

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1813號

原告 洪子涵

0000000000000000

吳月娥

賴世鏞

姜謝賜

龔川忠

王文吉

呂岐坤

陳金枝

蔡吉良

魏月嬌

李美雲

黃月霞

上12人共同

訴訟代理人 陳仲豪律師

複代理人 許峻銘律師

洪婉珩律師

林子恒律師

被告 綺曜建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 張嘉慶

地樺營造事業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 趙素堅

上二人共同

訴訟代理人 朱治國律師

複代理人 洪敬亞律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國110 年

10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告如附表三所示之金額，及被告綺曜建設股份有限公司自民國107 年7 月26日起，被告地樺營造事業股份有限公司自民國107 年7 月25日起，均至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之35，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告各以附表四所示金額為被告預供擔保後，得為假執行；但被告如以附表四所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告洪子涵、吳月娥、賴世鏞、姜謝賜、龔川忠、王文吉、呂岐坤、陳金枝、蔡吉良、魏月嬌、李美雲、黃月霞(以下合稱原告，分則逕稱姓名)分別為門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號1樓、2樓、29號1樓、2樓、4樓、31號2樓、3樓、4樓、5樓、33號1樓、2樓、3樓建物(下稱系爭建物)之所有權人。緣被告綺曜建設股份有限公司(下稱綺曜建設公司)擔任起造人，而發包委託被告地樺營造事業股份有限公司(下稱地樺營造公司)擔任承造人，於系爭建物鄰近之新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)上興建「這一站，幸福」大樓建案。

二、被告綺曜建設公司及地樺營造公司因進行大樓興建工程卻於施工中未依法為適當之防護措施，以致鄰近之系爭建物受有牆面龜裂及傾斜等損壞，原告等既為系爭建物之所有權人，自得依侵權行為之規定向被告請求連帶賠償所受之損害：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無

過失者，不在此限。民法第184條第2項定有明文。又建築法第69條規定：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。建築技術規則建築構造編第62條亦規定：基礎設計時，須先查明其鄰近建築物之基礎或地下建築物及設施之位置及構造情形，以為設計防護設施之依據。前項開挖防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編有關開挖土安全措施之規定，妥為設計施工，防止鄰地之沉落、側移、崩塌及鄰房之損壞。是上開建築法規之規定，係為防止危害他人權益或禁止侵害他人權益，保護相鄰房地所有人之權益為目的，自屬民法第184條第2項規定之所謂保護他人之法律(最高法院102年度台上字第185號民事判決參照)。可知工程之承造人於施工前，應對鄰近土地之建築物現狀、基礎、地下構造物或設施等進行調查分析，作為設置防護措施之依據，以避免鄰近建築物、地下構造物或設施等因施工造成傾斜等損壞。

(二)復按，民法第184條第2項規定：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」，其立法旨趣係以保護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。該項規定乃一種獨立的侵權行為類型，其立法技術在於轉介立法者未直接規定的公私法強制規範，使成為民事侵權責任的規範，俾侵權行為規範得與其他法規體系相連結。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行為間復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如主張其無過失，依舉證責任倒置(轉換)之原則，應由加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利益(最高法院100年度台上字第1012號民事判決參照)。

(三)末按土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地

01 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
02 害。民法第794條定有明文。又民法第794條係保護他人維持
03 社會公共利益之規定，定作人違反此項規定者，應推定其於
04 定作或指示有過失，定作人若抗辯其定作或指示並無過失，
05 就此一有利事實，應負舉證之責(最高法院95年度台上字第5
06 06號民事判決意旨參照)。

07 (四)經查，被告地樺營造公司於系爭建物附近進行建築新建工
08 程，因地下室基礎開挖及結構體施工過程中，造成鄰近之系
09 爭建物周邊土壤擾動變位、沉陷，並進而導致系爭建物之裂
10 縫、傾斜等損壞發生，經系爭建物垂直點位複測結果顯示傾
11 斜率均超過1/200，對此有臺灣省土木技師公會之鑑定報告
12 可稽。據此，堪認擔任系爭工程承造人之被告地樺營造公司
13 於開挖構築系爭工程之地下結構體施工期間，就施工時所發
14 出之震波未為適當之防護，致系爭建物發生龜裂及傾斜率增
15 加等損害，違反建築法第69條及建築技術規則建築構造編第
16 62條規定。從而，原告主張被告地樺營造公司不法侵害原告
17 之所有權，亦違反上開保護他人之法律，依民法第184條第1
18 項前段及第2項之規定，應負侵權行為損害賠償責任，自屬
19 有據。

20 (五)復查，被告綺曜建設公司為系爭工程之定作人、起造人，亦
21 為系爭工程工程物之所有人，是被告綺曜建設公司實質影響
22 系爭工程之設計及施工，堪可認定。依民法第794條規定，
23 被告綺曜建設公司因進行系爭工程而開挖土地或為建築時，
24 自負有保護鄰地建物或其他工作物不受侵害之義務。惟系爭
25 工程鄰近之系爭建物已因承造之地樺營造公司施工造成龜裂
26 及傾斜等損害，如前所述，足認被告綺曜建設公司就系爭工
27 程之定作及指示顯有過失，則原告自得主張被告綺曜建設公
28 司違反上開保護他人之法律，依民法第184條第2項規定，應
29 負侵權行為之損害賠償責任。

30 三、原告等所有之系爭建物均因被告之共同侵權行為致受有龜裂
31 及傾斜等損害，爰依民法第196條、第213條及第215條向被

告請求賠償，並依民事訴訟法第244條第4項之規定表明全部請求之最低金額各為30萬元，待損害之範圍經鑑定後復為聲明之補充：

(一)按請求金錢損害賠償之訴，原告得在原因事實範圍內僅表明其全部請求之最低金額，而於第一審辯論終結前補充其聲明，民事訴訟法第244條第4項定有明文。

(二)次按物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文，且不排除民法第213至215條之適用。又「損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。」(最高法院93年度台上字第381號、104年度台上字第2391號民事判決參照)。可知系爭建物於被告建造系爭工程過程，因過失致系爭建物損壞時，原告得請求被告賠償物理技術上之修補費用及交易價值減損之損害。

(三)系爭房屋修補費用部分：經查，臺灣省土木技師公會對於系爭建物損害、瑕疵情形與施工前現況經鑑定報告書比對結果，鑑估原告等人所有之系爭建物所受損害之修補費用分別為原告洪子涵10萬2,196元、吳月娥7萬7,788元、賴世鏞5萬7,814元、姜謝賜2萬3,487元、龔川忠2萬8,042元、王文吉6萬1,766元、呂岐坤5萬0,960元、陳金枝2萬2,616元、蔡吉良2萬1,049元、魏月嬌2萬8,634元、李美雲3萬4,160元、黃月霞3萬0,063元。

(四)原告因系爭建物修繕期間無法居住之損害部分：經查，系爭建物均於牆面及天花板等處受損，依據臺灣省土木技師公會鑑定報告認為須以整面牆重新批土、刷漆方式處理，預估需相當之工期，於此期間內原告及其家人須另賃屋居住，則被告對於原告因此所需支出之租金損害亦應連帶賠償，惟具體

01 之損害金額，仍待鑑定後確認工期日數，復行補充。

02 (五)系爭建物因毀損所減少之價值部分：經查，系爭建物既因系
03 爭工程施工而有傾斜、裂縫等損害，即屬瑕疵，系爭建物之
04 通常效用及價值即難謂無所減損，縱為裂縫之修復清理、地
05 質改良及結構補強等工程，惟系爭建物已傾斜部分並不宜施
06 作扶正工程，且為地質改良加強之施工後，要達到百分之百
07 恢復原狀仍有其困難度，又即使得以修復至與損毀前原物於
08 物理上全然無異，仍可能因市場心理之影響，其交易價值仍
09 與損毀前存在相當之落差，此等情形於市場上特重安全性之
10 標的物，如房屋、汽車等，尤為明顯，則依上開說明，原告
11 主張系爭建物之交易價值，於修復後仍有折損，與通常經驗
12 並無不符。而就折價損失部分，系爭建物縱於修復完成並達
13 原有結構強度，且安全無虞之情況下，其於市場上交易時，
14 交易價值減損金額至少皆為30萬元。

15 (六)是以，原告依民事訴訟法第244條第4項之規定，僅表明本件
16 侵權行為損害賠償請求之最低金額即各30萬元，待系爭建物
17 因此所受之損害總額經鑑定後，復行補充及追加聲明。

18 四、綜上，原告爰依民法第184條第1項、第2項、第185條第1
19 項、第196條、第213條、第215條及民事訴訟法第244條第4
20 項之規定，提起本件訴訟。並聲明請求：被告應連帶給付原
21 告等人各30萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息。願供擔保請
23 准宣告假執行。

24 貳、被告方面：

25 一、被告綺曜建設公司擔任起造人，並發包委託被告地樺營造公
26 司擔任承造人，於系爭土地興建「這一站，幸福」大樓建
27 案，並於建案興建過程中，原告所有系爭建物及其他住戶所
28 有建物，總計89戶建物，向主管機關申訴有鄰房損害情形，
29 被告基於與建案附近居民為善及解決紛爭之誠意態度，曾多
30 次與原告私下或至新北市新莊調解委員會調解，並依法由原
31 告方之新北市新莊區立廷里辦公室里長許任銘指定臺灣省土

01 木技師公會進行鄰損鑑定。

02 二、依據臺灣省土木技師公會106年12月21日106省土技字第5782
03 號鑑定報告，被告之施工僅為造成系爭建物損害可能原因之一，尚有許多與被告無關之因素皆可能導致系爭建物受損，
04 原告未確定造成系爭建物損害之原因為何，逕請求被告負侵
05 權行為責任，自屬無據：
06

07 (一)系爭鑑定報告第4頁、第5頁所列損害原因判斷，第(1)點明文「地下室基礎開挖及結構體施工過程中，有可能造成鄰房
08 週邊土壤擾動變位、沉陷，…」，足認被告施工僅為造成系
09 爭建物損害之「可能」原因之一，該鑑定報告並不足作為被
10 告施工導致原告受損之因果關係依據。
11

12 (二)系爭鑑定報告所列損害原因判斷共列計7點，其中第(2)至
13 (7)點「十、鑑定結果及分析(五)損壞、瑕疵或新增原因研
14 判…(2)建築材料特性因素、如濕氣及溫度變化造成磁磚膨
15 脹及收縮變形或不同材料之界面因材料熱漲冷縮而產生擠壓
16 及收縮變形影響。(3)結構材料如鋼筋混凝土、裝修材料如
17 油漆老劣化情形造成。(4)不同建材或不同時間施工之界
18 面，可能因溫度變化之熱漲冷縮變位不同，而產生裂縫、間
19 隙等，最常發生在磚牆界面或先後施工處。(5)自然外力作
20 用而產生建築物既已存在裂紋或損壞加大，如地震、機具施
21 工振動等。(6)頂版或牆面粉刷油漆滲水水漬，水泥析晶白
22 華及表漆脫落等現象係水分沿裂紋或牆面孔隙滲出等。(7)
23 部分鑑定標的物原現況已有牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、□下
24 緣水平裂縫，研判已有一段時日，原因為原建築物施工時保
25 護層厚度不足或混凝土氯離子含量偏高等疑慮所致，對於後
26 者原因若有疑慮，建議住戶另案辦理混凝土取樣確認，且加
27 上工地開挖、打樁等施工機具振動影響使鼓脹剝落，更加明
28 顯。」此皆為與被告施工無關之因素，顯見系爭建物亦可能
29 因被告施工以外之其他因素而受損，原告未確定系爭建物損
30 害之原因為何，逕請求被告負侵權行為責任，自屬無據。

31 (三)更甚者，第(7)點更明確指出，「部分鑑定標的物原現況已

有牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、□下緣水平裂縫，研判已有一段時日，原因為原建築物施工時保護層厚度不足或混凝土氯離子含量偏高等疑慮所致」，足徵系爭建物本身即已存在牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、裂縫等情形，並非因被告之施工而產生，而可能係因系爭建物本身即是海砂屋，此節有待專業人員進行鑑定，益見原告之請求實屬無據。

三、依系爭鑑定報告第6頁「十一、結構體安全評估經現場會勘檢視及垂直、水準複測等結果綜合研判，說明如下：(3)綜合會勘研判，鑑定標的物損害之狀況，目前無結構安全疑慮，經過適當修復後，應可恢復施工前鑑定標的物原有狀態及使用功能」；另鑑定報告第8頁「十四、結論與建議：1.經核對現況鑑定報告，標的物有新增瑕疵與損壞，…，惟前述損害及瑕疵，無結構安全疑慮，研判標的物經過適當修復後，應可恢復施工前鑑定標的物原有狀態及使用功能。」據此可知，系爭建物經適當修復後，可恢復施工前原有之狀態及使用功能，故無價值減損之虞，原告欲請求系爭建物毀損所減少之價值，實無理由。

四、系爭建物目前並無結構安全疑慮，並未達「無法居住」之情形，則原告逕自請求修補期間無法居住之損害，並無理由：

(一)系爭鑑定報告第6頁有關係爭建物結構體安全評估指出「十一、結構體安全評估(1)鑑定標的物水準點位複測結果顯示鑑定標的物有約0.6~-1.9cm之高程變化，惟整體而言，高程變化尚屬輕微。…(3)綜合會勘研判，鑑定標的物損害之狀況，目前無結構安全疑慮，經過適當修復後，應可恢復施工前鑑定標的物原有狀態及使用功能」。可知系爭建物目前受損情形為「高程變化尚屬輕微」，且並無結構安全疑慮，經過適當修復即可恢復原有之狀態。

(二)次查，系爭建物受損情形為隔間牆龜裂、裂紋等損害，依前開鑑定報告第6頁所舉之損害及瑕疵修復施工建議，修復方式如填充樹脂鋪裝料或彈性填充材、批土、刷漆等，此節應由原告舉證證明何以修復工程進行中系爭建物達到「無法居

01 住」之狀態，居民需另尋住所，詎原告不僅尚未確定損害原因，復又稱系爭建物因修繕而無法居住，而被告應負損害賠償責任云云，實無理由。

04 五、退步言之，縱使假設被告施工為造成損害之原因(假設語)，
05 則原告所請求之「貶損之價值」及「無法居住」等損害，屬
06 「非工程性損害」，此節被告已依鑑定結果依法提存非工程
07 性補償在案，原告所請實已構成重複請求：

08 (一)目前雖無法確定損害賠償之原因，然於臺灣省土木技師公會
09 鑑定報告即有列其他費用及非工程性補償費，其中「工程性
10 補償費」依該次鑑定所依據之「臺北市建築物工程施工損害
11 鄰房鑑定手冊」第三章第3.3.5節，定義乃係「非工程性房
12 屋傾斜率超過1/200，但未達1/40者，除依前項規定估列工
13 程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折損之程度，額
14 外估列非工程性補償金額，…」足徵非工程性補償費係作為
15 使用不便及價值折損之補償，新北市土木技師公會鑑定手冊
16 第九章第9.2節亦有相同之規定。

17 (二)次按最高法院105年度台上字第1485號民事裁定：「台灣省
18 結構工程技師公會台省結技鑑字第一六四九號鑑定報告（即
19 C鑑定報告）參酌台北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手
20 冊，認上訴人受有如原判決附表二(一)至(七)編號3.非工程
21 性補償費損害，係指改善建物傾斜率之工程性費用外，另因
22 建物使用不便及價值折損之程度，額外估列之補償費用，可
23 酌定為受損修復後，系爭房屋交易價值貶損之損害；上開鑑
24 定手冊乃新北市政府會同研究單位、結構技師、土木技師、
25 建築師公會共同討論之結果，用供鑑定單位據為鄰損建物傾
26 斜補償之標準，自屬客觀可採」，實務見解亦認定非工程性
27 損害費用係用以補償標的房屋受損修復後，房屋交易價值貶
28 損之損害。

29 (三)本案被告基於與附近居民為善及解決紛爭之態度，即以前開
30 鑑定報告所列費用和原告等其他鄰損住戶進行調解，該鑑定
31 報告所列費用即包含「非工程性補償費用」，依上開臺北市

建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊、新北市土木技師公會鑑定手冊，及最高法院105年度台上字第1485號民事裁定見解，非工程性補償費係作為使用不便及價值折損之補償。又原告等人雖不願調解，惟因民事權利義務關係未確定，被告等亦依法在法院進行提存在案，故縱使假設侵權責任可歸屬於被告(假設語)，針對原告於修繕期間無法居住，以及價值貶損之損害，已經被告提存前開鑑定報告所列費用，實無重複請求之必要。

六、系爭建物前雖由臺灣省土木技師公會進行鑑定，惟該鑑定報告指出系爭建物本身即存在原建築物施工時保護層厚度不足或混凝土氯離子含量偏高等疑慮，此部分並未鑑定，則為確認系爭建物長久以來即有牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、樑下緣水平裂縫等事實，實有進行鑑定之必要，謹依法聲請鑑定，以釐清相關責任歸屬。

七、謹就社團法人新北市不動產估價師公會於108年10月5日之估價報告表示意見：

(一)系爭估價報告書之估價條件明確表示：「本案求取勘估標的之交易價格減損係按上述鑑定報告(按：臺灣省土木技師公會106省土技字第5782號鑑定報告書)之傾斜變化情形估計，至於傾斜之變化是因鄰房施工或是自然地震造成，本案不列入考量」。因此系爭估價報告書所呈現之「交易價格減損金額」，僅為施工前後兩者對比之結果，惟是否係因被告之施工所致，並非系爭估價報告之考量範圍，則損害之因果關係尚須另由其他鑑定機關進行認定。

(二)另鄰房損害之因果關係認定，臺灣省土木技師公會106省土技字第5782號鑑定報告書研判共有7點原因，其中第2點至第7點皆為與被告施工無關之因素，第7點更明確指出「部分鑑定標的物原有現況已有牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、樑下緣水平裂縫，研判已有一段時日，原因為原建築物施工時保護層厚度不足或混凝土氯離子含量偏高等疑慮所致」，對此鈞院已委請中華民國建築技術學會進行鑑定，故系爭估價報告書

01 雖列「交易價格減損金額」，惟仍須待因果關係之認定後始
02 能判斷負擔責任之比例。

03 八、謹就110年6月4號(110)鑑字第513號社團法人中華民國建築
04 技術學會鑑定報告書，表示意見如下：

05 (一)依該鑑定報告第10頁十、法院鑑定事項答覆(一)：「依臺
06 灣省土木技師公會106年省土技字第5782號鑑定報告(下稱鄰
07 損鑑定報告)所載，附表編號1至12之各系爭建物，系爭建物
08 混凝土氯離子含量是否超過法定規定值？若超過法定規定
09 值，對建築結構的影響為何？是否係造成系爭建物損害之原
10 因？(鑑定報告第10頁)答覆：1. 本鑑定案氯離子含量檢測26
11 個試體，只有一個低於規範要求 $0.3\text{KG}/\text{m}^3$ ，其餘25均遠高於
12 $0.3\text{KG}/\text{m}^3$ ，超過法規規範要求。2. 因氯離子含量會造成鋼筋
13 腐蝕，體積膨脹而破壞混凝土結構體。3. 其檢測結果可推測
14 會造成建築物混凝土結構體的損害。4. 施工品質違反建築規
15 範規定要求，均會造成建築物的損害。」依鑑定結果內容，
16 原告在建築施工過程中均依建築規範規定要求，並未受到主
17 管機關指出違規之事，又從鑑定結果內容可確認其中25處的
18 損害是系爭建物本身因氯離子含量超標所造成損害原因，並
19 非被告施工所造成。

20 (二)依該鑑定報告第10頁十、法院鑑定事項答覆(二)：「鄰損鑑
21 定報告所載「十、鑑定結果及分析(五)損害、瑕疵或新增原
22 因研判第(1)至(7)點」原因，所列建物損害比例及責任歸屬
23 為何？又第(7)點「系爭建物存在平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、樑
24 下緣水平裂縫」等問題是否為被告施工所導致？答覆：1. 鄰
25 損鑑定報告(詳附件八)「十、鑑定結果及分析(五)(1)」：
26 附件八「十、鑑定結果及分析(五)(1)」內容，臺灣省土木
27 技師公會損害鑑定之鑑定技師說明標的物裂縫新增或擴大的
28 可能因素，本鑑定技師意見同鄰損鑑定報告(詳附件八)
29 「十、鑑定結果及分析(五)(1)」，惟關於建物損害比例，
30 因涉及其他「十、鑑定結果及分析(五)損害、瑕疵或新增原
31 因研判第(2)至(7)點」因素交互影響，尤其本鑑定案建築物

01 鑽心取樣、抗壓試驗、中性化及氯離子含量(詳附件)實驗結
02 果大部分不符合規範要求，而建築物鑽心取樣、抗壓實驗、
03 中心化及氯離子含量不合規範時，其建築物本身依時間因素
04 而所新增或擴大裂縫，對標的物裂縫新增或擴大影響最大，
05 故尚無法判斷工地施工所佔的建物損害比例。」依此部分鑑
06 定結果內容，可得知其損害是因為系爭建築物本身依時間及
07 氯離子含量不合規範等因素而新增或擴大裂縫對標的物的影
08 響最大所造成，因無法判斷是被告施工所造成，換言之，目
09 前尚無從斷定原告建築物所受損害之結果，與被告之施工有
10 因果關係，此節應由原告負舉證責任證明之。

11 (三)依該鑑定報告第10頁十、法院鑑定事項答覆(二)鑑定報告答
12 覆2.3.4.6.：鄰損鑑定報告(詳附件八)「十、鑑定結果及分
13 析(五)(2)至(4)、(6)」均屬不可歸責施工單位。

14 (四)依該鑑定報告第10頁十、法院鑑定事項答覆(二)鑑定報告答
15 覆5.：「鄰損鑑定報告(詳附件八)「十、鑑定結果及分析
16 (五)(5)、」工程觀點因地震外力作用產生存在著裂縫或損
17 害加大，屬不可歸責雙方。但如施工機具震動(一般機具震
18 動產生之震動力遠小與地震力)是會產生既有裂縫加大的可
19 能。本件工程採用連續壁開挖(連續壁開挖震動極微案例上
20 不視為有震動發生)，本工程案並無施作打擊式擋土排樁，
21 判斷上，機具施工震動與本案標的物裂縫新增或擴大連結性
22 較低，惟無法完全排除。」針對此點依鑑定報告所述，標的
23 物裂縫新增擴大與被告連結性較低，因而無法判斷是被告所
24 造成，換言之，目前尚無從斷定原告建築物所受損害之結
25 果，與被告之施工有因果關係，此節應由原告負舉證責任證
26 明之。

27 (五)依該鑑定報告第10頁十、法院鑑定事項答覆(二)鑑定報告答
28 覆7.：「鄰損鑑定報告(詳附件八)「十、鑑定結果及分析
29 (五)(7)」所述部分鑑定標的物發生之狀況，依檢測結果，
30 本案屬混凝土氯離子含量超過規範要求，屬建築物所謂的海
31 砂屋，其鑑定報告發生之現象非可歸責施工單位造成，樑下

01 緣水平裂縫之發生現象，係因混凝土氯離子含量過高致使鋼
02 筋產生腐蝕現象，而鋼筋體積膨脹，致使沿著鋼筋方向發生
03 混凝土裂縫，混凝土水平裂縫，不可歸責施工單位。」即依
04 鑑定結果不可歸責被告。

05 (六)依該鑑定報告第10頁十、法院鑑定事項答覆(三)：「鄰損鑑
06 定報告所列損害建物之比例及責任歸屬為何？答覆：由本次
07 試驗檢測報告得知，本案鄰損鑑定列出的損害可能原因，大
08 部分不可歸責施工單位。至於建築物損害的比例依據鑑定技
09 師專業判斷和建議，施工單位的責任應占分配之10%至2
10 0%。」針對此部分，原告損失大多係其建物本身因時間或結
11 構所造成，然被告依鄰損鑑定報告所列金額之兩倍依法提
12 存，已遠大於責任之範圍。

13 九、綜上，原告請求為無理由。並聲明：(一)原告之訴及假執行
14 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予
15 假執行。

16 參、本院之判斷：

17 一、原告主張其等為系爭建物之所有權人。被告綺曜建設公司擔
18 任起造人，而發包委託被告地樺營造公司擔任承造人，於系
19 爭建物鄰近之系爭土地上興建「這一站，幸福」大樓建案等
20 情，業據原告提出系爭建物第三類謄本影本12件、建築工程
21 履歷查詢系統表、591房屋交易網資料等影本各1件為證(見
22 本院卷一第57至85頁)。並為被告所不爭執，堪信原告此部
23 分主張為真實。

24 二、至於原告主張被告地樺營造公司於系爭建物附近進行建築新
25 建工程，因地下室基礎開挖及結構體施工過程中，造成鄰近
26 之系爭建物周邊土壤擾動變位、沉陷，並進而導致系爭建物
27 之裂縫、傾斜等損壞發生，違反建築法第69條及建築技術規
28 則建築構造編第62條規定。被告地樺營造公司不法侵害原告
29 之所有權，亦違反上開保護他人之法律，依民法第184條第1
30 項前段及第2項之規定，應負侵權行為損害賠償責任。被告
31 綺曜建設公司為系爭工程之定作人、起造人，亦為系爭工程

工程物之所有人，依民法第794條規定，被告綺曜建設公司因進行系爭工程而開挖土地或為建築時，自負有保護鄰地建物或其他工作物不受侵害之義務。惟系爭工程鄰近之系爭建物已因承造之地燁營造公司施工造成龜裂及傾斜等損害，被告綺曜建設公司違反上開保護他人之法律，依民法第184條第2項規定，應負侵權行為之損害賠償責任。原告等既為系爭建物之所有權人，自得依侵權行為之規定向被告請求連帶賠償所受之損害。則為被告所爭執，並辯以前詞。本院查：

(一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，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。但能證明其行為無過失者，不在此限。不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。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。第1項情形，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184條第1項前段、第2項、第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。

(二)兩造前曾經由里長協調指定臺灣省土木技師公會進行鄰損鑑定，依據該公會106年12月21日106省土技字第5782號鑑定報告結果，研判標的物之裂縫新增或增大等現象，除了受一般性查材料特性與外力因素影響外，工地開挖影響應是原因之一。

1、綜合其可能造成原因有7點：(1)地下室基礎開挖及結構體施工過程中，有可能造成鄰房週邊土壤擾動變位、沉陷，並進而導致鑑定標的物之裂縫等損壞發生，或誘發建築物潛在或既存細微裂紋之寬度加大或長度加長，應屬可能。(2)建築材料特性因素，如濕氣及溫度變化造成磁磚膨脹及收縮變形或不同材料之界面因材料熱漲冷縮而產生擠壓及收縮變形影響。(3)結構材料如鋼筋混凝土、裝修材料如油漆老劣化情形造成。(4)不同建材或不同時間施工之界面，可能因溫度變化之熱漲冷縮變位不同，而產生裂縫、間隙等，最常發

生在磚牆界面或先後施工處。(5)自然外力作用而產生建築物既已存在裂紋或損壞加大，如地震、機具施工振動等。(6)頂版或牆面粉刷油漆滲水水漬，水泥析晶白華及表漆脫落等現象係水分沿裂紋或牆面孔隙滲出等。(7)部分鑑定標的物原現況已有牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、□下緣水平裂縫，研判已有一段時日，原因為原建築物施工時保護層厚度不足或混凝土氯離子含量偏高等疑慮所致，對於後者原因若有疑慮，建議住戶另案辦理混凝土取樣確認，且加上工地開挖、打樁等施工機具振動影響使鼓脹剝落，更加明顯(見本院卷一第99至101頁)。足證系爭建物本身即已存在牆、平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、裂縫等並非因被告之施工而產生之因素。

2、有關結構體安全評估方面：綜合會勘研判，鑑定標的物損害之狀況，目前無結構安全疑慮，經過適當修復後，應可恢復施工前鑑定標的物原有狀態及使用功能(見本院卷一第103頁)。

3、有關損壞及瑕疵修復費用估算：詳如附表一所示(見本院卷一第293頁)。

(三)兩造就系爭建物縱經修復後，是否仍有價值貶損之損害存有爭議，經本院函請社團法人新北市不動產估價師公會鑑定結果略以：本案基於估價前提，考量委託單位提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，採用比較法、收益法等二種估價方法評估勘估標的未因鄰近建築施工造成損害時之正常價格，並採用比較法評估如有價值減損之減損金額，扣除修復費用後，認勘估標的各戶交易價格減損如附表二所示。此有社團法人新北市不動產估價師公會108年10月4日(108)估字第001號估價報告書附卷可證(見本院卷三第17、103頁)。

(四)就臺灣省土木技師公會106年省土技字第5782號鑑定報告(下稱鄰損鑑定報告)所列系爭建物可能損壞原因之疑義7點，本

院囑託社團法人中華民國建築技術學會鑑定，經該會以110年6月4號(110)鑑字第513號鑑定報告書函覆在案(見本院卷五第177至365頁)，說明如下：

1、有關係爭建物混凝土氯離子含量是否超過法定規定值？若超過法定規定值，對建築結構的影響為何？是否係造成系爭建物損害之原因。鑑定結果略以(鑑定報告第10頁)：1. 本鑑定案氯離子含量檢測26個試體，只有一個低於規範要求 $0.3\text{KG}/\text{m}^3$ ，其餘25均遠高於 $0.3\text{KG}/\text{m}^3$ ，超過法規規範要求。2. 因氯離子含量會造成鋼筋腐蝕，體積膨脹而破壞混凝土結構體。3. 其檢測結果可推測會造成建築物混凝土結構體的損害。4. 施工品質違反建築規範規定要求，均會造成建築物的損害(見本院卷五第201頁)。

2、鄰損鑑定報告所載「十、鑑定結果及分析(五)損害、瑕疵或新增原因研判第(1)至(7)點」原因，所列建物損害比例及責任歸屬為何？又第(7)點「系爭建物存在平頂鼓脹、鋼筋銹蝕、樑下緣水平裂縫」等問題是否為被告施工所導致。鑑定結果略以：

(1) 鄰損鑑定報告(詳附件八)「十、鑑定結果及分析(五)(1)」：附件八「十、鑑定結果及分析(五)(1)」內容，臺灣省土木技師公會損害鑑定之鑑定技師說明標的物裂縫新增或擴大的可能因素，本鑑定技師意見同鄰損鑑定報告(詳附件八)「十、鑑定結果及分析(五)(1)」，惟關於建物損害比例，因涉及其他「十、鑑定結果及分析(五)損害、瑕疵或新增原因研判第(2)至(7)點」因素交互影響，尤其本鑑定案建築物鑽心取樣、抗壓試驗、中性化及氯離子含量(詳附件)實驗結果大部分不符合規範要求，而建築物鑽心取樣、抗壓實驗、中心化及氯離子含量不合規範時，其建築物本身依時間因素而所新增或擴大裂縫，對標的物裂縫新增或擴大影響最大，故尚無法判斷工地施工所佔的建物損害比例(見本院卷五第201頁)。

(2) 鄰損鑑定報告「十、鑑定結果及分析(五)(2)(3)(4)(6)」部

01 分，鑑定結果均屬不可歸責施工單位(見本院卷五第201至203
02 頁)。

03 (3)鄰損鑑定報告「十、鑑定結果及分析(五)(5)」、「部分，鑑定
04 結果略以：工程觀點因地震外力作用產生存在著裂縫或損害
05 加大，屬不可歸責雙方。但如施工機具震動(一般機具震動產
06 生之震動力遠小於地震力)是會產生既有裂縫加大的可能。本
07 件工程採用連續壁開挖(連續壁開挖震動極微案例上不視為有
08 震動發生)，本工程案並無施作打擊式擋土排樁，判斷上，機
09 具施工震動與本案標的物裂縫新增或擴大連結性較低，惟無
10 法完全排除(見本院卷五第203頁)。

11 (4)鄰損鑑定報告「十、鑑定結果及分析(五)(7)」部分，鑑定結
12 果略以：依檢測結果，本案屬混凝土氯離子含量超過規範要
13 求，屬建築物所謂的海砂屋，其鑑定報告發生之現象非可歸
14 責施工單位造成，樑下緣水平裂縫之發生現象，係因混凝土
15 氯離子含量過高致使鋼筋產生腐蝕現象，而鋼筋體積膨脹，
16 致使沿著鋼筋方向發生混凝土裂縫，混凝土水平裂縫，不可
17 歸責施工單位。

18 (5)鄰損鑑定報告所列損害建物之比例及責任歸屬為何，鑑定結
19 果略以：由本次試驗檢測報告得知，本案鄰損鑑定列出的損
20 害可能原因，大部分不可歸責施工單位。至於建築物損害的
21 比例依據鑑定技師專業判斷和建議，施工單位的責任應占分
22 配之10%至20%(見本院卷五第205頁)。

23 (五)有關係爭建物非工程性補償費用即交易價格減損金額，臺灣
24 省土木技師公會與社團法人新北市不動產估價師公會鑑定金
25 額有所差距，依據社團法人中華民國建築技術學會之說明，
26 係因土木技師或建築師對於建物鄰損問題，著重於建物結構
27 之安全性及使用不方便性去考量建物價值之貶損。而不動產
28 估價師著重於建物市場價值之減損程度去考量建物價值之貶
29 損，即藉由不動產相關從業人員及當地民眾之深度訪談，就
30 鑑定房地因傾斜瑕疵而減損價值，依標的傾斜所造成建築物
31 使用之不便利性、居住使用心理恐懼性、市場競爭力減損及

01 加速建築物折舊現象發生等影響價格因素，經統計分析查訪
02 數據後推估之(見本院卷四第47至49頁)。本件原告所請求者
03 既為交易價格減損之損害，本院認應著重於建物市場價值之
04 減損程度，較為貼近房地產買賣之市場機能，是本院認本件
05 交易價格減損之金額，應以社團法人新北市不動產估價師公
06 會所為鑑定價格即附表二之價格為準。

07 (六)有關社團法人中華民國建築技術學會就臺灣省土木技師公會
08 鑑定報告所列損害建物之比例及責任歸屬，鑑定報告認依據
09 鑑定技師專業判斷和建議，施工單位的責任應占分配之10%
10 至20%。本院衡酌被告綺曜建設公司及地樺營造公司因進行
11 大樓興建工程卻於施工中未依法為適當之防護措施，因地下
12 室基礎開挖及結構體施工過程中，造成鄰近之系爭建物周邊
13 土壤擾動變位、沉陷，並進而導致系爭建物之裂縫、傾斜等
14 損壞發生，經系爭建物垂直點位複測結果顯示傾斜率均超過
15 1/200，是本院認被告之責任歸屬應按20%計算，始為合理。

16 (七)綜上，被告就原告所有系爭建物之損害發生，應負損害賠償
17 責任，其應負擔之責任歸屬為20%，基此，原告得請求被告
18 賠償之損壞修復費用及非工程性補償金額，如附表三所示。

19 (八)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
20 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
21 權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條
22 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
23 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，
24 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第
25 233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之損害賠
26 償債權，核屬無確定期限之給付，既經起訴而送達訴狀，渠
27 等迄未給付，當應負遲延責任。復查本件民事起訴狀繕本係
28 107年7月25日送達被告綺曜建設公司，於107年7月24日送達
29 被告地樺營造公司，有本院送達證書可佐(見本院卷一第36
30 1、363頁)。是原告請求自起訴狀繕本送達之翌日起，即被
31 告綺曜建設公司自107年7月26日起、被地樺營造公司自107

01 年7月25日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬
02 有據。

03 (九)至於被告雖有為原告之損害賠償辦理提存，惟查，被告並非
04 因本件訴訟辦理提存，此為被告所不爭執，則其對原告債之
05 關係難謂歸於消滅，自不影響本院之判決，併此敘明。

06 三、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告綺曜建設
07 公司、地樺營造公司連帶給付如附表三所示之金額，及被告
08 綺曜建設公司自107年7月26日起，被告地樺營造公司自107
09 年7月25日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
10 理由，應予准許，逾此部分之請求，則難認有據，應予駁
11 回。

12 四、末按依民事訴訟法第389條第1項第5款宣告假執行者，其金
13 額或價額之計算，以各個判決所命給付之金額或價額為準，
14 以一訴主張數項標的與「共同訴訟」，其合併判決者，即應
15 合併計算其金額或價額，以定其得否依職權宣告假執行。申
16 言之，在原告或被告有多數之共同訴訟且合併判決時，與一
17 訴主張數項標的之情形，在法院「所命給付」之金額部分，
18 實質上相同，均應合併計算其金額或價額，以定其是否依職
19 權宣告假執行(參臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會
20 民事提案第37號法律問題之研討結果)。本件命被告給付原
21 告12人之總金額已逾50萬元，揆諸上開說明，本判決主文第
22 1項所命被告給付部分，爰不依民事訴訟法第389條第1項第5
23 款之規定，依職權宣告假執行。然兩造陳明願供擔保聲請假
24 執行及免為假執行之宣告，原告勝訴部分，合於法律規定，
25 爰酌定如附表四所示之相當擔保金額分別准許之。至於原告
26 敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依附，應併予駁回。

27 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提
28 證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影
29 響，爰不一一論述，附此敘明。

30 六、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，因此判決如
31 主文。

中華民國 110 年 12 月 30 日
民事第一庭 法官 毛崑山

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 110 年 12 月 30 日
書記官 童淑敏

附表一：臺灣省土木技師公會鑑定之金額(以下均為新台幣)

編號	原告	鑑定標的物	損壞修復費用	非工程性補償費用
1	洪子涵(梁洪明朱)	新北市○○區○○路 000巷00號1樓	102,196	15,645
2	吳月娥	新北市○○區○○路 000巷00號2樓	77,788	15,645
3	賴世鏞 原告	新北市○○區○○路 000巷00號1樓	57,814	17,111
4	姜謝賜	新北市○○區○○路 000巷00號2樓	23,487	17,627
5	龔川忠	新北市○○區○○路 000巷00號4樓	28,042	17,627
6	王文吉	新北市○○區○○路 000巷00號2樓	61,766	25,353
7	呂岐坤	新北市○○區○○路 000巷00號3樓	50,960	25,353
8	陳金枝	新北市○○區○○路 000巷00號4樓	22,616	25,353
9	蔡吉良	新北市○○區○○路 000巷00號5樓	21,049	25,353
10	魏月嬌	新北市○○區○○路 000巷00號1樓	28,634	25,292

01

11	李美雲	新北市○○區○○路 000巷00號2樓	34,160	25,305
12	黃月霞	新北市○○區○○路 000巷00號3樓	30,063	25,305

02

附表二：社團法人新北市不動產估價師公會勘估標的各戶交易價格減損之金額(不動產價值減損扣除修復費用)

03

04

編號	原告	鑑定標的物	交易價格減損
1	洪子涵(梁 洪明朱)	新北市○○區○○ 路000巷00號1樓	0
2	吳月娥	新北市○○區○○ 路000巷00號2樓	0
3	賴世鏞	新北市○○區○○ 路000巷00號1樓	-29,334
4	姜謝賜	新北市○○區○○ 路000巷00號2樓	-43,870
5	龔川忠	新北市○○區○○ 路000巷00號4樓	-36,120
6	王文吉	新北市○○區○○ 路000巷00號2樓	-765,799
7	呂岐坤	新北市○○區○○ 路000巷00號3樓	-756,508
8	陳金枝	新北市○○區○○ 路000巷00號4樓	-768,959
9	蔡吉良	新北市○○區○○ 路000巷00號5樓	-754,382
10	魏月嬌	新北市○○區○○ 路000巷00號1樓	-1,003,482

(續上頁)

01

11	李美雲	新北市○○區○○路000巷00號2樓	-792,234
12	黃月霞	新北市○○區○○路000巷00號3樓	-776,205

02

附表三：原告得請求賠償之金額

03

編號	原告	鑑定標的物	損壞修復費用	非工程性補償費用即交易價格減損	原告得請求賠償之金額(元以下四捨五入)
1	洪子涵(梁洪明朱)	新北市○○區○○路000巷00號1樓	102,196	0	20,439
2	吳月娥	新北市○○區○○路000巷00號2樓	77,788	0	15,558
3	賴世鏞	新北市○○區○○路000巷00號1樓	57,814	-29,334	17,430
4	姜謝賜	新北市○○區○○路000巷00號2樓	23,487	-43,870	13,471
5	龔川忠	新北市○○區○○路000巷00號4樓	28,042	-36,120	12,832
6	王文吉	新北市○○區○○路000巷00號2樓	61,766	-765,799	165,513
7	呂岐坤	新北市○○區○○路000巷00號3樓	50,960	-756,508	161,494
8	陳金枝	新北市○○區○○路000巷00號4樓	22,616	-768,959	158,315
9	蔡吉良	新北市○○區○○路000巷00號5樓(含頂樓)	21,049	-754,382	155,086
10	魏月嬌	新北市○○區○○路000巷00號1樓	28,634	-1,003,482	206,423
11	李美雲	新北市○○區○○路000巷00號2樓	34,160	-792,234	165,279
12	黃月霞	新北市○○區○○路000巷00號3樓	30,063	-776,205	161,254
計算式：(損壞修復費用+交易價格減損)×20%					

04

附表四：兩造供擔保之金額

編號	原 告	原告供擔保得 為假執行之金 額	被告供擔保得 免為假執行之 金額
1	洪子涵(梁 洪明朱)	7,000	20,439
2	吳月娥	5,200	15,558
3	賴世鏞	6,000	17,430
4	姜謝賜	4,500	13,471
5	龔川忠	4,300	12,832
6	王文吉	55,000	165,513
7	呂岐坤	54,000	161,494
8	陳金枝	53,000	158,315
9	蔡吉良	52,000	155,086
10	魏月嬌	69,000	206,423
11	李美雲	55,000	165,279
12	黃月霞	54,000	161,254