臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第343號

原　　告　林碧芬
　　林秀桂
訴訟代理人　江政穎
原　　告　廖金鐘
訴訟代理人　趙應康
原　　告　張芳青
上4原告共同
訴訟代理人　何謹言律師
　　魏憶龍律師
上 1 人
複代理人　　黃乃芙律師
被　　告　大陸工程股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　殷琪
訴訟代理人　馮俊堯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告林碧芬新臺幣壹佰零壹萬貳仟參佰參拾壹元，及自民國一百零七年七月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告林秀桂新臺幣玖拾參萬陸仟陸佰壹拾元，及自民國一百零七年七月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告廖金鐘新臺幣玖拾壹萬捌仟陸佰壹拾捌元，及自民國一百零七年七月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、被告應給付原告張芳青新臺幣玖拾萬壹仟壹佰柒拾貳元，及自民國一百零七年七月二十七日起至清償日止，按年息百分

之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由原告林碧芬負擔百分之十二、原告林秀桂負擔百分之十三、原告廖金鐘負擔百分之十四、原告張芳青負擔百分之十四，餘由被告負擔。

七、本判決原告勝訴部分，於原告各以附表一「假執行擔保金額」欄所示金額為被告供擔保，各得假執行；但被告如各以附表一「免假執行擔保金額」欄所示金額為原告供擔保，各得免為假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告等人分別為附表2各建物（下合稱系爭建物）所有權人。被告於民國105年10月至106年間在系爭建物坐落基地之鄰地上承造興建「璞真碧湖畔」建案，負責該建案之實際興建工作（下稱系爭工程），於施工期間，未盡相關注意義務，致生臺北市內湖區麗山街17巷道路受損，除使系爭建物基地下陷高達11.5公分，每遇雨即有雨水流入系爭建物，並造成系爭建物傾斜、房屋牆壁崩裂等損害，此有臺北市結構工程工業技師公會（下稱臺北市結構技師公會）106年11月14日106北結師鑑字第2920號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）可憑。被告行為除構成民法第184條第1項前段，且因被告施工違反建築法第69條及臺北市建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點，亦構成同條第2項前段，因系爭建物受損需支出修復費用，並受有交易價值貶損之損害，此部分請求被告各賠償原告每人新臺幣（下同）120萬元。除因上情，尚因被告施工期間常有大型物品掉落，新建建物形成風口，產生噪音、震動，嚴重影響居住安全品質，致原告飽受精神痛苦，此部分請求被告各賠償原告每人80萬元精神慰撫金，爰依侵權行為法律關係提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告每人各200萬元，及自106年11月14日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則辯稱：系爭鑑定報告認定系爭建物修復費用如附表2「B欄位」所示金額，被告並已提存，原告所受損害業已受補償。又系爭鑑定報告認系爭工程對系爭建物結構安全影響尚在容許範圍內，且可經由修復方式予以恢復，不致影響結構安全及使用年限，且系爭建物係屋齡達40年高齡公寓，交易價值因使用年限而受影響，未必為系爭工程所致。被告就系爭工程已盡善良管理人注意義務，對鄰房做好防護措施，且系爭工程與系爭建物尚有一條公共道路之隔，縱系爭工程曾不慎掉落物品，亦僅造成緊鄰工地旁的停車損害，被告均已與車輛所有人和解，並未影響原告居住安全及品質，至原告所指強風，係因地形造成，並非施工所致，其請求精神慰撫金要屬無據。綜上，原告所受損害業因被告為損鄰清償提存而受填補完畢，其再為本件請求並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其等分別為附表2各建物所有權人；被告為系爭工程承造人，負責實際興建工作；系爭工程興建過程因損鄰事件，經被告委託臺北市結構技師公會鑑定系爭建物受損情形並製成系爭鑑定報告；被告業將系爭鑑定報告所載之修復費用提存，金額如附表2「B欄位」所載等情，業據原告提出系爭建物所有權狀或建物謄本、系爭鑑定報告等件影本憑（見本院卷一第39至46頁、第90至107頁），並有被告所提之提存書影本在卷可稽（見本院卷一第134至137頁），復為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、原告依侵權行為法律關係請求被告各賠償200萬元及法定遲延利息，被告則以前詞置辯，茲說明如下：

㈠按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第2項定有明文，其立法旨趣係以保護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。該項規定乃一種獨

立的侵權行為類型，其立法技術在於轉介立法者未直接規定的公私法強制規範，使成為民事侵權責任的規範，俾侵權行為規範得與其他規範體系相連結。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行為間復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如主張其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利益。又民法第184條第2項之所謂法律，係指一切以保護他人為目的之法律規範而言；建築改良物為高價值之不動產，其興建、使用應依法管理（土地法第161條、建築法第1條、第28條參照），倘於興建時有設計缺失、未按規定施工，或偷工減料情事，即足以影響建築改良物本身之使用及其價值；關於建築改良物之興建，建築法就起造人、承造人、設計人、監造人所為規範（建築法第13條、第39條、第60條、第70條參照），自均為保護他人為目的之法律，彼等應負誠實履行義務，不得違反，如有違反而造成建築改良物之損害，對建築改良物所有人，難謂毋庸負損害賠償責任；且此之所謂損害，不以人身之損害為限，亦包括建築改良物應有價值之財產損害在內（最高法院95年度台上字第395號判決意旨參照）。再按建築物在施工中，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；施作地層改良時，不得對鄰近構造物或環境造成不良影響，必要時應採行適當之保護措施；建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第130條之2第1項分別定有明文；上開規定在要求施行挖土工程、地質改良時，應注意不得對鄰近建物造成不良影響、採行保護措施，均屬防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他人之法律，應有推定過失侵權行為類型之適用，違反者即應依該規定負賠償之責。

㈡被告興建系爭工程之行為，是否造成系爭建物受損，而需負

損害賠償責任？

1.被告於興建系爭工程期間，曾委託臺北市結構技師公會就施工損鄰安全為鑑定，其內容略以「十、鑑定結果及分析：㈠鑑定標的物主要損壞或瑕疵情形說明如下：1.建築物之傾斜率較施工前有些微之增加，其中最大傾斜率為1/171變化至1/131，向施工基地傾斜。2.建築物之沉陷量：麗山街17巷較施工前下陷8.8~11.5cm，麗山街11巷較施工前下陷1.2cm~2.9cm。3.部分建築物之牆面、頂版及地坪有局部粉刷脫落、受潮及滲水現象。4.部分建築物增建處有梁、牆面龜裂現象。5.部分建築物之梁、頂版及牆面等有裂縫現象。6.部分建築物之牆面、地坪有凹凸不平或裂縫現象。7.部分建築物之牆面、地坪有磁磚裂縫現象。8.部分建築物磨石子地坪有裂縫現象。9.部分建築物裝修之平頂有裂縫現象。10.部分建築物1樓門與地坪高低差無法完全閉合現象。11.部分建築物之窗戶及房間門無法完全閉合現象。12.部分建築物之廚房流理台有局部傾斜現象。㈡鑑定標的物施工前與施工過程現況差異比較：施工損鄰安全鑑定根據住戶或所有權人、施工單位三方會勘，逐一將標的物裂紋、滲水、油漆剝落等損壞及瑕疵部分拍照、記錄；並依據申請單位提供之鑑定標的物施工前現況鑑定做比對，以作為損壞及瑕疵修復費用之估算。㈢水準及垂直測量成果詳系爭鑑定報告第4至6頁所載。㈣損壞或瑕疵或新增原因探討：現場會勘時鑑定標的物關係人、工地施工人員之陳述，在比對施工前現況鑑定（詳系爭鑑定報告附件5），研判標的物之裂縫新增或增大現象，除了受一般材料特性與外力因素影響外，工地開挖影響應是原因之一。綜合其可能造成原因說明如下：1.地下室基礎開挖及結構施工過程中，有可能因震動、開挖造成鑑定標的物之裂縫等損壞發生，或誘發建築物潛在或既存細微裂紋之寬度加大或長度加長。2.建築材料本身之特性，例如水泥砂漿粉刷層體乾縮所自然產生裂縫式龜裂，水電管線或周邊裂縫等。3.不同建材或不同時間施工界面，可能因溫度變

化之熱脹冷縮變為不同，而產生裂縫、間隙等，最常發生在磚牆界面或牆面與梁柱介面先後施工處。4.自然外力作用而產生建築物既已存在裂紋或損壞加大，如地震、機具施工振動…等，另建築物施工前既有存在瑕疵未適時修復，以致損壞持續擴大。5.頂版、外牆及地板等內部粉刷油漆滲水水漬，水泥析晶白華及表漆脫落等現象係水分沿裂紋或牆面孔隙滲出。6.S14傾斜率變化較大係11巷標的物為局部有地下室，基礎不均勻易造成傾斜現象。7.11巷16號4樓增建部分，雖已修繕鋼架屋頂，惟鋼架下之鋼筋混凝土梁有明顯的裂紋、受潮及粉刷剝落現象。十一、鑑定標的物施工前與施工過程現況差異比較及結論：㈠經與原現況鑑定報告比對差異，說明如下：1.鑑定標的物之傾斜率，施工前後有些微變化，其變化數值尚在容許範圍內。2.麗山街11巷鑑定標的物之沉陷變化量在1.2cm~2.9cm,此沉陷值變化量尚在容許安全範圍內。3.麗山街17巷鑑定標的物之沉陷變化量在8.8cm~11.5cm，此沉化量差約2.7cm,差異不大，且測室外地坪表面及主結構體並無明顯裂縫，研判其變化數值尚在容許範圍內。㈡由現場調查資料結果顯示，鑑定標的物結構體之裂紋損壞有增加現象，惟受損部分大部分為附屬構造（如磁磚、地板、天花板、牆壁、建築物增建處等受損），主結構體之梁、柱等尚稱良好。**㈢綜上所述，研判標的物之現況有受到工地開挖施工影響，惟施工對鑑定標的物結構體安全之影響尚在容許範內，因此可經由修復方式予以恢復，應不致影響結構物施工前原設計之安全性及使用年限。**」，有兩造均不爭執之系爭鑑定報告在卷可稽（見本院卷一第90至107頁）。是以系爭建物確實因系爭工程開挖施工影響，而造成系爭建物傾斜率較施工前有變化、地層下陷8.8cm~11.5cm、滲水、結構體裂紋損壞增加（即牆面裂縫等）之瑕疵（下稱系爭瑕疵），業堪認定。

2.被告為系爭工程承造人，於施作工程期間開挖施工，對鄰近建物即原告所有之系爭建物造成系爭瑕疵，自有違建築法第

69條前段、建築技術規則建築構造編第130條之2第1項等規定，係違反保護他人之法律，應依民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責任甚明。

㈢原告得請求損害賠償之金額為若干？

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；而負損害賠償責任者，除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原狀，且債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196條、第213條第1項、第3項亦分別定有明文。又物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用。復按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.本件系爭建物因系爭瑕疵是否造成交易價值減損及其金額若干，經本院囑託台住不動產估價師事務所鑑定，其內容略以「報告書摘要六、評估價值結論：勘估標的係臺北市○○區○○街00巷0號1樓、11號1樓、13號1樓、15號4樓，報告估價目的為提供房屋因施工造成下陷、滲水、傾斜、牆面裂縫等瑕疵之價格減損參考，價格日期為107年6月25日（按即原告起訴日），考量委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估標的於價格日期當時不動產市場條件下之合理值。經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效合理使用等因素檢討分析後，採比較法、收益法及成本法等估價方法進行評估作業，其最終價格如下：麗山街17巷1號減損金額：1,123,118元，麗山街17巷11號減損金額：1,028,688元，麗山街

17巷13號減損金額：1,041,857元，麗山街17巷15號4樓減損金額：937,189元。」、「肆、價格評估：一、選定估價方法：㈡…1.本案評估勘估標的因施工所造成之下陷、滲水、傾斜、牆面裂縫等瑕疵價格減損，其瑕疵價格減損包含『修復費用』及『汙名價值減損』，前者概念相似於技術性貶值，後者概念相似於交易性貶值。另一方面，不論是修復費用或是污名價值減損，都會客觀的反應在市場的合理交易價值。使用價值的減損，可以修復費用評估；交換價值的減損，除了修復費用以外，可能還會有污名價值減損。」，有該事務所110年3月23日110台估字第032301號函檢送之估價報告書（下稱系爭估價報告）附卷足憑（見本院卷三第6至117頁）。又系爭估價報告結論所載減損金額（即如附表2「A欄位」），除污名價值減損（按：即交易價值貶損）外，尚包括修復費用，該修復費用係參考本院提供之系爭鑑定報告所載金額等情，亦有本院公務電話紀錄存卷可參（見本院卷四第179頁）。經查，系爭估價報告就系爭瑕疵致系爭建物價值減損比率評估，係採成本法、比較法及收益法等三種方式評估試算，最後考量就蒐集資料之可信度、估價方法之條件差異及價格形成因素相近程度，以加權平均方式決定價值減損比率，各估價方式：⑴成本法：以成本途徑檢視及試算修復費用及污名價值減損。⑵比較法：採間接比較推估價值減損比率，蒐集2組以上交易資料採對偶分析，即採用與勘估標的具有替代性且經過交易之瑕疵不動產作為比較標的，先計算該比較標的之價值減損率，再推估勘估標的價值減損率以計算勘估標的價值減損金額。⑶收益法：不動產在正常情況與瑕疵情況下，於收益方面的差異，可能包括：租金損失、修復費用、貸款成數、折現現金流量折現率、銷售期間、期末處分資本化率等等項目。在瑕疵情況下的租金損失，係當瑕疵問題不具修復可能性（物理上、經濟上及權利上的修復可能性），或修復完善度不高時，即使支出修復費用但仍無法完全修復瑕疵問題所造成的損害，則可能會導致

修復後仍無法完全回復勘估標的之正常效用，造成租金損失，再以折現現金流量分析計算勘估標的之價值減損金額。而該估價報告係由學經歷豐富之不動產估價師所製作（見本院卷三第117頁），而我國辦理土地、建築改良物之估價業務，專屬取得不動產估價師資格者（不動產估價師法第14條），是其鑑定之專業性、適格性應可認定。又其採用成本法、比較法、收益法評估系爭建物之價額減損比率及金額，與不動產估價技術規則亦屬無違（不動產估價技術規則第18條、第29至30條），應具參考價值。是本院認系爭建物因系爭瑕疵而減損之價值，分別如附表2「A欄位」所示，應屬可採。

3.被告雖抗辯依系爭鑑定報告所載，系爭建物傾斜率屬輕微，應無損建物之價值，縱有減損，惟因系爭建物於系爭工程施工前，原即有傾斜情形，其價值減損比例上如何判斷何者為系爭工程造成，且系爭估價報告是否僅以SC14觀測點為傾斜率判斷基準，均有疑義云云，惟查：系爭估價報告係依系爭鑑定報告所載資料做為傾斜率之判斷基準，該鑑定報告中有數十個觀測點，均為傾斜率之判斷基準，SC14觀測點僅為其中之一；又系爭鑑定報告平面示意圖SA9、SA10、SA11、SA13、SA19、SA12A、SA13A、SA14A等點，為系爭建物觀測點，上開觀測點依系爭鑑定報告所載傾斜率均未介於1/200至1/400間，惟仍屬建物傾斜狀況；且就系爭鑑定報告比照歷年來測量成果，觀測點SA10、SA12A、SA14A傾斜方向改變，代表建築物受力方向改變，社區整棟建物各觀測點傾斜方向不一，對標的房地價值仍造成影響；系爭建物依系爭鑑定報告所載，本身原有傾斜情形，原傾斜率是否造成本案標的房地價值之減損，端視標的當時有無伴隨明顯表徵而定，例如：下陷、傾斜、滲水、牆面裂縫等情況而定等情，亦有台住不動產估價師事務所110年12月7日110台估字第120701號在卷可稽（見本院卷四第102至103頁）。依該函說明，系爭估價報告並非僅以SC14觀測點為判斷基準；又系爭建物雖可能於

系爭瑕疵施工前即存在傾斜情形，惟依前揭說明，建物必伴隨明顯之下陷、傾斜、滲水、牆面裂縫等表徵，始會影響價值之減損，然被告並未就系爭建物於系爭瑕疵施工前是否有伴隨明顯之下陷、傾斜、滲水、牆面裂縫等表徵乙節為舉證，是其前揭抗辯，均無足採。

㈣原告得否請求被告賠償精神慰撫金？

1.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。是不法侵害他人居住安寧之人格法益，以情節重大者為限，被害人始得依上開規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號裁判要旨參照）。

2.原告主張被告施工期間常有大型物品掉落，新建建物形成風口，產生噪音、震動，嚴重影響居住安全品質，致原告飽受精神痛苦云云，經查：原告就前揭主張雖提出照片數幀為證（見本院卷一第47至63頁），惟該照片並無法證明系爭工程施工期間常有大型物品掉落致影響居住安寧；至系爭工程雖確有致系爭建物產生系爭瑕疵，然依系爭鑑定報告所載，該等瑕疵應不致影響結構物施工前原設計之安全性及使用年限（見本院卷一第99頁系爭鑑定報告㈢），則系爭瑕疵既不致影響結構安全，自無礙居住安全，是原告居住安寧之人格法益並未因系爭瑕疵而受侵害。是以原告請求被告賠償精神慰撫金，並無理由。

㈤又被告曾為原告提存部分賠償金額如附表2「B欄位」所示，有提存書影本附卷足憑（見本院卷一第134至137頁），原告就此節並不爭執。觀諸該提存書係記載「鄰損清償提存」，顯屬清償提存而生清償之效力，是自應於賠償金額中予以扣除；則扣除後原告尚得請求之金額如附表2「C欄位」所示。

㈥末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；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；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之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。原告就附表2「C欄位」所示金額，請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年7月27日（見本院卷一第127頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之利息請求，並無理由。

㈦綜上所述，原告依侵權行為法律關係，請求被告各給付如附表2「C欄位」所示金額及自107年7月27日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

五、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　陳菊珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　張淑敏

附表1：（假執行或免假執行擔保金，幣別：新臺幣）

編號	主文項次	假執行擔保金額	免假執行擔保金額

1	第1項	340,000元	1,012,331元
2	第2項	320,000元	936,610元
3	第3項	310,000元	918,618元
4	第4項	310,000元	901,172元

附表2：（幣別：新臺幣）

編號	原告	房屋門牌號碼：臺北市內湖區麗山街17巷	A：減損金額（含交易價額減損及修復費用）	B：被告已提存金額	C：被告應再給付金額（即A-B）
1	林碧芬	1號1樓	1,123,118元	110,787元	1,012,331元
2	林秀桂	11號1樓	1,028,688元	92,078元	936,610元
3	廖金鐘	13號1樓	1,041,857元	123,239元	918,618元
4	張芳青	15號4樓	937,189元	36,017元	901,172元