

臺灣新北地方法院民事判決

106年度建字第116號

原告 林正芬
劉義松
徐玉桂
黃妙玲

陳建達
何雅慧

楊博凱
楊燕山
林美玉

共同

訴訟代理人 陳怡均律師

被告 合康建設股份有限公司

法定代理人 陳上賓

被告 洛城營造有限公司

法定代理人 張勝發

共同

訴訟代理人 沈志成律師

複代理人 施懿哲律師

莊淑媛

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109 年9 月25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（除撤回部分外）由原告依附表一訴訟費用負擔比例欄

負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為位於新北市新莊區中原東路89巷一品莊社區內，如附表一編號1 至8 所示房屋（下稱系爭房屋）之所有人，被告合康建設股份有限公司（下稱合康公司）則為位於新北市○○區○○段00000 號地號土地上，地下4 層、地上18層辦公室集合住宅大樓之「新世紀」建案（下稱系爭建案）之起造人，於民國102 年間將系爭建案委由被告洛城營造股份有限公司（下稱洛城公司）承攬施作，因一品莊社區與系爭建案坐落位置相鄰，依建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、民法第794 條等規定，被告於系爭建案施工過程中，均應注意防免鄰近建築物受損害，惟被告卻未盡必要之注意，並採取必要之防護措施，然原告於104年6 月起陸續發現一品莊社區之公共設施區域有室外地坪及景觀石材破損、牆面或柱表面有裂紋或滲水，及系爭房屋有傾斜等情，是被告已違反上開保護他人之法律，且應推定施作、指示有過失，則依民法第184 條第2 項、第185 條第1項前段規定，均應對原告負連帶賠償責任。又一品莊社區之公設區域如室外地坪及景觀石材破損、牆面或柱表面有裂紋或滲水等損害，修繕費用共新臺幣（下同）1,740 萬3,194元，原告得就共有部分依應有部分比例請求被告賠償，且系爭房屋因傾斜、龜裂，無法以扶正方式施工修繕，故請求每戶2 萬元之工程性補償費用，及交易價值減損8 萬元之非工程性補償費用。至被告因本件鄰損事件遭主管機關要求停工時，雖曾提存賠償金而申請復工，然被告係為已和解成立之另外17名住戶提存，非為一品莊社區之全體住戶提存，住戶亦未授權一品莊社區管理委員會（下稱管委會）處理公共設施鄰損，原告自屬未獲清償，仍得請求被告負損害賠償責任，為此，爰依民法第184 條第2 項、第185 條第1 項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告如附表二所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則均以：

04 (一)一品莊社區管委會及住戶前於103 年間即曾向被告反應系爭
05 建案施工不慎造成一品莊社區之公共設施、住戶專有部分損
06 害，原告自應於斯時即已知悉本件損害及賠償義務人，原告
07 卻迄至106 年4 月17日始提起本件訴訟，顯已逾民法第197
08 條第1 項2 年時效，被告自得為時效抗辯並拒絕給付。再系
09 爭建案施工之同時與一品莊社區鄰近之新北市○○區○○段
10 000 ○000 地號土地，亦有訴外人特麗建設股份有限公司
11 (下稱特麗公司)之二建案進行施工，且本件經送台灣省結
12 構工程技師公會(下稱結構技師公會)鑑定，鑑定結果認系
13 爭房屋之最大傾斜率僅1/707，當房屋傾斜率低於1/200
14 時，因未影響結構安全或外在景觀，故以估列標的物損害部
15 分之修復費用作為工程性費用即可，無須另外估列非修復工
16 程性費用，且無房屋價值貶損問題，且地下1 至4 層損害之
17 成因甚多，或與鄰近施工有關、或為原有施工瑕疵、或係地
18 震碰撞引起、或係溫度濕度變化、或係車輛行走所致，原因
19 多端，尚難認定地下1 至4 層損害為系爭建案之開挖施工所
20 造成。退步言，倘認被告仍應就公設部分之損害負損害賠償
21 責任，則因外力造成之損害僅地下1、2 層牆面及柱表面，
22 即結構技師公會108 年12月10日台省結技鑑字第2886號鑑定
23 報告(下稱系爭鑑定報告)照片編號B1-19、28、B2-20 等
24 裂縫，修繕費用為4 萬3,045 元，1 樓室內地坪裂紋、室外
25 地坪及景觀損害、牆壁水漬或網狀裂紋等修繕費用為27萬3,
26 082元，再以原告應有部分共計10000 分之985 及被告應負
27 擔之比例74.5% 計算，被告應負擔之金額為2 萬3,197 元
28 【計算式： $(4 萬3,045 元 + 27萬3,082 元) \times 985 / 10000 \times$
29 $74.5\% = 2 萬3,197 元$ 】。

30 (二)又系爭建案施工期間發現之損害，一品莊社區全體區分所有
31 權人(下稱區權人)已授權管委會就公設部分之損害，與被

告合康公司洽談賠償，當時雙方委由台灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）進行鑑定（下稱第1次鑑定），土木技師公會分別於104年10月11日、105年1月11日、105年1月22日、105年1月31日至現場會勘，與本件原告主張於104年6月起陸續發現損害之時間重疊，且系爭鑑定報告結論亦認本件原告主張之損害與第1次鑑定之範圍及項目大部分重複，足見本件原告主張之損害與一品莊社區管委會當時所稱損害相同，而依土木技師公會105年3月9日（105）省土技字第1060號鑑定報告（下稱第1份鑑定報告）所載，一品莊社區當時公設損害之維修費用為181萬9,900元，依新北市建築物施工損害鄰房事件處理程序第9條規定，得將損壞鄰房補償費用依比率分段累計後提存而申請撤銷列管，被告合康公司依上開規定計算，將250萬3,880元提存於法院，且經一品莊社區管委會於100年0月間領取，依民法第310條第3款，原告之損害賠償債權因生清償效力而已消滅，原告自不得再請求任何款項等語資為抗辯，並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項

(一)原告分別所有各如附表一所示房屋位於一品莊社區，並與系爭建案工地相鄰，同時期另有特麗公司之建案亦在周圍施工建造。

(二)被告合康公司為系爭建案基地所有人，於102年間委由被告洛城公司施作系爭建案之新建工程，系爭建案施工過程中，系爭房屋發生傾斜現象，且一品莊社區之公共設施亦發生室外地坪及景觀石材破損，牆面或柱表面裂紋或滲水等損害，被告合康公司與一品莊社區管委會於103年6月20日合意由土木技師公會進行第1次鑑定，鑑定結果認與被告施工震動有關，相關修復費用為181萬9,900元。嗣被告合康公司依新北市建築物施工損害鄰房事件處理程序第9條規定，依上開金額依比率分段累計後，分別於105年5月20日、105年

01 6 月16日以一品莊社區為受取人向本院提存218 萬3,880
02 元、32萬元，共計250 萬3,880 元，上開金額業經一品莊社
03 區於105 年7 月25日領取完畢。

04 (三)就原告主張之本件損害，經本院送請結構技師公會鑑定，鑑
05 定結果認本件損害與第1 次鑑定之範圍及項目大部分重複，
06 且損害之原因無法部分或完全排除與系爭建案無關，修復費
07 用為124 萬6,594 元等事實，有建物所有權狀、建物登記謄
08 本、工務局103 年10月6 日北工施字第1031834189號函、第
09 1 份鑑定報告、系爭建案之使用執照、地籍圖謄本、新北市政府
10 108 年11月21日新北府工施字第1082171851號函所附特
11 麗公司建造執照及使用執造卷宗資料、系爭鑑定報告在卷可
12 稽（見本院卷一第51頁至第87頁、第129 頁至第301 頁，本
13 院卷二第187 頁至第189 頁、第225 頁至第233 頁、第365
14 頁至第387 頁，另置卷外），並經本院調取本院105 年度存
15 字第870 、1007號、105 年度取字第1089、1090號卷宗核閱
16 無誤，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

17 四、本院之判斷原告主張被告因系爭建案施工不慎，致系爭房屋
18 傾斜及一品莊社區內公設損壞，請求損害賠償。惟為被告所
19 否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：(一)原告本件損害賠
20 償請求權是否罹於時效？(二)原告主張一品莊社區之室外地坪
21 及景觀石材破損、牆面或柱表面有裂紋或滲水，及系爭房屋
22 有傾斜等損壞係因系爭建案施工不慎所造成，是否可採？(三)
23 原告主張被告應負連帶損害賠償責任，有無理由？(四)原告請
24 求被告連帶賠償如附表二所示之金額，有無理由？茲分述如
25 下：

26 (一)原告本件損害賠償請求權是否罹於時效？

27 1.按消滅時效，自請求權可行使時起算；因侵權行為所生之損
28 害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2
29 年間不行使而消滅，民法第128 條前段、第197 條第1 項前
30 段分別定有明文。又所謂「知」有損害及賠償義務人之知，
31 係指明知而言；如加害人之侵權行為如連續（持續）發生

者，則被害人之請求權亦不斷發生，而該請求權之消滅時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害之程度底定知悉後起算，又當事人間就「知」之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前之事實，負舉證責任（最高法院86年台上字第1768號、94年台上字第148號判決參照）。

2.被告抗辯原告於103年間即已知悉一品莊社區管委會及其他住戶曾向被告反應因系爭建案施工不慎造成公共設施、住戶專有部分損害，故原告卻遲至106年4月始提起本件訴訟，其請求權已罹於時效云云。查，本件被告自承系爭建案結構體於104年5月29日前完成，於104年5月29日申報屋頂板勘驗等語，並提出工務局104年8月26日新北工施字第1041562151號函為憑（見本院卷二第180頁、第185頁），則系爭房屋及一品莊社區公設之損害於103年聲請第1次鑑定時，在系爭建案之工程結構體既尚未完成，原告所受損害仍有繼續擴大之可能而無法鑑估修復費用，則一品莊社區及其他住戶於103年間因公設、專有部分損害而向被告反應時，系爭建案之結構體工程尚未施作完畢，依上開說明，加害之損害結果仍持續不斷發生，被害人無從知悉實際受損情形，請求權之消滅時效亦不斷重新起算，是被告抗辯本件原告應以一品莊社區向被告反應有鄰損之時，起算本件損害賠償請求權之時效云云，自非可採。又本件經原告聲請就系爭建案之主結構部分何時完工及原證3所示瑕疵發生之時點，送結構技師公會進行鑑定，該會鑑定結果為：「按被告所提供之系爭工程建照勘驗時程表，系爭工程申請屋頂層結構體勘驗時間為民國104年5月29日，實際之混凝土澆置為勘驗後始能施工，依此研判其結構體完成時間約為同年5月31日左右。另按原證3所提出估價單資料之時間為105年12月5日，及原證5申請鄰房損害鑑定時間為民國104年9月3日

並於民國105 年1 月11日至同年1 月31日進行三次會勘，按前述研判原證3 所示之大部分瑕疵可能是系爭新建工程之主體結構完工後始發現，但瑕疵何時產生則因無施工前標的物現況鑑定可供比對，尚無法研判。」等內容，有系爭鑑定報告在卷可佐（另置卷外），是原告主張係在000 年0 月間陸續知悉本件損害發生等語，核與系爭鑑定報告之鑑定結果相符，被告復未能舉證原告知悉本件損害之時點，是原告自知悉時即104 年6 月起2 年內之106 年4 月17日提起本件損害賠償訴訟（見本院卷一第15頁起訴狀之收文日期戳章），尚未罹於2 年時效期間至明，被告所為時效抗辯，洵屬無據。

(二)原告主張一品莊社區之室外地坪及景觀石材破損、牆面或柱表面有裂紋或滲水，及系爭房屋有傾斜等損壞係因系爭建築案施工不慎所造成，是否可採？

1.查，本件經送結構技師公會進行鑑定，鑑定結果為：「因本案並無施工前鄰房現況鑑定可供比對，僅依各項缺失（瑕疵）的現場勘查情形，並參酌標的物完成時間與鄰近工地施工時間，研判無法部分或完全排除與系爭工程無關。按一般工程經驗及研究，研判原證3 所示主要瑕疵發生之原因，分述如下：…B. 標的物地下曾B1～B4樓之損壞多為牆面及柱表面之網狀裂紋。絕大部分裂紋寬度皆未達0.3 mm，未見明顯滲水之狀況。地下1 樓至第下4 樓之柱牆水漬、網狀裂紋或條狀（或不規則）裂縫，有如下可能原因：…。C. 本標的物完成迄今之地震或其他外力（如施工振動等）造成局部牆壁之條狀或不規則裂縫。C. 標的物地上1 樓室內地坪主要瑕疵為地坪石材裂紋，亦有接縫及頁紋情況發生，可能發生原因為底層不平整導致應力集中破損、材料品質或外力（如地震、額外加載或鄰近施工振動）造成損壞等因素。D. 標的物室外地坪及景觀之損壞，多為石材接縫、裂紋或破損之情況，研判有如下可能原因：a. 鄰近工地地下室施工作業，擋土連續壁之側向變位，引起景觀地坪及石材地坪下陷有關。…E. 標的物地上1 樓牆壁水漬（或壁癌）或網

01 狀裂紋，有如下可能原因：…c . 與鄰近施工振動有關，導
02 致原有裂紋持續加大，亦有些微之影響。」；「施工導致鄰
03 房傾斜事件常因鄰近新建工程施工程序複雜，工期冗長，復
04 有地質變數等因素有關，造成研判與認知之難度與歧異，經
05 檢視系爭工程地下開挖監測系統觀測分析資料，各監測儀器
06 （壁體內傾度管、鋼筋應力計、支撐變位計及沉陷觀測點）
07 數值變化穩定，皆於安全施工容許值範圍內，然數值變化情
08 形雖仍在管制範圍，但亦難排除有造成附表一所示房屋傾斜
09 之情事發生」；「原證3 所示瑕疵發生之原因尚難排除外力
10 或鄰近施工所造成，一般而言，鄰近工程地下室開挖施工期
11 間施工降水對於鄰房影響最大，需至地上一樓結構體完成後
12 始能降低影響性。依據本報告書項次七所示建築執照勘驗紀
13 錄表顯示，系爭工程一樓結構體勘驗時間為民國103 年8 月
14 5 日，而訴外人兩塊工地之一樓結構體勘驗時間分別為民國
15 103 年10月28日及12月17日，其地下開挖施工時間具有重疊
16 性，又地下室開挖施工降水對鄰近建物沉陷或傾斜有顯著影
17 響。雖系爭工程之地下室開挖深度（15.9mm）與鄰近鑑定標
18 的物訴外人工程-1之開挖深度（12.1mm）比較略深，而與訴
19 外人工程-2之開挖深度（16.1mm）相當，且由本次鑑定之傾
20 斜測量觀測結果，其中T2、T4、T5點均略向系爭工程傾斜，
21 惟傾斜值均尚小；故依此研判，建議本項修繕費用可按標的
22 物與鄰近工地之相對距離按比例分攤，除非訴外人可提出施
23 工前應辦理本標的物現況鑑定，證明本標的物瑕疵與其施工
24 無關。亦即系爭新建工程距離鑑定標的物最近距離約7.3m，
25 訴外人工程-2地下室開挖深度為12.1m，距離鑑定標的物最
26 近距離約21.3m，仍在開挖影響範圍內，因此建議系爭新建
27 工程與訴外人特麗公司之工程所應負擔之比例分別為74.5%
28 、25.5%。」等語，有系爭鑑定報告為憑（另置卷外），堪
29 認系爭房屋傾斜、一品莊社區地下1 至4 樓牆面及柱表面裂
30 紋、地上1 樓室內地坪裂紋、室外地坪及景觀之石材接縫、
31 裂紋或破損、1 樓牆壁裂紋等相關損害，應與系爭建案施工

不慎相關。

2.被告雖抗辯系爭房屋傾斜及一品莊社區公設之損害，原因多端，尚無法認定確係系爭建案施工所造成云云。然查系爭房屋傾斜、一品莊社區地下1 至4 樓牆面及柱表面裂紋、地上1 樓室內地坪裂紋、室外地坪及景觀之石材接縫、裂紋或破損、1 樓牆壁裂紋等相關損害，均無法排除系爭建案之地下室施工、施工振動等因素所致，業如前述，且由系爭鑑定報告上述結論可知，系爭建案之開挖深度為15.9m，雖與特麗公司其中一建案之開挖深度16.1m 相當，然系爭建案與一品莊社區之最近距離僅7.3m，而特麗公司開挖深度為12.1m 之建案，與一品莊社區之最近距離為21.3m，足認相較於特麗公司建案而言，系爭建案之開挖深度或最近距離對於系爭房屋傾斜及一品莊社區公設損害之影響，顯然方為主要原因，是特麗公司之建案縱為造成系爭房屋傾斜及一品莊社區公社損害之因素之一，亦無從排除系爭建案同為損害之原因。是被告上開抗辯，洵非可採。

(三)原告主張被告應負連帶損害賠償責任，有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；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184 條第1 項前段、第2 項、第185 條第1 項前段、第794 條分別定有明文。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；基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第6 節及建築設計施工編第8 章第3節擋土設備安全措施規定設計施工，亦為建築法第69 條、建築技術規則建築構造編第2 章第1 節第62條所明定。

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，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794條定有明文，該條文係保護他人、維持社會公共利益之規定，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有過失；定作人雖將工程交由他人承攬施作，惟定作人依法令負有為特定事項之義務，而使他人代為該事項時，定作人就該他人之過失或不適當之履行，仍應負其全責，不得因該他人之代為履行而免其義務（最高法院72年度台上字第2225號判決參照）。再按共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關聯共同，亦足成立共同侵權行為（最高法院87年度台上字第957號裁判意旨可參）。

2. 查，被告洛城公司為系爭建案之承攬人，且為綜合營造業者（見本院卷一第342頁之公司登記事項卡），自難諉稱不知上開建築法之規定，而被告合康公司為系爭建築基地之所有人，且為系爭建物之定作人，委由被告洛城公司興建系爭建案等情，復為兩造所不爭執，又系爭房屋傾斜及一品莊社區之地下1至4樓牆面及柱表面裂紋、地上1樓室內地坪裂紋、室外地坪及景觀之石材接縫、裂紋或破損、1樓牆壁裂紋等損害與系爭建案之施工行為有因果關係，業經認定如前，應認被告洛城公司於施作過程中，未依上開建築法規為必要之防護措施，以防止系爭房屋及一品莊社區公設受損，再系爭建案為興建地下4層、地上18層之高樓建築，而興建高層建築工程時，其挖土施工足以動搖損壞鄰地房屋，為一般人皆知之事，從而定作人委託建築師設計及交付承攬人施工時，均應注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以免加害於鄰地，如怠於此項注意即為定作有過失，是依上開法條及判決意旨，應推定被告洛城公司就系爭建案之施工應有過失，被告合康公司之定作或指示亦有過失，此外，被告洛城公司、合康公司復未能證明其施工、定

01 作或指示並無過失之情，自應依民法第184 條第2 項規定，
02 負損害賠償責任。又被告合康公司、洛城公司上開過失行
03 為，均為原告損害之共同原因，即成立共同侵權行為（參照
04 最高法院87年度台上字第957 號裁判意旨），是原告主張依
05 民法第184條第2 項、第185 條第1 項規定，被告合康公
06 司、洛城公司應連帶負損害賠償責任，核屬有據。

07 (四)原告請求被告賠償如附表二所示之金額，有無理由？

08 1.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
09 少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
10 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。前項情形，債權人
11 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第
12 196 條、第213 條第1 項、第3 項分別定有明文。又關於侵
13 權行為賠償損害之請求，以受有實際損害為要件。損害賠償
14 之範圍，應以被害人實際所受損害為衡。倘無損害，即不發
15 生賠償問題（最高法院99年度台上字第266 號判決、19年上
16 字第2316號判例可資參照）。

17 2.原告固主張系爭房屋因系爭建案施工不慎產生傾斜，請求每
18 戶2 萬元之工程性補償費用，及交易價值減損8 萬元之非工
19 程性補償費用等語，惟系爭房屋傾斜損害之部分，經結構技
20 師公會之鑑定結果為：「(2)依鑑定手冊所載，建物傾斜補償
21 費用可分改善建物傾斜率之工程性費用（含修復費用及補強
22 費用），與非工程性費用二類，並依房屋傾斜率（即建築物
23 傾斜水平位移量／建築物現況高度）不同，設有不同估列基
24 準。就工程性費用之評估基準，於房屋傾斜率低於1/200
25 時，係以估列標的物損害部分之修復費用，作為工程性費用
26 （請詳附件八）；若房屋傾斜率介於1/200 ～1/ 40 間（即
27 $1/200 \leq \text{房屋傾斜率} \leq 1/40$ ），則估列結構安全影響評估及
28 修復補強費用作為工程性費用；至若房屋傾斜率大於1/40
29 時，則依房屋建造價估算費用。…(4)依據系爭建物測量結果
30 最大傾斜率為測點T4之1/707，房屋傾斜率低於1/200 時，
31 係以估列標的物損害部分之修復費用，作為工程性費用，不

01 需額外估列非工程性補償金額。亦即系爭建物之傾斜度，因
02 未達該手冊之估列標準，故無需提供附表一所列之非工程性
03 補償費用，另經鑑定勘查系爭建物尚無安全之顧慮，或影響
04 外在之景觀，尚無房屋價值是否貶損之問題。」，有系爭鑑
05 定報告在卷可佐（另置卷外），足認系爭房屋雖因系爭建案
06 施工而出現傾斜現象，但因傾斜程度僅1/ 707，未達1/200
07 ，故僅估列損害部分之修復費用作為工程性費用（即下述
08 4.），不須再額外估列修復補強費用，且因對於安全性及外
09 觀上均無影響，亦未受有任何交易貶值損害，即不需額外估
10 列非工程性補償金額，是原告主張就系爭房屋傾斜之損害請
11 求每戶2 萬元之工程性補強費用（修復補強費用）及8 萬元
12 之非工程性補償費用（交易貶值費用），均屬無據。

13 3.再按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其
14 受領者，債之關係消滅；受領人係債權之準占有人者，以債
15 務人不知其非債權人者為限，有清償之效力，民法第309 條
16 第1 項、第310 條第2 款分別定有明文。次按財產權不因物
17 之占有而成立者，行使其財產權之人為準占有人，債權乃不
18 因物之占有而成立之財產權之一種，故行使債權人之權利
19 者，即為債權之準占有人，此項準占有人如非真正之債權人
20 而為債務人所不知者，債務人對於其所為之清償，仍有清
21 償之效力，此通觀民法第310 條第2 款及第966 條第1 項之
22 規定，極為明顯，最高法院42年台上字第288 號判例可資參
23 照。又所謂債權準占有人，應係事實上行使債權，足使他人
24 相信其為債權人，始克當之。另按因連帶債務人中之一人為
25 清償、代物清償、提存、抵銷或混同而債務消滅者，他債務
26 人亦同免其責任，民法第274 條亦有明文。

27 4.原告另主張被告應連帶賠償一品莊社區公設區域如室外地坪
28 及景觀石材破損、牆面或柱表面有裂紋或滲水等損害，依原
29 告應有部分範圍計算，各得請求被告賠償附表二所示金額等
30 語。經查，系爭建案興建期間，因一品莊社區之公共設施發
31 生如室外地坪及景觀石材有破損，牆面或柱表面有裂紋或滲

01 水等損害，被告合康公司與一品莊社區管委會於103 年6 月
02 20日合意由土木技師公會進行第1 次鑑定，結果一品莊社區
03 公設損害認與被告施工震動有關，修復相關修復費用為181
04 萬9,900 元等情，為兩造所不爭執，且第1 次鑑定報告之鑑
05 定範圍及項目與本件原告主張修復之範圍與項目有大部分重
06 複，亦如前述，堪認第1 次鑑定報告及系爭鑑定報告之修復
07 範圍及項目大致相符，而被告合康公司已依第1 次鑑定報告
08 之修復費用金額，依新北市建築物施工損害鄰房事件處理程
09 序第9 條規定比率分段累計後，分別於105 年5 月20日、10
10 5 年6 月16日以一品莊社區為受取人向本院提存218 萬3,88
11 0 元、32萬元，共計250 萬3,880 元，且上開金額業經一品
12 莊社區於105 年7 月25日領取完畢，又系爭鑑定報告認本件
13 之修復費用共124 萬6,594 元等情，亦為兩造所不爭執，則
14 被告合康公司提存之金額顯大於本件一品莊社區公設之修復
15 費用，自堪認被告就一品莊社區地下1 至4 樓牆面及柱表面
16 裂紋、地上1 樓室內地坪裂紋、室外地坪及景觀之石材接
17 縫、裂紋或破損、1 樓牆壁裂紋等相關損害，已依債之本旨
18 而為給付。再，一品莊社區管委會早於103 年間因系爭建案
19 施工致一品莊社區公設有上述損害，並於000 年0 月間與被
20 告合康公司達成協調選定土木技師公會進行鑑定，故第1 次
21 鑑定即係由一品莊社區管委會與被告合康公司為申請單位，
22 並以一品莊社區房屋有無傾斜及公共設施之損害情形為鑑定
23 範圍等情，有工務局103 年10月6 日北工施字第1031834189
24 號函、第1 次鑑定報告在卷為憑（見本院卷一第129 頁至第
25 301 頁），堪認一品莊社區公設損害之相關賠償事宜自始即
26 係以一品莊社區管委會名義出面協調、處理，則一品莊社區
27 管委會對外行使社區住戶就公設部分之損害賠償債權，即為
28 債權之準占有人，且社區共有及共用部分之維護、修繕及公
29 寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項，依法亦屬管委會之
30 職務範疇（參見公寓大廈管理條例第36條第2 、3 款規
31 定），均足使被告合康公司相信一品莊社區管委會其為有權

01 受領債權之人，並參以事後一品莊社區管委會確實亦將提存
02 金額領取完畢，益確足使被告合康公司認一品莊社區管委會
03 為受償權人。是被告抗辯本件被告合康公司於105 年所為提
04 存之250 萬3,880 元已生清償效果等語，堪以採信，則被告
05 合康公司提存之金額已就被告應連帶賠償之債務全部清償完
06 畢，則原告自不得再請求被告合康公司或洛城公司為本件給
07 付。

08 5.原告雖主張被告合康公司所為提存係為已和解成立之17名住
09 戶提存，非為一品莊社區全體住戶提存，住戶亦未授權一品
10 莊管委會處理公共設施鄰損等語，並以本院105 年度存字第
11 870 號提存通知書、工務局104 年11月6 日新北工施字第10
12 42078689號函為據（見本院卷三第51頁至第54頁），然上開
13 提存通知書就提存原因及事實業已載明：「提存人在新北市
14 ○○區○○段00000 地號上興建辦公室集合住宅大樓，因損
15 害受取權人所有新北市○○區○○路00巷00號房屋公共區
16 域，經新北市政府協調按鑑估金額賠償，惟受取人受領遲
17 延，爰依法辦理提存。」，且第1 次鑑定之鑑定結果為：系
18 爭社區住戶之房屋傾斜率最大僅1/1019，故以公設部分損害
19 之修復費用估列，亦有第1 次鑑定報告可參（見本院卷一第
20 137 頁至第139 頁），原告復自承第1 次鑑定報告之修復費
21 用僅為一品莊社區公設部分，不包含個別住戶等語（見本院
22 卷三第40頁），是一品莊社區之個別住戶依第1 次鑑定報告
23 結果，並無因房屋傾斜而受有損害，故僅就公設部分之修復
24 費用為估列，被告合康公司自無可能為個別住戶提存修繕費
25 用，且提存金額復與第1 次鑑定報告之修復費用181 萬9,90
26 0元，依新北市建築物施工損害鄰房事件處理程序第9 條規
27 定比率分段累計之總和一致（計算式：10萬元×2 +20萬元×
28 1.75+20萬元×1.5 +20萬元×1.4 +30萬元×1.3 +81萬9,9
29 00 元×1.2 =250 萬3,880 元），自堪認被告合康公司以本
30 院105 年度存字第870 號、第1007號清償提存事件所為提
31 存，確係針對一品莊社區公設損害所為。其次，一品莊社區

公設損害之相關賠償事宜自始即係以一品莊社區管委會名義出面協調、處理，如前所述，且第1次鑑定報告完成後，一品莊社區管委會亦於105年7月2日召開區權人會議，其中一議案即為被告合康公司就社區公設鄰損賠償方案之研議，並說明該議案內容為：合康建設股份有限公司於新北市○○區○○段00000地號上興建辦公室集合住宅大樓，造成本社區公設損壞處理方案，區權人該次會議中決議委由律師另行起訴一情，亦有一品莊社區105年7月2日區權人會議紀錄在卷可佐（本院卷三第19頁至第22頁），原告復自承105年7月區權人決議後因對於選任律師有爭執，所以才由個別住戶提起本件訴訟等語（見本院卷三第41頁），益徵一品莊社區之區權人就公設部分之損害賠償事宜已同意由一品莊社區管委會代為出面處理，況各該住戶是否授權一品莊社區管委會，對於本件已生清償效力一節不生影響，是原告主張被告合康公司係為其他17名住戶提存，非為一品莊社區全體住戶提存，住戶亦未授權一品莊管委會處理公共設施鄰損，故提存不生清償效果等語，尚無可採。至一品莊社區領取上開款項後，迄僅動支35萬7,200元，修復社區外圍四周地板水泥填縫、車道口地磚修復與底層水泥重鋪及車道地坪磚更新工程一情，亦有一品莊社區管委會109年5月7日品莊管字第109050801號函暨所附修繕提存證明、工程支出請款及驗收單、照片為證（見本院卷第473至第487頁），是一品莊社區收受上開款項後，至今未將本件受損公設修復，核屬一品莊社區管委會處理社區公共事務之權限，亦不得據此而認原告本件請求權尚未消滅。

五、綜上，原告未能證明系爭房屋受有損害，且就一品莊社區公設之損害賠償請求權業經被告合康公司提存消滅，從而，原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求被告賠償如附表二所示金額，及自起訴繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中華民國 109 年 10 月 30 日

民事第六庭 法官 蔡惠琪

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日之不變期間內，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 109 年 11 月 3 日

書記官 廖俐婷

附表一

編號	原告	建物門牌號碼	共有部分權利範圍	訴訟費用負擔之比例
1	林正芬	新北市○○區○○○路00巷0號16樓	10萬分之948	948/8084
2	劉義松	新北市○○區○○○路00巷0號14樓	10萬分之846	846/8084
3	徐玉桂	新北市○○區○○○路00巷0號4樓	10萬分之844	844/8084
4	黃妙玲	新北市○○區○○○路00巷00號7樓	10萬分之850	850/8084
5	陳建達	新北市○○區○○○路00巷00號17樓	10萬分之846	846/8084
6	何雅慧	新北市○○區○○○路00巷00號2樓	10萬分之1377	1377/8084
7	楊博凱 楊燕山	新北市○○區○○○路00巷00號4樓	10萬分之953	953/8084
8	林美玉	新北市○○區○○○路00巷00號6樓	10萬分之1420	1420/8084

附表二

編號	原告	修繕費（新臺幣）	工程性補強費用	非工程性補償費用	請求總額
1	林正芬	16萬4,982 元	2 萬元	8 萬元	26萬4,982 元
2	劉義松	14萬7,231 元	2 萬元	8 萬元	24萬7,231 元
3	徐玉桂	14萬6,883 元	2 萬元	8 萬元	24萬6,883 元

(續上頁)

01

4	黃妙玲	14萬7,927 元	2 萬元	8 萬元	24萬7,927 元
5	陳建達	14萬7,231 元	2 萬元	8 萬元	24萬7,231 元
6	何雅慧	23萬9,641 元	2 萬元	8 萬元	33萬9,641 元
7	楊博凱 楊燕山	16萬5,852 元	2 萬元	8 萬元	26萬5,852 元
8	林美玉	24萬7,125 元	2 萬元	8 萬元	34萬7,125元