

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第81號

原告 謝宜蓓
謝馨慧
劉年華

共同

訴訟代理人 陳樹村律師
宋瑞政律師

被告 文陽鑫建設開發股份有限公司（即原文陽鑫建設開發有限公司）

0000000000000000

法定代理人 趙子文

訴訟代理人 李榮唐律師
陳欣怡律師
吳啓源律師

複代理人 黃柔雯律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告謝宜蓓、謝馨慧各新臺幣貳佰零壹萬捌仟捌佰柒拾元，及均自民國一百一十年三月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告劉年華新臺幣肆佰陸拾肆萬零陸佰肆拾貳元，及自民國一百一十年三月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之八十三，餘由原告謝宜蓓、謝馨慧各負擔百分之一、原告劉年華負擔百分之十五。

五、本判決第一項於原告謝宜蓓、謝馨慧分別以新臺幣陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如分別以新臺幣貳佰零壹萬捌仟捌佰柒拾元為原告謝宜蓓、謝馨慧預供擔保，得

01 免為假執行。

02 六、本判決第二項於原告劉年華以新臺幣壹佰伍拾肆萬陸仟元為
03 被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰陸拾肆萬
04 零陸佰肆拾貳元為原告劉年華預供擔保，得免為假執行。

05 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 壹、程序部分：

08 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
09 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
10 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴聲明原請求：(一)被
11 告應賠償原告謝宜蓓、謝馨慧新臺幣（下同）4,000,000
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息；(二)被告應賠償原告劉年華3,500,000元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
15 之利息；嗣於民國112年3月17日具狀變更聲明為(一)被告應賠
16 償原告謝宜蓓、謝馨慧4,237,740元；(二)被告應賠償原告劉
17 年華6,186,385元，利息部分則不變。核其所為，應屬擴張
18 應受判決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：附表編號1.所示房屋（下稱系爭房屋2號）為原
21 告謝宜蓓、謝馨慧共有（權利範圍各二分之一），附表編號
22 2.所示房屋（下稱系爭房屋6號，與系爭房屋2號合稱為系爭
23 房屋），因被告於鄰近施工之建案（下稱系爭工程）長時間
24 機械打除混凝土的震動引起土方壓密現象造成沉陷，致系爭
25 房屋下陷、傾斜及裂損，導致原告需修繕、頂升扶正系爭房
26 屋，且系爭房屋之交易價值亦受有減損。又原告就系爭房屋
27 存有相當之精神寄託，且系爭房屋客觀上已達無法居住之狀
28 態，原告自得請求被告就其施工不慎行為，賠償精神慰撫金
29 予原告（請求之損害賠償項目及金額如附表所示）。為此，
30 爰依民法第184條第1項前段及第2項、第794條、第195條第1
31 項等規定，提起本件訴訟，請求如附表所示之金額等語。並

01 聲明：(一)被告應給付原告謝宜蓓、謝馨慧各2,118,870元，
02 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
03 算之利息；(二)被告應給付原告劉年華6,186,385元，及自起
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：原告片面擷取「高雄市結構工程工業技師公會鑑
07 定報告書」（下稱系爭鑑定報告）中其他房屋受損原因之內
08 容，結構技師針對房屋傾斜、沈陷之原因，除記載機械打除
09 混凝土所生振動，導致社區內基礎下方之砂土壓密沈陷外，
10 尚記載房屋基地並未進行土壤改良。亦即系爭房屋損害發生
11 之原因，尚無法排除系爭房屋之原建商施工不良、地基砂土
12 未夯實、磁磚膠合不完全等情形。系爭工程均按照主管機關
13 即高雄市政府工務局核準備查之施工計劃書施作，全程經專
14 業建築師監造管理，並無原告所稱施工不慎之情形，亦無違
15 反工程法規或施作慣例，至系爭鑑定報告所載連續壁施作開
16 始即有長時間機具振動等，純粹係迎合原告及其他住戶之說
17 法，並非實情。再者，系爭工程施作期間，並無發生任何連
18 續壁破損、湧砂、湧水或扶壁樁破裂之情形，雖施工過程不
19 免發生機具振動，倘非以違法方式施工，施工過程亦無施作
20 瑕疵，僅因鄰地房屋興建時未作土壤改良或夯實因而發生沈
21 陷，卻將房屋損害全部歸責於被告，實有欠公允。又系爭房
22 屋為南北向房屋，同一社區之門牌號碼高雄市○○區○○○
23 路000號房屋（下稱702號房屋）則為東西向房屋，不同面向
24 房屋之抗振及受力方向本有不同，且聯合基礎與筏式基礎更
25 是完全相異之地基工法，詎系爭房屋之建商竟將不同之地基
26 基礎，以地樑相互連接，導致系爭工程施工所生振動，卻因
27 南北向房屋與東西向房屋相互連接，受力方向互相干擾，致
28 原先規劃設計之抗振效果無法發揮，進而衍生傾斜、壁磚龜
29 裂拱脫等狀況。另案做成之補充鑑定報告書有諸多前後矛盾
30 或與法令規定不符之處，而有關估價報告書亦有估價樣本數
31 不足、樣本不具代表性、土地及房屋一併估算等諸多瑕疵。

又原告於本件爭議發生後，仍持續居住在系爭房屋，何來客觀上已達無法居住之狀態，而系爭鑑定報告亦記載系爭房屋尚在結構安全範圍內，堪認系爭房屋之損害，並未影響原告之使用與居住；其次，財產權之損害倘不涉及人格權，依法應不得請求賠償精神慰撫金等語，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（重訴卷二第438至439頁）：

(一)系爭房屋2號為原告謝宜蓓、謝馨慧共有（權利範圍各二分之一），系爭房屋6號為原告劉年華所有。

(二)被告向高雄市政府申請自104年6月18日起，於高雄市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）興建地上15層、地下2層建物（下稱系爭建物），並領有（103）高市工建築字第1656號建造執照（下稱系爭建照）。

(三)系爭房屋依不動產估價報告書鑑定未發生瑕疵事件之房地合理價格：

1.附表編號1.即系爭房屋2號：20,360,166元。

2.附表編號2.即系爭房屋6號：20,674,679元。

(四)系爭房屋依估價報告鑑定發生瑕疵事件後，經扶正修復後之交易性貶值損失率為8%。

(五)系爭房屋依估價報告鑑定若經扶正修復後之「交易性」貶值損失金額：

1.附表編號1.即系爭房屋2號： $20,360,166 \times 8\% = 1,628,813$ 元。

2.附表編號2.即系爭房屋6號： $20,674,679 \times 8\% = 1,653,974$ 元。

(六)兩造對於原告之學經歷、兩造之收入、稅務電子閘門等資料，均不爭執。

四、本件爭點：

(一)被告有無因系爭工程之施作，而損壞系爭房屋？若有，原告因此受有之財產上損害為若干？

(二)原告謝宜蓓、謝馨慧請求精神慰撫金共200,000元、原告劉

01 年華請求精神慰撫金500,000元，是否有據？

02 五、得心證之理由：

03 (一)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，
04 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定
05 有明文。凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於
06 他人，即推定為有過失；若損害與違反保護他人法律之行為
07 間有相當因果關係，即應負損害賠償責任。加害人如主張其
08 無過失，應由加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，
09 此為舉證責任倒置（轉換）原則，同時擴大保護客體之範圍
10 兼及於權利以外之利益。次按「建築物在施工中，鄰接其他
11 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
12 傾斜或倒壞之措施」、「基礎設計時，須先查明其鄰近建築
13 物之基礎或地下建築物及設施之位置及構造情形，以為設計
14 防護設施之依據，前項開挖防護設施，應依本章第六節及建
15 築設計施工編有關挖土安全措施之規定，妥為設計施工，防
16 止鄰地之沈落、側移、崩塌及鄰房之損壞」，建築法第69條
17 及建築技術規則建築構造編第62條亦有明定，而此均屬防止
18 危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的之保護他人之法
19 律。又土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之
20 地基動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第
21 794條復有明文，此亦係保護他人，維持社會公共利益之規
22 定。定作人違反民法第794條之規定時，應推定其於定作或
23 指示有過失（最高法院95年度台上字第506號、100年度台上
24 字第1012號民事判決意旨參照）。經查：

25 1.系爭房屋2號為原告謝宜蓓、謝馨慧共有，系爭房屋6號為原
26 告劉年華所有等節，已如前述（見兩造不爭執事項(一)），而
27 系爭房屋有沉陷、裂縫、拱脫等受損情形，亦經高雄市結構
28 工程工業技師公會鑑定屬實，此有該會109年8月3日第00000
29 -00號、0000-00號鑑定報告書附卷可稽，並有現況照片在卷
30 足憑，足堪信為真實。

31 2.系爭房屋受損原因經高雄市結構工程工業技師公會鑑定後，

01 認定：「比對安全觀測系統之觀測值及工地機械打除扶壁樁
02 之時間點，及考量本社區土壤狀況推測，造成本次社區內建
03 築物沉陷、傾斜及房屋裂損的原因有可能是過長時間的機械
04 打除混凝土的震動導致社區內基礎下方之砂土壓密沉陷，使
05 得建築物沉陷或傾斜，連帶引發建築物之裂損。而標的物與
06 工地緊鄰，機械打除混凝土所引發的振動也可能是引發本案
07 牆面磁磚、鋪面磁磚或鋪面大理石全面性的拱脫的原因之一
08 一」等內容，此有該會109年8月3日第00000-00號、0000-00
09 號鑑定報告書附卷可稽（上開第00000-00號鑑定報告書第17
10 頁、第00000-00號鑑定報告書第12頁），足見系爭房屋受
11 損，係因被告長時間的機械打除混凝土的震動所致。

12 3.上開鑑定報告書雖又記載：「磁磚發生拱脫的原因有以下
13 的可能性：施工不良，磁磚與結構體膠合不完全」等內容（上
14 開第00000-00號鑑定報告書第17頁、第00000-00號鑑定報告
15 書第12頁），然經本院函詢後，高雄市結構工程工業技師公
16 會覆以：「鑑定報告書上所言之磁磚發生拱脫原因乃為一般
17 性的說明，並非針對『本件』磁磚發生拱脫原因之『認
18 定』」，此有該會112年11月30日回函（重訴字卷二第417
19 頁）存卷可查，則被告抗辯：原建商施工不良、磁磚膠合不
20 完全亦為系爭房屋受損原因之一云云，自非足採。被告雖又
21 抗辯：上開鑑定報告書另記載：「本基地並未進行土壤改
22 良」等內容，顯見未進行土地改良亦為系爭房屋受損原因之
23 一云云。惟上開鑑定報告係在「本社區之住宅基礎形式」而
24 非「損害原因推測」之項目下記載「本基地並未進行土壤改
25 良」等內容（上開第00000-00號鑑定報告書第15頁、第0000
26 0-00號鑑定報告書第11頁），可知其目的僅在描述系爭房屋
27 之背景狀況，而非認定系爭房屋之受損原因甚明，被告以此
28 遽論被告不應負全責云云，自嫌速斷。此外，被告亦不能舉
29 證除被告長時間的機械打除混凝土的震動外，另有其他原因
30 致系爭房屋受損，則被告行為與原告所受之損害間，即具有
31 相當因果關無訛。被告空言抗辯上開鑑定報告書有諸多違

01 法、矛盾之處云云，顯係事後卸責之詞，殊非足採。

02 4.從而，被告建築時使鄰地之工作物受損害，揆諸前揭法律規
03 定及判決意旨，自應推定被告具有過失，而對原告所受損害
04 負賠償責任。

05 (二)依上所論，被告違反前揭保護他人之法律，造成系爭房屋沉
06 陷、傾斜及裂損等損害，應依民法第184條第2項規定，對原
07 告負損害賠償責任。茲就原告請求各項目、金額有無理由，
08 敘述如下：

09 1.財產損害部分：

10 (1)原告請求如附表編號 1.(1)及(2)、編號 2.(6)及(8)所示之修復
11 費用（計算式：系爭房屋2號為一般建築物損害修復費用5
12 07,849元＋頂升費用1,901,078元＝2,408,927元；系爭房
13 屋6號為一般建築物損害修復費用1,069,840元＋頂升費用
14 1,916,828元＝2,986,668元）、交易性貶值損失（計算
15 式：系爭房屋2號為20,360,166元×8％＝1,628,813元；系
16 爭房屋6號為20,674,679元×8％＝1,653,974元）部分，既
17 經鑑定報告書（上開第00000-00號鑑定報告書第23頁、第
18 00000-00號鑑定報告書第15頁）、研揚不動產估價師事務
19 所研高字第00000000號不動產估價報告書【下稱系爭估價
20 報告書】（系爭估價報告書第4頁）認定屬實，亦為兩造
21 所不爭執（見兩造不爭執事項(三)至(五)）。原告謝宜蓓及謝
22 馨慧、劉年華請求被告給付如附表編號 1.(1)及(2)、編號 2.
23 (6)及(8)所示之修復費用、交易性貶值損失，自屬有據。

24 (2)被告雖稱：系爭估價報告書亦有估價樣本數不足、樣本不
25 具代表性、土地及房屋一併估算等諸多瑕疵云云。然查，
26 系爭估價報告已就系爭房屋之一般因素、不動產市場概
27 況、區域因素、土地個別因素、建物個別因素、最有效使
28 用等項目進行分析，並實際為現況勘察（系爭估價報告書
29 第12至37頁），再以系爭鑑定報告所示一般建築物損害修
30 復費用、建築物頂升方案費用之修復方式為前提，詳加評
31 估修復後之交易性貶值數額（系爭估價報告書第40至68

頁），應屬可信。被告所辯顯事後卸責之詞，尚非足採。

(3)至原告劉年華請求如附表編號2.(1)至(5)、(7)所示之搬遷費（搬出及搬入）及工資上漲、暫住房屋租金等費用之支出部分，原告劉年華不僅未提出相關單據證明確實有前揭費用支出外，縱使有前揭費用之支出，亦未舉證本件確有搬遷、租屋、清潔及修復工程之必要，職是，應認此部分費用請求均屬無據。

2.非財產損害部分：

(1)按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項前段定有明文。又不法侵害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號判決意旨參照）。

(2)原告雖主張系爭房屋因沉陷、傾斜及裂損等現象發生損害，侵害原告居家安寧之人格利益，依民法第195條第1項前段規定分別請求被告賠償如附表編號1.(3)、2.(9)所示之精神慰撫金，然本院審酌系爭房屋仍屬在「結構安全範圍內」，亦有修復之可能，尚未導致無法居住、使用，此有系爭鑑定報告在卷可佐（系爭鑑定報告01號第6頁、系爭鑑定報告03號第7頁、系爭鑑定報告06號第7頁）。尚難認已影響原告居家安寧且情節重大，故原告依上開規定分別請求被告賠償精神慰撫金，難認有據。

(三)從而，原告依民法第184條第2項規定，分別請求被告給付原告謝宜蓓及謝馨慧各2,018,870元、原告劉年華4,640,642元，洵屬有據；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第184條第2項規定，分別請求被告給付原告謝宜蓓及謝馨慧各2,018,870元、原告劉年華4,640,642元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月5日（審訴卷第69頁送達回證）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，

為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，應予駁回。

七、兩造既陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 1 月 26 日

民事第五庭審判長 法 官 王耀霆

法 官 鄭靜筠

法 官 周玉珊

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 113 年 1 月 26 日

書記官 林秀敏

附表：原告請求損害賠償之項目及金額（以下均為新臺幣）

編號	建物所有人	所有建物	損害賠償項目及金額		備註
1.	謝宜蓓 謝馨慧 (權利範圍各1/2)	高雄市○○區○○○段0000 ○號建物(門牌號碼：高雄 市○○區○○○路000巷0 號)	(1)修復費用	2,408,927元	
			(2)交易性貶值損失	1,628,813元	
			(3)精神慰撫金	200,000	
		共 計	4,237,740元		
2.	劉年華	高雄市○○區○○○段0000 ○號建物(門牌號碼：高雄 市○○區○○○路000巷0 號)	(1)搬遷費(搬出及搬入)	156,042元	
			(2)搬遷費工資上漲	95,920元	
			(3)暫住的房屋租金	270,000元	
			(4)修繕後房屋清潔工程	35,000元	
			(5)建築物頂升造成本社區和 文陽大樓公共區域損壞的 修復費用	395,000元	
			(6)結構技師鑑定修繕費用	2,986,668元	
			(7)營造工程物價上漲差額	93,781元	
			(8)交易性貶值損失金額	1,653,974元	

(續上頁)

01

			(9)精神慰撫金	500,000元	
		共 計	6,186,385元		