

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度建字第3號

原告 龐麗英

訴訟代理人 龐麗蘭

被告 原成營造工程股份有限公司

法定代理人 張智淵

訴訟代理人 陳傳中律師

複代理人 易滙律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年4月20日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬陸仟捌佰伍拾元，及自民國一百零九年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾伍萬陸仟捌佰伍拾元為原告預供擔保，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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時原請求被告賠償原告房屋修繕等費用共計新臺幣（下同）4,856,303元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣原告變更請求金額為6,089,900元（見本院卷一第256頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：訴外人燦坤實業有限公司委託被告於新竹市東區
02 金城一路35巷旁新建地上4層、地下2層之RC造建築物，因被
03 告地下開挖施工（下稱系爭工程），造成原告所有新竹市○
04 ○○路00巷0弄00號4樓房屋（含頂樓，下稱系爭房屋）結構
05 傾斜、基礎地盤下陷，且室內牆、樑、板、柱等多處裂縫滲
06 漏水，承租人因而終止租賃，原告無法繼續出租，房屋必須
07 修繕，為此請求被告賠償如附表所示之項目及金額，並聲
08 明：被告應給付原告6,089,900元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。訴訟費用由
10 被告負擔。原告願供擔保，請宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 （一）被告就系爭工程施工前，向台灣省土木技師公會申請於民
13 國105年8、9月間進行施工前鄰房現場會勘鑑定3次，並曾
14 先行發函通知相關住戶配合到場，惟原告堅不配合，遂無
15 法完成施工前鄰房現況鑑定報告。108年8月20日台北市土
16 木技師公會出具之補充鑑定報告書表示「因無施工前鄰房
17 現況鑑定資料，未進行比對」，則該補充鑑定報告書縱列
18 有「工程性損害修復費用」估算，亦僅能證明原告所有房
19 屋現況確有損害，惟非表示該損害於施工前並不存在，或
20 該損害為被告之施工行為所致。又原告房屋周遭有多處測
21 量點於被告施工前即有傾斜率大於1/200之情形，其中甚
22 有因被告施工反致傾斜率減少之情形，則依鑑定手冊則無
23 需估列「非工程性補償費用」，從而原告請求被告賠償結
24 構損害即無理由。

25 （二）被告賠償訴外人王淑珍等人地質改良賠償金40萬元，即係
26 依據上開補充鑑定報告書所為「金城一路35巷9、11號及
27 其上方建物之基礎地盤低壓灌漿補強本次參考新建工程鑽
28 探報告書後酌予修正」之專業判斷，非謂被告賠償王淑珍
29 等人即對原告負有同等之賠償義務，原告以被告賠償王淑
30 珍等人地質改良賠償金為索償依據，尚非適法之請求基
31 礎。

01 (三) 原告雖堅不配合台灣省土木技師公會之施工前鄰房現況鑑
02 定，然參酌已配合住戶之調查表綜合判斷，施工前鄰房現
03 況即有牆壁或樑柱滲水受潮破損、油漆剝落、平頂白華或
04 受潮、公設鋼筋外落之情形以觀，原告房屋於施工前之屋
05 況應屬不佳，原告並未證明其房屋現況損害與被告之施工
06 行為有因果關係，則其請求被告負擔賠償責任即無理由。

07 (四) 綜上，爰答辯聲明：

08 1、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

09 2、訴訟費用由原告負擔。

10 3、如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

11 三、本院之判斷：

12 (一) 經查，被告於新竹市東區金城一路35巷旁興建建築工程，
13 施工中造成損害鄰房事件，歷經2次鑑定、1次補充鑑定，
14 其鑑定情形如下：

15 1、被告於107年5月2日函請台灣省土木技師公會辦理鄰房損
16 害修復及安全鑑定，經鑑定單位對鄰房標的物進行傾斜、
17 水準測量，並依據台灣省土木技師公會105年10月17日（1
18 05）省土技字第5024號現況鑑定報告書針對原始點位進行
19 複測比對，鑑定結果認鄰房標的物為連棟長條狀，平行於
20 基地之測點傾斜率平均值為1/98，垂直基地之測點傾斜率
21 平均值為1/171，因傾斜率平均值大於一般安全評估值1/2
22 00，故需估列「非工程性損壞之賠償」；而水準測量（A
23 區）確有因施工造成標的物沉陷量變化值大於規範值，因
24 而造成建築物傾斜量較大；另依據透地雷達探測成果報告
25 書，可明顯看出多處地層有大範圍疏鬆且含水現象，其疏
26 鬆情況可能為原有地質孔隙率較大，亦可能與施工時地下
27 室土方開挖造成地質擾動有關，鑑定標的物結構與非結構
28 元件裂縫損害有新增及擴增現象，傾斜數值及沉陷量亦有
29 明顯增加，研判確實有因施工之影響而產生之損鄰事件等
30 情，有台灣省土木技師公會108年4月11日（108）省土技
31 字第1694號新建工程鄰房損壞之修復鑑定報告書可稽（下

01 稱台灣省土木技師公會108年4月11日鑑定報告書)。

02 2、訴外人林伶怡代表受損住戶於107年11月13日向台北市土
03 木技師公會申請現況損害之安全及修復補強鑑定，經鑑定
04 單位現場梁底高程差測量及鑑定標的物結構體屋角傾斜測
05 量，顯示標的物確有傾斜情形，近工地側柱位基腳亦有沉
06 陷現象，且各標的物亦有地下開挖施工造成之損害瑕疵情
07 形，研判標的物之受損，應確與新建工程地下開挖之施工
08 有關等情，有台北市土木技師公會108年5月13日北土技字
09 第10830000663號新竹市東區金城一路35巷7弄等住戶遭鄰
10 地新建建築工程施工損害之安全及修復補強鑑定報告書可
11 稽。

12 3、受損住戶於108年8月提供台北市土木技師公會施工前鄰房
13 現況鑑定資料，鑑定單位再進行施工前、後標的物受損害
14 程度之比對，施工前、後屋角傾斜測點與水準測點之複測
15 比對，並依據比對成果進行標的物「工程性損害修復費
16 用」與「非工程性補償費用」估算之補充鑑定等情，有台
17 北市土木技師公會108年8月20日北土技字第1083001332號
18 新竹市東區金城一路35巷7弄等住戶遭鄰地新建建築工程
19 施工損害之安全及修復補強鑑定補充鑑定報告書可稽（下
20 稱台北市土木技師公會108年8月20日補充鑑定報告書）。

21 4、由上開兩鑑定單位之鑑定結果觀之，被告於新竹市東區金
22 城一路35巷旁新建工程地下開挖之施工確實造成系爭房屋
23 等鄰房受有損害，堪以認定。

24 (二) 被告之新建工程造成損害鄰房事件既經認定如上，原告自
25 得請求被告賠償損害。茲就原告請求如附表所示之各項賠
26 償有無理由，分述如下：

27 1、房屋修繕（14號4樓、14號RF）：

28 被告辯稱原告未配合施工前鄰房現況鑑定，且施工前鄰房
29 現況即有牆壁或樑柱滲水受潮破損、油漆剝落、平頂白華
30 或受潮、公設鋼筋外落之情形，系爭房屋在被告施工前即
31 存在原告所稱之房屋損害，原告未能證明系爭房屋損害與

01 被告施工行為間具因果關係云云，然查，系爭房屋與其他
02 鄰房為一連棟式建築，該連棟式鄰房既因被告之施工導致
03 結構與非結構元件裂縫損害、傾斜數值及沉陷量有新增及
04 擴增現象，已足認定被告新建工程之施工行為確實造成鄰
05 損。被告雖提出被證3台灣省土木技師公會辦理施工前鄰
06 房現況鑑定之3紙通知函（見院卷一第264-268頁），辯稱
07 原告未配合到場為現況鑑定，然為原告所否認，並一再主
08 張未收到任何通知，就此被告亦未提出原告收受通知函之
09 證明，則原告是否誠如被告所言「堅不配合」現況鑑定，
10 已屬有疑。然本院比對與系爭房屋相連之其他鄰房於被告
11 新建工程施工前後之屋況，其他鄰房於被告新建工程施工
12 後，有明顯增加施工前所無瑕疵之情形，並經台灣省土木
13 技師公會估算「工程性修復費用」，此有台灣省土木技師
14 公會新建工程施工前鄰房現況鑑定報告書附件六之現況鑑
15 定調查表（見本院卷一第300-325頁）與台灣省土木技師
16 公會108年4月11日鑑定報告書附件六之平面示意圖、建物
17 損壞調查表及照片在卷可稽，是以，系爭房屋縱無施工前
18 鄰房現況鑑定結果可資比對，應可合理推斷亦因被告之施
19 工行為擴大或增加原房屋所無之瑕疵，則原告請求被告賠
20 償房屋修繕費用，應予准許。原告固提出工程行估價單
21 （見本院卷一第37頁）為請求，但為被告所爭執，是本院
22 認原告請求之房屋修繕費用應以台北市土木技師公會108
23 年8月20日補充鑑定報告書第5頁所估算之參考金額222,48
24 8元（14號4樓）、234,362元（14號RF）為合理，逾此範
25 圍之請求，則不應准許。

26 2、租金之損失、搬遷費、冷氣拆裝費、傢俱泡水毀損：

27 原告主張系爭房屋於104年12月19日至105年12月18日出租
28 予他人，經承租人於105年3月間反應房屋漏水、門窗關不
29 起來、天花板剝落，並於中途退租，其受有租金損失、搬
30 家公司搬遷費、冷氣拆裝、傢俱泡水等損害等語（見本院
31 卷一第17、256頁）。然查，被告係於105年8月4日向臺灣

01 省土木技師公會申請施工前鄰房現況鑑定，於鑑定單位會
02 勘時系爭工程尚未施工，此有臺灣省土木技師工會105年8
03 月17日、105年8月29日、105年9月12日函在卷可憑（見本
04 院卷第264-268頁），則原告主張於105年3月間系爭房屋
05 承租人反應漏水、門窗關不起來、天花板剝落，並於中途
06 退租，其受有租金損失、搬家公司搬遷費、冷氣拆裝、傢
07 俱泡水等損害等情事，自與被告系爭工程施工毫無相涉。
08 從而，原告請求被告賠償因漏水所生之上開損害，顯無理
09 由，應予駁回。

10 3、精神慰撫金：

11 原告主張因本件鄰損事件，其所有之系爭房屋受有傾斜、
12 受潮等損害，即非原告之身體、健康或其他人格法益受有
13 侵害，則原告依民法第195條規定請求被告賠償精神慰撫
14 金，亦屬無據。

15 4、房屋價值下跌損失：

16 經查，原告主張系爭房屋漏水情形於被告施作新建工程前
17 即已發生，且系爭房屋於被告施工前即有傾斜之情形、公
18 共設施於被告施工前亦有滲水受潮、裂紋、面漆剝落等
19 情，有被證4新建工程施工前鄰房現況鑑定報告書可憑
20 （見本院卷一第289-292、324-325頁），再者，影響房價
21 之因素多端，如房屋坐落位置、交通情形、週邊生活機
22 能、房屋之年限、市場景氣、個人主觀偏愛等心理因素均
23 會影響房價之高低，並無絕對數據。從而，原告雖提出房
24 仲業者所出具之證明，請求被告賠償房屋價值下跌損失80
25 萬元，經本院審酌上情，認不足以為有利原告之心證，原
26 告此部分之請求，礙難准許。

27 5、結構傾斜賠償：

28 經查，台北市土木技師公會參考臺灣省土木技師公會鑑定
29 手冊之原則進行估算，標的物之傾斜率大於1/200，若係
30 因鄰地開挖施工後造成且增大者，依鑑定手冊尚需估算鄰
31 地施工影響部分之「非工程性補償費用」；反之，傾斜率

雖大於1/200，但施工後之傾斜率卻減少者，依鑑定手冊則無需估列「非工程性補償費用」。而系爭房屋鄰近傾斜測點編號5、15、16施工前傾斜率分別為1/1115、1/73、1/183，於108年8月2日複測之傾斜率分別為1/479、1/101、1/1519，即測點編號5傾斜率增大，但仍低於一般安全評估值1/200、測邊編號15、16傾斜率減少，是依上開說明，無須估列「非工程性補償費用」。從而，系爭房屋施工前即有傾斜之情形，且未因被告新建工程之施工行為導致傾斜率增加且大於安全評估值，則原告請求被告賠償房屋結構傾斜所生之補償費用，為無理由，應予駁回。

6、基礎地盤塌陷賠償：

原告主張與系爭房屋相鄰之其他住戶經被告賠償地質改良進行灌漿補強所需之費用，故請求被告以相同條件為同等賠償，並提出地質改良協議書供參（見本院卷一第244頁）。經查，被告賠償訴外人王淑珍等人地質改良賠償金40萬元，係依據台北市○○○○○○○○000○0○00○○○○○○○○○○0○○○○○○路00巷0○00號及其上方建物之基礎地盤低壓灌漿補強本次參考新建工程鑽探報告書後酌予修正」之鑑定意見所為之賠償，原告既非上開門牌號碼之住戶，亦未舉證證明系爭房屋亦有地質改良進行灌漿補強之必要，則其此部分之請求，難認有據，應予駁回。

（三）按清償提存，謂債務人以消滅債務為目的，將給付物為債權人寄存於提存所之行為。債權人受領遲延時，清償人自得依提存方法以免除其債務（最高法院100年度台上字第1882號判決意旨參照）。次按債權人受領遲延，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。惟因不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人固得將其給付物為債權人提存之，惟其提存，除有雙務契約債權人未為對待給付或提出相當擔保之情形外，不得限制債權人隨時受取提存物，否則即難謂依債務之本旨為之，不生清償之效力（最高法

院46年台上字第947號判例意旨參照)。另非依債務本旨或向無受領權人所為之清償提存，其債之關係不消滅，提存法第22條亦有明文。查被告前依108年9月26日召開「新竹市第十六屆建築爭議事件評審委員會議」之會議結論向本院辦理清償提存685,275元，但於提存書「對待給付之標的及其他受取提存物所附之條件」欄內附加「新竹市○○路00巷0弄00號4樓及14號R樓受損房屋之『和解書正本』一份」等條件乙情，有上開提存書在卷可稽（見本院卷一第205頁），限制原告隨時受取提存物之權利，難謂被告已依債務之本旨為提存，該提存自不生清償之效力。

（四）綜上所述，被告於新竹市東區金城一路35巷旁新建工程地下開挖之施工確實造成系爭房屋等鄰房受有損害，原告請求被告賠償房屋修繕費用456,850元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年1月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

四、本判決就原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，而被告就此部分陳明願供擔保聲請免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日
民事第二庭 法 官 傅伊君

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 5 月 27 日

附表：			
編號	原告請求項目(卷一256)	原告請求金額	本院之認定
1	房屋修繕(14號4樓)	613,250	222,488
	房屋修繕(14號RF)	411,650	234,362
2	租金損失	500,000	0
3	搬遷費	30,000	0
4	冷氣拆裝	24,000	0
5	傢俱泡水毀損	411,000	0
6	精神慰撫金	500,000	0
7	房屋價值下跌損失	800,000	0
8	結構傾斜賠償	2,000,000	0
9	基礎地盤塌陷賠償(地質改良)	800,000	0
	合計	6,089,900	456,850