

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第30號

原告 陳致舟
訴訟代理人 秦嘉逢律師
被告 佑潤建設有限公司

法定代理人 陳潤纓
被告 曾文賢即昇陽土木包工業

上二被告共同

訴訟代理人 陳倉富律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾陸萬參仟捌佰元，及被告佑潤建設有限公司自民國一百一十四年一月二十七日起、被告曾文賢即昇陽土木包工業自民國一百一十四年二月十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾萬元供擔保後，得假執行。但被告佑潤建設有限公司、曾文賢即昇陽土木包工業如以新臺幣壹佰壹拾陸萬參仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一) 原告為坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地上門牌號碼為宜蘭縣○○市○○路0段000號建物（下稱系爭建物）所有權人，系爭建物供原告經營平安牙醫診所之用。被告佑潤建設有限公司（下稱被告佑潤公司）則為鄰地即坐落宜蘭縣○○市○○○段000地號土地所有權人（下稱系爭土地）。被告佑潤公司購買系爭土地及其上建物即門牌號

01 碼宜蘭縣○○市○○路0段000號房屋（下稱164號房屋）
02 後欲改建營利，於取得建照執照後委由被告曾文賢即昇陽
03 土木包工業（下稱被告曾文賢）擔任承造人並負責建物拆
04 除工程。被告曾文賢自民國111年4月起進行164號房屋之
05 拆除工程，惟被告曾文賢於進行拆除工程時竟無視164號
06 房屋與系爭建物共用壁及共用樑柱，拆除時未為任何防水
07 工作或其他補強措施，亦未與系爭建物保持震動距離，以
08 防止拆除過程中產生震動損害系爭建物，逕以怪手等重機
09 具拆除上述164號房屋而致系爭建物結構及裝潢板材發生
10 縫隙、裂痕。嗣後於拆除共用壁及共用樑柱後，亦未於裸
11 露之共用壁及共用樑柱上以適當之方式填補共用壁及共用
12 樑柱因拆除產生之縫隙，致下雨時雨水滲漏至系爭建物屋
13 內，損壞系爭建物室內裝潢。

14 （二）原告於111年7月間發現系爭建物於164號房屋拆除過程
15 中，有牆壁、天花板、裝潢板材出現裂縫之情事，雖曾向
16 被告曾文賢反映，惟被告曾文賢均置之不理。原告為免損
17 害繼續擴大，只得於111年8月7日向宜蘭縣政府陳情，嗣
18 主管機關命被告佑潤公司停工後，被告佑潤公司竟鑽法律
19 漏洞，於鄰損事件未與原告和解前，為及早開工興建即先
20 於112年3月7日向宜蘭縣建築師公會申請鑑定系爭建物損
21 壞情形及修復方式、費用，待鑑定報告書（下稱系爭報告
22 書）完成後，再向宜蘭市調解委員會申請調解，嗣於調解
23 不成立後即向鈞院為原告分別提存新臺幣（下同）1,396,
24 560元及319,998元，再依宜蘭縣建築物施工中損壞鄰房爭
25 議事件處理自治條例第7、12條規定，持提存通知書申請
26 建造執照，並於日前開工。

27 （三）細觀系爭報告書認系爭建物因164號房屋拆除工程受損害
28 地方如起訴狀附件2所示（下稱系爭損害），系爭建物損
29 害修復費用為1,163,800元。嗣經原告委請當初承攬系爭
30 建物裝潢之訴外人三丞設計工程有限公司檢視系爭建物現
31 況並參酌系爭報告書後，認系爭建物之裝潢另有裝潢毀損

01 應修復，其修復費用共計440,500元。又系爭建物漏水、
02 外牆縫隙、結構及裝潢板材發生縫隙、裂痕之瑕疵已如上
03 述，雖修復亦與完好未損害之物不同。而因921地震影
04 響，一般市場潛在交易大眾認為漏水、外牆縫隙、結構及
05 裝潢板材發生縫隙、裂痕之瑕疵損壞，雖經修復亦與完好
06 未損害之物具有不同交易價值，市場上有許多類似不動產
07 可選擇時，買家不會選擇經修復之不動產，除非經修復不
08 動產價值比較低，故瑕疵之不動產即使修復還是與正常有
09 一段落差，即是汙名價值減損，於社會通常交易觀念及土
10 木專業標準上，可認該房屋具交換價值或通常效用方面之
11 瑕疵。經搜尋宜蘭市不動產成交實價登錄資料，鄰近系爭
12 建物之門牌號碼宜蘭市○○路0段000號透天建物暨其坐落
13 基地於111年10月21日以每坪833,000元售出，是系爭建物
14 以每坪70萬元計算，系爭建物總面積309.03平方公尺，合
15 為93.48坪（計算式： $309.03 \times 0.3025 = 93.48$ ），價值65,4
16 36,000元（計算式： $700,000 \times 93.48 = 65,436,000$ ），又系
17 爭建物位居宜蘭市精華地段，生活、交通均屬便利，系爭
18 建物因漏水、外牆縫隙、結構及裝潢板材發生縫隙、裂痕
19 之瑕疵損壞經修復後亦與完好之物具有不同交易價值，其
20 交易價值減損應以價值之百分之2計算，計算後為1,308,7
21 20元（計算式： $65,436,000 \times 2/100 = 1,308,720$ ）。是原
22 告所受損害共計為2,913,020元（計算式： $1,163,800 + 44$
23 $0,500 + 1,308,720 = 2,913,020$ ）。

24 （四）被告曾文賢為昇陽土木包工業之負責人，專業經營建築工
25 程，對於拆除164號房屋與系爭建物共用壁及共用樑柱
26 時，應為防護措施防止拆除時產生震動損壞系爭建物或使
27 系爭建物漏水，惟被告曾文賢於進行拆除工程時未為任何
28 防水工作或其他補強措施，亦未與系爭建物保持震動距
29 離，有過失甚明。因被告曾文賢於拆除工程進行時使系爭
30 建物及裝潢發生系爭損害、起訴狀證12所示損壞及交易價
31 值減損，侵害原告對系爭建物及裝潢之所有權，致生損害

01 於原告，依民法第184條第1項前段規定應對原告負損害賠
02 償責任。而建築技術規則建築構造編第62條第1項規定意
03 旨，在防免建物於施工時，造成鄰地、鄰房發生損壞，屬
04 民法第184條第2項保護他人之法律。被告曾文賢為專業工
05 程人員，對於建築技術規則建築構造編第62條第1項規定
06 無法諉為不知，竟未為防護使系爭建物及裝潢發生系爭損
07 害、起訴狀證12所示損壞及交易價值減損，侵害原告對系
08 爭建物及裝潢之所有權，致生損害於原告，依民法第184
09 條第2項規定亦應對原告負損害賠償責任。而被告佑潤公
10 司為系爭土地之所有權人兼起造人，民法第794條亦係保
11 護他人，維持社會公共利益之規定，屬保護他人之法律，
12 被告佑潤公司為建築工程時使系爭建物受損，依民法第79
13 4條、第184條第2項規定，原告亦得請求被告佑潤公司負
14 損害賠償責任。

15 (五) 因原告所受損害共2,913,020元，扣除被告曾文賢及被告
16 佑潤公司已為原告提存之1,396,560元及319,998元，被告
17 曾文賢尚應給付原告1,196,462元，又被告曾文賢、被告
18 佑潤公司共同使系爭建物及裝潢受損致生損害於原告，依
19 民法第185條第1項規定自應對原告負連帶賠償責任，爰依
20 法提起本件訴訟等語，並聲明：1. 被告應連帶給付原告1,
21 196,462元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償之日
22 止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准
23 宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一) 被告佑潤公司及被告曾文賢於進行建物拆除工程之過程中
26 確有因施工不慎而造成原告所有之系爭建物受有系爭損
27 壞，是原告依侵權行為損害賠償請求權請求被告佑潤公司
28 及被告曾文賢即昇陽土木包工業予以連帶賠償損害，自為
29 有理由。惟系爭建物經宜蘭縣建築師公會鑑定後，其所受
30 損害之修復費用僅1,163,800元。至原告另主張裝潢毀損
31 修復費用440,500元，然此部分之項目、編號及內容業經

01 系爭報告書將房屋損害修復費用包括估列計算在內，原告
02 就此乃重複請求。至於系爭報告書第8頁雖敘明：「由於
03 鑑定標的物內部均以裝修板材包覆，無法判定內部結構損
04 害情形」等語，然此仍不足以證明原告請求之修復費用44
05 0,500元為必要之修復費用。

06 (二) 又宜蘭縣建築師公會114年10月2日114宜縣建師鑑字第025
07 2號函鑑定建築師補充說明略以：「對於旨揭鑑定標的
08 物，鑑定人於112年5月22日112宜縣建師鑑(11211)字第
09 0153號損壞修復鑑定報告書中已提出損壞修復建議，損壞
10 修復部分如經確實修復後，其原有損壞情形已消失對於原
11 有房屋使用功能亦無影響，故應無所提『房屋及所座落土
12 地是否仍有交易價值貶損一事』」等語。

13 (三) 是以，本件原告可請求被告佑潤公司及被告曾文賢即昇陽
14 土木包工業之連帶損害賠償數額僅為1,163,800元，逾此
15 範圍即無理由，且被告佑潤公司及被告曾文賢即昇陽土木
16 包工業既已向鈞院提存所就系爭建物之前開損害為原告提
17 存1,396,560元及319,998元在案。從而，本件原告請求被
18 告佑潤公司及被告曾文賢應再連帶賠償1,196,462元予原
19 告，自無理由等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁
20 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一) 按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
23 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法
24 侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條
25 第2項、第185條定有明文。次按土地所有人開掘土地或為
26 建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰
27 地之工作物受其損害，民法第794條定有明文。上開規定
28 係保護他人維持社會公共利益之規定，土地所有權人違反
29 此項規定者，應推定其有過失，並依民法第184條第2項規
30 定，負侵權行為責任。又土地所有權人將開掘土地或建築
31 工程，發包由承攬人施作，如有違反民法第794條規定之

01 情事，若未能舉證證明其無過失，仍應負損害賠償責任，
02 不得因由他人承攬施作而免其義務（最高法院109年度台
03 上字第1549號判決參照）。

04 （二）經查，原告為系爭建物之所有權人；被告佑潤公司則為系
05 爭土地之所有權人。被告佑潤公司於111年間委由被告曾
06 文賢進行164號房屋之拆除工程時，造成原告所有之系爭
07 房屋受有系爭損害乙節，為被告所不爭執，堪信為真實。
08 則原告依民法第184條第2項、第185條之規定，請求起造
09 人被告佑潤公司及實際施作廠商即被告曾文賢連帶負損害
10 賠償責任，自屬有據。

11 （三）而被告佑潤公司曾就系建物受損情形向宜蘭縣建築師公會
12 申請鑑定，鑑定結果之結論及建議略以：鑑定標的物傾斜
13 值小於1%，初判主要結構之損害尚未危及安全，於適當
14 補強後，仍可繼續原來之使用，惟施工單位仍應就其損害
15 部分予以修復並賠償，估列鑑定標的物損害修復費用為1,
16 163,800元；鑑定標的物房屋與鄰房係同幢建築物，有使
17 用共同壁，且該幢各棟建物均有不同程度之增建改建情
18 形，修復工程牽涉鄰房之建築物安全和所有權人權益，建
19 議須委託專業人員審慎為之，以避免成二次損害及糾紛等
20 語（見本院卷第55至56頁），是依系爭報告書所示，系爭
21 建物之修復費用應以1,163,800元即為已足。至原告固主
22 張系爭建物另有裝潢毀損之修復費用440,500元云云。然
23 系爭建物之修繕費用即前揭1,163,800元業已包含裝潢毀
24 損之修復費用乙節，業據宜蘭縣建築師公會回覆在卷（見
25 本院卷第219頁）。且系爭報告書亦認系爭建物內部以裝
26 修板材包覆，無法判定內部結構損害情形，是系爭建物之
27 裝潢是否確受有損壞，要屬有疑。而原告就其此部分之主
28 張，均未能再舉證以實其說，其空言主張被告等應賠償其
29 裝潢毀損修復費用440,500元，自屬無據。

30 （四）原告雖另主張系爭物建物受有污名價值貶損1,308,720元
31 云云。然觀以系爭建物損害甚微，已如前述，且本院已命

01 被告佑潤公司、曾文賢連帶賠償原告損害修復費用以回復
02 原狀，原告復無出售系爭建物遭受跌價損失之事實，另宜
03 蘭縣建築師公會亦就本院函詢內容回覆略以：鑑定人於11
04 2年5月22日112宜縣建師鑑（11211）字第0153號損壞修復
05 鑑定報告書已提出損壞修復建議，損壞修復部分如經確實
06 修復後，其原有損壞情形已消失對於原有房屋使用功能亦
07 無影響，故應無所提「房屋及坐落土地是否仍有交易價值
08 貶損一事」等語（見本院卷第303頁），足見上開鑑定結
09 果亦認系爭建物並無減少價額之損害。是原告聲請再由不
10 動產估價師鑑定交易價值減損金額，自無必要。

11 （五）而被告曾文賢雖已向本院提存共計1,716,558元，此有提
12 存書在卷可參（見本院卷第133、135頁），然觀以該提存
13 書記載提存之原因及事實為：「提存人因宜蘭市○○○段
14 000地號拆除建物，與宜蘭市○○路○段000號鄰地所有人
15 陳致舟有鄰損爭議，經宜蘭縣宜蘭市調解委員會調解未能
16 達成協議，檢具宜蘭縣宜縣市調解委員會112年民調字第4
17 4號（112）證字第11號之調解不成立證明文件。並依宜蘭
18 縣建築物施工中損壞鄰房爭議事件自治條例第7條、第12
19 條規定辦理提存，提存金額為1,396,560元（含鑑估修復
20 費用1,163,800元及提存金比率120%）。」、「1.有關11
21 2/9/28聲請鄰損提存，係依宜蘭縣建築物施工中損壞鄰房
22 爭議事件處理自治條例第7條、第12條規定辦理提存，損
23 壞賠償修復金額為1,163,800元，依提存金比率120%計算
24 為1,396,860元，業於112年度存字第252號提存在案。2.
25 今依宜蘭縣政府112年10月17日府建管字第1120178522號
26 函指示，提存金額依宜蘭縣建築物施工中損壞鄰房爭議事
27 件處理自治條例第七條附件提存金比率表，採分段累計，
28 應提存金額為1,716,588元。故應補提存金額為1,716,558
29 元-1,396,560元=319,998元。」。足認被告曾文賢係依
30 據宜蘭縣建築物施工中損壞鄰房爭議事件自治條例第7條
31 第1項「損鄰事件雙方協調無法達成協議者，依下列規定

01 處理：一、經鄉（鎮、市）公所調解委員會調解，調解不
02 成立，或受損房屋之所有權人（以下簡稱受損戶）經通知
03 調解未出席，亦未委託代理人出席者，起造人或承造人經
04 依本項第四款規定之金額，以受損戶為受取權人提存於法
05 院並出具提存書後，主管建築機關解除列管，並核發使用
06 執照；受損戶有爭議時，應循司法途徑解決。二、起造人
07 或承造人依前款規定辦理提存時，其提存書不得記載受損
08 戶應為對待給付或須有一定條件始得領取提存物。三、調
09 解不成立，受損戶自行委託鑑定，並已提出報告者，起造
10 人或承造人於辦理提存時，應以雙方鑑估修復費用平均，
11 適用應提存金額比率。四、提存法院金額依附表之規
12 定。」、第12條第2款「經列管之損鄰事件有下列情形之
13 一者，起造人或承造人應向主管建築機關申請解除列管
14 後，始得申請使用執照：二、依第七條規定完成提存。」
15 之規定，提存費用以供擔保「受損戶」即原告將來之受
16 償，以便能順利取得工程之「使用執照」，得見被告曾文
17 賢所為此項提存並非一般清償提存，而為擔保提存之性
18 質。準此，被告曾文賢所為之提存尚不生清償之效力，附
19 此敘明。

20 四、綜據上述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告佑潤公
21 司、被告曾文賢應連帶賠償原告1,163,800元，及自起訴狀
22 繕本送達被告翌日即被告佑潤公司自114年1月27日起、被告
23 曾文賢自114年2月10日起，均至清償日止，按週年利率百分
24 之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
25 為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
27 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

28 六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或
29 免為假執行，經核均與法律規定相符，爰依聲請分別酌定相
30 當擔保金額予以宣告如主文所示。至原告敗訴部分，其訴既
31 經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

03 民事庭法官 許婉芳

04 以上為正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

10 書記官 葉宜玲