

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第616號

原告 宏傳喜爾頓社區管理委員會

法定代理人 廖翊伶

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

被告 廣森建設股份有限公司

法定代理人 林文籐

訴訟代理人 陳永森

路春鴻律師

上 一 人

複代理人 陳慶禎律師

被告 宏傳建設開發有限公司

法定代理人 黃文忠

訴訟代理人 王炳人律師

江錫麒律師

柯宏奇律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告廣森建設股份有限公司應給付原告新臺幣肆拾參萬零參佰肆拾貳元，及自民國一百零九年十二月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告宏傳建設開發有限公司應給付原告新臺幣肆拾參萬零參佰肆拾貳元，及自民國一百零九年十二月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告廣森建設股份有限公司如以新臺

01 幣肆拾參萬零參佰肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
02 本判決第二項得假執行；但被告宏傳建設開發有限公司如以新臺
03 幣肆拾參萬零參佰肆拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序方面

06 一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，
07 訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟
08 以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用
09 之；惟承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民
10 事訴訟法第170條、第173條本文、第175條第1項分別定有明
11 文。查原告之法定代理人原為張錦鳳，嗣於本院審理期間變
12 更為廖翊伶，並經原告具狀聲明承受訴訟等情，有民事辯論
13 意旨狀及所附苗栗縣頭份市公所民國112年7月3日頭市農字
14 第1120036508B號函在卷可稽（見本院卷三第164頁、第177
15 頁至第179頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及
16 第176條之規定相符，應予准許。

17 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
18 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
19 定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告廣森建設股份有限
20 公司（下稱廣森公司）應給付原告新臺幣（下同）150萬
21 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
22 計算之利息。(二)被告宏傳建設開發有限公司（下稱宏傳公
23 司）應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前兩項給付，如其中
25 一被告已為給付時，其他被告於清償之範圍內同免給付之義
26 務。(四)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第11頁）。
27 嗣原告對被告宏傳公司追加民法第184條第1項前段為請求權
28 基礎（參本院卷一第250頁），並變更請求：(一)先位聲明：
29 1.被告廣森公司應給付原告430,342元，及自起訴狀繕本送
30 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告宏
31 傳公司應給付原告430,342元，及自起訴狀繕本送達翌日起

至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告就門牌號碼苗栗縣○○市○○街0000000號「宏傳喜爾頓社區」（下稱系爭社區）之發電機房（下稱系爭機房），按照臺中市結構工程技師公會111年4月20日中市結技鑑字第1268號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）「十一：委託事項鑑定研判：(三)」及附件十六「標的物裂損修復補強費用概算」所示內容，進行傾斜扶正工法之修繕工程至上開發電機房不沉陷、傾斜狀態為止（見本院卷三第163頁至第164頁、第193頁）。核其訴之變更，係本於同一基礎事實，與原訴之主要爭點有其共同性，其請求利益之主張，在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於對追加之訴的審理予以利用，原告對被告的請求，既均植基於相同的基礎事實，在同一程序加以解決，更可避免重複審理，進而為統一解決紛爭（最高法院95年度台上字第1573號判決意旨參照）。原告所為上開訴之變更，揆諸前揭規定，於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭社區建物即門牌號碼苗栗縣○○市○○街0000000號（下合稱系爭建物）均由被告宏傳公司興建，而緊鄰系爭建物之「歡喜臨門第十九期社區」建物（下稱歡喜社區建物）新建工程（下稱系爭工程）係由被告廣森公司所興建；依被告宏傳公司與系爭社區住戶就系爭建物所簽立之房屋買賣預定合約書（下稱系爭買賣合約）第15條、附件四建材設備表第1條約定，被告宏傳公司保證系爭建物含公共設施即系爭機房之施工品質為「全部樑、柱、樓板、外牆及隔戶牆，完全依照政府核准圖樣施工，符合內政部頒布之建築技術規則規範及國家標準之要求，採用鋼筋混凝土結構施工，經結構技師以電腦程式精確計算，具有防颱、防火、隔熱、承重、抗震功能，堅固耐用，安全特性」，且約定其就系爭建物之建築結構保固15年，然其施工品質不符上開約定

內容，並因被告廣森公司於103至104年間就系爭工程開挖地基後，原告即於104年1月間發現系爭社區之公共設施即系爭機房發生下陷龜裂而請求被告廣森公司處理所造成之鄰損問題，經被告廣森公司陸續施工補強工程後，原告於105年3月3日確認被告廣森公司已將原告於104年間所發現之建物鄰損修繕完畢；原告復於107年8月間發現系爭機房有疑似下陷及變形損壞情事（下稱第二階段損壞），經被告廣森公司派員確認自稱無下陷情事後，原告於107年11月間自費修繕完成；原告復於108年8月間發現系爭機房疑似有下陷情事，經被告宏傳公司派員自確認稱無下陷情事，原告仍發覺牆面龜裂及發電機房門框變形，並於109年2月16日自行測試後認為仍有下陷疑慮（下稱第三階段下陷龜裂），被告宏傳公司於109年7月7日派員確認後認定系爭機房下陷現象係源於被告廣森公司之104年鄰損問題，原告通知被告廣森公司上情後，被告廣森公司則否認並拒絕派員勘查；原告就系爭社區公設之維護、修繕事項有「訴訟實施權」，得以原告之名義起訴請求被告給付本件賠償；系爭機房下陷、傾斜之損害可歸責於廣森公司之施工，造成系爭機房之損害，自應依民法第184條第1項前段之規定負賠償之責；被告宏傳公司交付之系爭機房顯有建築結構之瑕疵，且為不完全給付，爰先位依民法第360條、第227條之規定、系爭買賣合約第15條約定及備位依民法第184條第1項前段之規定，請求被告宏傳公司賠償系爭機房下陷修復工程之損害賠償費用；原告依民法第213條第3項規定先位請求支付系爭機房下陷修復工程之損害賠償費用共為860,685元，上開費用屬可分之債，被告就系爭機房受損之責任分攤比例各50%，應各賠償系爭機房下陷修復工程之損害賠償費用430,342元，原告並備位主張依鑑定機關所建議傾斜扶正工法進行修繕。為此，爰依民法第184條第1項前段、第360條、第227條之規定、系爭買賣合約第15條約定，提起本件訴訟。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告部分：

01 (一)被告廣森公司則以：原告非系爭建物之所有權人，無權利侵
02 害，亦無資格行使歸屬於所有權人之賠償請求權；系爭機房
03 之下陷、傾斜係因被告宏傳公司起造時基礎回填不實，造成
04 基地沉陷所致，與被告廣森公司無涉；系爭鑑定報告固稱系
05 爭機房之本件損害可能因素為被告廣森公司興建鄰地大樓之
06 系爭工程時施作擋土鋼軌開挖振動、系爭工程施作鋼軌樁未
07 回填空隙壓實及未拔除鋼軌樁腐朽等情事，惟系爭建物並無
08 在系爭工程開挖施作時出現牆裂現象，鋼軌樁處或腐朽位置
09 處亦無呈現土壤孔隙、側移、沉陷等現象，歡喜社區建物亦
10 無發生內部結構傾斜情狀，且系爭工程原係拆除系爭社區南
11 側之舊屋重建，並保留系爭社區南側之磚牆及柱體未拆除以
12 避免發生鄰損爭議，而系爭社區南側外牆緣與歡喜社區建物
13 重建時保留之建築物外牆間並無任何沉陷情況發生，亦避免
14 拔樁殘留土壤空隙而導致周圍土壤潛移沉陷，被告廣森公司
15 之施作工法及實作合乎營建常規，鑑定報告所稱被告廣森公
16 司應同負責任部分純屬推測；縱認系爭機房之下陷、傾斜等
17 損害為可歸責被告廣森公司，其侵權行為請求權至遲於107
18 年8月16日即可行使，原告於109年11月24日提起本訴已罹於
19 時效等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不
20 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (二)被告宏傳公司則以：系爭建物之系爭買賣合約當事人為被告
22 宏傳公司及向其買受系爭建物之各區分建物所有權人之間，
23 原告非系爭買賣合約之當事人，無以自己名義對被告宏傳公
24 司主張瑕疵擔保及不完全給付請求權之餘地；原告對被告宏
25 傳公司之瑕疵擔求權自系爭社區103年11月15日點交之日起
26 算，已逾民法第365條規定之5年期間而不得請求，且無系爭
27 買賣合約第15條保固期間之適用；系爭建物於被告宏傳公司
28 完工後均係經驗收通過，系爭機房所生下陷龜裂情事非被告
29 宏傳公司之施工瑕疵所生；系爭機房下方有斷續之孔隙或疏
30 鬆層，卻非往系爭機房北側之土質疏鬆層傾斜，而係往南側
31 即被告廣森公司開挖之系爭工程方向傾斜，且系爭機房於施

01 工完成點交予住戶後未曾發生傾斜，直至被告宏傳公司在鄰
02 地為系爭工程之開挖後，始生系爭機房往鄰地傾斜之情事，
03 故系爭機房之損害應為被告宏傳公司不當開挖鄰地地基所造
04 成；系爭鑑定報告及鑑定人所稱被告宏傳公司施作系爭機房
05 之地基時，未將回填之土方確實壓實，然此為個人經驗判
06 斷，未經任何專業儀器測試，難認可採，且系爭建物僅針對
07 主大樓之基地開挖，就系爭機房之地基未曾開挖，系爭機房
08 之工程係除去土壤表面雜草而利用原已存在之土壤，上開鑑
09 定內容所稱系爭機房地基經開挖後回填不實，顯然有誤等
10 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。
11 2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

13 (一)不爭執事項（見本院卷一第256頁至第258頁）

- 14 1.位於苗栗縣○○市○○街000○000號之系爭社區由被告宏傳
15 公司所興建，並於103年11月15日驗收點交完畢，而緊鄰系
16 爭社區之歡喜社區建物則為被告廣森公司所興建。
- 17 2.原告為系爭社區之區分所有權人依公寓大廈管理條例規定所
18 成立之公寓大廈管理委員會，並經主管機關苗栗縣頭份鎮
19 （現已改制為頭份市）公所於103年5月30日同意備查在案。
- 20 3.被告廣森公司於103年至104年間進行系爭工程，施工期間曾
21 因開挖地基導致系爭社區1樓之公共設施即系爭機房發生龜
22 裂（下稱第一階段龜裂），原告分別於104年1月7日及12日
23 發函予苗栗縣政府、頭份市公所、被告，請求被告均會同苗
24 栗縣政府派員釐清、處理第一階段龜裂，經被告廣森公司於
25 104年1月22日函覆原告同意修繕，並於同年8月12日完成灌
26 注水泥漿補強裂縫，同年10月13日進行發電機門與雨遮補
27 強，同年11月21日補高地面水平，以上工事均於105年1月27日
28 施作完成，原告並於105年3月3日確認被告廣森公司已將第
29 一階段龜裂修繕完畢。
- 30 4.被告宏傳公司與系爭社區住戶簽立之系爭買賣合約第15條約
31 定：「保固期限及範圍：本契約房屋自買方完成交屋日起，

01 或如有可歸於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，賣方針
02 對結構安全（如樑、柱、樓板…等）負責保固15年（但如遇
03 天災、地變等自然災害則不在此限）…」。

04 5.系爭買賣合約（附件四）建材設備表約定：「一、結構1.全
05 部樑、柱、樓板、外牆及隔戶牆，完全依照政府核准圖樣施
06 工，符合內政部頒佈之建築技術規則規範及國家標準之要
07 求，採用鋼筋混凝土結構施工，經結構技師以電腦程式精確
08 計算，具有防颱、防火、隔熱、承重、抗震功能，堅固耐
09 用，安全特性，室內隔間採1/2B磚施作（或RC牆）」。

10 (二)爭點（見本院卷一第258頁、本院卷二第464頁）

11 1.原告得否以其名義對被告宏傳公司行使系爭買賣合約、買賣
12 契約之不完全給付、瑕疵之相關請求權？

13 2.原告得否以其名義對被告行使侵權行為相關請求權？

14 3.原告主張系爭機房下陷與被告廣森公司於104年1月間施作系
15 爭工程所造成之第一階段龜裂有相當因果關係，是否可採？

16 4.原告對被告之本件侵權行為損害賠償請求權是否罹於時效？

17 5.原告主張依民法第184條第1項前段、第213條第1項及第3項
18 規定，請求被告廣森公司給付修繕系爭機房下陷之損害賠償
19 430,342元，有無理由？

20 6.被告宏傳公司依民法第365條第1項規定主張時效抗辯，有無
21 理由？

22 7.原告主張依民法第360條、第227條規定、系爭買賣合約書第
23 15條約定，或民法第184條第1項前段規定，請求被告宏傳公
24 司給付修繕系爭機房下陷之損害賠償430,342元，有無理
25 由？

26 四、得心證之理由：

27 (一)本件原告得以其名義對被告行使本件相關請求權：

28 1.按所謂「當事人適格」，係指於具體訴訟，可為當事人並受
29 本案判決之資格，即有訴訟實施權或訴訟行為權者而言。判
30 斷當事人是否適格，應就具體訴訟之當事人與訴訟標的法律
31 關係定之。在給付之訴，只須原告主張其為訴訟標的法律關

01 係之權利主體，其為原告之當事人適格即無欠缺。至原告是
02 否確為權利人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即
03 訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高
04 法院 110年度台上字第2954號、96年度台上字第1780號、93
05 年度台上字第382號判決意旨參照）。原告以上開各請求權
06 依據，主張被告應給付損害賠償，即原告主張其對被告有給
07 付請求權，則依前揭說明，原告之當事人適格並無欠缺，先
08 予敘明。

- 09 2. 按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管理委員會係由區
10 分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在
11 執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護
12 事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實
13 體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管理委員會
14 之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3
15 項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能
16 力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規
17 定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管理委員會具
18 有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與
19 其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第
20 6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21
21 條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實
22 體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管理
23 委員會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權（最高法院98年度
24 台上字第790號判決意旨參照）。是原告具當事人能力。又
25 公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約
26 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員
27 會為之」，且各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對
28 建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，而關於區分所
29 有權人會議決議事項之執行，與收益、公共基金及其他經費
30 之收支、保管及運用，均屬管理委員會之職務，公寓大廈管
31 理條例第9條第1項前段、第36條第1款、第7款規定亦有明文

。公寓大廈管理委員會於執行法定職務、規約約定或區分所有權人會議決議事項之範圍內，有依公寓大廈管理條例第38條第1項規定及訴訟擔當之法理，就涉及區分所有權人之法律關係，以自己名義為區分所有權人實施訴訟之當事人能力及當事人適格，且各區分所有權人均應受該訴訟確定裁判之拘束，而為既判力效力所及（最高法院110年度台上字第871號判決意旨參照）。系爭社區109年9月7日第7屆第2次臨時區分所有權人會議、110年3月15日第8屆第1次區分所有權人會議，決議就系爭社區公共設施即系爭機房相關損害，授權原告委任律師及提起民事訴訟，並追認由原告得代表系爭社區全體區分所有權人對被告宏傳公司依買賣契約或侵權行為之法律關係及對任意第三人即被告宏傳公司依侵權行為之法律關係追究民事責任等情，有原告所提出相關系爭社區之建物地址門牌表、系爭社區區分所有權人名冊、上開會議記錄及簽到簿、規約之影本及系爭社區區分所有建物第一類登記謄本附卷可參（見本院卷一第405頁至第488頁，本院卷二第7頁至第321頁）。是原告基於上開會議決議內容，雖非權利義務歸屬主體，亦應認系爭社區區分所有權人得基於程序選擇權，並依同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管理委員會為原告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費，故原告於本件具有訴訟實施權，得主張區分所有權人對於被告之權利。至原告對被告宏傳公司提起本件訴訟雖係本於買賣契約之法律關係，然原告具體主張之不完全給付及瑕疵均存在於公共設施即系爭機房，而非個別買受人之專有部分，個別買受人雖僅按應有部分與其他區分所有人共有公共設施，但應有部分僅係所有權之量之分割，但其內容、性質及效力與所有權無異，佐以被告宏傳公司出賣、移轉所有權並交付之買賣標的「公共設施」倘有不完全給付及瑕疵給付情事，均構成對任一個別買受人之違約行為，針對共用部分任一部分之不完全給付及瑕

疵給付，任一買受人均可依據買賣關係請求出賣人承擔責任，並無須全體原始買受人均授與訴訟實施權為必要，是本院認原告得以其名義為系爭建物之區分所有權人就系爭機房之損害向被告宏傳公司行使系爭買賣合約、買賣契約法律關係之不完全給付、瑕疵擔保相關請求權。

(二)系爭機房現存下陷、傾斜之損害與被告廣森公司就系爭工程之施工有相當因果關係：

1. 依不爭執事項3.及相關原告之104年1月7日起至104年11月間之管理委員會會議記錄、函文（見本院卷一第25頁至第61頁）所示，被告廣森公司就系爭工程之地基開挖施工確有造成系爭機房發生第一階段龜裂，並明確記載被告廣森公司就系爭工程之開挖施工期間發生系爭社區部分住戶牆壁、系爭社區周圍牆壁、結構外牆及地面龜裂破損、系爭機房下陷龜裂等情事，並經被告廣森公司於104年8月12日灌注水泥漿補強裂縫及允諾倘系爭機房再下陷龜裂會隨予處理，被告廣森公司並於104年10月13日修繕系爭機房門打不開及雨遮補強部分、於104年10月21日補高地面水平等語。參以104年1月間擔任原告主任委員即證人周黛芳於審理中證稱：當時有人說系爭機房有下陷，我當時看到的狀況是有龜裂；廣森公司在鄰地建築時會有震動聲響，就有人反應系爭機房有龜裂，後來有人去對系爭機房龜裂情況拍照；會發現系爭機房有下陷、龜裂之情況是在被告廣森公司開挖鄰地建案之後才發生，管理委員會當時會要求被告廣森公司出來處理應該是說他們開挖後才發生這樣得現象，當然第一個找他們處理等語（見本院卷三第33頁至第36頁），核與上開紀錄所稱發現系爭機房發生下陷、龜裂之情事大致相符，足徵被告廣森公司關於系爭工程之開挖施工所生相關震動，於104年間輕易可見已造成系爭社區系爭機房龜裂及周遭系爭建物、地面、牆面龜裂下陷等情事，更證系爭工程對系爭機房及周遭建物所造成相關震動之影響、程度均屬非微。

2. 系爭機房依臺中市結構工程技師公會依現況及環境調查結

01 果、系爭機房傾斜測量、透地雷達探測、地坪高程測量結
02 果、臺中市建築物施工損鄰及安全鑑定/鑑定手冊，配合現
03 況條件並輔以工程專業及實務經驗進行鑑定研判：「係以剛
04 體轉動方式，整體往南、往東沉陷傾斜，因其結構構件撓
05 度、變形幾乎不受影響，故其地坪、頂版、柱、梁、牆等構
06 件目視完好，未見明顯裂縫」、「結構體確有沉陷、傾斜之
07 情事，其整體沉陷量介於4.6~11.1cm間；整體傾斜趨勢為往
08 南（1/32~1/42，往鄰棟大樓方向）及往東（1/123-1/28
09 6，往空地方向）、「標的物之沉陷傾斜應已持續累積一段
10 時日，起初可能僅屬輕微，至108年8月時已逐漸擴大至明顯
11 感受程度」等情，有系爭鑑定報告在卷可佐（見系爭鑑定報
12 告第13頁至第14頁），堪認原告主張系爭機房有下陷、傾斜
13 即第三階段下陷龜裂之損害，應屬有據。

- 14 3. 系爭機房第三階段下陷龜裂之損害與被告廣森公司就系爭工
15 程之施工有無相當因果關係乙節，系爭鑑定報告認定：5. 至
16 於鄰棟大樓之開挖施工已完工多年，是否仍導致系爭機房持
17 續沉陷傾斜？依目前有限之事證資料研判，其可能性仍難完
18 全排除，雖鄰地大樓原擋土鋼軌樁並未拔除以免留有土壤孔
19 隙，且另有施做擋土牆緊貼，惟(1)當初打設鋼軌樁造成之振
20 動及基地開挖時，造成土壤側向解壓，引起側移、沉陷等行
21 為，可能仍有長期壓密問題；(2)周邊鋼軌樁逐層塞入襯板
22 後是否有回填充隙並壓實使其緻密？(3)完工後襯板如未拔
23 除，其長期留存於黏性土壤及地下水環境中有無腐朽問題？
24 以上因素皆可能影響系爭機房下方周邊土壤之長期壓縮及不
25 均勻沉陷行為。6. 綜合前述研判，造成系爭機房沉陷傾斜之
26 責任歸屬，被告宏傳公司與被告廣森公司尚皆難以免責，建
27 議責任比例分攤各為50%。8. 本次鑑定測量所得標的物現況
28 沉陷傾斜數據，究竟係自何時開始發生？已難以確認。惟經
29 查訴訟卷宗民事起訴狀內容研判，系爭機房之沉陷傾斜應已
30 持續累積一段時日，起初可能僅屬輕微，108年8月時已逐漸
31 擴大至明顯感受程度等語（見系爭鑑定報告第8頁、第15頁

01 及本院卷三第145頁至第147頁），並與鑑定證人林明勝到庭
02 證稱：系爭機房經詳細測量包括外牆傾斜、地坪傾斜，均指
03 向一個結論，就是往東也有傾斜，但往南傾斜較嚴重；系爭
04 機房南側就是貼著鄰地原有透天房屋之外牆；當初被告廣森
05 公司還位施工時是否系爭機房尚無傾斜並無證據可佐證，我
06 們無法判斷在被告廣森公司還未施工時系爭機房有無傾斜，
07 但是如果當初確實系爭機房的基礎土壤沒有經過適當壓實，
08 後續地震或各方面的影響很難排除；依目前事證無法判斷被
09 告廣森公司有無確實做到「(2)周邊鋼軌樁逐層塞入襯板後
10 是否有回填空隙並壓實使其緻密？」、「(3)完工後襯板如
11 未拔除，其長期留存於黏性土壤及地下水環境中有無腐朽問
12 題？」之作業；本件被告廣森公司即已造成系爭機房之裂
13 損，但我不清楚當時是否有做傾斜測量，被告廣森公司有修
14 復裂損，但是否有一併將傾斜沉陷復原是無法判斷；鄰房開
15 挖施工時是對系爭機房最危險的情況，如果當時並無造成下
16 陷傾斜，等鄰房結構體蓋好自然對系爭機房之影響甚微等語
17 （見本院卷二第466頁至第468頁、第472頁至第473頁）。堪
18 認系爭機房因基礎土壤沒有經過適當壓實，輔以被告廣森公
19 司就系爭工程之施工相關震動影響非微，造成土壤側向解
20 壓，引起側移、沉陷等行為，而有影響系爭機房下方周邊土
21 壤之長期壓縮及不均勻沉陷行為，致系爭機房沉陷傾斜持續
22 累積一段時日，於起初可能僅屬輕微下陷傾斜，至108年8月
23 時已逐漸擴大至明顯感受程度，迄今沉陷量介於4.6~11.1cm
24 間、傾斜趨勢為往南（1/32~1/42，往鄰棟大樓方向）及往
25 東（1/123-1/286，往空地方向）之現況，並往系爭工程所
26 在位置沉陷傾斜。佐以被告廣森公司就系爭工程之施工相關
27 震動於施工之初即已出現系爭建物、系爭機房相關龜裂情
28 事，核與被告廣森公司自陳「如當年鄰地大樓擋土鋼軌開挖
29 震動有影響原告社區建物結構，應會在第一時間即出現牆裂
30 等現象」一節相符（見本院卷二第438頁），是系爭工程之
31 施工確有造成系爭機房現況下陷、傾斜即第三階段下陷龜裂

之損害，兩者間有因果關係存在之事實，應堪予認定。

4. 被告廣森公司就系爭工程縱有施作原擋土鋼軌樁並未拔除以免留有土壤孔隙，並另有施做擋土牆緊貼、保留相鄰系爭社區圍牆等鄰損防護措施，亦可能因施作確實與否、現場土質結構是否符合設計規劃等因素，仍導致鄰損情形發生，故尚無從憑此即認系爭機房並非因系爭工程之施工而受有損壞。又被告廣森公司抗辯本件系爭機房之損害係因被告宏傳公司之施工品質所致，雖被告宏傳公司前開因素確實存在（詳如後述），惟前開因素係與被告廣森公司之施工因素成為共同原因，尚無法逕為排除系爭工程於開挖施工期間對系爭機房造成本件下陷、傾斜損害之影響。

(三)原告關於本件系爭機房下陷、傾斜之侵權行為損害賠償請求權，未逾2年之消滅時效：

1. 按民法第197條第1項規定：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅。自有侵權行為時起，逾十年者亦同」。該條項所稱「自請求權人知有損害時起」之主觀「知」的條件，如係一次之加害行為，致他人於損害後尚不斷發生後續性之損害，該損害為屬不可分（質之累積），或為一侵害狀態之繼續延續者，固應分別以被害人知悉損害程度呈現底定（損害顯在化）或不法侵害之行為終了時起算其時效。惟加害人之侵權行為係持續發生（加害之持續不斷），致加害之結果（損害）持續不斷，若各該不法侵害行為及損害結果係現實各自獨立存在，並可相互區別（量之分割）者，被害人之損害賠償請求權，即隨各該損害不斷漸次發生，自應就各該不斷發生之獨立行為所生之損害，分別以被害人已知悉而各自論斷其時效之起算時點，始符合民法第197條第1項規定之趣旨，且不失該條為兼顧法秩序安定性及當事人利益平衡之立法目的（最高法院94年度台上字第148號判決意旨參照）。

2. 依不爭執事項3.及相關原告之104年1月7日起至107年11月間

之管理委員會會議記錄、函文、證明書、照片（見本院卷一第25頁至第95頁）所示，原告因系爭機房第一階段龜裂於104年間請求被告處理後，經原告與被告廣森公司於105年3月3日確認修繕完畢；又系爭機房之第二階段損害，係經具備建設公司專業身分之被告廣森公司派員至現場拍照、勘查後認無下陷跡象，而由原告自行修復系爭機房周圍損壞部分，堪認系爭機房之下陷、傾斜損害，於當時尚難為一般不具專業建設能力者即原告所知悉。復依相關原告之108年8月間起至109年9月間之管理委員會會議記錄、照片（見本院卷一第97頁至第136頁）所示，可知原告於108年8月間發現系爭機房鄰近歡喜社區之牆面嚴重龜裂及系爭機房疑似下陷情形，雖經被告宏傳公司於108年8月29日至現場勘查後否認有下陷情事，惟原告仍有疑慮乃於109年2月16日自行實施傾斜測試後認為有下陷之虞，被告宏傳公司於109年7月7日派員查看後自稱該下陷、傾斜損害係被告廣森公司之104年鄰損問題所造成，而被告廣森公司則拒絕派員到場察看等事實。姑不論被告宏傳公司居於建設公司之專業身分並自稱為具修復本件沉陷、傾斜損害之技術者，於108年8月29日至現場察看確認時，尚否認系爭機房斯時有發生第三階段下陷龜裂之下陷跡象，原告雖無具備相關建設專業，然既於108年8月間始發現系爭機房之第三階段下陷龜裂相關跡象，而此第三階段下陷龜裂依前揭(二)、2.所述，於系爭工程開挖時之起初可能僅屬輕微下陷傾斜，直至108年8月時始逐漸擴大至明顯感受程度，自應以原告知悉損害程度呈現底定（損害顯在化）時即108年8月間為起算時點，則原告於109年11月24日提起本件訴訟請求賠償修復系爭機房因下陷、傾斜所生損害之費用（見本院卷一第11頁起訴狀收文章），其關於本件之侵權行為損害賠償請求權，未逾2年之消滅時效甚明，故被告抗辯本件侵權行為損害賠償請求權已罹於時效云云，尚無可採。

(四)原告得請求被告廣森公司給付修繕系爭機房下陷、傾斜費用之損害：

01 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
02 任，民法第184條第1項前段定有明文。次按土地所有人開掘
03 土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，
04 或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害，同法第794條亦
05 有明文規定。此項規定，依民法第800條之1，於地上權人、
06 農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建
07 築物或其他工作物利用人準用之。被告廣森公司興建系爭工
08 程，本應注意施工時應採取必要之安全措施，以避免造成鄰
09 損之狀況，而本件依客觀之情形，並無不能注意之情事，卻
10 未注意系爭工程施工時系爭機房因該震動致生土壤側向解
11 壓，引起側移、沉陷等行為，而有長期壓密問題，被告廣森
12 公司未採取必要之措施，進而導致原告之系爭機房因此受有
13 本件沉陷、傾斜損害，依民法第184條第1項前段之規定，被
14 告廣森公司自應負損害賠償之責。

15 2. 關於系爭房屋修復之方法及費用，經系爭鑑定報告研判：
16 「1. 因苗栗縣尚無建築物施工損鄰鑑定手冊可供依循，茲參
17 照鄰近城市臺中市政府所編訂之『臺中市建築物施工損鄰及
18 安全鑑定/鑑定手冊』規定估算原則計算標的物損害修復費
19 用。其中，建物傾斜補償規定為：建築物之傾斜率小於1/20
20 0者可視為使用無不便；傾斜率大於1/40者則已無法使用且
21 有安全顧慮，必須拆除重建。傾斜率超過1/200但未達1/40
22 者，除依規定估列「工程性補償費用」（指結構補強或基礎
23 補強、土壤灌漿填實、地盤改良等費用）外，應另依其使用
24 不便及價值折損之程度，額外估列『非工程性補償費用』，
25 但兩者補償費用合計不得超過重建工程費用100%之金額」、
26 「2. 如前所述，標的物確有沉陷、傾斜之情事，其整體沉陷
27 量介於4.6~11.1cm間；整體傾斜趨勢為往南（1/32~1/42，
28 往鄰棟大樓方向）及往東（1/123-1/286，往空地方向），
29 可見其最大傾斜率為1/32，已超過拆除重建門檻1/40，故其
30 補償費用即為拆除重建費用100%之金額」、「3. 惟如前述判
31 斷，標的物應係以剛體轉動方式，整體往南、往東沉陷傾

01 斜，因其結構構件撓度、變形幾乎不受影響，故其地坪、頂
02 版、柱、梁、牆等構件目視完好，未見明顯裂縫，可見其結
03 構體並未受損。而依現場調查，其發電設備並未因沉陷傾斜
04 受損，仍屬完好堪用，且標的物係供緊急發電使用，平時並
05 無人員進住，建議亦可朝修復補強方式辦理，不予拆除重
06 建」、「5. 標的物沉陷傾斜造成使用不便之問題仍應予修
07 復，建議可採『傾斜扶正工法』以恢復其垂直度，並嘗試予
08 以頂升使與社區大樓壹樓地坪齊平。此外，標的物沉陷、傾
09 斜之修復補強費用，尚包括周邊地坪、設施受損曾予修復及
10 待修項目，故其費用概算估列如附件十六所示，約需新臺幣
11 86萬685元整」、「6. 目前工程界已有數家廠商具備施做建
12 築物傾斜扶正工程之專業經驗，惟仍須視建築物本身結構體
13 特性及周遭環境條件而定，以評估確認其扶正施工可行性。
14 由於標的物位處角隅，周邊空地有限，且緊貼鄰地大樓，機
15 具進出動線受阻，經邀具備經驗之施工廠商勘查評估研判，
16 如標的物沉陷傾斜欲採扶正工法以恢復其垂直度，其施工過
17 程須先打除北側坡道、拆卸局部木格柵，以便進入開挖東側
18 空地地坪等，且須先徵得鄰棟大樓同意拆除局部圍牆欄杆後
19 以利較大機具進入施做，待完工後再全部予以整修復原，特
20 此說明」等語，並有系爭鑑定報告附件十六之修復補強費用
21 概算表及傾斜扶正工程費用概算表在卷可考（見系爭鑑定報
22 告第15頁至第17頁、第A129頁至第A130頁）。足見系爭鑑定
23 報告已詳為說明鑑定修復方法、費用之估算依據，並無悖於
24 鑑定專業，且此部分為兩造所不爭執，是原告主張系爭機房
25 本件損害之修復工程費用為860,685元，應屬有據。

26 (五)原告關於本件系爭機房沉陷、傾斜損害之不完全給付、瑕疵
27 擔保損害賠償請求權，無民法365條所定法定期間之適用：
28 原告係依民法第360條規定，缺乏所保證之品質請求損害賠
29 償，非依同法第365條規定請求減少價金或解除契約，無該
30 第365條所定法定期間之適用（最高法院76年度台上字第144
31 9號判決意旨參照）。又原告依不完全給付之規定請求被告

01 宏傳公司負損害賠償責任，並非請求解除契約或減少買賣價
02 金，依前揭說明，亦無民法第365條規定之6個月或5年期間
03 之適用。復按民法第277條不完全給付規定及第360條之損害
04 賠償請求權，法律並無特別規定時效，依法均應適用民法第
05 125條之15年時效；被告宏傳公司依民法第365條第1項規定
06 主張時效抗辯，容有誤會，無足憑採。

07 (六)原告得請求被告廣森公司給付修繕系爭機房下陷、傾斜費用
08 之損害：

- 09 1. 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
10 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
11 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
12 程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
13 險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣之物，缺少出賣人
14 所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而
15 請求不履行之損害賠償，民法第354條第1項、第2項、第360
16 條前段定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
17 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備
18 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又民法第
19 354條第2項固規定，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具
20 有其保證之品質。惟此乃在出賣人於一般瑕疵擔保責任之
21 外，對於買受人特約擔保具有其保證品質之瑕疵擔保責任，
22 此由法條規定意旨觀之自明。復按契約約定保固之目的，在
23 於使買受人取得較法定物之瑕疵擔保更為有利之地位。但因
24 其仍為買賣契約之部份，不妨稱之為買賣契約中之擔保約
25 款。是以，出賣人若對於保固期間內之瑕疵負修補義務，買
26 受人不必證明擔保事故（即瑕疵）之發生，係基於危險移轉
27 （即交付）時即已存在之物之瑕疵，且出賣人不得舉證證明
28 危險移轉時無瑕疵而免責，蓋保固之目的既在擔保，則其意
29 旨，不僅在使舉證責任倒置發生轉換之效果，更在確保保固
30 期間內，標的物不發生應由出賣人負責之瑕疵。然保固責任
31 之存在，並非排除買受人物之瑕疵擔保請求權之主張，此即

01 保固期限後，果若存物之瑕疵，買受人仍得為主張。另所謂
02 保固責任，係由交易習慣逐漸形成之一種責任規範，在保固
03 期限內，對於正常使用所生之瑕疵，出賣人或提供保固者，
04 均應負責修補。於拒絕修補時，買受人或取得保固者，均得
05 請求出賣人或提供保固者，給付修補該瑕疵之必要費用。

- 06 2. 系爭機房屬本件兩造間系爭買賣合約之標的，其最主要之功
07 能即為設置相關電力設備及必要時發揮緊急發電功用，系爭
08 機房一旦因持續發生之下陷、傾斜損害致無法使用且有安全
09 疑慮，不但將致毀損屋內相關電力設備，並無以完足發揮必
10 要時緊急發電之目的，影響系爭機房結構安全之品質。又系
11 爭機房經系爭鑑定報告研判確有沉陷、傾斜之情事，其最大
12 傾斜率為1/32，依臺中市政府所編訂之「臺中市建築物施工
13 損鄰及安全鑑定/鑑定手冊」規定，大於1/40者屬於已無法
14 使用且有安全疑慮者，該沉陷、傾斜之原因係與系爭機房基
15 礎下方總厚度約5m深之砂質黏土層特性有關，且其施工前整
16 平之回填層亦未予足夠壓實，復因系爭機房結構體自重及機
17 房設備重量可觀導致日後該處土壤長期壓密及不均勻沉陷等
18 情，業如前述（參前揭(二)、2.）及系爭鑑定報告在卷可參
19 （見系爭鑑定報告第15頁），堪認原告主張系爭機房因沉
20 陷、傾斜而存有結構安全疑慮，而有減少其通常效用之瑕疵
21 一節，應屬可採。復依不爭執事項4.、5.所示，被告宏傳公
22 司約定系爭機房之結構安全負責保固15年，現尚未逾該保固
23 期間，被告宏傳公司並擔保系爭機房「具有承重、抗震功
24 能，堅固耐用，安全特性」之品質保證；而本件系爭機房沉
25 陷、傾斜之原因非天災、地變等自然災害所致，係因系爭機
26 房基礎下方之砂質黏土層特性、回填層未予足夠壓實及承重
27 致生長期壓密及不均勻沉陷問題，並因被告廣森公司系爭工
28 程開挖地基所生振動等影響，使系爭機房已生沉陷、傾斜之
29 結構安全瑕疵，已欠缺依不爭執事項4.、5.所示約定中被告
30 宏傳公司保證之品質，原告主張依民法第360條規定請求被
31 告宏傳公司就系爭機房因其基礎下方施工瑕疵導致沉陷、傾

01 斜所生損害負賠償責任，應屬有據。

02 3. 被告宏傳公司固舉證人柯文巽之證述內容及相關施工過程照
03 片為據，以未開挖系爭機房之地基為由而抗辯就系爭機房無
04 施工瑕疵致生本件沉陷、傾斜之損害云云。惟依被告宏傳公
05 司所陳報現場照片比對開始施工前後之照片，系爭機房為相
06 關興建施工前，其施工位置之原始地貌為非平坦、含有排水
07 溝渠之場所（見本院卷三第49頁），開始進行施工後顯有利用
08 土壤填平凹陷之處以整地（見本院卷三第51頁至第53
09 頁），並經證人柯文巽於審理中證稱：系爭機房下方基地土
10 壤，在灌鋼筋混凝土在高低差處之前，因機房之土地是原土
11 層，沒有另外機具再另外壓實；系爭機房原始地貌上有人在
12 種菜，並有開挖水溝灌溉；系爭機房基礎部分之整地有以土
13 壤填平凹陷之處，且填平處之高低落差大概不超過50公分等
14 語（見本院卷三第90頁至第93頁），堪認被告宏傳公司確有
15 在系爭機房下方基地進行相關施工前，以土壤填平相關凹陷
16 之處及排水溝而進行整地，且未使用任何機具壓實土壤，而
17 此部分核與系爭鑑定報告所研判系爭機房基礎整地時可能略
18 有回填現地土壤（砂質黏土）約40至50公分厚等內容實屬相
19 符（見系爭鑑定報告第6頁至第7頁、第14頁至第15頁）。又
20 系爭鑑定報告及「補充鑑定事項之說明」認定：「空地表土
21 層應非緊實土壤，做為澆灌種菜使用之表土層大多較為鬆
22 軟，非經適度壓實，難以直接承載建物結構基礎或回填
23 物」、「鑑定報告並未指稱標的物地基曾予開挖，而係研判
24 其有回填整平，但可能壓實不足，特予澄清」，及依被告宏
25 傳公司提供之施工照片研判「標的物基礎整地時可能略有回
26 填現地土壤（砂質黏土）約40~50cm厚，且該回填層表面經
27 計算即為標的物之基礎底部坐落高程（另加厚約5~10cm純
28 混凝土層打底）」、「因標的物基礎底下整地回填層主要為
29 現地土壤（砂質黏土），且該處原地表下約有4.5m深之砂質
30 黏土層，而黏土之特性為壓縮性較大且長期承載尚有次壓縮
31 性（即壓密），故如未事先予以足夠壓實，承載後較有可能

01 因土壤壓密行為而再持續沉陷一段時日。此外，現況尚有因
02 不均勻沉陷而傾斜情形，其可能原因研判如下：（1）歷年強
03 烈地震搖晃；（2）近南側鄰地外牆區域之回填土壤壓實施工
04 不易，相對較為疏鬆」、「綜合研判標的物之沉陷傾斜原
05 因，可能與其基礎下方總厚度約5m深之砂質黏土層特性有
06 關，且其施工前整平之回填層亦未予足夠壓實，復因標的物
07 結構體自重及機房設備重量可觀，導致日後該處土壤長期壓
08 密及不均勻沉陷」，有系爭鑑定報告及臺中市結構工程技師
09 公會112年6月30日中市結技彬字第5578號函所附補充鑑定事
10 項之說明附卷可參（見本院卷三第141頁至第145頁），更證
11 系爭機房之沉陷、傾斜損害係因被告宏傳公司未予足夠壓實
12 之施工方式所致，佐以被告宏傳公司迄未提出系爭機房之相
13 關設計圖說以證明確有按圖施做相關標的物之基礎及柱、
14 梁、牆、版結構（參本院卷三第143頁說明1.之事項），被
15 告宏傳公司抗辯本件損害非因其施工方式所致，尚非可採。

16 (七)原告得請求被告以金錢賠償本件損害：

17 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
18 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
19 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
20 第1項、第3項分別定有明文。系爭鑑定報告附件十六所示均
21 屬系爭機房因本件沉陷、傾斜所生損害回復原狀之必要費
22 用，業如前述（四、2.），全部費用共860,685元。又本件
23 系爭機房之損害，被告廣森公司之開挖鄰地基地及被告宏傳
24 公司之施工方式均屬損害發生之原因，其責任比例各為5
25 0%，有系爭鑑定報告在卷可考（見系爭鑑定報告第15頁），
26 是原告主張修繕費用對被告屬可分之債，其請求被告就上開
27 修繕費用金額依上開責任比例各負擔2分之1，即各應給付原
28 告430,342元，洵屬有據。

29 五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
30 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
31 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類

之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限，而原告起訴請求，起訴狀繕本業於109年12月9日送達被告廣森公司、於109年12月8日送達被告宏傳公司，有本院送達證書在卷足參（見本院卷一第169頁至第171頁），已生催告給付之效力；參諸前開規定，原告請求被告廣森公司給付自起訴狀繕本送達翌日即109年12月10日起、被告宏傳公司自起訴狀繕本送達翌日即109年12月9日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告廣森公司給付430,342元，及自109年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨依民法第360條之規定、系爭買賣合約第15條約定，請求被告廣森公司給付430,342元，及自109年12月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。原告雖另依民法第184條第1項前段、第227條之規定對被告宏傳公司為同一請求，惟屬重疊訴之合併，法院如認其中一請求為有理由，即應為其勝訴之判決，本院既依民法第360條規定及系爭買賣合約之約定判准原告之請求，關於其他請求權基礎即無審酌之必要；又原告之先位之訴既經准許，則備位之訴，亦無再予審究之必要，均附此敘明。

七、本判決所命被告給付之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，爰不另為准駁之諭知。又被告均陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
民事第一庭 法 官 賴映岑

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 112 年 10 月 26 日
書記官 趙千淳