

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第477號

原告 呂林麗雲 住○○市○○區○○路○段000○0號

兼 訴 訟

代 理 人 呂清泉 住同上

被 告 僑馥建築經理股份有限公司

設臺北市○○區○○路000號2樓之1

法定代理人 林憲光 住同上

訴訟代理人 張恪騫 住同上

李書儀 住同上

被 告 元馥建設股份有限公司

設臺北市○○區○○路○段000號4樓

之2

法定代理人 林冠之 住同上

訴訟代理人 陳君成 住同上

黃翊軒 住同上

被 告 陳鴻明建築師事務所

住○○市○○區○○路○段000號12

樓

法定代理人 陳鴻明 住同上

共 同

訴訟代理人 江燕偉律師

被 告 信創營造股份有限公司

設臺北市○○區○○路000○0號12樓

法定代理人 邱見鴻 住同上

訴訟代理人 梁定康 住同上

許俊仁律師

複 代 理 人 周俊智律師

被 告 華南商業銀行股份有限公司

設臺北市○○區○○路000號

法定代理人 陳芬蘭 住○○市○○區○○路000號

01 訴訟代理人 王晟義 住同上

02 複代理人 王珏文 住同上

03 上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年6月22日言
04 詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 一、被告元馥建設股份有限公司、信創營造股份有限公司應連帶
07 給付原告新臺幣（下同）97萬7,798元，及均自民國112年11
08 月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

09 二、被告元馥建設股份有限公司應給付原告1萬2,000元，及自11
10 2年11月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 三、原告其餘之訴駁回。

12 四、訴訟費用（除減縮部分外）由被告元馥建設股份有限公司、
13 信創營造股份有限公司連帶負擔44%，餘由原告負擔。

14 五、本判決第一項於原告以33萬元為被告元馥建設股份有限公
15 司、信創營造股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告元
16 馥建設股份有限公司、信創營造股份有限公司如以97萬7,79
17 8元為原告預供擔保，得免為假執行。

18 六、本判決第二項於原告以4,000元為被告元馥建設股份有限公
19 司供擔保後，得假執行。但被告元馥建設股份有限公司如以
20 1萬2,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

21 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序事項：

24 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
25 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
26 此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有
27 明文。原告起訴原以僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥
28 建經公司）、元馥建設股份有限公司（下稱元馥建設公
29 司）、陳鴻明建築師事務所、信創營造股份有限公司（下稱
30 信創營造公司）為被告，主張渠等聯合興建元馥家興新建工
31 程（下稱系爭新建工程），未盡善良管理人注意義務，侵害

原告權利。依民法第184條第1項前段、第185條、第191條第1項前段、第195條第1項規定，請求被告連帶給付原告274萬7,251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。嗣原告追加華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）為被告、追加民法第184條第1項後段、第2項、第794條為請求權基礎，並變更請求金額為225萬7,798元及法定遲延利息等情，有民事起訴狀、民事補充理由二狀、言詞辯論筆錄及民事陳報(1)暨補充理由狀等件在卷可參(112年度補字第1960號卷《下稱補卷》第11至17頁、本院卷一第397頁、卷二第144頁、第387頁、第446頁)。經核，原告上開所為或係基於興建系爭新建工程而侵害原告權利之同一基礎事實，或係減縮應受判決之事項，均與上述規定相符，應予准許。

二、次按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。經查，本件被告僑馥建經公司法定代理人原為彭慶、華南銀行之法定代理人原為張雲鵬，於本院審理中分別變更為林憲光、陳芳蘭，並由渠等具狀聲明承受訴訟等情，有公司變更登記表、民事聲明承受訴訟狀在卷可佐（本院卷二第149至151頁、第339頁），核與上開規定相符，應予准許。

三、被告信創營造公司未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：僑馥建經公司及元馥建設公司為系爭新建工程之起造人、信創營造公司為承造人、陳鴻明建築師事務為監造人，華南銀行與元馥建設公司簽訂信託契約，華南銀行於建物興建完成後，依元馥建設公司指示分配土地。渠等各司其職聯合興建系爭新建工程，係為重要相關利益聯結渠等權

01 利、義務、利益互為一體，難以分割，且於系爭新建工程施
02 作時，未盡善良管理人應盡之責任及義務。

03 致原告所有新北市○○區○○路○段000○○號房屋（下稱系
04 爭房屋）龜裂。且因被告長期施工震動打樁、挖掘地基、大
05 型拖板工程車及混凝土攪拌機等進出系爭房屋週邊卸貨鋼
06 材、廢土上下裝置、灌漿等作業而撞壞原告店面設備，以及
07 產生重大噪音，影響原告居住安全及店面租金收入，並造成
08 原告身心長期遭受侵害。原告因而發生如下之損失：系爭房
09 屋損壞之修復費用98萬9,798元、鑑定費用16萬8,000元、系
10 爭房屋店面租金收入減少85萬元、侵害人格法益之非財產損
11 失25萬元。被告應負連帶賠償責任。爰依民法第184條、第
12 185條、第191條第1項前段、第794條及195條第1項規定，提
13 起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告225萬7,7
14 98元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 5%計算之利息。(二)前項判決如獲有利判決，原告願供擔保請
16 求宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)、僑馥建經公司：元馥建設公司為坐落於新北市三重區大同南
19 段130、131、131-2、132、133、134、135、135-1、136、1
20 36-1、137、139、187、188、189、190地號等16筆土地（下
21 合稱大同南段16筆土地）之開發案得以順利興建完成，與僑
22 馥建經公司於110年4月21日簽訂建築經理服務暨信託契約。
23 僑馥建經公司受元馥建設公司委託辦理信託財產之產權管理
24 與處分及財務查核，並未實際參與工程之興建、設計及監
25 造、發包等事宜，且施工中之鄰損責任，均由元馥建設公司
26 負責，與僑馥建經公司無涉，僑馥建經公司並非侵權行為人
27 等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁
28 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 (二)、元馥建設公司：元馥建設公司與信創營造公司就系爭建案成
30 立工程承攬契約，元馥建設公司為定作人，元馥建設公司並
31 未對信創營造公司有任何指示，縱認承攬人信創營造公司施

01 工有造成鄰損，依據民法第189條規定，元馥建設公司不負
02 賠償責任。又元馥建設公司興建系爭新建工程，雖會對攤商
03 造成不便，但也不至於影響攤商營生。元馥建設公司為「敦
04 親睦鄰」，願意補償每個攤商（包括原告）7萬2,000元，分
05 6期支付，每月支付1萬2,000元，而非賠償攤商營業損失。
06 除了原告之外攤商，都能體諒大樓興建後連帶可拉高附近房
07 價，長遠絕對是利大於弊，都同意取得7萬2,000元後，不再
08 對元馥建設公司為任何請求。唯獨原告要求487萬元，與其
09 他攤商相較，益證原告之請求毫無所據，漫天要價等語，資
10 為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如
11 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 (三)、陳鴻明建築師事務所：

13 陳鴻明建築師事務所固為系爭新建建物之設計師，然所有設
14 計均符合相關建築法規，縱認承攬人即信創營造公司施工
15 有：震動打樁、挖掘地基、大型拖板工程車及混凝土攪拌機
16 等進出系爭房屋周邊卸貨鋼材、廢土上下裝置、灌漿等作業
17 而撞壞原告店面設備等情，以及產生重大噪音，影響原告居
18 住安全及店面租金收入，原告從未就陳鴻明建築師事務所
19 有何共同侵權行為，舉證以實其說等語，資為抗辯。並聲明：
20 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供
21 擔保請准宣告免為假執行。

22 (四)、信創營造公司：信創營造公司是承攬新建大樓工程，施工前
23 地上物之拆除工程，並非信創營造公司承攬及施作範圍。原
24 告主張因拆除地上物所致之損害，與信創營造公司間顯無因
25 果關係。又系爭房屋迄今已是60年之建物，就此屬固定資產
26 之房屋，必因歷經長時間耗損，而生有折舊，然財團法人臺
27 灣營建研究會（下稱臺灣營建研究會）鑑定報告有關修繕賠
28 償估算表所列所需材料均無扣除折舊之計算，故鑑定報告估
29 算修復費用98萬9798元，應屬高估。又臺灣營建研究會鑑定
30 報告所列房屋損害狀況，認係被告施工所致，然如地坪破
31 損、磁磚裂縫、牆面裂縫、油漆剝落、鋼筋外露生鏽等狀

01 況，如何斷定是被告施工所致，而非房屋年久失修，或地
02 震、颱風等天災所致，鑑定報告亦無說明，故鑑定報告就損
03 害發生原因，不無率斷之嫌。另原告亦未提出任何證據證明
04 店面承租人受有何營運損失，進而致原告受有租金損失，亦
05 未提出南側店面租金每月2萬5,000元證據。再者原告主張其
06 將系爭房屋出租予承租人，則原告並未居住於系爭房屋，何
07 來受有精神損失等語，資為抗辯。並聲明：1.駁回原告之訴
08 及假執行之聲請。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
09 假執行。

10 (五)、華南銀行：華南銀行於109年4月17日與大同南段16筆土地地
11 主即元馥建設公司及訴外人黃富斌等35人簽訂不動產開發信
12 託契約(後續並於110年5月24日簽訂預售屋增補協議、110年
13 7月22日簽訂預售屋第二次增補協議，上開三份契約合稱信
14 託契約)，將前揭地主名下坐落於新北市三重區大同南段等
15 土地信託予華南銀行。元馥建設公司與地主約定由地主提供
16 系爭基地所有權，由元馥建設公司負責出資並辦理興建事
17 宜，由僑馥建經公司擔任起造人，並將系爭基地所有權暫時
18 信託予華南銀行，由元馥建設公司保留運用決定權，待興建
19 完妥時，華南銀行依元馥建設公司指示，再行分配土地。華
20 南銀行受託系爭基地期間僅保持不動產產權之獨立性，代為
21 辦理建築、產權移轉等事項，所有建物之興建、監造皆由委
22 託人自行處理。華南銀行應負善良管理人注意義務之內容，
23 係資金專款專用、不動產登記等信託事務之處理，而非系爭
24 工程基地之管理維護，亦非系爭工程之評估、規劃、設計、
25 施工、監督。系爭新建工程若有造成鄰損(假設語氣)，華
26 南銀行並無客觀侵權行為或主觀故意過失等語，資為抗辯。
27 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如為被告不
28 利判決，請准供擔保免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)、原告為系爭房屋共有人，呂林麗雲應有部分為99/100，呂清
31 泉應有部分比例為1/100。系爭房屋坐落基地為新北市○○

01 區○○○段000地號。

02 (二)、元馥建設公司與僑馥建經公司於110年4月21日簽訂建築經理
03 服務暨信託契約，將大同南段16筆土地委託僑馥建經公司辦
04 理信託管理事務及查核作業。

05 (三)、新北市工務局以110重拆字第83號建築執照核准拆除系爭16
06 筆土地建物之拆除工程，起造人為元馥建設公司、設計人及
07 監造人為陳鴻明建築師事務所、承造人為大亮營造股份有限
08 公司，工程內容為地上四層、地下1層四幢4棟7戶加強磚造
09 構造。開工日期為110年10月4日，預計完工日期為110年11
10 月30日。

11 (四)、新北市工務局以110重建字第181號建築執照核准於系爭16筆
12 土地興建系爭新建工程，起造人為僑馥建經公司、設計人及
13 監造人為陳鴻明建築師事務所、承造人為信創營造公司。開
14 工日期為110年12月22日，預計完工日期為115年12月22日。

15 (五)、元馥建設公司與信創營造公司簽訂工程承攬契約。元馥建設
16 公司委由信創營造公司承攬位於大同南段16筆土地之系爭新
17 建工程。元馥建設公司為系爭新建工程之出資者。

18 (六)、元馥建設公司及訴外人黃富斌等35人（即大同南段16筆土地
19 所有權人）與華南銀行於109年4月17日簽訂不動產開發信
20 託契約，（嗣於110年5月24日簽訂預售屋增補協議、110
21 年7月22日簽訂預售屋第二次增補協議），將渠等名下大同
22 南段16筆土地所有權信託登記予華南銀行。華南銀行對於信
23 託財產不具運用決定權，信託目的係為保持不動產產權之獨
24 立性，協助建案順利興建完工，信託期間不動產管理維護，
25 由元馥建設公司負責。

26 四、本院之判斷：

27 原告主張被告各司其職共同興建系爭新建工程，且於興建期
28 間未盡善良管理人注意義務，損害系爭房屋，且影響系爭房
29 屋店面之營業收入及租金收入，並侵害原告居住安寧及身體
30 健康權之人格法益等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，
31 茲就兩造爭執事項論述如下：

01 (一)、系爭新建工程於施工期間是否損壞系爭房屋發生鄰損事件？
02 經查，系爭新建工程於111年6月開始施工前，曾由社團法人
03 臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）辦理完成施工前
04 鄰房現況鑑定，該公會並於110年11月2日出具文號(110)省
05 土技字第5892、5893號鑑定報告書。原告起訴主張系爭房屋
06 因系爭新建工程施工不慎造成鄰損。本院經兩造同意囑託臺
07 灣營建研究院就系爭房屋因系爭新建工程施工所致損害範圍
08 及項目進行鑑定。臺灣營建研究院於114年1月21日辦理鑑定
09 標的物一至二樓室內、外現場勘查、於同年5月27日辦理鑑
10 定標的物三至四樓室內、外現場勘查，彙總系爭房屋現場主
11 要之損害如附表一所示。臺灣營建研究院又以如附表一所示
12 損害部位與土木技師公會施工前鑑定報告比對結果顯示，鑑
13 定標的物除少數損害部位為屬系爭工程施工前之既有損害、
14 施工後亦未發生變化以外，不管在柱、地坪、牆面、平頂部
15 位，皆有新增裂損；地坪施工前之既有損害有擴大之狀況。
16 又考量臺灣省結構技師公會於111年12月30日就系爭新建工
17 程施工中鄰房損害及修復安全鑑定報告亦認定系爭房屋確有
18 因系爭新建工程施工影響，導致朝向系爭工程基地之傾斜率
19 增加，顯示系爭房屋確有受系爭新建工程施工影響。復依據
20 原告提供111年6月29日函文新北市政府工務局建築工程損鄰
21 事件申訴書，系爭房屋因元馥家興新建工程拆屋階段即造成
22 系爭房屋1樓側邊鐵捲門損壞、3樓不銹鋼牆板及遮陽板損
23 壞、女兒牆損壞、排水管破損及外牆遭硬物塗鴉等，後又發
24 現1樓固定式雨遮及活動式雨遮分別受施工車輛撞損等，其
25 中1樓側邊鐵捲門損壞原告暫先以封鋸板方式修復，1樓固定
26 式雨遮及活動式雨遮原告亦自行修復。因此推論系爭房屋因
27 系爭新工程施工所致損害範圍及項目為如附表二所示（附表
28 二，類型欄「1」表示施工前未有該損害存在，屬新生損
29 害；「2」表示施工前既有損害，施工後損害有擴大狀況；
30 「11」表示該損害為屬其他原因所造成，非屬施工者責任；
31 「12」表示施工前既有損害，施工後損害亦未發生變化，非

屬施工者之責任)及側邊鐵捲門、固定雨遮及活動雨遮等情，有臺灣營建研究院於115年3月出具之鑑定報告置於卷外可參。本院審以臺灣營建研究院為專業機構，鑑定過程及推論基礎符合論理及邏輯法則，被告亦未提出系爭鑑定報告具體瑕疵內容，自堪採為判斷基礎。從而，原告主張信創營造公司於承攬施作系爭新建工程施工時，未為妥適之防護措施，導致系爭房屋發生如附表二類型欄標示為「1」、「2」所示之損壞等情，應屬有據，足堪信為真實。

(二)、原告請求被告負連帶賠償責任，有無理由？

1.按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。第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第794條、第800條之1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，建築法第69條前段定有明文。違反第69條規定者，除勒令停工外，並各處承造人、監造人或拆除人6,000元以上30,000元以下罰鍰；其起造人亦有責任時，得處以相同金額之罰鍰，同法第89條規定甚明。足見建築法第69條所定防免義務，無論承造人、監造人或起造人皆為義務主體，是定作人違反此項規定者，亦應推定其於定作或指示有過失。又按建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。建築物在施工中，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，發現危害公共安全或違反本法其他規定或基於本法所發布之命令者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工或修改；必要時，得強制拆除。建築物在施工中，如有第58條各款情事之一時，監造人應分別通知承造人及起造人修改；其未依照規定修改者，應即申報該管主管建築機關處理，建築法第26條第2

項、第58條第3款、第7款、第61條分別定有明文。而上揭建築法第26條第2項所謂建築物起造人或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任，其立法目的重在建築物之安全，責令起造人等於建築時不得使鄰地地基動搖及建物損壞或有其他損害他人財產之情形而言。亦即包括起造人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程可能產生之上揭危險，負防止之責，且此規定應為民法第189條之特別規定。又前開規定既皆係為避免於建築物施工過程中致鄰地建築物或其他工作物受損，自均屬民法第184條第2項所定保護他人之法律。

2.經查，系爭房屋因系爭新建工程施工期間發生如附表二類型欄標示為「1」、「2」所示之損壞等情，業經本院認定如上。信創營造公司為系爭新建工程之承造人，負責工程之實際施作，對於系爭工程施工時所生之振動，導致緊鄰系爭新建工程之系爭房屋發生裂損，當可預見，卻未作足夠且必要之措施，以防止損害於他人；元馥建設公司為系爭新建工程之定作人，其將系爭新建工程交由信創營造公司承攬施作前，亦應注意防免施工過程，可能對鄰近建物造成損害，且元馥建設公司並未舉證證明其定作或指示並無過失。則系爭房屋既因系爭新建工程施工之結果，發生如附表二類型欄標示為「1」、「2」所示之損壞，揆諸前揭說明，即應推定元馥建設公司、信創營造公司違反防免鄰地之系爭房屋受損之義務，均有過失。則原告依民法第184條第2項規定，請求元馥建設公司及信創營造公司就其所有系爭房屋所受損害，各負損害賠償責任，即屬有據。

3.至於原告雖以僑馥建經公司為系爭新建工程之起造人、陳鴻明建築師事務所為系爭新建工程設計人及監造人、華南銀行因信託登記為系爭土地所有權人為由，主張僑馥建經公司、陳鴻明建築師事務所及華南銀行亦應就系爭房屋因系爭新建工程所受之損壞，負損害賠償責任等語。惟按主管機關核發

01 建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造執照之人而已，
02 未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權應屬於出資興建
03 之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建造物
04 而原始取得其所有權之人，最高法院96年度台上字第2851號
05 判決參照。經查，僑馥建經公司係因與元馥建設公司簽立建
06 築經理服務暨信託契約，為使大同南段16筆土地開發案得以
07 順利興建完成，約定委由僑馥建經公司辦理信託管理事務及
08 查核作業，元馥建設公司須遵照本案開發案融資銀行指示將
09 系爭新建工程起造人名義變更為僑馥建經公司，於本案開發
10 建物興建完成後，以僑馥建經公司名義申請使用執照，並協
11 助辦理建物所有權第一次登記，及受託辦理信託財產之產權
12 管理與處分、本開發案財務查核、財物稽核、第三人定期查
13 核等情，有建築經理暨信託契約書在卷可稽（本院卷一第12
14 5頁至127頁）。基上，元馥建設公司出資於系爭基地建築，
15 並於申請建築執照時登記為起造人，為系爭基地之實質利用
16 人，僑馥建經公司則為履行建築管理、工進查核、財務稽
17 核、產權處分等受託事務，基於信託關係始變更登記為起造
18 人。足證僑馥建經公司並非系爭房屋之鄰地所有人或建物所
19 有人，並非出資興建系爭新建工程之原始建築人，亦未負責
20 建物之設計、施工、監造權利，更未實際參與系爭新建工程
21 之施作，自不負有防止興建工程中所生危險之義務。從而，
22 原告依據民法第184條、第191條前段、第794條規定請求僑
23 馥建經公司對於系爭房屋之損害負賠償責任，洵屬無據。次
24 按建築師受委託辦理建築物監造時，應監督營造業依照其設
25 計之圖說施工、遵守建築法令所規定監造人應辦事項、查核
26 建築材料之規格及品質及其他約定之監造事項，建築師法第
27 18條定有明文；該條於73年建築師法修正時，已將原條文第
28 4款及第5款規定之指導施工方法、檢查施工安全予以刪除，
29 有修正立法理由可參。且有關監造人應辦事項之建築相關法
30 令，在建築法第54條、第56條、第58條、第61條係就監造人
31 之開工申報義務、主管機關勘驗申報義務、停工或修改通知

01 義務有所規定，並未課予監造人就建築施工執行之技術層面
02 所生安全維護事項，負有完全之監督責任。建築師法第19條
03 前段固規定：建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程
04 設計之責任；其受委託監造者，應負監督該工程施工之責
05 任。則建築師受託監督工程施工之範圍，依上說明，除依同
06 法第18條規定監督營造業是否按照設計圖說內容、施工計畫
07 與建築法令施工，施工所使用之建築材料應查核其規格及品
08 質是否符合規定，及其監督方法以施工前查驗及在各施工進
09 度完成後勘驗為主之外，並未包括監督現場施工技術如何執
10 行、施工安全等技術執行層面部分。陳鴻明建築師事務所雖
11 為系爭工程設計人及監造人。然原告並未指明系爭工程有設
12 計不當，或未依圖施作之情，系爭房屋發生裂損原因，可能
13 係施工產生之振動所致，應屬現場施工執行層面之判斷。陳
14 鴻明建築師事務所設計及監督既無過失，亦非土地或建物所
15 有人。故原告依民法第184條、第191條第1項前段、第794條
16 規定請求陳鴻明建築師事務所負損害賠償乙節，即無理由。
17 再按從開發完成後房屋土地之利益分配歸屬，抑或從工程指
18 示監督的權限劃分以觀，民法第794條所稱「土地所有
19 人」，應限於土地所有人就涉案工程有處分權能，並能指示
20 承攬人施工方法及要求更正施工之「定作人」等對土地有實
21 質利用關係之人，而非指基於受託人身分處理信託事務之而
22 登記為基地所有人之金融機構。經查，元馥建設公司與系爭
23 工程基地即大同南段16筆土地地主黃富斌等35人，為完成大
24 同南段16筆土地合作新建開發，將大同南段16筆土地之不動
25 產產權及所需營運資金信託予華南銀行管理，而與華南銀行
26 共同簽訂信託契約，契約第1條信託目的：本契約旨在由華
27 南銀行控管本案開發範圍內土地產權及全案興建資金，以協
28 助本案順利興建完工，辦妥建物所有權第一次登記後，依黃
29 富斌等35人、元馥建設公司間協議方式分配予受益人；增補
30 協議第1條第2項：元馥建設公司及土地所有權人同意委託華
31 南銀行辦理下列事項：(一)本專案興建基地產權之管理、處

01 分；(二)信託存續期間對興建資金進行專款專用；(三)信託
02 專戶收支之帳務管理；(四)依本增補協議第11條第3項約定
03 擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；(五)依
04 本增補協議所載有關本專案不動產之地籍整理（包含但不限
05 於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等本專案相關之其
06 他登記事宜；不動產開發信託(預售屋第二次增補協議)第11
07 條約定：本專案施工期間，元馥建設公司應督促營造廠商案
08 核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛
09 生、噪音、空氣汙染、環境汙染、鄰房損害、施工人員或第
10 三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由元馥建設公司
11 與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理等情，有信託
12 契約附於限閱卷內可證。基此，華南銀行雖因信託契約登記
13 為大同南段16筆土地所有權人，然華南銀行須保持不動產產
14 權之獨立性，僅處理資金專款專用、不動產登記等信託事
15 務，未包含建物設計、施工、監造獲利、責任。是華南銀行
16 雖為大同南段16筆土地之登記所有權人，但對於系爭新建工
17 程之規劃、設計、監造以及發包交由承攬人施作，均無任何
18 權利，自無可能有為造成系爭房屋損害之具體侵權行為。因
19 此，從利益歸屬或工程監督權限判斷，華南銀行應非屬民法
20 第794條所欲規範之「所有人」。此外，華南銀行並非系爭
21 新建工程建物所有人。從而，原告依據民法第184條、第191
22 條第1項前段、第794條規定，請求華南銀行負損害賠償責
23 任，亦屬無據。

24 (三)、元馥建設公司及信創營造公司對於原告應負損害賠償之項目
25 及金額為何？

26 1.系爭建物損壞部分：

27 (1)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
28 應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求
29 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條
30 第1項及第3項定有明文。次按損害賠償之目的在於填補所生
31 之損害。其應回復者，並非原來狀態，而係應有狀態，即應

01 將損害事故發生後之變動狀況考慮在內(最高法院96年度台
02 上字第17號、72年度台上字第3823號判決要旨參照)。又修
03 理材料依其性質，有獨立與附屬之別，若修理材料對於物之
04 本體而言，已具獨立存在價值，因更換新品結果，將促成物
05 於修繕後使用效能或交換價值之提昇，則侵權行為被害人逕
06 以新品價額請求賠償，與舊品相較，勢將造成額外利益，而
07 與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分修復費用之
08 請求，非屬必要，應予折舊，此即最高法院77年度第9次民
09 事庭會議決議(一)所指有關新品應予折舊之情形。反之，若修
10 理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他
11 物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，既無獲
12 取額外利益之可言，且市場上復無舊品之交易市價可供參酌
13 時，侵權行為被害人以新品修繕，就其價額請求賠償，仍屬
14 必要與相當，無須予以折舊。

15 (2)經查，系爭房屋因系爭新建工程施工而造成如附表二類型欄
16 標示為「1」、「2」所示之損壞等情，業經本院認定如上。
17 臺灣營建研究院對於上開損壞部位，以附表二各編號所示之
18 修復方式修復，並依據109年2月修訂「新北市建築物工程施
19 工損壞鄰房鑑定手冊」中所規定之原則估算，工料單價分析
20 則以鑑定手冊附冊四「新北市建築工程損壞修復單價表」中
21 「工資及材料單價表」、「工程單價表」之規定為基準。復
22 因該損壞修復單價表係於109年2月修訂發布，該時營造工程
23 物價指數為89.42，低於行政院主計總處113年12月所發佈之
24 營造工程物價指數111.84，修復標準單價再依營造工程物價
25 指數調整，估算系爭房屋損害之修復費用為93萬5,698元等
26 情，有鑑定報告在卷可考（鑑定報告第11頁、附件四）。復
27 審以附表二所列之材料替換，對於系爭房屋整體使用年限影
28 響不大，且須與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新
29 品之結果，系爭房屋並無獲取額外利益，故認無折舊之必
30 要。

31 (3)次查，原告已暫以封鋁板方式修復系爭新建工程施工前，於

01 拆屋系爭基地上建物時損壞之系爭房屋1樓側邊鐵捲門，及
02 修復於111年3月系爭新建工程施工期間損害之固定雨遮及活
03 動雨遮等情，有受損照片在卷可佐（本院卷一第431頁、433
04 頁、437頁）。又臺灣營建研究院認定原告暫以封鋸板修復1
05 樓側邊鐵捲門之合理費用為1萬2,000元、固定式及活動式雨
06 遮合理修復費用為2萬500元及2萬1,600元等情，有鑑定報告
07 在卷可佐（鑑定報告第10頁）。茲審酌上開修復之鐵捲門及
08 雨遮係系爭房屋之附屬設施，修繕後並不影響系爭房屋整體
09 使用年限，系爭房屋並無獲取額外利益，亦無折舊之必要。
10 (4)綜上，系爭房屋因系爭新建工程施工所致損壞之修復費用共
11 計97萬7,798元（計算式：935,698元+20,500元（固定雨
12 遮）+21,600元（活動雨遮）=977,798元），此部分應由
13 身為系爭新建工程之定作人元馥建設公司及承攬人信創營造
14 公司負連帶賠償責任。惟系爭新建工程施工前，於拆除系爭
15 基地上建物時損壞系爭房屋1樓側邊鐵捲門損失1萬2,000元
16 部分，元馥建設公司為拆除工程之起造人及實際出資人，就
17 此部分所生之損失，仍應負損害賠償責任。信創營造公司因
18 非拆除工程之承造人，亦非出資者或遭拆除建物所有人，且
19 原告並未證明信創營造公司有實際參與拆除工程。從而，原
20 告請求信創營造公司就此部分負損害賠償責任，即屬無據。

21 2.租金收入減少：

22 原告主張因系爭新建工程施工期間，工程車每日轉進轉出，
23 影響消費者路經系爭房屋1樓店面意願，進而導致系爭房屋
24 南側半間店面自111年5月1日至114年2月28日無人承租，以
25 每月租金2萬5,000元計算，減少租金收入85萬元等情，並提
26 出租賃契約及施工照片為證（本院卷一第211至251頁、445
27 至448頁）。經查，原告所稱租金損失係屬純經濟上損失，
28 並非民法第184條第1項前段保護之範圍，而為民法第184條
29 第1項後段保護之範圍，即加害行為須出於故意以背於善良
30 風俗之方法始得成立。而觀諸原告提出信創營造公司施工照
31 片，固有工程車輛進出、及施工作業區靠近系爭房屋1樓店

面之情況（照片顯示工程車擦撞系爭房屋所致損壞部分已於房屋損壞部分請求）。惟工程車進出經過系爭房屋及鄰近系爭房屋施作工程，均係施作系爭新建工程之正常必要行為，難認上開所為屬於故意背於善良風俗之方法。其次，原告亦自承被告占用道路施工有申請路權，自無違反法律之規定。從而，原告依民法第184條規定請求被告賠償減少之租金收入乙節，自屬無據，應予駁回。

3.精神慰撫金部分：

原告主張因系爭新建工程施工期間長期震動、噪音，侵害原告居住安寧之人格利益，並導致原告呂林麗雲頭頸部經常不自主地晃動，自主神經失調及失眠；原告呂清泉青光眼加重，侵害身體健康之人格法益，請求被告賠償精神慰撫金等語，並提出就醫服藥藥袋、醫療收據及診斷證明書為證（本院卷一第291至357頁、卷二第131頁）。不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段固有明文。然當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。被告並未提出系爭新建工程所產生之震動、聲響已逾越一般常人忍受之範圍。本院無從認定系爭新建工程施工期間所生之震動或噪音確實已達侵害原告居住安寧之程度。其次，原告呂林麗雲提出服藥之藥袋、醫療收據僅能證明原告呂林麗雲有因藥袋所記載之症狀而就醫事實，無法推論就醫之病症與系爭新建工程之施工有關聯性。再者，原告呂清泉診斷證明書醫囑記載病人於107年開始追蹤控制，111年及113年因視野惡化而加青光眼用藥。無從自上開醫囑內容即推論原告呂清泉視野惡化與系爭新建工程施工有因果關係。況衡諸常情，工程施作之震動及噪音應不會影響附近居民之眼睛視力。從而，原告主張系爭新建工程施工期間侵害原告居住安寧及身體健康等人格法益，且情節重大，請求被告賠償精神慰撫金乙節，洵屬無

據，不應准許。

4.鑑定費用16萬8,000元部分：

原告請求被告賠償系爭房屋因系爭新建工程施工造成之損害，被告對於損壞原因及修復費用均有所爭執。因此，兩造同意由本院囑託臺灣營建研究院進行鑑定，並由原告先行支出鑑定費用16萬8,000元等情，有臺灣營建研究院開立統一發票在卷可佐（本院卷二第89頁）。是上開鑑定係屬訴訟上所為鑑定，鑑定費用為訴訟費用。應依據民事訴訟法第一編第三章第三節訴訟費用之負擔加以裁判。原告請求被告應全數賠償原告預納之鑑定費用，於法不合，應予駁回。

(四)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告對元馥建設公司及信創營造公司得請求之損害賠償，係未約定期限之給付，亦未約定遲延利率，且本件民事起訴狀繕本係於112年11月6日送達元馥建設公司及信創營造公司等情，有送達證書附卷可佐（補卷第85頁、第89頁）。是原告另請求元馥建設公司及信創營造公司應給付自起訴狀繕本送達翌日即112年11月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據，亦應准許。

五、綜上所述：原告依據民法第184條第2項規定，請求：被告元馥建設公司及信創營造公司應連帶給付原告97萬7,798元；被告元馥建設公司應給付原告1萬2,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即112年11月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日
民事第七庭 法 官 王婉如

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 115 年 7 月 29 日
書記官 張育慈

附表一：

編號	損害範圍	損 害 項 目	損 害 照 片
1	一樓	地坪部分： 1. 地坪破損。 2. 地坪磁磚裂縫。	鑑定報告附件三編號1至11、17至18、64
2		梁柱部分： 1. 柱裂縫。 2. 柱磁磚裂縫、鼓起、剝落。 3. 柱鋼筋外露生鏽。	
3		牆面部分： 1. 牆面裂縫。 2. 牆面磁磚裂縫。 3. 牆面刮損。	
4		其他部分 1. PVC管破損。	

		2. 鐵捲門損壞。	
5	二樓	地坪部分 地坪裂縫。	鑑定報告附件三編號1 2、19至32、
6		牆面部分 1. 牆面裂縫。 2. 牆面龜裂。 3. 牆面磁磚裂縫。 4. 牆面刮損。	
7		平頂部份 1. 平頂鼓起。 2. 油漆剝落。	
8	三樓	地坪部分 地坪裂縫等	鑑定報告附件三編號13 至14、33至46、48至49
9		牆面部分 1. 牆面裂縫。 2. 牆面磁磚裂縫。 3. 牆面鼓起。 4. 女兒牆毀損。	
10		平頂部分 1. 平頂裂縫。 2. 平頂鼓起。 3. 油漆剝落。	
11		其他部分 女兒牆不銹鋼柵板變形。	
12	系爭房屋 4樓	地坪部分 地坪裂縫。	鑑定報告附件三編號15 至16、50至63
13		牆面部分 1. 牆面裂縫。 2. 牆面磁磚裂縫。 3. 牆面磁磚鼓起。 4. 牆面刮損。 5. 女兒牆毀損。	
14		平頂部分 1. 平頂油漆剝落。	

(續上頁)

01

		2. 平頂滲水水漬。	
--	--	------------	--