

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度重訴字第31號

原告 杜陳阿菜

張啟仁

朱仕彬

游宗凡

趙永貞

共同

訴訟代理人 林育生律師

朱峻賢律師

被告 亞青建設股份有限公司

法定代理人 汪昌國

被告 榮泰工程股份有限公司

法定代理人 陳榮貴

共同

訴訟代理人 楊偉奇律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

原告杜陳菜月、張啟仁、朱仕彬、游宗凡、趙永貞各為門牌號碼基隆市○○區○○街00號1樓、5樓、7樓、同街60號5樓、7樓房屋之所有權人（即附表編號1至5「房屋門牌」欄

01 所示，下合稱系爭房屋），被告榮泰工程股份有限公司（下
02 稱被告榮泰公司）承攬被告亞青建設股份有限公司（下稱被
03 告亞青公司）之基隆市○○區○○段00000地號土地建築工
04 程（領有107基府都建字第00055號建照，下稱系爭工程），
05 被告榮泰公司為承造人即承攬人，被告亞青公司為起造人即
06 定作人。被告應均能預見系爭工程於施工或設計防免措施不
07 當時，會導致鄰房傾斜或倒塌，而應負有實施防免損害發生
08 措施之義務，竟疏未防止鄰地沉陷，並施作完整鄰房保護措
09 施，造成原告等人所有之系爭房屋及房屋所在社區翠莉大樓
10 之共同部分（以下與系爭房屋合稱系爭建物）受有如社團法
11 人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）民國11
12 3年8月21日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第8頁所示之
13 「梁、牆、平頂裂縫、門框變形等，以及系爭房屋所在建物
14 傾斜、地坪高程下陷之損害」（下稱系爭損害），且依系爭
15 鑑定報告第9頁所示，可知系爭工程施工期間直接造成之損
16 害（已排除施工前存在之損害瑕疵）不應歸責於系爭建物本
17 身建築品質。本件被告亞青公司為系爭工程之定作人，其交
18 付承攬人施工時，應注意承攬人之能力，並應注意工程之進
19 行安全，以免加害於鄰近建築物，而承攬人被告榮泰公司於
20 施工時，對鄰近系爭工程之原告等人所有之系爭建物造成系
21 爭損害，被告亞青公司交付承攬人施工，顯未注意承攬人之
22 能力，依上開說明，被告2公司既有上揭過失，渠等不法侵
23 害他人之權利及違反保護他人之法律，應負連帶損害賠償責
24 任。為此依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1
25 項、第189條但書、第196條等規定提起本件訴訟，就系爭房
26 屋交易價值減損部分，各請求每間房屋新臺幣（下同）150
27 萬元。並聲明：(一)被告應連帶給付原告杜陳阿菜150萬元及
28 自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
29 息。(二)被告應連帶給付原告張啟仁150萬元及自112年4月7日
30 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應
31 連帶給付原告朱仕彬150萬元整及自112年4月7日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被告應連帶給付原
02 告游宗凡150萬元整及自112年4月7日起至清償日止，按週年
03 利率百分之5計算之利息。(五)被告應連帶給付原告趙永貞150
04 萬元整及自112年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5
05 計算之利息。(六)原告願供擔保請求宣告假執行。(七)訴訟費用
06 由被告連帶負擔。

07 二、被告抗辯略以：

08 系爭鑑定報告之結果雖認系爭建物有因系爭工程之施工而受
09 有損害，然被告榮泰公司所提存之系爭提存金額，係以原告
10 等人名義將各房屋修復費用、公設修繕費用及非工程性補償
11 費用（被告主張可以作為原告建物受損修復後房屋交易價值
12 貶損之補償）及依基隆市建築爭議事件處理作業程序規定，
13 分別按基隆市建築爭議事件提存費用數額比率表，依原告等
14 人各戶於系爭鑑定報告所鑑估計算之修復費用數額，再依各
15 費用級距所定之加乘比率，加計比率表所定數額後計算為提
16 存總金額，故系爭提存金額，除修復費用、非工程性補償費
17 用外，尚有依前揭基隆市建築爭議事件處理作業程序規定之
18 額外加成金額，且其中非工程性補償費用，應可作為系爭建
19 物受損修復後房屋交易價值減損之補償，應列入本件被告已
20 給付之金額中抵銷扣除之，方屬公允。而系爭提存金額既足
21 以給付原告等人主張系爭建物因系爭損害所受之修繕損失及
22 交易價值損失之款項，並已生清償效力，故本件原告請求並
23 無理由。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)
24 訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利益判決，被告願供擔保請
25 准免於假執行。

26 三、本院之判斷：

27 (一)原告主張被告榮泰公司承攬被告亞青公司之系爭工程，系
28 爭工程施工期間，造成原告所有之系爭房屋受有「梁、牆、
29 平頂裂縫、門框變形等，以及系爭房屋所在建物傾斜、地坪
30 高程下陷之損害」（即系爭損害）等情，經本院囑託新北市
31 土木技師公會鑑定，鑑定結果略以：(一)系爭房屋及所屬社區

共用部分，是否因系爭工程之施工而受有損害，受有哪些損害？（僅指系爭工程本身直接造成之損害，請排除系爭工程施工前，系爭房屋已有之例如傾斜、高程下陷等情形，及系爭工程施工後因地震等非系爭工程之因素所造成之損害）？說明：1.依據系爭工程施工前鄰房現況鑑定、本次鑑定，以及被告提供之損害修復安全鑑定、安全監測資料顯示，系爭房屋及所屬社區翠莉大樓共用部分，確有因系爭工程之施工而受有損害。2.系爭房屋所受之損害，包括：梁、牆、平頂裂縫、潮濕、門框變形等，以及系爭房屋所在建物傾斜、地坪高程下陷之損害。(二)系爭工程直接造成之損害，能否判斷其中有無因系爭房屋本身建築品質之因素存在？如有，系爭工程影響比例為何？說明：…3.被告於系爭工程施工前，即依規定向台北市土木技師公會申請鄰房現況鑑定，並取得現況鑑定報告。報告內容應已詳實紀錄系爭房屋當時存在之損害瑕疵。後續系爭工程施工期間直接造成之損害（已排除施工前存在之損害瑕疵），則不應歸責於系爭房屋本身建築品質之因素。(三)第一項所示損害之修復方式及修復金額為何？（指修復至系爭房屋於系爭工程施工前之狀態。請就系爭房屋分戶鑑定）。說明：1.由於建築物損壞或瑕疵修復方式甚多，且因其構件作用、功能、材料特性及施工方法等，而多有所差異，以下僅就本案鑑定會勘所見建築物損害或瑕疵，參酌本公會鑑定手冊暨相關學理、經驗等，提出下列修復方式之原則及建議：…。2.損害修復參照「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書單價修訂本，臺北市政府都市發展局，113年3月23日」單價，系爭房屋損害之修復金額為：(1)基隆市○○區○○街00號1樓，計203,495元。(2)基隆市○○區○○街00號5樓，計27,103元。(3)基隆市○○區○○街00號7樓，計168,492元。(4)基隆市○○區○○街00號5樓，計23,157元。(5)基隆市○○區○○街00號7樓，計60,287元。(6)基隆市○○區○○街00號、60號B1F，計1,025,996元（本院按：鑑定報告於計算上略有錯誤，正確金額如附表

01 A項所示，且為兩造所無爭執）。(四)第一項所示損害修復後
02 （即修復至系爭房屋於系爭工程施工前之狀態），系爭房屋
03 （包括各該房屋所屬共用部分應有部分）之客觀交易價格有
04 無減損？減損之金額為何？說明：1.依據庭譽不動產估價師
05 聯合事務所出具之不動產估價報告書，系爭房屋之客觀交易
06 價格有減損之情形。2.系爭房屋減損之金額為：(1)基隆市○
07 ○區○○街00號1樓，計236,734元。(2)基隆市○○區○○街
08 00號5樓，計195,648元。(3)基隆市○○區○○街00號7樓，
09 計199,620元。(4)基隆市○○區○○街00號5樓，計195,648
10 元。(5)基隆市○○區○○街00號7樓，計199,620元。（詳如
11 附表C項）。有新北市土木技師公會113年8月21日新北土技
12 字第1130003860號函檢送鑑定報告（即系爭鑑定報告）附卷
13 可稽，則堪認系爭房屋因系爭工程受有系爭瑕疵，及系爭瑕
14 疵導致系爭房屋受有交易價值減損如附表C項所示。

15 (二)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
16 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保
17 護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明
18 其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。次按
19 民法第184條第2項之所謂法律，係指一切以保護他人為目的
20 之法律規範而言。建築改良物為高價值之不動產，其興建、
21 使用應依法管理（土地法第161條、建築法第1條、第28條參
22 照），倘於興建時有設計缺失、未按規定施工，或偷工減料
23 情事，即足以影響建築改良物本身之使用及其價值。關於建
24 築改良物之興建，建築法就起造人、承造人、設計人、監造
25 人所為規範（建築法第13條、第39條、第60條、第70條參
26 照），自均為保護他人為目的之法律，彼等應負誠實履行義
27 務，不得違反，如有違反而造成建築改良物之損害，對建築
28 改良物所有人，難謂毋庸負損害賠償責任。且此之所謂損
29 害，不以人身之損害為限，亦包括建築改良物應有價值之財
30 產損害在內，最高法院95年度台上字395號民事判決意旨參
31 照。又按建築物在施工中，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。建築法第69條前段定有明文。則被告榮泰公司於系爭工程施工過程，造成系爭房屋裂損及傾斜，應認有違反建築法第69條規定，依民法第184條第2項規定，自應負損害賠償責任。次按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限，民法第189條定有明文。又按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，或使鄰地之工作物受有損害，民法第794條定有明文，此係保護他人維持社會公共利益之規定，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有過失，最高法院95年度台上字第506號判決意旨參照。則原告主張被告亞青公司應依民法第189條、第184條之規定負損害賠償責任，亦屬有據。

(三)次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，不僅須填補債權人所失利益（即消極損害），並須填補債權人所受損害（即積極損害），民法第216條規定甚明。故損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡，最高法院97年度台上字第2601號民事判決意旨參照。本件系爭房屋因系爭工程受有系爭瑕疵，及系爭瑕疵導致系爭房屋受有交易價值減損如附表C項所示等情，業如前述，原告主張系爭房屋交易價值減損金額為各戶150萬元等情，並非可採。而被告榮泰公司業已依基隆市建築爭議事件處理作業程序規定，以原告5人名義將各戶修復費用、公設修繕費用、非工程性補償費用，及分別按基隆事件建築爭議事件提存費用數額比率表，依原告各戶於新北市土木技師公會111年9月23日鑑定報告書（下稱111年9月23日鑑定報告書）所鑑估計算之修復費用數額，再依各費用級距所定加成比率，加計比率表所定數額後計算為提存總金額，提存於法院，此有113年9月23日鑑定報告書節本影本、存證信函、提存書、國庫存款收款書等件影本在卷可稽，且為原告所無爭執。原告雖主張：被告榮泰公司提存之金額為修繕費用，其中「非工程性補償」係依使用

不便之程度而為補償，與交易價值減損不同等情，經查，原告主張本件損害為房屋修繕費用（包括共用部分分攤之修復金額）及系爭房屋交易價值貶損，而依系爭鑑定報告，損害修復金額、分攤修復金額及交易價格減損金額分別如附表A、B、C項所示，合計原告所受損害金額即如附表D項所示。而被告上揭提存之金額則如附表E項所示，則被告提存金額均已超逾原告所受損害金額，則原告之損害均已獲得填補，參以首開說明，原告即無從再請求被告賠償損害。從而，原告再請求被告給付系爭房屋交易價值減損之賠償，自無理由。

四、綜上所述，原告本件請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張舉證其攻擊防禦方法，核與判決結論無影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 11 月 25 日
民事第一庭 法官 高偉文

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 11 月 25 日
書記官 王靜敏

附表：112年度重訴字第31號							
編號	原告	門牌號碼	系爭鑑定報告鑑定結果(A. 項之金額為經兩造同意更正計算錯誤後之金額)				E. 已提存金額 (新臺幣)
			A. 損害修復金額 (新臺幣)	B. 分攤修復金額 (計算式：1,025,996 元 ÷ 14 戶，元以下四捨五入，新臺幣)	C. 交易價格減損金額 (新臺幣)	D. 總損害金額 (計算式：A + B + C，新臺幣)	
1	杜陳菜月	基隆市○○	203,623元	73,285元	236,734元	513,642元	544,076元

(續上頁)

01

		區○○街00 號1樓					
2	張啓仁	同上號5樓	40,202元	73,285元	195,648元	309,135元	472,170元
3	朱仕彬	同上號7樓	207,325元	73,285元	199,620元	480,230元	528,722元
4	游宗凡	同上街60號5 樓	23,162元	73,285元	195,648元	292,095元	470,138元
5	趙永貞	同上號7樓	73,400元	73,285元	199,620元	346,305元	538,868元