

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度重訴字第5號

原告 簡弘亮
闕雪梅
陳昱辰
賴小萍
方冠皓

前五人共同

訴訟代理人 賴宇宸律師

被告 玉山開發建設有限公司

法定代理人 游竣傑

被告 偉唐營造有限公司

法定代理人 林恒嘉

前二人共同

訴訟代理人 沈志成律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告簡弘亮、闕雪梅新臺幣（下同）220萬3,542元、原告陳昱辰235萬2,602元、原告賴小萍230萬9,611元、原告方冠皓234萬9,327元，及均自113年2月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之89，餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項，原告簡弘亮、闕雪梅以74萬元、原告陳昱辰以79萬元、原告賴小萍以77萬元、原告方冠皓以78萬元分別為被告供擔保後，得假執行。被告如以220萬3,542元為原告簡弘亮、闕雪梅供擔保後、以235萬2,602元為原告陳昱辰供擔保後、以230萬9,611元為原告賴小萍供擔保後、以234萬

01 9,327元為原告方冠皓供擔保後，得免為假執行。

02 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
05 訴訟無影響。民事訴訟法第254條第1項有明文規定。查原告
06 簡弘亮雖於訴訟繫屬中，將本件損害賠償請求權讓與原告闕
07 雪梅（見本院卷二第75頁），依前述說明，於本件訴訟並無
08 影響，合先敘明。

09 二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有減
10 縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條
11 第1項第3款亦有明文。查原告起訴主張被告應連帶給付原告
12 簡弘亮、闕雪梅259萬1,944元、原告陳昱辰227萬8,888元、
13 原告賴小平267萬5,600元、原告方冠皓294萬1,458元，及均
14 自起訴狀繕本送達最後1位被告翌日起至清償日止，按年息
15 百分之5計算之利息。嗣於本院審理時，變更聲明為請求被
16 告連帶給付原告簡弘亮、闕雪梅245萬1,693元、原告陳昱辰
17 265萬8,547元、原告賴小萍261萬2,576元、原告方冠皓266
18 萬9,940元，及均自起訴狀繕本送達最後被告1位翌日起至清
19 償日止，按年息百分之5計算之利息，經核上述變更僅減縮
20 應受判決事項之聲明，於法並無不合，自應准許。

21 三、原告主張：原告簡弘亮、闕雪梅為門牌號碼宜蘭縣○○鎮○
22 ○街000號房屋（下稱239號房屋）所有權人、原告陳昱辰為
23 同街241巷1號房屋（下稱241巷1號房屋）所有權人、原告賴
24 小萍為同街241巷3號房屋（下稱241巷3號房屋）所有權人、
25 原告方冠皓為同街241巷5號房屋（下稱241巷5號，上述房屋
26 合稱系爭房屋）所有權人。被告玉山開發建設有限公司（下
27 稱玉山公司）則為系爭房屋鄰地即宜蘭縣○○鎮○○○○段
28 000地號土地上集合住宅新建工程（下稱系爭建案）之起造
29 人，並由被告偉唐建設有限公司（下稱偉唐公司）承造施
30 工。詎系爭建案於111年6月開工後，在進行基地開挖相關工
31 程時，因未按圖施作，且擋土工法不當等，致239號房屋、2

01 41巷1、3、5號房屋分別往系爭建案開挖施工方向傾斜，傾
02 斜率分別為1/105、1/98、1/90、1/88，造成原告分別受有
03 附表所示損害。被告玉山公司起造系爭建案、被告偉唐公司
04 施工時均因過失且違反建築法第69條前段、建築技術規則建
05 築構造編第62條1項規定及民法第794條規定，以致原告分別
06 受有前揭損害，爰依民法第184條、第191條之3、第185條第
07 1項、第179條規定，聲明請求如上所述，併陳明願供擔保，
08 請准宣告假執行。

09 四、被告則辯以：系爭房屋於系爭建案施工前本有傾斜情形，且
10 發生傾斜之原因，亦難以排除地震之不可抗力或是系爭房屋
11 本身興建時之施工品質或結構欠佳所致，且原告亦未就被告
12 施工與原告房屋受損間具有相當因果關係舉證以實其說，自
13 難認與被告有關。且原告援引台灣省結構工程技師公會結構
14 安全鑑定報告書之內容，亦多屬臆測，是原告並未舉證被告
15 施工有何過失或違反建築法規之情事。退步言之，縱認被告
16 應負損害賠償責任，則原告所為請求之金額亦屬過高而有不
17 當，並非可採等語為辯，並聲明請求駁回原告之訴，及陳明
18 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

19 五、查原告主張渠等分別為系爭房屋之所有權人，而於111年3月
20 間玉山公司則於系爭房屋之鄰地起造系爭建案，並委由偉唐
21 公司承造施工。而系爭房屋則於系爭建案施工期間有發現傾
22 斜等情，業據原告提出建物所有權狀、宜蘭縣政府111年9月
23 16日府建管字第1110146041號函、112年9月27日府建管字第
24 1120172070號函為憑（見本院卷一第29頁至第46頁），且為
25 被告所不爭執，堪信屬實。原告進而主張，系爭房屋發生傾
26 斜係因系爭建案未按圖施作，且擋土工法不當等情所致，故
27 被告應賠償原告上述損害，被告則否認之，並以前詞為辯。

28 六、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。又按建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編
31 第62條1項分別規定：「建築物在施工中，鄰接其他建築物

01 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
02 倒壞之措施。」、「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安
03 全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地
04 下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依
05 據。」經核前揭建築法第69條前段、建築技術規則建築構造
06 編第62條1項之規範目的，乃在避免建築物施工時危害鄰房
07 安全，以保障鄰房所有權人之權益，自均屬保護他人之法
08 律。

09 (一)經查，原告主張系爭建案係由玉山公司起造交由偉唐公司興
10 建施工，偉唐公司開始施工後，原告發現系爭房屋有受損跡
11 象，經台灣省結構工程技師公會鑑定結果，確認239號房屋
12 其中往系爭建案開挖施工方向之傾斜率為1/105、241巷1號
13 房屋往系爭建案開挖施工方向之傾斜率為1/98、241巷3號房
14 屋往系爭建案開挖施工方向之傾斜率為1/90、241巷5號房屋
15 往系爭建案開挖施工方向之傾斜率為1/88，而明顯與施工開
16 挖有關，而為系爭建案工程所造成等情。並判斷前揭傾斜之
17 成因，認為「建商於鑑定標的物側地界線下方施作擋土樁試
18 圖降低因開挖施工卸載鑑定標的物側向背動土壓導致側向變
19 形的影響，惟參考建商提供的建照圖說了解原設計開挖境界
20 線在結構基礎的四周，並非實際施工的地界線圍牆處，這導
21 致緊鄰圍牆的鑑定標的物在鄰房新建工程開挖施工後，室內
22 抬高50CM的1M深筏式基礎底部位於開挖面以上1M處，鑑定標
23 的物基礎的側向支撐必須完全依靠圍牆下方施作擋土樁去支
24 撐，但該擋土樁明顯無法發揮作用，導致鑑定標的物傾斜發
25 生。…有關本案工址的地質條件…為非常軟弱的地質特性，
26 鑑定標的物周邊為耕作的農田沃土，研判擋土樁的側向支撐
27 條件並非良好。」此有台灣省結構工程技師公會112年10月3
28 0日台省結技鑑字第3181號結構安全鑑定報告書附卷可憑。

29 (見報告書第29頁、第31頁)是原告主張偉唐公司承攬系爭
30 建案之興建工程，於開挖基地時，因開挖境界線與建築設計
31 圖說不符，且擋土樁亦未發揮明顯作用，違反上述建築法規

01 關於防護鄰房之規定，致發生系爭房屋受損等情，自屬有
02 據。

03 (二)至於偉唐公司雖辯稱系爭房屋發生傾斜，可能係因地震之不可
04 抗力或系爭房屋本身結構或施工品質不佳所致等語。查上述
05 結構安全鑑定報告書雖提及系爭房屋發生傾斜，亦可能係
06 受地震影響等情。然台灣省結構工程技師公會亦進一步闡釋
07 「宜蘭為地震好發的地區，在開挖施工後地震發生時，鑑定
08 標的物1M深筏式基礎底部位於開挖面以上1M處，地震導致鑑
09 定標的物的側向力由擋土樁的樁深、強度及黏土質粉土地層
10 去承受」等情，亦有上述結構安全鑑定報告書可憑（見報告
11 書第31頁），顯然系爭建案開挖後，縱有地震發生，亦是施
12 工期間可預見之範圍，故偉唐公司自應依前述建築法規之規
13 定，做好避免施工時危及鄰房安全之措施。而如前所述，因
14 系爭建案之上述開挖，不僅未依圖說，且擋土樁未發揮明顯
15 作用，加上忽略區域地質鬆軟因素，以致系爭房屋發生傾斜
16 加劇，縱使施工期間有地震發生，亦非是系爭房屋發生傾斜
17 之因素，而難認係因地震導致系爭房屋傾斜。再者，系爭房
18 屋之傾斜若是地震、地質變化等自然因素或是系爭房屋本身
19 結構造成，其方向性應該是隨機的，而非如前所述均是往系
20 爭建案開挖施工方向為傾斜，且地震影響應屬廣泛性之影
21 響，而非集中於系爭建案之鄰地，且偉唐公司亦未舉證施工
22 期間有何重大地震紀錄可與傾斜發生互為對應，是偉唐公司
23 上述所辯，尚無可採。顯見偉唐公司開挖過程中因上述過
24 失，導致土壤的側向移動和沉降，通過地基傳遞到鄰地之系
25 爭房屋，造成了相同之傾斜模式即朝向開挖方向之傾斜率達
26 到1/88至1/105之間，且偉唐公司並未提出相關擋土樁的樁
27 身、樁徑等資料或系爭房屋本身結構或施工品質不佳等證
28 據，以佐證其上述開挖或施工無過失，則原告依民法第184
29 條第2項之規定，主張偉唐公司應負損害賠償責任，自堪認
30 可採。

31 (三)再者，如前所述，玉山公司為系爭建案之起造人，並系爭建

01 案之開挖有「於鑑定標的物側地界線下方施作擋土樁試圖降
02 低因開挖施工卸載鑑定標的物側向背動土壓導致側向變形的
03 影響」等情。是玉山公司當明知系爭建案於開挖基地時，易
04 有損壞鄰房之危險，自應就系爭建案承造人之選任，謹慎為
05 之，並就建築法第69條前段關於保護鄰房免受施工損害之規
06 定，共負防免之責，此參建築法第89條就違反同法第69條規
07 定之處罰對象，除承造人外亦包含起造人，即屬明確。是
08 以，玉山公司身為系爭建案之起造人，卻怠於注意上情，逕
09 由偉唐公司承攬施作，而未確實遵守建築法第69條前段之規
10 定，因偉唐公司開挖境界線與建築設計圖說不符，且擋土樁
11 亦未發揮明顯作用，以致於開挖基地時損及系爭房屋，顯已
12 違反前述保護他人之法律，自應依民法第184條第2項規定，
13 對原告負損害賠償之責。

14 (四)故原告分別依民法第184條第2項規定，請求被告負損害賠償
15 責任，均屬有據。又被告前述侵權行為，均為原告受有損害
16 之共同原因，則原告分別依民法第185條第1項前段規定，請
17 求被告負連帶賠償之責，亦無不合，堪予准許。

18 七、另按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減
19 少之價額，民法第196條定有明文。又負損害賠償責任者，
20 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前
21 之原狀；前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
22 用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明
23 文。是以物被毀損時，被害人依民法第196條請求物因毀損
24 所減少之價額，自非不得以修復費用為其估定之標準。又按
25 損害賠償之目的，在於填補被害人所生之損害。於物被毀損
26 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶
27 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
28 交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復
29 物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第381號判決意旨
30 參照）。茲就原告得請求賠償之項目與金額分述如下：

31 (一)系爭房屋修復費用：

01 原告主張系爭房屋之修復費用分別如附表編號1所示，並以
02 前述結構安全鑑定報告書為證（見報告書第40頁）。經查：
03 1.239號房屋、241巷1、3、5號房屋往系爭建案開挖施工方向
04 之傾斜率，施工前分別為1/234、1/199、1/189（241巷5號
05 房屋無施工前之傾斜率資料），但被告施工後，239號房
06 屋、241巷1、3、5號房屋傾斜率分別為1/105、1/98、1/9
07 0、1/88，此有前述結構安全鑑定報告書可參（見報告書第2
08 8頁）。而兩造均不爭執，有關房屋傾斜評估標準係以建物
09 最大傾斜率（ Δ/H ） $<1/200$ 為評估標準（見報告書第13
10 頁），足見239號房屋、241巷1、3號房屋，於系爭建案施工
11 前，已有程度不等之傾斜狀況。而241巷5號房屋雖無施工前
12 傾斜率數據，然以241巷5號房屋於系爭建案施工後之最大傾
13 斜率為1/88，傾斜程度相仿於鄰屋即241巷1、3號房屋，且2
14 41巷1、3、5號傾斜成因如前所述亦均相同，因系爭建案施
15 工後造成傾斜加劇之程度亦相仿，據此應可推認241巷5號房
16 屋於系爭建案施工前，亦已存在如同241巷1、3號房屋之傾
17 斜情形。

18 2.台灣省結構工程技師公會於實際會勘系爭房屋外觀及室內外
19 各損壞情形，以系爭房屋關於因沉陷傾斜導致柱、梁、牆裂
20 縫(含微裂縫)；牆面漏(滲)水；牆面、地坪磁磚拱脫或剝
21 落；牆面天花的粉刷拱脫或剝落；地坪洩水方向或屋頂洩水
22 方向改變以致地坪積水；附屬構造物的損壞(例如採光罩停
23 車棚)；各構材交界處(例如建物外牆與地坪、外部圍牆開
24 裂裂縫)之開裂及裂縫等損壞修復為重點，並排除損壞數
25 量、裂縫長度相對於施工前鄰房況鑑定報告未增加之部分
26 (即不列修復補強之估價)，而估算上開應修復或處理之直
27 接工程費、間接工程費、營業稅、規劃設計監造費。並就直
28 接工程費部分採用新北市、台北市、桃園市建築物工程施工
29 損壞鄰房鑑定手冊、臺灣省土地技師公會鑑定手冊，佐以市
30 場單價、本件修復工程之規模、施工動線及難易度等據以估
31 算，另加計廢棄物清運費與其他費用，而得出系爭房屋各

01 損壞修復費用（見報告書第36頁、附件九），是上開系爭房
02 屋修復費用之估算，係符合系爭房屋之損害實際情形、市場
03 合理價格，以及貼近坊間發包施工之實際情形所估算之修復
04 費用，固得據為採為認定系爭房屋修復費用之之基礎。然台
05 灣省結構工程技師公會以「所有裂縫除老化明顯者外，判定
06 損壞皆由鄰房施工所造成」（見報告書第38頁）為估算範
07 圍，並未考慮上述系爭房屋於被告施工前既有傾斜之狀況與
08 產生之損壞，故系爭房屋因傾斜所生之損害，難令被告負全
09 部賠償責任。爰斟酌系爭房屋於系爭建案施工前後傾斜狀
10 況，比較施工前後最大傾斜率，且衡諸傾斜率與損壞會有正
11 比關係之常情，而類推適用民法第217條第1項規定，認被告
12 應減輕系爭房屋修復費用之賠償金額47%妥適（計算方式：2
13 39號房屋、241巷1、3號房屋原傾斜率分別為1/234、1/19
14 9、1/189，各除以施工後傾斜率1/105、1/98、1/90，並取
15 其平均值）

16 3.據上，原告簡弘亮、闕雪梅得請求239號房屋之修復費用為2
17 3萬4,723元（ $442874 \text{元} \times (1 - 47\%) = 234723 \text{元}$ ，元以下四捨
18 五入）；原告陳昱辰得請求234巷1號房屋之修復費用為29萬
19 9,896元（ $565841 \text{元} \times (1 - 47\%) = 299896 \text{元}$ ，元以下四捨五
20 入）；原告賴小萍得請求234巷3號房屋之修復費用為29萬6,
21 535元（ $559500 \text{元} \times (1 - 47\%) = 296535 \text{元}$ ）；原告方冠皓得請
22 求234巷5號房屋之修復費用為31萬6,436元（ $597049 \text{元} \times (1 -$
23 $47\%) = 316436 \text{元}$ ，元以下四捨五入）。

24 4.至於原告請求附表編號2所示修復期間之租金補貼等情。經
25 查，原告並未舉證證明系爭房屋有因上述傾斜而有結構安全
26 之問題，故系爭房屋於修復前就住戶之居住使用而言，並無
27 安全疑慮，而無在外租賃房屋之需求。再者，系爭房屋上述
28 受損情況，就室內而言多均採用局部壓力灌注、重新批土、
29 粉刷等施工方法，並無機具打除、敲擊等工法，難認施工期
30 間已達無法居住之程度。更何況系爭房屋均為3層建築，此
31 有前述建物所有權狀可參，採分層施工之方式進行修復應無

01 難度，原告自無須遷居他處之必要，此外原告復未能舉證證
02 明其於修復期間確有另行租屋之必要，則其此部分請求，自
03 難認有據。

04 (二)系爭房屋交易價值之貶損：

- 05 1.查系爭房屋因系爭建案開挖施工行為，受有傾斜損壞等情，
06 業經認定如前，而物經損毀後，縱得修繕且無安全上之危
07 險，仍可能因市場心理之影響，而減損其交易價值，此於市
08 場上特重安全性之標的物，如房屋、汽車等，尤為明顯，是
09 原告主張系爭房屋雖得修復，然因曾有受損紀錄且傾斜情形
10 仍然存在，故交易價值仍有折損，衡情自屬可採。
- 11 2.經本院囑託宏亞不動產估價師事務所就系爭房屋因被告過失
12 所致之交易性價值貶損若干，提出113年11月11日之估價報
13 告書。該報告書評估不動產一旦受到損害，便可能造成價值
14 上之減損，且其中交易性貶值，主要是因為市場上普遍認為
15 該不動產未來的市場性和收益性有降低的可能性，面對不確
16 定性的增加，導致風險的上升及價值的下跌，而認系爭房屋
17 因系爭建案施工造成傾斜受損與瑕疵之狀況，且最大傾斜率
18 於系爭建案施工前為1/189，施工後為1/81，此因系爭建案
19 施工所造成不予扶正或縱經修復後仍有復發之心理擔憂等影
20 響，進而導致系爭房屋於市場上價值減損之狀況。並運用適
21 當之評估方法與條件，進行勘估系爭房屋於111年2月間系爭
22 建案施工前且考量既有傾斜程度之價格（241巷5號房屋以24
23 1巷3號房屋相同傾斜程度為評估）即239號房屋為1539萬
24 元、241巷1號房屋為1486萬元、241巷3號房屋為1456萬元、
25 241巷5號為1471萬元，以及勘估系爭房屋於112年10月損害
26 確定時且考量當時傾斜損害修復後之價格即239號房屋為135
27 1萬881元、241巷1號房屋為1289萬6,994元、241巷3號房屋
28 為1263萬6,624元、241巷5號為1276萬6,809元等情，此有不
29 動產估價報告書可佐。而其評估方法、勘估內容合理有據，
30 且就系爭房屋施工前後傾斜狀況程度與本院看法相同，自可
31 採為認定系爭房屋交易價值減損之依據。

01 3.是依上所述，原告簡弘亮、闕雪梅得請求239號房屋交易價
02 值減損金額為187萬9,119元（1539萬元-00000000元=00000
03 00元）；原告陳昱辰得請求234巷1號房屋交易價值貶損金額
04 為196萬3,006元（1486萬元-00000000元=00000000）；原告
05 賴小萍得請求234巷3號房屋交易價值貶損金額為192萬3,376
06 元（1456萬元-00000000元=00000000元）；原告方冠皓得請
07 求241巷5號房屋交易價值貶損金額為194萬3,191元（1471萬
08 元-00000000元=00000000元）。

09 (三)代墊鑑定費用：

10 原告另請求被告賠償附表編號4代墊鑑定費用部分。查原告
11 就此部分鑑定支出35萬8,800元，業據提出台灣省結構工程
12 技師公會代收收據、統一發票證明聯為憑（見本院卷一第53
13 1頁、第533頁）。且上開鑑定費用係為釐清因系爭建築施工
14 不當損壞系爭房屋、及為證明損害責任及其修復方法與費用
15 等，非經鑑定無法為一般人所知之事項，是上述鑑定費用為
16 原告實現損害賠償債權所支出之必要費用，且係因加害人之
17 侵權行為所引起，更何況鑑定結果即上述結構安全鑑定報告
18 書，亦為本件採為事實認定之依據，則原告所支出鑑定費用
19 既為伸張權利所必要，自應由被告負擔。是原告於分擔上述
20 鑑定費用後，分別向被告請求連帶賠償8萬9,700元，亦屬有
21 據。

22 (四)是原告簡弘亮、闕雪梅得請求被告連帶之金額為220萬3,542
23 元（234723元+00000000元+89700元=00000000元）、原告陳昱
24 辰得請求被告連帶賠償之金額為235萬2,602元（299896元+00
25 00000元+89700元=00000000元）、原告賴小萍得請求被告連
26 帶賠償之金額為230萬9,611元（296535元+00000000元+89700
27 元=00000000元）、原告方冠皓得請求被告連帶賠償之金額為
28 234萬9,327元（316436元+00000000元+89700元=00000000
29 元）。

30 八、從而，原告依民法第184條第2項、第185條第1項前段之規
31 定，請求被告連帶給付原告簡弘亮、闕雪梅220萬3,542元、

01 原告陳昱辰235萬2,602元、原告賴小萍230萬9,611元、原告
02 方冠皓234萬9,327元，及均自起訴狀繕本送達最後1位被告
03 即玉山公司之翌日即113年2月26日起（見本院卷二第7頁）
04 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；
05 逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。本件原告勝訴部
06 分，兩造陳明願供擔保，請准、免為假執行宣告，經核均無
07 不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部
08 分，其假執行之聲請失其依據，應一併駁回。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

11 民事庭 法官 蔡仁昭

12 正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

16 書記官 高雪琴

17 附表

18

編號	請求項目	簡弘亮 闕雪梅	陳昱辰	賴小萍	方冠皓
1	損壞修復費用	442,874元	565,841元	559,500元	597,049元
2	修復期間租金補助	40,000元	40,000元	40,000元	40,000元
3	房屋交易價值貶損	1,879,119元	1,963,006元	1,923,376元	1,943,191元
4	代墊鑑定費用	89,700元	89,700元	89,700元	89,700元
總計		2,451,693元	2,658,547元	2,612,576元	2,669,940元