

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2977號

原告 菁英薈社區管理委員會

法定代理人 李政道

訴訟代理人 丁聖哲律師

被告 森寶開發股份有限公司

法定代理人 簡元城

被告 一福開發股份有限公司

法定代理人 呂淑容

被告 森基營造有限公司

法定代理人 簡文潔

共同

訴訟代理人 莊志成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年3月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告所在菁英薈社區原無異樣，詎被告森寶開發股份有限公司（起造人，下稱森寶公司）、一福開發股份有限公司（起造人，下稱一福公司）、森基營造有限公司（承造人，下稱森基公司），自民國107年8月16日開工，於社區旁新北市○○區○○段00地號上興建森睦社區大樓（建造執照106鶯建字第402號，下稱系爭建物），於開挖地下層後，造成菁英

01 菁社區各戶之公共設施陸續發生地表下陷、土壤深陷等不均
02 勻深陷現象，且受損情況持續擴大惡化增加。原告委請社團
03 法人臺灣省土木技師公會（下稱臺灣省土木技師公會）鑑定
04 損害原因及修復費用評估，經臺灣省土木技師公會112年2月
05 17日(112)省土技字第北0156號損害修復鑑定案之鑑定報告
06 書（原證2，下稱臺灣省土木技師公會鑑定報告）鑑定確認
07 菁英菁社區所受之損害，與被告新建系爭建物工程施工不慎
08 有因果關係。

09 (二)惟臺灣省土木技師公會鑑定報告所述之「十四、修復費用估
10 算…（四）依現場估算受損面積總計約112.5m²，其中鄰近
11 森基營造之區域面積為68.25m²。架高木地板維修費用因公
12 會鑑定手冊並無相關項目，故依市場訪價結果，約為4000/
13 m²。因此修復費用總計約為450,000元，其中鄰近森基營造
14 區域之修復費用為273,000元。另後側樹穴土壤沉陷費用修
15 復費用約為20,000元。」等語，原告認為系爭鑑定報告出具
16 之修復費用實低於所受損害，亦低於市價。因觀系爭鑑定報
17 告內容中，係尚有部分鄰損區域未有鑑定到，故使修復費用
18 有失偏頗，僅為部分區域之修復費用。嗣再送社團法人桃園
19 市土木技師公會（下稱桃園市土木技師公會）就損害原因及
20 修復費用進行鑑定，經桃園市土木技師公會112年11月23日
21 出具桃土技字第1120002666號森寶開發鶯歌區鳳鳴段77地號
22 住宅大樓新建工程施工損壞鄰房之修復鑑定報告書（下稱桃
23 園市土木技師公會鑑定報告）鑑定損害。原告就桃園市土木
24 技師公會鑑定報告第67至102頁確認為受損範圍，惟原告爭
25 執修繕方法及修繕費用數額。原告已尋覓永保興業有限公司
26 （下稱永保公司）估計修復費用為3,689,910元（原證3），
27 並提出福僑工程有限公司（下稱福僑公司）工程估價單估計
28 修復費用為3,891,720元（原證6），是臺灣省土木技師公會
29 鑑定報告、桃園市土木技師公會鑑定報告之修復費用顯然低
30 於實際應支出之修繕費。

31 (三)爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第191

01 條之3，提起本件訴訟。並聲明：被告應連帶給付原告3,68
02 9,910元，及自民事起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年
03 息百分之五計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一)臺灣省土木技師公會乃為專業、客觀、公正之第三人，於鑑
06 定前有事先發函通和原告將於111年10月19日上午10時起至
07 現場進行會勘，經原告同意後始進行鑑定，臺灣省土木技師
08 公會鑑定報告關於修復費用之評估，乃係就會勘時現場所發
09 現之所有瑕疵項目進行鑑估，而其修復費用之估價，不僅已
10 參考市場價格，且不考慮修復項目之折舊問題，其估價結
11 果，應屬公允，足供作為損害賠償之請求依據，原告竟任意
12 指摘稱系爭鑑定報告所估之修復費用低於市價，且尚有部分
13 鄰損區域未作鑑定，拒絕被告所提出之775,000元補償費
14 (修復費用原本鑑定結果為45萬元)，私下另行委託永保公
15 司就修復費用進行估價。然永保公司乃原告私下委託之單
16 位，其所憑之估價訊息完全來自於原告，被告並未參與，立
17 場難免偏頗，且永保公司關於修復費用之估價，僅有一張估
18 價單，就鑑定項目及內容為何？修復費用之計算標準為何？
19 完全付之闕如。原告依據永保公司之估價結果，請求被告連
20 帶賠償3,689,910元，難認有稽，應無理由。

21 (二)因原告對於臺灣省土木技師公會有關修復費用之估價結果提
22 出質疑，並一再向新北市政府提出陳情，新北市政府工務局
23 要求被告就原告之陳情妥善處理，被告迫於無奈，為杜絕悠
24 悠之口，乃依新北市政府之指示及原告之擇定，於112年10
25 月24日委託桃園市土木技師公會至現場再次鑑定，鑑定結果
26 就原告所指之損害其所需之修復費用為724,500元（被證1鑑
27 定報告書第114頁），該修復費用並未超出被告當初同意補
28 償給原告之775,000元。

29 (三)桃園市土木技師公會乃公正之第三方，且為原告當初希望指
30 定之鑑定單位，被告復已依桃園市土木技師公會之鑑定結果
31 為原告辦理提存完畢（被證3），且被告提存金額為1,161,8

50元，仍超出鑑定單位估算之修復費用724,500元，應已足補償原告之損害。原告就桃園市土木技師公會鑑定報告之建議修繕方法及修繕費用未提出任何具體可信之指摘，遽另聲請鑑定，復提出福僑公司工程估價單。而福僑公司乃由原告自行委託，收受報酬，接受之鑑定資料係原告單方面提供，且在鑑定實施後仍保有持續關係，難保鑑定結果之客觀、公正，難免有失偏頗之虞。另被告完全無機會拒卻福僑公司之鑑定，福僑公司並未於鑑定前具結以擔保其鑑定之中立性、誠實與專門知識之妥當性，若採為判決基礎，對於被告之程序保障，明顯不足。又福僑公司未曾有受法院之囑託為鑑定之紀錄，其特別之專業能力，是否足堪擔任鑑定人之工作，顯然堪慮。末福僑公司關於修繕費用之估價標準與依據為何？完全無從知悉，估價結果顯有失客觀、公正、合理，難以憑信。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益之判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告森寶公司（起造人）、一福公司（起造人）、森基公司（承造人），自107年8月16日開工，於菁英薈社區旁新北市○○區○○段00地號上興建系爭建物，致生原告所在菁英薈社區受有損害。

(二)本件施工鄰損爭議，前後委請臺灣省土木技師公會、桃園市土木技師公會到現場鑑定，並分別出具臺灣省土木技師公會鑑定報告、桃園市土木技師公會鑑定報告，損害範圍則如桃園市土木技師公會鑑定報告第67至102頁所示。

(三)被告於112年9月19日為原告辦理清償提存，提存物為775,000元（提存案號：本院112年度存字第1421號，即原證5）。

(四)被告復於113年2月21日為原告辦理清償提存，提存物為1,161,850元（提存案號：本院113年度存字第319號，即被證3）。

四、本院之判斷：

(一)按鑑定乃由當事人以外之第三人，因有特別之學識經驗，故於他人之訴訟中，立於公正、誠實之地位，根據相關資料，所為之意見陳述。我國民事訴訟法針對涉及專業技術之訴訟，設有鑑定制度，即法院就涉及專業知識之民事訴訟案件，得選任鑑定人，以其專業知識，就鑑定事項陳述意見，從而鑑定人與一般之證人不同，證人係陳述自己所經歷之具體事實，以證明待證事項，而鑑定人則係就一定之事項依其特別知識所陳述意見，供法院參考。鑑定人依民事訴訟法第326條之規定，應由法院選任，當事人雖可建議人選，但法院在選任時並不受該建議人選之拘束。另為保障民事訴訟當事人於鑑定程序中程序權及鑑定人之中立性、公正性，民事訴訟法特別規定當事人對法院選定鑑定人有拒卻之權，即當事人得以聲請法院迴避之事由拒卻鑑定人。另鑑定人在鑑定前，依民事訴訟法第334條之規定應具結，該鑑定如有虛偽之情事，構成刑法第168條偽證罪。針對鑑定之證據方法，在民事訴訟程序中，由法院依前述民事訴訟法規定程序選任鑑定人者，是為司法鑑定。至於實務上常出現之私鑑定係指非司法鑑定，而由當事人自行委託專業人員所實施之鑑定，私鑑定有時在起訴前，有時在起訴後之訴訟程序進行中。私鑑定與司法鑑定有以下幾個不同之處：1.私鑑定之鑑定標的係委託鑑定之當事人提供，是否為系爭標的難以確認，與司法鑑定係由法院詢問當事人意見後，再提供鑑定標的不同；2.私鑑定之鑑定人係由委託的當事人自行委託，是否具有鑑定所需特別學識經驗，對造當事人無法提出意見，法院亦無從審查；3.私鑑定之鑑定人如有前述鑑定人拒卻之事由時，對造當事人亦無從拒卻；4.私鑑定之鑑定人亦未在鑑定實施前具結，與司法鑑定鑑定人應在鑑定前具結不同。本件被告於菁英薈社區旁新北市○○區○○段00地號上興建系爭建物，致生原告所在菁英薈社區受有損害，且損害範圍如桃園市土木技師公會鑑定報告第67至102頁所示均不爭執，又桃園市土木技師公會係經由兩造同意於訴訟前合意選任之鑑定

機關，具有鑑定之專業能力，並依據桃園市土木技師公會鑑定手冊、新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊等準則，參考系爭建物建造執照影本、擋土支撐圖面、工地施工現況照片、原告社區建物位置圖及外觀照片，進行現場會勘而為鑑定，並就損害範圍估算修復費用為724,500元，有桃園市土木技師公會112年11月23日桃土技字第1120002666號鑑定報告書在卷可稽（被證1，見本院卷一第149至225頁），堪認已就原告所受損害範圍進行客觀評估後預為估算修復費用，該部分私鑑定結果足供認定之參考。

(二)原告固主張桃園市土木技師公會預估修復費用過低，主張修復費用應以原證3估價單所示3,689,910元或以原證6估價單所示3,891,720元為據。查原告所提出原證3估價單係由永保公司所出具，另原證6估價單則由福僑公司所提出，固經各該公司估算費用項目後出具估價單，有原證3、原證6估價單附卷可稽（見本院卷一第113頁、卷二第53頁），惟原告指定各該公司就修復費用進行鑑定，從未知會被告，被告無從知悉原告此部分私鑑定，亦無法得知各該公司有無具備鑑定之專業能力並表示意見，更無法參與鑑定過程並提供工程資訊，則原告所提出由永保公司出具之原證3及福僑公司所出具之原證6估價單，顯然僅有原告所提供資訊，其鑑定所依據之參考資料是否客觀公正，實屬有疑，原告以此作為損害賠償估算費用，難認可採。

(三)按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文，故依債務本旨向有受領權之人為清償提存，亦為清償方式之一。查，本件原告因被告新建工程所致損害修復費用業經桃園市土木技師公會鑑定為724,500元，原告所提出原證3或原證6估價單所記載金額尚不足以作為本件認定依據，已如前述，則被告應就其新建工程所致損害賠償原告724,500元及自損害發生時起之利息。又本件未經原告指明具體損害日，茲以桃園市土木技師公會鑑定日112年11月16日作為

損害基準日（見本院卷一第153頁），計算至言詞辯論終止日即114年3月7日止，共1年又111日，按民法第203條規定週年利率5%計算，利息為47,241元【計算式：724,500元 $\times$ (1+111/365) $\times$ 5%=47,241元】，加計本金724,500元，共計771,741元。另原告不願依鑑定結論之金額受清償，提起本件訴訟，經被告於113年2月21日為原告辦理清償提存，提存物為1,161,850元，已依債之本旨為超過前開金額之清償提存，應認原告對被告損害賠償債權已因清償而消滅，故原告請求被告再為損害賠償，自無理由。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第191條之3，請求被告連帶給付原告3,689,910元，及自民事起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
民事第五庭 法 官 陳怡親

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 114 年 3 月 31 日
書記官 游舜傑