

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度建字第25號

原告 邢煒晟

訴訟代理人 林君鴻律師

被告 晶鈺棧建設有限公司

法定代理人 彭俊霖

被告 東展營造有限公司

法定代理人 李怡慧

上二人共同

訴訟代理人 鄭諭麗律師

複代理人 高慧綸律師

被告 蕭婉玲

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰貳拾萬參仟陸佰陸拾參元，及自民國一一三年九月二六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之四十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣肆拾萬壹仟元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬參仟陸佰陸拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚
04 礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
05 5條第1項、第2款、第3款、第7款分別定有明文。所謂請求
06 之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有
07 其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通
08 性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍
09 內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請
10 求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解
11 決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度台抗字
12 第651號裁定意旨參照）。(一)本件原告聲請調解時主張其為
13 門牌號碼新竹市○區○○路000巷0弄00號建物(下稱系爭建
14 物)之所有權人，而相對人晶鈺棧建設有限公司(下稱晶鈺棧
15 公司)則為系爭建物旁即新竹市○○段○○段000地號土地新
16 建工程(下稱系爭建案)之承造人，原告因系爭建案施工不慎
17 而造成灌漿時混凝土從4樓排氣孔流入造成管線堵塞之損
18 害，原以晶鈺棧公司為相對人，並聲明：1.相對人應賠償聲
19 請人新臺幣(下同)2,451,400元，及自本聲請狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。2.訴訟費用由
21 相對人負擔(本院卷(一)第9-12頁)。(二)另於民國(下同)112
22 年11月6日具狀追加系爭建案之承造人東展營造有限公司(下
23 稱東展公司)及系爭建物之起造人蕭婉玲為被告，並聲明：
24 1.被告等應連帶給付聲請人2,451,400元，及自本聲請狀繕
25 本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按周年利率5%計算
26 之利息。2.訴訟費用由被告等連帶負擔。3.原告願供擔保請
27 准予宣告假執行(本院卷(一)第191-192頁)。(三)嗣於113年9月2
28 4日具狀追加主張因系爭建案施工不慎，管線未精準安裝定
29 位，致施工澆置混凝土爆模，而發生系爭建物管線堵塞、四
30 樓鐵皮屋牆面受混凝土擠壓內凹、四樓H房間因屋頂鐵皮遭
31 破壞所至漏水、系爭建物一樓前後院遮雨棚受損破裂及一樓

01 後院地板排水片堵塞不通等情事，並變更訴之聲明為：1.被
02 告等應連帶給付原告1,203,663元，及自本案聲請狀繕本送
03 達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
04 利息。2.訴訟費用由被告等連帶負擔。3.原告願供擔保請准
05 予宣告假執行(本院卷(二)第309-310頁)。(四)嗣於本院言詞辯
06 論時訴之聲明第一項當庭變更為：1.被告等應連帶給付原告
07 1,248,663元，及自本案聲請狀繕本送達最後一位被告翌日
08 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。第2、3項同
09 前(本院卷(二)第309-310頁、本院卷(三)第139頁)。核原告所為
10 訴之追加，衡其基礎原因事實皆係基於系爭建案施工不慎所
11 生之爭議，在社會生活上可認為有共通性或關連性，就原請
12 求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內亦具有同一性或一體
13 性，且於同一訴訟程序解決紛爭，合乎訴訟經濟，無害於他
14 造程序權之保障，堪認原訴與變更追加之訴請求之基礎事實
15 同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，亦無礙被告之防禦
16 及訴訟之終結，雖被告晶鈺棧公司、東展公司不同意原告訴
17 之追加，然揆諸前揭說明，仍應予准許，合先敘明。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：

20 (一)、原告為系爭建物之所有權人，並以系爭建物經營出租套房為
21 業，套房分為A至H戶，每戶均有獨立廁所，事發前A、C、
22 D、E、F戶均有租客居住，而被告東展公司與晶鈺棧公司為
23 系爭建案之承造人，被告蕭婉玲為系爭建案之起造人。被告
24 晶鈺棧公司所承攬之系爭建案工程，因被告施工不慎，管線
25 未精準安裝定位，致施工澆置混凝土爆模，而發生系爭建物
26 管線堵塞、四樓鐵皮屋牆面受混凝土擠壓內凹、四樓H房間
27 因屋頂鐵皮遭破壞所至漏水、系爭建物一樓前後院遮雨棚受
28 損破裂及一樓後院地板排水片堵塞不通等鄰損情事，原告因
29 此受有1,248,663元(計算式：內視鏡檢測管線費用35,000元
30 +系爭建物損害修復費用768,663元+系爭建物房屋不能出租
31 之租金損失285,000元+鑑定費用115,000元+增加計算時間4

01 5,000元=1,248,663元)，又被告晶鈺棧公司與東展公司為系
02 爭建案之承造人、蕭婉玲為起造人，為原告所生損害共同原
03 因，與被告晶鈺棧公司、蕭婉玲、東展公司等行為關聯，為
04 共同侵權行為人，應負連帶損害賠償責任。爰依民法第184
05 條第1項前段、第2項、第185條第1項、第2項、第794條、第
06 800條之1準用第794條等規定起訴。

07 (二)、訴之聲明：

- 08 1.被告等應連帶給付原告1,248,663元，及自本案聲請狀繕本
09 送達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
10 之利息。
- 11 2.訴訟費用由被告等連帶負擔。
- 12 3.原告願供擔保請准予宣告假執行(本院卷(二)第309-310頁)。

13 二、被告答辯：

14 (一)、被告東展公司、晶鈺建設有限公司：

- 15 1.系爭建物並未受有糞管、水管堵塞之損害；若有（假設語
16 氣，被告否認之），亦非係因系爭建案所致，且依到庭證人
17 郭士群、許真仁之證詞可知，原告確實從未反映1、2樓之房
18 間亦有堵塞情形，況原告反映3樓套房馬桶堵塞後，系爭建
19 物1至3樓均仍有租客正常使用中，兩造於113年1月8日至現
20 場初勘時，系爭建物1至3樓亦均有租客使用中，足見系爭建
21 物之糞管、水管應均可正常使用而無堵塞之情事。原告雖主
22 張系爭工程進行灌漿時混凝土自系爭建物4樓之排氣孔流入
23 堵塞糞管及水管致其受損云云，惟倘有混凝土流入（假設語
24 氣，被告否認之）則於混凝土硬化後便會發生堵塞，然原告
25 亦自陳係於112年7月7日發現糞水回堵、被告亦係於112年7
26 月9日始接獲原告反映系爭建物3樓套房馬桶堵塞之通知，距
27 系爭工程4樓灌漿作業完成實已相隔2月有餘，與事理不符，
28 縱認系爭建物存有管線堵塞之情事（假設語氣，被告否認
29 之），亦難認乃系爭工程所致。至原告雖提出社團法人桃園
30 市土木技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）為證，然
31 原告未待兩造合意或鈞院囑託，即自行向第三人即社團法人

01 桃園市土木技師公會申請鑑定，且系爭報告乃原告於審判外
02 自行委託第三人所提出之意見陳述，該第三人亦未如同法院
03 選定之鑑定人於鑑定實施前具結，又係由原告給付報酬予第
04 三人，且整個鑑定過程均係由原告單方提供資訊予第三人，
05 則系爭報告之中立性及妥當性有疑，故系爭鑑定報告應不具
06 證據能力；而就做成系爭報告之土木技師楊岡順(下稱系爭
07 鑑定人)亦受原告影響而有偏頗之虞，其證詞亦無可採信。
08 倘上開爭點經鈞院肯認，然原告請求被告連帶給付1,203,66
09 3元，亦無理由；原告亦未舉證其損害之發生與被告施作系
10 爭工程有因果關係，況被告於施作系爭工程時均有依照建築
11 法規施作鋼網牆以防止混凝土漏漿，是實無負賠償責任之
12 理。退步言之，倘認系爭建物堵塞係因混凝土流入(假設語
13 氣，被告否認之)，亦係因原告前開通氣管越界等違規情形
14 所致，惟查，本件原告係於系爭建物違法搭設鐵皮加蓋之違
15 建，倘有漏漿(假設語氣，被告否認之)亦因鐵皮擋住而無
16 法妥善處理，是原告對於損害之發生與擴大應與有過失，亦
17 應依民法第217條規定減輕或免除賠償責任。縱系爭建物存
18 有糞管、水管堵塞之損害(假設語氣，被告否認之)，然原
19 告未舉證其損害範圍及金額(原告僅以系爭鑑定報告為證，
20 然系爭鑑定報告無證據能力，已如前述)，故原告此部分之
21 主張，亦屬無據。此外，原告雖陳稱有賠償租客不能使用馬
22 桶之賠償金云云，然原告並未舉證以實其說，所言已非可
23 採。況系爭建物能否順利出租，顯非客觀確定，亦非依一般
24 通常情形，即當然可得該預期利益，自難認係其所失利益。

25 2. 答辯聲明：

- 26 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 27 (2)如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。
- 28 (3)訴訟費由為原告負擔。

29 (二)、被告蕭婉玲：

- 30 1. 被告蕭婉玲為系爭建案之定作人，另被告晶鈺棧公司則為承
31 攬人，有工程合約書可佐，被告蕭婉玲合法程序委託被告晶

01 鈺棧公司承攬系爭工程，並已依約支付全數工程款項。所有
02 款項均直接匯入承攬人彭俊霖指定之帳戶，被告蕭婉玲遠住
03 桃園，並未參與施工過程進行任何干預或指示，亦無施工現
04 場之管理或控權，更無參與任何涉及損鄰的行為，而被告晶
05 鈺棧公司於施工時如有造成鄰損，依民法第189條規定即應
06 由承攬人晶鈺棧公司負責賠償，定作人即被告蕭婉玲不負損
07 害賠償責任。另本件東展公司則與被告蕭婉玲無關，被告蕭
08 婉玲之系爭工程，並未交由東展營造承作，而係發生本件訟
09 爭之後，被告晶鈺棧公司之彭俊霖才要求被告蕭婉玲與東展
10 公司另訂虛偽不實之工程合約書，而被告蕭婉玲並不知前來
11 系爭建案施工之人，究為晶鈺公司抑或東展公司之員工；本
12 案自起訴至今已歷時一年半之久，原告追加蕭婉玲為被告，
13 實屬不當指控。

14 2. 答辯聲明：

15 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 (2)如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

17 (3)訴訟費由為原告負擔。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)、原告邢煒晟為門牌號碼新竹市○○區○○路000巷0弄00號建物
20 (即系爭建物)之所有權人，原告以系爭建物經營出租套房
21 為業。

22 (二)、系爭建物鄰地(地號：新竹市○○段○○段000地號土地)
23 之所有權人為蕭婉玲，且系爭建物鄰地新建系爭工程之起造
24 人亦為蕭婉玲。

25 (三)、系爭建物於系爭建案進行建造後，因施工不慎，而發生管線
26 堵塞、頂樓鐵皮受混凝土擠壓內凹、頂樓房間因鐵皮踩破所
27 致漏水、系爭建物前後遮雨棚受損破裂及後陽台無法排水等
28 情事。

29 四、本件爭點：

30 (一)、系爭建物之糞管、排水管發生堵塞、頂樓鐵皮內凹、頂樓房
31 間因鐵皮踩破所致漏水、前後遮雨棚受損及後陽台無法排水

01 等情事，是否為系爭建案施工不慎、澆置混凝土爆模所致？
02 (二)、原告請求被告晶鈺棧公司與被告蕭婉玲、東展公司負連帶損
03 害賠償責任，有無理由？修復系爭建物因系爭建案施工所致
04 上開損害之方式及費用為何？

05 五、本院之判斷：

06 (一)、原告主張其為系爭建物之所有權人，原告以系爭建物經營出
07 租套房為業。系爭建物鄰地即新竹市○○段○○段000地號
08 土地之所有權人兼系爭建案之起造人為被告蕭婉玲等情，業
09 據提出房屋租賃契約書、建物所有權狀影本、系爭建案土地
10 謄本為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真
11 實。

12 (二)、原告復主張被告蕭婉玲為系爭建案之起造人，被告晶鈺棧公
13 司、東展公司為系爭建案之承造人，原告所有系爭建物，因
14 系爭建案進行建造後，因施工不慎，而發生管線堵塞、頂樓
15 鐵皮受混凝土擠壓內凹、頂樓房間因鐵皮踩破所致漏水、系
16 爭建物前後遮雨棚受損破裂及後陽台無法排水等情事，為被
17 告所否認，並以前揭情詞置辯。就本件爭點論述如後：

18 (三)、系爭建物之糞管、排水管發生堵塞、頂樓鐵皮內凹、頂樓房
19 間因鐵皮踩破所致漏水、前後遮雨棚受損及後陽台無法排水
20 等情事，是否為系爭建案施工不慎、澆置混凝土爆模所致？

21 1.系爭建物於系爭建案施工後，依原告提出之社團法人桃園市
22 土木技師公會鑑定，鑑定報告記載：

23 (1)鑑定標的物之構造、用途及現況概述：本鑑定標的物為新竹
24 市○區○○路000巷0弄00號舊透天加強磚造建築物，原使照
25 用途為住宅，屋主規劃成出租套房而增設部份隔間及對應之
26 水電配管等設備已多年，共有八個房間，分別為：1樓-A房
27 (出租)、B房(自行作為倉庫使用)；2樓-C房(出租)、
28 D(出租)；3樓-E房(出租)、F房(出租)、G(出租)；4
29 樓-H房(自行作為客房使用)，詳附件五-鑑定標的物平面
30 配置圖(依原使照圖修正隔間牆等，以符現況)。

31 (2)鑑定結果及分析：本案鑑定會勘時，事先請申請人準備提供

01 標的物之使照圖說，以利對照與現況隔間出租套房使用情形
02 之差異，針對標的物通氣管、廢（排）水管、糞（污）水管
03 已形成之堵塞損壞情形，進行調查，以內視鏡攝影方式伸入
04 標的物之排水管及污水管內，進行攝影、觀察及紀錄，並依
05 序將攝影位置拍照紀錄，過程先於四樓依序檢測垂直向排水
06 幹管，編號分別為廢3(排水管)、廢2(排水管)、糞2(污水
07 管)、糞1(污水管)、廢1(排水管)，再至各房間檢測地板
08 排水片及馬桶排水管以核對前述幹管檢測結果；另外，結合
09 訪談本案鑑定申請人，綜合判斷損害原因、責任、歸屬及評
10 估損害之修復費用；鑑定結果整理成附件六-損害紀錄及損
11 壞示意圖、附件七-損害部位檢測相關照片、影片、附件八-
12 損害修復數量及數量計算表、附件九-修復方式及注意事
13 項。

- 14 (3)鑑定結論及建議：①本案申請人標的物作為出租套房，已行
15 之有年，以出租性質功能而言，標的物之廢水管、糞水管應
16 維持正常使用狀態。②由本鑑定案標的物於附件四照片4-4
17 至4-6可見，鄰地新建案施工自一樓至五樓間（與標的物相
18 接處），皆無依法規定設置碰撞距離之保麗龍，倘有設置，
19 該保麗龍厚度約5cm，緊貼於標的物外牆，即便澆置混凝土
20 有爆模情事，混凝土理應往建案基地流，不應往鄰房湧入。
21 ③鄰地新建案施工前標的物四樓原通氣管突出側牆>5cm(5cm
22 是碰撞距離的保麗龍厚度)，建商在依法規定設計設置前，
23 必需考量此點，倘鄰地建商有依照一般工程慣例之敦親睦鄰
24 原則，告知鄰房（即鑑定申請人），施工前後必定會保留鄰
25 房通氣管功能，先行將其遷移，並於通氣管口適當以鋼網保
26 護，即便沒遷移但有鋼網保護，即使發生爆模混凝土流出，
27 依混凝土之內容物含骨材及其坍度特性，也不致造成如今嚴
28 重之堵塞。④本案鑑定技師恰於110年於鄰近之西大路97巷1
29 6號處，經歷新建案-宸譽好薪晴，該建案即是舊建物拆除重
30 建緊鄰舊鄰房之案例，該案依法設置碰撞距離，並且為保障
31 建商及12號鄰房彼此權益，自行向技師公會申請鄰房鑑定，

01 且完工後，鄰房損害，依施工前後之現況鑑定報告執行鄰損
02 賠償，毫無爭議。綜上1-4本鑑定案之附件損害修復數量及
03 賠償數量計算表之肇事責任應屬鄰地新建案之起造人、承造
04 人無誤等情，有社團法人桃園市土木技師公會113年8月30日
05 桃土技字第1130002247號卷在卷可稽(本院卷(二)第319-330
06 頁)。

07 2.復佐以系爭鑑定報告之鑑定技師楊岡順於本院審理中證稱：
08 我跟申請人初步先做訪談，訪談他的需求和對現況做一些溝
09 通了解，系爭建物在之前是一個承租的狀態，有租客住在那
10 裡，申請人本身沒有住在那裡，他的租客在那邊生活，有長
11 期出租，就表示原本屋子是在使用的狀態，據申請人所述，
12 他的管線有一些阻塞、完全不通的情況，所以要了解管子內
13 的狀況，要找專業的內視鏡廠商來做現場的調查，我鑑定的
14 方式，主要是用內視鏡伸入管線去確定堵塞的原因，內視鏡
15 廠商是我在業界曾經配合過的廠商，他在業界算是有相當豐
16 富的經驗。鑑定前有請申請人提供原來的建照圖，就是原來
17 連棟建築物的使用執照平面圖，所以在鑑定報告內的附件五
18 有這些平面圖，而鑑定的過程和結果，有阻塞的房間是4樓
19 跟3樓，我們從4樓跟3樓跟所有管線的內視鏡結果去判斷，
20 可以先看一下附件五E-3、E-4、E-5這些照片平面圖，也就
21 是我把現場的隔間恢復成現況的大致上情況，我們看這些平
22 面圖照片，上方是指正面的高翠路，以建築的習慣，看圖是
23 面對房子看的，系爭建物在最左側，新建案也在最左側，在
24 左側的左側，我們可以發現結論是，系爭建物的阻塞情況是
25 鄰近隔壁新建案的房間的管線有阻塞，跟整批4棟連棟另外
26 一邊鄰居鄰房的房間的管子是沒阻塞的，所以我們從這5支
27 通氣管，依序是廢3、廢2、糞1、糞2、廢1，從這5支管內視
28 鏡的結果，可看到在4樓跟3樓的房間阻塞是因為有大量的
29 混凝土，而最關鍵的一點是，系爭建物在鄰近新建案沒有進
30 場之前是一個出租正常使用的狀況，我們從內視鏡看到的通
31 暢的管，在隔壁鄰居那一邊的管子，管子內的髒污狀況也是

01 屬於正常的，或是興建的時候所留下的薄薄水泥漬，跟新的
02 混凝土是不一樣的，這個我們在內視鏡的影片內也可以看得到，
03 相關這些影片跟影片的結果敘述，在鑑定報告內相當清楚。鑑定報告內附件六（本院卷(二)第350-352頁）就是透過
04 內視鏡去檢視系爭建物的排水管包含污水管及廢水管之後，
05 所整理出來管線內有堵塞的情況，可以看附件六的F-3示意
06 圖（本院卷(二)第352頁），因為整個鑑定過程有點複雜，我
07 們用這張圖左上方的顏色和圖例去說明，顏色就是用灰色和
08 橘色去分辨廢水管和糞管這兩種管，我們透過內視鏡去檢視
09 排管功能之後，從上往下、1樓到4樓，每個管子都有標示樓
10 地板的高度，從垂直面來看，從上而下這樣看，管子如果有
11 塞住是打叉叉，如果具排放功能是打圈圈，如果是排放功能
12 內視鏡看不到就打問號，如果可以確定看到有混凝土塞滿管
13 是綠色的，所以這個示意圖看出來最左側這支廢3管整支是
14 通暢的，4個圈圈，1樓到4樓都是圈圈，廢2管從1樓的1米以
15 上是通暢的，但是在最底下1米的高度，在鑑定報告內有測
16 試到，我透過廢3去量測到每一支管子的長度，所以才能推
17 測廢2混凝土塞滿管的高度大約是1米的高度，這個1米的高
18 度是從通暢的廢3這樣來的，因為我們內視鏡都是從最上面
19 屋突那個地方的通氣管（不管是廢水管、排水管的幹管的最
20 上方這一段都會通氣，要讓它排水通暢，在屋突那一段，鐵
21 皮屋跟隔壁新建案相連接那個地方叫通氣管）進去的，所以
22 內視鏡都是從上而下，這樣子去進行，廢2管是有通到幾乎
23 到最下方，才看到混凝土全部是滿的，如果這個房子是在正
24 常使用，這個房間都跟這支排水管有關係，他也不會發現房
25 子塞了，正常的排水功能不能用，接著是糞2，糞2是在通氣
26 管那一段就塞住了，完全塞住，內視鏡也進不去，所以在糞
27 2這邊底下都是打問號，因為內視鏡必須從上而下，所以這
28 整支管都看不到，接下來是糞1，糞1從上端孔隙進去可以看
29 到它的情況，有積水的情況，跟最底下混凝土飽滿塞滿管的
30 地方，大約也是1米的深度，這是內視鏡看到這5支管子垂直
31

01 面的一個情況，不能檢視的就是打問號，可以檢視的結果呈
02 現在上面，這是根據影片所摘錄結論下來的示意圖。系爭鑑
03 定報告附件四D-4頁（本院卷(二)第341頁）最右下角有一張看
04 起來是GOOGLE的照片，這張GOOGLE照片顯示的就是我剛才所
05 提到系爭建物糞1管、廢1管、糞2管、廢2管及廢3管的位
06 置，在建築物的排水管系統內，最上方突出來鐵皮屋的這一
07 段管子叫通氣管，要保持每一支管子正常的排放功能，依序
08 我標示在這個圖上面，從這張GOOGLE圖上面可以看出來，在
09 鄰近新建案還沒有進行之前，這幾支通氣管是突出鐵皮屋
10 的，也可以看到隔壁是空地，D-4頁照片編號4-6有3張照
11 片，這3張照片遠近去拉，可以看得出來隔壁新建案的基地
12 是空的，還沒有興建，可以看到這幾支管子在那裡，原來系
13 爭建物是正常的租屋情況在使用，而我剛剛有提到，一個新
14 建案如果要鄰近系爭建物，在設計上要有碰撞距離，碰撞距
15 離如果是5公分、6公分，我們從建物的室內在做內視鏡的時
16 候，可以看到這些管子光是直徑都已經有6公分以上，有的
17 是4吋管、有的是3吋管不等，污水糞便管會比較大，大約10
18 公分，我們可以看到突出鐵皮的尺寸應該都是比直徑略大，
19 不會低於6公分、5公分，所以表示這些管子突出的情況是超
20 出碰撞距離的，也就是說，這些管子從鄰近新建案開發興建
21 之前，它是佔到別人的地，如果新建案要興建動工，通常都
22 會敦親睦鄰，會去跟隔壁做協商，不能讓隔壁的房子不能
23 住，污水管、糞便管塞住了，所以會先去跟他溝通，但是我
24 去問申請人，新建案的建商沒有跟他做這方面的溝通，這些
25 通氣管如何保持通暢和遷移的事情。我在鑑定的時候戶外已
26 經看不到我剛才提到的這些污水管或廢水管，通氣管現在只
27 保留在鐵皮內，戶外沒有看到突出來的部分，我做鑑定的時
28 候是在屋子內，屋外我有去看，管子是沒有突出鐵皮的，是
29 在屋子內。屋外已經被鄰房的新建案建物緊鄰了，它的高度
30 後半段已經蓋掉了，它的房子後半段比系爭建物還要高，我
31 的意思是新建案的屋突部分比系爭建物還要高，所以後半段

01 的污水管或廢水管的通氣孔已經被蓋掉了，看不到了。系爭
02 鑑定報告附件七G-11照片（本院卷(二)第364頁），上面註記
03 「四樓鄰地新建案側，鐵皮屋外牆明顯變型、內凹；且鐵皮
04 與鄰地新建案未設置碰撞距離之保麗龍，該空間充滿已硬化
05 之混凝土，即是112年6月7日鄰地建案5F（R1F）施工澆置混
06 凝土爆模所造成」等語，是因為在現場我也有徒手去敲這個
07 鐵皮，目視可以看到這個鐵皮即我用紅色框框框起來的部分
08 是往屋內方向凹的，也就是往右側凹，然後去敲它，它是實
09 心的，但靠近高翠路這邊的鐵皮去敲它是空心的，所以可以
10 判斷這邊一定是擠滿混凝土，去隔壁看，這邊就是擠滿的，
11 整個空間是充斥混凝土的，因為鐵皮不會無緣無故就局部往
12 內凹，可以判斷是新建案那邊看得到的混凝土擠過來的。擠
13 壓的原因無非是混凝土有外漏，外漏出鋼網牆的鋼模（改
14 稱）鋼網牆的網狀模，它不是鋼模，它是一個網狀模。系爭
15 鑑定報告第2頁（本院卷(二)第325頁）第5點有說明「該建案
16 於112年6月7日的結構體施工澆置5樓（5FL-6FL）混凝土；
17 發生爆模混凝土溢漿之情形，倘有設置保麗龍作為碰撞距離
18 且鋼網牆模固定良好，不應發生爆模混凝土漫流情形」，假
19 設在兩棟建物之間有設置保麗龍作為碰撞的緩衝，該保麗龍
20 本身也會有類似板模的效果，可以阻止混凝土外流的時候往
21 系爭建物流，我之前在西大路建案的經驗，設置碰撞距離主
22 要是保麗龍，還要靠隔壁舊房子的牆來當作外模支撐，還要
23 進到隔壁屋內去做鋼管斜支撐，來撐住這個牆，讓這個牆來
24 當新建案的外模，不至於爆模，我相信建商對這個模板當初
25 在施工的時候都有考量過了，會用鋼網牆，也是不想去到鄰
26 房裡面，隔戶牆最外面的外牆也許是磚牆，他不想磚牆出問
27 題，或是RC牆也好，他不想去動到它，所以他才用鋼網牆，
28 但碰撞距離他之後要怎麼設置，我不曉得他們怎麼設計的，
29 我只提供我的經驗跟工程慣例的作法，必須有設置碰撞距
30 離，如果設置碰撞距離的保麗龍，它也有外模的功能，只要
31 其他相關支撐好，讓他能夠安全灌漿、安全興建及施工，它

01 不會爆模，就不會有衍生的問題，我相信在施工的角度，他
02 原本也評估鋼網牆不會爆模，鋼網牆要爆模也不簡單，我不
03 知道他怎麼施工的，為何會爆模，這個原因太多了，也有可
04 能施工的人力量太大，焊接沒焊好也有可能，我不去探討他
05 施工不良的原因，但結果是鋼網牆失敗了，才會有混凝土溢
06 出來，混凝土溢出來跑哪裡去？就在沒有設置保麗龍的這個
07 空間，才會擠到系爭建物的鐵皮，不然系爭建物正常在生
08 活，隔壁蓋房子，系爭建物的鐵皮也不會無緣無故變形，系
09 爭建物2樓鄰近鄰居那邊的房間的管子，我們用內視鏡去
10 看，都沒有很多大量的混凝土，也沒有阻塞，房間也可以
11 用，靠近建物那邊的管線，4樓、3樓的，跟房子相關的，混
12 凝土進來了，房間的糞管、污水管就出問題了。我在同一段
13 下方有提到「經訪談申請人及工程經驗判斷，新建案承攬人
14 與鄰房（鑑定申請人）協商借用鄰房之共用牆（磚牆）及房
15 間內空間增加斜支撐未果」，意思就是要用碰撞距離加上鑑
16 定申請人他家的外牆來當模板，讓新建案可以施工，因為新
17 建案的結構體一定要有一個類似外模，他用鋼網牆焊接，就
18 表示他不需要有外模斜撐，整體是兩倍鋼網牆去灌結構體。
19 此處我提到的「房間內空間增加斜支撐」，意思就是如果要
20 用這種施工方法，必須要在鄰房即系爭建物的房間內部增加
21 斜支撐，才有辦法用這種方式作為新建案的外模使用，但實
22 際上系爭建物與本案鄰房的新建案並沒有使用該工法。我有
23 提到「建商決定使用鋼網牆工法需使用焊接固定，無法事先
24 設置保麗龍」，意思是因為新建案決定用鋼網牆，鋼網牆要
25 焊接，所以沒辦法在碰撞空間加設保麗龍，保麗龍一定得先
26 設，但保麗龍如果放下去，鋼網牆沒辦法做，因為鋼網牆所
27 有的固定都要用銲接，都會用電焊，隨時會著火，保麗龍非
28 常容易著火，所以根本沒辦法放，所以他那個空間就沒有
29 放，這個可以理解，這是我以工程的經驗去判斷的。系爭鑑
30 定報告第5頁（本院卷(二)第328 頁）就鑑定結論及建議第3點
31 的部分，關於如何判斷原先通氣管的長度是突出於側牆幾公

01 分，是要依照管徑去判斷，從內部看，現場那些通氣管還看
02 得到直徑。我在同一段下方有提到「倘鄰地建商有依照一般
03 工程慣例之敦親睦鄰原則，告知鄰房（即鑑定申請人），施
04 工前後必定會保留鄰房通氣管功能，先行將其遷移，並於通
05 氣管口適當以鋼網保護，即使發生爆模混凝土流出，依混凝
06 土之內容物含有骨材及其坍度特性，也不致造成如今嚴重之
07 堵塞」，意思是通氣管突出原來的鐵皮外側，如果建商有考
08 慮到，他佔了我的地，我要敦親睦鄰，我不要让他的管子功
09 能受到損失，我又能夠施工，我一定要去協商，我一定要去
10 跟他溝通，我把你的管改掉，改到室內去，不對外排氣，因
11 為通氣不一定要對外，因為鑑定申請人佔到人家的地，鑑定
12 申請人把他突出的管子佔到人家領空權的地還給人家是理所
13 當然的，以我做工程的角度，我要預防問題，我又要能夠解
14 決自己的問題，這是我事先必須該設想到的，我不要影響到
15 鄰房的正常居住使用功能，我工程又能夠順利進行，這是要
16 事先考量到的，我寫這段話的意思是說，如果有把這些通氣
17 管做遷移，且我這邊施工萬一有什麼狀況，不要讓我的東西
18 掉落他的通氣管，因為通氣管要保持通氣的功能，是開放
19 的，如果我怕我的東西掉進去，我要維持它的通氣功能，我
20 也可以設置網子把它覆蓋，像鋼網牆一樣，我也可以設網狀
21 的東西把管口開放的地方封起來，這樣大的東西就不會掉進
22 去，以混凝土的坍度特性，我相信做工程的都知道，混凝土
23 坍度可調高低，比較稠狀的時候，如果是一個網狀的東西，
24 它也流不進去，除非壓力非常大，它會進去一點點，漿會進
25 去，但也不至於骨材會掉進去，也不至於會大量掉到管子裡
26 面，再整個沿著管子的主幹管掉到1樓，變成塞滿1米的深
27 度，工程要事先預防，如果鄰房工程在施工前有考量到問題
28 的預防及鄰房的敦親睦鄰、溝通協調，去面對問題，也不至
29 於發生這麼大的問題。意思是說，倘若鄰房新建案有去溝
30 通，先暫時遷移通氣管的位置，或者是就算不遷移通氣管，
31 但有在管口設置鋼網保護的話，即使新建案發生爆模的情

01 況，也不至於發生像現在系爭建物嚴重的堵塞，因為施工爆
02 模是萬一，萬一爆模，混凝土流出來怎麼辦？如果這個通氣
03 管是面向新建案的基地，那就有這個可能性，如果我沒有通
04 知他，我就先把人家保護好，其實這個管子突出來是已經有
05 佔到新建案的領空權，所以我比較不能理解為何沒有事先把
06 這個問題去處理以及做事先問題的預防。依照剛才提示的系
07 爭鑑定報告的結論，可以得到一個結論，即系爭建物的廢水
08 管及污水管內混凝土堵塞的原因，是因為鄰房新建案施工的
09 混凝土溢流所造成，基本上從前面這些作證歸納的重點，原
10 來建物出租狀態正常使用，是租給租客在用，如果有問題，
11 一定會隨時跟房東說管子塞了、馬桶不通，但他正常使用
12 的情況之下沒有這些問題，也沒有頂樓這些鐵皮的變形問題
13 發生，在興建過程也有其他一些損害，在系爭鑑定報告內有
14 看到，1樓後方的地面上也有一些混凝土把後面的排水管塞
15 了，前面的遮雨棚也有打破的情況，當然施工造成這些小損
16 害是很難免的，但重點是他跟鄰房相接的這個地方的施工，
17 從系爭鑑定報告來看，損害已經造成了。就我的經驗是，如
18 果這個土地的地界剛好在他現在這個牆的外側，那碰撞距離
19 也是屬於新建案這邊的土地，不管怎麼樣，他的管子突出他
20 的牆壁外面，我個人判斷是申請人的管子佔到新建案的領空
21 權，如果新建案這邊有去討論、去提這個問題，你佔了我的
22 領空權，我幫你移好，不要影響你我，做事先溝通跟問題的
23 預防，現在管子不會有這麼多東西進去堵塞。但沒有事先去
24 溝通這些，現在問題發生了，那就是面對現在已經發生的問
25 題去解決，但隔壁申請人的房子不會無緣無故就一堆混凝
26 土，正常在使用也不會這麼多混凝土塞住，然後找這些通管
27 的廠商都沒辦法處理，現在這個問題還是在現場沒解決，他
28 的房子也不能租人。我講的意思是，他的管子已經佔到我施
29 工這邊的用地，一定會影響，我不能理解的是，我從申請人
30 訪談問到的是沒有建商去跟他談或提這些管子突出來的問題
31 跟如何解決，建商只是做他們的工程，建商做他們的工程，

01 那勢必這個管子一定會侵犯到，一定有切它，沒有切要怎麼
02 過？連牆壁都不會過，不要說保麗龍了，現在既然看到D-4
03 頁上方的照片，已經看到這2棟建築物的間距就是大約6公
04 分，那表示到上方管子突出來的地方一定會碰到這個牆壁，
05 它一定會影響到建商施工而被切掉，我判斷是建商施工的時
06 候切掉了，它保持一個開口，他沒有把通氣的這個地方封
07 掉，像我報告書內講的，先用網子，維持它可以通風，空氣
08 可以流動，但是有網子，那是不是即便我這邊爆模，也不會
09 流進去，也不會這麼嚴重？所以我才會說沒有事先預防問題
10 跟考量到仔細，這是工程上面角度的考量。申請人有告知我
11 他有找其他內視鏡的人員檢查，但他的那些內視鏡影片我不
12 予參考，因為我只針對我做的，申請人找的廠商我也不認
13 識，我找的廠商是我有配合過，我相信當下來做鑑定的廠
14 商，我找的廠商我也在場，鑑定的過程是我在主導，所以我
15 找內視鏡廠商是我在做，申請人找過的內視鏡廠商，他的任
16 何結果我都不予參考，所以我的整份鑑定報告包括平面圖、
17 管線及阻塞情況的判斷，最後我得到結論，這些舊管線申請
18 人也沒有提供配管方式給我，但我去調查、去看管子裡面的
19 情形，得到的結論是4樓、3樓有阻塞，3樓即便鄰靠鄰居、
20 不是靠新建案這邊也沒阻塞，2樓房間的管線沒阻塞，他的
21 幹管是靠另外一側，是沒有影響的，他是4間房子在銜接新
22 建案，是最邊邊這一間，另外相鄰那3間那邊2樓的房間都沒
23 有塞，他本來整棟都沒有塞，因為都有在住人，塞的情況就
24 是從頂樓的變形、混凝土的阻塞或主幹管內會積水，從這些
25 內視鏡看的結果判斷，大致上應該就是隔壁新建案沒錯，不
26 然管子內那麼大量的混凝土是怎麼來的？如果是本來就有
27 的，那些租客如何正常生活？混凝土它是稠狀的，至於它之
28 所以會流動，就有點像土石流，是被擠壓，後方混凝土的量
29 一直來，前方就被推著走。像這一類的混凝土，跟我剛剛有
30 提到興建的時候，可能會有一些殘留在管壁的水泥清漿，他
31 們長的樣子不一樣，在新建案即便有髒污的污漬或水泥漿水

01 留在原來的廢水管、排水管、糞管的管壁，它很薄，而且那
02 個痕跡可以看得出來不會佔用管子的斷面，但現在內視鏡看
03 到的，很多斷面都已經被混凝土佔掉了，甚至塞滿管的都
04 有。水泥砂漿不會像預拌混凝土裡面有石頭、有骨材，一般
05 混凝土裡面有骨材才會變成一大桶，水泥砂漿不至於變成比
06 較大桶流不動，塞住管子整個斷面。我當時做鑑定的時候，
07 內視鏡是從管子直接往下照，垂直往下，我並沒有往側邊或
08 往他那邊繼續去，因為是要看管子內的阻塞情形，我不是要
09 去判斷管子有沒有切，我是要判斷管子內有無阻塞、有無混
10 凝土、如何阻塞、塞的管線跟哪個房間有關係，去做一些事
11 實的澄清跟求證，內視鏡是直直的從每一支管子從上往下，
12 我要檢查的是管子內有無混凝土，如果有的話，為何會有混
13 凝土，而且鐵皮變形了，因為有大量的混凝土，當下的情形
14 沒辦法去直播，我們只能用因果關係去判斷，是混凝土在那
15 邊擠鐵皮才變形的等語(本院卷(三)第24-51頁)。

16 3. 綜上以觀，系爭鑑定報告雖係原告自行向桃園市土木技師公
17 會申請鑑定，由桃園市土木技師公會派案給楊岡順技師（下
18 稱系爭鑑定人）進行鑑定，然系爭鑑定人是桃園市、臺北
19 市、臺灣省土木技師公會之會員，且系爭鑑定人與兩造並無
20 任何親誼仇怨關係，尚難認有何不當之處；證人郭士群亦具
21 結證稱：其以內視鏡檢測，亦有管路內有水泥堵塞情形，並
22 有影片可佐（本院卷(二)第212-229、183頁）；至於證人許真
23 仁並未以專業儀器檢視，其於頂樓查看排氣管洞口亦有發現
24 水泥（本院卷(二)第231頁），則系爭鑑定報告經鑑定人本其
25 專業知識所為鑑定，應認上開鑑定結果系屬可採。是以系爭
26 建物之糞管、排水管發生堵塞、頂樓鐵皮內凹、頂樓房間因
27 鐵皮踩破所致漏水、前後遮雨棚受損及後陽台無法排水等情
28 事，為系爭建案施工不慎、澆置混凝土爆模所致，堪以認
29 定。

30 4. 至被告晶鈺棧公司、東展公司固抗辯系爭鑑定報告書未經兩
31 造合意或法院囑託，系爭鑑定人亦未如同法院選定之鑑定人

01 於鑑定人於鑑定實施前具結，又系由原告給付報酬予系爭鑑
02 定人且整個鑑定過程均係由原告單方提供資訊予系爭鑑定
03 人，則系爭報告之中立性又妥當性有疑，系爭報告應不具證
04 據能力，而系爭鑑定人亦受原告影響而有偏之虞云云(本院
05 卷(三)第108頁)。惟查，本件兩造原合意由本院囑託社團法人
06 新竹市建築師公會進行鑑定，然經上開公會函覆本院分析本
07 案資料不齊尚有諸多疑點，無法就原告系爭建物糞管、水管
08 堵塞是否由於被告左鄰興建房屋施作所造成而進行鑑定，有
09 新竹市建築師公會113年2月21日竹市建師鑑(112083)字第16
10 42-3號函及說明書在卷可佐(本院卷(二)第47-51頁)；原告復
11 聲請本院囑託社團法人桃園市土木技師公會進行本案鑑定
12 (本院卷(二)第260頁)，經桃園土木技師公會函知本院：先
13 前原告自行來桃園土木技師公會申請鑑定，當時有告知原告
14 說先行鑑定之後，如果法院發函囑託鑑定就不會再接案，故
15 桃園土木技師公會退回本院之囑託，被告就桃園土木技師公
16 會所出具之鑑定報告書，形式上真正並不爭執，故應具有私
17 文書之證據能力；前開鑑定報告書不僅係經土木技師專家所
18 製作而成，且於鑑定時，系爭鑑定人亦是經由桃園市土木技
19 師公會選任鑑定人，並非原告指定之鑑定人，且系爭鑑定人
20 使用之內視鏡廠商是系爭鑑定人在業界曾經配合過有相當經
21 驗之廠商，並非原告自行委請之內視鏡廠商，並無顯然偏頗
22 情事，再者，系爭鑑定人亦經到院，就本案相關鑑定過程、
23 要旨、依據、結果及分析、結論及建議，且就系爭建物損害
24 之發生與被告施作系爭建築案有因果關係等情均證述綦詳，已
25 如上述，被告晶鈺棧公司、東展公司仍執此認系爭鑑定報告
26 無證據能力，顯屬無據。

27 5.另被告晶鈺棧公司、東展公司雖抗辯本件原告係於系爭建物
28 違法搭設鐵皮加蓋之違建，倘有漏漿，亦因鐵皮擋住而無法
29 妥善處理，是原告對於損害之發生與擴大與有過失，應依民
30 法第217條規定減輕或免除賠償責任等語(本院卷(三)第109-11
31 0頁)，然被告晶鈺棧公司、東展公司就前開抗辯未舉證明，

01 且被告晶鈺棧公司、東展公司既有建築專業，就此等問題於
02 施工前，即應先行考量，再行施工，且係因混凝土擠壓鐵皮
03 至其變形等情，業據證人楊岡順證述在卷，被告上開抗辯，
04 尚不足憑。

05 6.從而，系爭建物之糞管、排水管發生堵塞、頂樓鐵皮內凹、
06 頂樓房間因鐵皮踩破所致漏水、前後遮雨棚受損及後陽台無
07 法排水受損之事實，為系爭建築施工不慎、澆置混凝土爆模
08 所致，自屬可採。

09 (四)、原告請求被告晶鈺棧公司與被告蕭婉玲、東展公司負連帶損
10 害賠償責任，有無理由？

11 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
12 但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他
13 人之權利者，連帶負損害賠償責任；承攬人因執行承攬事
14 項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責任。但
15 定作人於定作或指示有過失者，不在此限。民法第184條第2
16 項、第185條、第189條定有明文。次按土地所有人開掘土地
17 或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使
18 鄰地之工作物受其損害，民法第794條定有明文。上開規定
19 係保護他人維持社會公共利益之規定，土地所有權人違反此
20 項規定者，應推定其有過失，並依民法第184條第2項規定，
21 負侵權行為責任。又土地所有權人將開掘土地或建築工程，
22 發包由承攬人施作，如有違反民法第794條規定之情事，若
23 未能舉證證明其無過失，仍應負損害賠償責任，不得因由他
24 人承攬施作而免其義務（最高法院109年度台上字第1549號
25 民事判決意旨參照）。再按定作人就承攬人因執行承攬事
26 項，須對第三人負侵權行為損害賠償責任，依民法第189條
27 但書規定，僅以定作或指示有過失者為限。是定作人對於定
28 作及工作之指示，負有注意義務，其於此有過失者，仍應負
29 責。而定作人定作整建建築物時，該工程之挖土施工足以動
30 搖鄰地、房屋，為一般人皆知之事。是定作人委託交付承攬
31 人設計、施工時，均應注意承攬人之能力，並應注意工程之

01 進行安全，以免加害於鄰地，如有怠於注意之情形，即為定
02 作或指示有過失（最高法院112年度台上字第791號民事判決
03 意旨參照）。又按縱使土地所有人或定作人非建築設計之專
04 家，而與他人合作或委由他人承攬設計，惟土地所有權人或
05 定作人依法令既負有為特定事項之義務，則其使他人代為該
06 事項時，亦應就該他人之過失或不適當之履行，負其全責，
07 不得因該他人之代為履行而免其義務（最高法院72年度台上
08 字第2225號民事判決意旨參照）。另按共同侵權行為人間不
09 以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟
10 各行為人之過失行為均為其所生損害之共同原因，即所謂行
11 為關連共同，亦足成立共同侵權行為。

12 2.原告主張被告東展公司與晶鈺棧公司承攬系爭建案，雖為被
13 告所否認，被告晶鈺棧公司與東展公司辯稱：東展公司為系
14 爭建案之承攬人，被告晶鈺棧公司之法定代理人彭俊霖雖有
15 至現場顧工地並承接部分工項，但被告蕭婉玲後續確未與被
16 告晶鈺棧公司依其與晶鈺棧公司簽立之工程合約書第4條第2
17 項簽署營造之工程合約云云(本院卷(三)第59-60頁)；被告蕭
18 婉玲辯稱：我只是委託晶鈺棧公司由彭俊霖負責進行施工，
19 並且已依約支付工程款項等語（本院卷(三)第121頁）。然被
20 告東展公司自承確為系爭建案之承造人，並提出被告蕭婉玲
21 與承攬廠商東展公司於111年10月5日簽署之工程合約書、切
22 結書、估價單及被告住宅新建工程告示牌照片列印本可佐
23 (本院卷(二)第75-82頁、本院卷(三)第61頁)，細繹111年10月5
24 日簽署之工程合約書，記載東展公司承攬系爭建案，其合約
25 書及估價單上承攬商欄位並蓋有東展公司及法定代理人之大
26 小章，而系爭建案之告示牌照片，其施工廠商(承造人)欄位
27 亦記載為東展公司及法定代理人李怡慧；再觀被告蕭婉玲亦
28 稱其將系爭建案包由被告晶鈺棧公司承攬，並提出其與被告
29 晶鈺棧公司簽立之系爭建案之工程合約書及建築結構裝修工
30 程預算書（階段付款表）(本院卷(二)第405-411頁)，其合約
31 書上承攬人記載為晶鈺棧公司，並蓋有晶鈺棧公司及法定代

01 理人之大小章，就建築結構裝修工程預算書上記載工程進
02 度/工程款欄位有1至8樓之灌漿完成施作進度(本院卷(二)第41
03 1頁)；再者，原告發現其所有系爭建物受損害時，亦以通訊
04 軟體LINE向被告晶鈺棧公司之法定代理人彭俊霖或其配偶協
05 調，對於現場施作狀況亦經被告晶鈺棧公司之法定代理人彭
06 俊霖到庭時證述明確，可見被告晶鈺棧公司與東展公司均為
07 系爭工程之承造人。又系爭建物之糞管、排水管發生堵塞、
08 頂樓鐵皮內凹、頂樓房間因鐵皮踩破所致漏水、前後遮雨棚
09 受損及後陽台無法排水等情事，既為系爭建案施工不慎、澆
10 置混凝土爆模所致，晶鈺棧公司、東展公司承攬施作系爭建
11 案，自應依民法第184條第1項前段規定負侵權行為損害賠償
12 責任。

- 13 3.原告主張被告蕭婉玲為系爭建案之土地所有權人兼起造人並
14 提出土地謄本為證(本院卷(三)第57頁)，亦為兩造所不爭，被
15 告蕭婉玲固指稱：我並非施工方，而是該建案的訂作人，我
16 只是委託晶鈺棧建設有限公司由彭俊霖負責進行施工，並且
17 已依約支付工程款項，所有工程細節都由承攬方負責，我沒
18 有參與施工，沒有指揮或監督工地，對於具體施工方式、工
19 程管理完全沒有介入的權限跟行為，這件事情是因施工導致
20 的，應該由施工的承攬方負責，我既沒有過失，也沒有參與
21 施工(本院卷(三)第121頁)。惟被告蕭婉玲既為系爭建案之
22 定作人，在其所有土地上營造設置建築物，依民法第191條
23 第1項、第794條規定，負有督促東展公司與晶鈺棧公司施工
24 應盡必要之注意義務，施作適當防護或安全措施以防鄰損之
25 義務，竟疏未對東展公司與晶鈺棧公司施作系爭工程為完全
26 之指示及監督，東展公司與晶鈺棧公司施作系爭建案，因施
27 工不慎、導致澆置混凝土爆模，致使系爭建物之糞管、排水
28 管發生堵塞、頂樓鐵皮內凹、頂樓房間因鐵皮踩破所致漏
29 水、前後遮雨棚受損及後陽台無法排水受損之損害，原告因
30 此受有損害，原告依民法第184條第2項、第191條第1項、第
31 185條規定，請求被告蕭婉玲應與東展公司、晶鈺棧公司負

01 共同侵權行為連帶賠償責任，洵屬有據。

02 (五)、修復系爭建物因系爭建築施工不慎所致上開損害之方式及費
03 用為何？

04 1.按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少
05 之價額，民法第196條定有明文。又負損害賠償責任者，除
06 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之
07 原狀；前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
08 用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明
09 文。是以物被毀損時，被害人依民法第196條請求物因毀損
10 所減少之價額，自非不得以修復費用為其估定之標準（最高
11 法院77年度台上字第1036號民事判決意旨參照）。

12 2.原告得請求被告連帶賠償之項目及金額：

13 (1)原告於112年7月8日發現房內糞水回流堵塞，旋即聯繫一二
14 三工程行檢修，一二三工程行於同月9日至系爭建物以內視
15 鏡檢測管線，檢修費用為35,000元，有收據1紙在卷可憑(本
16 院卷(一)第15頁)，此部分屬必要費用，應予准許。

17 (2)系爭建物損害修復費用，經社團法人桃園市土木技師公會評
18 估須修繕項目有廢、污水幹管4組、一樓後院地板排水片混
19 凝土堵塞、四樓鐵皮屋側牆材料、四樓鐵皮屋側牆工資、四
20 樓鐵皮屋屋頂泡綿浪板工料、包角收邊、一樓前院遮雨棚、
21 一樓後院遮雨棚，以上項目合計為768,663元(含稅)，計算
22 表詳如鑑定報告附件八(本院卷(二)第370-372頁)，係系爭建
23 物損害檢修及所生回復原狀之必要費用，亦有系爭鑑定報告
24 可佐，此部分請求自屬可採，被告亦未爭執，此部分自屬必
25 要費用。

26 (3)系爭建物房屋租金損失：

27 原告主張經評估受影響之房間為F房間、G房間、H房間共3
28 間，一間房間租金為5,000元計算，估受影響期間為自112年
29 6月起至113年12月止，合計19個月，故計算系爭建物房間不
30 能出租原告所受損害為285,000元(計算式：5,000元×19月×3
31 間=285,000元)。依系爭鑑定報告書鑑定標的物之構造、用

01 述及現況概述，系爭建物為舊透天加強磚造建築物，原使照
02 用途為住宅，屋主規劃成出租套房而增設部份隔間及對應之
03 水電配管等設備已多年，共有8個房間，佐以原告所提系爭
04 建物F、G、H之房屋租賃契約書影本(本院卷(一)第97、109、1
05 19頁)，其租賃期間分別為112年間、102年間、102年間，租
06 金分別為5,500元、6,300元、5,500元，可見系爭建物F房間
07 在112年6月間發生系爭鄰損事件前，確有出租與他人使用之
08 情事，112年間承租系爭建物F房間之承租人吳柏諭到庭具結
09 證稱：我曾經向邢煒晟租過房子，好像在交大附近，房子曾
10 經被水泥灌漿灌爆，灌到房間來，然後排水系統有堵住，我
11 在房間，是我自己看到的，原告有賠住的費用給我，是直接
12 抵銷住的費用，就是那1、2個月不用付房租，出問題之後就
13 不用付了，後面也沒有辦法住，因為那個沒辦法修好，而且
14 約也快到了，我就搬走了等語(本院卷(三)第118-119頁)，顯
15 見系爭建物F房間在112年6月間發生系爭鄰損事件前，確有
16 出租與他人使用之情事，且系爭建物自112年6月間受損害時
17 起，即未再收取租金；本院衡酌原告長期出租套房收益，因
18 系爭鄰損事件造成系爭建物，有生活上之不便，原告亦無法
19 再將系爭建物F、G、H房間之出租與他人使用，其受有租金
20 損失甚明。而原告主張受影響的共3間房間，租金為5,000元
21 估算尚屬合理，亦經系爭鑑定報告鑑定人認定同前，原告估
22 算受影響期間至113年12月止，共19個月，租金損失費用為2
23 85,000元(計算式：5,000元×19月×3間=285,000元)，尚屬合
24 理，應予准許。

25 (4)原告支付系爭鑑定報告之鑑定費用(含鑑定及內視鏡檢測)
26 共115,000元乙情，有社團法人桃園市土木技師公會鑑定損
27 害修復數量及費用計算表在卷可佐(本院卷(二)第370頁)。

28 (5)小結：原告得請求被告連帶賠償之金額為1,203,663元(計算
29 式：工程行內視鏡檢修費用35,000元+系爭建物損害修復費
30 用768,663元+租金損失285,000元+鑑定費用115,000元=1,20
31 3,663元)。

01 (六)、復按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
02 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
03 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
04 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
05 他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，
06 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
07 利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
08 據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第2項、第233條
09 第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告之請求，係以
10 支付金錢為標的，未約定利率，原告請求自本案聲請狀繕本
11 送達最後一位被告即113年9月25日送達於被告委任之訴訟代
12 理人之翌日即113年9月26日起至清償日止，按年息百分之5
13 計算之利息，為有理由，應予准許。

14 (七)、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條
15 第1項、第2項、第794條、第800條之1準用第794條等規定起
16 訴，請求被告晶鈺棧公司、蕭婉玲、東展公司應連帶賠償1,
17 203,663元，及自113年9月26日起至清償日止，按年息5%計
18 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
19 由，應予駁回。

20 六、本件原告勝訴部分，原告及被告均陳明願供擔保請准宣告假
21 執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金
22 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依
23 附，應予駁回。

24 七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
25 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
26 列。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日
29 民事第一庭法 官 林麗玉

30 以上正本係照原本作成。

01 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，並
02 繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 12 日

04 書記官 高嘉彤