臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1405號

原　　告　周施秀惠
訴訟代理人　周清水
被　　告　城揚建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　許芬蘭
被　　告　允良營造有限公司
000000000000000000
訴訟代理人　楊智涵
被　　告　梁慶源沈鈺峰聯合建築師事務所
000000000000000000
法定代理人　梁慶源
　　沈鈺峰
共　　同
訴訟代理人　楊昌盛
　　黃建雄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣捌拾貳萬壹仟零伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之卅二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按合夥之事務，除契約另有訂定或另有決議外，由合夥人全體共同執行之。合夥之事務，如約定或決議由合夥人中數人執行者，由該數人共同執行之，民法第671條第1、2項分別定有明文。又非法人之團體設有代表人或管理人者，有當事人能力，為民事訴訟法第40條第3項所明定。此項代表人或管理人為該團體與人涉訟時，自應以該團體為當事人，而由

此項代表人或管理人為其法定代理人（最高法院27年度上字第766號判決意旨參照）。次按，能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺之人所為之訴訟行為，經取得能力之本人、取得法定代理權或允許之人、法定代理人或有允許權人之承認，溯及於行為時發生效力，民事訴訟法第40條第3項、第48條亦分別定有明文。查，本件梁慶源沈鈺峰聯合建築師事務所（下稱建築師事務所）為梁慶源與沈鈺峰於民國106年1月1日合夥成立之事業團體，梁慶源及沈鈺峰均為建築師事務所之法定代理人等情，有高雄市政府工務局109年8月5日高市工務建字第10937699300號函、財政部高雄國稅局109年8月5日財高國稅鼓服字第1092452366號函暨檢附之建築師事務所合夥契約書、身分證明等件附卷可稽（審訴卷第151至159頁），依前揭說明，應認建築師事務所為設有代表人之非法人團體，有當事人能力，又建築師事務所原僅列梁慶源為其法定代理人，嗣於112年12月1日補正沈鈺峰為法定代理人，有建築師事務所之民事補正狀及委任狀在卷可參（院四卷第251至255頁），揆諸上開規定，本件建築師事務所之法定代理權即因而補正而無欠缺，合先予敘明。

二、被告允良營造有限公司（下稱允良公司）之法定代理人於本院審理中，由丙○○變更為乙○○，業據具狀聲明承受訴訟，並有允良公司變更登記表在卷可參（院一卷第337至342頁），核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規定相符，應予准許。

三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）203萬7,500元，嗣於110年2月26日以民事陳報狀擴張聲明為：被告應連帶給付原告263萬元（院一卷第197頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：高雄市○鎮區○○段○○段0000地號土地之「You Star大樓」集合住宅工程（下稱系爭大樓工程），係由被告城揚建設股份有限公司（下稱城揚公司，與允良公司及建築師事務所併稱被告）起造、允良公司承攬，而由建築師事務所負責監造。惟因城揚公司定作指示疏失、允良公司施工疏失及建築師事務所監造疏失，違反民法第794條、建築法第69條等規定，造成原告所有之門牌號碼為高雄市○鎮○○街00號房屋（下稱系爭房屋）於000年00月間發生基地地層下陷、房屋傾斜、建物牆面斜裂、樓板龜裂、磁磚爆裂及漏水等損害情形，原告受有包括修繕費用123萬零360元、租金損失35萬6,000元、系爭房屋交易價值減損100萬元、房屋修繕期間之外宿費用7萬6,500元及精神慰撫金30萬元等損失。原告於107年11月30日向高雄市政府工務局提出陳情，經高雄市政府工務局於107年12月13日及同年月20日分別函請被告儘速與原告協調修復賠償事宜，詎被告以系爭房屋之屋損狀況非系爭大樓工程所致，而拒絕賠償原告前揭損失。為此，爰依民法第184條第2項、第185條第1項前段及第195條第1項規定等規定，請求被告就前揭損失負連帶損害賠償責任等語。並聲明為：被告應連帶給付原告263萬元。

二、被告則以：城揚公司無定作指示之缺失，允良公司無施工之疏失，建築師事務所亦無監造疏失，且城揚公司及允良公司均為法人，並無適用民法侵權行為規定之餘地，且建築師事務所雖負有監造之責，但建築師事務所並不負責地下室開挖工程安全措施之「施工技術指導」及「施工安全檢查」，故原告無由依民法第184條第2項規定請求建築師事務所負損害賠償責任。又依臺灣省土木技師公會108年11月28日「城揚建設股份有限公司高雄市○鎮區○○○路○○○○○○○0鄰○○○○○○○○○○號0000000000）」，該鑑定報告書雖有紀錄到系爭房屋傾斜率有增加之情，但傾斜率增加原因眾多，非必係因系爭大樓工程所致，況該鑑定報告書亦有明確記載「英德街93號建築物安全無虞」，縱系爭房屋傾斜係因

允良公司施工所致，原告亦無損害可言。又被告否認系爭房屋之屋損與系爭大樓工程有關，縱臺灣省土木技師公會112年2月3日就本件之系爭房屋屋損鑑定報告書（案號0000000000，下稱112年鑑定報告書）認定系爭房屋之屋損維修費用為123萬零360元，其中超估部分應予扣除，且材料費用應予折舊計算。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

㈠城揚建公司、允良營公司、建築師事務所分別為系爭大樓工程之之起造人、承攬人及監造人。

㈡系爭大樓於106年7月3日開工，108年10月18日由高雄市政府核發(108)高市工建築使字第01917號使用執照。

㈢原告所有、坐落於門牌號碼為高雄市○鎮區○○街00號房屋（即系爭房屋），於000年00月間發生房屋損害事件，原告於107年11月30日向高雄市政府工務局提出陳請書。

㈣系爭房屋之建築完工日期為65年1月12日。

㈤臺灣省土木技師公會108年11月28日「城揚建設股份有限公司高雄市○鎮區○○○路○○○○○○○0鄰○○○○○○○○○○○號：0000000000）」就高雄市○鎮區○○街00號房屋之鑑定結論為「英德街93號建物安全無慮」。

㈥112年鑑定報告書之鑑定結果認定「系爭房屋之傾斜率仍在允許範圍，無需扶正或非工程性補償費用」、「損害修復費用為新臺幣123萬零360元」。

四、本院得心證之理由

㈠系爭房屋有無因系爭大樓工程，致生損害？

1.系爭房屋於106年及108年均由臺灣省土木技師公會之甲○○○○就系爭房屋之安全狀況為安全鑑定作業，此有臺灣土木技師公會106年7月12日「高雄市○鎮區○○○路○○○○○○○鄰○○○○○○○○○○○號：高000-0000，節錄本）」（下稱106年現況鑑定報告）及108年11月28日「城揚建設股份有限公司高雄市○鎮區○○○路○○○○○○○0鄰○○○○○○○○○○○號：0000000000）」在卷可參（詳如鑑定報

告卷）。又甲○○○○到庭作證，就上開二鑑定報告說明略謂：系爭房屋之S7及S8測量點，於106年測量時，傾斜率分別為1/1467及1/8867；108年於系爭大樓結構體完成時再進行測量，S7測量點偏移了0.33公分，傾斜率變更為1/888，S8測量點則偏移了0.23公分，傾斜率變更為1/1170，惟傾斜率均小於安全數值1/200，因系爭房屋附近並無其他工地，故認系爭房屋之傾斜變化係因系爭大樓工程施工所致，但傾斜變化率極小且仍在安全範圍內，系爭房屋之結構安全無虞，系爭房屋雖有沈陷問題，也有角變量之變化，可能會造成系爭房屋有所損害等語（院一卷第213至215頁）。本院考量前二鑑定報告均是由具專業能力之土木技師所製作，且測量時間分別係在系爭大樓結構體施作前及完成後，製作過程均依據臺灣省土木技師公會鑑定手冊辦理，是堪認甲○○○○依其所製作之前二鑑定報告及親身鑑定之見聞，證稱系爭房屋之傾斜及屋損均係系爭大樓工程所致等語可信。

2.又本院囑託臺灣省土木技師公會就系爭房屋鑑定屋損修補費用，臺灣省土木技師公會所提出之112年鑑定報告書之鑑定結果認定，「鑑定技師依原告代理人指出損壞位置，先行比對現況鑑定報告（臺灣省土木技師公會案號高000-0000），排除現況鑑定已存在之損壞，對於新增損壞或原有損壞擴大，進行照相、紀錄，並丈量修復數量；損壞位置示意圖、損壞調查紀錄表及照片詳附件六」及「S7傾斜率為1/541（向西）及，S8傾斜率為1/499（向南），均較現況鑑定（即106年現況鑑定報告）時傾斜增加，但傾斜率＜1/200，仍在允許範圍，故無須為扶正或非工程性補償費用」（詳外放之112年鑑定報告書第3頁），堪認系爭房屋確實係因系爭大樓工程而對系爭房屋之傾斜率持續發生影響，故112年鑑定報告書所認定之系爭房屋新增損壞及損壞擴大部分，應認均係系爭大樓工程所致。

㈡被告是否具有侵權能力？

1.按法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險

之能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第184 條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平（最高法院108年度台上字第2035號判決意旨參照）。查，上開說明為最高法院關於法人侵權能力之統一法律見解，是本院自應受該判決意旨拘束，故城揚公司及允良公司雖屬法人，仍具有侵權行為能力，應就其組織活動所生之損害負損害責任。

2.次按合夥人因經營共同事業，須有合夥代表、一定之組織、財產及活動管理機制，故於契約之外，亦同時表現團體之性質，與法人之本質並無軒輊（最高法院101年度台上字第1695號判決意旨參照），是建築事務所雖屬合夥之非法人團體，然依前揭說明，應認與城揚公司及允良公司相同，亦有侵權能力，如其組織活動造成損害，亦應負損害賠償責任。

㈢被告是否應負連帶損害賠償責任？

1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項前段定有明文。次按建築物在施工中，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。此防免義務，無論承造人、監造人或起造人皆為義務主體。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，此觀諸建築法第26條第2 項、第69條、第89條規定即明。又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。民法第774 條定有明文。該條規定，依同法第800條之1規定，於土地利用人準用之。揆諸上開規定之立法目的，重在建築物之安全，責令起造人等於建築時不得使鄰地地基動搖及建物損壞或有其他損害他人財產之情形，均屬民法第184條第2項所定保護他人之法律。查，城揚公司、允良公司、建築師事務所分別為系爭大樓工程之起造人、承攬人及監造人，為兩造所不爭執，且被告均負侵權能力如前所述，系爭房屋確係因系爭大樓工程

而受有損害，依前開說明，被告即均負有建築法所規範之防免義務，如有違反致生危害於他人，即應負連帶損害賠償責任。

2.至建築師事務所雖抗辯建築師法於73年間已刪除建築師應負責指導施工方法及檢查施工安全之規定等語，惟同法第18條第2 款仍明定，建築師受委託辦理建築物監造時，應遵守建築法令所規定監造人應辦事項，而上開建築法第26條第2 項等規定，已明定任監造人之建築師，負有防止建築過程中致鄰地產生損害之監造義務，故建築師事務所上開抗辯為本院所不採。

㈣原告所受損害為何，其主張之賠償金額，有無理由？

1.系爭房屋損壞修復費用部分

⑴按負損害賠償責任者，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之原狀。債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第 3項分別定有明文。債權人所得請求者既為回復原狀之必要費用，倘以修復費用為估定其回復原狀費用之標準，則修理材料以新品換舊品時，即應予折舊（最高法院110年度台上字第3205號判決意旨參照）。查，系爭房屋建築完成日期為65年1月22日，且為鋼筋混凝土造之房屋，依財政部訂頒之固定資產耐用年數表，耐用年限為50年，故原告於107年10月發現系爭房屋因系爭大樓工程興建而受有損害，系爭房屋使用時間業已42年10月，而依附件即112年鑑定報告書所附之系爭房屋損壞修復費用計算表，系爭房屋損壞修復費用之材料部分為57萬8,488元、工資部分為65萬1,871元，則屬於應折舊計算之材料部分之每年折舊率為50分之1 ，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6 項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，系爭房屋自興建完成至發現鄰損之期間，業已使用42年10月，則材料扣除折舊後之修復費用估定

為9萬2,634元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即578,488÷(50+1)≒11,343（小數點以下四捨五入）；2.折舊額 ＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）×（使用年數）即(578,488－11,343）×1/50×（42+10/12）≒485,854（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即578,488－485,854＝92,634】，加計無庸折舊之工資費用後，系爭房屋損壞修補費用應為74萬4,505元（計算式：9萬2,634元＋65萬1,871元＝74萬4,505元）。

⑵原告固主張系爭房屋之損壞修復費用之材料費用部分不應折舊計算，且臺灣省土木技師公會以112年3月23日（112）省土技字第高0162號函亦說明其鑑定手冊及高雄市建築工程施工損害鄰房鑑定手冊均明訂「損壞修復不考慮修復工程項目之折舊」原則（院四卷第35至43頁）等語，然本院考量新品換舊品需折舊計算價值為現行實務所採通說，原告及臺灣省土木技師公會並未說明何以系爭房屋修復之材料費用部分不予折舊之法理，亦未說明鑑定手冊採「損壞修復不考慮修復工程項目之折舊」原則之具體理由，復未提出工程界對前開最高法院見解評釋之討論意見或相關學術文章，故原告及臺灣省土木技師公會前開修繕之材料費用不予折舊計算之主張，洵屬無據，為本院所不採。

⑶至被告雖抗辯附件所示之修復費用有超估部分，依其比對106年現況鑑定報告及工程實務經驗，認為材料及工資均有超估，鑑定之修復費用應先扣除47萬1,366元（材料部分為26萬9,714元、工資部分為20萬1,652元）後再就材料部分予以折舊計算云云（院四卷第135至143頁），惟112年鑑定報告書就鑑定過程已有敘明係先比對106年現況鑑定報告，排除106年現況鑑定時已存在之損壞，對於新增損壞或原有損壞擴大部分，進行照相、紀錄，並丈量修復數量，有112年鑑定報告書之附件六（含損壞位置示意圖、損壞調查紀錄表及照片）等在卷可參（詳外放112年鑑定報告書第3頁、附件六第1至36頁），是被告前揭抗辯僅為其等片面主張，難認有

據。

2.系爭房屋修繕期間外宿費用部分：

原告主張系爭房屋修繕期間之外宿費用為7萬6,500元，原告雖未就其主張金額提出相關事證，惟被告均稱如本院認有外宿必要性，其等就不爭執原告主張之外宿費用金額等語（院四卷第216頁）。查，系爭房屋需修繕之項目如附件所示，工程項目包含地坪、牆面、廢棄物清運及室內清潔等，堪信原告主張系爭房屋修繕期間無法居住其內之說法可信，故系爭房屋修繕期間，原告確有外宿需求以俟系爭房屋修繕完竣，故依前揭被告於本院審理期間所為陳述，應認被告就原告主張系爭房屋於修繕期間有外宿費用發生乙事已不再爭執，故原告主張系爭房屋修繕期間之外宿費用7萬6,500元，為有理由。

3.系爭房屋租金收入損失部分：

原告起訴時原主張系爭房屋因本件鄰損事件，致有一樓店面之租金損失14萬4,000元，嗣擴張請求租金損失金額為36萬元（院一卷第177、197頁），原告雖陳述其將系爭房屋1樓於90年至000年00月間出租予訴外人陳坤祈，並提出90年至92年間之租賃契約以為憑據（審訴卷第333頁、院一卷第134頁），惟縱認原告上開所為之陳述為真，然系爭房屋顯於105年11月以後並無出租予第三人使用之事實，亦即系爭大樓工程於106年7月3日開工後，至原告於000年00月間發現系爭房屋因系爭大樓工程施作而有屋損現象時，期間未有原告將系爭房屋租賃予第三人使用而收取租金報酬之事實存在，原告復未舉證上開期間曾有洽談磋商之租賃合約係因系爭大樓工程或屋損狀況而無法締約之情，是原告主張其因系爭大樓工程致有租金損失云云，自是難認有據，原告請求被告應填補其租金損失部分，無由准許。

4.系爭房屋交易價值貶損部分：

⑴按鑑定人由受訴法院選任，並定其人數；法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，

應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限，民事訴訟法第326條第1、2項分別定有明文可參。查，兩造於110年6月29日言詞辯論程序均同意由本院自包含「大有國際不動產估價師事務所」（下稱大有事務所）在內之四間不動產估價師事務所中，以抽籤方式決定之，嗣由兩造將前揭四間不動產估價師事務所名單折疊後置入紙袋，由本院搖晃紙袋後抽出「大有事務所」，本院抽籤後再次詢問兩造是否同意由法院委請「大有事務所」進行鑑定，兩造均表示同意，且原告明確表示「只就房屋傾斜導致價值貶損部分請求鑑定，不再就屋損導致價值損部分請求鑑定，屋損部分只請求修補費用」等語（院二卷第24至25頁）；又本院於110年9月10日言詞辯論程序復詢問原告「請求大有事務所鑑定房屋交易價格貶值部分，要法院請估價師補充哪些考慮因素？」，原告訴訟代理人當庭表示「主要是地層下陷及傾斜造成系爭房屋跌價損失，不會再增加請求考慮之因素，原告會在110年9月17日前完成鑑定費之預納」等語，並由原告訴訟代理人當庭簽名為憑，此有本院110年9月10日言詞辯論程序筆錄在卷可稽（院二卷第25及148頁），是本院係於兩造鑑定人合意由大有事務所就系爭房屋交易價值貶損進行鑑定後，始依法委託大有事務所為之，故大有事務所於11年5月4日所出具之鑑定報告（案號：110大有估字第VL-N-00000000號，下稱大有估價報告）之證據形式合法性殆無疑義，本院自得以之作為認定系爭房屋有無交易價值貶損事實之證據。至原告於111年3月17日起，即屢以書狀或是當庭陳述大有估價報告其與大有事務所簽立而製作，大有估價報告為偽造之鑑定報告，不得援以為裁判基礎，如法官援引該報告為判決依據，即屬枉法裁判，原告將對法官提出刑事告訴云云，惟前揭原告上開說法實屬個人意見表達，於法無據，自為本院所不採。

⑵原告主張系爭房屋因系爭大樓工程致生傾斜、下陷等情，受有市場價值之減損等語，被告則抗辯系爭房屋斜率小於200

分之1，無結構安全之虞，並無市場價值減損等語。查，大有估價報告就系爭房屋進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及估價師專業意見分析後，就「未發生傾斜及沉陷瑕疵」之系爭房屋採用成本法及收益法等二種估價方法；「發生傾斜及沉陷瑕疵」之系爭房屋採間接比較法及收益法進行評估，最終決定「未發生傾斜及沉陷瑕疵」及「發生傾斜及沉陷瑕疵」之最終決定估價金額分別為「1,133萬零246元」及「1,131萬1,633元」，兩者差異率為0.1645%，進而認定該減損率對於系爭房屋發生損害前後價格無顯著差異，即污名效果不顯著，故認系爭房屋無交易性貶值或污名價值減損情形（詳外放大有估價報告第2頁）。又原告雖執大有估價報告為違法證據，不得為本院判決基礎云云，惟兩造並未就大有估價報告之估價過程或價值估算判斷爭執有何違法或不當之情，而大有估價報告之形式合法亦已如前述，堪認大有估價報告之鑑定內容可信，故原告請求被告連帶賠償系爭房屋交易價值貶損金額100萬元，難認有據，不應准許。

5.精神慰撫金部分：

⑴不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段固有明文。是不法侵害他人居住安寧之人格法益，以情節重大者為限，被害人始得依上開規定請求賠償相當之金額（最高法院92年度台上字第164號裁判要旨參照）。

⑵查原告雖主張系爭房屋有傾斜下陷，必須忍受房屋龜裂、磁磚爆裂等危險，已造成其長期精神傷害，故請求被告連帶賠償精神慰撫金共30萬元云云（院一卷第183頁），惟系爭房屋縱有受如附件所示之屋損狀況，亦屬原告財物上損失，究非原告之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或其他人格法益受侵害，且原告復未提出其因系爭大樓工程施工而造成其精神上損害，或因屋損狀況而致身心健康受有侵害

或影響等相關事證，原告既未提出證據以實其說，其此部分請求自屬無理由，礙難准許。

6.依上開說明，原告得請求被告連帶賠償者，為系爭房屋損壞修補費用之74萬4,505元及外宿費用之7萬6,500元，合計82萬1,005元（計算式：74萬4,505元＋7萬6,500元＝82萬1,005元），逾此數額之請求，則屬無據。

五、原告主張被告應依侵權行為法律關係，連帶賠償原告其所受損害82萬1,005元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，核與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　21　　日

民事第七庭　　法　官　林育丞

以上正本係照原本作成。

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（並附與被告人數相等之繕本）。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　　112　　年　　12　　月　　25　　日

書記官　陳孟琳

附件：112年鑑定報告書之損壞修復費用計算表