

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第535號

原告 田湘如 住○○市○○區○○里○○街000巷0
號0樓

鄞和傑

吳寶猜（即潘平均之承受訴訟人）

潘珮如（即潘平均之承受訴訟人）

住○○市○○區○○里○○路0巷0○
0號0樓

潘文正（即潘平均之承受訴訟人）

潘文玉（即潘平均之承受訴訟人）

潘文通（即潘平和與潘王秋香之承受訴訟人）

潘怡靜（即潘平和與潘王秋香之承受訴訟人）

潘昱安（即潘平和與潘王秋香之承受訴訟人）

潘文惠（即潘平和與潘王秋香之承受訴訟人）

共 同
訴訟代理人 許盟志律師

共 同
複 代理人 韓恣聰律師

被 告 三仁建設有限公司

法定代理人 蔡育廷

01 被 告 壬寶營造工程股份有限公司

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 法定代理人 陳美榮

05 被 告 東亞建築經理股份有限公司

06 0000000000000000

07 法定代理人 曹奮平

08 共 同

09 訴訟代理人 田勝侑律師

10 吳珮芳律師

11 共 同

12 複 代理人 曹涵鈞律師

13 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月20日言詞
14 辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 訴訟費用由原告負擔。

18 事實及理由

19 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然
20 停止；第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為
21 承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有
22 明文。查被繼承人潘平均提起本訴後於民國112年9月25日死
23 亡，業經繼承人吳寶猜、潘珮如、潘文正、潘文玉具狀聲明
24 承受訴訟；被繼承人潘平和提起本訴後於112年11月10日死
25 亡，並經繼承人潘王秋香、潘文通、潘怡靜、潘昱安、潘文
26 惠具狀聲明承受訴訟，嗣潘王秋香於113年1月3日死亡，經
27 潘文通、潘怡靜、潘昱安、潘文惠具狀聲明承受訴訟等節，
28 有戶籍謄本、繼承系統表、聲明承受訴訟狀等件附卷可證
29 （訴字卷(-)第19至29頁、第95至119頁、第235至243頁），
30 核與前揭法條規定相符，應予准許。

31 二、原告主張：

01 (一)坐落屏東縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段308建號建
02 物（門牌號碼屏東縣○○鎮○○巷00號，下稱系爭78號建
03 物），係潘平均單獨所有；坐落同段452地號土地及其上同
04 段307建號建物（門牌號碼屏東縣○○鎮○○巷00○0號，下
05 稱系爭78-1號建物），係原告田湘如、鄞和傑共有，應有部
06 分各2分之1；坐落同段451地號土地及其上同段306建號建物
07 （門牌號碼屏東縣○○鎮○○巷00○0號，下稱系爭78-2號
08 建物），係潘平和單獨所有。

09 (二)被告三仁建設有限公司（下稱三仁公司）以被告東亞建築經
10 理股份有限公司（下稱東亞建築公司）為起造人，並委由被
11 告壬寶營造工程股份有限公司（下稱壬寶公司）在屏東縣○
12 ○鎮○○段000地號土地基地新建住宅工程（建築執照號碼
13 為（110）屏府城管建（潮）字第01216號，下稱系爭工
14 程），因被告壬寶公司自110年9月間持續24小時施工抽水，
15 原告於110年11月11日發現上開建物之牆面、樑、柱、地面
16 嚴重龜裂甚至下陷，經原告檢具相關照片先後2次以原證五
17 所示申請函向屏東縣政府申訴，雖然被告三仁公司負責人蔡
18 育廷派員修繕，惟三仁公司之修繕卻極為粗糙，甚至隨著系
19 爭工程進行損害仍持續發生。

20 (三)被告因過失導致損鄰乙節，經原告委由訴外人千詠土木包工
21 業報價，其中就系爭78號建物修繕費用為新臺幣（下同）56
22 2,600元、系爭78-1號建物修繕費用為523,600元、系爭78-2
23 號建物修繕費用567,600元，另就系爭78、78-1、78-2號建
24 物(下合稱系爭3棟建物)之共有工程報價842,000元及477,25
25 6元，合計1,319,256元，平均每戶為439,752元。系爭3棟建
26 物因被告施工而受損，導致交易價值減損，原告暫以請求每
27 棟100萬元之價值上損失。又系爭工程起造人為被告東亞建
28 築公司，承造人為被告壬寶公司，原告不知被告東亞建築公
29 司、壬寶公司、三仁公司間法律關係為何，爰一併列為被
30 告，主張被告東亞建築公司、壬寶公司、三仁公司應負連帶
31 賠償責任，爰依民法第184條第1條前段、第185條第1項、第

01 213條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應連帶
02 給付原告吳寶猜、潘珮如、潘文正、潘文玉2,002,352元、
03 原告田湘如及鄞和傑1,963,352元、原告潘文通、潘怡靜、
04 潘昱安、潘文惠2,007,352元，並均自起訴狀繕本送達翌日
05 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請
06 准宣告假執行。

07 三、被告答辯：

08 (一)系爭工程起造人固為被告東亞建築公司，惟被告東亞建築公
09 司係基於與被告三仁公司間之信託契約，擔任起造人及管理
10 建物之財產權，有關建築工程之設計、施作及監造均係由被
11 告三仁公司自行委託建築師及營造廠商承作，故系爭工程實
12 質起造人為被告三仁公司，被告東亞建築公司僅為名義上之
13 起造人，原告訴請被告東亞建築公司與其餘被告二人連帶負
14 侵權行為之損害賠償責任，實非有理。

15 (二)本件被告於受鄰損通知後，即依屏東縣政府函文辦理，於11
16 1年2月15日由訴外人朱彥彰建築師會同鄰損建物所有權人代
17 表至現場會勘，依朱彥彰建築師事務所111年2月21日朱建字
18 第1110221號函覆屏東縣政府所檢附之安全鑑定書記載：本
19 人（即朱彥彰建築師）於111年2月15日會同鄰損建物所有權
20 人代表至現場會勘，會勘鄰損建物（即系爭3棟建物）後未
21 發現梁柱主結構有明顯之損傷，另當日量測建物傾斜率亦小
22 於1/200屬安全範圍內且建物下方已施作地盤改良低壓灌漿
23 以穩固地盤，研判目前鄰損建物應無立即危險及危害公共安
24 全之虞。嗣被告三仁公司另於111年5月6日向高雄市土木技
25 師公會申請損害修復及結構安全鑑定，依該公會於111年6月
26 22日出具鑑定報告書之鑑定結果記載：「... (四)現場會勘
27 結果研判鑑定標的物之結構應安全無虞。(五)根據透地雷達
28 報告顯示，鑑定標的物基礎下方應無掏空之現象...」，可
29 徵系爭工程並未造成系爭3棟建物有傾斜或地基淘空等現
30 象，難認被告施作系爭工程有何過失情形。

31 (三)再者，系爭3棟建物主要建材均為加強磚造，均於68年5月3

01 日建築完成，迄今已歷時44年，早已超過財政部固定資產耐
02 用年數表之耐用年限35年甚多，伴隨時間推移屋齡增高，房
03 屋因氣候、地理位置及長期使用產生牆面、地面龜裂乃至於
04 混凝土或磁磚剝落，均屬房屋常見之老化、自然耗損現象。
05 況臺灣地理位置處於亞熱帶及地震帶，降雨量偏高、地震頻
06 繁，早期興建之房屋於建築完成後歷經長年風吹、日曬、雨
07 淋及大小地震，對於房屋結構及其基地均有一定程度之損
08 害，一旦遭強風暴雨或強震，將難堪一擊。而系爭3棟建物
09 均興建於88年9月21日大地震之前，未經過耐震結構設計，
10 原結構設計強度不足，再經房屋所有人將原有2層樓建物增
11 建至4樓，增建面積較原核准興建面積高達一倍之多，更於1
12 10年1月1日至113年5月22日間歷經多達23個地震（包含震度
13 1級），經臺南市建築師公會建築師親至現場勘察現況，依
14 其專業智識判斷系爭3棟建物因存在大面積增建樓層，形成
15 頭重腳輕，造成系爭3棟建物強度不足，並作成本件損害主
16 因係房屋所有人自行增建及地震偏心扭轉自然形成之概然率
17 高達80至90%之鑑定意見，堪認系爭3棟建物所受損害與系爭
18 工程顯然欠缺相當因果關係。至原告提出之估價單並未記載
19 估價日期、估價者之專業證明，更未分別記載系爭3棟建物
20 存在何瑕疵，及何以需施作該等工項之判斷，且出具上開估
21 價單之營業人非公正第三方，無法排除係依原告片面指示而
22 製作之可能性，另上開估價單費用顯然逾越修復鑑定之費用
23 甚鉅，故尚難據該片面記載之內容逕認被告應如數賠償。又
24 原告主張系爭3棟建物因系爭工程所致之損害，分別受有100
25 萬元之交易價值減損云云，惟系爭3棟建物均為加強磚造，
26 屋齡早已超過固定資產耐用年限，而原告復未舉證證明系爭
27 工程導致系爭3棟建物損害之項目為何及系爭3棟建物有何交
28 易價值貶損之情形，即難認系爭3棟建物受有交易價值減損
29 之損害，原告請求被告賠償交易價值損失，亦屬無據等語置
30 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
31 請准宣告免為假執行。

01 四、本院之判斷

02 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
04 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
05 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
06 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查
07 原告主張因被告施作系爭工程導致系爭3棟建物受損等節，
08 為被告所爭執，並以前詞置辯，是依前揭說明，應由原告就
09 其主張之利己事實負舉證責任。

10 (二)經查，原告主張系爭3棟建物分別為原告所有等情，有土地
11 及建物登記公務用謄本在卷可參(審訴卷第129至139頁)，堪
12 認屬實。至原告主張因被告施作系爭工程導致系爭3棟建物
13 受損等節，為被告所爭執，並以前詞置辯，是依前揭說明，
14 應由原告就其主張之利己事實負舉證責任。原告就此聲請鑑
15 定，並經兩造同意由本院囑託財團法人臺南市建築師公會
16 (下稱臺南建築師公會)就系爭3棟建物因系爭工程施工而受
17 損之項目及所需修繕費用若干為鑑定，經臺南建築師公會鑑
18 定及函覆如下：

- 19 1.鑑定報告書記載：系爭3棟建物各受損之項目詳如附件六鑑
20 定相關照片，附註因新建工程而受損之鑑定概率，並於備註
21 欄均記載『判斷為地震形成之概率達80%或90%以上』或『判
22 斷為屋主自行違建3~4F+地震偏心扭轉自然形成概率達80%或
23 90%以上』等其他原因等語，有臺南建築師公會114年2月22
24 日鑑定報告書可參(外放卷)。
- 25 2.本院函請公會補充說明判斷方式及客觀依據，經函覆略以：
26 「『現況鑑定報告當時並未有此項裂隙』並非定指當時未有
27 此項裂隙，有概率部分位置出現裂隙未被高雄市土木技師公
28 會鑑定人員紀錄，是該位置出現裂隙依鑑定土木技師專業與
29 經驗判斷，得視為合理裂隙而忽略毋記。...經查中央氣象
30 署地震測報中心資料屏東縣潮州鎮於110年01月01日至113年
31 05月22日，規模1至7.2之地震合計25個。二、有關主旨所載

01 『裂隙判斷為地震形成之概率達80%或90%以上之判斷方式及
02 客觀依據為何?』分析說明如下：1. 本次鑑定報告較顯著判
03 斷依據為鑑定報告書第46頁(編號202)，該照片為門牌78-1
04 號，夾於門牌78號、78-2號之間，應受外力影響較小，依現
05 況照片所示防盜窗框由下方角隅開裂脫開，而上方角隅卻無
06 裂隙，得判斷該窗下方角隅受力較大於上方角隅，故由下方
07 角隅始為變形開裂洩力。2. 綜上所述，已知下方角隅受力大
08 於上方角隅，此變形開裂方式屬鄰房開挖造成土壤壓力變化
09 導致沉陷之概率微乎其微，依經驗及專業判斷，應屬自然地
10 震造成建築物扭轉，致下方角隅受力大於上方角隅，造成變
11 形開裂。3. 慮及本案未經現代(921地震後)之耐震結構(設
12 計)計算，且經過二次增建樓層(面積)至肆層樓(原核准樓層
13 面積僅為貳層，詳鑑定報告附件七)，顯見原結構設計強度
14 已不足，再二次增加載重形成頭重腳輕之現況。4. 另按門牌
15 78-2號正面遮棚(編號302)與騎樓柱之固定鐵件位置，鐵件
16 同時固定於小口磚與淺灰白色已脫落原有磁磚之位置，顯見
17 安裝遮棚金屬支腳時，正面騎樓柱支磁磚已脫落，淺灰白色
18 區域下方較深灰色區域，方為本次現場表述磁磚脫落範圍，
19 得證磁磚脫落屬鄰房起造前已發生之常態。5. 故主旨所述地
20 震形成之概率達80%以上，是為從寬認定。」等語，有臺南
21 建築師公會114年7月18日114南市建師永鑑字第245號函在卷
22 可參(訴字卷二第155至157頁)。

23 3. 因前開鑑定報告書記載之受損項目均記載因地震或增建造成
24 之概率甚高，本院再次函請臺南建築師公會重新載明系爭3
25 棟建物因系爭工程施工而造成受損之項目及修繕費用(排除
26 非因系爭工程施工而受損之項目)，並請其就原告主張之損
27 害項目(訴字卷二第211至229頁)確認是否為系爭工程造成
28 之損害，並經臺南建築師公會函覆略以：「系爭3棟建物因
29 本件新建工程施工而造成受損之項目為何：無直接證據顯示
30 與本件新建工程有關；因本件新建工程施工而造成受損項目
31 所需修繕費用各若干：因本件新建工程直接造成受損修繕費

01 用為零」；「1. 有關鑑定建物因鄰房開挖基礎造成土壤擾動
02 形成潛變對鄰房造成損害，主張為『本件新建工程』所造成
03 之損害乙事，特此說明如無長期且持續地質監測，且於地質
04 監測期間如亦有其他擾動產生(如地震等天然災害)，或因伏
05 流水之原有自然地質持續有擾動、潛變，皆無法直接推定為
06 鄰房開挖基礎所造成之擾動，即為本次鑑定損害之直接證
07 明。2. 依行政院公報第013卷第249期00000000內政篇(96年1
08 2月27日台內營字第0960807106號)訂定『建築物磚構造設計
09 及施工規範』1.3.3項規定『加強磚造建築物，建築物高度
10 不得超過12公尺，簷高不得超過10公尺，但不得超過三
11 層。』，已然確述加強磚造結構合理之『極限載重』為『地
12 面以上三層樓』。3. 然鑑定建物之建築日期為68年05月03
13 日，距今114年12月05日約已46年整，屏東縣地價調查用建
14 築改良物耐用年數及折舊率表，加強磚造欄位之耐用年數為
15 53年，為法定建築改良物(無自行增建造成建築物增加超出
16 原有結構容許載重條件下)之法定認定耐用年限。4. 查各戶
17 建物登記第二類謄本之建築完成日期，為68年05月03日，合
18 法登記層數為002層，主要建材為加強磚造。5. 據現場會勘
19 得見，系爭3棟建物現況建築構造物皆已增建至肆層近完整
20 增建，如此大幅增加結構載重之增建參、肆層構造物體量遠
21 超(違反)工程常理，增建範圍、構造物體量已過度龐大，載
22 重已超出原二樓結構範圍。6. 『如』系爭3棟建物僅增建至
23 參層，尚有大半概率為鄰房開挖基礎造成土壤擾動所致之損
24 失。本鑑定案(原告)現況已達肆層近完整增建，且尚屬附加
25 於原有『加強磚造』原合理設計載重『貳層樓』建築物上之
26 結構物，行政院公報亦已明確表示加強磚造之『極限載重為
27 地面以上三層樓』，在未釐清原有加強磚造貳層建築物結
28 構、基礎承载力條件下之增建參、肆層結構物，新增參、肆
29 層結構物之『自體載重即足以造成現有或更甚之損害』。7.
30 依貴院114年11月18日橋院甯民均112訴535字第1141020584
31 號函日期所示，距鑑定報告紀錄日期(會勘紀錄表第二次)已

01 屆滿一周年，如鑑定建物(原告)後續損害再續歸責於『本件
02 新建工程』所造成之損害，屬實不合常理且有違工程慣例。
03 8. 本鑑定報告僅得於鑑定日當日紀錄其損害現況，謹依以上
04 1. 至6. 之陳述盡可能估算其相對合理之修復總金額，應非屬
05 於『本件新建工程』應承擔之損害責任亦請辨明，循趨近乎
06 真實。」；「現況鑑定報告依個案不同而異，無通案或常規
07 乙詞。(施工前)現況鑑定報告係用以認定鄰房尚未施工前之
08 現況證明，(施工前)現況鑑定報告未記載之損害即應為鄰房
09 施工所造成之『成立要件』，應建立於『經合法申請領有使
10 用執照』之合法建築部分，未經合法申請部分之自行增建
11 (違章)結構物毫無施工工法、未經勘驗、不符原結構承載
12 力，屬個人(違章)行為，應自行承擔部分責任。查本案系爭
13 3棟建物現況『已達肆層近完整增建』，既屬自行違章應自
14 行承擔，違章程度亦『遠超』行政院公報明確表示加強磚造
15 之『極限載重為地面以上三層樓』，本案確屬原告違章『遠
16 超加強磚造之極限載重』行為，應由原告自行承擔損害，非
17 屬可歸責於鄰房之狀態。... 略舉如本建築師公會現況鑑定
18 報告(照片編號:112)，該裂隙雖肉眼可視，卻非屬『結構性
19 破壞之裂隙』。(施工前)現況鑑定報告應大多分著眼於『結
20 構性破壞之裂隙』，如(照片編號：112)等之「非結構性破
21 壞」之裂隙(如混凝土乾縮自然形成毛製、熱漲冷縮致磁磚
22 表面開裂等非結構性破壞類型)多如牛毛，實屬無法完全詳
23 盡記錄；如土木技師公會出具之(施工前)現況鑑定報告略有
24 未逮，亦屬情有可原。依(土木技師)技師法第19條第4款所
25 述『辦理鑑定，提供違反專業或不實之報告或證詞』，再依
26 同法第16簽署之(施工前)現況鑑定報告，應即認該(施工前)
27 現況鑑定報告是依該土木技師之專業即合理之判斷(毋忽略
28 「結構性破壞」)製作而成，若該土木技師涉有『結構性破
29 壞』而未紀錄之忽略行為，應依技師法負其執業(簽證)責
30 任。故如無明確證據表明該土木技師有忽略『結構性破壞』
31 未紀錄至(施工前)現況鑑定報告之行為，略有未逮應可歸為

01 鑑定土木技師視為合理裂隙而忽略毋記載。」等語，有臺南
02 建築師公會114年11月5日、12月22日、115年1月19日114南
03 市建師永鑑字第338、367、012號函附卷可參(訴字卷二第28
04 3至284頁、第317至319頁、第419至423頁)。

05 (三)查臺南建築師公會就系爭3棟建物受損項目及其成因為鑑
06 定，該公會已實地會勘，並參酌建築物原始設計資料、建物
07 登記謄本、增建現況、結構形式、受力位置與裂隙型態等因
08 素，於鑑定報告及補充函文中，逐項說明其判斷依據及專業
09 理由，並引用設計規範、耐用年限、公報規定，其分析包
10 括：系爭3棟建物原合法登記僅為2層之加強磚造建築，現況
11 已增建至近4層，顯已超出原設計載重條件；加強磚造建築
12 依相關規範其合理極限載重為地面以上3層；裂隙受力型態
13 與鄰房開挖沉陷常見模式不符；建物已歷經多年使用及地震
14 作用，屬可能自然累積變形因素；現況鑑定報告之功能係記
15 錄顯著結構性損害，未記載之非結構性裂隙，尚難據此反推
16 當時必然不存在等，故上開鑑定意見之判斷基礎及推論過
17 程，均具體明確，並無程序違法、論理矛盾或顯然違反經驗
18 法則之情形，其判斷基礎具專業性與工程合理性，並非空泛
19 推測，應堪採信，而鑑定結論明確表示「無直接證據顯示與
20 本件新建工程有關」，並認因系爭工程直接造成之修繕費用
21 為零，已否定因系爭工程施工導致系爭3棟建物損壞之因果
22 關係。

23 (四)原告固以施工前現況鑑定報告未記載相關裂隙為據，主張該
24 損害必係因系爭工程施工所造成等語。然施工前現況鑑定報
25 告之功能，係就當時可辨識之顯著結構性損害為紀錄，並非
26 全面裂隙普查紀錄，其未記載某項裂隙，尚難當然推論該裂
27 隙於當時不存在，仍需由專業技師進行損壞原因鑑定，即損
28 壞與施工行為之間是否存在「因果關係」，此屬專業鑑定範
29 圍內之判斷事項，並經本件鑑定單位具體說明其理由，故在
30 損害存在多重合理成因可能之情況下，且系爭3棟建物現況
31 大幅增建至四層，顯已超越原設計載重條件，未經合法申請

01 及結構審查之違章增建，本質上增加原結構風險負擔，其因
02 此產生之結構變形或裂隙，自應由建物所有人自行承擔相當
03 風險，原告未能提出足以排除前揭專業鑑定之具體專業證據
04 （如結構分析計算、地質監測數據或其他專業鑑定意見），
05 自難僅憑現況鑑定報告未記載一節，即認已盡因果關係之舉
06 證責任。

07 (五)綜上，本院認臺南建築師公會之鑑定意見具備專業性、具體
08 性及合理性，足資採信，原告所提其他證據亦尚不足以證明
09 因被告施作系爭工程導致系爭3棟建物受損等節，則原告未
10 能就系爭3棟建物損害與施工行為間具有相當因果關係等有
11 利於己之事實盡舉證之責，自應由原告承擔事實不明之不利
12 益，則原告請求被告連帶給付修復費用及交易價值減損金
13 額，難認有據。

14 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第185條、第213
15 等規定，請求被告應連帶給付原告吳寶猜、潘珮如、潘文
16 正、潘文玉2,002,352元、原告田湘如及鄞和傑1,963,352
17 元、原告潘文通、潘怡靜、潘昱安、潘文惠2,007,352元，
18 並均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
19 算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
20 執行之聲請亦失所附麗，爰併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
22 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

23 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

25 民事第二庭法官 翁熒雪

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

30 書記官 林孟嫻