明。又違反第69條規定者，除勒令停工
30 外，並各處承造人、監造人或拆除人6,000元以上30,000元
31 以下罰鍰；其起造人亦有責任時，得處以相同金額之罰鍰，

01 同法第89條亦有明文。足見建築法第69條所定防免義務，無
02 論承造人、監造人或起造人皆為義務主體，是定作人違反此
03 項規定者，亦應推定其於定作或指示有過失。又按建築物起
04 造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財
05 產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其
06 責任。建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築
07 機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現危害公共安全者、
08 違反建築法其他規定或基於建築法所發布之命令者，應以書
09 面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要
10 時，得強制拆除。建築物在施工中，如有第58條各款情事之
11 一時，監造人應分別通知承造人及起造人修改；其未依照規
12 定修改者，應即申報該管主管建築機關處理，建築法第26條
13 第2項、第58條第3款、第7款及第61條分別定有明文。而上
14 揭建築法第26條第2項所謂建築物起造人或設計人、或監造
15 人、或承造人，如有侵害他人財產或肇致危險或傷害他人
16 時，應視其情形，分別依法負其責任，其立法目的重在建築
17 物之安全，責令起造人等於建築時不得使鄰地地基動搖及建
18 物損壞或有其他損害他人財產之情形而言；亦即包括起造
19 人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程可能產生之
20 上揭危險，負防止之責，且此規定應為民法第189條之特別
21 規定。又前開規定既皆係為避免於建築物施工過程中致鄰地
22 建築物或其他工作物受損，自均屬民法第184條第2項所定保
23 護他人之法律。

24 2.經查：

- 25 (1)被告對於系爭房屋之損壞、沉陷、傾斜與系爭工程間有因果
26 關係乙節，並無爭執（見卷二第100頁），尚發公司既為系
27 爭工程之承攬人而實際施作工程，即為建築法第69條前段所
28 定義務主體，自應注意於施工時不得使鄰地地基動搖及建物
29 損壞或有其他損害他人財產。然其施工過程，既未盡注意義
30 務，並採取必要之防免措施，致鄰地建物即系爭房屋損壞，
31 已違前開保護他人法律之規定，自應負侵權行為損害賠償責

01 任。

02 (2)三嘉公司於系爭土地上興建房屋，即為系爭土地之利用人，
03 復為起造人，依民法第794條規定及建築法第26條立法目
04 的，於建築時自不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或
05 使鄰地之建築物或其他工作物受其損害。況三嘉公司既為系
06 爭工程之定作人，依上揭論述，同屬建築法第69條之防免義
07 務主體。又系爭工程為興建高樓層建物，而興建此類高層建
08 築工程，其挖土施工足以動搖損壞鄰地房屋，為一般人皆知
09 之事，故定作人委託建築師設計及交付承攬人施工時，均應
10 注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以
11 免加害於鄰地，如怠於此項注意即為定作有過失，此亦為上
12 開建築法第26條立法目的之原意。又三嘉公司既為建設公
13 司，自有充分之能力就興建房屋之過程進行指揮及監督，竟
14 於系爭工程施工過程中，違反注意義務而怠於注意，致原告
15 所有之系爭房屋受有前述損害，同違前揭保護他人之法律，
16 應依民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責任。

17 3.按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，
18 民法第185條第1項前段定有明文。又除數人因共同過失不法
19 侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任外，苟各行為人
20 之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，
21 亦足成立共同侵權行為。被告2人既於系爭工程施作過程
22 中，皆負有避免鄰房受損之義務，其等均疏未隨時注意鄰房
23 地基之穩定，對於鄰接建物即系爭房屋未能視需要而作充足
24 之防護其傾斜或倒壞之措施，致原告所有之系爭房屋發生沉
25 陷、傾斜、裂損之損害，自均有過失，且為共同原因，原告
26 主張被告2人就其因此所受損害，應負連帶賠償責任，洵屬
27 有據。

28 (二)原告得請求之損害賠償金額若干？

29 1.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
30 少之價額。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
31 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。惟債權人得請求支

01 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。損害賠償，除法
02 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及
03 所失利益為限，民法第196條、第213條第1項、第3項及第21
04 6條第1項分別定有明文。

05 2.原告得對被告請求侵權行為之損害賠償，已如前述，茲就原
06 告請求給付之項目及金額分述如下：

07 (1)修復費用部分

08 ①查系爭房屋未達拆除重建程度，建議修復方式如下：(a)
09 基礎沉陷土壤流失修復方式：如前章第五項「鑑定標的物房
10 屋傾斜、沉陷工程處置方案」所述，建議採用「地盤加固」
11 低壓灌漿工法，加固及填補基礎、樓板下方土壤孔隙，避免
12 日後再遭受其他外力作用（如地震）造成基礎沉陷。(b)
13 上部結構損壞修復方式：如前章第七項「損壞修復方式、原
14 則說明」，除一樓地坪因施工中進行地盤改良，灌漿壓力造
15 成地坪隆起破壞，該處混凝土地坪及磁磚應敲除重新施作，
16 其餘大都屬粉刷、裝修材料等非結構性之損壞，修復方式如
17 前章第七項之說明。修復工程日數估計約120日曆天，工程
18 性補償之修復總工程費用約為3,481,375元，詳細數量計算
19 及經費概估詳附件十等情，有系爭鑑定報告存卷可參（見系
20 爭鑑定報告第12至13頁）。本院考量系爭鑑定報告乃原告起
21 訴後，擬具問題聲請本院送臺中市結構工程技師公會進行鑑
22 定，鑑定人邱華宗、張家隆均為結構技師，乃專業人員，且
23 由鑑定人參酌全卷資料，並會同兩造至現場實際勘測，由兩
24 造充分表示意見後，就當事人所提疑問逐一詳為答覆，所為
25 鑑定結果應為可採。另被告對於系爭鑑定報告所載之搬遷費
26 用37,500元、委託監造勞務費用128,314元並無爭執（見卷
27 二第161頁）。是以，此部分原告得請求之金額應為3,647,1
28 89元（計算式：3,481,375+37,500+128,314=3,647,18
29 9）。

30 ②被告雖辯稱：被告已於110年6月間派員從系爭房屋內進行灌
31 漿（基礎加固保護措施）完成，是應無再進行如系爭鑑定報

01 告附件十「長鴻開發工程有限公司（松霖）報價單（工程名
02 稱：室內低壓灌漿）」所示工程之必要。然查，尚發公司於
03 110年6月間係從系爭房屋外側（臨基地側即房屋左側）進行
04 左側基礎緊急加固灌漿，當時係地下室開挖過程中因系爭房
05 屋已產生沉陷，為避免鄰損加劇緊急所做之基礎加固工程，
06 並非於地下室或建築完成後針對標的物房屋全面性地盤加
07 固，包含左右兩側基礎加固及樓板下方土壤孔隙填補等。本
08 件從110年6月尚發公司基礎加固灌漿至建築完成，系爭房屋
09 仍有1至2公分之沉陷。依公會鑑定手冊，為確保基礎穩定，
10 避免日後遭受其他外力作用（如地震）再造成基礎沉陷，故
11 仍需全面性再進行室內低壓灌漿工程等情，業經臺中市結構
12 工程技師公會以113年8月12日中市結技偉字第1398號函說明
13 在卷（見卷二第69至71頁）。是以，系爭房屋仍有進行如系
14 爭鑑定報告附件十「長鴻開發工程有限公司（松霖）報價單
15 （工程名稱：室內低壓灌漿）」所示工程之必要。被告此部
16 分所辯，礙難憑採。

17 ③被告再辯稱：鑑定報告附件十「數量及費用計算表」所列
18 「工資」以外之費用，並未考慮、計算折舊，應有錯誤云
19 云。然倘以修復費用為估定回復原狀費用之標準，修理材料
20 以新品換舊品時，固應折舊以定必要費用，惟修理材料如本
21 身僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之
22 一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市
23 場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新
24 品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折
25 舊。而臺中市結構工程技師公會鑑定系爭房屋修復費用，係
26 依據公會鑑定手冊及「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定
27 手冊」，施工損鄰係屬侵權行為，而非交易行為，無需考慮
28 折舊因素；系爭鑑定報告鑑定單價係依據「高雄市建築物工
29 程施工損害鄰房鑑定手冊」附錄四之參考單價進行估算，業
30 經臺中市結構工程技師公會以113年8月12日前開函文說明在
31 卷（見卷二第75頁）。是如系爭鑑定報告附件十所示材料，

01 主要為補強及修復之材料，需與他物結合，方能形成功能，
02 亦無舊品之交易價值可供參酌，系爭房屋因傾斜、沉陷受
03 損，修復既不能增加建物效能或耐用年數，修繕結果亦不致
04 增加房屋價值，要無另計算折舊之可言，否則即與現實情況
05 及社會觀感有違。本件僅係回復系爭房屋應有狀態，並非重
06 建，與所謂新品代舊品之情形，尚有不同，揆諸前揭說明，
07 自無折舊計算之必要。被告抗辯修復費用應計算折舊云云，
08 並無可取。

09 (2)交易價值減損部分

10 ①按買賣房屋標的物，標的物之瑕疵可概分為二種，一為「技
11 術性貶值」，即標的物有瑕疵，該瑕疵可修復，一經修復可
12 回復原有功能，則修復之費用即是該瑕疵對房屋造成之價值
13 減損，如房屋修復補救整治費用，又稱直接減損；一為「汗
14 名化減損」，又稱間接損害、交易性貶值，房屋即使修復，
15 無居住安全疑慮，然而未來在市場上買賣交易，仍會因市場
16 買方存有瑕疵心理，導致交易價格減損之傷害。因鄰地工地
17 施工，致房屋損壞、沉陷或傾斜（又稱鄰損），此事件對房
18 屋價值之影響有二個不同面向；一為房屋因鄰地工地施工，
19 致房屋傾斜，因無法使用或部分功能受損，此部分須經修
20 復，房屋才能繼續供正常使用，此修復費用即是因鄰地工地
21 施工，致房屋傾斜所造成之「技術性貶值」或直接減損；一
22 為房屋發生鄰損，此部分縱使房屋傾斜部分經修復，但對使
23 用者而言，仍會存在心理層面之影響，進而影響其在不動產
24 市場上之交易價格，此部分即屬「汗名化減損」、交易性貶
25 值。

26 ②原告雖主張：鑑定手冊之非工程性補償僅依建物傾斜程度、
27 工程重建費用為計算，並未將區域經濟活絡程度、坐落區
28 域、交通便利度等市場機制列入考量估算，系爭鑑定報告亦
29 指出「損壞部分已進行修復或補強，是否仍會造成交易性價
30 值減損，此部分不在技師之執業範圍內」等語，故將「非工
31 程性補償」作為交易減損金額顯未能真實反映其減損價值。

01 系爭房屋最大傾斜率為1/144，觀諸法院有關鄰損事件造成
02 房屋價值減損之判決，與本件最大傾斜度相近者為：臺灣臺
03 北地方法院（下稱臺北地院）102年度建字第397號民事判決
04 （最大傾斜率為1/154），價格減損比例為12.27%；臺灣士
05 林地方法院（下稱士林地院）102年度訴字第453號民事判決
06 （最大傾斜1/120），價格減損比例12%，故原告認價格減
07 損比例以12%計算較為合理。而系爭鑑定報告指出系爭房屋
08 重建費用為11,451,015元，價格減損比例12%，故價值減損
09 金額應為1,374,121元云云（見卷二第37至39頁），然經被
10 告所否認，並辯以前詞。

11 ③經查：

12 (甲)系爭房屋傾斜率與施工前比較有增加情形且傾斜率超過1/20
13 0，依據「臺中市建築物施工損鄰及安全鑑定鑑定手冊」及
14 「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」需增列「非工
15 程性補償」，規定及計算方式如下：「建築物傾斜率X超過
16 1/200，但未達1/40者，除非經扶正施工回復，否則除依前
17 項規定估列工程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折
18 損之程度，額外估列非工程性補償金額」。P%=非工程性
19 補償率（以重建工程費用之百分比表示），分為五級，系爭
20 房屋最大傾斜率1/144，計算非工程性補償率為：P%=20×
21 (1/144-1/200)×100%=3.89%，重建單價依據「高雄市
22 建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」附錄六「高雄市舉辦公
23 共工程拆遷補償及救濟自治條例」附表一做為計算基準，採
24 用加強磚造、第二類、三層以上建物重建單價為17,700元/
25 m²。依據現場丈量尺寸繪製標的物平面圖（附件九），計算
26 各樓層面積進行加總，1F至RF總樓地板面積約為：191.61m²
27 +199.03m²×2+57.28m²=646.95m²，則重建費用為17,700
28 元/m²×646.95m²=11,451,015元，非工程性補償費用為3.8
29 9%×11,451,015=445,444元等情，業經臺中市結構工程技
30 師公會詳述於「非工程性補償編列說明」（見系爭鑑定報告
31 第9至10頁）。是以，高雄市政府已就非工程性補償率制定

01 續密詳細之「建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」，有明確
02 規範可循，臺中市結構工程技師公會出具之系爭鑑定報告亦
03 係以上開鑑定手冊規範為準據，再乘以非工程補償率得出非
04 工程性補償費用額，且系爭鑑定報告所列非工程性補償金額
05 係依其使用不便及價值折損之程度額外計算估列，即為原告
06 所主張「因房屋損壞、沉陷或傾斜造成汙名化價值減損
07 額」，而臺中市結構工程技師公會係具專業判斷知識之公正
08 單位，其鑑定報告並非恣意率斷，亦無偏袒之虞或任何不合
09 理之處，應無捨棄不採而依原告所檢採之實務見解估算之
10 理。

11 (乙)況原告所檢採之臺北地院判決，關於交易價值減損金額部
12 分，經兩造同意送請不動產估價師公會為鑑定，估價師係先
13 針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、
14 不動產市場現況、最有效使用分析，以及估價師專業意見分
15 析後，採用比較法及收益法等二種估價方法，就勘估標的在
16 未受損之正常情況下之不動產價值先為評估，再以法院判決
17 案例及市場交易案例為評估基礎，經比較、分析及調整，分
18 別推算兩種案例之不動產交易性價值減損比例，並考量案例
19 資料可信度、完整度、及案例條件差異等因素，分別賦予權
20 重比例，以決定最後不動產交易價值減損比例，進而計算勘
21 估標的之交易價值減損金額，與本件系爭房屋係位處高雄市
22 岡山區之區域因素、個別因素、不動產市場現況均有不同，
23 且其鑑定、判決時間為102年間，距今已久，自不宜作為本
24 件認定價格減損比例之依據。而上開士林地院判決，其基礎
25 事實係兩造間買賣之房屋具有傾斜之瑕疵，經兩造合意送不
26 動產估價師公會鑑定，鑑定報告書蒐集與勘估標的傾斜程度
27 相近實例之交易價格，傾斜率均大於1/200，小於1/100，與
28 無傾斜情況之比較標的比較，分析有無傾斜情況下之價格差
29 異比率為12%，且鑑定報告書係依價格日期101年3月31日之
30 正常交易價格為計算價格減損之依據，其價格差異之比較時
31 間為101年間，距今已10年以上，且非針對高雄市岡山區經

01 濟活絡程度、區域、交通便利度等市場機制列入考量估算，
02 自不得於本件比附援引。

03 ④綜上，系爭房屋非工程性補償費用應為系爭鑑定報告所載之
04 445,444元，原告主張應以交易價值減損1,374,121元計算，
05 尚非可採。

06 (3)執行業務損失、營業損失部分

07 ①按依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可
08 得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第2項規定甚
09 明。如依外部客觀情事觀之，足認其可預期取得之利益，因
10 責任原因事實之發生，致不能取得者，即可認為係所失之利
11 益。是此項所失利益如具有繼續性之狀態，應就債權人在該
12 繼續期間所可預期取得之利益，綜合加以評估調查，不能單
13 以一時一地所失之利益作為認定之標準。若不能證明債權人
14 在該繼續期間可取得利益之數額或證明顯有重大困難者，自
15 非不得依民事訴訟法第222條第2項之規定，由法院審酌一切
16 情況，依所得心證定其數額（最高法院102年度台上字第837
17 號判決可參）。

18 ②關於原告每月執行業務所得部分，查原告以執行業務所得方
19 式申報稅繳資料，依財政部高雄國稅局107、108年度綜合所
20 得稅核定資料清單（見審訴字卷第89至91頁），民族動物醫
21 院執行業務所得均為405,008元，每月平均所得為33,751元
22 （計算式：405,008元÷12月=33,751元，小數點以下四捨五
23 入，下同），參以104網站統計之獸醫師薪資，以原告86年
24 加入高雄市獸醫師工會開始執業，已達10年以上經歷，應可
25 獲取每月5.6萬元收入等情，業經原告提出該網頁資料為佐
26 （見卷二第145頁），而原告僅以每月執行業務所得33,750
27 元計算，應屬合理。又原告主張民族動物醫院自110年6月1
28 日起無法開診，至110年8月31日止，計3月，故其得請求之
29 執行業務所得損失為101,253元（計算式：33,751元×3月=1
30 01,253元），原告僅請求其中101,250元，應予准許。

31 ③關於販售寵物用品之營業損失部分：

01 (甲)原告主張：其會在系爭房屋之牆壁櫥窗擺設寵物用品（飼
02 料、營養品、清潔品等）販售，因系爭工程施工不慎，導致
03 屋內傾斜、牆壁破損而無法於櫥窗擺設寵物用品販售，因臺
04 灣省土木技師公會於109年9月18日會勘時，有就系爭房屋損
05 害情形為紀錄，原告願以該日作為無法販售寵物用品之損害
06 始日。是自109年9月18日起至110年8月31日止，共計11月13
07 日（即11.43月）。而每月營業額部分，依財政部高雄國稅
08 局岡山稽徵所核定之107年度營業稅查定課徵銷售額為789,9
09 46元、108年度則為807,900元，是以，每月銷售額約為66,5
10 77元【計算式： $(789,946 + 807,900) \div 24 \text{月} = 66,577$ 】，
11 故營業損失金額為760,975元（計算式： $66,577 \times 11.43 = 76$
12 $0,975$ ），並提出營業稅查定課徵銷售額證明2紙為憑（見審
13 訴字卷第85至87頁）。惟按「小規模營業人，指加值型及非
14 加值型營業稅法第11條、第12條所列各業以外之規模狹小，
15 平均每月銷售額未達財政部規定標準而按查定課徵營業稅之
16 營業人。」、「小規模營業人除申請按本章第一節規定計算
17 營業稅額並依第35條規定申報繳納者外，就主管稽徵機關查
18 定之銷售額按第13條規定之稅率計算營業稅額。」又「依第
19 23條規定，查定計算營業稅額之營業人，購買營業上使用之
20 貨物或勞務，取得載有營業稅額之憑證，並依規定申報者，
21 主管稽徵機關應按其進項稅額百分之十，在查定稅額內扣
22 減。但查定稅額未達起徵點者，不適用之。」，加值型及非
23 加值型營業稅法第13條、第23條及第25條分別規定甚明。是
24 原告屬每月銷售額未達起徵點之小規模營業人，營業銷售額
25 查定目的係為對小規模營業人核課營業稅，非謂該金額即為
26 小規模營業人之營業額，且營業稅查定課徵銷售額僅為財政
27 部所屬機關課稅之參考，若非計算困難，尚不能遽以為計算
28 實際損害額之基準。故原告僅執前揭營業稅查定課徵銷售額
29 證明主張其自109年9月18日起至110年8月31日間每月營業額
30 約66,577元乙節，難認可採。

31 (乙)本院審酌系爭工程若未造成系爭房屋損壞、沉陷或傾斜，原

01 告依通常情形及原定之計畫，本可繼續銷售寵物用品獲取利
02 潤，是其自109年9月18日起至110年8月31日間，不能銷售寵
03 物用品期間，其原可取得之營業利潤，堪認係被告之侵權行
04 為所致損害。依原告稅務電子閘門財產所得調件明細表所示
05 （見外放限閱卷內），原告於107年自民族動物醫院取得之
06 營利所得為47,396元、於108年自民族動物醫院取得之營利
07 所得為48,474元，是每月銷售額約為3,995元【計算式： $(4$
08 $7,396 + 48,474) \div 24月 = 3,995$ 】，故營業損失金額為45,67
09 6元【計算式： $(3,995 \times 11月) + (3,995 \times 13/30日) = 4$
10 $5,676$ ）。

11 (丙)綜上，原告主張其銷售寵物用品每月可取得之營業收入應估
12 計為66,577元等情，實屬無據，應以原告申報自民族動物醫
13 院取得之營利所得額為計算依據，故營業損失金額應為45,6
14 76元，始屬公允。

15 ④被告固否認系爭房屋自109年9月18日起無法販售動物用品，
16 惟依原告提出之109年7月31日至同年9月7日間現場照片所示
17 （見審訴字卷第37至41頁），已可見系爭房屋有磁磚裂縫、
18 樑柱裂縫情況。又臺灣省土木技師公會曾於109年9月18日至
19 系爭房屋進行會勘，並拍攝現場照片數張，如第一次鑑定報
20 告第40至42頁所示，編號1至5照片為一樓牆面磁磚裂縫、樑
21 柱裂縫、地板磁磚破損、下陷，致出入民族動物醫院之寵物
22 及其主人有割傷風險；同份報告第44至45頁所示，編號10、
23 11照片為一樓櫥櫃牆面有瓷磚裂縫寬約10至30mm（破損、開
24 裂）、瓷磚裂縫寬約20至30mm、長約300cm（破損、開
25 裂），致櫥窗無法擺設寵物用品販售。是以，原告主張系爭
26 房屋自109年9月18日起無法販售寵物用品，應屬可信。

27 ⑤被告再辯稱：其已提出修繕一樓地磚及木作裝潢計畫，以利
28 原告儘早恢復營業，經原告拒絕，故原告就損害亦與有過失
29 云云。然查，被告並無提出明確修繕計畫供原告參酌，故原
30 告不知被告欲修繕之範圍及程度，自難予以同意。再者，系
31 爭房屋供開立動物醫院之用，為公眾出入之場合，並非單純

01 供原告使用，每日均有許多寵物及其主人行走，當時系爭工
02 程尚在進行中，縱使被告於110年6月間曾派員進行鄰房基礎
03 加固保護措施（灌漿工程），但系爭房屋仍有沉陷之情，隨
04 時可能有新的地磚破裂或隆起、牆面磁磚破裂或掉落，而原
05 告負有確保進入系爭房屋之寵物及其主人的安全義務，一旦
06 寵物或其主人因此受傷，原告即應負責。是以，原告無法貿
07 然同意被告修復系爭房屋一樓，即難認原告有何過失可言。

08 ⑥綜上，原告訴之聲明第2項請求被告給付執行業務損失101,2
09 50元、營業損失45,676元，並自110年9月1日起，按月給付
10 原告37,745元（計算式：33,750+3,995=37,745），應屬
11 有據；其逾此範圍之請求，則非可採。

12 (4)精神慰撫金部分

13 ①按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
14 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
15 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1
16 項前段定有明文。原告復主張：被告施工不慎，造成系爭房
17 屋損壞、沉陷、傾斜等，已非一般人所能忍受之生活品質，
18 故被告所為，已嚴重影響原告之生活品質、生活安寧而達情
19 節重大之程度，原告因生活安寧受侵害所生痛苦，因而產生
20 憂鬱、失眠與無助感，必須求助身心科治療，又原告為獸
21 醫，社經地位良好，而被告所為侵害行為甚鉅，與原告精神
22 所受痛苦程度、身分地位等節綜合觀之，原告應得請求精神
23 慰撫金500,000元云云，並提出高雄市立岡山醫院診斷證明
24 書為證（見審訴字卷第93頁）。然依前揭規定，精神慰撫金
25 限於身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或其他人
26 格法益受侵害時，始得請求，本件系爭房屋因系爭工程受
27 損，乃是財物上損失，自不得依上開規定請求精神慰撫金。

28 ②原告固主張其係因生活安寧受侵害所生痛苦，而產生憂鬱、
29 失眠與無助感，必須求助身心科治療，故得依民法第195條
30 第1項前段請求損害賠償云云。然原告已自承並未住居於系
31 爭房屋，該房屋僅係作為經營民族動物醫院之營業場所（見

01 審訴字卷第21頁)，自難認系爭工程造成系爭房屋損壞、沉
02 陷或傾斜，有何影響原告居住安寧可言，是尚難認係對其居
03 住安寧權益之侵害，且情節重大。從而，原告依前開侵權行
04 為規定，請求被告賠償其非財產上之損害，應屬無據。

05 3. 依上開說明，被告應給付原告修復費用3,647,189元、非工
06 程性補償費用445,444元、執行業務損失101,250元、販售寵
07 物用品之營業損失45,676元，共計4,239,559元；另應自110
08 年9月1日起，按月給付原告37,745元。而關於原告請求利息
09 部分，訴之聲明第1項，其113年8月29日民事變更聲明狀繕
10 本送達之日為113年8月30日，業經原告陳報在卷（見卷二第
11 107至109頁），然三嘉公司已於113年7月23日為原告提存4,
12 911,160元，有提存書附卷可稽（見卷二第123頁），是原告
13 請求之修復費用應認業經被告清償完畢，自無利息可言；訴
14 之聲明第3項，本院判准之金額為445,444元，而原告113年2
15 月27日民事變更聲明狀繕本送達之日為同日（見卷二第31
16 頁），是利息起算日為翌日即113年2月28日，則計至被告提
17 存之日即113年7月23日，利息為8,945元【計算式： $445,444$
18 $\times (147/366) \times 5\% = 8,945$ ，註：113年為閏年】，是訴之聲
19 明第3項總金額為454,389元（計算式： $445,444 + 8,945 = 45$
20 $4,389$ ）。則上開被告提存金4,911,160元扣除修復費用3,64
21 7,189元、非工程性補償費用加計利息454,389元、執行業務
22 損失101,250元、營業損失45,676元後，尚餘662,656元，可
23 再抵充被告應按月給付37,745元部分，則經抵扣17個月即64
24 1,665元後，餘20,991元，是被告於112年2月尚應給付原告1
25 6,754元，並自112年3月1日起按月給付原告37,745元至清償
26 日（即113年7月23日提存日）止，計為1年4月22日，即631,
27 600元【計算式： $(37,745 \times 16\text{月}) + (37,745 \times 22/30\text{日}) =$
28 $631,600$ 】。從而，被告尚積欠原告之金額為648,354元（計
29 算式： $16,754 + 631,600 = 648,354$ ）。故原告請求被告給付
30 648,354元為有理由，其逾此範圍之請求，則屬無據。

31 五、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條第1項前段規

01 定，請求被告連帶賠償648,354元，為有理由，應予准許；
02 其逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。又本判決主文第
03 1項部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執
04 行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣
05 告；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應
06 予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
11 民事第四庭 法官 饒佩妮

12 正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
14 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
17 書記官 史萱萱