

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第149號

原告 莊崑玉

訴訟代理人 徐仲志律師

陳宗賢律師

林宏耀律師

被告 松益發建設有限公司

法定代理人 蔡秀藝

訴訟代理人 姜智揚律師

複代理人 蕭郁寬律師

吳哲毅律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾壹萬肆仟玖佰伍拾壹元，及自民國一
百一十一年十二月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告供
擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾壹萬肆仟玖佰伍拾壹
元為原告預供擔保，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：原告為坐落高雄市○○區○○段000地號土地
（下稱A地）及其上1131建號建物（門牌號碼：高雄市○○
區○○路000號，下稱A屋）所有權人，同段645地號土地
（下稱B地）與A地相鄰。被告以其為起造人，以B地為基
地，向高雄市政府工務局（下稱工務局）申請建造執照，經

01 工務局核發（105）高市工建築字第01425號建造執照（下稱
02 系爭建照），被告即於106年4月24日在B地興建地上24層、
03 地下3層之大樓（下稱B建物）。依民法第794條、建築法第
04 69條、建築技術規則建築構造編（下稱系爭規則）第62條第
05 1項規定，被告在施工時，應對鄰近土地之建築物現狀、基
06 礎、地下構造物或設施等進行調查分析，作為設置防護措施
07 之依據，以避免鄰近建築物、地下構造物或設施等因施工造
08 成傾斜等損壞（下稱系爭注意義務），詎被告於興建B建物
09 時，疏未注意及此，致A地、A屋有沉陷、傾斜、龜裂之
10 情，被告於107年11月6日承諾就A屋因此所受損害負全部責
11 任，並同意按月給付原告房租補償費新臺幣（下同）16,000
12 元至A屋修繕回復原狀為止，兩造並簽立切結書（下稱系爭
13 切結書）。被告於109年9月16日委託高雄市結構工程工業技
14 師公會（下稱結構技師公會）鑑估工程性修復費用，結構技
15 師公會於110年10月21日出具（110）高結師鑑字第11044號
16 鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認為A屋損壞顯著，傾
17 斜量達84分之1，具有明顯之傾斜。因被告於興建B建物
18 時，違反民法第794條、建築法第69條、系爭規則第62條第1
19 項規定致A屋傾斜，原告因此受有A屋交易價值減損之損
20 害，被告自應對原告負損害賠償責任，且A屋迄尚未修復，
21 被告亦應依系爭切結書之約定，繼續按月給付原告自111年8
22 月19日起至判決確定後6個月止之房租補償費16,000元，爰
23 依民法第184條第2項、系爭切結書約定提起本訴。聲明：

24 （一）被告應給付原告2,700,000元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

26 （二）被告應自111年8月19日起至判決確定後6個月止，按
27 月給付原告16,000元。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：兩造前曾簽署鑑定同意書，同意由結構技師公會
29 鑑定A屋所受損害，此具有證據契約之性質，兩造均應受系
30 爭鑑定報告之拘束，而依系爭鑑定報告鑑定結果，其中非工
31 程性補償已包含A屋之交易價值減損；且本件鄰損事件，經

01 高雄市政府兩次調處不成，被告已依「高雄市建築物工程施工
02 損害鄰房鑑定手冊」（下稱系爭手冊）、高雄市建築工程
03 施工損壞鄰房事件爭議調處辦法（下稱系爭辦法）第6條第1
04 項規定，於111年7月8日在臺灣高雄地方法院111年度存字第
05 950號清償提存事件（下稱系爭清償提存事件）中，提存系
06 爭鑑定報告鑑估之修復費用再加二成之金額即2,400,222元
07 （下稱系爭提存款），原告自不得另外再對被告請求A屋之
08 交易價值減損之損害賠償。又系爭切結書第3條係約定「若
09 原租屋房客以工程進行造成房屋損害，致其使用不便及安全
10 堪慮為由，不再續租，本公司願按月給付屋主房租補償費用
11 16,000元，直至房屋修繕回復原狀為止」，然原告未提出證
12 據證明A屋承租人曾以使用不便及安全堪慮為由不再續租，
13 且被告已提存系爭提存款，原告隨時領取並修復A屋，自不
14 得再向被告請求按月給付房租補償費用等語，資為抗辯。聲
15 明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不
16 利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、不爭執事項：

- 18 （一）原告為A地、A屋所有權人，A地與B地相鄰。
19 （二）被告以其為起造人，以B地為基地，向工務局申請建造執
20 照，經工務局核發系爭建照後，被告即於106年4月24日在
21 B地興建B建物。
22 （三）被告於興建B建物時，疏未盡系爭注意義務，致A地、A
23 屋有沉陷、傾斜、龜裂之情。
24 （四）被告於107年11月6日承諾就A屋因此所受損害負全部責
25 任，並同意按月給付原告房租補償費16,000元至A屋修繕
26 回復原狀為止，並簽立系爭切結書。
27 （五）被告於109年9月16日委託結構技師公會鑑估工程性修復費
28 用，結構技師公會於110年10月21日出具系爭鑑定報告，
29 認為A屋損壞顯著，傾斜量達84分之1，具有明顯之傾
30 斜。
31 （六）本件鄰損事件，經高雄市政府兩次調處不成，被告已依系

01 爭手冊、系爭辦法第6條第1項規定，依系爭鑑定報告於系
02 爭清償提存事件提存系爭提存款。

03 (七) 被告自111年8月19日起，即未再給付房租補償費予原告。

04 (八) 若原告請求有理由，利息起算日為111年12月6日。

05 (九) 本院卷一第19頁附表一證據資料清單所示證據；第61至67
06 頁鑑定手冊、同意書；第107至277頁系爭鑑定報告；85至
07 104頁系爭清償提存事件卷證資料，形式上均為真正（本
08 院卷一第318、319、320頁）。

09 (十) A屋所需修復費用為1,178,815元（本院卷二第235頁）。

10 (十一) A屋修復工程工程時間，同意以5個月計算（本院卷二
11 第236頁）。

12 四、本院得心證理由：

13 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。是以，民事訴訟
15 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
16 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
17 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁
18 回原告之請求。次按違反保護他人之法律，致生損害於他
19 人者，負賠償責任，民法第184條第2項本文亦有明定。是
20 侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
21 利，或故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人，或違
22 反保護他人之法律，致生損害於他人，亦即行為人須具備
23 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能
24 成立，因此主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權
25 行為之成立要件應負舉證責任。又按不法毀損他人之物
26 者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。負損害
27 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復
28 他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自
29 損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支
30 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀
31 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。損害賠

償，除法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所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第196條、第213條、第215條、第216條亦分有明文。因損害賠償制度以填補被害人現實所生損害為目的，是其應回復者，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），且損害賠償制度之目的，非在使被害人因此獲取逾損害額之不當得利，故立法者亦以民法第216條規範被害人得請求損害賠償之範圍。再按建築工程施工損壞鄰房者，主管機關應不予核發與該工程有關之使用執照。但有下列情形之一者，不在此限：一、經主管機關調處二次不成，而由起造人或承造人以受損戶名義依鑑定報告提存損壞鄰房鑑估修復費用再加二成之金額予法院。二、取得爭議雙方和解書或調解書。三、起造人或承造人委託鑑定機構鑑定或鑑估，受損戶經鑑定機構通知三次仍拒絕配合辦理且受損房屋未危害公共安全，系爭辦法第9條第1項復有明定。依此規定之文義觀之，應係督促監造人、起造人或承造人在鄰損事件發生時，積極與受損戶協調賠償事宜，否則即不予核發與該工程有關之使用執照，以保障受損戶之權益，避免受損戶求償無門。是系爭辦法第9條第1項第1款所定金額應係在調處不成時，由起造人或承造人先行為受損戶提存之損害賠償金額而已，若雙方均無爭議時，即以該金額為損害賠償總額，若有爭議，受損戶自仍得向法院起訴請求未受填補之損害，惟該提存金額既係為填補受損戶之損害而提存，自應將之認定為損害賠償之一部，並於計算受損戶之損害後將之扣除，以避免受損戶因

01 此規定而獲取逾損害金額之不當得利。

02 (二) 被告不爭執其於興建B建物時，因疏未盡系爭注意義務，
03 致A屋有傾斜84分之1之情，自應依前揭規定，就原告因
04 此所受損害負侵權行為損害賠償責任。原告於起訴時，雖
05 僅請求A屋之交易價值減損、房租損害之損害賠償，並未
06 請求A屋因傾斜而需回復原狀之修復費用，然因被告已依
07 系爭辦法第9條第1項第1款規定提存系爭提存款，依前揭
08 說明，本院自應審認原告因A屋所受全部損害，即包含修
09 復費用、交易價值減損等之總數額後，再扣除系爭提存
10 款，方能定原告得再請求被告賠償之數額，以避免原告獲
11 取逾損害額之不當得利。

12 (三) 經查：

13 1、A屋所需修復費用為1,178,815元，既為兩造不爭執，應
14 認此部分為原告所受損害。

15 2、A屋之交易價值減損部分：

16 (1) 按「舊違章建築在未依規定拆除或整理前，得准予修繕，
17 但不得新建、增建、改建、修建。前項舊違章建築之修
18 繕，得由直轄市、縣（市）政府訂定辦法行之。」、「本
19 辦法所稱舊有違章建築，應符合下列條件之一：一、中華
20 民國五十七年十二月三十一日以前經本市普查並列管之違
21 章建築。二、依戶口設籍、房屋稅籍或水電繳費證明文
22 件，足資證明於前款期日以前已存在之違章建築。」，違
23 章建築處理辦法第12條、高雄市舊有違章建築修繕辦法第
24 3條亦分有明定。依前揭規定，除於57年12月31日前業經
25 高雄市普查並列管或依戶口設籍、房屋稅籍或水電繳費證
26 明文件，足資證明在57年12月31日前已存在之違章建築，
27 得依前揭規定申請修繕外，所有權人均不得申請修繕，且
28 應依法將不符合建築法規定之違章建築拆除以回復合法狀
29 態。A屋興建完成日期為70年4月27日，且A屋除已辦保
30 存登記之合法部分外，尚有增建之未辦保存登記部分，有
31 土地建物查詢資料、複丈成果圖可稽（限閱卷，本院卷二

第159頁）。由A屋興建完成之日期觀之，A屋未辦保存登記部分顯非57年12月31日前經高雄市普查並列管之舊有違章建築，依前揭說明，原告除不得修繕外，亦應依法將不符合建築法規定之違章建築拆除以回復合法狀態，原告既應依法將A屋未辦保存登記部分拆除，自無所謂將A屋未辦保存登記部分回復原狀後之交易價值減損之損害，原告向被告請求A屋未辦保存登記部分之交易價值減損之損害，洵屬無據。

（2）本院前囑託社團法人高雄市不動產估價師公會鑑定A屋之交易價值減損金額若干，該公會選派昱中不動產估價師事務所（下稱昱中事務所）陳威宏估價師執行鑑定。昱中事務所依成本法、收益法之直接資本化法加權平均後，評估A地、A屋合法登記部分之市價為12,445,895元，因A屋傾斜造成A屋合法登記部分之污化價值減損金額為1,956,358元，有昱中事務所出具之鑑價報告可稽（隨卷外放）。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，昱中事務所出具之鑑價報告已詳載估價條件、估價資料、價格形成之主要因素、依成本法與收益法之直接資本化法估算之過程與價格決定之理由，其鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，兩造就A地、A屋合法登記部分之鑑價結果亦表示無意見（本院卷二第233頁），是前揭鑑價報告應堪憑採。

（3）從而，A屋之交易價值減損金額應為1,956,358元。

3、房租補償費用部分：系爭切結書第3條約定「若原租屋房客以工程進行造成房屋損害，致其使用不便及安全堪慮為由，不再續租，本公司願按月給付屋主房租補償費用16,000元，直至房屋修繕回復原狀為止」，有系爭切結書可查（審訴卷第29頁）。原告主張因系爭房屋傾斜致租客使用

不便與安全虞慮，而受有房租損害，業據提出房屋租賃契約、房屋押金收據為據（本院卷二第251至255頁），原告主張受有房租損害，應屬有據。而被告已於111年7月8日提存系爭提存款，原告應得於領取系爭提存款自行修復，若原告拒絕領取系爭提存款致A屋迄未修復，即無將此期間之損害加諸於被告之理，是原告於111年8月19日後所受之房租損害，應以兩造不爭執之修復A屋之工程期5個月為限，準此，原告所受房租損害金額應為80,000元（計算式：16,000元X5月=80,000元）。

4、職是，原告因A屋傾斜而受有修復費用為1,178,815元、交易價值減損1,956,358元、房租損害80,000元，合計3,215,173元（計算式：1,178,815元+1,956,358元+80,000元=3,215,173元）之損害。

（四）原告主張系爭提存款係被告依系爭辦法第9條第1項第1款規定，依系爭鑑定報告鑑定金額加計二成後所提存，而原告並未請求被告賠償A屋所需修復費用，自與系爭提存款無涉，不應將之扣除等語；被告則抗辯稱其已提存系爭提存款，原告應已不得向其求償等語。系爭鑑定報告除鑑定A屋所需修復費用為1,178,815元外，尚列所謂「非工程性補償費用」821,370元，縱觀系爭手冊111年1月修訂版（隨卷外放），未就所謂「非工程性補償費用」為詳細定義。經本院函詢高雄市土木技師公會、財團法人中華民國大地工程技師公會、社團法人高雄市建築師公會，前揭公會分別函覆本院「『非工程性之補償』係指因房屋傾斜造成受損戶使用不便，額外估列之費用；房屋因傾斜造成之價值減損，應另行估列」、「『非工程性之補償』未包含房屋價值減損」、「『非工程性之補償』不含房屋價值減損，但隨著房屋傾斜率的增加，補償金額將趨近於重建市價，對老舊房屋而言，補償金額將超過該房屋市值，因此是否有實質涵蓋，應依個案判定為宜」，有前揭公會函文可憑（本院卷一第371、379、409頁）。惟依前揭說明，

系爭辦法第9條第1項第1款所定金額，亦係以填補受損戶之損害為目的，無論「非工程性補償費用」之性質為何，均應認係被告賠償原告之一部或全部，若未採此解釋，被告將獲得系爭提存款、交易價值減損1,956,358元、房租損害80,000元之賠償，合計4,356,580元（計算式：2,400,222元+1,956,358元+80,000元=4,436,580元）之賠償，逾其所得請求之賠償數額3,215,173元，達1,221,407元（計算式：4,436,580元-3,215,173元=1,221,407元），顯然違反損害賠償制度以填補被害人現實所生損害，非在使被害人因此獲取逾損害額之不當得利之立法目的。是以，系爭提存款既係被告為填補原告所受損害而提存，自應將系爭提存款列為損害賠償之一部，以避免原告因此獲取逾損害金額之不當得利，依此計算，原告得再請求被告賠償之數額為814,951元（計算式：3,215,173元-2,400,222元=814,951元），逾此範圍，即屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第184條第2項，請求被告給付814,951元，及自111年12月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、兩造既陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，併予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

民事第三庭 審判長法官 朱玲瑤

法官 王碩禧

法官 呂明龍

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
05 書 記 官 洪嘉鴻