

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度建字第15號

原告 張金鳳
黃坤彥
熊寶榮
鄭詠之
鄭翔中
鄭翔文
梅欣
孫慧如
戴勝宇
張志豪
黎氏圓

共同

訴訟代理人 李文傑律師
李家豪律師
江明軒律師

被告 京宸營造有限公司

法定代理人 吳東偉

訴訟代理人 吳昀臻律師
洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年3月7日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付如附表「所有權人欄」所示各原告各如附表「本院判
准金額欄」所示之金額，及各自民國一一二年六月二十日起至清
償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以如附表「原告供擔保假執行金額欄」所示之金額

01 供擔保，得假執行；但被告如以如附表「被告供擔保免為假執行
02 金額欄」所示之金額預供擔保，得免為該部分金額之假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
06 本案言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之，但
07 於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第26
08 2條第1項、第2項分別定有明文。本件訴訟原由原告與林書
09 賢、鄭世弘共同起訴，嗣林書賢、鄭世弘以其等已分別與被
10 告成立和解，於民國（下同）112年6月2日、同年7月3日具
11 狀撤回起訴（見本院卷第108至111頁），依前揭規定，已生
12 撤回效力而脫離本件訴訟。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：

15 （一）緣門牌號碼新竹市○○路○段00號2樓至5樓、同路段72號
16 2樓至5樓、同路段74號2樓至5樓、同路段76號2樓至5樓，
17 共16戶建物（下稱系爭建物），均坐落於新竹市○○段00
18 0地號土地，為天秤座公寓大廈社區（下稱天秤座社區）
19 所屬建物（建物1樓部分為公共設施），原告等人分別為
20 前開16戶中如附表所示8戶建物之所有權人。被告於109年
21 間，於毗鄰系爭建物坐落之基地即新竹市○○段000地號
22 土地上興建集合住宅（下稱被告新建工程），然被告開始
23 施工後，原告陸續發現系爭建物發生主體建物傾斜及各建
24 物內部受損之情形，經原告向新竹市政府陳情後，被告始
25 委請台灣省土木技師公會進行鑑定，並分別作成110年9月
26 28日（110）省土技字第3764號、110年12月13日（110）
27 省土技字第100310號安全鑑定報告書，上開報告書略以本
28 次測量之傾斜值無結構安全之疑慮為其結論，是被告遂以
29 系爭住宅之興建未影響系爭建物結構安全為由，拒絕賠償
30 天秤座社區區分所有權人對於建物傾斜導致房價下跌之損
31 失。原告甚感無奈，僅得再於111年5月向新竹市政府陳

01 情，兩造並於111年6月8日經新竹市北區調解委員會調解
02 不成立後，由新竹市政府召開新竹市第18屆建築爭議事件
03 評審委員會立案處理，陸續召開數次會議，期間被告再委
04 請台灣省土木技師公會進行系爭建物內部損壞情形之鑑
05 定，作成111年10月5日（111）省土技字第5561號建築損
06 壞修復及安全補強鑑定報告書（下稱5561號鑑定書），其
07 結論略以系爭建物雖無安全結構安全疑慮，惟需進行補強
08 或扶正，且內部建物有損壞之情形，損壞修復費用評估詳
09 ”附件五”（見附表損害修復補償欄）；又被告亦委請台
10 北市土木技師公會進行非工程性損害之鑑定，作成112年1
11 月18日北土技字0000000000號傾斜率損害鑑定書（下稱00
12 00000000號鑑定書），其結論略以系爭建物之傾斜，天秤
13 座社區住戶所受之非工程性損害應為新臺幣（下同）350
14 萬1,647元（見原證7，新竹市第18屆建築爭議事件評議委
15 員會第5次會議紀錄第五、（二）、2點）。

16 （二）承上述，本件經新竹市第18屆建築爭議事件評議委員會多
17 次協商，被告僅與天秤座社區管理委員會就系爭建物建築
18 物地下固結低壓灌漿補強工程費部分達成和解（見原證
19 7，新竹市第18屆建築爭議事件評議委員會第6次會議紀
20 錄），其餘關於系爭建物內部損壞及非工程性損害部分，
21 被告卻無意賠償，甚者，被告為求儘速取得使用執照，寧
22 願按「新竹市建築爭議事件損鄰補償費用提存法院數額
23 表」，提存鑑估之修復費用之175%於法院，也不給付予
24 原告等天秤座社區住戶，原告等人經濟能力非佳，因被告
25 建屋營利之行為致家園受損，亦憂心居住安全，而原告等
26 人主張之金額亦僅係按客觀中立之鑑定人做作成之鑑定結
27 論請求。

28 （三）查，前揭5561號報告書之鑑定結論明確表示被告因系爭新
29 建工程之施工不慎，導致系爭建物受損等情，又隨系爭新
30 建工程之興建，系爭建物有傾斜加劇之情事（見00000000
31 00號鑑定書第2頁），足見系爭建物內部受損及傾斜情事

01 係因被告興建系爭住宅所致。揆諸最高法院74年度台上字
02 第1458號判決、台灣高等法院107年度重上字第92號判決
03 見解，建築法第69條前段及建築技術規則建築構造編第13
04 0-2條第1項為保護建築物所有權人不受鄰地建物施工影響
05 之法律，系爭建物既已受鄰地之系爭新建工程施工而生內
06 部受損及傾斜之損害，被告即已違反保護他人法律，揆諸
07 民法第184條第2項規定，被告應負損害賠償責任；又被告
08 施作新建工程時，應注意施工過程中勿動搖損害鄰地房
09 屋，然被告疏於注意及此，則被告對於施工新建工程導致
10 系爭建物內部受損及傾斜部分有怠於注意之過失，揆諸上
11 開規定第1項前段，被告因過失，不法侵害原告對於系爭
12 建物之所有權，自應負損害賠償責任。

13 (四) 對被告抗辯之陳述：

14 1、本件原告因被告新建工程行為所受之損害有因系爭建物傾
15 斜導致之非工程性損害及系爭建物各樓層房屋內部損害，
16 此觀5561號報告書即明。其中非工程性損害部分，參酌系
17 爭建物鑑定標的物歷次傾斜測量結果表，可見被告新建工
18 程開始施工後，系爭建物即有逐漸向北傾斜之趨勢，且就
19 一般經驗法則，建築房屋顯可能導致鄰地房屋受損或傾
20 斜，此觀係建築法規課予建築物承造人應善加注意鄰地建
21 物不受損害之相關義務即明，足認系爭建物之傾斜因與被
22 告新建工程有相當因果關係至明。至於系爭建物各樓層房
23 屋內部所受之損害部分，參酌5561號報告書第十一、第1
24 點第3行所述：「依本公會鑑定手冊，當房屋傾斜率 $\triangle H$ 超
25 過1/200但未達1/40者，應評估工地施工對建物結構安全
26 所造成的影響，並依評估結果估列建築物損害部分之修復
27 補強費用」，是前開估列修復補強費用之依據，係當鑑定
28 標的房屋之傾斜角度達到一定之程度時，顯容易對房屋內
29 部造成損害，故得推定房屋內部損害係受房屋傾斜所致，
30 從而得估列相關修復費用。是5561號報告書以前開依據，
31 認定系爭建物各樓層房屋內部所受之損害與被告新建工程

行為間有因果關係，自屬有據。從而，被告辯稱5561號報告書所得出系爭建物損害結果與被告新建工程之行為間有因果關係之結論未附理由、過於草率等情，洵非可採。

2、次查，被告雖抗辯系爭住宅施工期間，有多次地震發生，故無法排除係因此造成系爭建物傾斜云云。然被告施工期間，發生於新竹市之地震屈指可數，且臺灣為地震好發之地區，全年皆有頻繁之地震發生，是若建築物承造人得以此免除鄰地損害之責任，對鄰地房屋所有人顯有不公，是被告尚不得以地震為由而抗辯鄰地損害與其行為無因果關係。況且，鑑定報告已明確指出系爭建物之損害係肇因於被告施工所致，被告泛稱係地震導致云云，核與客觀事證未符，顯非信實。再參照臺灣彰化地方法院110年度重訴字第55號民事判決，未為施工前鑑定與行為損害間是否有因果關係尚屬二事，故被告抗辯部分原告未接受施工前鑑定，無從比對施工前後受損差異，故該等原告請求無理由等語，尚嫌速斷。

3、又被告雖為時效抗辯。惟查，關於非工程性損害部分，其係因系爭建物傾斜所導致，而因被告持續就系爭住宅為施工，系爭建物之傾斜角度亦持續加劇，所導致之非工程性損害不斷發生，是前揭損害屬不斷發生後續性損害，且該侵害狀態應持續至系爭住宅完工後，揆諸最高法院94年度台上字第148號判決意旨。原告就非工程性補償金之請求權時效應以系爭住宅完工後之時點起算。再者，關於系爭建物各樓層房屋內部損害部分，其損害之內容包含牆壁產生裂縫、門窗無法關緊、門框產生傾斜等損害，而前開損害亦將隨系爭建物傾斜角度而加劇，亦應屬不斷發生後續性損害，則原告就系爭建物各樓層房屋內部損害之請求權時效亦應以系爭住宅完工後之時點起算，是原告之請求權尚未罹於時效。退步言之，縱設系爭建物各樓層房屋內部損害非持續發生之損害，然5561號報告書前之鑑定報告，均僅就系爭建物之傾斜率為鑑定，並未涉及對系爭建物內

部損害為勘查及鑑定，直至出具5561號報告書後，方特定系爭建物各樓層房屋內部損害之情形與確定被告新建工程行為間有因果關係，是原告實際知悉損害及得知被告新建系爭工程行為為侵權行為之時點，至早亦應以5561號報告書出具之時點即111年10月5日為據，則原告就系爭建物各樓層房屋內部損害之請求權時效應於111年10月5日起算。再退萬步言之，縱設原告於110年3月29日即已知損害及損害賠償義務人，然兩造於112年3月22日亦有至新竹市政府參加新竹市第18屆建築爭議事件評審委員會第6次會議，其中兩造仍有談及本件損害之請求事項，應視為原告於112年3月22日已對被告為本件損害之請求，揆諸民法第129條第1項、第130條規定，本件原告之損害賠償請求權之時效於112年3月22日即為中斷，又原告既於前開中斷時效後6個月內即112年5月9日提起本件訴訟，即無上開規定所謂時效視為不中斷情形，故原告本件損害賠償請求權應無罹於時效之情形。

4、又被告雖提出相關臺灣高等法院見解認定鑑定手冊所列之計算公式計算之非工程性補償費用不足採憑等情，然亦有高等法院107年度重上字第92號見解肯定土木技師公會依據鑑定手冊估算之非工程性補償金額亦屬客觀可採，是以0000000000號鑑定書，亦得為衡定本件損害之參考依據。次查，不動產估價師法第14條規定並未明確載明「非工程性補償」部分，未取得不動產估價師資格者不得辦理，甚且，揆諸上開實務見解，宏大不動產估價師聯合事務所亦發函表示：「『非工程性補償』之內涵，非屬不動產估價範疇」，再者，若非工程性補償不得由土木技師公會鑑定，鄰損鑑定手冊中豈可能有估列非工程性補償之相關規定，顯見非工程性補償金亦得由土木技師公會鑑定估列之，是被告抗辯非工程性補償僅得由不動產估價師鑑定部分，難認可採。

5、損鄰事件損害賠償之判斷及認定，並非以作施工前鑑定為

01 必要。此由證人張忠俊到庭證稱：「這三戶之中，我去會
02 勘的時候，受鑑定人他們都在場，根據我們常常做鑑定的
03 經驗，我們是要看現場有無損害、有無裂縫，如果是內部的，
04 我們就看不清楚，但原則上只要從外部看，內部會受損我們大概就知道，因為我們常常做這個鑑定，知道新、
05 舊裂痕，如果看出來是2、3年前的舊裂痕，沒有擴大的跡
06 象，就是屬於舊的，如果有新裂痕產生，這些裂痕大概都是
07 近一年來的，那就是判斷屬於施工期間不當造成損害，
08 受鑑定人他們也有在場說明哪個地方有裂縫、哪個地方傾
09 斜、哪個地方有損害，然後我們根據這些綜合判斷，會把它
10 記錄下來，作為鑑定損害賠償的依據。」、「我們做損害
11 賠償鑑定和施工前有無做鑑定是沒有多大關係的，施工
12 前鑑定只是作為損害鑑定賠償的一種參考，我們還是依據
13 現場實際的裂縫或傾斜或業主的陳述來做，只要業主有陳
14 述的，我們現場有看到的，我們都會列入紀錄，不會放過
15 任何可疑的跡象。」等語，可知是否有進行施工前鑑定僅
16 係一種判斷損害賠償之方式而已，並非未施作施工前鑑定
17 即一律無從判斷該損害是否與鄰地施工有關。職此，未進
18 行施工前鑑定之住戶，鑑定人亦可藉其專業判斷該損害是
19 否係施工所致。

- 21 6、關於損害之鑑定，係藉鑑定人之專業，在不同情形以不同
22 方式，認定發生時間及與鄰地施工是否具因果關係。有新
23 舊損害之情形（如裂痕等），其判斷之方式如下：(一)如有
24 進行施工前鑑定之住戶，鑑定人會依據前後照片作比對，
25 判斷損害是否為新發生或施工前發生，此有證人張忠俊證
26 稱：「我們現場看到的舊裂縫，因為之前部分住戶有做鑑
27 定，我們有做比對，舊的那個在相片裡面就有顯示裂縫，
28 我們在現場看到的，看起來就是比較舊的裂縫，不是新的
29 裂縫，所以我們這樣推斷的結果，認為它是屬於舊的裂
30 縫，不是施工造成的新裂縫。」。(二)至於未進行施工前鑑
31 定之住戶，鑑定人亦可依據其專業技術，觀察現場損害之

01 情況、房屋傾斜之角度等情狀，再綜合判斷判斷該損害是
02 否為施工後發生之新損害，亦可由張忠俊證人之證言：
03 「原則上我們做專業的鑑定，對於新、舊裂縫我們都有很
04 多經驗，我們在現場看的時候，有些是舊裂縫，非常清
05 楚，有些是新的裂縫，它的灰塵或裂縫，從現場看應該可
06 以判斷得出來，所以應該是沒有疑問。」可得證明。甚
07 者，鑑定人亦會以經驗法則與社會通念綜合判斷，倘施工
08 期間無發生大地震或其他重大外來因素，基本上施工後所
09 發生之損害即會認定係因鄰地施工所造成。(三)又如有其他
10 未生新舊損害之情形，亦可以下列方式認定損害。例如，
11 因施工後房屋傾斜導致浴廁排水功能不正常，亦可依其專
12 業、經驗、社會通念判斷施工前排水功能係屬正常，綜以
13 其他原因，認定排水功能異常之情形是否因鄰地施工所
14 致，有證人張忠俊之證言可參：「一般情況下，他們排水
15 都是正常，而且鄰戶都排水正常，只有單獨這一戶排水不
16 正常，那可能是因為地面傾斜造成的，並不是排水管破
17 裂，而可能是地面傾斜，無法順著排水孔排出去。」。況
18 依鑑定人多年鑑定之經驗以及其建築專業，關於房屋使用
19 在自然耗損之情形，衡情不會有門板歪斜、地板傾斜之情
20 形，足以判斷此方面之損害係屬鄰地施工所造成，有證人
21 張忠俊之證述可憑：「門板傾斜這方面，應該是房屋傾斜
22 造成的，並不是自然因素」。(四)綜上，證人張忠俊依據其
23 20年以上之鑑定經驗，綜合各項因素與根據，判斷房屋之
24 損害是否為鄰地施工所造成，並作成5561號報告書，自可
25 作為鈞院判斷之基礎。

26 7、所謂之非工程性補償，係就鄰損房屋之傾斜程度依據技師
27 公會鑑定手冊所列之公式計算所得，此有證人張中原所述
28 可稽：「這個表應該不是我弄的，非工程性補償的金額依
29 照我們公會技師鑑定的手冊，就是在200分之1到40分之1
30 之間有非工程性的補償費用，超過40分1就是拆除重
31 建。」、「非工程性補償費用就是依照鑑定手冊內的公式

來計算，算出一個比例後，再乘上建築物重建的造價，該造價是每個市政府會自己更新，他需要更新時就會更新，所以看他更新的最新版本，我們再依單價來計算，依照鑑定手冊是不需要審酌個別房屋的市價。」。其中非工程補償費於技師公會鑑定手冊之定義係估列工程性補償費用後，若有使用不便、價值減損程度，則額外估列非工程性補償，可見非工程性補償之實質內容即有包含「財產價值之減損」，亦經證人張中原證述甚詳。而本件鑑定人為鑑定時，系爭房屋之傾斜程度已介於技師公會鑑定手冊所規定應計算非工程性補償費用之範圍內，可見證人張中原依據當時系爭房屋之傾斜程度及技師公會鑑定手冊計算系爭房屋之非工程性補償費用，並作成0000000000號鑑定書，符合鑑定手冊之規定，此據證人張中原證稱：「（你剛剛有提到要估列非工程性補償費用的時候，是在200分之1至40分之1之間需要估列非工程性補償的費用，請證人依照斜率檢測表說明你在做最後一次鑑定時，是從何處看得出超過200分之1，但未達40分之1？）這個表已經顯示L1就是913分之1，L2就是99分之1，L3就是116分之1，L4就是3632分之1，這就是在200分之1到40分之1之間」等語即明。是綜上所述，依據專業證人之證述內容及技師公會鑑定手冊，原告憑0000000000號鑑定書之內容，作為請求非工程性補償費用之證據，自屬可採。

- 8、末查，本案原告相較於被告顯屬經濟上弱勢，因被告施工致房屋發生傾斜等損害，僅能透過新竹市建築爭議事件處理辦法規定之程序進行申訴，花費許多時間、精力與金錢與建商即被告周旋，而被告為迅速取得使用執照，自行擇定鑑定機關（被告選擇鑑定機關並未通知原告或徵詢原告同意），在鑑定單位作成5561號報告書後，旋依鑑定結論之金額辦理提存、解除列管以取得使用執照，卻不依鑑定之金額賠付原告等受災戶，被告所持態度明顯係若要趕快取得賠償，則須忍受被告單方提出之低額和解金。被告因

01 新竹房價水漲船高，銷售其新案，獲利甚豐，卻苛扣一戶
02 幾萬元之損鄰賠償金，而原告等人實際上所受的損害許多
03 係無法量化作為損害賠償請求金額，原告僅請求鑑定報告
04 所載金額而已，合情合理。

05 (五) 從而，本件原告所受損害為各系爭建築內部之損害及因系
06 爭建物傾斜導致之非工程性損害（損害之數額詳見附表損
07 害修復補償欄及非工程性補償欄），是原告自得依民法第
08 184條第1項前段、第2項規定請求被告分別給付如附表損
09 害總計欄所示金額及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲
10 延利息。為此聲明：被告應給付原告如附表損害總計欄所
11 示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
12 息百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一) 被告公司已支出近百萬元費用，施作六次建築物傾斜率之
15 測量鑑定，積極處理與原告等人之爭議，亦曾就原告所屬
16 天秤座社區之車道地坪、車庫圍牆、建物外牆，以及住戶
17 馬桶、採光罩等進行修繕清潔。112年3月15日更支付天秤
18 座社區110萬元之建築物地下固結低壓灌漿補強及公共設
19 施修繕和解金。又先前多次之鑑定結果皆指出系爭建物之
20 傾斜值並無結構安全疑慮。

21 (二) 原告雖以系爭5561號報告書之鑑定結論，依民法第184條
22 第1項前段、第2項規定向被告請求損害賠償云云。惟查，
23 細觀系爭5561號報告書，通篇未就被告建築系爭住宅所採
24 施作工法，以及系爭建物產生內部受損、傾斜之物理原因
25 為詳述，即得出「因被告之施工不慎，導致系爭建物受
26 損」之結論，顯然未附理由、過於草率，應不足採。次
27 查，被告建築系爭住宅期間皆遵守相關建築技術規則，於
28 地下室拔樁時，亦就鄰接建築物處為灌漿補強，又原告所
29 有系爭建物屋齡已有20年，且未挖有地下室，整體建物結
30 構並不完整，且自外觀即可知悉系爭建物建築重心偏於左
31 側（即靠近被告建築之系爭住宅），隨時間推移本即容易

01 向左傾斜，施工期間亦不乏有多次深度淺、震度大之地震
02 發生，故無法排除因此而造成系爭建物之傾斜。

03 (三) 退步言之，縱認系爭建物之受損結果與被告建築系爭住宅
04 之行為有因果關係（假設語氣，被告否認之），惟查原告
05 自陳於系爭住宅施工期間已發現渠等房屋多處損害及主體
06 建物傾斜，向被告反映後，乃有110年3月29日建築損壞修
07 復及安全補強鑑定報告書之作成，故可知至遲於110年3月
08 29日原告即已知有損害及賠償義務人，然渠等至112年5月
09 4日始提起本件訴訟，已罹於民法第197條規定之2年消滅
10 時效，故原告請求被告給付，並無理由。再者，按不動產
11 估價師法第14條規定：「不動產估價師受委託人之委託，
12 辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業
13 務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業
14 務」。是交易性貶值並非不動產估價師以外之人所得鑑定
15 之事務。參以台灣高等法院108年度上字第1113號、106年
16 度建上字第27號民事判決等實務見解、論理法則及法條規
17 定，原證九張中原土木技師所為建築物工程施工損壞鄰房
18 鑑定中之「非工程性補償費用」，係以「建築物重建造價
19 費用」之比例計算而得，非屬交易性貶值而與市價無涉，
20 此本亦非不動產估價師以外之人所得鑑定之事務，故原告
21 以其作為系爭建物傾斜所致之房價下跌損失，並無理由。
22 再參原證八建築損壞修復及安全補強鑑定報告書第3頁第1
23 1項第1點：「建築物內外僅有少數地坪、馬桶或牆壁有微
24 小裂縫；另外部分門窗無法緊閉，但均無明顯的結構破壞
25 行為」、第2點「建物外圍非承重牆的裂縫大多有增加，
26 另走道及停車場亦新增裂縫，但屬建築結構的梁柱及承重
27 牆均未見明顯的裂縫」、第3點「另由頂樓勘查，女兒牆
28 及樓板、屋突內外牆亦無明顯的損壞或裂縫」、第12項第
29 3點「本案標的物的住宅或公共設施有輕微的裂縫，但未
30 發現結構上的損壞或裂縫，建築結構尚屬安全」、第4點
31 「本案經現場調查，建築結構尚屬完整沒有安全疑慮，僅

有住戶的房屋或公共設施的牆壁、地坪有少數裂縫；或門窗無法緊閉」，可知系爭建物結構安全仍在容許範圍內，且裂縫及門窗無法緊閉等情均可經由修復方式予以恢復，傾斜亦均不影響結構安全及使用年限，故應無交易價值減損之損害。

（四）又原告張金鳳、孫慧如、戴勝宇並未接受施工前之鑑定，無從比較施工前後房屋內部受損之差異，渠等請求顯無理由。至於原告以鑑定人張忠俊技師所作成之5561號報告書作為證據，並不可採。蓋鑑定人張忠俊技師雖到庭證述：「我們做損害賠償鑑定和施工前有無做鑑定是沒有多大關係的，施工前鑑定只是作為損害賠償鑑定的一種參考，我們還是依據現場實際的裂縫或傾斜或業主的陳述來做，我們都會列入紀錄，不會放過任何可疑的跡象。」、「（針對原證八節本第9-87頁的編號20部分，其中有提到馬桶蓋破損，請問你認為興建鄰房會導致馬桶蓋有如此破損嗎？還是因為業主有提到，所以你就寫上來？）這個我倒是忘記了，我沒有記那麼詳細，但我現場確實有看到那個裂縫，而且拍照。」、「（馬桶蓋是外加的，為何會跟鄰房的施工有影響？）這個真的很難判斷，因為當時照相應該是破壞沒多久的，不是屬於舊裂痕」、「（你承接過的鑑定案，你記得大約有幾件嗎？）損害鑑定大約有5、6件。」等語。試問若可輕易地事後判斷裂痕生成之時間點，那麼何須大費周章進行施工前鑑定？況且就馬桶蓋破損如此顯然與鄰房施工無關者，鑑定人張忠俊技師都能謂「這個真的很難判斷」，實令人質疑其於無施工前鑑定報告可比對之情況下，判斷新、舊裂痕之專業度。再者，鑑定人張忠俊技師亦自陳只要業主有陳述，都會列入報告書中，意即係以業主空口陳述為憑，而乏專業判斷，且不論損害原因，一律將非屬舊有痕跡者，歸因於被告公司興建鄰房所造成。鑑定人張忠俊技師復證述：「鄰戶都排水正常，只有單獨這一戶（按即70號5樓）排水不正常，那可能是因

01 為地面傾斜造成的，並不是排水管破裂，而可能是地面傾
02 斜，無法順著排水孔排出去」等語，惟參5561號報告書第
03 9-77、9-170頁可知，72號5樓、76號5樓亦有浴廁地面積
04 水無法從排水孔排出之情形，此與鑑定人張忠俊技師所言
05 不符，且浴廁地面積水之情形皆出現於系爭建物5樓，則
06 應無法排除係系爭建物於5樓地板層原有之瑕疵，若真係
07 因鄰房興建造成地面傾斜，何以僅有5樓有此情形？是
08 以，不可逕推論此與被告公司建築鄰房之行為有關。再
09 者，鑑定人張忠俊技師自陳於20年多年之執業生涯中，僅
10 有承接過5、6件之損害鑑定。綜上，鑑定人張忠俊技師所
11 作成之5561號報告書多有可議之處，其嚴謹性堪慮，且其
12 於出庭證述時，或出於偏袒原告，或試圖讓5561號報告書
13 不被挑戰，致其證述有違常理、多有矛盾而無法自圓其
14 說，故原告以鑑定人張忠俊技師所作成之5561號報告書作
15 為證據，並不可採。

16 (五) 又原告應舉證證明其所受損害為何，而不得逕以非工程性
17 補償金之數額作為請求損害賠償之金額，此由鑑定人張中
18 原技師證稱：「（如果鑑定標的物有施作建築物地下固結
19 低壓灌漿補強或扶正，是否會影響非工程性補償估列的數
20 額？）如果有扶正，就是依照最後的傾斜度再估算非工程
21 性補償的費用。」「（故有可能因為施作該工程讓傾斜度
22 降低，而不需要估列非工程性補償？）有可能，如果不在
23 200分之1，就不用非工程性補償的費用。」「（非工程性
24 補償是用建築物重建造價費用去計算的，這是否有審酌個
25 別房屋的市價？）非工程性補償費用就是依照鑑定手冊內
26 的公式來計算，算出一個比例後，再乘上建築物重建的造
27 價，該造價是每個市政府會自己更新，他需要更新時就會
28 更新，所以看他更新的最新版本，我們再依單價來計算，
29 依照鑑定手冊是不需要審酌個別房屋的市價。」「（交易
30 性貶值的鑑定是否是你的業務範圍？）這不屬於技師鑑定的
31 範圍。」等語可知。次查，參原證八建築損壞修復及安

01 全補強鑑定報告書頁3第11項第1點：「建築物內外僅有少
02 數地坪、馬桶或牆壁有微小裂縫；另外部分門窗無法緊
03 閉，但均無明顯的結構破壞行為」、第2點「建物外圍非
04 承重牆的裂縫大多有增加，另走道及停車場亦新增裂縫，
05 但屬建築結構的梁柱及承重牆均未見明顯的裂縫」、第3
06 點「另由頂樓勘查，女兒牆及樓板、屋突內外牆亦無明顯
07 的損壞或裂縫」、第12項第3點「本案標的物的住宅或公
08 共設施有輕微的裂縫，但未發現結構上的損壞或裂縫，建
09 築結構尚屬安全」、第4點「本案經現場調查，建築結構
10 尚屬完整沒有安全疑慮，僅有住戶的房屋或公共設施的牆
11 壁、地坪有少數裂縫；或門窗無法緊閉」，可知系爭建物
12 結構安全仍在容許範圍內，且裂縫及門窗無法緊閉等情均
13 可經由修復方式予以恢復，傾斜亦均不影響結構安全及使
14 用年限，故應無交易價值減損之損害。退步言之，縱認原
15 告得以非工程性補償之鑑定金額作為請求賠償之數額，然
16 被告公司已給付原告等人建築物地下固結低壓灌漿補強或
17 扶正之費用100萬元，而為地下固結低壓灌漿補強或扶正
18 後，即可能讓建物之傾斜度降低，而不需要估列非工程性
19 補償，原告等人收受前開費用後卻不為建築物地下固結低
20 壓灌漿補強或扶正，又再次向被告請求非工程性補償之全
21 額，於法無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；
22 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、原告主張渠為坐落新竹市○○段000地號土地上天秤座社區
24 所屬如附表所示建物之所有權人。被告於109年間，於毗鄰
25 系爭建物坐落之基地即新竹市○○段000地號土地上興建集
26 合住宅之新建工程。嗣因原告陸續發現系爭建物有建物傾斜
27 及內部受損之情形，經原告數次向新竹市政府陳情，被告乃
28 委請台灣省土木技師公會進行鑑定，並先後作成110年9月28
29 日（110）省土技字第3764號、110年12月13日（110）省土
30 技字第100310號安全鑑定報告書、111年10月5日（111）省
31 土技字第5561號建築損壞修復及安全補強鑑定報告書（下稱

5561號鑑定書)；被告並另委請台北市土木技師公會進行非工程性損害之鑑定，作成112年1月18日北土技字0000000000號傾斜率損害鑑定書(下稱0000000000號鑑定書)。嗣被告與天秤座社區管理委員會於112年3月15日於新竹市政府所召開之新竹市第18屆建築爭議事件評審委員會第6次會議就上開鄰損之工程性損害賠償(地質改良與公共空間修繕補貼)事宜達成和解，約定：1、甲(被告公司)、乙(天秤座社區管理委員會)雙方同意以110萬元整補貼天秤座社區建築物地下固結低壓灌漿補強及公設修繕；往後不可再針對工程性損害賠償一事及日後天災所衍生之建物損害相關事宜向甲方提出相關求償。2、針對天秤座社區鄰損所衍生之非工程性損害賠償暨各戶修繕事宜，不在本和解書範圍內，甲方將另行與各住戶分別和解協商。…等情，業據提出土地及建物登記謄本、地籍圖謄本、110年9月28日(110)省土技字第3764號、110年12月13日(110)省土技字第100310號安全鑑定報告書、5561號鑑定書、0000000000號鑑定書、會議紀錄、和解書、陳情書附卷可稽(見本院卷第20至48頁、第62至102頁、第192至240頁)，並為被告所不爭，自堪信為真正。

四、原告又主張伊等所有之系爭建物因被告之新建工程施工而受有牆壁龜裂、傾斜等損害，被告應依民法第184條第1項前段、第2項規定負損害賠償責任等情，則為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本件兩造爭點厥為：(一)原告所有如附表所示之系爭建物，是否因系爭新建工程而受有損害？(二)原告就如附表所示之系爭建物所受損害，請求被告賠償，有無理由？(三)如原告得請求損害賠償，其得請求之金額為何？(四)原告之請求權是否罹於消滅時效？分述如下：

(一)原告所有如附表所示之系爭建物，確係因系爭新建工程而受有損害：經查：

1、查被告公司於109年1月起施作新建工程，並採振動法打設

鋼板樁之方式開挖地下室，於地下室施築期間，緊臨開挖工區之天秤座社區76號之住戶反映，該工地施工中造成其等建物傾斜，且有部分房屋構造物受損。被告公司乃囑託台灣省土木技師公會進行鑑定鄰房安全鑑定，並經該公會以110年12月13日（110）省土技字第100310號安全鑑定報告書認定本次測量得出之傾斜值無結構安全之疑慮。惟因原告等住戶仍有疑慮，故被告乃再於111年6月10日向台灣省土木技師公會申請建築物損壞修復及安全補強鑑定。嗣經台灣省土木技師公會於111年10月5日檢送5561號鑑定書（見本院卷第65至96頁，另外放5561號鑑定書原本一冊），其第十一項鑑定標的物受損狀況略謂「1.由建物傾斜測量成果，本鑑定標的物北向的傾斜率均較109年3月份尚未施工前之傾斜率增加甚多；其中L2及L3測線傾斜率介於 $1/200 \leq \Delta H \leq 1/40$ 之間。依本公會鑑定手冊，當房屋傾斜率 ΔH 超過 $1/200$ 但未達 $1/40$ 者，應評估工地施工對建物結構安全所造成的影響，並依評估結果估列建築物損害部份之修復補強費用。本案經對建築物內部勘查結果，建築物內外僅有少數地坪、馬桶或牆壁有微小裂縫；另外部分門窗無法關緊，但均無明顯的結構破壞行為，而該局部龜裂或門窗無法緊關者需由鑑定申請人加以適當的修復或補償。…」；第十二項鑑定結果及分析略以「1.京宸營造有限公司於新竹市○○段000地號興建集合住宅，由於施工時建物傾斜測量紀錄發覺隔鄰新竹市天府路二段70~76有向北傾斜的情形，且該鑑定標的物的住戶亦向鑑定申請人反應，住家內牆壁有輕微裂縫，且有門窗無法順利的關緊，顯示施工過程中有損鄰的情形。…3.經由本公會技師至現場調查及鑑定結果，發覺本案標的物的住宅或公共設施有輕微的裂縫，但未發現結構上的損壞或裂縫，建築結構尚屬安全。4.另由房屋傾斜測量結果，建築物向北傾斜約在 $1/75 \sim 1/116$ 之間。依本公會鑑定手冊，於建築物傾斜率在 $1/200 \leq (\Delta H) \leq 1/40$ 之間者，應進行結構安全影響

01 評估及修復補強。本案經現場調查，建築結構尚屬完整沒
02 有安全疑慮，僅有住戶的房屋或公共設施的牆壁、地坪有
03 少數裂縫；或門窗無法緊關；本部分受損情形，將予估列
04 修復或補償的費用（詳附件五）。至於傾斜部分，鑑於鑑
05 定標的物係屬五層樓的中高樓，若受強震來襲，傾斜可能
06 會加大或甚至導致結構破壞的情形，故於附件六列舉傾斜
07 補強方式供參考，但本結構補強係屬重大事件，仍需雙方
08 協調達成共識後再請專業技師進行設計後再行施工。」；
09 並於第十三項結論重申鑑定申請人於新竹市○○段000地
10 號興建集合住宅，因施工不慎，造成鄰房新竹市○○路○
11 段00000號集合住宅受損，該受損建築物經勘查僅有少許
12 裂縫或門窗無法緊關情形，尚無結構安全的疑慮。

13 2、據上，可知台灣省土木技師公會5561號鑑定書已明確鑑
14 定：系爭建物北向的傾斜率均較109年3月份被告尚未施工
15 前之傾斜率增加甚多；其中L2及L3測線傾斜率介於 $1/200 \leq \Delta H \leq 1/40$ 之間；另系爭建物住家內及公共設施牆壁有
16 輕微裂縫，且有門窗無法順利關緊情形，惟建築物結構尚
17 屬安全。堪認系爭工程之施工即係引致系爭建物發生裂縫
18 或傾斜受損等現象之因素。至被告雖質疑5561號報告書未
19 就被告建築系爭住宅所採施作工法，以及系爭建物產生內
20 部受損、傾斜之物理原因詳述即得出結論，且如附表編號
21 1、5、6未接受施工前鑑定，無從判斷受損為被告新建工
22 程所致，故認鑑定書未附理由、過於草率，應不足採云
23 云。惟查，前揭鑑定報告書已載明被告施作新建工程採振
24 動法打設鋼板樁之方式開挖地下室，於地下室施工期間，
25 緊臨開挖工區之天秤座社區7住戶反映，該工地施工中造
26 成其等建物傾斜，且由建物傾斜測量成果，系爭建物北向
27 的傾斜率較109年3月被告尚未施工前之傾斜率增加甚多等
28 情，故而得出系爭建物住家損壞情形，確與被告公司施工
29 間有因果關係，且係因被告公司施工之過失所導致。又證
30 人張忠俊到庭證稱：「（你在鑑定前，是否知道這三戶
31

〈按即附表編號1、5、6〉沒有做過施工前鑑定？）這三戶之中，我去會勘的時候，受鑑定人他們都在場，根據我們常常做鑑定的經驗，我們是要看現場有無損害、有無裂縫，如果是內部的，我們就看不清楚，但原則上只要從外部看，內部會受損我們大概就知道，因為我們常常做這個鑑定，知道新、舊裂痕，如果看出來是2、3年前的舊裂痕，沒有擴大的跡象，就是屬於舊的，如果有新裂痕產生，這些裂痕大概都是近一年來的，那就是判斷屬於施工期間不當造成損害，受鑑定人他們也有在場說明哪個地方有裂縫、哪個地方傾斜、哪個地方有損害，然後我們根據這些綜合判斷，會把它記錄下來，作為鑑定損害賠償的依據」、「我們做損害賠償鑑定和施工前有無做鑑定是沒有多大關係的，施工前鑑定只是作為損害鑑定賠償的一種參考，我們還是依據現場實際的裂縫或傾斜或業主的陳述來做，只要業主有陳述的，我們現場有看到的，我們都會列入紀錄，不會放過任何可疑的跡象」、「（請閱覽原證八節本第9-31、32頁，從編號13、14、16部分可以看到有許多舊有裂痕，所以可以知道標的物本身結構可能不佳，易生裂縫，那如何推論在施工期間新增加的裂痕就是因為興建鄰房所導致的？）我們現場看到的舊裂縫，因為之前部分住戶有做鑑定，我們有做比對，舊的那個在相片裡面就有顯示裂縫，我們在現場看到的，看起來就是比較舊的裂縫，不是新的裂縫，所以我們這樣推斷的結果，認為它是屬於舊的裂縫，不是施工造成的新裂縫」、「（所以你認為只要在施工期間所新增的損害，就一定都可以歸責於被告興建鄰房的行為嗎？）一般施工期間到我做鑑定時大約有一年半期間，這一年半期間沒有大的地震或其他外來因素，只要有新的裂縫，原則上在我們專業的判斷都是屬於施工造成的」、「原則上我們做專業的鑑定，對於新、舊裂縫我們都有很多經驗，我們在現場看的時候，有些是舊裂縫，非常清楚，有些是新的裂縫，它的灰塵或裂縫，

01 從現場看應該可以判斷得出來，所以應該是沒有疑問」、
02 「（這本鑑定報告書第9-59頁的上方有記載「正門開啟後
03 會自動關上/預測(2)水無法經由排水孔進出/以上無法以
04 照片顯示，故以文字敘述之」等文字，請問此部分也是你
05 依照你的鑑定專業及經驗來判斷這些你現況上看到的瑕疵
06 是因為鄰房施工所導致的嗎？）一般情況下，他們排水都
07 是正常，而且鄰戶都排水正常，只有單獨這一戶排水不正
08 常，那可能是因為地面傾斜造成的，並不是排水管破裂，
09 而可能是地面傾斜，無法順著排水孔排出去」、「門板傾
10 斜這方面，應該是房屋傾斜造成的，並不是自然因素」、
11 「我在鑑定報告說明表所寫的現況，包含門不好關、歪
12 斜、裂縫等等，這些應該都是施工損害造成的」、「（你
13 當鑑定人有多長時間？）有20年以上的經驗」、「（你承
14 接過的鑑定案，你記得大約有幾件嗎？）鑑定案件超過百
15 件，損害鑑定大約有5、6件」、「（你是否知道被告公司
16 在興建鄰房所使用的工法為何？這樣的工法會對標的物造
17 成這些損害嗎？）因為這個地方屬於新竹市南寮地區，南
18 寮地區的地下水位很高，而且受潮汐的影響，所以在施工
19 開挖地下室的過程中有常常抽水，至於造成傾斜是否是因
20 為抽水不當或其他原因，因為沒有委託我做鑑定，所以我
21 不太清楚」、「（〈請求提示原告提出之鑑定報告書第8-
22 2 頁〉其中可以看到標的物本身在施工前就已經有傾斜的
23 狀況，是否如此？）事實上，這個傾斜測量是別的技師做
24 的，大致看起來就是開挖地下室的時候就有一些傾斜產
25 生，這個傾斜還有相當的傾斜度，應該是看第4 頁鑑定標
26 的物歷次傾斜量測結果表比較清楚，L2和L3在第一次地下
27 室施工的時候，依據紀錄就有產生很大的傾斜」等語（見
28 本院卷第286至291頁），足見是否有進行施工前鑑定僅係
29 判斷或比對損害賠償之方式之一，並非未予施工前鑑定即
30 無從判斷該損害是否與鄰地施工有關。而證人張忠俊既已
31 依其專業知識、經驗，觀察現場受損情形、排水狀況及房

01 屋傾斜率等事實，判斷系爭建物新、舊裂痕及傾斜程度是
02 否因系爭新建工程所致，則系爭建物前揭受損情形，當認
03 是被告施作系爭新建工程所致，兩者間有因果關係一節，
04 足堪認定。

05 (二) 原告就如附表所示之系爭建物所受損害，得請求被告賠
06 償：

07 1、按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
08 任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184 條
09 第2 項定有明文。依此規定，凡違反以保護他人權益為目
10 的之法律，致生損害於他人，即推定為有過失；若損害與
11 違反保護他人法律之行為間有相當因果關係，即應負損害
12 賠償責任。加害人如主張其無過失，應由加害人舉證證
13 明，以減輕被害人之舉證責任，此為舉證責任倒置（轉
14 換）原則，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利
15 益。又按民法第184 條第2 項之所謂法律，係指一切以保
16 護他人為目的之法律規範而言。

17 2、次按建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，
18 對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施；基
19 礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工前均
20 應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之
21 位置及構造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設
22 施，應依本章第六節及建築設計施工編第八章第三節擋土
23 設備安全措施規定設計施工。建築法第69條前段、建築技
24 術規則建築構造編第2章基礎構造第1節第62條定有明文。
25 又建築法第69條前段所定防免義務，無論承造人、監造人
26 或起造人皆為義務主體，此觀之同法第89條規定甚明。前
27 開建築法規要求建築物施行挖土工程、基礎設計及施工
28 時，應於設計施工前調查鄰近建築物現況，視需要作防護
29 其傾斜或倒壞之措施，以維護鄰近構造物之安全，均屬防
30 止危害鄰近建物所有權或禁止侵害他人權益為目的之保護
31 他人之法律，如有違反，應推定有過失，應依民法第184

條第2項規定負賠償之責。

3、被告公司為系爭新建工程之承造人，於施工中未持續注意鄰近構造物安全並採取適當措施，已違反前揭建築法規等保護他人法律之規定，並致系爭建物之結構體裂損及傾斜。而被告公司未能舉證證明其施工過程業已遵守上揭建築法規並無過失之情事，自應依民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責任。

(三) 關於原告得請求損害賠償之金額如下：

1、按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，民法第196條定有明文；該規定不排除民法第213條至第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104年度台上字第2391號判決意旨參照）。

2、經查系爭建物因被告公司施工所生損害，關於附表編號1至8建物所受損害之修復部分，5561號鑑定報告估列原告建物損壞修復費用為如附表鑑定補償金額欄A所示；又被告亦委請台北市土木技師公會就系爭建物傾斜率損害為鑑定，並經該公會依據台北市土木技師公會鑑定手冊規定，以非工程性補償金為施工損鄰造成鄰房地基鬆動及房屋傾斜等現象，在建築物無結構安全顧慮，估列非工程性補償費用。依鑑定時現況計算非工程性補償金，採L2、L3較大值1/99（左傾）計算，其初始值為1/849（右傾）不同方向，最後造成左傾位於第三級範圍，非工程性補償率P（%）=10%+（X-1/100）*100%=10%+（1/99-1/100）*100%=10.0%，依據109年12月2日修正之新竹市辦理公共工程拆遷補償自治條例附表二房屋重建單價標準表之重建工

程費用為18,550元/m²，詳附件（五），標的物總樓地板面積1,796.08m²，詳附件（五），估列非工程性補償金為1,796.08*18,550*10%=3,331,728元。嗣再於112年2月18日以北土技字第1122000593號函更正非工程性補償金為3,501,647元在案，為兩造所不爭，並有0000000000號鑑定書、新竹市第18屆建築爭議事件評議委員會第5次會議紀錄在卷可稽（見本院卷第59、60頁、第97至102頁）。而非工程性補償金額3,501,647元係以天秤座社區16戶建物為估算基準，換算每戶所受非工程性損害為218,853元（3,501,647÷16=218,853元，元以下四捨五入）。上開鑑定報告均經鑑定人各依其專業說明修補方式、各該合理費用及估算基準，難認有不合理之情。應認前揭鑑定報告所估算之A：損害修復補償及B：非工程性補償金額為可採。

- 3、被告雖辯稱鑑定人張中原所為建築物工程施工損壞鄰房鑑定中之「非工程性補償費用」，係以「建築物重建造價費用」之比例計算而得，非屬交易性貶值而與市價無涉，此本亦非不動產估價師以外之人所得鑑定之事務，故原告以其作為系爭建物傾斜所致之房價下跌損失，並無理由云云。惟查非工程性補償費用係依據臺北市政府工務局審定之「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」，依建物所有人使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金額，業據證人張中原到庭證述綦詳（見本院卷一第291至293頁）；亦即非工程性補償金額包含住戶使用不便及「價值折損之程度」。足見台北市土木技師公會0000000000號鑑定書所鑑估之非工程性傾斜補償費用含有建物交易價值貶損金額之性質，自屬交易價值貶損之範疇，依前揭最高法院判決意旨，原告自得為請求。又鑑定人張中原係依據臺北市政府工務局審定之「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」規定，房屋傾斜（△/H）超過1/200且未達1/40者，依使用不便及價值折損之程度，估列非工

01 程性補償金額，堪認為客觀可採，亦非估算不動產本身之
02 價值，被告以此爭執鑑定人張中原土木技師不得估列非工
03 程性補償金額云云，自屬無據。

04 4、從而，前揭5561號鑑定書、0000000000號鑑定書所估列如
05 附表編號1至8所示建物之工程性修復費用（即鑑定補償金
06 額欄A所示）、傾斜之非工程性補償費用（即鑑定補償金
07 額欄B所示），應可認係原告所受損害。

08 5、又被告雖辯稱：被告已給付原告等人建築物地下固結低壓
09 灌漿補強或扶正之費用100萬元，而為地下固結低壓灌漿
10 補強或扶正後，即可能讓建物之傾斜度降低，而不需要估
11 列非工程性補償，原告等人收受前開費用後卻不為建築物
12 地下固結低壓灌漿補強或扶正，又再次向被告請求非工程
13 性補償之全額，於法無據等語。惟查，被告公司於112年3
14 月15日與天秤座公寓大廈管理委員會就系爭新建工程因施
15 工造成系爭建物受損之工程性損害賠償（地質改良與公共
16 空間修繕補貼）事宜達成和解，和解條件略以：「1、甲
17 （即被告公司）、乙（即天秤座公寓大廈管理委員會）雙
18 方同意以110萬元整補貼天秤座社區建築物地下固結低壓
19 灌漿補強及公設修繕；往後不可再針對工程性損害賠償一
20 事及日後天災所衍生之建物損害相關事宜向甲方提出相關
21 求償。2、針對天秤座社區鄰損所衍生之非工程性損害賠
22 償暨各戶修繕事宜，不在本和解書範圍內，甲方將另行與
23 各住戶分別和解協商。…」等情，有和解書1份在卷可按
24 （見本院卷第64頁），足見前開和解範圍係針對天秤座社
25 區建物地下固結低壓灌漿補強及公設修繕所為，並不包括
26 系爭建物之非工程性損害賠償及各戶之修復費用，至為明
27 確，是被告辯稱原告不得再向其請求非工程性補償云云，
28 已非有據。又證人張中原土木技師雖到庭證稱：「（被告
29 訟訟代理人：請問何時需要估列非工程性補償？）…非工
30 程性補償的金額依照我們公會技師鑑定的手冊，就是在20
31 0分之1到40分之1之間有非工程性的補償費用，超過40分1

就是拆除重建」、「（被告訴訟代理人：如果鑑定的標的物有施作建築物地下固結低壓灌漿補強或扶正，是否會影響非工程性補償估列的數額？）如果有扶正，就是依照最後的傾斜度再估算非工程性補償的費用」、「（被告訴訟代理人：故有可能因為施作該工程讓傾斜度降低，而不需要估列非工程性補償？）有可能，如果不在200分之1，就不用非工程性的補償費用」等語（見本院卷第291頁），則依證人張中原前揭所述，顯係指如傾斜之建築物已扶正而與建築基地傾斜率未超過200分之1者，則無須估列非工程性補償費用。然前揭110萬元之和解金係針對天秤座社區建物之地下固結低壓灌漿補強及公設修繕，並未包含傾斜建物之扶正，自無因建築物之扶正而使系爭建物之傾斜度降低致未達200分之1之可能。而系爭建物於台灣省土木技師公會六次建築物傾斜測率測量，其L2、L3（傾斜率1/99、1/116）已有明顯向興建基地傾斜並超過1/200，但未達1/40，已符合「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」規定，估列非工程性補償金額之標準，業如前述。則原告於收受前揭和解金後縱未施作地下固結低壓灌漿補強，至多僅未能減緩建物之傾斜度加劇而已，核與其得請求非工程性補償費用無涉，被告辯稱如原告施作地下固結低壓灌漿補強即可能讓建物之傾斜度降低，而無須估列非工程性補償金云云，不足採信。

（四）被告抗辯原告之請求權已罹於消滅時效，為無理由：

1、按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1項前段固有明文。惟查，「民法第197條第1項規定：因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅。所謂知有損害及賠償義務人之知，係指明知而言。如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償義務人就請求權人知悉在前之事實，負舉證責任。」、「上訴人自41年起即已知有損害及

01 賠償義務人，至44年9月9日始提起本件訴訟，其因侵權行
02 為所生之損害賠償請求權，依民法第197條第1項之規定，
03 雖因二年間不行使而消滅，但查所謂知有損害，非僅指單
04 純知有損害而言，其因而受損害之他人行為為侵權行為，
05 亦須一併知之，若僅知受損害及行為人，而不知其行為之
06 為侵權行為，則無從本於侵權行為請求賠償，時效即無從
07 進行。」、「加害人之侵權行為如連續（持續）發生者，
08 則被害人之請求權亦不斷發生，而該請求權之消滅時效亦
09 應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止
10 前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情
11 形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害
12 之程度底定知悉後起算。」，此有最高法院72年度臺上字
13 第1428號、46年度臺上字第34號、86年度台上字第1798號
14 判決足資參照。

15 2、被告雖抗辯：原告自陳於系爭新建工程施工期間已發現渠
16 等房屋多處損害及主體建物傾斜，向被告反映後，乃有11
17 0年3月29日建築損壞修復及安全補強鑑定報告書之作成，
18 故可知至遲於110年3月29日原告即已知有損害及賠償義務
19 人，然渠等至112年5月4日始提起本件訴訟，已罹於民法
20 第197條規定之2年消滅時效云云。惟查，系爭工程於109
21 年起施工，於地下室施工期間，原告等住戶固有反應因施
22 工造成系爭建物傾斜，然經被告委請台灣省土木技師公會
23 鑑定結果，認傾斜值無結構安全之疑慮，有該公會110年1
24 2月13日（110）省土技字第100310號安全鑑定報告書附卷
25 可稽（見本院卷第41至46頁），是被告遂以系爭工程之興
26 建未影響系爭建物結構安全為由而拒絕賠償。嗣經原告等
27 住戶於111年5月再向新竹市政府陳情，兩造並於111年6月
28 8日經新竹市北區調解委員會調解不成立後，由新竹市政
29 府召開新竹市第18屆建築爭議事件評審委員會立案處理，
30 陸續召開數次會議，期間被告再委請台灣省土木技師公會
31 進行系爭建物內部損壞情形之鑑定，並作成111年10月5日

(111) 省土技字第5561號建築損壞修復及安全補強鑑定報告書（下稱5561號鑑定書），其結論略以系爭建物雖無安全結構安全疑慮，惟需進行補強或扶正，且內部建物有損壞之情形，並將損壞修復費用評估如附表所示，業如前述，並有陳情書、調解不成立證明書、新竹市政府開會通知單、會議紀錄、5561號鑑定書等附卷可按（見本院卷第47至96頁）。綜合上情，原告雖於被告施工期間質疑被告有鄰損系爭建物情形，惟經被告公司申請鑑定系爭建物安全性，乃有110年3月29日建築損壞修復及安全補強鑑定報告書之作成，該鑑定報告以傾斜值無結構安全疑慮為結論，且被告亦否認系爭建物發生龜裂、傾斜，為其興建系爭工程因施工不當所致，拒絕理賠，足見是時尚難以確定系爭建物發生損害之侵權行為人。自不能以110年3月29日鑑定報告書之作成，即認原告已明知有損害及賠償義務人。依前揭最高法院裁判意旨，無從本於侵權行為請求賠償，時效即無從進行，被告抗辯原告至112年5月4日始提起本件訴訟，已罹於2年時效不行使而消滅，已無足取。況興建中之建物如其結構體已完成者，於繼續進行室內裝修工程時，原則上不會對於鄰房造成結構體損害；惟若該鄰房於興建結構體時已造成損害且未及時加以修復者，則該鄰房之損害情況自有繼續惡化之可能。本件5561號鑑定報告於111年6月25日、111年8月13日至現場會勘，認系爭建物北向傾斜率較109年3月份尚未施工前之傾斜率增加甚多；且建築物內部有少數地坪、馬桶或牆壁有微小裂縫；另外部分門窗無法關緊，但均無明顯的結構破壞行為等情，業如前述。顯見系爭建物之損害於110年3月29日鑑定報告書作成後仍在繼續發生中，是縱認被告辯稱原告至遲於110年3月29日即已知有損害為真，然斯時系爭建物損害情況仍未全部底定，時效即無從起算，從而原告主張於110年3月29日鑑定報告出具時，系爭建物之損害仍在繼續狀態，渠無從知悉全部實際受損情形，尚無法行使損害賠償

請求權等情，自非無據，則原告於112年5月9日提起本件訴訟（見本院卷第7頁），並未罹於2年之消滅時效。

五、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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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。查本件係屬侵權行為損害賠償之債，其給付無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭規定，原告併請求自起訴狀繕本送達之翌日即112年6月20日（見本院卷第107頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段及第2項規定，請求被告分別給付原告如附表所示之金額，及自112年6月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

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，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁。

八、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
民事第二庭法 官 楊明箴

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 113 年 4 月 3 日
書記官 郭家慧

01 附表
02

編號	門牌號碼	所有權人	鑑定補償金額（即5561號鑑定書、0000000000號鑑定書鑑定金額，含A：損害修復補償及B：非工程性補償）	本院判准金額	原告供擔保假執行金額	被告供擔保免為假執行金額
1	新竹市○○路○段00號2樓	張金鳳	A：39,765元 B：218,853元 合計：258,618元	同左	86,206元	258,618元
2	新竹市○○路○段00號3樓	黃坤彥	A：9,831元 B：218,853元 合計：228,684元	同左	76,228元	228,684元
3	新竹市○○路○段00號5樓	熊寶榮、鄭詠之、鄭翔中、鄭翔文等四人共同共有	A：40,417元 B：218,853元 合計：259,270元	同左	86,423元	259,270元
4	新竹市○○路○段00號3樓	梅欣	A：32,575元 B：218,853元 合計：251,428元	同左	83,809元	251,428元
5	新竹市○○路○段00號5樓	孫慧如	A：22,593元 B：218,853元 合計：241,446元	同左	80,482元	241,446元
6	新竹市○○路○段00號2樓	戴勝宇	A：43,189元 B：218,853元 合計：262,042元	同左	87,347元	262,042元
7	新竹市○○路○段00號3樓	張志豪	A：7,824元 B：218,853元 合計：226,677元	同左	75,559元	226,677元
8	新竹市○○路○段00號4樓	黎氏圓	A：34,828元 B：218,853元 合計：253,681元	同左	84,560元	253,681元