

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第916號

原告 郭秀櫻
訴訟代理人 林樹根律師
複代理人 邱麗妃律師
被告 光洲建設股份有限公司

法定代理人 柯俊吉
被告 光盛營造股份有限公司

法定代理人 柯俊吉
上二人共同
訴訟代理人 王恒正律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年3月30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、原告主張：被告光盛營造股份有限公司（下稱光盛公司）承攬被告光洲建設股份有限公司（下稱光洲公司）發包之「青海段661住宅新建工程」，在坐落高雄市○○區○○段000地號土地上興建地下4層，地上分別為22層、23層之集合式住宅2棟（建案名稱為耘翠大樓，下稱系爭大樓），於民國106年3月11日開始施工。又伊所有門牌高雄市○○區○○○○路00號1樓房屋（建案名稱為康橋大樓，下稱系爭房屋）緊鄰系爭大樓工地，因被告光盛公司於施工過程中，未依建築法第69條前段及建築技術規則建築構造編第62條規定，採取必要防護措施，致系爭房屋於108年5月間出現如附表所示共9項瑕疵。被告光盛公司違反上開建築法規，致系爭房屋受損，應依民法第184條第2項規定，對伊負損害賠償責任；被

01 告光洲公司為系爭大樓之定作人及土地之利用人，其定作或
02 指示有過失，且疏未注意保護鄰地建築物免於損害，違反民
03 法第800條之1準用同法第794條規定，亦應依民法第184條第
04 1項前段、第2項及第189條但書規定（三者請擇一為有利於
05 伊之判決），對伊負損害賠償責任。而被告上開過失行為，
06 為系爭房屋受損之共同原因，依民法第185條第1項前段規
07 定，伊得請求被告連帶賠償損害。其次，系爭房屋因被告上
08 開過失行為受損，需支出修復費用新臺幣（下同）375萬
09 元，扣除被告光洲公司於109年3月13日為伊提存之7萬9,727
10 元，伊尚得請求被告連帶賠償367萬273元等情，並聲明：(一)
11 被告應連帶給付原告367萬273元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願
13 供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：其等否認系爭房屋有如附表所示共9項瑕疵，亦
15 否認上開瑕疵為被告光盛公司施工不慎或被告光洲公司定
16 作、指示有過失所致。又被告光洲公司前因原告指稱系爭房
17 屋因興建系爭大樓而受損，於108年9月6日委請高雄市結構
18 工程工業技師公會（下稱結構技師公會）進行鑑定，鑑定結
19 果除未認定系爭房屋之損害乃被告光盛公司興建系爭大樓所
20 致外，亦認系爭房屋所在之康橋大樓並未下陷傾斜，自難認
21 系爭房屋受損與其等有關。其次，縱認系爭房屋確因興建系
22 爭大樓而受損，被告光洲公司亦已依結構技師公會鑑定之修
23 復費用6萬6,439元，再加2成，為原告提存7萬9,727元，而
24 履行損害賠償責任，則原告再依侵權行為法律關係，請求其
25 等連帶賠償367萬273元，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲
26 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
27 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)、被告光盛公司承攬被告光洲公司發包之「青海段661住宅新
30 建工程」，在坐落高雄市○○區○○段000地號土地上興建
31 系爭大樓。系爭大樓於106年3月11日開始施工，並於109年3

01 月27日取得使用執照。

02 (二)、原告與被告光洲公司修繕主任林威池於108年5月18日一同前
03 往系爭房屋，並書寫如本院卷一第29頁所示之服務受理單。

04 (三)、被告光洲公司於101年12月10日委請高雄市土木技師公會
05 (下稱土木技師公會)對系爭房屋進行鑑定，經該會於102
06 年3月12日作成如本院卷一第223至229頁所示案號101-314鑑
07 定報告。

08 (四)、被告光洲公司於108年9月6日委請結構技師公會對系爭房屋
09 進行鑑定，經該會分別於108年11月9日、108年11月21日及1
10 08年12月5日進行第1、2、3次會勘，並作成如本院卷一第14
11 7至203頁所示鑑定報告。

12 (五)、被告光洲公司於109年3月13日，依結構技師公會鑑定之系爭
13 房屋修復費用6萬6,439元，再加2成，為原告提存7萬9,727
14 元(本院109年度存字第234號)。

15 四、本件之爭點為：(一)系爭房屋是否因被告興建系爭大樓而產生
16 瑕疵？如是，其所生瑕疵為何？(二)原告請求被告連帶賠償系
17 爭房屋修復費用367萬273元本息，有無理由？茲分述如下：

18 (一)、系爭房屋是否因被告興建系爭大樓而產生瑕疵？如是，其所
19 生瑕疵為何？

20 1.經查，被告光洲公司於系爭大樓開始施工前之101年12月10
21 日，委請土木技師公會對系爭房屋進行鑑定，經該會於102
22 年3月12日作成如本院卷一第223至229頁所示案號101-314鑑
23 定報告，其後被告光洲公司於施工期間之108年9月6日委請
24 結構技師公會對系爭房屋進行鑑定，經該會分別於108年11
25 月9日、108年11月21日及108年12月5日進行第1、2、3次會
26 勘，並作成如本院卷一第147至203頁所示鑑定報告之事實，
27 為兩造所不爭執，堪認屬實。觀諸上開鑑定報告，可見土木
28 技師公會於101年12月25日前往系爭房屋鑑定時，系爭房屋
29 並無任何瑕疵，惟結構技師公會於108年11、12月間前往鑑
30 定時，系爭房屋已有牆壁裂隙、牆壁面性龜裂、牆壁白華現
31 象(即壁癌)、牆壁磁磚裂隙及採光罩污損等瑕疵(下稱牆

壁裂隙等瑕疵，見本院卷一第179至185頁），而結構技師公會鑑定時除依據現場勘查確認外，另有比對土木技師公會案號101-314鑑定報告書內容，並輔以技術性之專業判斷，以確立系爭房屋損壞之部位及範圍（見本院卷一第148頁），互核以觀，堪認系爭房屋確因被告興建系爭大樓，而出現牆壁裂隙等瑕疵。被告雖辯稱：土木技師公會之鑑定報告較為簡略，不足以證明系爭房屋在系爭大樓興建前即無任何瑕疵，且結構技師公會已認定康橋大樓並未下陷傾斜，研判損害可能為歷年地震效應影響或因常年熱漲冷縮導致，難認系爭房屋出現牆壁裂隙等瑕疵為其等所致云云，然被告就土木技師公會之鑑定報告有何較為簡略之情事，並未提出任何證據加以證明，所辯自無足採。又結構技師公會鑑定報告固認系爭房屋所在之康橋大樓各測點最大下陷值20mm遠小於基礎構造設計規範所規定之混凝土筏式基礎容許沉陷量300mm，然康橋大樓之下陷值是否在容許範圍內，與系爭房屋牆壁裂隙等瑕疵是否因系爭大樓之興建而產生，尚屬二事，自難以康橋大樓未有明顯下陷或傾斜之情形，即遽認上開瑕疵非被告興建系爭大樓所致，且鑑定報告關於研判損害可能為歷年地震效應影響或因常年熱漲冷縮導致部分，乃針對遠見美術紀大廈各標的物，而非針對康橋大樓（見本院卷一第149頁），被告此部分所辯，尚有誤會。是被告執前詞辯稱系爭房屋出現牆壁裂隙等瑕疵，非其等興建系爭大樓所致云云，並無可採。

2. 結構技師公會於108年11月9日進行第1次會勘，而108年11月9日，系爭大樓全部23層結構體均已興建完畢，僅剩部分內外裝修及外牆鷹架尚未拆除一節，業據被告提出工程日報表為據（見本院卷二第141頁），兩造復均陳稱：108年11月9日至109年3月27日，被告就系爭大樓並無足以影響系爭房屋之施工等語（見本院卷二第133、145、146頁），可見被告於108年11月9日「以後」即無任何足以影響系爭房屋之施工，且指定結構技師公會鑑定，乃經兩造同意，原告於鑑定

時在場等情，業據原告陳明在卷（見本院卷二第99、100頁），則除原告得以舉證證明結構技師公會之鑑定過程有明顯疏漏或瑕疵外，應認該會所為之鑑定結果為可採。查系爭房屋經結構技師公會鑑定有牆壁裂隙等瑕疵，已如前述，原告雖主張：結構技師公會鑑定時未考慮下雨之情況，且故意忽略系爭房屋漏水情形，所為鑑定不夠精確云云，並提出系爭房屋110年6月24日、6月29日及8月8日因下雨而漏水之照片為證（見本院卷二第41至69頁），然原告於鑑定時在場，其在110年6月24日之前不曾提出下雨時之照片，則上開照片所顯示之漏水情況是否確為被告興建系爭大樓所致，即非無疑，否則焉會自108年11月9日結構技師公會第1次會勘至110年6月24日或8月8日間下雨均無此現象？自難認系爭房屋於110年6、8月間因下雨而漏水，與系爭大樓之興建有關，上開照片不足採為有利於原告之證據。又結構技師公會鑑定之修復標準，係各類損壞均以修復至外觀平整美觀、「恢復原狀」（即「原本不漏水，得以正常使用之狀態」）為原則（見本院卷二第148頁，十一、修復原則及標準第1點），顯見結構技師公會並未將下雨時之狀況排除。其次，結構技師公會係進行系爭房屋內部勘察，現場丈量各結構龜裂寬度及長度、損壞或異樣之範圍，並予進行拍照存證及記錄，「另比對土木技師公會000-000號現況鑑定書內容」，並輔以技術性之專業判斷，確立系爭房屋有牆壁裂隙等瑕疵之鑑定結果，並據以作成修復費用鑑估（見本院卷一第148頁），益見結構技師公會所為修復費用鑑估已將系爭房屋漏水（包含壁癌）之修復予以考慮，而無原告所指刻意忽略漏水之情事甚明。原告既未能舉證證明結構技師公會之鑑定有所指疏漏之處，則其執前詞主張該會之鑑定結果不夠精確云云，即難採信。

- 3.原告雖謂其於結構技師公會鑑定時，有當場向鑑定人員表示系爭房屋尚有其他瑕疵，但鑑定人員均置之不理云云，然其此一說詞未據舉證以實其說，已難遽信。且原告所主張如附

01 表所示共9項瑕疵，乃其與被告光洲公司修繕主任林威池一
02 同前往查看並記載於服務受理單（見本院卷一第29頁），此
03 與結構技師公會到場勘查並認定牆壁裂隙等瑕疵，大致相
04 符，益見該會並無原告所指鑑定疏漏之情形。再者，被告光
05 洲公司係在原告與林威池一同前往系爭房屋查看並書寫服務
06 受理單後，委請結構技師公會鑑定，認系爭房屋有牆壁裂隙
07 等瑕疵，則原告再以結構技師公會鑑定「前」由其與林威池
08 在無鑑定人在場之情形下所書寫之服務受理單，主張系爭房
09 屋有如附表所示共9項瑕疵云云，亦難遽信。是原告既未能
10 舉證證明結構技師公會之鑑定結果有何疏漏或明顯瑕疵，揆
11 諸前揭說明，上開鑑定結果即足資為判斷系爭房屋瑕疵之依
12 據，原告就此部分聲請再送高雄市建築師公會鑑定，核無必
13 要，爰不依聲請送鑑定。

14 4.從而，系爭房屋因被告興建系爭大樓而產生牆壁裂隙等瑕
15 疵，堪予認定。

16 (二)、原告請求被告連帶賠償系爭房屋修復費用367萬273元本息，
17 有無理由？

18 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
20 任。但能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵
21 害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。承攬人因執行承攬
22 事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。
23 但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。民法第184條
24 第1項前段、第2項、第185條第1項前段及第189條固分別定
25 有明文。惟查，系爭房屋因被告興建系爭大樓而產生牆壁裂
26 隙等瑕疵，經結構技師公會鑑定其修復費用為6萬6,439元，
27 被告光洲公司已就此數額再加2成，為原告提存7萬9,727元
28 等情，為兩造所不爭執，並有前揭鑑定報告及提存書附卷足
29 稽（見本院卷一第170、171頁），堪認被告業已賠償原告系
30 爭房屋修復費用，且此部分費用亦經原告起訴時予以扣除，
31 而不在原告本件請求之範圍內，自無再予判准之必要。

- 01 2.原告雖主張結構技師公會未考慮漏水修復部分，且鑑定之修
02 復費用均屬過低云云。然結構技師公會所為鑑定，已將漏水
03 （包含壁癌）之修復予以考慮，業如前述，且上開鑑定結
04 果，乃經該會現場勘查確認，輔以技術性之專業判斷，確立
05 損壞之部位及範圍，並記錄地坪、牆面及飾面等損壞情形，
06 研議各損壞之修復方式，以修復至恢復原狀為原則，復彙整
07 各應修復之工程項目及計算各工程項目應修復之工程數量
08 後，依據「高雄市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊（102.
09 5修訂本）」編訂各修復項目之參考單價，而為鑑估（見本
10 院卷一第148頁）。本院審酌本件係經兩造合意指定結構技
11 師公會鑑定，該會對於建物損壞之鑑定復具有一定之公信
12 力，因認該會所為上開鑑定結果應屬客觀、可信，原告既未
13 能提出任何證據證明鑑估過程或結果有何瑕疵或錯誤，則其
14 執前詞陳稱鑑定結果過低云云，自無足取。至原告固另提出
15 估價單（見本院卷一第33頁），主張系爭房屋之修復費用為
16 375萬元云云，惟上開估價單之估價日期為109年3月6日，距
17 離結構技師公會108年11月9日第1次會勘已有將近4個月，其
18 上所載瑕疵修復是否與被告有關，並非無疑。況依原告所
19 述，系爭房屋僅有窗臺下方、木門踢腳板處、小孩房門踢腳
20 板壁癌，主、客臥浴室磁磚裂（主臥8片，客臥2-3片），走
21 道兩側（含廚房前）牆壁、客廳大門旁窗戶左上角、主臥木
22 門左上角、床頭上牆壁裂痕等瑕疵，何以竟需將「牆面及地
23 磚打除」、「主浴及客浴整間打除」，重新更換「衛浴設備
24 及龍頭、馬桶、臉盆」，並進行「廚房水管抓漏」？顯然不
25 合常理。是上開估價單不足採為有利於原告之證據，原告執
26 此而謂系爭房屋之修復費用高達375萬元云云，要無可採。
27 原告就此部分聲請傳訊證人即出具上開估價單之人張簡照
28 麟，以證明估價之經過及依據，亦無必要，爰不依聲請傳
29 訊。
- 30 3.從而，原告依前揭規定，請求被告再連帶賠償其系爭房屋修
31 復費用367萬273元本息，自屬無據。

五、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前段及第189條但書規定，請求被告連帶給付其367萬273元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 20 日
民事第二庭 法 官 林婕妤

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。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 111 年 4 月 20 日
書記官 黃雅慧

附表：

編號	瑕疵內容	備註
1	主臥窗檯下方壁癌嚴重	左列瑕疵內容出自本院卷一第29頁所示之服務受理單。
2	主臥木門右邊踢腳板處壁癌與裂痕約60公分長	
3	主臥浴室磁磚裂（浴缸兩側約8片）	
4	客浴磁磚裂約2-3片（淋浴龍頭旁）	
5	走道兩側牆壁裂痕嚴重（含廚房牆壁→嚴重）	
6	客廳大門旁窗戶左上角大裂痕至天花板	
7	主臥大門左上角裂痕嚴重	
8	小孩房門右側踢腳板壁癌50公分	
9	床頭上牆壁3道大裂痕	