臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第280號

原　　告　蔡金凱

訴訟代理人　吳玉豐律師

被　　告　本業建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳憲富

　　本業營造有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳憲富

共　　同

訴訟代理人　黃如流律師

　　黃宥維律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年9月2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肆佰陸拾伍萬玖仟肆佰玖拾柒元，及自民國一百一十三年六月二十七日至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔分五之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分以新臺幣壹佰伍拾萬元為被告供擔保後得假執行，但被告以新臺幣肆佰陸拾伍萬玖仟肆佰玖拾柒元為原告供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如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。原告起訴聲明請求被告應連帶賠償新臺幣（下同）672萬7,500元暨利息，嗣變更聲明請求為被告應連帶賠償原告497萬8,876元及本息（卷二第145

頁），僅為減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予准許。

二、原告主張：伊為坐落高雄市○○區○○段00地號土地上之同段43建號即門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）所有權人。被告本業建設股份有限公司（下稱本業建設公司）為鄰地即同段20地號土地所有人及高雄市政府（105）高市工建築字第01689號建築執照所核准在該土地住宅大樓新建工程（下稱系爭工程）之起造人，被告本業營造有限公司（下稱本業營造公司）則為系爭工程承造人。詎因系爭工程於開挖地基、興建過程中，未依建築法第69條、建築技術規則之建築構造編第62條規定、民法第794條等規定，施作防護鄰地建物傾斜之措施，致系爭建物及相鄰房屋產生傾斜、龜裂、滲水、門窗無法關閉及積水無法排除等情形（下稱系爭鄰損），伊因系爭鄰損受有須修繕房屋、扶正工程之費用（下合稱稱修繕費用）191萬6,276元，且系爭房屋因傾斜致交易價值減損306萬2,600元，共計損失497萬8,876元。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項規定提起本件訴訟，請求擇一為伊勝訴之判決。並聲明：㈠被告應連帶給付原告497萬8,876元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：本業建設公司為系爭工程之定作人，由本業營造公司承攬施作系爭工程，應優先適用民法第189條規定，而本業建設公司之指示無過失，雖系爭工程確實造成系爭鄰損，惟應由本業營造公司負全部損害賠償責任。而系爭鄰損修繕費用應依高雄市土木技師公會鑑定結果為159萬6,897元為計算，並扣除折舊，非以被告提存之金額為基準，另因僅有系爭房屋傾斜，並未造成土地之損害，故交易價值減損，應扣除土地交易之費用，且原告依鑑定所請求之修繕費用，實際已包含非工程性補償費63萬0,502元，同屬工程修復以外之價值減損，亦應予扣除。另於系爭工程施工中曾徵詢原

告裝設傾斜盤，以觀察系爭工程施工過程中，系爭房屋傾斜之變化情形，以立刻採取預防或補正措施，避免或減輕損害，然斯時遭原告拒絕，原告係於施工後之民國110年8月31日「第二階段開挖後」方同意裝設傾度盤，故原告就系爭建物傾斜損害之發生或擴大，亦與有過失，至少應減輕2分之1之賠償金額等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項

㈠、原告為系爭房屋之所有權人，本業建設公司為鄰地即同段20地號土地之所有權人及系爭工程之起造人，本業營造公司則為系爭工程之承造人。

㈡、原告所有系爭建物因系爭工程施作造成系爭鄰損（傾斜及損害詳如被證7鑑定報告書）。

五、本院之判斷

㈠、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，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害。第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第794條、第800條之1分別定有明文。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。其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而言。亦即包括起造人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程可能產生之上揭危險，負防止之責，且此規定應為民法第189條之特別規定。又前開規定既皆係為避免於建築物施工過程中致鄰地建築物或其他工作物受損，自均屬民

法第184條第2項所定保護他人之法律。查系爭房屋因系爭工程而造成系爭鄰損，為兩造所不爭執，而本業建設公司、本業營造公司分別為系爭工程之起造人、承攬人，就系爭工程施作過程中，皆負有避免鄰地、鄰房受損之義務，其等均疏未隨時注意鄰房地基之穩定，對於鄰接建物即系爭房屋未能視需要而作充足之防護其傾斜或倒壞之措施，致系爭房屋發生裂損、傾斜之損害，自有違前開保護他人法律之規定，自均負侵權行為損害賠償責任，並依同法第185條第1項負連帶賠償之責。

㈡、按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文。茲就原告所得請求之賠償損害項目及金額，分論如下：

1.修補費用：

⑴關於系爭鄰損修補工法及費用，被告提出應以高雄市土木技師公會案號113-231號鑑定結果159萬6,897元為基準，業經原告以114年2月27日民事陳述意見㈡狀不爭執（卷二第62頁），應以此金額認定修補費用。原告雖復主張依高雄市建築工程施工損害鄰房事件爭議調處辦法第9條（下稱系爭辦法條款）規定義務人（即營建業者）應按鑑定金額加計2成為清償提存，被告已依此提存191萬6,276元，故應以此金額為補償費用云云，惟系爭辦法條款內容為「建築工程施工損壞鄰房者，主管機關應不予核發與該工程有關之使用執照。但有下列情形之一者，不在此限：一、經主管機關調處二次不成，而由起造人或承造人以受損戶名義依鑑定報告提存損壞鄰房鑑估修復費用再加二成之金額予法院。...」，其目的在保障民眾權益及公共安全，督促起造人、承造人或監造人對於施工損害鄰房加以妥善處理，並提供金錢加以擔保，至於損害賠償金額為若干，乃屬私權爭議，而非得由系爭辦法條款予以認定之，是原告此部分所辯，並不可採。

⑵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。前述情形，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項定有明文。倘以修復費用為估定回復原狀費用之標準，修理材料以新品換舊品時，固應折舊以定必要費用，惟修理材料如本身僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既無獲取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬必要與相當，無須予以折舊。被告固抗辯修補費用應予折舊云云，惟高雄市土木技師鑑定系爭房屋修補費用所列修復（補強）費用鑑估工程估算表費用表關於工程修補部分所載工項（非工程補償費用詳另述），主要係因裂損補強、油漆、漏水處理、傾斜補強工程之地盤改良低壓灌漿及管理費、廢料清運費、監造費之工程費用（卷一第465頁），當無折舊問題，且該等材料主要為補強及修復之材料，需與他物結合，方能形成功能，亦無舊品之交易價值可供參酌，系爭房屋因傾斜受損，修復既不能增加建物效能或耐用年數，修繕結果不致增加房屋價值，無另計算折舊之可言，且本件僅係回復房屋應有狀態，並非重建，與所謂新品代舊品之情形，尚有不同，揆諸前揭說明，自無折舊計算之必要。被告抗辯修復費用應計算折舊云云，並無可取。

2.交易價額貶損：

⑴按於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償以回復物之價值性原狀。房屋因傾斜、沉陷進而造成損壞，縱修復後於社會之通常觀念，交易者對其技術上是否已完全修復，影響未來品質等，通常存有強烈不安感覺，仍因受標籤化而無法恢復房屋正常的履歷，是房屋經損毀後，縱得修繕回復至受損前之物理狀態，且無安全上之危險，仍可能因市場心理之影響，而減損其交易價值，理為當然。查系爭房屋確因系爭工程受有裂損、傾斜等損害，如前所述縱經修補也非絕無造成交易價值貶損之可能，故原告主張其得主張交易價值減損

之損害，應屬可採。

⑵系爭房屋經囑託社團法人高雄市不動產估價師公會鑑定後，作成鑑定報告（下稱系爭估價報告，外放），就系爭房屋進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的有效使用情形下，就未發生房屋傾斜情況下之合理價格及，與遭受被告施工不當致發生傾斜經修復後，採採用比較法及收益法進行評估污名價值減損率，並依據中華民國不動產估價師工會全國聯合會第九號公報及相關論文研究，參酌上開土木技師工會鑑定報告書之修復後所造成之污名效果逐一論述，乃為其依專業所為鑑定，並已說明判斷之理由，本院認為可採。

⑶基此，上開房屋於未遭受本業建設公司、本業營造公司施工損致，系爭房屋（土地列計，下同）之正當交易價值為2,729萬5,900元；依房屋污名價值減損率11.22%傾斜率計算後，減損價值為306萬2,600元（系爭估價報告第106頁）。

⑷被告抗辯前開估價報告就關於房屋交易減損，係將該房屋所座落土地並列計入，應僅評價「建物」，不及「土地」部分云云。然參諸中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報－瑕疵不動產汙名價值減損估價指引：「叁注意事項、九、房地價值拆分：㈠房地結合體之瑕疵價值減損評估，除委託人特別要求或市場交易習慣特殊等原因外，無須拆分土地價值與建物價值。㈡若瑕疵問題僅存在於建物，瑕疵價值減損並不以建物價值為限，但須注意瑕疵價值減損超過建物價值之合理性；如瑕疵問題僅存在於土地者，亦同。」，係將房屋及土地合併評價交易性貶值，且經本院函予鑑定單位覆以「不動產之價值並非單獨土地價值與建物價值之單純加總，而係市場對於土地與建物結合後所產生整體使用效益之交易結果。系爭標的為透天住宅，其居住功能、使用效益及市場交易價值均係由土地與建物共同構成，市場交易時買賣雙方係以整體成交總價進行議價，並無將土地與建物分別出售或分別議價之情形，買方購買標的時所取得者，亦為房地

結合體之整體使用收益，而非單獨之土地或建物，故不動產價格原則上係以土地及其定著物所構成之整體不動產為評估」（卷二第245頁）。易言之，因建物坐落於土地上，建物之使用與土地之使用不可分離，於交易時乃一併出售，鑑定房屋因傾斜之交易減損估價，自應包含須一同交易之土地。而系爭房屋雖為透天建物，然係依坐落土地取得建築執照，此有土地、建物公務用謄本在卷可稽（卷二第121至127頁），可見房屋與建物交易時乃為一體，土地價值實難與其上建物價值完全割裂而獨立認定，房屋部分受損，自亦影響土地部分之交易價值。是原告主張房屋受有交易價值減損，應將土地列計，核屬可採；被告抗辯所受損害僅為建物，土地並無任何價值減損云云，殊無足採。

⑸被告另抗辯此交易價值減損，應扣除修補費用所含之非工程性補償費云云，然本院函詢土木技師工會關於此非工程補償費用之性質，其表示「非工程性補償費係指建築工程施工造成鄰房地基鬆動、沉陷或建築物傾斜，建築物雖經評估尚無結構安全顧慮，惟其傾斜狀態無法或不易藉由扶正、基礎補強或其他物理性修復工程完全恢復時，除裂縫修復、漏水處理及結構補強等實際工程費用外，另依建築物傾斜程度及使用不便程度，以重建工程費用一定比例估列之金錢工程補償...本案所列非工程性補償費，與建築物因殘餘傾斜可能產生之使用性及經濟價值不利益具有關連，但其性質並非不動產交易價值之直接鑑價，亦不得直接認定為房屋市場交易價格之實際減損額」（卷二第291、292頁），雖表明此部分費用補償系爭鄰損所造成之不方便無法完全恢復原狀等不利與經濟價值有所關聯，然系爭估價報告，就污名效果顯著度時業已就非工程性補償費用加以考量（系爭估價報告第47頁），方做成系爭估價結論，故被告抗辯需再扣除非工程性補償費用，尚非可採。

3.被告另抗辯原告未同意被告於系爭房屋裝設傾斜盤，以觀察系爭工程施工過程中，系爭房屋傾斜之變化情形，故與有過

失云云。然所謂損害之發生，被害人與有過失者，須其過失行為亦係造成該損害發生之直接原因，始足當之。而被告為起造人、承攬人為系爭工程施工時依法負有防止鄰屋毀損之義務，業如前述，原告身為鄰屋所有人則無負任何防免他人損害其所有物之義務，其拒絕被告於系爭房屋上裝設傾斜盤，並無任何過失，亦無從助系爭房屋傾斜或擴大，自無過失相抵之適用。

4.基此，原告因系爭鄰損所得請求之賠償數額合計465萬9,497元（159萬6,897元＋306萬2,600元＝465萬9,497元）。

㈢、惟債務人無為一部清償之權利，民法第318條第1項前段定有明文。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，為同法第235條所明定。若債務人僅提出給付之一部，除別有規定外，不得謂為依債務本旨提出，自不生提出之效力。債權人拒絕受領，即不負遲延責任。又依同法第326條規定，債權人受領遲延者，清償人得將其給付物提存。惟不依債務本旨之提存，仍不生清償之效力。查原告所受系爭鄰損為465萬9,497元，被告未經原告之同意，亦未經法院同意，為符合行政程序取得使用執照，於113年10月11日按高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法第9條第1項提存191萬6,276元於臺灣橋頭地方法院，此有提存書在卷可佐（卷二第59頁），尚難謂係已依債務本旨為提存，依上說明，仍不生清償之效力。是原告依民法第229條仍得請求被告給付自催告後即起訴狀繕本送達翌日113年6月27日（卷一第107、109頁）起算之遲延利息。

六、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條之法律關係請求被告應連帶給付原告465萬9,497元，及自113年6月27日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分請求，為無理由，應予駁回。本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁

回。本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述、攻擊防禦方法暨所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，原告一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

民事第二庭　法　官　鄭　瑋

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　　115　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　吳韻芳