

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度重訴字第68號

原告 劉佩怡

原告 曾崇賢

原告 李美霞

原告 溫玉霞

上列四人之

訴訟代理人 呂維凱律師

複代理人 陳怡君律師

被告 上禾營造股份有限公司

法定代理人 曾勇智

訴訟代理人 陳澤嘉律師

複代理人 賴巧淳律師

被告 馬昆平

上列二人之

訴訟代理人 吳碧娟律師

被告 文苑股份有限公司

法定代理人 林通義

訴訟代理人 陳進賢

被告 詹益源

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年1月8日言詞辯論
終結，本院判決如下：

主 文

01 被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源應連帶
02 給付原告劉佩怡新臺幣3,013,211元，及被告上禾營造股份有限
03 公司、文苑股份有限公司自民國109年9月19日起；被告詹益源自
04 民國109年11月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
05 算之利息。

06 被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源應連帶
07 給付原告曾崇賢新臺幣2,153,242元，及被告上禾營造股份有限
08 公司、文苑股份有限公司自民國109年9月19日起；被告詹益源自
09 民國109年11月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
10 算之利息。

11 被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源應連帶
12 給付原告李美霞新臺幣2,461,805元，及被告上禾營造股份有限
13 公司、文苑股份有限公司自民國109年9月19日起；被告詹益源自
14 民國109年11月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
15 算之利息。

16 被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源應連帶
17 給付原告溫玉霞新臺幣2,636,429元，及被告上禾營造股份有限
18 公司、文苑股份有限公司自民國109年9月19日起；被告詹益源自
19 民國109年11月13日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
20 算之利息。

21 原告其餘之訴駁回。

22 訴訟費用由被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹
23 益源連帶負擔百分之五十八，其餘由原告負擔。

24 本判決第一項，於原告劉佩怡以新臺幣1,005,000元為被告上禾
25 營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源預供擔保後，得
26 為假執行。但被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、
27 詹益源如果於執行標的物拍定、變賣前，以新臺幣3,013,211元
28 為原告劉佩怡預供擔保後，得免為假執行。

29 本判決第二項，於原告曾崇賢以新臺幣720,000元為被告上禾營
30 造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源預供擔保後，得為
31 假執行。但被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹

01 益源如果於執行標的物拍定、變賣前，以新臺幣2,153,242元為
02 原告曾崇賢預供擔保後，得免為假執行。

03 本判決第三項，於原告李美霞以新臺幣821,000元為被告上禾營
04 造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源預供擔保後，得為
05 假執行。但被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹
06 益源如果於執行標的物拍定、變賣前，以新臺幣2,461,805元為
07 原告李美霞預供擔保後，得免為假執行。

08 本判決第四項，於原告溫玉霞以新臺幣880,000元為被告上禾營
09 造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源預供擔保後，得為
10 假執行。但被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹
11 益源如果於執行標的物拍定、變賣前，以新臺幣2,636,429元為
12 原告溫玉霞預供擔保後，得免為假執行。

13 原告其餘假執行之聲請駁回。

14 事 實

15 甲、原告起訴意旨略以：

16 一、原告劉佩怡、曾崇賢、李美霞、溫玉霞分別為嘉義縣○○市
17 ○○路000巷0弄00號、16號、18號、20號建物之所有權人
18 (原證1)。緣嘉義縣○○市○○○道000號之長榮文苑酒店興
19 建工程(下稱系爭工程)，係由被告文苑股份有限公司(下稱
20 文苑公司)(原證2)出資，長榮國際連鎖酒店代為經營管理之
21 飯店，由被告文苑公司出資、起造，而由被告上禾營造股份
22 有限公司(下稱上禾公司)(原證3)擔任承造人，詎文苑公司
23 於發包上禾公司施作系爭工程，開挖土地及為建築時，並未
24 盡注意承攬人之能力，且違反注意保護鄰地地基、附近房屋
25 不受損害之義務，定作、指示有故意過失。而上禾公司於系
26 爭工程進行期間，未對系爭建物進行周延之調查，並採取縝
27 密完善之防護設施，致系爭建物陸續發生下沉、傾斜、牆壁
28 龜裂衍生水管漏水等損害，其中部分系爭建物之傾斜甚已影
29 響結構強度及安全，應已分別違反建築法第69條、建築技術
30 規則建築構造編第62條、民法第794條等保護他人之法律，
31 依民法第189條等規定，應屬共同不法侵害原告等人所有之

01 系爭建物所有權，自得依侵權行為之規定，訴請被告連帶賠
02 償各所受損害。

03 二、原告所有之建物，確實受有損害：

04 (一)查被告於施工前及完工後，委託臺灣省土木技師公會(鑑定
05 人：黃敏修)，為施工前鄰房現況鑑定報告書、完工後鄰房
06 傾斜率鑑定報告書(原證4)，其建築物測量成果，分述如下
07 (針對損害之地方)：

08 1、12號建物：施工前1/1062(後傾)，完工後1/290(後傾)。

09 2、16號建物：施工前1/2425(右傾)，完工後1/164(左傾)；施
10 工前1/1212(前傾)，完工後1/1799(前傾)。

11 3、18號建物：施工前1/2095(右傾)，完工後1/281(左傾)；施
12 工前1/1047(後傾)，完工後1/531(後傾)。

13 4、20號建物：施工前1/1878(左傾)，完工後1/171(左傾)；施
14 工前1/1873(前傾)，完工後1/1028(前傾)。

15 (二)因上開傾斜之原因，造成建物兩側花台有明顯裂縫花台明顯
16 傾斜、建築物後方圍牆傾斜、地板與梁柱產生明顯空隙、地
17 面抵石因建築物傾斜隆起、車庫與地面產生高地落差、庭院
18 與人行道交界處產生高地落差、室內牆壁產生大量龜裂、樓
19 梯產生裂縫、施工時遮雨棚破裂、遮雨棚下陷、地磚破裂等
20 損害(原證5)。

21 (三)綜上所述，原告所有之建築物，於施工前之傾斜率皆位於安
22 全合理之範圍，惟於被告從事系爭工程後，其斜率大幅增
23 加，甚至逾1/200嚴重影響結構強度及安全，且造成上開高
24 低落差、圍牆傾斜等等之損害，故原告所有之建物，確實因
25 被告之行為造成損害。

26 三、請求權基礎：

27 (一)上禾公司應負侵權行為損害賠償責任：

28 1、按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
29 但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第2項定
30 有明文。次按，建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土
31 工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措

01 施，建築法第69條明文規定。復按，基礎設計及施工應防護
02 鄰近建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之
03 現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護
04 設施設計之依據建築技術規則建築構造編第62條亦有規定。
05 可知工程之承造人於施工前，應對鄰近土地之建築物現狀、
06 基礎、地下構造物或設施等進行調查分析，作為設置防護措
07 施之依據，以避免鄰近建築物、地下構造物或設施等因施工
08 造成傾斜等損壞。

09 2、被告上禾公司於施工前、中及完工後，委託臺灣省土木技師
10 公會(鑑定人：黃敏修)及黃敏修土木技師事務所進行鑑定，
11 其鑑定結果如上述，確實造成建築物協率大幅增加，可知系
12 爭工程於地下結構物開挖構築等施工期間產生之震動，確實
13 造成系爭建物發生龜裂及傾斜率增加等損壞，據此，堪認擔
14 任系爭工程之承造人即上禾公司於開挖構築系爭工程之地下
15 結構體施工期間，就施工時所發出之震波未為適當之防護，
16 致系爭建物發生龜裂及傾斜率增加等損害，違反建築法第69
17 條及建築技術規則建築構造編第62條規定。從而，原告主張
18 上禾公司違反上開保護他人之法律，依民法第184條第2項規
19 定，應負侵權行為損害賠償責任。

20 (二)文苑公司應負侵權行為損害賠償責任：

21 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
22 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
23 害。」、「第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、
24 不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他
25 工作物利用人準用之。」民法第794條、第800條之分別定有
26 明文。次按民法第794條係保護他人維持社會公共利益之規
27 定，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有過
28 失，定作人若抗辯其定作或指示並無過失，就此一有利事
29 實，應負舉證之責(最高法院95年度台上第506號裁判意旨參
30 照)。

31 2、文苑公司為系爭工程之定作人、起造人，是文苑公司實質影

響系爭工程之設計及施工，堪可認定，故其雖非實際施工之承造人或承攬人，但確為系爭工程之土地利用人，依民法第800條之1準用同法第794條規定，文苑公司因進行系爭工程而開挖土地或為建築時，自負有保護鄰地建物或其他工作物不受損害之義務。惟系爭工程鄰近之系爭建物已因承造之上禾公司施工造成龜裂及傾斜率增加等損害，如前所述，文苑公司如未能舉證證明其就系爭工程之定作及指示並無過失故原告主張其違反民法第800條之1及同法第794條規定，從而，原告主張文苑公司違反上開保護他人之法律，依民法第184條第2項規定，應負侵權行為之損害賠償責任。

(三)上禾公司與文苑公司應連帶負損害賠償之責：按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第185條第1項定有明文。上禾公司及文苑公司因彼等之過失均須對系爭建物之損害負賠償責任，如前所述，從而，原告主張依民法第185條第1項規定，被告應負連帶賠償責任。

四、損害賠償之金額：

(一)按物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文，且不排除民法第213至215條之適用。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93年度台上字第381號判決參照)。可知系爭建物於被告建造系爭工程過程，因過失致系爭建物損壞時，原告得請求被告賠償物理技術上之修補費用及交易價值減損之損害，合先敘明。

(二)修補費用：如附表所示之損害修復費用

(三)非工程性補償費：

01 1、就系爭建物修繕所列「非工程性補償」金額，乃係指改善建
02 物傾斜率之工程性費用外，另因建物使用不便及價值折損之
03 程度，額外估列之補償費用，且其估算乃依據臺北市鑑定手
04 冊第三章施工損鄰鑑定第3.3.5節估算標的物損害之修復及
05 補償費用之規定，針對標的物傾斜之補償費用估算原則採用
06 非工程性補償方式額外估列(原證6)。亦即，當房屋傾斜率
07 超過1/200，但未達1/40者，依其使用不便及價值折損之程
08 度，額外估列非工程性補償金額。

09 2、各建築物之非工程性補償費：如附表所示之非工程性補償
10 費。

11 (四)交易價值減損之損害：

12 1、所謂「交易性貶值(即本件交易價值減損)損害賠償」係在回
13 復損害事故發生前之應有市場交易價值，自應以市場通常交
14 易觀念計算所減損之價值。再者，個別傾斜率係工程危害當
15 時作為工程單位衡量是否有立即危險或不適人居判斷之依
16 據，係工程上做為扶正工程參考之數據；即便扶正後，不動
17 產仲介經紀人及買賣雙方於日後交易時均應誠實告知房屋鄰
18 損紀錄，且因傾斜率之事實係為告知住戶及大眾認知其傾斜
19 事實，並非以傾斜率多寡據以計算價值減損之金額，是交易
20 價值減損之高低，自應以實際造成物理上及交易者心理上之
21 損害為衡量依據，尤其不動產之價值甚鉅，且關係居住者之
22 客觀安全、主觀舒適，對消費者所產生之心理影響，如：令
23 人產生恐懼感、使用上不便利性，不具市場競爭、維修費用
24 可能增加、加速折舊等不利益考量。

25 2、各建築物交易價值減損之損害：如附表所示之汙名價值減損
26 金額。

27 五、請求權基礎：

28 (一)設計人被告詹益源部分：

29 1、建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任，
30 其受委託監造者，應負監督該工程施工之責任，亦為建築師
31 法第19條本文所明定；上開規定在要求施行挖土工程、地質

改良時，應注意不得對鄰近建物造成不良影響、採行保護措施，均屬防止危害鄰近建物所有權或禁止侵害他人權益為目的之保護他人之法律，應有推定過失侵權行為類型之適用，違反者即應依該規定負賠償之責。

2、被告詹益源不僅為系爭工程之設計人，且為監造人，而本件並無任何事證顯示開挖構築系爭工程之地下結構體施工期間，就施工時所發出之震波未為適當之防護，致系爭建物發生龜裂及傾斜率增加等損害，有何規劃及監督指正被告上禾營造公司前述不合建築法令之施工，則被告詹益源亦有違反建築師法第19條設計、監督責任之規定，違反保護他人之法律均應依民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責任。

(二)專任工程人員被告馬昆平部分：依建築法第15條規定，營造業應設置專任工程人員，負承攬工程之施工責任，再依同法第26條後段：建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任等規定，故營造業之專任工程人員亦應負損害賠償責任。

六、並聲明：

(一)被告應連帶給付原告劉佩怡新臺幣（下同）4,852,527元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(二)被告應連帶給付原告曾崇賢3,992,558元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(三)被告應連帶給付原告李美霞4,301,121元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(四)被告應連帶給付原告溫玉霞4,475,745元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(五)訴訟費用由被告連帶負擔。

(六)原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

七、原告其餘補充陳述暨原告證據資料詳如【附件A】所載內容。

乙、被告答辯意旨略以：

壹、被告上禾營造股份有限公司答辯：

一、本件長榮文苑酒店工程於施工前已有進行地質鑽探，被告上禾營造股份有限公司均係依圖面規定施工，施工時在外牆四周施打鋼鈑樁並在基地內做H型鋼水平安全支撐，故在施工期間近鄰房側(南向)之結構外牆面未有發生傾斜及牆壁龜裂、水管漏水等問題，先予敘明。

二、原告之房屋原即存有傾斜問題，自被告施工至原告提起訴訟，已歷經多次地震，憑何認定係被告施工所造成，且原告房屋施工前、已存有地板龜裂等問題，原告之房屋有龜裂亦可能係房屋之地質脆弱及地震所造成，且房屋傾斜不一定會造成房屋設施或結構龜裂，況房屋之輕微斜率不會影響房屋之結構安全。

三、按「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。」、「前項防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工。」，建築技術規則建築構造編第62條第1、2項定有明文。本件工程設計、施工前已先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，並依相關規定就擋土設備安全措施設計施工，被告並未違反相關法令規定。

四、又查，臺灣省土木技師公會黃敏修技師之鑑定，係鑑定當時房屋之狀態，並未認定係開挖土地所造成，亦可能係原告房屋位處土地之地質問題及地震所造成。

五、原告提出之民事補正(三)狀未送達予被告，原告聲請鑑定內容為：「上開建物因被告施工造成之損害，其損害修復費用及非工程補償費之金額為何？」，此鑑定內容顯有誤導，蓋原告主張系爭房屋之損害是否為建蓋長榮文苑酒店所造成？還是原告房屋地質問題或地震所造成？鑑定問題會讓鑑定機關認定法院已認定損害係因施工所造成，是需鑑定修復費用

而已，故本件應再加鑑定問題即「系爭四間房屋之受損與施工是否有關？系爭房屋之損害有無可能係因原告房屋之地質及地震所造成？」，如此鑑定才能釐清本件事實。

六、另外，原告起訴時僅提供一些照片，並未明確主張哪些房屋有問題，此部分鑑定有疑慮，原告主張的範圍、面積及相關的位置請鑑定技師鑑定何處，都沒有資料，此部分請原告就鑑定範圍一併為補正，就這些範圍，我們會檢視到底跟原來當時施工前的照片為比對，施工前就有地板龜裂的情形。

七、並聲明：

(一)原告之訴及其假執行之聲請駁回。

(二)訴訟費用由原告負擔。

(三)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

八、被告上禾營造股份有限公司其餘答辯陳述暨被告證據資料詳如【附件B】所載內容。

貳、被告文苑股份有限公司答辯：

一、依眾多文獻資料學理及實際工程經驗顯示，鄰近建設工程施工不一定是造成房屋傾斜損壞的唯一原因，原有建築物地基不穩，不均勻沉陷、荷重不均或是使用不當，都會造成房屋長期持續傾斜，本件鑑定報告第5頁傾斜的比較值只列施工期期及鑑定日，忽略民國108年鑑定報告上之房屋傾斜資料，無非將本件鑑定報告合理化，惟如再參酌108年鑑定報告上之房屋傾斜資料，本件鑑定報告研判鑑定標的物之傾斜狀態係受被告施工之影響所致，此鑑定結論即不足憑採，檢具104年施工前鑑定系爭鑑定標的物傾斜資料（詳如附表一）、105年2月19日傾斜監測測量數據報表（詳如附表二）、108年8月12日建築物已完工傾斜監測測量數據報表（詳如附表三）、111年3月28日法院囑託鑑定房屋傾斜數據報表（詳如附表四）供鈞院卓參。

二、將本件囑託鑑定報告之現況鑑定結果對比施工前、地下室開挖施工中及建築物整體施工完成之監測結果(詳附表一～四)對比後發現有以下幾點不合理處，說明如下：

01 (一)對比被告之鄰近建築物剛完工後，委託台灣省土木技師公會
02 對原告四戶所作之鑑定內容(108年8月12日)，姑不論其傾斜
03 值，僅就其傾斜方向與此次囑託鑑定之傾斜方向無一戶之結
04 果吻合。惟被告所施作之鄰近飯店工程，業已完工取得使用
05 執照近三年，地下室開挖工程回填更已達六年左右，若係因
06 被告施工原因所致，依照工程經驗研判，原告等人之房屋應
07 於這段長達六年的期間(105~108~111)維持一致的傾斜方
08 向，而不應會有上述傾斜方向不吻合之情形發生，足本件鑑
09 定結論不足採。

10 (二)又檢視被告分別於104年、105年、108年委託台灣省土木技
11 師公會鑑定所作之測線均為同一處，而本件囑託鑑定報告係
12 採相近原觀測之範圍(詳本囑託鑑定報告第5~6頁)，傾斜率
13 量測的合理性與測線選擇之位置有絕對關係，而不同測線種
14 類之傾斜率量測結果的合理性與正確性就會不盡相同。

15 (三)又本件囑託鑑定報告於「九、鑑定分析及結果」之內容分
16 析，認定會造成原告建築物持續傾斜的複雜原因，只單純歸
17 納為將建築物對地震之承受力及建築物對土壤承载力是否足
18 夠二項因素排除，即認定即為鄰地工程施工所導致，而不考
19 慮原告房屋下方土壤之地質條件、地質是否有變異及當初其
20 施工品質良莠與否，全然忽略在不可視的地表下地質土壤水
21 文因素與建築工程之複雜關聯性，僅單純用刪除法加以判
22 別，而略本件工程早已完工之事實，就工程實務而言實欠缺
23 考量。

24 (四)參諸鑑定報告第6頁建物損壞紀錄「…另參考104省土技字第
25 南0237號鑑定報告(施工前現況鑑定)檢視原有建物損壞位置
26 紀錄，如經現地比有損壞範圍略增者(含裂縫寬度值)，並經分
27 析與建物傾斜方向之力學作用有關者，則研判屬具關聯性；
28 如經分析與建物傾3方向之力學作用無關，則排除之。
29 …」，本件鑑定報告所附附件資料，未見有力學相關資料，
30 沒有做力學分析，僅以文字敘述，即判斷本件與遇地震力無
31 關，鑑定報告並無根據亦屬率斷。

01 (五)參諸鑑定報告第7頁(四)建築物扶正載明「…參閱上述BH-15
02 鑽探取樣報告內容，顯示位於地下0.4~4.8公尺土壤地質描
03 述：「黃棕色，砂質粉土，偶夾粉土質黏土薄層，鬆散」，
04 足認系爭鑑定標的物係蓋在鬆散的地質上，鑑定報告為何排
05 除地質因素，實令人費解？亦無法接受此份鑑定報告結論。

06 (六)PSERCB手冊係使用在本鑑定案中何處？依鑑定報告鑑定標物
07 建物重量作用於筏式基礎版上之總基礎壓力為6.52tf/m²，
08 根本不需用到PSERCB手冊，鑑定人引用PSERCB手冊做為除地
09 質條件之依據，亦難讓人信服。

10 (七)綜上，本鑑定報告有欠合理性，亦有違工程慣例，本件鑑定
11 報告實不值採。

12 三、並聲明：請求駁回原告之訴。

13 參、被告詹益源答辯：

14 一、本件長榮文苑酒店工程於施工前已有進行地質鑽探，被告上
15 禾營造股份有限公司均係依圖面規定施工，施工時在外牆四
16 周施打鋼板樁並在基地內做H型鋼水平安全支撐，故在施工
17 期間近鄰房側(南向)之結構外牆面未有發生傾斜及牆壁龜
18 裂、水管漏水等問題，先予敘明。

19 二、原告之房屋原即存有傾斜問題，自被告施工至原告提起訴
20 訟，已歷經多次地震，憑何認定係被告施工所造成，且原告
21 房屋施工前、已存有地板龜裂等問題，原告之房屋有龜裂亦
22 可能係房屋之地質脆弱及地震所造成，且房屋傾斜不一定會
23 造成房屋設施或結構龜裂，況房屋之輕微斜率不會影響房屋
24 之結構安全。

25 三、按「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工
26 前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施
27 之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。」、「前項防
28 護設施，應依本章第六節及建築設計施工編第八章第三節擋
29 土設備安全措施規定設計施工。」，建築技術規則建築構造
30 編第62條第1、2項定有明文。本件工程設計、施工前已先調
31 查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構

01 造型式，並依相關規定就擋土設備安全措施設計施工，被告
02 並未違反相關法令規定。

03 四、又查，臺灣省土木技師公會黃敏修技師之鑑定，係鑑定當時
04 房屋之狀態，並未認定係開挖土地所造成，亦可能係原告房
05 屋位處土地之地質問題及地震所造成。

06 五、原告提出之民事補正(三)狀未送達予被告，原告聲請鑑定內
07 容為：「上開建物因被告施工造成之損害，其損害修復費用
08 及非工程補償費之金額為何？」，此鑑定內容顯有誤導，蓋
09 原告主張系爭房屋之損害是否為建蓋長榮文苑酒店所造成？
10 還是原告房屋地質問題或地震所造成？鑑定問題會讓鑑定機
11 關認定法院已認定損害係因施工所造成，是需鑑定修復費用
12 而已，故本件應再加鑑定問題即「系爭四間房屋之受損與施
13 工是否有關？系爭房屋之損害有無可能係因原告房屋之地質
14 及地震所造成？」，如此鑑定才能釐清本件事實。

15 六、另外，原告起訴時僅提供一些照片，並未明確主張哪些房屋
16 有問題，此部分鑑定有疑慮，原告主張的範圍、面積及相關
17 的位置請鑑定技師鑑定何處，都沒有資料，此部分請原告就
18 鑑定範圍一併為補正，就這些範圍，我們會檢視到底跟原來
19 當時施工前的照片為比對，施工前就有地板龜裂的情形。

20 七、並聲明：請求駁回原告之訴。

21 肆、被告馬昆平答辯：

22 一、建築法第二十六條規定「轄市、縣(市)(局)主管建築機關依
23 本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許
24 可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有
25 侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分
26 別依法負其責任」。建造建築物倘有造成損害情事時，並未
27 包含承造人之專任工程人員。專任工程人員職責則依營造業
28 法35條規定辦理。

29 二、營造業法第35條規定營造業之專任工程人員應負責辦理下列
30 工作：

31 (一)查核施工計畫書，並於認可後簽名或蓋章。

- 01 (二)於開工、竣工報告文件及工程查報表簽名或蓋章。
02 (三)督察按圖施工、解決施工技術問題。
03 (四)依工地主任之通報，處理工地緊急異常狀況。
04 (五)查驗工程時到場說明，並於工程查驗文件簽名或蓋章。
05 (六)營繕工程必須勘驗部分赴現場履勘，並於申報勘驗文件簽名
06 或蓋章。
07 (七)主管機關勘驗工程時，在場說明，並於相關文件簽名或蓋
08 章。
09 (八)其他依法令規定應辦理之事項。

10 專任工程人員與系爭四間房屋損害有相關條文為前項(三)及
11 (四)。

12 三、針對建造長榮文苑工程，地下室開挖及安全措施工程，均依
13 照建築師設計之擋土設施施工。包含打設鋼板樁及水平支撐
14 等作業。其中亦規定設置安全觀測系統工程，專業廠商須定
15 時進行監測作業，並製作報告按時陳報。

16 四、本工程施工過程中，並未接獲工地主任之通報，處理工地緊
17 急異常狀況，然在工程完工之際，才接到原告所訴請之損害
18 賠償。作為專任工程人員恪遵法令規定辦理，惟收到此種汗
19 蠟深感不平。

20 五、系爭工程於建造過程中，這些原告都沒有要求停工，而只是
21 於工程完成後才提起訴訟，此部分我比較不解。建築師公會
22 引用的PSERCB手冊與本案一點關係都沒有。

23 六、並聲明：請求駁回原告之訴。

24 丙、程序部分：

25 一、被告文苑股份有限公司、詹益源經本院合法通知，於最後言
26 詞辯論期日未到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
27 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

28 二、次按，民事訴訟法第255條規定：「訴狀送達後，原告不得
29 將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此
30 限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴
31 張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項

01 聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確
02 定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行
03 中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律
04 關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不
05 甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無
06 異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加」。查
07 原告於109年8月18日具狀起訴時，原列上禾營造股份有限公
08 司、文苑股份有限公司、本件工程之設計/監造人、專任工
09 程人員為被告，訴之聲明為：「一、被告應連帶給付原告劉
10 佩怡新臺幣2,000,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償
11 日止，按週年利率百分之五計算之利息。二、被告應連帶給
12 付原告曾崇賢新臺幣2,000,000元，及自起訴狀送達之翌日
13 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。三、被告
14 應連帶給付原告李美霞新臺幣2,000,000元，及自起訴狀送
15 達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
16 四、被告應連帶給付原告溫玉霞新臺幣2,000,000元，及自
17 起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
18 之利息。五、訴訟費用由被告連帶負擔。六、原告願供擔
19 保，請准為假執行之宣告。」嗣經原告聲請函詢系爭777號
20 建築物新建工程相關人員名單，嘉義縣政府以109年10月12
21 日函說明，原告遂以109年11月2日民事補正(五)狀，補正本
22 案設計人/監造人詹益源、本案專任工程人員馬昆平為被
23 告。另外，原告於111年11月11日以民事準備(八)狀，變更
24 訴之聲明為如事實欄所示內容。因原告請求之基礎事實同
25 一，僅擴張應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟
26 之終結，符合民事訴訟法第255條第1項第1、2、7款規定。
27 因此，原告變更訴之聲明，應予准許，合先敘明。

28 丁、實體部分一本院得心證之理由：

29 一、按民法第184條規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權
30 利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損
31 害於他人者亦同。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。」

同法第185條第1項規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。」因此，數人因共同過失而不法侵害他人之權利者，應負連帶賠償責任；如各行為人之過失，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為。另按，民法第794條規定：「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800條之1規定：「第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之」。因此，土地所有人及其他土地、建築物或其他工作物利用人如果有違反，應按上開規定依民法第184條第2項規定，對於被害人負侵權行為之損害賠償責任。另外，建築法第69條規定：「建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施。挖土深度在一公尺半以上者，其防護措施之設計圖樣及說明書，應於申請建造執照或雜項執照時一併送審」。此防免義務，無論承造人、監造人或起造人皆為義務主體，此觀之同法第89條規定甚明。是定作人違反此項規定者，亦應推定其於定作或指示有過失。又按，建築法第26條第2項規定：「建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。」同法第61條規定：「建築物在施工中，如有第58條各款情事之一時，監造人應分別通知承造人及起造人修改；其未依照規定修改者，應即申報該管主管建築機關處理」。因此，包括起造人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程中可能產生之危險，負防止之責。又前揭規定既皆係為避免於建築物施工過程致使鄰地建築物或其他工作物受損，自均屬民法第184條第2項所定之保護他人之法律。又查，施作地層改良時，不得對鄰近構造物或環境造成不良影響，必要時應採行適當之

01 保護措施，建築技術規則建築構造編第130-2條第1項亦有明
02 文。而查，監造人仍負有防止建築過程致鄰地產生損害之監
03 造義務，監造人就住宅工程之進行，有實際監工查驗之必
04 要，於住宅工程監督施工時，應注意避免任何足使鄰房損壞
05 之行為，並為必要之防範措施。如果監造人未於監督施工時
06 加以注意，致發生損害，因而違反建築法第26條、第69條、
07 第89條、第61條等保護他人法律之規定者，依民法第184條
08 第2項規定，即應對於被害人或鄰地房屋所受損害，負連帶
09 賠償責任。

10 二、經查，原告劉佩怡、曾崇賢、李美霞、溫玉霞分別為嘉義縣
11 ○○市○○路000巷0弄00號、16號、18號、20號建物之所有
12 權人，此有原告所提出之原證一建物所有權狀可證。又查，
13 嘉義縣○○市○○○道000號之長榮文苑酒店興建工程，係
14 由被告文苑股份有限公司出資、起造；由被告上禾營造股份
15 有限公司擔任承造人；被告詹益源為工程設計人員及監造
16 人；被告馬昆平為專任工程人員。上情亦為被告所不爭執之
17 事實。本件兩造間主要爭執重點在於：(一)被告是否有共同侵
18 權行為？(二)原告請求被告連帶賠償之金額，有無理由？

19 三、被告文苑股份有限公司、上禾營造股份有限公司、詹益源
20 成立共同侵權行為，應連帶負損害賠償責任：

21 (一)原告主張：

22 被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹益源、
23 馬昆平均違反保護他人之法律，依民法第184條第2項規定，
24 應負侵權行為損害賠償責任。上禾公司、文苑公司、詹益
25 源、馬昆平應依民法第185條第1項連帶負損害賠償之責。

26 (二)被告抗辯：

27 1、被告上禾公司辯稱：

28 (1)本件系爭工程於施工前已有進行地質鑽探，被告上禾公司均
29 依圖面規定施工，施工期間近鄰房側(南向)之結構外牆面未
30 有發生傾斜及牆壁龜裂、水管漏水等問題。本件開挖基礎
31 時，依圖施工，且在地下室施工過程中，委託第三公證單位

01 三聯公司每月作安全監測報告，都無異常狀況發生，被告並
02 未違反建築法規相關規定。

03 (2)原告之房屋原即存有傾斜問題，自被告施工至原告提起訴訟
04 已歷經多次地震，憑何認定係被告施工所造成？且原告房屋
05 施工前已存有地板龜裂等問題，原告房屋有龜裂亦可能係房
06 屋之地質脆弱及地震所造成。

07 (3)又原告109年8月18日起訴請求損害賠償，惟長榮文苑酒店於
08 104年開挖地下室，於106年5月15日完工，有被證三為證
09 【本院卷(三)第203-208頁】。又被告上禾公司分別在105年
10 7月及106年2月至8月基於敦親睦鄰原則，對原告溫玉霞、曾
11 崇賢之房屋進行整修，整修項目及金額如被證四【本院卷
12 (三)第245-286頁】。依原告起訴之主張及105、106年修繕
13 房屋狀況，原告早在105年及106年及知悉房屋有損害，原告
14 請求損害賠償已罹二年時效，被告主張時效消滅。

15 2、被告文苑股份有限公司辯稱：

16 (1)依眾多文獻資料學理及實際工程經驗顯示，鄰近建設工程施工
17 不一定是造成房屋傾斜損壞的唯一原因，原有建築物地基
18 不穩，不均勻沉陷、荷重不均或是使用不當都會造成房屋長
19 期持續傾斜。

20 (2)對比被告之鄰近建築物剛完工後，委託台灣省土木技師公會
21 對原告四戶所作之鑑定內容(108年8月12日)，姑不論其傾斜
22 值，僅就其傾斜方向與此次囑託鑑定之傾斜方向無一戶之結
23 果吻合。惟被告所施作之鄰近飯店工程，業已完工取得使用
24 執照近三年，地下室開挖工程回填更已達六年左右，若係因
25 被告施工原因所致，依照工程經驗研判，原告等人之房屋應
26 於這段長達六年的期間(105~108~111)維持一致的傾斜方
27 向，而不應會有上述傾斜方向不吻合之情形發生。

28 (3)又嘉義市建築公會111年3月28日函及所附鑑定報告書，於
29 「九、鑑定分析及結果」之內容分析，認定會造成原告建築
30 物持續傾斜的複雜原因，只單純歸納為將建築物對地震之承
31 受力及建築物對土壤承载力是否足夠二項因素排除，即認定

01 即為鄰地工程施工所導致，而不考慮原告房屋下方土壤之地
02 質條件、地質是否有變異及當初其施工品質良莠與否，全然
03 忽略在不可視的地表下地質土壤水文因素與建築工程之複雜
04 關聯性，僅單純用刪除法加以判別，而略本件工程早已完工
05 之事實，就工程實務而言實欠缺考量。該鑑定報告書未見有
06 力學相關資料，沒有做力學分析，僅以文字敘述，即判斷本
07 件與遇地震力無關，鑑定報告並無根據亦屬率斷。

08 (4)該鑑定報告有欠合理性，亦有違工程慣例，本件鑑定報告實
09 不值採。

10 3、被告詹益源辯稱：

11 (1)本件長榮文苑酒店工程於施工前已有進行地質鑽探，被告上
12 禾營造股份有限公司均係依圖面規定施工，在施工期間近鄰
13 房側(南向)之結構外牆面未有發生傾斜及牆壁龜裂、水管漏
14 水等問題。

15 (2)原告之房屋原即存有傾斜問題，自被告施工至原告提起訴訟
16 已歷經多次地震，憑何認定係被告施工所造成？且原告房屋
17 施工前已存有地板龜裂等問題，原告房屋有龜裂亦可能係房
18 屋之地質脆弱及地震所造成。

19 (3)本件工程設計、施工前已先調查鄰近建築物之現況、基礎、
20 地下構造物或設施之位置及構造型式，並依相關規定就擋土
21 設備安全措施設計施工，被告並未違反相關法令規定。

22 (4)又查，臺灣省土木技師公會黃敏修技師之鑑定，係鑑定當時
23 房屋之狀態，並未認定係開挖土地所造成，亦可能係原告房
24 屋位處土地之地質問題及地震所造成。

25 4、被告馬昆平辯稱：

26 (1)依建築法第二十六條規定，建造建築物倘有造成損害情事
27 時，並未包含承造人之專任工程人員。專任工程人員職責則
28 依營造業法35條規定辦理。

29 (2)針對建造長榮文苑工程，地下室開挖及安全措施工程，均依
30 照建築師設計之擋土設施施工。包含打設鋼板樁及水平支撐
31 等作業。其中亦規定設置安全觀測系統工程，專業廠商須定

01 時進行監測作業，並製作報告按時陳報。

02 (3)本工程施工過程中，並未接獲工地主任之通報，處理工地緊
03 急異常狀況，然在工程完工之際，才接到原告所訴請之損害
04 賠償。作為專任工程人員恪遵法令規定辦理，惟收到此種汙
05 蔑深感不平。

06 (4)系爭工程於建造過程中，這些原告都沒有要求停工，而只是
07 於工程完成後才提起訴訟，此部分我比較不解。建築師公會
08 引用的PSERCB手冊與本案一點關係都沒有。

09 (三)本院判斷：

10 1、經查，本件依嘉義市建築師公會111年3月22日損害賠償鑑定
11 事件報告書內容第9頁記載：「1.系爭四間房屋之受損與施
12 工有關。2.系爭四間房屋之受損與原告房屋之地質無關。3.
13 系爭房屋之損害受地震之影響，較無明顯關聯性。…4.系爭
14 四間房屋與施工前鑑定報告比較，系爭四間房屋新增受損之
15 範圍，經研判多與施工有關。」則依上述鑑定報告書內容，
16 可證本件原告之四間房屋所受損害，確實是因為被告之施工
17 所導致。

18 2、次查，被告雖然提出時效抗辯。被告辯稱原告109年8月18日
19 起訴請求損害賠償，惟長榮文苑酒店於104年開挖地下室，
20 於106年5月15日完工，有被證三為證。被告上禾公司分別在
21 105年7月及106年2月至8月間基於敦親睦鄰原則，對於原告
22 溫玉霞、曾崇賢之房屋進行整修，整修項目及金額如被證
23 四。依原告起訴之主張及105、106年修繕房屋狀況，原告早
24 在105年及106年及知悉房屋有損害，原告請求損害賠償已罹
25 二年時效，被告主張時效消滅云云。惟按，民法197條第1項
26 規定：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知
27 有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅」。所謂知
28 有損害及賠償義務人之知，係指明知而言。如果當事人間就
29 知之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前知
30 事實，負舉證責任。又民法197條第1項所稱『自請求權人知
31 有損害時起』之主觀『知』的條件，如係一次之加害行為，

01 致他人於損害後尚不斷發生後續性之損害，該損害為屬不可
02 分(質之累積)，或為一侵害狀態之繼續延續者，應分別以被
03 害人知悉損害程度呈現底定(損害顯在化)或不法侵害之行為
04 終了時起算其時效。而查，本件的過程是系爭建物完工後，
05 原告察覺房屋有異，然尚未確定損害情形及賠償義務人。因
06 此與被告上禾公司抗議，雙方協調後，由被告上禾公司委託
07 土木技師公會於108年8月5日為完工後鄰房傾斜率鑑定報告
08 書(原證4)。原告係於取得施工前鄰房現況鑑定報告書、完
09 工後鄰房傾斜綠鑑定報告書(原證4)後比對，始「明知」損
10 害及賠償義務人，即原告所受的損害係因被告文苑公司發包
11 被告上禾公司施作系爭工程中，開挖土地、為建築時，未盡
12 注意義務、定作及指示均有過失所致。因此，原告知有損害
13 及賠償義務人之時點，係於108年8月5日之後，原告於109年
14 8月18日為本件起訴，尚未罹於時效。

15 3、再查，本件嘉義縣○○市○○○道000號長榮文苑酒店興建
16 工程，乃是由被告文苑股份有限公司出資、起造；而由被告
17 上禾營造股份有限公司擔任承造人；被告詹益源為工程設計
18 人員及監造人。被告文苑股份有限公司、上禾營造股份有限
19 公司、詹益源三人違反民法第794條、第800條之1及建築法
20 第61條、第69條、建築技術規則建築構造編第130-2條第1項
21 等保護他人法律規定，依民法第184條第2項及建築法第26條
22 第2項「建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，
23 如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情
24 形，分別依法負其責任。」之規定，即應對於原告房屋所受
25 之損害，負賠償責任。另依民法第185條第1項規定：「數人
26 共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。」因
27 此，本件被告文苑股份有限公司、上禾營造股份有限公司、
28 詹益源三人因過失而在施工中造成原告房屋遭受損害，而且
29 被告文苑股份有限公司、上禾營造股份有限公司、詹益源之
30 過失，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，
31 應成立共同侵權行為，即應依民法第185條第1項規定，對於

01 原告連帶負損害賠償責任。

02 4、復查，被告馬昆平僅為專任工程人員。而查，建築法第26條
03 第2項規定建築物如果有侵害他人財產，或肇致危險或傷害
04 他人時，僅明文規定建築物起造人、或設計人、或監造人、
05 或承造人，應視其情形，分別依法負其責任。查上述建築法
06 第26條的規定，並未包含承造人之專任工程人員。至於專任
07 工程人員的職責，依營造業法35條規定僅負責辦理查核施工
08 計畫書；於開工、竣工報告文件及工程查報表簽名或蓋章；
09 督察按圖施工、解決施工技術問題；依工地主任之通報，處
10 理工地緊急異常狀況查驗工程時到場說明，並於工程查驗文
11 件簽名或蓋章；營繕工程必須勘驗部分赴現場履勘，並於申
12 報勘驗文件簽名或蓋章；主管機關勘驗工程時，在場說明，
13 並於相關文件簽名或蓋章等事項而已。專任工程人員的職責
14 ，並無如同建築法第61條所規定監造人應分別通知承造人及
15 起造人修改之職責的項目，而且，本件在工程施工過程中，
16 被告馬昆平並無接獲工地主任通報處理工地緊急異常狀況，
17 在工程建造過程中，原告也沒有對於被告馬昆平要求停工，
18 因此，原告主張被告馬昆平亦為共同侵權行為人，請求被告
19 馬昆平也必須對於原告連帶負損害賠償責任，核屬無理由，
20 不應准許，應予駁回之。

21 四、原告請求被告文苑股份有限公司、上禾營造股份有限公司、
22 詹益源連帶賠償原告如附表二所示之修補費用、非工程性補
23 償費之損害金額的範圍內，為有理由：

24 (一)原告主張：

25 被告共同侵害原告之權利，請求被告連帶給付原告修補費
26 用、非工程性補償費、交易價值減損之損害，為如附表一所
27 示之金額。

28 (二)被告抗辯：

29 1、被告上禾營造股份有限公司辯稱：

30 (1)被告並未違反建築法規相關規定。

31 (2)本件囑託鑑定欠缺合理性：

01 ①原告等人之房屋傾斜方向並無結果吻合。

02 ②被告分別於104、105、108年委託台灣省土木技師公會鑑定
03 所作之測線均為同一處，而本件囑託鑑定報告係採相近原觀
04 測之範圍。不同測線種類之傾斜率量測結果的合理性與正確
05 性會不盡相同。

06 ③囑託鑑定報告之內容分析，認定會造成原告建築物持續傾斜
07 的複雜原因，只單純歸納為將建築物對地震之承受力及建築
08 物對土壤承载力是否足夠二項因素排除，及認定為林地工程
09 施工所導致，忽略地質土壤水文因素與建築工程之複雜關聯
10 性，實欠缺考量。

11 ④鑑定報告附件未見有力學相關資料，未作力學分析，亦屬率
12 斷。

13 ⑤鑑定報告排除地質因素，令人費解。

14 ⑥本件根本不須用到PSERCB手冊，鑑定人引用PSERCB手冊作為
15 除地質條件之依據，難以讓人信服。

16 (3)系爭四間房屋傾斜率不同，惟鑑定出之減損交易價格均相
17 同，此鑑定報告實不可採。

18 (4)原告之房屋原即存有傾斜問題，原告房屋施工前即存有地板
19 龜裂等問題，且房屋傾斜不一定會造成房屋設施或結構龜
20 裂，況房屋輕微斜率不影響房屋之結構安全。

21 (5)本件原告請求損害賠償已罹二年時效，被告主張時效消滅。

22 2、被告文苑股份有限公司辯稱：

23 囑託鑑定報告有不合理之處，已如前述。

24 3、被告詹益源、馬昆平辯稱：

25 被告並無侵權行為已如前述，請求駁回被告之訴。

26 (三)本院判斷：

27 1、經查，本件依嘉義市建築師公會111年3月22日損害賠償鑑定
28 事件報告書第8頁、第9頁及第10頁所記載內容之鑑定結果及
29 損害費用概估，原告房屋的修補費用及非工程性補償費，即
30 為如附表二所示之損害修復費用、非工程性補償費。而本件
31 原告之房屋所受損害，確實是因被告之施工所導致，故原告

01 請求被告文苑股份有限公司、上禾營造股份有限公司、詹益
02 源三人連帶賠償給付原告如附表二所示之修補費用、非工程
03 性補償費之損害金額，依前述說明，於法有據，為有理由，
04 應予准許。至於原告另請求被告馬昆平連帶賠償原告如附表
05 二所示之修補費用、非工程性補償費之損害金額，因依前述
06 說明，被告馬昆平非屬於共同侵權行為人，因此，原告請求
07 被告馬昆平連帶負損害賠償的責任，為無理由，不應准許，
08 應予駁回之。

09 2、次查，原告請求被告給付如附表三所示之交易價值減損金額
10 （即汙名價值減損金額）之損害賠償部分。查原告此部分之
11 請求，是主張就系爭房地因該瑕疵所生『交易』貶損，經送
12 歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定後，依111年9月30日估價
13 報告書，認定貶損金額如附表三，即原告劉佩怡、曾崇賢、
14 李美霞、溫玉霞等四人的房屋，因瑕疵所生『交易』貶損之
15 金額，每一戶均各為1,839,316元。然查，本件就交易減損
16 鑑定報告內容部分，因鑑定時另找新的測線，故鑑定得出之
17 傾斜率即非正確，不動產估價師依非正確之房屋傾斜率而為
18 鑑價，此鑑定報告應不可採。又查，本件系爭四間房屋傾斜
19 率不相同，惟鑑定出來之減損交易價格均相同，也非可採。
20 而且，本件在嘉義市建築師公會之鑑定項目中，已經有編列
21 非工程性補償費。非工程性補償的費率，乃是依據中華民國
22 全國建築師公會西元2019鑑定手冊，應增列非工程性補償，
23 標的物傾斜率換算非工程性補償率之百分比，在性質上，應
24 已經包括考量可能減損交易價格之非工程性補償金額在內。
25 原告又再另外請求交易減損價格，此部分項目有重複求償之
26 情形。因此，本件原告另請求被告給付如附表三所示之交易
27 價值減損金額（即汙名價值減損金額）之損害賠償的部分，
28 核屬無理由，不應准許，應予駁回之。

29 五、綜據上述，本件原告依據民法關於侵權行為損害賠償規定，
30 得請求被告上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司、詹
31 益源連帶賠償給付原告如附表二所示之修補費用、非工程性

01 補償費之損害金額，亦即被告上禾營造股份有限公司、文苑
02 股份有限公司、詹益源應連帶給付原告劉佩怡3,013,211
03 元、原告曾崇賢2,153,242元、原告李美霞2,461,805元、原
04 告溫玉霞2,636,429元，及自起訴狀繕本送達之翌日即被告
05 上禾營造股份有限公司、文苑股份有限公司自109年9月19日
06 起；被告詹益源自109年11月13日起，均至清償日止，按週
07 年利率百分之五計算之利息之範圍內，乃於法有據，屬有理
08 由，應予准許。惟原告逾上述範圍部分之請求及請求馬昆平
09 連帶賠償，則係屬無理由，不應准許，應予駁回之。原告逾
10 上述範圍及對於被告馬昆平部分所為假執行之聲請，亦已失
11 所附麗，應併予駁回。

12 六、本件原告勝訴部分，原告陳明願提供擔保請准宣告假執行，
13 經核無不合，爰酌定如主文所示之相當擔保金額，併予宣告
14 之。惟查，被告上禾營造股份有限公司亦陳明願提供擔保，
15 聲請宣告免為假執行，亦無不合，爰依被告上禾營造股份有
16 限公司聲請及另依職權（文苑股份有限公司、詹益源部分）
17 酌定相當之擔保金額，併諭知被告上禾營造股份有限公司、
18 文苑股份有限公司、詹益源如果於執行標的物拍定、變賣
19 前，為原告預供擔保後，也可以免為假執行。

20 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他
21 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
22 無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

23 戊、據上論斷，本件原告之訴，為一部有理由、一部無理由，依
24 民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第
25 392條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日
27 民二庭法 官 呂仲玉

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 5 日

02 附表一：原告請求的金額
03

建物門牌	12號	16號	18號	20號
所有權人	劉佩怡	曾崇賢	李美霞	溫玉霞
損害修復費用	2,527,619元	2,048,030元	2,071,713元	2,237,434元
非工程性補償費	485,592元	105,212元	390,092元	398,995元
汙名價值減損金額	1,839,316元	1,839,316元	1,839,316元	1,839,316元
原告分別所受損害 金額合計	4,852,527元	3,992,558元	4,301,121元	4,475,745元
合計	17,621,951元			

04 附表二：法院准許的金額
05

建物門牌	12號	16號	18號	20號
所有權人	劉佩怡	曾崇賢	李美霞	溫玉霞
損害修復費用	2,527,619元	2,048,030元	2,071,713元	2,237,434元
非工程性補償費	485,592元	105,212元	390,092元	398,995元
小計	3,013,211元	2,153,242元	2,461,805元	2,636,429元
合計	10,264,687元			

06 附表三：原告另請求交易價值減損的金額
07

建物門牌	12號	16號	18號	20號
所有權人	劉佩怡	曾崇賢	李美霞	溫玉霞
汙名價值減損金額	1,839,316元	1,836,316元	1,836,316元	1,836,316元
合計	7,357,264元			

08 【附件A】：原告其餘補充陳述暨原告證據資料

09 壹、原告其餘補充陳述：

10 一、依眾多文獻資料學理及實際工程經驗顯示，鄰近建設工程施工
11 工不一定是造成房屋傾斜損壞的唯一原因，原有建築物地基

01 不穩，不均勻沉陷、荷重不均或是使用不當都會造成房屋長
02 期持續傾斜，本件鑑定報告第5頁傾斜的比較值只列施工期
03 期及鑑定日，忽略108年鑑定報告上之房屋傾斜資料，無非
04 將本件鑑定報告合理化，惟如再參酌108年鑑定報告上之房
05 屋傾斜資料，本件鑑定報告研判鑑定標的物之傾斜狀態係受
06 被告施工之影響所致，此鑑定結論即不足憑採，檢具104年
07 施工前鑑定系爭鑑定標的物傾斜資料(詳如附表一)、105年2
08 月19日傾斜監測測量數據報表(詳如附表二)、108年8月12日
09 建築物已完工傾斜監測測量數據報表(詳如附表三)、111年3
10 月28日法院囑託鑑定房屋傾斜數據報表(詳如附表四)供鈞院
11 卓參。

12 二、將本件囑託鑑定報告之現況鑑定結果對比施工前、地下室開
13 挖施工中及建築物整體施工完成之監測結果(詳附表一～四)
14 對比後發現有以下幾點不合理處，說明如下：

15 (一)對比被告之鄰近建築物剛完工後，委託台灣省土木技師公會
16 對原告四戶所作之鑑定內容(108年8月12日)，姑不論其傾斜
17 值，僅就其傾斜方向與此次囑託鑑定之傾斜方向無一戶之結
18 果吻合。惟被告所施作之鄰近飯店工程，業已完工取得使用
19 執照近三年，地下室開挖工程回填更已達六年左右，若係因
20 被告施工原因所致，依照工程經驗研判，原告等人之房屋應
21 於這段長達六年的期間(105～108～111)維持一致的傾斜方
22 向，而不應會有上述傾斜方向不吻合之情形發生，足本件鑑
23 定結論不足採。

24 (二)又檢視被告分別於104年、105年、108年委託台灣省土木技
25 師公會鑑定所作之測線均為同一處，而本件囑託鑑定報告係
26 採相近原觀測之範圍(詳本囑託鑑定報告第5～6頁)，傾斜率
27 量測的合理性與測線選擇之位置有絕對關係，而不同測線種
28 類之傾斜率量測結果的合理性與正確性就會不盡相同。

29 (三)又本件囑託鑑定報告於「九、鑑定分析及結果」之內容分
30 析，認定會造成原告建築物持續傾斜的複雜原因，只單純歸
31 納為將建築物對地震之承受力及建築物對土壤承载力是否足

01 夠二項因素排除，即認定即為鄰地工程施工所導致，而不考
02 慮原告房屋下方土壤之地質條件、地質是否有變異及當初其
03 施工品質良莠與否，全然忽略在不可視的地表下地質土壤水
04 文因素與建築工程之複雜關聯性，僅單純用刪除法加以判
05 別，而略本件工程早已完工之事實，就工程實務而言實欠缺
06 考量。

07 (四)參諸鑑定報告第6頁建物損壞紀錄「…另參考104省土技字第
08 南0237號鑑定報告(施工前現況鑑定)檢視原有建物損壞位置
09 紀錄，如經現地比有損壞範圍略增者(含裂縫寬度值)，並經分
10 析與建物傾斜方向之力學作用有關者，則研判屬具關聯性；
11 如經分析與建物傾3方向之力學作用無關，則排除之。
12 …」，本件鑑定報告所附附件資料，未見有力學相關資料，
13 沒有做力學分析，僅以文字敘述，即判斷本件與遇地震力無
14 關，鑑定報告並無根據亦屬率斷。

15 (五)參諸鑑定報告第7頁(四)建築物扶正載明「…參閱上述BH-15
16 鑽探取樣報告內容，顯示位於地下0.4~4.8公尺土壤地質描
17 述：「黃棕色，砂質粉土，偶夾粉土質黏土薄層，鬆散」，
18 足認系爭鑑定標的物係蓋在鬆散的地質上，鑑定報告為何排
19 除地質因素，實令人費解？亦無法接受此份鑑定報告結論。

20 (六)PSERCB手冊係使用在本鑑定案中何處？依鑑定報告鑑定標物
21 建物重量作用於筏式基礎版上之總基礎壓力為6.52tf/m²，
22 根本不需用到PSERCB手冊，鑑定人引用PSERCB手冊做為除地
23 質條件之依據，亦難讓人信服。

24 (七)綜上，本鑑定報告有欠合理性，亦有違工程慣例，本件鑑定
25 報告實不值採。

26 三、被告上禾營造於111年8月5日民事聲請調查證據狀所聲請調
27 查之證據並無調查必要。

28 (一)被告上禾營造所聲請調查之臺灣嘉義地方法院96年度重訴字
29 第59號判決、臺灣高等法院臺南分院101年度建上字第14號
30 判決、最高法院106年度台上字第356號裁定等卷證資料，所
31 涉及之爭點為房屋於95年交屋時是否有瑕疵，瑕疵內容為

01 「建物滲漏水」、「拋光石英碑瑕疵」、「鏽石發生色
02 差」、「電信箱數量」等，並未涉及結構問題，與本件爭議
03 無關。該案只是漏水及磁磚瑕疵，本件卻是房屋整棟傾斜，
04 二案件爭點完全不同。

05 (二)且該案件之鑑定報告係於97年7月29日為現場勘查後製作，
06 本件嘉義市建築師公會鑑定報告則於第6業明確指出：「參
07 考104省土技字第南0237號鑑定報告(施工前現況鑑定)檢視
08 原有建物損壞位置紀錄，如經縣第比對有損壞範圍略增者，
09 並經分析與建物傾斜方向之力學作用有關者，則研判屬具關
10 連性；如經分析與建物傾斜方向之力學作用無關，則排除
11 之，詳附件五、鑑定標的物現況照片所述」，意即本件鑑定
12 報告係以系爭建物104年間土木技師公會鑑定報告，比對110
13 年9月3日至17日之現場勘查結果而得，與被告聲請調查相關
14 卷證之97年間鑑定報告並無關連。該案鑑定報告與104省土
15 技字第南0237號鑑定報告(施工前現況鑑定)已逾6年，對造
16 攀附援引顯無理由。

17 (三)綜上，前案僅為漏水及磁碑瑕疵，本件則係房屋整棟傾斜，
18 瑕疵內容或爭點完全不同，二案起訴時間點亦相距13年之
19 久，因此不論係自爭點或時間點而論，被告上禾營造於111
20 年8月5日民事聲請調查證據狀所聲請調查之證據均與本件無
21 關，無調查必要。

22 四、本件並無另行鑑定之必要，若被告對鑑定報告有疑問，應具
23 體指摘後函詢或請原鑑定單位以補充鑑定方式為之。

24 (一)按「上訴人未能指出系爭鑑定書有何不能採信之處，僅因鑑
25 定結果不如己意，即欲再送請其他機構鑑定，此應無調查之
26 必要，附此敘明。」臺灣高等法院109年度家上易字第4號民
27 事判決參照。

28 (二)次按「鑑定人於鑑定時，係親至現場，併參酌兩造述先前發
29 生之事件為鑑定時之參考依據(見鑑定報告第6頁)，足認台
30 北市建築師公會鑑定時，已充分考量現場情況及兩造所陳述
31 現場先前發生之事件，而得出相關鑑定結論。是上訴人就鑑

01 定機關、鑑定事項既於法院送請鑑定前未有爭執，亦無任何
02 得拒卻鑑定人之事由，自不得僅因事後鑑定報告結果對其不
03 利，即質疑鑑定意見之正確性，而稱鑑定報告不可採…在鑑
04 定機關無明確事證可認欠缺專業能力及鑑定結果不公情況或
05 認定有其他事證未臻明確而有再行鑑定之必要下，自不容上
06 訴人僅因鑑定結果對其不利，即以原鑑定結果不實為由，就
07 前已聲請鑑定事項重複聲請他鑑定機關再為鑑定。」臺灣臺
08 北地方法院105年度簡上字第88號民事判決參照，臺灣高等
09 法院101年度醫上易字第6號民事判決亦同此旨：「在鑑定機
10 關無明確事證可認欠缺專業能力及鑑定結果不公情況下，自
11 不容上訴人僅因鑑定結果對其不利，即事後以質疑臺北市牙
12 醫師公會之專業性及公正性為由，恣意聲請另送他鑑定機關
13 再為鑑定，此不啻違反民事程序誠信原則。」

14 (三)本件嘉義市建築師公會111年3月22日損害賠償鑑定事件報告
15 書，係鑑定人親至現場，會同房屋所有權人及被告代表，並
16 比對系爭建物104省土技字第南0237號鑑定報告(施工前現況
17 鑑定)後所做。被告就鑑定機關、鑑定事項既於法院送請鑑
18 定前未有爭執，亦未能指出鑑定報告有何不能採信之處，僅
19 因鑑定結果對其不利，即事後恣意聲請另送他鑑定機關再為
20 鑑定，已違反民事程序誠信原則，此應無調查之必要。若被
21 告對原鑑定報告內容有所質疑，應先具體指摘後以函詢或補
22 充鑑定之方式向原鑑定機關為之。

23 五、按上訴人受有交易價值減損之損害：按損害賠償之目的在於
24 填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀
25 態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被
26 毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術
27 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
28 少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而
29 回復物之價值性原狀(最高法院93年度台上字第381號、104
30 年度台上字第523號、104年度台上字第2391號、106年度台
31 上字第2099號判決參照)。再按物經損毀後，雖經採行必要

之修復方法，惟或因技術上之限制，未必得以回復至與原狀完全相同，又即使得以修復至與損毀前原物於物理上全然無異，仍可能因市場心理之影響，其交易價值仍與損毀前存在相當之落差，此等情形於市場上特重安全性之標的物，如房屋、汽車等，尤為明顯(臺灣高等法院99年度重上更(一)字第116號判決參照)。因此，最高法院101年度台上字第1244號判決認為：「系爭建物既曾發生傾斜之損害，則於交易常情，消費者對之仍不免存有屬於瑕疵品、安全性或耐用性堪虞之疑慮，而此勢必影響購屋者購買意願，故系爭建物受有交易價值之減損，此亦屬被上訴人之損害。」。

六、次按「土木技師公會鑑定報告所列之非工程性補償係以房屋之傾斜率及重建工程費用為參考指標及影響因素，以供計算價值減損程度，此減損價值僅係針對系爭房地「物理上」瑕疵所生之技術性貶值損失，尚不及於系爭房地因該瑕疵所生「交易」貶損一土木技師公會鑑定報告係以非工程性補償率乘以重建工程費用作為非工程性補償金額之計算基準，並未考量在不動產交易市場就系爭房地傾斜所減損之房地價值，故土木技師公會鑑定報告所列非工程性補償金額為3萬9008元，不能採為認定系爭房地傾斜致價值減損之依據。」臺灣高等法院臺南分院110年度上易字第185號民事判決參照。

七、依前開判決意旨，本件原告得請求被告賠償之損害，除前開嘉義市建築師公會111年3月22日損害賠償鑑定事件報告書所列之損害修復費用及非工程性補償費等「系爭房地『物理』上瑕疵所生之技術性貶值損失」外，亦包含「系爭房地因該瑕疵所生『交易』貶損」。

八、就「系爭房地因該瑕疵所生『交易』貶損」，經鈞院送歐亞不動產估價師聯合事務所鑑定後，依其111年9月30日估價報告書，認定貶損金額如附表三。

九、綜上，原告劉佩怡、曾崇賢、李美霞、溫玉霞分別因被告等人之共同侵權行為，分別受有4,852,527元、3,992,558元、4,301,121元、4,475,745元之損害，詳細計算如附表一。

01 十、原告再就被告上禾營造先前聲請調查之證據表示意見如下：

02 (一)被告上禾營造於111年8月5日民事聲請調查證據狀聲請調查
03 之判決爭點係97年7月29日前之漏水及磁磚瑕疵，本件則係
04 房屋整棟傾斜，瑕疵內容或爭點完全不同，二案起訴時間點
05 亦相距13年之久，因此不論係自爭點或時間點而論，被告上
06 禾營造於111年8月5日民事聲請調查證據狀所聲請調查之證
07 據均與本件無關，無調查必要。

08 (二)另依臺灣高等法院109年度家上易字第4號民事判決、101年
09 度醫上易字第6號民事判決、臺灣臺北地方法院105年度簡上
10 字第88號民事判決意旨，被告就鑑定機關、鑑定事項既於法
11 院送請鑑定前未有爭執，亦未能指出鑑定報告有何不能採信
12 之處，僅因鑑定結果對其不利，即事後恣意聲請另送他鑑定
13 機關再為鑑定，已違反民事程序誠信原則，此應無調查之必
14 要。若被告對原鑑定報告內容有所質疑，應先具體指摘後以
15 函詢或補充鑑定之方式向原鑑定機關為之。

16 十一、被告112年1月6日民事答辯暨聲請調查證據狀聲請另由其
17 他鑑定單位鑑定云云，並無調查必要，蓋當初109年送嘉
18 義市建築師公會鑑定時，被告並未就鑑定單位提出異議，
19 且本件鑑定係鑑定人親至現場，會同房屋所有權人及被告
20 代表，並比對系爭建物104省土技字第南0237號鑑定報告
21 (施工前現況鑑定)後所做，被告自不得於鑑定結果提出後
22 因內容於己不利，率爾全盤否定鑑定報告而要求另尋新鑑
23 定單位；若被告認為原鑑定報告有何疑義之處，應先具體
24 提出問題以補充鑑定方式請原鑑定單位回復即可。此有臺
25 灣高等法院109年度家上易字第4號民事判決、臺灣臺北地
26 方法院105年度簡上字第88號民事判決、臺灣高等法院101
27 年度醫上易字第6號民事判決意旨可參：「上訴人就鑑定
28 機關、鑑定事項既於法院送請鑑定前未有爭執，亦無任何
29 得拒卻鑑定人之事由，自不得僅因事後鑑定報告結果對其
30 不利，即質疑鑑定意見之正確性，而稱鑑定報告不可
31 採。」、「在鑑定機關無明確事證可認欠缺專業能力及鑑

01 定結果不公情況下，自不容上訴人僅因鑑定結果對其不利，
02 即事後以質疑臺北市牙醫師公會之專業性及公正性為由，
03 恣意聲請另送他鑑定機關再為鑑定，此不啻違反民事
04 程序誠信原則。」

05 十二、原告與被告均非工程技術專業，反之，本件鑑定人為建築
06 結構專業大學科系畢業並通過國家認證及執照，又赴德國
07 等先進國家留學進修，更經歷各工程設計施作及鑑定，不
08 勝細數，為國內權威鑑定專家。被告非建築專業卻斷章取
09 義一概推翻，顯非事理，懇請鈞院同意原告將被告質疑書
10 狀轉送原鑑定公會，由鑑定單位本於專業為之教學說明再
11 由原告整理陳報，以正視聽，實感德便。

12 十三、至於被告112年1月6日民事答辯四狀提出之被證1、被證2
13 稱16號房屋於另案96年度重訴字第59號案件鑑定有「地基
14 南低不平」，稱「地基南低不平」非被告施工所致云云，
15 係意圖張冠李戴、推諉塞責。首先，蓋被證1、被證2之
16 「鑑定項目」僅係送交鑑定時之項目，並非鑑定單位認定
17 之結果，故所謂編號16「不同棟之建物地基高低不平」、
18 編號19「施工粗糲」均僅係單方當事人欲送鑑定時之陳述
19 而已。而編號16鑑定結果記載「因社區土地有高低斜度，
20 不同棟之建物地基高度不同應屬正常現象」、編號19鑑定
21 結果：「施工粗糙之問題，各人觀點不同，並無一致之標
22 準，無法作鑑定」，可見另案當時鑑定並未發現任何結構
23 問題。綜上，被證1、被證2編號16項目僅能證明「該社區
24 不同建物高度不同」，與被告試圖影射「單一建物地基不
25 平」完全風馬牛不相及，其餘鑑定項目亦無法證明現況房
26 屋傾斜非被告施工所致，被告自不得以此推卸、混淆本件
27 被告施工致原告房屋傾斜之損害賠償責任。

28 十四、對被告112年2月9日民事聲請調查證據狀表示意見如下。

29 (一)該狀請求台灣土木技師公會鑑定三個問題，惟該三問題均與
30 嘉義市建築師公會已完成之原鑑定報告重複或相關，且得透
31 過被告112年2月9日答辯五狀請求鑑定人即嘉義市建築師公

會說明之問題予以釐清，並無另送台灣土木技師公會鑑定之必要。

(二)被告112年2月9日民事聲請調查證據狀第(一)、(二)點請求鑑定4棟房屋傾斜變動之原因，無非係欲爭執本件被告施工與房屋受損有無因果關係，此與先前送嘉義市建築師公會之鑑定問題二「系爭四間房屋之受損與施工是否有關？系爭房屋之損害有無可能係因原告房屋之地質及地震所造成？」有所重複，且被告112年2月9日答辯五狀第(六)、(七)、(九)、(十)點亦均已請求鑑定人再次說明原鑑定報告認定「系爭房屋受損係被告施工所致」之原因，亦有要求檢附97年案件鑑定報告供鑑定人參考，因此上開問題待嘉義市建築師公會就被告112年2月9日答辯五狀所列疑義面覆後即得明瞭，無須另送鑑定。

(三)被告112年2月9日民事聲請調查證據狀第(三)點請求鑑定「房屋地坪是否有綁鋼筋」，鑑定理由係質疑原鑑定報告無依據而認定以綁鋼方式修復地坪，因此本問題重點在於原鑑定報告所載修復方式之認定依據，惟此點已經被告112年2月9日答辯五狀第(八)1.點請求鑑定人做出說明，並無另請他鑑定單位就此問題單獨鑑定之必要。

十五、另就被告112年2月9日答辯五狀表示意見如下：

(一)請求鑑定人說明事項十一應予刪除或修改：「雞爪紋一詞並未出現於原鑑定報告，亦無從得知原鑑定報告係以雞爪紋為鑑定依據，被告原擬說明事項前提無法成立。應修改為：「鑑定認為系爭房屋之損害受地震之影響較無明顯關聯性之依據為何？」即可。

(二)請求鑑定人說明事項十四、十五應予刪除或修改：無從得知有無壓密沉陷、有無調閱建管資料與本件之關聯。應修改為：「鑑定認為系爭房屋之損害與地質無關之依據為何？」即可。

(三)請求鑑定人說明事項十八應予刪除或修改：原擬說明事項前提錯誤，系爭房屋「並無」原擬說明事項所稱「不同動之建

物地基高低不平、地面不平及施工粗糙」等問題，97年案件鑑定報告僅鑑定16號及18號房屋並非「此批房屋」，而97年案件鑑定報告鑑定結論係「因社區土地有高低斜度，不同棟之建物地基高度不同應屬正常現象」、「施工粗糙之問題，各人觀點不同，並無一致之標準，無法作鑑定」，即並未發現房屋有任何問題。若被告堅持以97年案件鑑定報告詢問鑑定人，則鑑定問題應修改為：「鑑定時若有參考此份97年時對16號及18號房屋所做之鑑定資料，本件鑑定結果是否會變更？」

十六、綜上，被告112年2月9日民事聲請調查證據狀請求另送台灣土木技師公會鑑定之三個問題均得透過被告112年2月9日答辯五狀所列問題由原鑑定單位予以釐清，並無另送鑑定之必要；112年2月9日答辯五狀請求鑑定人說明事項十一、十四、十五、十八應刪除或修改如本書狀所載。

十七、本件原告起訴並未罹於時效

(一)按「民法197條第1項規定：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅」。所謂知有損害及賠償義務人之知，係指明知而言。如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前知事實，負舉證責任。」最高法院72年度台上字第1428號民事判決參照。民法197條第1項所稱『自請求權人知有損害時起』之主觀『知』的條件，如係一次之加害行為，致他人於損害後尚不斷發生後續性之損害，該損害為屬不可分(質之累積)，或為一侵害狀態之繼續延續者，應分別以被害人知悉損害程度呈現底定(損害顯在化)或不法侵害之行為終了時起算其時效(最高法院94年度台上字第148號裁判意旨可資參照)。

(二)本件過程係系爭建物完工後，原告察覺房屋有異，然尚未確定損害情形及賠償義務人。因此與被告上禾公司抗議，雙方協調後，由被告上禾公司委託土木技師公會於108年8月5日為完工後鄰房傾斜綠鑑定報告書(原證4)。原告係於取得施

01 工前鄰房現況鑑定報告書、完工後鄰房傾斜綠鑑定報告書
02 (原證4)後比對，始「明知」損害及賠償義務人，即原告所
03 受損害係因被告文苑公司發包被告上禾公司施作系爭工程
04 中，開挖土地、為建築時，未盡注意義務、定作及指示均有
05 過失所致。因此原告知有損害及賠償義務人之時點，係於10
06 8年8月5日之後，原告於109年8月18日為本件起訴，自未罹
07 於時效。若被告就此有爭議，依前開判決意旨應由被告負舉
08 證責任。

09 十八、被告上禾營造股份有限公司分別在105年7月份及106年2月
10 至8月，基於敦親睦鄰原則，已對原告曾崇賢、溫玉霞知
11 房屋進行整修，整修項目及金額詳如附件資料(詳被證
12 四)。嘉義市建築公會鑑定標的物修復費用過高，檢具修
13 復費用估算表覆核對照表(詳被證五)供鈞院卓參。

14 十九、被告所稱105年7月及106年2至8月曾修補曾崇賢、溫玉霞
15 之房屋，即代表該二人當時已知因工程造成之損害云云，
16 均非事實。

17 (一)被告答辯張冠李戴，原告曾崇賢自己雇工翻新車庫、車庫地
18 磚周邊，並整理景觀，係原告曾崇賢自行付款，與本件事實
19 人事時地物截然不同：上開被告所稱「修補」，實際上僅係
20 原告曾崇賢重新整理地坪、車庫之工程而已。當時因舊有之
21 車庫地坪為植草磚，維護不易，已稍顯老舊，因被告上禾營
22 造施工時均會問候鄰居，原告曾崇賢遂詢問其是否能介紹工
23 班，整理地坪及車庫、採光罩。被告上禾營造協助介紹、報
24 價後，原告曾崇賢即支付相關費用進行車庫整理(原證7)。

25 (二)原告否認被證4之形式真正，且被告以被證4欲證明之「修
26 補」一即地坪、車庫、採光罩整理一實與本件因被告施工致
27 原告房屋傾斜等鄰損案件並無關聯，亦無法證明原告曾崇
28 賢、溫玉霞於106年間即知有「損害」及「賠償義務人」。
29 被告主張之時效抗辯，並無理由。

30 (三)原告係於108年8月5日之後，取得施工前鄰房現況鑑定報告
31 書、完工後鄰房傾斜率鑑定報告書(原證4)比對，始「明

01 知」損害及賠償義務人，即原告所受損害係因被告文苑公司
02 發包被告上禾公司施作系爭工程中，開挖土地、為建築時，
03 未盡注意義務、定作及指示均有過失所致。原告於109年8月
04 18日為本件起訴自未罹於時效。

05 (四)被告仍僅空言嘉義市建築師公會鑑定報告、歐亞不動產估價
06 師聯合事務所報價書之鑑定價格不可採云云，惟上開鑑定單
07 位均具建築或不動產估價專業，其本於專業所為之鑑定報告
08 自應採為本件判決之參考依據，請鈞院參酌上開鑑定結果為
09 判決。

10 貳、原告證據資料：

11 原告提出建物所有權狀、被告文苑股份有限公司登記資料、
12 臺灣省土木技師公會104年6月4日施工前鄰房現況鑑定報告
13 書、臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊、被告上禾營
14 造股份有限公司、文苑股份有限公司最新變更登記事項資
15 料、104年施工前鑑定系爭鑑定標的物傾斜資料、105年2月1
16 9日傾斜監測測量數據報表、108年8月12日建築物已完工傾
17 斜監測測量數據報表、111年3月28日法院囑託鑑定房屋傾斜
18 數據報表、報價單(含照片、發票)、修復費用估算表覆核對
19 照表、收據等資料。

20 【附件B】：被告上禾營造股份有限公司其餘答辯陳述暨被告
21 證據資料

22 壹、被告上禾營造股份有限公司其餘答辯陳述：

23 一、『按鑑定為調查證據方法之一，鑑定人或受囑託之機關或團
24 體依其特別知識就鑑定事項加以判斷，鑑定結論所以得出之
25 理由應有詳盡說明，其所得之鑑定意見始得供作法院判斷事
26 實之證據資料，至於法院是否採認？仍應踐行調查證據之程
27 序並綜合其他事證研酌有無矛盾情事而後定其取捨，方為適
28 法。查施工架(鷹架)等假設工程通常屬臨時性設施，於階段
29 性目的完成即予拆除，且可於他處反覆使用；判斷是否搭設
30 施工架及其數量為何，雖非不得使用間接證據；但需以該間

接證據可證明間接事實，且該間接事實與要件事實間，依經驗法則及論理法則足推認其因果關係存在者，始得為事實上之推定。』，最高法院102年度台上字第351號民事判決足供參照。)

二、鑑定報告內容有鑑定方法草率、鑑定研判並無所據，並不可採：

(一)關於系爭鑑定報告傾斜測量方法草率，自不須估列非工程性補償費用：

1、鑑定報告認為12號房屋施工後之傾斜率為1/125、16號房屋施工後之傾斜率為1/177、18號房屋施工後之傾斜率為1/135、20號房屋施工後之傾斜率為1/134(參鑑定報告第5頁)，因而估列非工程性補償費分別為485,592元、105,212元、390,092元、398,995元(參鑑定報告第10頁)云云。但查

2、鑑定人並非引用104年施工前現況鑑定報告之傾斜率測量之測點位置，竟然採用相近之施工前目標位置進行觀測，已不足作為施工前後是否因為施工而引致系爭房屋等發生傾斜達1/200以上之相當因果關係之科學上論證。

3、上開說明可由『鑑定手冊第4.5.2測量：(二)開工前已進行現況鑑定者：損害鑑定時至少必須依原現況鑑定之垂直測量與水準測量成果進行複測，並製成詳實之測量報告，據以比較受損前後二次測量之結果，以為研判損害成因，評估建物、基礎補強工法與估算建物傾斜補償之依據。』得到明證。鑑定人竟然毫無理由捨棄原現況鑑定之垂直測量點位，作為損害鑑定之傾斜率依據，已明顯違反鑑定手冊之規定，其鑑定結論「估列非工程性補償」自無可取。

4、又依「鑑定手冊第五章測量作業說明：…各垂直測線之傾斜率很可能不相同，並且並非必然能正確反映建物之傾斜狀況，所以建物4個角落之8條測線為最具代表性之垂直測線，依鑑定標的物與建築工地之相對位置可將垂直測量之測線分成S與T」並且垂直測量以平行於建築工地之測線為主，且必須為合理可靠值。若觀測數值不合理或可靠度不高時，可增

測測線，而且垂直於建築工地之測線皆為參考值。循此而論，鑑定報告並未符合此鑑定基準，由鑑定報告附件六「鑑定標的物傾斜成果一覽表」可以知道，除了鑑定報告「並非比對現況鑑定測點」之自行新設測點之傾斜率大於1/200外，原告等所有四棟房屋之傾斜率皆符合規範標準，自不須估列非工程性補償費用。

5、更有甚者，鑑定報告採用傾斜率大於1/200之測點其上測點與下測點之間之測線高度均未達300公分，而且其表面材料為貼石材裝修面，並非為建築物之結構體本身，即容易因石材裝修面之裝修誤差，是否足以代表建築物自身之傾斜率，實足懷疑，四棟建築物之樓高為四層樓，建築物高度為十二公尺，本應以整體建築物高度之測線作為判斷建築物是否發生傾斜率之依據。鑑定報告卻僅以新增測點、未達三公呎高度之非結構體石材裝修面為測線，其所選用垂直測量選點及建物代表性傾斜率之判斷，並不足採。

6、末查，鑑定報告雖以現況鑑定所標記之建物水準高程線均已遺失，不克比對施工前、施工後之沉陷差異性云云(請參鑑定報告第6頁)。惟查，現況鑑定報告於圖面上均標示位置，並拍攝有照片，已足供比對施工前、施工後之沉陷差異性，並無鑑定報告所述不克比對情事。

(二)承上，系爭四棟房屋既然、並無發生因施工引致傾斜率大於1/200，則鑑定報告據此認定建物損害成因之研判，已有倒果為因、前提未建立之缺失，鑑定報告估列『損害修復費用分別為：12號為2,527,619元、16號為2,048,030元、18號為2,071,713元、20號為2,237,436元』，自不可採：

1、關於鑑定報告估列12號房屋地盤改良低壓灌漿1,072,500元、裂縫灌注環氧樹脂101,500元(不含間接工程費)；16號房屋地盤改良低壓灌漿1,072,500元、裂縫灌注環氧樹脂292,320元(不含間接工程費)；18號房屋地盤低壓灌漿1,072,500元、裂縫灌注環氧樹脂81,200元(不含間接工程費)；20號房屋地盤低壓灌漿改良1,725,000元、裂縫灌注環氧樹脂20,

300元(不含間接工程費)，不可採之理由，敘明如下：

(1)鑑定報告第6頁敘明：「…依據上述各建物(施工後)傾斜方向結果及新增受損處裂縫觀測，研判新增之各建物裂縫與(施工後)各棟傾斜率方向有明顯關聯性。…如經比對有損害範圍略增者(含裂縫寬度)並經分析與建物傾斜方向之力學作用影響有關者，則研判屬具關聯性。…」云云。但依據現況鑑定報告可知，12號房屋建物主結構之施工後現況裂紋寬度均在0.3mm以下(除房屋主結構以外之車庫、側院、圍牆外、16號房屋主結構之施工後現況裂紋寬度均在0.3mm以下(主結構之裂縫僅有照片50、51、55、72、73，其餘皆為磚牆隔間非屬主結構)、18號房屋主結構之施工後現況裂紋均在0.3mm以下(除房屋主結構以外之後院、側院、前院外)、20號房屋主結構之施工後現況裂紋均在0.3mm以下(除房屋主結構以外之車庫、圍牆外)。

(2)承上說明，4棟房屋之施工後傾斜率並非因被告施工因素而發生傾斜率大於1/200，已見前敘，故鑑定報告已無需再估列各戶低壓灌漿改良費用1,725,000元(不含間接工程費)。

(3)依據鑑定手冊第7章修復補強及補償費用標準，結構性裂縫指RC結構體發生0.3mm寬度以上的裂縫，方使用環氧樹脂灌注修補工法，若是磚牆受損輕微者，以批土油漆估算補償費用即可。從而，鑑定報告並未區分4棟房屋之裂紋是否屬於RC結構體，鑑定報告係錯誤的一律均視為RC結構體而忽略了裂紋發生之處其實為磚牆隔間，鑑定報告在此一律估列環氧樹脂裂縫灌注之費用即屬於錯誤之鑑定意見，尚祈鈞院明察。

(4)四棟建築物主結構室內之裂紋均在0.1mm至0.3mm之間，為鑑定報告確定之事實，但鑑定報告卻敘明：「…經研判(施工後)損害處，無發現明顯之受地震造成之損害性特徵，故(施工後)損害處是否為受地震力破壞所致，研判兩者較無明顯關聯性。」(請參鑑定報告第6頁)云云，四棟房屋之主結構現況可謂良好，僅存在部分之細微裂紋，而此裂紋大多分佈

在磚牆隔間之上，通稱為雞爪紋，此等細微之紋路，通常發生之原因為粉刷表面之收縮，此等雞爪紋之細微紋路只需經過批土油漆即可修復達到美觀性，更與結構安全性之評斷毫無關係，雖地震力之破壞通常產生0.4mm以上之裂縫，但地震力通常仍會造成建築物已經批土油漆修復細微之雞爪紋，其細微紋路再度出現於主結構體或非主結構體之磚牆隔間之上，但仍無礙於結構安全性。此等現象尚祈鈞院可觀察部分法院之辦公廳處所或一般人之住家，其四週並無任何其他工地施工之中，但仔細觀察存在許多目視可見之雞爪紋，即為此物理現象所致，並非鑑定結論所敘之無發現明顯之受地震造成之損害特徵性，即推論為相鄰工地施工所造成之損害，更足見建築物之雞爪紋(0.1mm~0.3mm)實在與建築物傾斜率毫無關聯，自無法以建築物之雞爪紋即逆以推論係由於建築物傾斜率大於1/200所造成，由此可見鑑定報告之結論，並不可採。

2、關於鑑定報告均估列4棟房屋室外地坪敲除、壓實、鋼筋組立、地坪灌漿施作、地坪貼磁磚之修復費用云云，並未為任何科學檢驗或基礎地質條件及土壤承载力之調查，鑑定前提並未建立，此部分結論亦不可採。理由析述如下：

(1)鑑定報告並未為透地雷達或鋼筋檢測之科學檢驗方法，四棟房屋之室外地坪是否原有已有綁紮鋼筋？並非無疑？鑑定人並未詳查，直接以室外地坪敲除、壓實、綁紮鋼筋、面貼磁磚之損害修復方法，已不符施工損害鄰房回復原狀，原狀是否為地坪綁紮鋼筋，鑑定人並未為鑑定。

(2)鑑定報告並未敘明被告施工中之哪一個因素為造成損害鄰房之原因？又施工後鄰房之室外地坪，其水平高程為何？施工後有無造成四棟房屋之室外地坪沉陷？依據鑑定報告內之施工後照片比對施工前之現況鑑定照片所示，足認並無明顯之地坪沉陷問題。

(3)黏土層之標準貫入值(N)4~7，此等承载力並不佳，足見4棟房屋是否於興建後產生壓密沉陷？鑑定報告，並未為任何說

明，卻敘明：「…顯示位於地表下4.8~7.4公尺黏土層之標準貫入值(N)4~7，為距基礎下方具有較佳承載力之鄰近土層…」，然而四棟房屋之筏式基礎約為GL-1.5公尺，則此建築物坐落於土壤承載力不佳之土壤之上，已堪認定，是否已興建後產生壓密沉陷？為此，陳請鈞院調閱該4間房屋之建管資料以資查明事實。

(4)鑑定報告並未提供土壤鑽探報告以及容許承載力之計算式供審酌，其正確性已值懷疑？更何況鑑定報告敘明之容許承載力為7.7tf/m²，極限承載力為18.25tf/m²，安全係數以3計算，依據容許承載力=極限承載力/安全係數，經被告計算容許承載力應該為18.25/3=6.08，足見鑑定報告認為容許承載力為7.7，亦有錯誤之處，鑑定報告進而推論「系爭原建物於鄰房開挖施工前，無明顯無受所屬地質影響之虞。」並非的論。

三、綜上所述，擇其要及重大金額項次，綜整鑑定報告之違失如下：

- 1、鑑定報告就鑑定事項1：所估列之損害修復費用及非工程性補償費之金額云云，係以自行增設之測點傾斜率大於1/200，迺鑑定報告結論卻徒以向被告新建工地傾斜具同方向性，其他事證闕如，亦令被告從事營造業之實務經驗，難以干服，鑑定報告有前提未建立之缺失，故不可採。
- 2、鑑定報告就鑑定事項2：系爭4間房屋之受損與施工有關，與原告房屋地質及地震較無明顯之關聯性云云。其鑑定方法草率並未為科學之檢驗以及有計算錯誤之缺失。不足作為本件裁判之證據基礎。
- 3、鑑定報告就鑑定事項3：系爭4間房屋與施工前現況鑑定比對，新增受損範圍經研判多與施工有關云云。鑑定報告並未正面敘明被告施工中之何一因素所造成，徒以系爭房屋目前之現況，僅以排除法不當推論為被告施工所造成，存在有邏輯上之謬論，也違背了舉證責任之法則，本來在損害鄰房之事件中，應該原負舉證責任，就被告何種施工不當之行為造

01 成原告之損害結果。然而本件鑑定報告之邏輯卻是就目前原告
02 告之4間房屋的結果，以排除的方法認定為被告施工的因素
03 所造成的結果，鑑定報告之邏輯前提已經為推定被告施工因
04 素所引起，再由被告負舉證責任非因被告施工因素所引起之
05 舉證責任倒置。

06 四、檢具鈞院96年度重訴字第59號返還不當得利等事件就嘉義縣
07 ○○市○○路000巷0弄00號房屋瑕疵狀況鑑定結果表一份
08 (詳被證一)供鈞院卓參。鑑定結果表1牆壁、窗台有不明原
09 因漏水情形、編號16不同棟之建物地基高低不平、編號19施
10 工粗糙：修邊不整、磁磚隙縫線不齊、水泥未填實、地平面
11 不平。足認此批房屋原即存有不同棟之建物地基高低不平、
12 地面不平及施工粗糙等問題，足證地基高低不平並非係因被
13 告施工所造成，嘉義市建築師公會鑑定報告未審酌此份資料
14 即認定房屋傾斜、牆壁有裂縫與被告施工有關，嘉義市建築
15 師公會鑑定報告顯不足採。

16 五、檢具鈞院96年度重訴字第59號返還不當得利等事件就嘉義縣
17 ○○市○○路000巷0弄00號房屋瑕疵狀況鑑定結果表一份
18 (詳被證二)供鈞院卓參。編號16不同棟之建物地基高低不
19 平、編號19施工粗糙：修邊不整、磁磚隙縫線不齊、水泥未
20 填實、地平面不平。足認此批房屋原即存有不同棟之建物地
21 基高低不平、地面不平及施工粗糙等問題，足認地基高低不
22 平非因被告施工所造成，嘉義市建築師公會鑑定報告未審酌
23 此份資料即認定房屋傾斜、牆壁有裂縫與被告施工有關，嘉
24 義市建築師公會鑑定報告實不可採。

25 六、嘉義市建築師公會鑑定報告未參考原告等人房屋建造時之地
26 資料，是否原即存有地質不良因素，因近幾年地震而發生不
27 同角度傾斜之問題，且地震會造成牆壁裂痕，鑑定單位未具
28 任何理由即排除係地震造成，認定牆壁裂痕係施工所造成，
29 此認定顯屬率斷，就此地質因素問題，請再調查之必要，俾
30 瞭解為何歷次傾斜方向、數據各有不同？係何原因造成？

31 七、茲就系爭鑑定報告傾斜測量方法草率，提出質疑如后，請求

01 鑑定人說明：

02 (一)鑑定人並非引用104年施工前現況鑑定報告之傾斜率測量之
03 測點位置，竟然採用相近之施工前目標位置進行觀測，已不
04 足作為施工前後是否因為施工而引致系爭房屋等發生傾斜達
05 1/200以上之相當因果關係之科學上論證。請求鑑定人說明
06 事項一：不引用104年施工前現況鑑定報告之傾斜率測量之
07 測點位置進行觀測是否違反鑑定手冊第4.5.2測量：(二)之
08 規定？

09 (二)上開說明可由『鑑定手冊第4.5.2測量：(二)開工前已進行
10 現況鑑定者：損害鑑定時至少必須依原現況鑑定之垂直測量
11 與水準測量成果進行複測，並製成詳實之測量報告，據以比
12 較受損前後二次測量之結果，以為研判損害成因，評估建
13 物、基礎補強工法與估算建物傾斜補償之依據。』得到明
14 證。鑑定人竟然毫無理由捨棄原現況鑑定之垂直測量點位，
15 作為損害鑑定之傾斜率依據，請求鑑定人說明事項二：鑑定
16 人不引用104年施工前現況鑑定報告之傾斜率測量之測點位
17 置進行觀測，有何鑑定依據？

18 (三)又依「鑑定手冊第五章測量作業說明：…各垂直測線之傾斜
19 率很可能不相同，並且並非必然能正確反映建物之傾斜狀
20 況，所以建物4個角落之8條測線為最具代表性之垂直測線，
21 依鑑定標的物與建築工地之相對位置可將垂直測量之測線分
22 成S與T」並且垂直測量以平行於建築工地之測線為主，且必
23 須為合理可靠值。若觀測數值不合理或可靠度不高時，可增
24 測測線，而且垂直於建築工地之測線皆為參考值。請求鑑定
25 人說明事項三：本件鑑定報告是否符合此鑑定基準？由鑑定
26 報告附件六「鑑定標的物傾斜成果一覽表」可以知道，除了
27 鑑定報告「並非比對現況鑑定測點」之自行新設測點之傾斜
28 率大於1/200外，請求鑑定人說明事項四：原告等所有四棟
29 房屋之傾斜率是否皆符合規範標準？有鑑定人說明之必要。

30 (四)鑑定報告採用傾斜率大於1/200之測點其上測點與下測點之
31 間之測線高度均未達300公分，而且其表面材料為貼石材裝

01 修面，並非為建築物之結構體本身，即容易因石材裝修面之
02 裝修誤差，是否足以代表建築物自身之傾斜率，實足懷疑，
03 四棟建築物之樓高為四層樓，建築物高度為十二公尺，本應
04 以整體建築物高度之測線作為判斷建築物是否發生傾斜率之
05 依據。鑑定報告卻僅以新增測點、未達三公尺高度之非結構
06 體石材裝修面為測線，請求鑑定人說明事項五：本件鑑定人
07 所選用垂直測量選點及建物代表性傾斜率之判斷是否符合規
08 定？此選用之依據為何？

09 (五)鑑定報告雖以現況鑑定所標記之建物水準高程線均已遺失，
10 不克比對施工前、施工後之沉陷差異性云云(請參鑑定報告
11 第6頁)。請求鑑定人說明事項六：現況鑑定報告於圖面上均
12 標示位置，並拍攝有照片，已足供比對施工前、施工後之沉
13 陷差異性，為何鑑定報告認定有不克比對情事，此部分有請
14 鑑定人說明之必要？

15 (六)請求鑑定人說明事項七：系爭四棟房屋既然並無發生因施工
16 引致傾斜率大於1/200，本件鑑定人認定被告應負賠償責任
17 之依據為何？被告違反何規定？

18 (七)關於鑑定報告估列12號房屋地盤改良低壓灌漿1,072,500
19 元、裂縫灌注環氧樹脂101,500元(不含間接工程費)；16號
20 房屋地盤改良低壓灌漿1,072,500元、裂縫灌注環氧樹脂29
21 2,320元(不含間接工程費)；18號房屋地盤低壓灌漿1,072,5
22 00元、裂縫灌注環氧樹脂81,200元(不含間接工程費)；20號
23 房屋地盤低壓灌漿改良1,725,000元、裂縫灌注環氧樹脂20,
24 300元(不含間接工程費)，不可採之理由，敘明如下：

25 1、鑑定報告第6頁敘明：「…依據上述各建物(施工後)傾斜方
26 向結果及新增受損處裂縫觀測，研判新增之各建物裂縫與
27 (施工後)各棟傾斜率方向有明顯關聯性。…如經比對有損
28 害範圍略增者(含裂縫寬度)並經分析與建物傾斜方向之力學
29 作用影響有關者，則研判屬具關聯性。…」云云。

30 但依據現況鑑定報告可知，12號房屋建物主結構之施工後現
31 況裂紋寬度均在0.3mm以下(除房屋主結構以外之車庫、側

01 院、圍牆外、16號房屋主結構之施工後現況裂紋寬度均在0.
02 3mm以下(主結構之裂縫僅有照片50、51、55、72、73，其餘
03 皆為磚牆隔間非屬主結構)、18號房屋主結構之施工後現況
04 裂紋均在0.3mm以下(除房屋主結構以外之後院、側院、前院
05 外)、20號房屋主結構之施工後現況裂紋均在0.3mm以下(除
06 房屋主結構以外之車庫、圍牆外)。請求鑑定人說明事項
07 八：裂紋均在0.3mm以下，是否一定要使用環氧樹脂灌注修
08 補工法？有無其他工法可代替？其他替代工法之修補費用約
09 多少？

10 2、承上說明，4棟房屋之施工後傾斜率並非因被告施工因素而
11 發生傾斜率大於1/200，已見前敘，請求鑑定人說明事項
12 九：鑑定報告是否需再估列各戶低壓灌漿改良費用1,725,00
13 0元(不含間接工程費)之必要？有鑑定人說明之必要。

14 3、依據鑑定手冊第7章修復補強及補償費用標準，結構性裂縫
15 指RC結構體發生0.3mm寬度以上的裂縫，方使用環氧樹脂灌
16 注修補工法，若是磚牆受損輕微者，以批土油漆估算補償費
17 用即可。鑑定報告並未區分4棟房屋之裂紋是否屬於RC結構
18 體，鑑定報告係錯誤的一律均視為RC結構體而忽略了裂紋發
19 生之處其實為磚牆隔間，鑑定報告在此一律估列環氧樹脂裂
20 縫灌注之費用即屬於錯誤之鑑定意見，請求鑑定人說明事項
21 十：本件鑑定報告有無區分4棟房屋之裂紋是否屬於RC結構
22 體？或是磚牆裂紋之修補？

23 4、四棟建築物主結構室內之裂紋均在0.1mm至0.3mm之間，為鑑
24 定報告確定之事實，但鑑定報告卻敘明：「…經研判(施工
25 後)損害處，無發現明顯之受地震造成之損害性特徵，故(施
26 工後)損害處是否為受地震力破壞所致，研判兩者較無明顯
27 關聯性。」(請參鑑定報告第6頁)云云，四棟房屋之主結構
28 現況可謂1好，僅存在部分之細微裂紋，而此裂紋大多分佈
29 在磚牆隔間之上，通稱為雞爪紋，此等細微之紋路，通常發
30 生之原因為粉刷表面之收縮，此等雞爪紋之細微紋路只需經
31 過批土油漆即可修復達到美觀性，更與結構安全性之評斷毫

無關係，雖地震力之破壞通常產生0.4mm以上之裂縫，但地震力通常仍會造成建築物已經批土油漆修復細微之雞爪級，其細微紋路再度出現於主結構體或非主結構體之磚牆隔間之上，但仍無礙於結構安全性。此等現象尚祈鈞院可觀察部分法院之辦公廳處所或一般人之住家，其四週並無任何其他工地施工之中，但仔細觀察存在許多目視可見之雞爪紋，即為此物理現象所致，請求鑑定人說明事項十一：就雞爪紋鑑定結論認定無發現明顯之受地震造成之損害特徵性之認定依據為何？雞爪紋(0.1mm~0.3mm)即推論為相鄰工地施工所造成之損害，認定依據為何？提出相關文獻資料佐憑？

(八)關於鑑定報告均估列4棟房屋室外地坪敲除、壓實、鋼筋組立、地坪灌漿施作、地坪貼磁磚之修復費用云云，並未為任何科學檢驗或基礎地質條件及土壤承载力之調查，鑑定前提並未建立，此部分結論亦不可採。理由析述如下：

- 1、鑑定報告並未為透地雷達或鋼筋檢測之科學檢驗方法，四棟房屋之室外地坪是否原有已有綁紮鋼筋？鑑定人直接以室外地平敲除、壓實、綁紮鋼筋、面貼磁磚之損害修復方法，請求鑑定人說明事項十二：鑑定人認定地坪綁紮鋼筋之修復方式，此部分鑑定人之鑑定依據為何？有無參考原建造執照設計圖？
- 2、又施工後鄰房之室外地坪，其水平高程為何？施工後有無造成四棟房屋之室外地坪沉陷？依據鑑定報告內之施工後照片比對施工前之現況鑑定照片所示，並無明顯之地坪沉陷問題。請求鑑定人說明事項十三：鑑定人為何編列室外地平敲除、壓實、綁紮鋼筋、面貼磁磚之損害修復費用？
- 3、請求鑑定人說明事項十四：黏土層之標準貫入值(N)4~7，此等承载力並不佳，此4棟房屋是否於興建後產生壓密沉陷？鑑定報告並未為任何說明，有請鑑定人說明之必要？四棟房屋之筏式基礎約為GL-1.5公尺，則此建築物坐落於土壤承载力不佳之土壤之上，已堪認定，是否已興建後產生壓密沉陷？請求鑑定人說明事項十五：鑑定人是否有調閱該4間

01 房屋之建管資料資查明此事實？有請鑑定人說明之必要。

02 4、鑑定報告並未提供土壤鑽探報告以及容許承載力之計算式供
03 審酌，其正確性已值懷疑？更何況鑑定報告敘明之容許承載
04 力為 7.7tf/m^2 ，極限承載力為 18.25tf/m^2 ，安全係數以3計
05 算，依據容許承載力＝極限承載力/安全係數，經被告計算
06 容許承載力應該為 $18.25/3=6.08$ ，請求鑑定人說明事項十
07 六：鑑定報告認為容許承載力為7.7，是否有錯誤引用？鑑
08 定報告推論「系爭原建物於鄰房開挖施工前，無明顯無受所
09 屬地質影響之虞。」此認定是否有誤？

10 (九)請求鑑定人說明事項十七：鑑定報告並未正面敘明被告施工
11 中之何一因素所造成？請鑑定人說明係施工中何一因素造成
12 鄰地損害？

13 (十)檢具臺灣嘉義地方法院96年度重訴字第59號返還不當得利等
14 事件就嘉義縣○○市○○路000巷0弄00號房屋瑕疵狀況鑑定
15 結果表一份(詳附件)。編號16不同棟之建物地基高低不平、
16 編號19施工粗糙：修邊不整、磁磚隙縫線不濟、水泥未填
17 實、地平面不平。請求鑑定人說明事項十八：此批房屋原即
18 存有不同棟之建物地基高低不平、地面不平及施工粗糙等問
19 題，嘉義市建築師公會鑑定時若有參考此份資料，本件鑑定
20 結果是否會變更？

21 (十一)請求鑑定人說明事項十九：PSERCB手冊係使用在本鑑定案
22 中何處？依鑑定報告鑑定標物建物重量作用於筏式基礎版
23 上之總基礎壓力為 6.52tf/m^2 ，根本不需用到PSERCB手
24 冊，鑑定人引用PSERCB手冊做為除地質條件之依據為何？

25 八、就交易減損鑑定報告(下稱鑑定報告)內容：

26 (一)本件因鑑定時另找新的測線，故鑑定得出之傾斜率即非正
27 確，不動產估價師依非正確之房屋傾斜率鑑價，此鑑定報告
28 即不可採。

29 (二)系爭四間房屋傾斜率不同，惟鑑定出之減損交易價格均相
30 同，此鑑定報告實不可採。

31 (三)本件建蓋長榮文苑之前系爭四間房屋已有傾斜率，均列入交

01 易減損價格，亦不合理。

02 (四)嘉義市建築師公會鑑定標的編列非工程性補償費，本件又請
03 求鑑定交易減損價格，此部分鑑定項目亦有重複。

04 九、查本件原告於民事起訴狀主張「…詎文苑公司於發包上禾公
05 司施作系爭工程，開挖土地及為建築時，並未盡注意承攬人
06 之能力，且違反注意保護鄰地地基、附近房屋不受損害之義
07 務，定作、指示有故意過失。而上禾公司於系爭工程進行期
08 間，未對系爭建物進行周延之調查，並採取縝密完善之防護
09 措施，致系爭建物陸續發生下沉、傾斜、牆壁龜裂水管漏水
10 等損害，…」，長榮文苑酒店於104年開挖地下室，於106年
11 5月15日完工(詳被證三)，原告109年8月18日起訴請求損害
12 賠償，倘鈞院認原告於本件受有損害，因原告請求損害賠償
13 已罹二年時效，被告主張時效消滅。

14 十、查歐亞不動產估價師聯合事務所估價報告書之鑑定價格係依
15 社團法人臺灣省土木技師公會鑑定得出之傾斜率做鑑定依
16 據，惟社團法人臺灣省土木技師公會並非依施工前、施工中
17 施測之測線為施測，所得之斜率即有錯誤，依錯誤之斜率為
18 鑑定，鑑定之結果即有誤，歐亞不動產估價師聯合事務所估
19 價報告書之鑑定報告應不可採。

20 十一、又查，長榮文苑酒店係在000年0月間打設鋼板樁，地下室
21 基礎開挖期間為104年8月4日起至104年8月20日止，104年
22 10月26日進行地下室基礎配筋勘驗，若係基礎開挖造成損
23 害，應在000年0月間即發生，足認原告等人所有房屋發生
24 傾斜並非被告施工所造成，退而言之，倘鈞院仍採用社團
25 法人臺灣省土木技師公會鑑定報告，則被告於105年7月份
26 及106年2月～8月曾修補原告曾崇賢及溫玉霞之房屋，則
27 原告應在106年間即知有損害，原告四人請求損害賠償已
28 罹於2年時效，被告主張時效消滅。

29 十二、被告仍否認原告等人房屋傾斜所生損害為被告所施工所
30 致，若鈞院認本件原告所損害為被告施工所致(被告否
31 認)，原告之侵權行為損害賠償請求權亦已罹於消滅時

01 效：

02 (一)按「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損
03 害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅。自有侵權行為
04 時起，逾十年者亦同。」民法第197條第1項定有明文。

05 (二)次按「又關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請
06 求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，非以知悉賠償義
07 務人因侵權行為所構成之犯罪行為經檢察官起訴或法院判決
08 有罪為準；所謂知有損害，僥指知悉受有何項損害而言。至
09 對於損害原因及損害額則無認識之必要。即以後損害額之變
10 更於請求權時效之進行無礙。鑑定機關之鑑定結果，僅供法
11 院辦案之參考，非為請求權人知悉時間之基準。」最高法院
12 49年台上字第2652號判例、72年台上字第738號判例、90年
13 度台上字第839號判決意旨參照。

14 (三)原告於109年8月18日起訴稱：「上禾公司於係爭工程進行期
15 間，未對係爭建物進行周延之調查，致係爭建物陸續發生下
16 沉：傾斜、牆壁龜裂，水管漏水等損害…」。查，被告於10
17 4年間即開始進行長榮文苑酒店興建工程，104年8月4日進行
18 地下室基礎開挖之工程，直至106年5月15日完工。而依原告
19 民事準備準備十三狀第2頁(二)所稱：「本件過程係系爭建
20 物完工後，原告察覺房屋有異，然尚未確定損害情形及賠償
21 義務人，因此與被告上禾公司抗議，雙方協調後，由被告上
22 禾公司委託土木技師公會於108年8月5日為完工後鄰房傾斜
23 現況鑑定報告。原告比對開工前現況鑑定與完工後鑑定書比
24 對，始明知損害及賠償義務人。」此外，被告上禾公司曾於
25 105年7月、106年2～8月時，基於敦親睦鄰原則，協助工地
26 鄰近房屋即原告曾崇賢、溫玉霞之房屋進行修補，整修項目
27 包含房屋地坪、圍踏、採光罩(被證四)。

28 (四)由以上情事可知，原告於被告106年5月15日完工後，已自承
29 察覺房屋有異，即受有傾斜之損害，此外，完工前及完工後
30 被告更曾協助原告等人修補房屋地坪、圍牆、採光罩等，此
31 應足證原告至少於000年0月間即已知悉鄰近之長榮文苑酒店

01 之施工單位為被告上禾公司，且依原告準備十三狀所述：
02 「系爭建物完工後察覺房屋有異…，因此與被告上禾公司抗
03 議」，更足證原告早已於被告完工後即發現房屋受損，且確
04 信為被告施工所造成(被告仍否認)，因而向被告抗議。綜合
05 上述，應可認原告於106年5月至8月間即已知悉房屋受有損
06 害，且賠償義務人為被告上禾公司，是以，依上開規定及實
07 務見解，原告之侵權行為請求權時效應自106年間起算。

08 (五)而108年8月5日作成之完工後鄰房傾斜鑑定報告，僅係原告
09 發現房屋受有損害後，確認實際傾斜程度即損害程度之方
10 式，難謂原告此時始明確知悉房屋受有損害，應不得以該鑑
11 定報告作為原告知悉時間之基準，故仍應以原告知有損害及
12 賠償義務人之時起算，原告主張應以108年8月5日為請求權
13 時效起算時點，實無理由。故若鈞院認原告等人之房屋傾斜
14 及相關損害為被告上禾公司施工所造成(被告仍否認)，被告
15 已舉證原告等人應早在民國106年間即已實際知悉受有損害
16 及賠償義務人，原告侵權行為請求權之消滅時效自應於民國
17 106年間起算，原告於109年8月18日始提起本件訴訟，原告
18 之請求權已罹於二年時效，被告自得拒絕給付。

19 十三、按「建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如
20 有 侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情
21 形，分別依法負其責任。」，建築法第26條第2項定有明
22 文。按「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計
23 及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造
24 物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依
25 據。」、「前項防護設施，應依本章第六節及建築設計施
26 工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工。」，
27 建築技術規則建築構造編第62條第1、2項定有明文。本件
28 在開挖基礎時，依相關規定就擋土設備安全措施設計施
29 工，施工時在外牆四周施打鋼鈹樁並在基地內做H型鋼水
30 平安全支撐，均依圖施工，且在地下室施工過程中，委託
31 第三公證單位—三聯公司每月作安全監測報告，也都無異

01 常狀況發生，被告並未違反建築法規相關規定。
02 貳、被告上禾營造股份有限公司證據資料：
03 被告上禾營造股份有限公司提出地質鑽探報告書、汙水下水
04 道竣工報告書、檢視人孔編號24-25-26影片之光碟片；房屋
05 瑕疵狀況鑑定結果表、傾斜監測測量數據報表、104年施工
06 前鑑定系爭鑑定標的物傾斜資料、105年2月19日傾斜監測測
07 量數據報表、108年8月12日建築物已完工傾斜監測測量數據
08 報表；工程備忘錄、建築工程勘驗申報書、嘉義縣政府勘驗
09 紀錄表等資料。