

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3098號

原告 呂林麗雲

呂清泉

被告 僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）

法定代理人 林憲光

訴訟代理人 張恪騫

李書儀

被告 元馥建設股份有限公司（下稱元馥公司）

法定代理人 林冠之

被告 陳鴻明建築師事務所（下稱陳鴻明事務所）

法定代理人 陳鴻明

前三人共同

訴訟代理人 江燕偉律師

被告 信創營造股份有限公司（下稱信創公司）

法定代理人 邱見鴻

訴訟代理人 周祐全

許俊仁律師

複代理人 周俊智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告信創公司應給付原告新台幣（下同）172,413元，及自民國112年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴（含追加之訴）均駁回。

- 01 三、訴訟費用由被告信創公司負擔6%，餘由原告負擔。
02 四、本判決原告勝訴部分得假執行。被告信創公司如於假執行實
03 施前，以172,413元為原告預供擔保，得免為假執行。
04 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

- 06 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
07 各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之
08 基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。
09 四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟
10 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
11 事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭
12 執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法
13 律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。
14 民事訴訟法第255條第1項定有明文。本件原告於本案為下列
15 訴之追加，為被告所不同意。就此程序事項，本院論述如
16 下：

- 17 (一)原告請求追加華南商業銀行股份有限公司(下稱華南銀行)為
18 被告部分：

19 原告主張：經其申調系爭建案16筆地號土地即坐落於新北市
20 ○○區○○○段(下稱○○○段)第000、000、000-0、
21 000、000、000、000、000-0、000、000-0、000、000、
22 000、000、000及000等筆土地(下稱系爭土地)之謄本，登
23 記所有權人為華南銀行；委託人分別為黃富斌、黃志豪、黃
24 珮珊、張美惠、張林琴、陳憲寶、陳淑芳、郭寶珠、楊國
25 輝、張月嬌、元馥公司、黃玉鈴、賴寶川、林石美雲、林琮
26 原、蔡承蒼、蔡朝光、林致維、林俊彥、林悅宏、李政諺、
27 宋月桂、林世雅、林素華、林延年、林大滄、林錫炫、大亮
28 建築股份有限公司、曾石龍、劉能哲、曾石坤、蔡美秀、王
29 柔樺、王柔錚、王惠民等人。準此，華南銀行目前為系爭土
30 地所有權人，亦是有執行處分系爭土地之人，上開土地與本
31 事件利害相關，故華南銀行應對原告負起連帶賠償責任，爰

01 依民事訴訟法第255條第1項第5款、第446條第1項但書規
02 定，追加華南銀行為被告云云。惟查，本件原告主張之損害
03 賠償係鄰地興建工程造成之房屋損壞事件，侵權行為人乃是
04 從事興建工程之人，與鄰地之土地所有權人為何人，並無關
05 聯性。是本案原告請求之訴訟標的，對華南銀行與本案被告
06 等人間並無合一確定之必要。本院亦查無其他合於民事訴訟
07 法第255條得准予訴之追加等情形存在。故原告此部分追加
08 之訴為不合法，無從准許，應予駁回。

09 (二)原告起訴主張被告等人損害其所有房屋（門牌號碼：新北市
10 ○○區○○路○段000○0號，下稱系爭房屋）之行為，先位
11 之訴請求被告連帶賠償2,102,886元，嗣主張其房屋為四層
12 樓，先前僅計算三層樓之受損費用，故改為請求被告連帶賠
13 償2,803,848元部分。本院認原告主張其房屋房屋受損一
14 事，前後所指均為同一棟房屋所受同一事故之損害，僅係於
15 計算損害數額時，一開始誤以三層樓計算損害金額，之後發
16 現錯誤，乃改為以四層樓計算損害金額，核其請求金額之增
17 加，應僅屬聲明之擴張，尚非屬訴之追加，自為法之所許。
18 被告抗辯不同意原告此部分追加云云，尚難採憑。

19 二、原告起訴聲明：（先位聲明）被告應連帶給付原告

20 2,803,848元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
21 息5%計算之利息。（備位聲明）被告應將系爭房屋受損傾
22 斜率1/162之損害全部扶正回復原狀。並均聲明願供擔保請
23 准宣告假執行。並主張略以：

24 (一)按民法第185條第1項前段規定：數人共同不法侵害他人之權
25 利者，連帶負損害賠償責任。被告僑馥公司、元馥公司皆為
26 下列工程之起造人、信創公司為承造人、陳鴻明事務所為監
27 造人。渠等各司其職聯合興建「元馥家興新建工程」（下稱
28 系爭工程），彼此間有重要利益聯結，權利、義務、利益互
29 為一體，難以分割。然系爭工程施作時，被告等人卻未盡善
30 良管理人義務，而侵害原告所有系爭房屋，致房屋基地傾
31 斜，依據被告於111年8月29日委託台灣省結構工程技師公會

01 鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭房屋最大傾斜率為
02 1/162，並有龜裂。為此，原告爰依民法第184條第1項前
03 段、第185條、第191條第1項前段等法律關係，請求被告等
04 人連帶賠償原告之損害。

05 (二)被告係自110年10月間，開工進行系爭工程地上舊建物之拆
06 除，並興建地下3層至地上14層鋼筋混凝土構造之元馥家興
07 新建大樓工程（下稱系爭工程）。然被告於110年10月25日
08 施工拆除地上物時，事前無任何預防措施即開始拆屋。至同
09 年12月中，又未於原告所有系爭房屋周邊為妥適之安全防
10 護，即啟動拆屋機器「大鋼牙」大肆任意拆除，而導致系爭
11 房屋多處損毀龜裂，基地傾斜等重大損害。

12 (三)依據原告委託誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所(下稱
13 誠正估價師事務所)112年10月出具之不動產估價報告書(下
14 稱系爭估價報告)，經採取比較法、直接資本化法等估價方
15 法進行評估，並決定勘估標的於110年10月25日時之不動產
16 價值為：(一)勘估標的正常情況下化(無瑕疵問題)於110
17 年10月25日之估價金額：38,234,288元。(二)依鑑定報告
18 最大傾斜率為1/162情況於110年10月25日之估價金額：
19 36,131,402。故瑕疵價值減損為：2,102,886元，減損率為
20 5.5%。

21 (四)又查，系爭房屋有四層樓，其中「第四層樓」經原告檢具相
22 關補正文件資料，向主管機關申請為合法房屋，於113年7月
23 30日經主管機關為保存登記。故本件原告受損金額應以四層
24 樓建物計算為當，系爭估價報告僅鑑定原本登記三層樓之損
25 害即估價有2,102,886元，每層樓損失平均為700,962元，故
26 原告所有系爭房屋四層樓總計之損失應為2,803,848元，應
27 由被告等人賠償。

28 (五)被告雖抗辯系爭房屋之瑕疵減損價值計算，應以房屋為斷，
29 並非以房屋加上土地之總價來計算，惟據中華民國不動產估
30 價師公會全國聯合會第九號公報意旨載明：「…瑕疵價值減
31 損包含土地價值與建物價值。」；該公報第2點(二)若瑕疵

01 問題僅存在於建物，瑕疵價值減損並不以建物價值為限。故
02 系爭房屋瑕疵減損價值計算應包含土地價值無疑。況中華民國
03 國不動產估價師公會係屬專業之估價機構，依據公會公報所
04 為之鑑定自屬可採。

05 (六)本件原告起訴係請求被告連帶賠償系爭房屋因傾斜1/162所
06 造成居住生理不平衡及汙名減損價值(非工程性補償)之重大
07 貶落。僅係就系爭房屋傾斜受損部分之汙名減損價值之非工
08 程性補償請求賠償，與原告提起之另案即鈞院113年度訴字
09 第477號侵權行為損害賠償事件，係請求系爭房屋2、3樓女
10 兒牆、外窗設備及牆面磁磚龜裂剝落等外觀表面結構遭受損
11 害之標的不同，兩案事實有別，並非重複起訴等語。

12 三、被告僑馥公司答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。
13 如受不利之判決請准供擔保免為假執行。並略以下列情詞置
14 辯：系爭建案，被告係為保障華南銀行東興分行之融資債
15 務，與業主元馥公司成立建築經理服務暨信託契約。僑馥公
16 司僅負責債權債務管理，依信託契約第六條約定，被告受託
17 辦理事項為：(一)信託財產之產權管理與處分：協助辦理
18 建物所有權第一次登記。辦理信託財產與不動產物權相關之
19 移轉及登記事宜。(二)財務查核：提供開發案有關資金款
20 專用之文件，製作財務稽核報告書及撥付建議書，作為動撥
21 融資款之依據。至於系爭建案之興建、設計、監造等作業管
22 理事宜，均與僑馥公司無關。原告依民法第184條第1項前
23 段、第185條、第191條第1項前段等法律關係，對僑馥公司
24 提起本件連帶請求損害賠償訴訟，顯無理由等語。

25 四、被告元馥公司答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。
26 如受不利之判決請准供擔保免為假執行。並略以下列情詞置
27 辯：按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定
28 作人不負損害賠償責任。民法第189條著有明文。被告元馥
29 公司與被告信創公司就系爭建案成立工程承攬合約書，元馥
30 公司為定作人，信創公司為承攬人，本件縱認承攬人信創公
31 司施工有造成鄰損，依上開條文規定，元馥公司僅係定作

01 人，毋庸負賠償責任。原告依民法第184條第1項前段、第
02 185條、第191條第1項前段等法律關係，對被告提起本件連
03 帶請求損害賠償訴訟，顯無理由等語。

04 五、被告陳鴻明事務所答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
05 回。如受不利之判決請准供擔保免為假執行。並略以下列情
06 詞置辯：被告陳鴻明事務所固為系爭建物之設計師，然所有
07 設計均符合相關建築法規，縱認承攬人即被告信創公司施工
08 如原告所稱有「震動打樁、挖掘地基、大型拖板工程車及混
09 凝土攪拌機等進出系爭房屋周邊卸貨鋼材、廢土上下裝置、
10 灌漿等作業而撞壞原告店面設備等情，以及產生重大噪音影
11 響原告居住安全及店面租金收入」，而造成其所有之系爭房
12 屋損壞等情，亦與陳鴻明事務所無關。原告從未就陳鴻明事
13 務所有何共同侵權行為舉證以實其說，憑空將陳鴻明事務所
14 列為共同被告，顯無理由等語。

15 六、被告信創公司答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。
16 如受不利之判決請准供擔保免為假執行。並略以下列情詞置
17 辯：

18 (一)系爭房屋傾斜並非信創公司施工所致。信創公司係於110年
19 12月22日開工，始開啟承攬工程之施作，而台灣省結構技師
20 公會是於信創公司開始施作前之110年8月29日受委託鑑定，
21 並製作鑑定報告（111年12月30日台省結技鑑字第3116號元
22 馥建設股份有限公司新北市建造執照110重建字第0181號施
23 工中鄰房損害及修復安全鑑定報告（新北市○○區○○路○
24 段00000號1-4樓）鑑定報告書，下稱系爭鑑定報告），其既
25 係於信創公司施工前所為之鑑定，如何能證明是信創公司施
26 工致系爭房屋傾斜或傾斜加巨？姑不論系爭鑑定報告認系爭
27 房屋有無傾斜，均不足以證明是信創施工所致。此由原告起
28 訴稱「緣被告自110年10月間開工進行系爭工程地上舊建物
29 之拆除，而建築地下三層至地上14層鋼筋混凝土構造之元馥
30 家興新建大樓工程。然因，被告於110年10月25日施工拆除
31 地上物時，事前無任何預防措施即開始拆屋至同年12月中

01 (約兩個月)，又未於原告系爭房屋周邊在完全妥適防護之
02 下，隨即啟動拆屋機器『大鋼牙』大肆任意拆除而導致系爭
03 房屋多處毀損龜裂，基地傾斜等重大損害」等語，顯指因
04 110年10月間拆除地上舊建物，致原告受有房屋多處龜裂，
05 基地傾斜等重大損害。然信創公司是承攬新建大樓工程，施
06 工前地上物之拆除工程，並非信創公司承攬及施作範圍。故
07 原告於本案主張因於110年10月間拆除地上物所致基地傾斜
08 之損害，與信創公司之施工應無因果關係。況依台灣省結構
09 技師公會(113)省結技(12)烈字第2461號函說明欄第二
10 項載明「…鄰近基地施工後，並未對鑑定標的物的安全性造
11 成影響，鑑定標的物仍舊維持原有之安全性。」等語，足證
12 系爭工程對系爭房屋並未造成損害。

13 (二)原告雖依系爭估價報告主張被告施工造成系爭房屋傾斜之損
14 害云云，然誠正估價師事務所是原告單方所委託，恐不無偏
15 頗之虞。且就估價標的是否受損害，更與台灣省結構技師公
16 會鑑定報告不符，不足採信。況依系爭不估價報告所示，是
17 以110年10月25日為系爭房屋價值及瑕疵價值減損之估價時
18 點，然信創公司係於110年12月22日始開工施作新建工程，
19 故縱有系爭估價報告所示之損害，亦應與信創公司施工無
20 關。

21 (三)原告雖又稱「…本件系爭房屋傾斜損害主因：係被告建地施
22 工由大鋼牙大型器具挖掘地基及地下層工程而強力震動所
23 致，非拆除地上物所然；然查，原告估價報告書載明『傾斜
24 估價時間』有誤，應為民國(下同)111年12月30日並非110
25 年10月25日。基此，就誤植系爭房屋傾斜發生於000年00月
26 00日及拆除地上物工程所致，特別聲明更正如上所
27 述……。」等語，意指原告請求賠償之原因為被告挖掘地基
28 及地下層工程，致原告房屋於111年12月30日發生傾斜云
29 云，此顯與原告起訴狀所記載之事實有所出入。其前後請求
30 賠償房屋傾斜之原因事實，並不相同。若原告依此主張訴之
31 變更或追加，顯違反民事訴訟法第225條第1項「訴狀送達

01 後，原告不得將原訴變更或追加他訴。」之規定，故被告聲
02 明不同意原告訴之變更或追加。且原告雖主張其估價報告書
03 誤植房屋估價之時點及被告開工後始於111年12月30日致其
04 房屋發生傾斜等語，然未提出任何證據證明估價報告書有誤
05 植估價時點，及被告開工後發生房屋傾斜之證據，所言不足
06 採信。

07 (四)按損害賠償之目的，在於填補債權人所受損害，依系爭鑑定
08 報告結果，為鄰近基地施工後，並未對鑑定標的物的安全性
09 造成影響，標的物仍舊維持原有之安全性。顯見系爭建物並
10 未受有損害，則原告依侵權行為規定請求損害賠償，顯無理
11 由。

12 (五)至誠正估價事務所於113年3月20日函覆鈞院稱「因本案產品
13 類別為透天厝，依市場交易習慣，透天厝於買賣時係以全裸
14 (土地合建物)整體價格為基礎計算其價值進行交易，且土
15 地或建物任一方產生瑕疵，會直接影響整棟建物全部之價
16 值，為能反映本案勘估標的物瑕疵減損之價值，故本次計算
17 價值減損時併計土地之價值，特此說明。」等語，與房屋及
18 其所座落土地併同出售之一般交易習慣，均是分列房屋與土
19 地之買賣價金之常情不符，足認估價報告估算系爭房屋1至3
20 樓房屋減損價值時，併計所謂土地減損價值為2,102,886
21 元，應不足採。

22 (六)原告追加4樓謂有700,962元之損害，係以1至3樓之減損價值
23 為2,102,886元，除以3計算平均一層樓減損700,962元為
24 據。此與一般經驗均知房屋1樓與4樓之價格頗有差距，各樓
25 層價值，均有不同，故原告主張之計算方法應屬無據。且原
26 告此部分追加書狀，係於113年8月12日始送達予信創公司之
27 訴訟代理人，則原告請求之利息均自起訴狀送達翌日起算，
28 亦屬無理等語。

29 七、兩造不爭執事項：

30 (一)原告為系爭房屋之所有人，系爭房屋原本登記為三層樓建
31 物，該第四層樓建物，經原告申請為保存登記，並經新北市

01 三重地政事務所於113年7月30日准予登記。

02 (二)元馥公司為系爭工程之定作人，信創公司為系爭工程之承攬
03 人。系爭工程係於110年10月間進行地上舊建物之拆除，嗣
04 開始興建地下3層至地上14層鋼筋混凝土構造之元馥家興新
05 建大樓。

06 (三)兩造對於系爭鑑定報告認定系爭房屋「測點K」部分，原現
07 況鑑定報告係「向右傾斜1/233」，經該次安全鑑定係「向
08 右傾斜1/162」等情不爭執。

09 (四)兩造就本件原告於本案之請求僅止於系爭房屋之污名性減
10 損，而不包含系爭房屋之修復費用一節（修復費用損害另繫
11 屬本院113年度訴字第477號侵權行為損害賠償事件）不爭
12 執。

13 八、本件爭點及本院之判斷：

14 (一)被告僑馥公司、元馥公司、陳鴻明事務所，是否應與被告信
15 創公司對原告負共同侵權行為之連帶損害賠償責任？本院認
16 定如下：

17 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
18 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
19 任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視
20 為共同行為人。土地上之建築物或其他工作物所致他人權
21 利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置
22 或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防
23 止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。民法第
24 184條第1項前段、第185條、民法第191條第1項分別定有
25 明文。

26 2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
27 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
28 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
29 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
30 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
31 告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。

01 次按侵權行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵
02 害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法
03 行為與損害間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行
04 為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉
05 證責任（最高法院98年台上字第1452號判決意旨參照）。

06 3.原告主張僑馥公司應負共同侵權行為連帶損害賠償責任部
07 分，僑馥公司辯稱：其僅為本件債權信託之管理機構，與
08 工程事項無關等語。本院查，依僑馥公司提出於本院之
09 《建築經理暨信託契約書》觀之（見本院卷一第319-331
10 頁），本件係以被告元馥公司為委託人（甲方）、僑馥公
11 司為受託人（乙方）之自益信託契約，信託之目的在使開
12 發工程順利完工，並保障丙方（即華南銀行東興分行）之
13 融資債權。僑馥公司之信託任務，在於信託財產之產權管
14 理及處分、財務查核、財務稽核、第三人定期查核等等
15 （見合約第6條），足見僑馥公司確未參與系爭工程之興
16 建、設計、監造等事宜。換言之，僑馥公司於本建案存在
17 之目的，實在於保障債權銀行借款給元馥公司用以進行工
18 程之財務安全，與原告起訴之工程損鄰事實顯乏關聯性。
19 此外，原告即未再舉出其他證據用以證明僑馥公司於本案
20 亦有共同侵權行為之事實，是其此部分請求自難以成立。

21 4.原告主張元馥公司應負共同侵權行為連帶損害賠償責任部
22 分，元馥公司辯稱其為系爭工程之定作人，就承攬人信創
23 公司因執行承攬事項不法侵害他人之權利，依法不負損害
24 賠償責任等語。按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人
25 之權利者，定作人不負損害賠償責任。但定作人於定作或
26 指示有過失者，不在此限。民法第189條定有明文。是
27 以，承攬人為承攬事項，加害於第三人者，定作人除於定
28 作或指示有過失外，不負賠償之義務（最高法院18年上字
29 第2010號判決意旨參照）。且民法第189條與第191條規定
30 負損害賠償責任之要件不同，承攬人執行承攬事項，有其
31 獨立自主之地位，定作人對於承攬人並無監督其完成工作

01 之權限，縱工作物為土地上之建築物或其他工作物而其所
02 所有權屬於定作人，如係因承攬人執行承攬事項而不法侵害
03 他人權利，似應優先適用民法第189條規定，而不適用同
04 法第191條規定（最高法院95年台上字第2550號判決意旨
05 參照）。本院查，本件元馥公司為系爭工程之定作人，信
06 創公司為系爭工程之承攬人，此有元馥公司所提出之《工
07 程承攬合約》一份在卷可按（見本院卷一第339-368
08 頁），自堪信為真實。依該合約所載，信創公司承攬之工
09 程範圍包含結構及裝修工程，包含假設工程、結構工程、
10 裝修工程、門窗工程及雜項等等（見合約第3條），而原
11 告主張其系爭房屋受損係發生在拆除舊建物準備興建新
12 建物的階段，自仍在信創公司前開承攬契約之期間內。此
13 外，原告亦未具體指出元馥公司基於定作人之地位，就系
14 爭工程有何定作或指示之過失存在。因此，依據上述說
15 明，原告遽指元馥公司就系爭工程利害相關、不可分割，
16 即應同負共同侵權行為之連帶損害賠償責任云云，即難予
17 採認。

18 5.原告主張陳鴻明事務所應負共同侵權行為連帶損害賠償責
19 任部分，陳鴻明事務所辯稱其所為之建築設計均無問題，
20 毋庸就本件工程之施作同負過失負責等語。按建築物在施
21 工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要
22 時，得隨時加以勘驗，發現左列情事之一者，應以書面通
23 知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，
24 得強制拆除：一、妨礙都市計畫者。二、妨礙區域計畫
25 者。三、危害公共安全者。四、妨礙公共交通者。五、妨
26 礙公共衛生者。六、主要構造或位置或高度或面積與核定
27 工程圖樣及說明書不符者。七、違反本法其他規定或基於
28 本法所發布之命令者。又建築物由監造人負責監造，其施
29 工不合規定或肇致起造人蒙受損失時，賠償責任，依左列
30 規定：一、監造人認為不合規定或承造人擅自施工，至必
31 須修改、拆除、重建或予補強，經主管建築機關認定者，

01 由承造人負賠償責任。二、承造人未按核准圖說施工，而
02 監造人認為合格經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關
03 勘驗不合規定，必須修改、拆除、重建或補強者，由承造
04 人負賠償責任，承造人之專任工程人員及監造人負連帶責
05 任。再者，建築物在施工中，如有第五十八條各款情事之
06 一時，監造人應分別通知承造人及起造人修改；其未依照
07 規定修改者，應即申報該管主管建築機關處理。建築法第
08 58條、第60條、第61條分別定有明文。經查，陳鴻明事務
09 所為系爭工程之監造人，為兩造所不爭執，堪信屬實。惟
10 監造人於法律上應負之責任，應以建築法前述規定為參考
11 依據，並非系爭工程所發生之所有損害，監造人均必然要
12 同負賠償責任，其理甚明。本件原告起訴僅泛稱陳鴻明事
13 務所為系爭工程之監造人，利害相關不可分割，故就本件
14 工程損鄰之損害，即應負共同侵權行為之連帶賠償責任云
15 云，惟始終未能指明陳鴻明事務所有何違反監造人義務之
16 情事，亦未提出任何證據以證明陳鴻明事務所有共同侵權
17 之事實。故而，原告此部分之請求即難遽予採認。

18 (二)原告所有系爭房屋受系爭工程所致之傾斜損害，是否包含系
19 爭房屋第四層樓部分？本院認定如下：

- 20 1.本件原告所有系爭房屋，依其使用執照本為四層樓之建
21 物，惟於第一次保存登記時，僅登記一至三樓之所有權，
22 嗣於113年7月30日始完成第四層樓之保存登記等情，為兩
23 造所不爭執。然被告信創公司抗辯該第四層樓之保存登記
24 乃不合法，故該層樓係屬違建，原告不得據以請求損害賠
25 償等語。
- 26 2.就系爭房屋是否屬合法建物一節，業經本院函詢主管機關
27 即新北市三重地政事務所惠予說明，並據函覆略以：按
28 「建築執照分左列四種：一、建造執照：建築物之新建、
29 增建、改建及修建，應請領建造執照。…三、使用執照：
30 建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執
31 照。…」 「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執

01 照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物
02 標示圖」、「於實施建築管理後且在中華民國57年6月6日
03 以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一
04 次登記。」及「已登記之建物在同一建號下就增建部分申
05 請登記時，應以『增建』為登記原因，並以建物所有權第
06 一次登記方式辦理登記。…」分為建築法第28條、土地登
07 記規則第79條第1項、建物所有權第一次登記法令補充規
08 定（下稱補充規定）第4點及第21點第1項所規定。是依前
09 開規定，倘該增建之建物係於實施建築管理後且在民國57
10 年6月6日以前建築完成者，得憑建築執照向登記機關申請
11 「增建」登記，並以建物所有權第一次登記方式辦理之。
12 三、次按「申請建物所有權第一次登記，如該建物係在實
13 施建築管理地區者，應提出使用執照或依法得免發使用執
14 照等證明文件，以證明係合法房屋…」為行政院57年6月
15 5日台(57)內字第4423號令函釋，惟依最高行政法院111年
16 度上字第719號判決見解略以：「有關建物第一次測量及
17 登記之規定沿革，可參臺灣省政府46年5月3日府民地甲字
18 第1780號令發布『統一規定建物平面圖測繪辦法』第11項
19 規定、臺灣省政府48年7月6日府民地甲字第1785號令，足
20 見在行政院57年6月5日台(57)內字第4423號令之前，申請
21 辦理建物所有權第一次登記，係於建物完成後，檢附建築
22 執照、設計圖，申請地政機關辦理測繪並登記，並不是以
23 取得使用執照為要件，惟如建物所有權人已繳驗建築使用
24 執照者，即應以使用執照為據，地政機關人員免再調
25 查。」是民國57年6月6日以前建築完成之建物或增建，其
26 登記是否合法並不當然以登記標的有無請領使用執照要
27 件。經查申請人呂清泉、呂林麗雲等2人（即大同南段357
28 建號建物及其坐落172地號土地之所有權人）於113年6月
29 28日檢具改制前臺北縣政府建設局55營字第607號營造
30 （增建）執照、房屋稅籍證明等相關證明文件，就三重區
31 大同南段357建號之第四層增建部分申請建物增建測量及

01 建物所有權第一次登記。次查本案建物第一次測量係依前
02 揭營造（增建）執照及申請人所附稅籍編號05140281000
03 號房屋稅籍證明書所載折舊年數推算起課年月為民國56年
04 辦理。末查案附營造（增建）執照所載核准給照日期為民
05 國55年8月15、竣工日期為「奉准次一年」，並經申請人
06 出具切結書切結該增建建築完成日期為民國56年9月1日。
07 承上，本案增建部分係於民國44年9月23日三重鎮都市計
08 畫建築管理實施後及於民國57年6月6日以前建築完成之建
09 物，按前開補充規定第4點及第21點第1項規定，申請人得
10 檢具建造執照等相關證明文件，向登記機關申請建物增建
11 之第一次測量及增建登記（以建物所有權第一次登記方式
12 為之），是旨揭增建建物經辦竣測量後，復以113年7月30
13 日收件重登壹字第820號案辦畢增建建物所有權第一次登
14 記，屬依法有據等語，此有該所113年12月4日新北重地登
15 字第1136172452號函在卷可查（見本院卷二第453-467
16 頁）。由是可知，原告所有系爭房屋第四層樓，亦屬合法
17 之建物，原告就整棟房屋之傾斜請求侵權行為損害賠償之
18 範圍，在物理上自可包含同樓房屋之四樓在內，此乃屬當
19 然之理。被告辯稱該第四層樓係屬違建，原告不得就該層
20 樓之損害請求損害賠償云云，於法無據，自非可信。

21 (三)本件原告請求信創公司為侵權行為之損害賠償，暨賠償之數
22 額為2,803,848元，有無理由？本院認定如下：

23 1.本件系爭房地位於系爭工程之側，系爭工程之開工日期為
24 110年12月22日，此有工程建照告示牌照片1幀在卷可案
25 （見本院卷一第19頁），嗣因發生損鄰紛爭，而由起造人
26 即元馥公司於111年8月29日委託台灣省結構技師公會進行
27 系爭鑑定，亦有鑑定申請書一份附卷可查（見本院卷一第
28 385頁）。茲系爭鑑定報告認定系爭房屋有如不爭執事項
29 所載之傾斜情形。上開事實，至為明確。被告雖辯稱：原
30 告主張房屋傾斜是110年10月間拆除地上物工程所造成，
31 此非其承攬部分，且鑑定報告亦是其承攬前所生之損害云

01 云。惟本院查，原告二人僅為一般民眾，既非熟諳法律之
02 人，亦不具有工程專業，渠等發現住屋因鄰近系爭工程之
03 進行而有損害，因以主張權利，固於起訴書記載是拆除工
04 程所造成，而於訴訟進行中復改稱是進行挖掘工程所造
05 成，核其性質僅係就事實陳述加以補充而已，並非訴訟標
06 的有所變更，概依一般人之認知，房屋因鄰近工程所致毀
07 損，乃屬同一事件，至於毀損之原因是因為拆除、挖掘、
08 興建的那一個或數個行為所造成的，應非所問。再者，本
09 件正是因為有損鄰糾紛，起造人元馥公司才會申請進行系
10 爭鑑定，其申請鑑定的時間點在「111年8月29日」（非信
11 創公司所辯稱之「110年8月29日」），距離開工時間110
12 年12月22日，已經進行了八個月的工程。原告主張系爭房
13 屋之傾斜是信創公司進行系爭工程所導致，顯然是基於合
14 理的事實基礎。信創公司辯稱系爭鑑定是在110年8月29日
15 所申請，乃在其開工之前，故鑑定結果也不能證明系爭房
16 屋之傾斜係因其施工所造成云云，顯無足採認。

17 2. 依兩造不爭執之系爭鑑定報告，系爭房屋有如不爭執事項
18 (三)所示之傾斜。系爭鑑定報告復認：「綜合水準側量及傾
19 斜側量的成果，鄰近基地施工後並未對鑑定標的物（即系
20 爭房屋）的安全性造成影響，鑑定標的物仍舊維持原有之
21 安全性」等語（見本院卷一第381頁）。由此可見，系爭
22 工程之進行，並不能證明已經造成系爭房屋在結構安全上
23 的損害。然本院審酌房屋之價值，並不僅繫於安全結構一
24 項，原告主張因為系爭房屋更為傾斜，將致其市場交易價
25 值因之而減損等語，合於我國房地產交易慣習之常識，亦
26 顯為我國一般消費者會產生嫌惡而請求減價之事由。況依
27 新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊（見本院卷一第
28 495—576頁，下稱新北市損鄰手冊），就「建築物傾斜之
29 補償費用估算原則」，認傾斜率（X）大於 $1/200$ 、小於
30 $1/40$ 時，應評估有無對結構安全造成影響，如有，應予工
31 程性補償（本案系爭工程並未對系爭房屋之結構安全造成

01 影響，如前所述）；此外，因此造成使用不便之程度，應
02 視情形給予「非工程性補償」，補償金額以重建工程費用
03 乘以補償率（P%）。於傾斜率（X）大於1/200，小於1
04 /100時，補償率（P%）之公式為：「 $P\% = 30 \times (X - 1/200) \times 100\%$ 」。
05 換言之，依新北市損鄰手冊計算本案之
06 補償率應為2.96%（計算式： $30 \times (1/167 - 1/200)$
07 $\times 100\% = 2.96\%$ ）。由是可知，依新北市損鄰手冊，亦明
08 確認定進行工程損壞鄰房造成的房屋傾斜，就算沒有導致
09 結構安全上的損害，仍然應當給予非工程性的補償。是
10 以，本件原告請求信創公司應賠償其因系爭房屋傾斜所造
11 成之修復費用外之污名性損害等語，自屬於法有據。

12 3.原告於起訴前自行委託誠正估價師事務所進行估價，依據
13 系爭估價報告（外放）及該所113年3月20日誠字第
14 1130302號函（見本院卷第一第607—611頁）所示，鑑定
15 結論略以：系爭房屋於施工前傾斜率為1/233，應視為正
16 常無瑕疵，施工後傾斜率為1/167，為有瑕疵，依《不動
17 產估價技術規則》相關法規進行評估，並依台北市舉辦公
18 共工程拆遷補償自治條例及施行細則之規定計算建物之重
19 建費用，合法建物重建價格係以拆除面積乘以重建單價計
20 算，重建單價部分係參考新北市地價調查用建築改良物標
21 準單價表之加強磚造重建單價，計算結果為
22 $21,500 \times 203.19$ （本案建物面積 m^2 ） $= 4,368,585$ 元。故本次
23 估價價值減損數額2,102,886元，未有超過重建費用之情
24 形。因本案產品類別為透天厝，依市場交易習慣，透天厝
25 於買賣時係以全棟（土地合建物）整體價格為基礎計算其
26 價值進行交易，且土地或建物任一方產生瑕疵，會直接影
27 響整棟建物全部之價值，為能反應勘估瑕疵減損之價值，
28 故本次計算價值減損時併計土地之價值。被告則否認上開
29 估價之計算方式可採，辯稱系爭工程造成鄰房損壞一事，
30 只有房子受到損害，土地價值應當不受影響，故估價結論
31 顯屬錯誤等語。

01 4.據鑑定人即林金生估價師到庭證稱略以：本案是我估價
02 的，是評估尚未修復的情形下，市場交易價格的減損，我
03 沒有辦法區分修復費用及修復後市場交易價格差價。因目
04 前不動產交易都是房地結合體，瑕疵發生後的市場上的交
05 易也是房地結合體，我們參考的案例也都是房地結合體，
06 無論是完整或瑕疵的不動產都是以房地結合體的觀念作標
07 準，本案這種傾斜狀況於市場交易上確實會受到影響，有
08 污名性減損，如果傾斜率小於1/200則沒有污名性減損的
09 問題，但本案已經超過。估價減損5.5%本就包括修復及
10 價值減損，是包含修復費用及污名減損，修復費用包含技
11 術性貶值及工程性費用，扶正部分類似工程性費用，污名
12 化減損就是不具瑕疵的價值扣除瑕疵修復後價值之價差。
13 本件受鑑之房屋四樓未辦理登記，故我是依有登記的部分
14 進行估價等語（見本院卷二第140—144頁）可知。本件鑑
15 定人林金生所採用之估價方式，是以市場交易習慣為準，
16 而以房屋及土地合併加以計算，其計算出來的減損數額，
17 包含了修復費用及價值減損。本院認為，林金生估價師就
18 本案所為之估價鑑定，固然符合不動產估價之相關規範，
19 然本件損鄰事件，系爭工程所影響的只有房屋的結構，並
20 不涉及鄰地土地價值的減損；況且，原告已經陳明本案請
21 求的是系爭房屋的污名性減損，與前案的修復費用請求，
22 不是同一事件，沒有重複起訴的問題。若是如此，則上開
23 估價報告中所估算之價值減損，既包含了修復費用及價值
24 減損，且無從加以分析，則原告主張應依上開估價報告之
25 結論作為本件賠償金額之依據等語，即難採認。

26 5.按當事人已證明受有損害而不能證明其或證明顯有重大困
27 難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事
28 訴訟法第222條第2項定有明文。本件原告提出之系爭估價
29 報告有前述不合於本案爭點使用之情形，經本院詢問兩造
30 是否另行聲請鑑定估價，兩造均表示不願意再為鑑定。故
31 本院爰依前述規定，依所得心證定本件損害賠償之數額，

理由如下：

(1)新北市損鄰手冊為地方政府處理工程損鄰案件之依據，於本案具有相當之參考價值。在兩造均未能提出更有說服力之證據的情形下，本院認依新北市損鄰手冊所制定之標準，以計算本件原告系爭房屋傾斜所受損害賠償數額之依據，應屬適當。依前述說明，本件原告所受損害，應以系爭房屋重建工程費用乘以補償率（P%）2.96%加以計算為合理。

(2)系爭房屋重建工程費用，本院認參考系爭估價報告中所列合法建物重建價格，以拆除面積乘以重建單價計算，重建單價部分參考新北市地價調查用建築改良物標準單價表之加強磚造重建單價為每平方公尺21,500元。而本件系爭房屋合法登記面積包括一至四樓，已如前述，依建物登記謄本所示，一、二、三、四樓及騎樓總面積為270.92平方公尺（見本院卷二第467頁），故本件系爭房屋之重建價格應以5,824,780元（計算式： $21,500 \times 270.92 = 5,824,780$ ）列計。

(3)承上，本件系爭房屋所受信創公司系爭工程造成傾斜所致非工程性即污名化減損應為172,413元（計算式： $5,824,780 \times 2.96\% = 172,413$ ）。

九、綜上所述，本件原告依侵權行為之法律關係，請求被告信創公司給付系爭房屋所受污名性之損害賠償172,413元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至原告其餘之訴則為無理由，應予駁回。又本院已就原告先位之訴為裁判，就其備位之訴爰不予論駁，附此說明。兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，因命給付金額未逾50萬元，應予准許；免於假執行部分則酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

十、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核

01 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。
02 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1
03 項。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
05 民事第六庭 法 官 許映鈞

06 以上正本係照原本作成

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
10 書記官 陳逸軒