臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第338號

原　　告　周明
　　蘇志萱
　　林志忠
共　　同
訴訟代理人　鄭錦堂律師
　　李保祿律師
被　　告　興合力建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　劉興烘
被　　告　同心營造股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林弘正
共　　同
訴訟代理人　高奕驤律師
　　呂佩芳律師
被　　告　闕河彬建築師事務所即闕河彬
000000000000000000
訴訟代理人　李仁豪律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院判決如下：

主　文

一、被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司應連帶給付原告周明新臺幣壹佰壹拾捌萬零參佰柒拾元，及自民國113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司應連帶給付原告蘇志萱新臺幣壹佰參拾伍萬伍仟貳佰參拾柒元，及自民國113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司應連帶給付原告林志忠 新臺幣壹佰參拾肆萬捌仟肆佰玖拾壹元，及自民國113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、原告周明、蘇志萱、林志忠 其餘之訴均駁回。

五、訴訟費用由被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司連帶負擔百分之九十六，原告周明負擔百分之一、原告蘇志萱負擔百分之二、原告林志忠 負擔百分之一。

六、本判決第一項，如原告周明以新臺幣肆拾萬元為被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司以新臺幣壹佰壹拾參萬零參佰柒拾元為原告周明預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項，如原告蘇志萱以新臺幣肆拾陸萬元為被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司以新臺幣壹佰參拾伍萬伍仟貳佰參拾柒元為原告蘇志萱預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項，如原告林志忠 以新臺幣肆拾伍萬元為被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司供擔保後，得為假執行。但被告同心營造股份有限公司、興合力建設股份有限公司以新臺幣壹佰參拾肆萬捌仟肆佰玖拾壹元為原告林志忠 預供擔保後，得免為假執行。

九、原告周明、蘇志萱、林志忠 其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告林志忠 、周明、蘇志萱（下若單獨稱之，則各逕稱其姓名，合稱原告）分別為臺北市○○區○○段0○段000○號建物、563建號建物、564建號建物（即門牌號碼分別為臺北市○○區○○街00巷00號1樓房屋、2樓房屋、3樓房屋，下分別稱系爭1樓房屋、系爭2樓房屋、系爭3樓房屋，合稱系

爭建物），及共同坐落同區段583地號土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭不動產）之所有權人。被告興合力建設股份有限公司（下稱興合力公司）以臺北市○○區○○段0○段000地號等12筆土地及地上既有房屋，向主管機關申請將臺北市○○區○○街00巷00號至23號房屋計4棟（下稱系爭建案）拆除重建，並領得建造執照及拆除執照，其中23號房屋與系爭建物毗鄰，且使用共同壁。而興合力公司為系爭建案之起造人即定作人，並為23號房屋所有權人，被告同心營造股份有限公司（下稱同心公司）為系爭建案之承造人，被告闕河彬即闕河彬建築師事務所（下稱闕河彬，與興合力公司、同心公司，合稱被告）為系爭建案設計人及監造人。於民國111年8、9月間，系爭建案進行拆除臺北市○○區○○街00巷00號至23號房屋4棟房屋（23號房屋與系爭建物共同壁並未拆除）時，因施工不慎，致系爭建物有受損之情形，且經社團法人土木技師公會（下稱土木技師公會）為安全之鑑定，認定該施工作業致系爭建物結構明顯受損，現況結構有立即危險性，亦經臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）於111年12月2日勒令停工，再經由臺北市工程工業結構技師公會（下稱結構技師公會）認系爭建物有新生牆面裂縫、滲水、油漆剝落損害係施工所致。被告已有如下述違反保護他人之法律之情形，應依民法第184條第2項規定推定被告有過失、或依民法第184條第1項前段規定，負過失不法侵害系爭建物所有權之損害賠償責任：

1.興合力公司：

定作人即23號房屋所有權人興合力公司於拆除原建物，挖掘土地，興建房屋，致毗鄰之系爭建物受有損害，已違反民法第794條規定，於開掘土地或為建築時，應負有不得因此使鄰地之工作物受其損害之義務，而有違反保護他人之法律之不法侵害行為。

2.同心公司：

⑴同心公司負責拆除原建物、挖掘土地及興建房屋，致毗鄰之

系爭建物受有損害，且拆除系爭建物旁右側建物時，直接造成系爭建物結構之梁、版、柱受到破壞及鋼筋外露，已違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條等規定，於系爭建案之建築物施工中，於鄰接其他建築物施行工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，施工時應防護鄰近建築物之安全。另承攬營造業或建築師應負責監督工程之進行，確保工程施工符合本規範相關規定，建築物拆除施工規範第12條第1項亦定有明文。縱認上述法令不包括拆除作業，惟建築法第84條亦明定拆除建築物應有維護施工及行人安全之設施，同心公司未依內政部訂定之建築物拆除施工規範於拆除時對留於原地之系爭建物採取保護措施，且不以適當方法拆除，逕行敲擊系爭建物梁及柱等，致系爭建物損壞，且有倒榻之虞，同心公司並未依建築法第84條規定維護施工及行人安全設施。

⑵另同心公司依內政部公布建築物拆除施工規範第6條第4項第2款、第8條第1項既為系爭建案之承攬人及承拆人，在施工過程，自有採取適當拆除方法或必要防護措施，以避免因施工震動或其他原因，造成鄰近建物受損之注意義務，竟疏未為之，以致造成系爭建物受有損害，自屬過失不法侵害原告系爭建物所有權。

3.闕河彬：

闕河彬為建築師，且為系爭建案之設計人兼監造人及監拆人，其依建築師法第16條受興合力公司之委託，負責系爭建案之現場監造及監拆，闕河彬除監督拆除作業，亦應事前要求承包商做好拆除計畫及防護工作，並派員監拆，即應依建築師法第18條、第19條之規定，建築師應監督營造業依照前條設計之圖說施工、監督營造業依照前條設計之圖說施工、查核建築材料之規格及品質、其他約定之監造事項。然闕河彬並未盡其職務上所應負之注意義務，拆除作業未見任何防護措施或派員監督，並有直接敲擊系爭建物之情形，致系爭建案之承造人危害原告所有之系爭建物，並因而造成系爭建

物受有損害，亦無督促承包商採取補強措施，顯然有違反建築師法第18、19條規定之責任，並應依建築師法第21條規定負法律責任。另承攬營造業或建築師應負責監督工程之進行，確保工程施工符合本規範相關規定，建築物拆除施工規範第12條第1項亦定有明文，闕河彬為系爭建案之監造人，並受託監督系爭建案拆除作業，闕河彬應負責監督同心公司施作拆除工程合於規範進行義務，以避免鄰近建物損壞，危及第三人生命財產安全。而闕河彬就系爭建案出具監拆報告書擔任監拆人，其監拆報告書亦載明其受託監督方式為「事前要求承包商做好拆除計畫及防護工作，並於拆除時派員監拆，以確保拆除工作之順利及安全，有關拆除作業過程涉及鄰房安全及糾紛事項，本事務所（即闕河彬建築師事務所）負責有監督之責」，而上開監拆報告書係內政部依建築法第79條規定之授權就申請拆除執照頒訂拆除執照審查表及北市都發局所訂申請拆除執照應審查之拆除文件，其旨在以法律課予監拆人義務，貫徹拆除施工時，應防護鄰近建築物之安全，惟同心公司拆除作業時，闕河彬未要求同心公司做好事前防護工作，亦未派員監拆，致系爭建物受損有倒榻之虞，闕河彬毫無監督作為。

4.被告因上開共同過失之不法侵權行為致生損害於原告，均為原告系爭建物前開損害發生之共同原因，則被告應依民法第185條第1項前段規定，負連帶賠償責任。

㈡原告分別請求下列損害賠償：

1.周明部分：

系爭2樓房屋受損之修復費用為8萬1400元、系爭建物共有部分之修復費用3萬1767元（系爭建物頂樓平台受損6萬6900元、梯間受損2萬8400元，共計9萬5300元，原告平均每人3萬1767元）、交易價值減損97萬9568元、鑑定費用13萬8560元（土木技師公會鑑定費用4萬元、結構技師公會損害修復鑑定費用6萬6000元及台北市結構技師公會損害鑑定費用3萬2560元），共計123萬1295元。

2.蘇志萱部分：

系爭3樓房屋受損之修復費用為8萬5900元、系爭建物共有部分之修復費用3萬1767元（系爭建物頂樓平台受損6萬6900元、梯間受損2萬8400元，共計9萬5300元，原告平均每人3萬1767元）、交易價值減損110萬5375元、鑑定費用9萬8560元（結構技師公會損害修復鑑定費用6萬6000元及結構技師公會損害鑑定費用3萬2560元）、因蘇志萱擔心系爭3樓房屋主要結構受損而有倒塌之虞，而於111年8月搬離，迄至112年3月認已排除立即性危險止，自111年9月起至112年2月底，共6個月不能使用系爭3樓房屋之損害10萬8816元（依被告對於搬遷戶之租金補償每戶每坪800元計算），共計143萬418元。

3.林志忠 部分：

系爭1樓房屋受損之修復費用為1萬8000元、系爭建物共有部分之修復費用3萬1767元（系爭建物頂樓平台受損6萬6900元、梯間受損2萬8400元，共計9萬5300元，原告平均每人3萬1767元）、交易價值減損124萬2559元、鑑定費用3萬2560元（結構技師公會損害鑑定費用3萬2560元）、因被告施工不慎，敲破系爭1樓房屋牆壁多處，致使111年11月1日至同年12月31日共2個月不能使用系爭1樓房屋之損害4萬6000元，共計137萬886元。

㈢綜上所述，爰依民法第184條第1項前段、或民法第184條第2項(擇一為勝訴判決)、及第196條、第185條第1項前段、臺北市損鄰爭議處理規則第8條第1、2項、第9條第2項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應連帶給付周明123萬1295元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告應連帶給付蘇志萱143萬418元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.被告應連帶給付林志忠 137萬886元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。4.原告均願供擔保，請准宣告假執

行。

二、被告方面：

㈠興合力公司、同心公司則以：

1.原告主張系爭建物結構受損部分：同心公司旋即於111年12月5日起就雙方持有之共同壁之梁、版筋為錨定等結構工程、以及對共同壁全面塗佈（防水工程），於系爭1樓房屋與臺北市○○區○○街00巷00號1樓增建物鋼板屋頂施作收邊之外飾工程，並於111月12月25日修復完成，其後北市結構技師公會於112年3月10日就系爭2樓房屋及系爭3樓房屋之損害修復施工成果，出具鑑定報告書，明確表示各層修復水泥砂漿之抗壓強度平均值在304kgf/cm2以上，研判施工之水泥砂漿強度應符合其施工圖說之強度，試驗結果混凝土結構尚屬完整，無蜂窩空洞現象，且現況外牆防水依施工照片研判採彈性複合式防水材塗佈施作完成。故修復施工研判已依施工單位所提修復圖說及現況需求修復完成。結構技師公會亦於112年4月10日之函文明確表示修復外牆採彈性複合式防水材具防水效果，非屬暫時性防水材等。北市結構技師公會再於112年4月21日補充鑑定表示鑑定標的物有受到工地拆屋施工影響，拆屋時標的物外部受損部分已依圖說修復完成，結構修復部分能符合原有安全性，無立即危險等語。其後北市都發局以本案業經結構技師公會來函表示結構已無立即危險，且經復工計畫審查單位臺灣區基礎工程學會審定通過，並檢附復工計畫書，因而於112年5月9日同意同心公司復工，故系爭建物之結構受損部分業經同心公司修復，符合原有之安全性，其使用效用並未受到影響，對於市場交易價值亦無減損。另原告聲稱滲漏水部分，因系爭1樓房屋未進行施工前之現況鑑定，無法比對漏水情事與被告有關，而系爭3樓房屋施工前即有滲水情事，亦與被告施工無涉；縱認因被告之施工而導致系爭建物受有漏水之損害，依結構技師公會認定該等損害得以透過修補回復原狀，而興合力公司於112年8月16日曾寄發存證信函通知周明及蘇志萱告知可進場修

繕，惟周明及蘇志萱對於原證9結構技師公會鑑定報告之損害範圍及修復方式有異議，而無下文。再者，縱認系爭建物係同心公司打鑿工程造成結構受損及滲水損害，致交易價值減損，因系爭建物屋齡已逾50年，其交易價值自會因使用年限而受影響，未必與同心公司施工有關。

2.關於原告林志忠 請求部分：同心公司於111年11月16日將共同壁外牆凹損部分進行初步修補，並於111年12月間連同外牆錨定及防水作業進行修復，並於112年2月7日、112年2月13日及112年2月18日就系爭1樓房屋門牌騎樓柱進行修補，並就系爭1樓房屋室內進行全室粉刷，並已修復牆壁裂紋、粉刷層隆起及油漆剝落之損害，均已於112年2月18日修復完畢，故牆面修復費用1萬3040元不應再向被告請求。除結構技師公會(112)北結師鑑字第3346號鑑定報告(下稱3346號鑑定報告)編號1至5之損害係被告施工行為所致外，3346號鑑定報告其餘所列系爭1樓房屋其他室內受損情況，則非同心公司之施工所致，而3346號鑑定報告乃係就「標的物損害狀況」與「施工前現況鑑定報告」進行比對，惟林志忠 先前拒絕就系爭1樓房屋進行施工前現況鑑定，而缺少「施工前之現況」，自無從比對「施工後之現況」以得出「新增損害」，故系爭1樓房屋編號1至5之損害，業已修復完畢，而除3346號鑑定報告編號1至5之損害之其他室內受損，均與同心公司施工無關。且同心公司於111年9月13日開始進行共同壁打鑿作業後，於111年9月17日及18日臺東地區復陸續發生規模6.4及6.8之地震，臺北市地區則出現最大震度3級之地震，加上系爭建物屋齡高達50年，則系爭1樓房屋之室內受損情況即可能係因房屋老舊因素所致，而與系爭建案施工無涉，故林志忠 請求修復費用6萬1000元，為無理由。另關於林志忠 不能出租系爭1樓房屋之2個月租金損失，同心公司雖於111年10月8日不慎損壞系爭1樓房屋靠近23號1樓房屋牆面，惟並未損及系爭1樓房屋之結構，而未使其達到不能居住之程度，而系爭1樓房屋之原承租人於111年11月搬離後，

同心公司在尚未獲允許入內修繕之情況下，林志忠 仍得在112年1月1日將系爭1樓房屋出租予該里里長作為里長辦公室，顯見系爭1樓房屋並未因同心公司之施工而達不能居住之程度，自不得請求租金損失。況同心公司於系爭1樓房屋牆面受損後，即有表達願協助修繕恢復之意，惟遭林志忠之承租人拒絕，同心公司僅得先於111年11月16日將系爭1樓房屋外牆進行修補，並於同年12月24日修復完成。縱認林志忠 受有租金損失，承租人退租顯係基於其他原因，而非同心公司之施工行為所致。

3.關於周明請求部分：3346號鑑定報告所稱系爭2樓房屋新增之損害，有多處在同心公司施工前即已存在，故該損害與同心公司之施工行為無涉。

4.關於蘇志萱請求部分：3346號鑑定報告所稱系爭3樓房屋新增之損害，有多處在同心公司施工前，即已存在，故該損害與同心公司之施工行為無涉。另關於蘇志萱不能出租系爭3樓房屋之6個月租金損失，經土木技師公會之鑑定報告之記載，若再遭遇較大地震，現況結構有立即危險性等語，故系爭建物僅在遭遇較大地震時，現況結構才有立即之危險，而未達不能居住使用之程度。況同心公司於111年9月13日始進行共同壁打鑿作業，並未影響系爭3樓房屋之建築結構，蘇志萱係於111年10月11日、12日始向北市都發局提出鄰損申訴，故蘇志萱請求自111年9月起不能使用系爭3樓房屋之租金損害，並無理由。縱然系爭3樓房屋因同心公司施工導致結構受損，同心公司旋即於111年12月5日起就雙方持有之共同壁之梁、版筋為錨定等結構工程、以及對共同壁全面塗佈（防水工程），其後則於系爭1樓房屋與臺北市○○區○○街00巷00號1樓增建物鋼板屋頂施作收邊之外飾工程，並於同年12月24日修復完成，林志忠 亦得以於112年1月1日將系爭1樓房屋出租做為里長辦公室使用，顯然系爭建物並無因結構受損而不能居住之情事。

5.縱認系爭建物及其共有部分（即頂樓平台、樓梯間等）之損

害部分，均係因同心公司施工所致，然因系爭建物為屋齡高達50年之老舊公寓，3346號鑑定報告所列各項修繕費用之材料部分，均應予計算折舊。

6.原告於起訴前所支付之鑑定費用，並非系爭建物因同心公司工程施工不當所生之損害，原告亦未能舉證該等鑑定費用之支出與同心公司施工間之因果關係及其必要性。原告主張臺北市鄰損處理規則第8、9條之規定，係基於臺北市建築管理自治條例所授權訂定之自治規則，並非法律，亦非請求權基礎。故原告自不得依侵權行為法律關係，請求興合力公司及同心公司連帶給付鑑定費用。

7.又系爭建物係於61年取得使用執照，屋齡已達50餘年，在同心公司施工前，即已因屋齡老舊及耐震係數不足等問題，存有諸多屋況瑕疵，而3346號鑑定報告係於112年3月25日做成，迄今已歷經113年4月3日花蓮大地震等多次強震，臺北市斯時震度為5弱，系爭建物暨共用部分之損害將隨時間經過及地震發生，增加鄰損以外之其他損害。且興合力公司在3346號鑑定報告對系爭建物暨共用部分之損害提出修繕補強之建議後，曾在112年8月16日通知周明、蘇志萱，表明願按3346號鑑定報告建議之修繕方式對系爭2樓房屋及系爭3樓房屋進行修繕，因周明及蘇志萱對於損害範圍及修復方式仍有異議，致使系爭建物在無修繕狀態將近3年，任令水氣滲漏、裂縫加劇，縱使屋況受損情形有所擴大，亦係因原告之行為所致，依民法第217條之規定，該等擴大之損害，自應由原告負責，而應免除被告損害賠償責任，興合力公司及同心公司無須就系爭2樓房屋及系爭3樓房屋之交易價值減損，負損害賠償責任。且縱認系爭建物之損害係同心公司施工行為所致，亦得以修繕方式修復，修復後並無交易價值減損等語，資為抗辯。並答辯聲明：⑴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡闕河彬建築師事務所即闕河彬

1.侵權行為部分：

⑴原告主張稱系爭建物之損害原因，為右側結構之拆除及鄰地新建工程之施工等施工作業所致，然闕河彬為系爭建案之設計人及監造人，依法並不負責施工方法、工程技術、工作程序及施工安全，故系爭建物縱因施工作業過程中造成損害，與闕河彬之設計與監造無關，並無相當因果關係，亦非設計人、監造人之責任範圍。且原告所提出之原證7、9、14等鑑定報告縱然可作為系爭建物曾否受損、是否需修復及修復成果之資料，估價報告可作為市場價值減損金額之參考，均僅止於損害有無、修復方式、修復成果及金額評估等層次，並不能證明闕河彬之設計及監造有何設計瑕疵、監造過失或監拆過失，亦不能證明闕河彬之行為與損害之結果有相當因果關係。而建築師法第18條於73年11月28日修正時，已將原第4、5款之「指導施工方法」、「檢查施工安全」刪除，其修正理由已記載，該兩款依建築法第15條規定應由營造業設置之專任工程人員負責，相關主管機關之函釋亦做相同解釋，且實務見解均認監造建築師，不負施工技術與施工安全之監督責任。故怪手迴轉、廢磚塊清運、作業空間判斷等現場施工過程，並非闕河彬身為監造建築師之直接指揮或結果責任範圍。而相關法規已就「建築師監造」與「營造業施工」已明確劃分權責，而系爭建案申報之工地主任為訴外人蔡明桓，而依營造業法第32條，工地人員、機具及材料等之管理、勞工安全衛生事項之督導，本屬工地主任之法定職責，系爭建案工地既配置工地主任、工地工程師等施工管理人員，現場機具操作與作業安全之管理，均屬承造人施工組織之職掌，非常駐工地之監拆建築師所能置喙。且監造與監拆之範圍並無不同，故不論建造工程或拆除工程之監造，建築師法第19條所定受委託監造者之責任，皆不包含監督「施工方法」、「工程技術」、「工作程序」及「施工安全」。

⑵原告所提監拆報告書，非法定文件，亦非契約約定，不屬於建築師法第18條所定之事項，且建築法第79條並無授權行政機關以監拆報告書或其他形式，創設監造人應辦事項，故不

在一般侵權行為之注意義務範圍內，而課予闕河彬負損害賠償責任。縱認監拆報告書可做為判斷注意義務之參考，應依建築師與營造業之法定分工限縮解釋，相關安全維護措施之採行與加強，仍屬承造人之責任，監拆建築師僅居於督促、協調之地位，非施工安全之直接執行者，且本件損害係發生拆除完畢後之「廢棄物清運」階段，而拆除工程施工計畫與事業廢棄物清理計畫，均屬承攬營造業之施工管理責任，依監拆報告書之文義，不在監拆報告書所載監督事項。而監拆報告書之性質係行政機關之公法申報文件，並非私法上侵權責任之有無。監拆報告書未約定闕河彬接管承造人施工或對事故負結果責任。

⑶本件損害之發生係發生於拆除完畢後之廢棄物清運階段，肇因為怪手人員迴轉時未留意作業空間之操作失誤，非建築師監督所能防免之事項，故與監拆之建築師無關。縱認廢棄物清運可視為廣義拆除流程之一部，惟怪手於清運時之作業空間確認，純屬營造廠現場機具操作人員之具體細部操作，核屬「施工方法」、「工作程序」及「施工安全」等範圍，亦非監造建築師所應監督之事項。原告亦未具體指明有何「應設而未設」之防護措施，及該設施之設置與損害之防免有何因果關係。原告所稱「未派員監拆」部分，闕河彬依法本無在場監督怪手操作之義務，縱然在場亦無從制止瞬間之操作失誤。況縱然闕河彬就拆除(含清運)作業負有某種監度義務，原告亦未證明闕河彬有違反注意義務之行為及相當因果關係。原告並未主張闕河彬有何危險前行為，僅以未派員監拆之不作為，而稱闕河彬成立侵權行為，自始欠缺「作為義務」之前提要件。民法第794條之義務主體為「土地所有人」，並非監造建築師，建築法第69條之規範情境為「施行挖土工程時」之防護措施，惟本件損害並非挖土工程所致。建築技術規則建築構造編第62條係就「基礎」設計及施工所為之技術規範，且事前調查義務業已履行。建築師法第16條並非課予特定行為義務之規範，而建築師法第18條所定監造

人應遵守事項，原告從未具體主張闕河彬有何違反上開申報、勘驗、通知義務之行為，亦未說明系爭建物損害與建築材料之規格品質有何關聯，以及闕河彬與委託人有何約定之監造事項未履行。而建築師法第21條僅係規定建築師就其業務行為依各該法律負責之總則性宣示規定，其責任之有無應依具體法律規範判斷，故該條並未創設獨立之行為義務，自無從單獨作為「保護他人之法律」。建築物拆除施工規範第12點第1款，並未使監拆建築師取代承造人指揮機具、管理工地或擔保施工結果，拆除施工規範係行政機關頒定之施工管理規範，不能脫離建築師法及營造業法之分工，另行創設建築師對於施工現場之全面結果責任。縱認拆除施工規範及監拆報告認定闕河彬有受託監督事項，僅能在該事項之具體範圍內論責，不能等同承造人之現場指揮及機具操作責任。

⑷闕河彬就系爭建物之損害既無加害行為，亦無過失。原告未能證明闕河彬有違反具體監拆義務，闕河彬之監造職務與損害間亦無相當因果關係，故闕河彬並未成立個人侵權行為，原告不得依民法第185條第1項規定，請求闕河彬連帶負損害賠償責任。

2.損害賠償部分：

⑴交易價值減損：系爭建物之損害業經同心公司於111年12月25日修復完成，經原告自行指定之結構技師公會於112年3月10日確認已回復原有結構之強度，北市都發局並於112年5月9日同意復工，原告就修復後仍有交易性價值減損之損害，未盡舉證責任。

⑵修復費用：林志忠 請求系爭1樓房屋修復費用1萬8000元部分，惟系爭1樓房屋因林志忠 拒絕施工前現況鑑定，3346號鑑定報告就系爭1樓房屋室內損害是否為施工而新增，自無從認定，且系爭1樓房屋於承租期間迭經承租人整理、變動，其施工前之基準狀態，已無從確認，而林志忠 所謂持續滲水致白華、油漆剝落，與修復時序不符，其請求欠缺因果關係，林志忠 事後擴張系爭1樓房屋多處受損係施工所

致，顯與事發當時之客觀情狀不符。就周明及蘇志軒分別請求8萬1400元及8萬5900元之部分，原證9所列2、3樓多處「新增損害」，經與施工前現況鑑定報告比對，於施工前即已存在，縱認其中部分屬施工新增，系爭建物屋齡為已逾50年之老屋，修復材料以新品換舊品，應予折舊。且同心公司於112年8月16日即以存證信函通知周明及蘇志萱告知進場修繕時間，因周明及蘇志萱異議而未果，損害未修復非可歸責於被告。就共同部分修復費用，興合力公司及同心公司曾願幫原告修復，惟原告不願意，且屋頂地坪、梯間牆面之裂縫，均係屋齡逾50年之老屋常見之自然劣化現象，是否與施工行為有相當因果關係，縱有侵權行為，亦應計算折舊。

⑶蘇志萱請求不能使用系爭3樓房屋損害10萬8816元部分，蘇志萱自承係於111年8月即搬離系爭3樓建物，惟同心公司係於111年9月13日始進行共同壁打鑿作業，而土木技師公會認定結構受損之安全鑑定係於111年11月21日始作成，故蘇志萱搬離時點，早於其所主張系爭3樓房屋不能居住之結構損害發生之前，係出於對鄰地施工之疑慮所為之自主安排，並非系爭3樓房屋已達不能居住之程度，故兩者間無相當因果關係。縱認有不能使用之情形，結構修復已於111年12月25日完成，並於111年12月27日通知蘇志萱，故其請求計算至112年2月底，顯屬無據，且蘇志萱援用每坪800元係建方對協議搬遷戶之租金補貼標準，屬於合建開發之協議性給付，與侵權行為損害賠償之計算無涉，不得援用。

⑷林志忠 請求不能使用系爭1樓房屋之租金損失4萬6000元部分，於系爭1樓房屋損壞當日，同心公司即已表明願意協助修繕，系爭1樓房屋客觀上並未因該牆面凹損，達到不能使用或出租之程度。惟系爭1樓房屋之承租人並未同意同心公司進場修繕。且租賃關係之消滅係出於承租人請求與房東同意，並非系爭1樓房屋客觀上無法使用，況林志忠 旋於112年1月1日以每月3萬元將系爭1樓房屋出租予臺北市南港區聯成里里辦公室，較原租金23000元高出7000元，而林志忠 於

111年11、12月間未收取租金，肇因於承租人自助搬離後之覓租空窗期，亦與闕河彬之行為，均無相當因果關係。

⑸鑑定費用：該等費用係原告於起訴前依臺北市建築施工鄰損事件爭議處理規則自行送請鑑定所支出之費用，並非系爭侵權行為所生之損害。於闕河彬而言，鑑定費用之支出與闕河彬之行為並無因果關係。

⑹縱認被告應負損害賠償責任，系爭建物為61年落成，屋齡已逾50年之加強磚造建物，已逼近臺北市政府地政局公告加強磚造建物之耐用年數52年，系爭建物對外力之抵抗強度自然衰退，就損害之發生或擴大自有影響，援引興合力公司與同心公司依民法第217條之規定，原告亦與有過失，請求減輕或免除賠償金額等語，資為抗辯。並答辯聲明：①原告之訴及其假執行之聲請均駁回。②如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張系爭建案之起造人為興合力公司、承造人為同心公司，以及闕河彬為系爭建案之設計人及監造人等情，有系爭建案之建築工程開工申報書可稽(本院卷二第54頁)，並為被告所不爭執，應堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

㈠原告主張23號房屋所有權人為興合力公司，23號房屋與伊等分別所有之系爭1樓房屋、系爭2樓房屋、系爭3樓房屋，即系爭建物所在相毗鄰，且使用共同壁；同心公司於111年8、9月間開始系爭建案進行拆除臺北市○○區○○街00巷00號至23號房屋4棟房屋時，於同年10月8日因拆除不慎致系爭建物有受損之情形，且經土木技師公會為安全之鑑定結果認定該施工作業致系爭建物結構明顯受損，系爭建物外牆即共同壁雖經同心公司修復後仍有結構安全之虞等語，為被告否認，並辯稱系爭共同壁經同心公司修復完成後，系爭建物已回復原有結構，並無結構安全之虞；又係於進行清運廢棄物時，因怪手迴轉操作不當，致毀損牆壁，而非於拆除系爭建物鄰棟建物時造成損害等語。而查：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1、2項分別定有明文。按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任，民法第191條前段。又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，民法第794條定有明文。復按建築物在施工中，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條前段亦定有明文。系爭建案係由定作人興合力公司委由同心公司進行施工及拆除原有建物，而於111年10月8日因同心公司之操作怪手人員於進行清運已拆除之廢棄物時，操作怪手不當，不慎撞擊系爭建物外牆，導致系爭建物受損害等情，業據證人Ａ０１、Ａ０２於本院審理時證述明確(本院卷三第200至206頁、第352至365頁)，並有土木技師公會111年11月21日文號(111)省土技字第北1421號鑑定報告可佐(下稱1421號鑑定報告)(本院卷一第60至76頁)，應堪信為真實。足認同心公司確有過失不法侵害原告就系爭建物所有權，而興合力公司自應依上揭相關規定及民法第185條第1項規定，與同心公司負連帶損害賠償責任。

2.又依1421號鑑定報告鑑定結果可知：⑴系爭建物與已拆除之建築物(指23號房屋)，其結構型式係為連棟式結構。⑵系爭建物右側結構拆除後，造成現況梁鋼筋、版鋼筋外露及1樓柱主筋外露、騎樓柱2樓、3樓區域矩形表面混凝土剝落呈凹凸狀，柱斷面積有損失狀況。⑶系爭1、2、3樓房屋所在之系爭建物原為連棟之內牆結構，今鄰棟拆除後，結構系統改變，系爭建物位置成為外跨結構。a、拆除後現況外露之梁筋、版筋係為系爭建物(外跨結構)暨有梁、版之"錨定鋼筋"，外露梁鋼筋#6長度約34公分，未達錨定長度53公分之

需求，外露版鋼筋#3長度約15公分，未達錨定長度30公分之需求，且無混凝土包覆圍束，已喪失錨定鋼筋功能。b、系爭建物隔戶牆原為內牆，因拆除共同壁後形成外牆，此牆現況無防水功能，風吹雨淋易造成滲水，長期使用會影響系爭建物結構之耐久性。⑷系爭建物之2樓室內牆垂直、水平及向裂縫，3樓室內牆有裂縫及水漬現況；依1421號鑑定報告為結構安全評估可知：①系爭建物係屬連棟式結構，今其右側結構拆除後，造成標的物主要結構梁、柱有明顯受損現況。②系爭建物物鄰拆除側之大梁鋼筋無錨定作用，騎樓柱2樓、3樓區域受損柱斷面減少，1樓牆內柱混凝土剝落，鋼筋外露。均使系爭建物梁、柱結構強度降低，未達原有強度。③綜上所述，系爭建物現況有結構安全疑慮。且標的物係屋齡約50年之老舊建物，研判若再遭遇較大地震，現況結構有立即危險性。依1421號鑑定報告建議:①系爭建物結構受損之梁、版、柱應儘速補強修復，並評估結構系統改變後之系統補強必要性。②系爭建物外牆應施做防水，以維持結構之耐久性。又依北市都發局111年11月22日北市都建字第1116058413號函可知，經建方會同監造方現場會勘，認定系爭建物係屬施工損害，而無危害公共安全之虞(本院卷一第58至59頁)；嗣北市都發局111年12月2日函亦認系爭建物有結構安全疑慮，勒令停工(本院卷第164至165頁)。

3.然嗣經同心公司修復系爭建物外牆共同壁後，並於111年12月27日函請原告，關於共同壁結構錨定與防水工程，已依耐震詳評技師簽證圖說施工完成，請原告於14天內指定鑑定機構辦理鑑定(本院卷二第74頁)。且周明、蘇志萱已委由律師以112年1月5日函覆表示指定由結構技師公會辦理損害鑑定(本院卷二第76頁)，並經結構技師公會鑑定後，以112年3月10日文號(112)北結師鑑字第3337號鑑定報告書(下稱3337號鑑定報告)，就25號2、3樓(即系爭2樓房屋及系爭3樓房屋)損害修復施工成果出具鑑定結果：⑴系爭建物右側結構拆除後，2樓至屋頂層現況梁、版鋼筋外露區域已經修復，其拆

除範圍及修復位置如示意圖所示。依施工單位提供之補強圖說及試驗報告「其採用無收縮水泥砂漿抗壓強度為6000psi(fc'=420kgf/平方公分)。依現場反彈槌試驗測試後，考量現場防水粉刷已施作完成，在不破壞防水層條件下，反彈鎚試驗在未磨除表面粉刷層情況下進行時試驗強度時會有折減，試驗結果其各層修復水泥砂漿的抗壓強度平均值在304kgf/平方公分以上，研判施工之水泥砂漿強度應符合其施工圖說之強度。⑵上述混凝土修復後梁、版區域依透地雷達掃瞄檢測混凝土內是否有蜂窩空洞，試驗結果混凝土結構尚屬完整，無蜂窩空洞現象。⑶依修圖說及施工照片所示，1樓柱損壞部分鋼筋有做防鏽處理，並採無收縮水泥砂漿修補完成，2至3樓柱修復施工則依補強圖說進行樹脂砂漿及碳纖維補強完成。梁修復部分，梁筋截斷部分則已依修復圖說加銲錨定鋼板修補完成。版修復補部分，版筋外露部分則已灌漿修復完成。現況外牆防水依施工照片研判採彈性複合式防水材塗佈施做完成。⑷、依上述⑴至⑶點，修復施工研判已依施工單位提修復圖說及現況需求修復完成。⑸依據施工單位所提供之新建工程開挖平面圖說，新建工程之擋土排樁離本案基腳邊距約1.3公尺，研判施做排樁時應不會破壞既有結構之獨立基腳等情(本院卷一第552備顯)。足認同心公司抗辯系爭建物外牆即共同壁受損部分，已修復完成等語，應為可採。

4.至原告主張系爭建物共同壁受損修復後，仍有結構安全之虞，並以上開北市都發局勒令停工函、1421號鑑定報告、3337鑑定報告為據，為被告否認。而查：依1421號鑑定報告，可知於系爭建物外牆即共同壁，於同心公司修復以前確有結構安全性之虞，然經土木技師公會以113年12月2日(113)省土技字第7613號函覆本院(本院卷二第260頁)，系爭建物屋齡老舊不是系爭建物結構安全疑慮之原因，詳1421號鑑定報告第四頁十二第1、2點說明；且該鑑定報告所稱「若再遇較大地震」係指多少級以上之地震震度，需另外進行整棟結構

耐震能力評估工作，可知承受之地震震度(申請人需包含25號、27號、29號、31號、33號)，然本案申請人僅25號之周明，故該鑑定內容並未包含此工作項目。復參以3337號鑑定報告係就進行修復施工成果為鑑定，並未涉及結構安全評估，亦有結構技師公會112年4月10日(112)北結師徐(十四)字第1120341號函可佐(本院卷一第556至557頁)，此函係指3337號鑑定報告並未涉及系爭建物整體結構安全性評估，與局部結構修復評估並無衝突，亦有結構技師公會114年2月4日(114)北結師徐(十五) 字第1140088號函暨檢送附件可佐(本院卷二第378頁)。復本院曾就土木技師公會所出具之上開1421號鑑定報告第3頁記載：「標的物除為連棟之內跨結構，今鄰棟拆除後，結構系統改變，標的物位置成為外跨結構」、第4頁十三建議1記載：「標的物結構受損之梁、版、柱應儘速補強修復，並評估結構系統改變後之系統補強必要性。」，是標的物即系爭建物成為外跨結構，結構系統改變，若未為系統補強其結構之安全性(耐震力)是否因而降低之問題(本院卷二第338頁)而函詢土木技師公會，經該公會函覆本院稱：需要進行評估檢核系統補強必要性後，才能知道結構安全性是否因而降低，此有土木技師公會114年1月22日(114)省土技字第0492號函可稽(本院卷二第374頁)。是上開原告所舉之鑑定報告及函文均不足以證明於經同心公司修復系爭建物外牆即共同壁後，系爭建物仍具結構安全之虞。況依結構技師公會112年4月21日(112)北結師徐(十四)字第1120404號函文內容亦可知，同心公司嗣有請該公會為補充鑑定系爭建物結構是否安全之評估，並經該公會鑑定評估結果：系爭建物外部受損部分已依圖說修復完成，結構修復部分能符合原有安全性，並無立即危險性等情(本院卷二第78至79頁)；且經北市都發局委由臺灣區基礎工程學會辦理復工計畫審查，經結構技師公會112年4月20日、112年4月21日來函表示已無立即危險，並經復工計畫審查單位臺灣區基礎工程學會審定通過，並檢附復工計畫書，北市都發局同意復

工，亦有北市都發局112年5月9日北市都建字第1126019552號函可參(本院卷二第79至83頁)；復依前揭結構技師公會114年2月4日函文內容所載，亦可知對於系爭建物結構修復部分，依施工照片及材料試驗結果，研判已回覆原結構之強度(本院卷二第380頁)。此外，原告復未再提出任何證據足以證明系爭建物經同心公司為修復後仍有結構安全之虞，故原告主張系爭建物於同心公司修復共同壁後，仍有結構安全之虞等情，難認可採。

㈡原告分別得請求同心公司、興合力公司連帶負損害賠償責任之項目及金額，茲分述如下：

1.周明部分

⑴系爭2樓房屋修復費用

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。又按物被毀損時，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；依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。

②經結構技師公會於112年1月13日初勘、並於同年2月8日會勘結果，發現系爭2樓房屋牆壁、頂版、梁有裂紋、裂縫現況如3346號鑑定報告附件七之鑑定標的物現況調查紀錄表及照片位置編號圖、照片所示(本院卷一第242至330頁)，對照於系爭建案施工前即由社團法人新北市土木技師公會鑑定系爭2樓房屋於系爭建案施工前之現況會勘紀錄表及照片及圖說，可知於系爭建案施工後，系爭2樓房屋牆壁、頂版、裂縫、油漆剝落部分均有增加，而系爭2樓房屋雖有部分已於112年2月8日會勘前為修繕，然仍有部分於系爭建案施工前已存在並未修繕。而原告所提出之3346號鑑定報告就針對112年2月8日會勘時新增加部分所需修復費用為鑑定估算結果，需修復費用8萬1400元(本院卷一第182、450至456頁)。然該估算費用金額尚未計算折

舊，且3346號鑑定報告所載該金額並未將修復所需之材料費用及工資費用分別計算，而兩造均不願暫墊付鑑定費用以便囑託結構技師公會將3346號鑑定報告所載修復費用就零件費用及工資費用為分別計算，故本院基於損害賠償項目及金額本應由原告負舉證責任，又如前述，如以新品替代舊品應計算折舊始為公平，以及被告自陳以工資費用及材料費用各半為計算等語，而認系爭2樓房屋修復費用8萬1400元，其中二分之一即4萬700元為工資費用、另二分之一即4萬700元為材料費用，且材料費用應予計算折舊。又系爭2樓房屋為63年3月25日為第一次保存登記，建物謄本雖未記載建築完成日期，然衡諸一般經驗法則，系爭2樓房屋應於辦理第一次保存登記前即已興建完成，而系爭2樓房屋為加強磚造房屋，依行政院頒布之固定資產耐用年數表，耐用年數為35年，則系爭2樓房屋於111年10月8日受損時早已逾耐用年限35年，僅剩百分之十之殘值，故其材料費用經計算折舊後為4070元(4萬700元×10%)，再加工資費用4萬700元，所需修復費用合計為4萬4770元(4070元+4萬700元)。

⑵系爭建物共同部分即頂樓平臺、樓梯間受損費用

①頂樓平臺部分

依原告所提出3346號鑑定報告暨所附照片，可知系爭建物頂樓平臺有地坪裂縫，而地坪裂縫情況，其中編號1至12號所示裂縫清況，核與系爭建案施工前所為鑑定相符，於112年2月8日會勘驗時，僅新增編號13至15號所示裂縫情形(本院卷一第390至404頁)，足認僅有編號13至15號示地坪裂縫情形係於系爭建案施工後，而新增之裂縫，且該新增之損害經結構技師公會鑑定結果，研判係受鄰地新建工程施工影響所致(本院卷一第180頁)，故被告辯稱非因系爭建案所致等語，難認可取。且依3346號鑑定報告所載系爭建物屋頂平臺編號13至15號所示裂縫情形之修復費用6萬6900元，亦未將零件費用及材料費用為分開計算，已如

前述，兩造均不願意暫墊付費用委託鑑定機關將材料費用及工資費用分開計算，故本院基於前揭相同考量因素，而認材料費用及工資費用各以二分之一計算，是材料費用為3萬3450元(66900×1/2)，經計算折舊後為3345元(33450×10%)，再加工資費用3萬3450元，則為3萬6795元。而周明就系爭建物共用部分之應有部分為三分之一，則周明得請求損害賠償金額為1萬2265元(33450×1/3)。

②樓梯間部分

依3346號鑑定報告，可知系爭建物梯間有牆壁油漆隆起及剝落、地坪裂縫之情形，其中編號1至8所示牆壁現況與系爭建案施工前所為鑑定情況相符；至編號9至15、編號25所示為系爭建案施工後所增之損害，且經結構技師公會鑑定結果，研判係受鄰地新建工程施工影響所致(本院卷一第180頁)，故被告辯稱與爭建案無涉等語，難謂可採。又編號9至15、編號25所需修復費用經鑑結果計為2萬8400元，有3346號鑑定報告可佐。然3346號鑑定報告復亦將零件費用及材料費用分開計算金額，且兩造均不願意暫墊付費用委託鑑定機關將材料費用及工資費用分開計算，故本院基於上揭相同考量因素，認材料費用及工資費用各以二分之一計算，則材料費用為1萬4200元、工資費用為1萬4200元。將材料費用經計算折舊後為1420元(14200×10%)，加上工資費用1萬4200元，所需必要修復費用為1萬5620元(1420+14200)，而周明就系爭建物共有部分之應有部分為三分之一，則周明得請求賠償5207元(1萬5620×1/3，元以下四捨五入)。

③基上，周明得請求系爭建物共用(頂樓及樓梯間)部分修復費用金額為1萬7472元(1萬2265元+5207元)。

⑶系爭2樓房屋交易價值減損

①經本院囑託先鑑不動產估價師事務所(下稱先鑑事務所)鑑定系爭2樓房屋因前揭於系爭建案施工期間，因系爭建物共同壁受損、系爭2樓房屋於施工後增加之損害、系爭建

物共同部分增加損害如為修復後有無價值減損之情形，經先鑑事務所依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損指引，瑕疵不動產指該不動產受到特定事件或原因影響，造成使用、效用或價值上劣於其他相似但未受特定事件或原因影響之不動產。依兩造所提供之土木技師公會鑑定報告、結構技師公會鑑定報告，系爭建物原受有有連接樑版錨定鋼筋外露、柱鋼筋外露等結構損害，另有牆板及梁柱裂縫、裂痕及滲水等屋況損害，影響建物耐震能力及居住安全，導致成為瑕疵不動產，相較正常情況可能有市場價值減損產生。而瑕疵價值減損包含修復費用及污名價值減損，修復費用指修復瑕疵問題，所必須支付之費用，包含檢測、修復、補強、維護、監測等費用，修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用；污名價值減損指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。當瑕疵問題不值得修復時，污名價值減損則得定義為「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題發生後之價值」的差額。

②且經先鑑事務所依上開中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布第五號估價作業通用原則：瑕疵不動產污名效果因果關係分析，採用建立檢驗指標方式，檢視瑕疵問題是否有顯著的污名效果，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。系爭建物的污名效果顯者性檢驗指標，因土木技師公會鑑定報告及結構技師公會鑑定報告已提出修復方案，修復可行性評定為低度，其餘指標包含修復完善度、資訊揭露度、市場替代性或及融資困難度等，皆具有相當程度的污名效果(即如附件甲污名效果指標檢驗表所載)，判斷系爭建物的瑕疵情況具污名顯著性，即便經修復後仍具有交易性價值減損。且以系爭2樓房屋為比準單元，蒐集與勘估標的比準單元具有替代性或且經過交易之瑕疵不

動產做為比較標的，採用比較法之對偶分析(間接比較)，先計算瑕疵比較標的之價值減損率，再推估比準單元的瑕疵價值減損比例，且以勘估標的因鄰地施工造成結構及屋況損害，主要瑕疵情況包含鋼筋外露、室內梁柱、牆板及地坪裂縫等，且考量瑕疵價值減損比例係以交易價格與正常價格之比值計算較不受到交易時間及區位影響，故設定以臺北市為蒐集範圍，選用瑕疵情況與勘估標的具有替代性的比較標的，並查證其交易當時修復情形及資訊揭露的條件。又此鑑定係以勘估標的系爭2樓房屋為比準單元，經推準比準單元瑕疵價值減損比例，最終依勘估標的瑕疵情況差異推算各戶瑕疵價值減損比例及減損金額。而勘估標的為系爭建物同棟之系爭1樓房屋、系爭2樓房屋、系爭3樓房屋，瑕疵範圍包含結構、公共梯間及屋頂平臺、室內屋況損害等，其中3樓有滲水情形，整體瑕疵以系爭3樓房屋最嚴重、系爭2樓房屋次之、系爭1樓房屋較小。故依系爭建物各別之瑕疵情況而為推算各房屋的瑕疵減損比例如附件乙所示。經鑑定結果，系爭2樓房屋瑕疵價值減損金額為132萬6535元(此價值減損包含修復費用及污名價值減損)，有先鑑事務所之不動產估價報告書(下稱系爭估價報告)可參(見外放之系爭估價報告)。可見系爭2樓房屋如將系爭建案造成之損鄰所受之損害為修復後，仍會有交易價值之減損至明，被告辯稱不會有價值減損云云，難謂可取。

③因系爭估價報告所評估系爭2樓房屋減損價值為132萬6535元(外放系爭估價報告第103頁)，乃包含修復費用即共同壁受損害修復費用23萬3800元【(135萬元-1萬4000元×1/2)×105%×1/3】(此計算式說明詳附件丙)、系爭2樓房屋修復費用8萬1400元、共用部分(即頂樓及樓梯間)修復費用3萬1767元【(頂樓部分6萬6900元+樓梯間部分2萬8400元)×1/3，元以下四捨五入】，則經扣除上開修復費用後，系爭2樓房屋污名價值即交易價值減損金額為97萬9568元(13

2萬6535元-23萬3800元-8萬1400元-3萬1767元)。則周明請求系爭2樓房屋價值減損97萬9568元，亦屬有據。

④被告雖抗辯因系爭估價報告所述瑕疵係以系爭建物即系爭1、2、3樓房屋三間有瑕疵的房子做比較，是以系爭建物與三個比較標的瑕疵認定，系爭估價報告未依本院囑託鑑定事實已扣除之原證9部分項目，卻全部列入考量，導致價值減損金額提高，故系爭估價報告不可採等語。然如前述，系爭估價報告採用比較法，惟系爭估價報告所為鑑定減損價值，非僅係以系爭建物即系爭1樓房屋、系爭2樓房屋、系爭3樓房屋互為比較而已，其係先蒐集與勘估標的比準單元具有替代或且經過交易之瑕疵不動產做為比較標的，採用比較法之對偶分析(間接比較)，先計算瑕疵比較標的之價值減損率，再推估比準單元的瑕疵價值減損比例，且以勘估標的因鄰地施工造成結構及建物損害，主要瑕疵情況包含鋼筋外露、室內梁柱、牆板及地坪裂縫等，且考量瑕疵價值減損比例以交易價格與正常價格之比值計算較不受到交易時間及區位影響，故設定以臺北市為蒐集範圍，選用瑕疵情況與勘估標的具有替代性的比較標的，並查證其交易當時修情形及資訊揭露的條件，而先推做系爭2樓房屋價值減損，再比較系爭1、2、3樓房屋損害狀況及範圍為推估，所採用比較方法，難認有何不當；且系爭估價報告並未認為結構受損部分仍存在，而係認為結構受損已修復；又系爭估價報告第74頁理由二雖提及系爭建物內部是否受損稍有存疑而認污名化效果顯著程度在中度，事實上係參考兩造所提鑑定報告後，認為在交易上恐會產生內部結構是否有受損的心因性疑慮，所以於交易市場上會有存疑，乃係本於經驗法則及專業而為判斷具有污名化，亦即心理市場之反應。則被告抗辯系爭估價報告不可採，並請本院再送鑑定減損價值等情，難謂足取。是本院認無再送鑑定之必要，而未依被告之請求再送鑑定，附此敘明。

⑷鑑定費用

1.周明主張其有支出土木技師公會鑑定費用4萬元、結構技師公會損害修復鑑定費用6萬6000元、結構技師公會損害鑑定費用3萬2560元，合計13萬8560元，業據其提出土木技師公會代收款統一收據、電子發票證明聯各1紙、結構技師公會代收收據2紙及交易明細2紙為證(本院卷一第558至562頁)，堪信為真實。雖此部分鑑定是於提起本件訴訟前，周明為證明被告是否因系爭建案施工過程而損害周明所有之系爭2樓房屋、損害項目、修復費用而為鑑定支出之費用，顯非本件訴訟之訴訟費用支出。

2.周明另主張其得依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理原則(下稱損鄰爭議處理原則)第8條第1項、第2項、第9條第1項第2款規定，請求被告給付該等鑑定費用。然按建方依第6條第1項第2款規定辦理後，建築工程之處理方式如下：一、現況鑑定納入受損疑義戶者：㈠損害責任歸屬初步認定書認定屬施工損害者，都發局應予列管。㈡損害責任歸屬初步認定書認定非屬施工損害者，都發局不予列管。受損疑義戶如有爭議者，應於接獲認定結果通知日起十四日內指定鑑定機構及繳納新臺幣一萬元保證金並通知都發局後，由都發局通知建方先行支付鑑定費用，委由該指定之鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，建方未支付鑑定費用者，都發局應予列管。鑑定結果屬施工損害者，都發局應予列管，鑑定費用由建方負擔，鑑定機構應將保證金無息退還受損疑義戶；非屬施工損害者，鑑定費用由受損疑義戶負擔，其已繳交之保證金逕予抵充鑑定費用。二、現況鑑定未納入受損疑義戶，或未辦理現況鑑定者，除建方認定屬施工損害由都發局列管外，建方應於接獲都發局依第六條第一項規定通知日起六十日內，委由鑑定機構辦理責任歸屬鑑定，並將鑑定結果送都發局備查。鑑定費用應由建方負擔。按損鄰事件雙方無法達成協議時，建方應通知受損戶於14日內指定鑑定機構辦理損害鑑定，鑑定費用應

由建方負擔，損鄰爭議處理原則第9條第1項第2款定有明文。可知於臺北市發生因建築損鄰爭議時，關於鑑定費用依損鄰爭議處理原則係規定應由建方負擔，即應由同心公司、興合力公司負擔，但損鄰爭議處理原則規定雖非一獨立之請求權基礎，然周明之意思應係指其已代建方依損鄰爭議處理原則規定，墊付應由建方墊付之損鄰爭議相關鑑定費用，即如其上開主張費用金額之支出，而要請求建方返還。又參以上開代收收據均已明確記載係關於系爭2樓房屋損害及補強鑑定費用，且係於本件訴訟所涉損鄰爭議處理期間為支出之鑑定費用，周明自得請求同心公司、興合力公司給付其已代建方墊付之鑑定費用。則周明請求同心公司、興合力公司給付其代墊付與損鄰相關鑑定費用13萬8560元，亦屬有據。

⑸綜上，周明得請求項目及金額為系爭2樓房屋修復費用4萬4770元、系爭建物共有部分修復費用1萬7472元、交易價值減損97萬9568元、13萬8560元，合計118萬370元(4萬4770元+1萬7472元+97萬9568元+13萬8560元)；逾此範圍之請求，尚難認有據。

2.蘇志萱請求部分

⑴系爭3樓房屋修復費用

依3346號鑑定報告暨所附照片、圖說可知，系爭3樓房屋於系爭建案施工期間而受有牆壁油漆剝落、頂版油漆剝落、牆壁水平向裂縫、牆壁垂直向裂縫、頂版滲水、牆壁滲水等情形，所需修復費用為8萬5900元(本院卷一第182、458至464頁)。如前所述，3346號鑑定報告並未將材料費用及工資費用分別計算，且兩造均不願意暫墊付鑑定費用以請結構技師公會將工資費用及材料費用分別計算，故本院基於前揭相同考量，亦認應各以二分之一計算，則系爭3樓房屋修復費用，其中材料費用、工資費用各為4萬2950元。又系爭3樓房屋係於63年3月25日辦理第一次保存登記，雖登記謄本上未記載建築完成日期，然建築完成日應

早於辦理第一次保存登記，而系爭3樓房屋亦屬加強磚造房屋，已超過行政院固定資產耐用年限35年，則其材料費用經計算折舊後為4295元(即百分之十殘值，42950×10%)，加上工資費用4萬2950元，蘇志萱得請求系爭3樓房屋修復費用為4萬7245元(4295+42950)。

⑵系爭建物共有部分即頂樓平臺、樓梯間修復費用

蘇志萱應有部分為三分之一，其得請求金額，亦與前揭周明得請求系爭建物共有部分修復費用金額相同，即系爭建物共用(頂樓平臺及樓梯間)部分修復費用金額1萬7472元(1萬2265元+5207元)，關於此部分理由之論述則同前揭周明就此部分請求之理由，爰不再重複論述。

⑶系爭3樓房屋交易價值減損

關於系爭估價報告為可採之理由，同前所述。且依系爭估價報告，系爭3樓房屋價值減損，包含修復費用及污名價值減損金額為145萬6842元(外放之系爭估價報告第103頁)，而系爭3樓房屋因建案施工期間所受損害，需修復費用8萬5900元(本院卷一第182、458至464頁)、系爭建物共用部分需修復費用依蘇志萱應有部分比例三分之一計算為3萬1767元、以及共同壁受損害需修復費用23萬3800元，經扣除上開修復費用後，系爭建物交易價值減損金額應為110萬5375元(145萬6842元-8萬5900元-3萬1767元-23萬3800元)。

⑷鑑定費用

蘇志萱主張其有支出兩造間損鄰爭議處理相關之鑑定費畢，即給付結構技師公會損害修復鑑定費用6萬6000元及損害鑑定費用3萬2560元，合計9萬8560元，業據其提出結構技師公會代收收據、交易明細、消費清單、電子發票證明聯為證(本院卷一第572至576頁)，堪信為真實。又此部分鑑定費用屬於與本件訴訟相關之損鄰爭議事件處理相關必要鑑定費用，如前所述，依損鄰爭議處理原則規定本應由建方給付，蘇志萱先為墊付，雖該原則規定不得為獨立

請求權基礎，然蘇志萱之意思應係要請求本應由同心公司、興合力公司支付之鑑定費用，故其請求同心公司、興合力公司給付該等鑑定費用計9萬8560元，亦屬有據。

⑸自111年9月起至112年2月止不能使用系爭3樓房屋所受損害

蘇志萱主張系爭3樓房屋因同心公司、興合力公司施工不慎致結構而有立即危險，且室內受損而不能居住，伊於111年8月搬離，迄至112年3月10日經鑑定機構鑑定結構修復，故其自111年9月起至112年2月底止，計6個月不能使用系爭建物而受有損害，以原告對於搬遷戶之租金補償每戶每坪800元計算，系爭3樓房屋約22.67坪，其得請求不能使用系爭建物之損害1萬8816元等語。查系爭建物共同壁係於111年10月8日遭破壞，而系爭建物因屬連棟式結構，因系爭建物右側結構拆除後，造成系爭建物主要結構梁、柱有明顯受損現況，且因系爭建物右側之大梁鋼筋結構無錨定作用，騎樓柱2樓、3樓區域受損柱斷面減少，1樓牆內柱混凝土剝落、鋼筋外露，均使系爭建物梁、柱結構強度降低，未達原有強度，系爭建物有結構安全疑慮，且標的物屋約50年之老舊建物，研判若再遭遇大地震，現況結構有立即危險性，有前揭1421號鑑定報告可稽。則蘇志萱主張系爭3樓房屋於受損後，有結構安全之疑慮，應為可採；至上開鑑定報告所稱「較大地震」係指幾級大地震，鑑定報告未為說明，然系爭建物於受損害既存有結構安全性疑慮，而台灣又位處於地震帶上，常有地震發生，故不宜繼續居住在系爭3樓房屋，且北市都發局亦認系爭建物有結構安全疑慮，而於111年12月2日勒令系爭建案停工，同心公司雖於111年12月間將系爭建物共同壁修復，然北市都發局係於112年5月9日始發函表示經台北市結構技師公會112年4月20日、同年月21日函示系爭建物已無立即危險，並經復工計畫審查單位臺灣區基礎工程學會審定通過，而同意復工等情(本院卷一第164至165頁、本院卷

二第82至83頁)。基上，可知同心公司雖於111年12月間修復完成系爭建物共同壁受損部分，然修復後系爭建物是否仍有結構安全之虞，尚需待鑑定結果始得知悉，嗣同心公司、興合力公司送請結構技師公會鑑定結果認無結構安全之虞，則經鑑定結果後，始得認為適宜居住使用。可見系爭3樓房屋於系爭建物共同壁修復後，嗣於113年3月經鑑定結果無結構危險性。則系爭3樓房屋於發生損害日起至經鑑定報告結果認無結構安全之虞該段期間，衡諸常情常理，確有不能且不適宜居住使用系爭3樓房屋之情形，而使蘇志萱受有無法使用系爭3樓房屋抽象經濟財產上利益損害，核屬損害系爭建物所有權之使用收益權能。蘇志萱雖未提出其另有租屋居住且有租金支出之證明，然系爭3樓房屋於該段期間確實不適宜居住使用，業如前述，而系爭3樓房屋位於臺北市南港區，鄰近忠孝醫院，忠孝醫院東側為住宅區街廓，區域交通條件良好、生活機能成熟，惟系爭3樓房屋所在區域內建物普遍老舊，街道稍顯層暮，具有都市更新重建潛力；又系爭建物位於住宅區，屬中密度住宅區，多為3至5層樓公寓，附近成德市場一帶劃設為鄰里商業街廓，另有機關、公園及學校等公共設施用地，忠孝東路沿線及部分巷道具有商業效益，且近鄰地區道路、自來水及電力等公共設備皆有，各項生活機能成熟，鄰近設置大小公園、學校、傳統市場、醫院及消防局等，皆位於步行可達範圍，整體生活機能及公共設施條件良好，且區域主要聯外道路為忠孝東路，係台北市內重要軸線，全天車流頻繁；區內道路主次分別，巷道寬度符合流量需求，整體公路條件良好，亦設有大眾運輸，幹道沿線皆有公車設站，行政區間通勤及捷運短程接駁路線皆有，忠孝東路與捷運南港線重疊，沿線皆有設置車站，整體大眾運輸條件良好等情，有系爭估價報告可佐(外放之系爭估價報告)。則本院認蘇志萱依被告就系爭建案補償搬遷戶租金以每坪800元計算，系爭3樓房屋面積74.94平

方公尺，約22.67坪計算不能使用系爭建物之損害金額，尚屬合理。準此，蘇志萱得請求自系爭建物共同壁及房屋受損害之日起即111年10月8日起至112年2月底止，共計4個月又24天之損害金額為8萬6585元【800×22.67×4+800×22.67×24/31，元以下四捨五入】，洵屬有據。

⑹基上，蘇志萱請求系爭3樓房屋修復費用4萬7245元、系爭建物共用部分修復費用1萬7472元、系爭3樓房屋交易價值減損110萬5375元、鑑定費用9萬8560元、不能使用系爭建物損害8萬6585元，合計135萬5237元(4萬7245元+1萬7472元+110萬5375元+9萬8560元+8萬6585元)，即屬有據；逾此範圍之請求，尚難謂有據。

3.林志忠 請求部分

⑴系爭1樓房屋修復費用

①兩造均未提出系爭1樓房屋於系爭建案施工前所為之現況鑑定資料，而於系爭建案施工後，經結構技師公會於112年2月8日會勘時，1樓房屋牆壁有裂紋、裂縫、油漆剝落等情，有3346號鑑定報告、建築物鑑定(估)調查紀錄表、照片、圖說表可稽(本院卷一第178、242至276頁)。

②證人ＡＯ１證稱：伊應該是於105年以前就承租系爭1樓房屋，於系爭1樓房屋牆面遭怪手打破洞前，因為伊有整理過系爭1樓房屋，且後來伊搬離後，伊給伊女兒居住，伊女兒居住在系爭1房屋也有整理，所以沒有白華、油漆剝落之情形；於系爭1樓房屋牆面遭打破洞後，系爭1樓房屋中間牆壁破洞、廚房牆面裂開、屋頂也有破損，且有滲水，已經看到裂縫，伊有請求系爭建案工地人員要將系爭1樓房屋弄好，但工地人員都沒有處理，伊記得伊係於開學以後，大約9月、10月，施工人員將房屋拆完後，泥土都堆在原地，尚未載走的期間，伊才終止租約。於系爭建案施工前，系爭1樓房屋是否已有3346號鑑定報告所載之裂痕，伊並沒有仔細看；於系爭1樓房屋牆面遭破損時，伊雖沒有住在系爭1樓房屋，但伊女兒有通

知伊到場，伊有看到牆壁破洞等語。則依證人Ａ０１之證述，可知系爭1樓房屋於遭同心公司人員操作怪手不慎而損壞牆壁前，系爭1樓房屋牆壁並無裂縫、油漆脫落、白華或滲水等現象，此外，同心公司、興合力公司並未提出任何證據足以證明於怪手將系爭1樓房屋牆壁破損前，系爭1樓房屋已有3346號鑑定報告中照片編號15所示牆壁裂縫之情形，故尚難謂林志忠 於系爭1樓房屋牆壁遭破損前，牆壁已有裂縫、油漆脫落、白華或滲水之情形。

③系爭1樓房屋有3346號鑑定報告照片編號15所示之牆壁裂縫情形，且所需修繕費用為1萬8000元，有3346號鑑定報告可佐(本院卷一第448頁)，然因兩造均不願意墊付費用委請鑑定機關將工資費用及材料費用分別計算，本院基於前述相同考量，仍以材料費用及工資費用為各半計算，即各為9000元，而系1樓房屋為加強磚造房屋，且於興建完成至遭牆壁破損前已逾35年，材料費用經計算折舊後為900元(已逾耐用年限35年，故僅餘十分之一殘值即9000×10%)，再加上工資用9000元，則林志忠 得請求系爭1樓房屋之修復費用為9900元。

⑵系爭建物共用部分(屋頂平臺及樓梯間)修復費用

林志忠 就系爭建物共用部分應有部分為三分之一，其得請求金額，與前揭周明得請求系爭建物共有部分修復費用金額相同，即系爭建物共用(屋頂平臺及樓梯間)部分修復費用金額1萬7472元(1萬2265元+5207元)，理由同前揭本院關於周明就此部分請求之認定理由。

⑶系爭1樓房屋交易價值減損

至系爭估價報告鑑定結果為可採原因同系爭2樓房屋價值減損部分之論述，不再重複論述。依系爭估價報告，系爭1樓房屋值減損比例包含修復費用及污名價值減損為154萬8996元(外放之系爭估價報告第103頁)。而系爭1樓房屋因系爭建案施工期間所受損害，所需修復費用鑑定時僅列33

46號鑑定報告編號3、4照片及編號5、6、15照片為瑕疵及修復項目，故應扣除該等項目之修復費用31萬40元(8976+4064+18000，本院卷一第448頁)、而該等修復費用占系爭1樓房屋全部損壞項目所需修復費用百分之00(00000/46005，小數點以下四捨五入)，需再加計其他零星工程費、廢料清理搬運費、廠商稅捐管理費(本院卷一第446頁)，則系爭1樓房屋受損以全部估算修復費用61000×67%計算，修復用為4萬870元。依系爭估價報告所鑑定減損價值金額154萬8996元，經扣除共同壁結構受損修復費用23萬3800元、系爭建物共用部分修復費用3萬1767元、系爭1樓房屋修復費用4萬870元，則林志忠 得請求系爭1樓房屋價值減損金額為124萬2559元(154萬8996元-23萬3800元-3萬1767元-4萬870元)。

⑷鑑定費用

林志忠 主張其有支出兩造間損鄰爭議處理相關鑑定費用，並已給付結構技師公會鑑定費用3萬2560元等情，業據其提出轉帳匯款資料、3346號鑑定報告為證(本院卷二第242頁、本院卷一第166至536頁)，堪信為真實。又此部分鑑定費用屬於損鄰爭議事件相關必要鑑定費用，業如前述，依損鄰爭議處理原則規定本應由建方先給付，林志忠先為墊付，該原則雖不得為獨立請求權基礎，惟林志忠既已陳明其意思係要請求同心公司、興合力公司給付依鄰爭議處理原則應由建方支付之鑑定費用，故其請求同心公司、興合力公司給付上開其先墊付鑑定費用3萬2560元，亦屬有據。

⑸租金損害

林志忠 主張其原將系爭1樓房屋出租予承租人Ａ０１，嗣因系爭1樓房屋因牆壁破洞、滲水且有結構安全之虞，Ａ０１於111年10月終止系爭1樓房屋租約，林志忠 於112年1月1日始再系爭1樓房屋出租予他人，故林志忠 受有112年11月、同年12月共計2個月系爭1樓房屋無法出租之租金

損害4萬6000元等語。查，證人Ａ０１證稱：伊於105年以前承租系爭1樓房屋，原有簽訂書面租賃契約，每月約定租金2萬3000元，後來租約屆期就繼續承租，嗣因系爭1樓房屋牆壁遭怪手弄破洞且滲水，於開學後伊就終止租約，並給付至111年10月底之租金，於終止租約後，房東並未扣押租金或請求伊賠償違約金，係因為係房子壞掉，房東沒辦法給伊等居住等語(本院卷三第200至206頁)，並有林志忠 所提系爭1樓房屋之房屋租賃契約可稽(本院卷二第244至247頁)。又如前述，臺北市政府因認系爭1樓房屋所在之系爭建物有結構安全之虞，於111年12月2日勒令系爭建案停工，嗣經同心公司、興合力公司委由結構技師公會鑑定系爭建物是否仍具結構安全之虞，經於112年3月間鑑定結果認無結構安全之虞，且北市都發局於112年5月9日發函表示經結構技師公會112年4月20日、同年月21日函示系爭建物已無立即危險，並經復工計畫審查單位臺灣區基礎工程學會審定通過，而同意復工等情(本院卷一第164至165頁、本院卷二第82至83頁)。足認系爭1樓房屋於系爭建物受損後，有結構安全之虞，不適宜居住使用，故系爭1樓房屋因受有損害而不能居住，承租人即Ａ０１始提前終止租賃契約；又系爭建物經北市都發局亦認有安全性之虞，而就系爭建案為勒令停工，待同心公司就系爭建物共同壁為修復後，復於112年3月間經鑑定結果認無立即危險性或結構危險性後，始足認系爭建物不再有結構危險性或安全之虞，而適合居住使用。則林志忠 主張其於111年11月、同年12月，此兩個月間，無法將系爭1樓房屋出租，且與原承租人Ａ０１目租賃契約亦已提前於111年10月31日終止，林志忠 亦未因提前終止租賃契約而向承租人Ａ０１收取違約金或押租金為扣抵等情，亦據證人Ａ０１證述在卷(本院卷三第200至206頁)，足認林志忠 受有無法以系爭1樓房屋為出租收益，而受有租金之損害，則林志忠 主張其得請求自111年11月至同年12月共2個月之租金

損害計4萬6000元(23000元x2)，亦屬有據。

⑹基上，林志忠 請求系爭1樓房屋修復費用9900元、系爭建物共用部分修復費用1萬7472元、系爭1樓房屋價值減損124萬2559元、鑑定費用3萬2560元、租金損害4萬6000元，合計134萬8491元(9900元+1萬7472元+124萬2559元+3萬2560元+4萬6000元)，即屬有據；逾此部分之請求，尚難謂有據。

㈢同心公司、興合力公司雖抗辯：因系爭1樓房屋住戶不讓其進行修復，有延後修復，致損害發生擴大，林志忠 亦與有過失；且就系爭建物屋齡老舊，共同部分所受損害，原告未讓伊修復，亦使損害加以擴大，原告亦與有過失等語。然查：

1.依證人Ａ０１證述其及其女兒並未阻止或不讓同心公司、興合力公司為修復系爭1樓房屋等語，而證人即同心公司工程師Ａ０２雖證述：伊負責系爭建案之工地管理、工作協調，系爭1樓房屋牆壁於遭怪手破損時，是由承租人與其小孩居住，於發生破損當天，伊有經通知前去查看，同心公司主管陳報於施工時有撞到隔壁的牆壁，後來不是伊與住戶或系爭1樓房屋屋主聯繫，是由蔡明桓經理負責聯繫。伊除於破損當天有去查看外，蔡明桓經理如有叫伊跟他一起去，伊就跟去，而當初因是為系爭1樓房屋住戶與其小孩睡覺的房間牆面受損，該住戶不讓伊等進去修，因為該住戶說小孩睡那邊，如進行修繕，小孩就無法睡覺，伊不清楚同心公司有無跟系爭1樓房屋屋主聯繫修繕事宜，伊等知道系爭1樓房屋所有權人是林先生，發生破損當天，屋主林先生也有來，後來都是跟林先生談修繕事宜，伊沒有負責談，伊不知道公司如何跟林先生談。因為屋主是租給該住戶，所以屋主說要不要修要看該住戶讓不讓伊等修，但該住戶不讓伊等修繕，該住戶僅讓伊等進去看凹損狀況，但不讓伊等進去修繕，系爭1樓房屋屋主沒有協助要求該住戶讓伊等進去修繕，只叫伊等跟承租人溝

通，於該承租人承租期間，伊等未進去修，後來於111年11月去修繕等語(本院卷三第354至358頁)，可知系爭1樓房屋所有權人林志忠 並無拒絕同心公司或興合力公司進行修繕，而當時系爭建物因已出租予承租人，出租人即所有權人林志忠 亦無權擅自讓同心公司進入系1樓房屋為修繕，則林志忠 請同心公司與承租戶及住戶聯繫，而該住戶係經承租人Ａ０１同意居住在系爭1樓房屋內，縱該住戶不願讓同心公司、興合力公司派人進入系爭1樓房屋進行修繕，亦難謂係可歸責於林志忠 之事由，而認林志忠與有過失之行為；況同心公司、興合力公司僅以系爭建物老舊，主張系爭建物損害有因延至111年11月始修繕，而有擴大損害乙情，然同心公司、興合力公司復未舉證以佐其說，尚難因系爭1樓房屋屬老舊建物，即遽認有因延至111年11月間修繕而致損害發生有擴大之情形，則被告抗辯林志忠 就此部分與有過失等語，難認足採。

2.又因同心公司於系爭建案施工期間，因操作怪手人員於清運拆除廢棄物時操作不慎，致系爭建物受損及系爭建物共用部分受損，原告為系爭建物所有權人，且因涉及是否於建商在系爭建案施工過程中發生損鄰糾紛，被告雖有表示要為修繕系爭建物共用部分，原告於鑑定機關鑑定後，提起本件訴訟而請求損害賠償，係原告就其權利行使所選擇之方式，且因發生本件相關損鄰糾紛爭議，由行政機關為行損鄰糾紛相關程序處理之進行，並為鑑定事宜，原告請求修復費用及價值減損損害賠償，均係以損害發生時所新增損害為請求；況系爭屋齡老舊，亦非造成系爭建物損害之原因，已如前揭鑑定報告所述，並無證據足以證明系爭建物有因其屋齡老舊、或自發生損害日起迄至112年2月8日台北市土木技師公會現場會勘時止之此段期間，原告上開請求經本院認得請求系爭建物損害有何擴大之情事，故尚難謂原告與有過失。況原告上開請求系爭建物修復費用及損害項目送鑑定減損價值，均係已扣除系爭建物於施工

前即已存在之損害項目，即係以系爭建案施工後所造成損害而為鑑定，故尚難謂系爭建物因屬老舊建物，而認損害有因此擴大。則被告辯稱原告與有過失等語，亦難謂可取。

㈤原告對闕河彬為請求部分

原告主張闕河彬有其所述違反保護他人法律之規定及過失不法侵害行為，亦為共同侵權行為人，亦須負連帶賠償責任等語，為闕河彬否認。而查：

1.闕河彬雖有受委任監督系爭建案工地上原有建物拆除作業，業據原告提出由闕河彬所出具之監拆報告書為證(本院卷一第538頁)，亦為闕河彬所不爭執，堪信為真實。然闕河彬為系爭建案之設計人及監造人，依法並不負責施工方法、工程技術、工作程序及施工安全，故系爭建物縱因施工作業過程中造成損害，與闕河彬之設計與監造無關，並無相當因果關係，亦非設計人、監造人之責任範圍。且原告所提出之鑑定報告縱然可作為系爭建物曾否受損、是否需修復及修復成果之資料，估價報告可作為市場價值減損金額之參考，均僅止於損害有無、修復方式、修復成果及金額評估等層次，並不能證明闕河彬之設計及監造有何設計瑕疵、監造過失或監拆過失，亦不能證明闕河彬之行為與損害之結果有相當因果關係。而建築師法第18條於73年11月28日修正時，已將原第4、5款之「指導施工方法」、「檢查施工安全」刪除，其修正理由已記載，該兩款依建築法第15條規定應由營造業設置之專任工程人員負責，相關主管機關之函釋亦做相同解釋，而認監造建築師不負施工技術與施工安全之監督責任。況怪手迴轉、廢磚塊清運、作業空間判斷等現場施工過程，並非闕河彬身為監造建築師之直接指揮或結果責任範圍。而相關法規已就「建築師監造」與「營造業施工」已明確劃分權責，而系爭建案申報之工地主任為訴外人蔡明桓，而依營造業法第32條，工地人員、機具及材料等之管理、勞工安全衛生事

項之督導，本屬工地主任之法定職責，系爭建案工地既配置工地主任、工地工程師等施工管理人員，現場機具操作與作業安全之管理，均屬承造人施工組織之職掌，非常駐工地之監拆建築師監督管理。且監造與監拆之範圍並無不同，故不論建造工程或拆除工程之監造，建築師法第19條所定受委託監造者之責任，皆不包含監督「施工方法」、「工程技術」、「工作程序」及「施工安全」。

2.又依同心公司所製作之111年10月8日(即發生損壞當日)工程日報表記載該日施工進度概況摘要欄記載「廢棄塊清運及77巷15弄1-11號拆除」、重要記事(異常)欄記載：「27號3樓林先生13:41發簡訊給主任說共同壁牆面遭破壞！經報警後，與屋主及房東至現場確認係為外力撞擊所致，待屋主及房客確認可施工時間協助修繕」等語(本院卷二第134頁)，可見該日係進行廢棄物清運及77巷15弄1-11號拆除作業，而該日上開進行拆除作業之房屋均未與系爭建物相毗鄰，故實際上不可能係因要拆除77巷15弄1-11號房屋時操作怪手不慎，致系爭建物或系爭建物牆壁受損害；況證人Ａ０２於本院審理時證稱：111年10月8日以前系爭1樓房屋旁之建物已拆除等語；以及證人Ａ０２、Ａ０１均於本院審理時證稱：係在清運廢棄物時，怪手撞到系爭建物外牆等語明確(本院卷三第205、361頁)；足認系爭建案工地之同心公司怪手操作人員於進行清運已拆除之廢棄物時，因操作怪手不當，導致系爭建物受損害，而非監造人或設計人闕河彬所應負責之監造、監拆範圍或其就系爭建案之設計有何違法或不法之情事，故尚難謂闕河彬有何依法應作為而不作為之義務或原告所稱之違反保護他人法律之行為。則原告主張闕河彬有過失不法侵害原告就系爭建物及系爭建物共用部分之所有權，而有過失不法行為；或有違反保護他人之法律之不法行為，而請求闕河彬應與同心公司、興合力公司負共同侵權行為人之損害賠償責任等語，難謂可採。

3.至原告請求依損鄰爭議處理原則規定，請求闕河彬給付其已給付之鑑定費用，惟依原告所舉之損鄰爭議處理原則係規定由建方負擔，而闕河彬是系爭建案之設計人、監造人、監拆人，並非建方，故原告依損鄰爭議處理原則規定，請求闕河彬給付前開其先墊付支出之鑑定費用，亦屬無據。

五、又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，週年利率為百分之五，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。本件原告就得請求之上述金額，為未定期限之金錢債務，則原告併請求同心公司、興合力公司自起訴狀繕本送達翌日即自113年8月30日(本院卷一第598、600頁)起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦屬有據。

六、從而，原告依上開規定，請求：㈠同心公司、興合力公司連帶給付周明118萬370元，及自113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡同心公司、興合力公司連帶給付蘇志萱135萬5237元，及自113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢同心公司、興合力公司應連帶給付林志忠 134萬8491元，及及自113年8月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

七、至被告聲請本院再送鑑定系爭建物減損價值金額部分，本院認已無再送鑑定之必要，業如前述。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，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；原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴既經駁回而失所依據，應不予准許。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

十、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　4　　日

民事第四庭　法　官　陳月雯

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　　115　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　李佩諭

附件甲

檢驗指標	汙名效果關係	檢驗結果說明	汙名效果顯著性
修復可行性	負相關	依委託函文附件原證14台北市結構工程工業技師公會損害修復施工成果鑑定報告書所載，勘估標的結構受損部分已修復完成。 依委託函文附件原證9台北市結構工程工業技師公會損害修復及結構鑑定報告書所載，勘估標的屋況受損部分，針對可視及瑕疵已提出修復補強建議。 勘估標的為加強磚造建物，損害範圍包含外牆面鋼筋外露、室內梁、柱、版裂縫及滲水等，依委託人提供鑑定報告書，物理上修復可行性高。	低度
修復完善度	負相關	勘估標的瑕疵情況包含結構損害及屋況損害，依委託人提供之鑑定報告書，結構損害已完成修復，另屋況損害已具體提出修復補強建議。綜合考量建物型態、構造、屋齡及用途等各項條件，判斷確實完成修復後，可供一般正常使用。 惟鑑定報告書僅針對可視及瑕疵部分進行修復，建物梁柱及樓板內部是否受有損害或累積損害仍稍存疑，整體修復完善程度不高。	中度
資訊揭露度	正相關	勘估標的瑕疵情況非屬公開資訊，亦未經由政府部門公告列管，若瑕疵經修復並以油漆粉刷覆蓋，僅憑肉眼難以辨識其痕跡。另依內政部發布之不動產說明書	中度

		應記載及不得記載事項，建物瑕疵情形係以現況揭露，若已修復補強完成，則相關資訊較難掌握。 勘估標的係為損害賠償訴訟標的，未來判決將屬公開資訊；且訴訟迄今已持續多年，鄰里間應有口耳相傳，再者，勘估標的1F即為聯成里辦公室，市場上潛在消費者或不動產經紀業者亦可能得知相關情況。綜合以上，整體資訊揭露程度中等。	
市場替代性	正相關	勘估標的為集合住宅單元，坐落忠孝醫院東側住宅區街廓，周遭建物型態及使用現況相似。經查詢內政部實價登錄網站，同一供需圈內與勘估標的條件相似的交易紀錄筆數眾多，顯示市場上與勘估標的具有替代性的產品數量充足，潛在消費者可輕易於市場上取得替代產品。	高度
融資困難度	正相關	勘估標的修復完成後即不具瑕疵情況，其融資條件應與一般房屋相同。惟上述各項指標若成立汙名效果，其市場價值減損可能影響擔保能力，使去化條件相對不利，進而降低金融機構放款意願，導致融資困難度提升。	中度

附件乙

門牌	瑕疵情況			比準單元瑕疵價值減損比例	瑕疵價值減損比例調整	調整後各戶瑕疵價值減損比例
	外牆	室內	屋頂平台及梯間			
東新街77巷25號	梁、版、柱鋼筋外露、柱混凝土剝落	牆壁裂縫、隆起、白華及油漆剝落	屋頂平台地坪裂縫梯間牆壁油漆隆起、剝落、地坪裂縫	8.3%	-0.5%	7.8%
東新街77巷25號二樓	梁、版、柱鋼筋外露、柱混凝土剝落	牆壁、頂板、梁柱裂紋、裂縫及油漆剝落	屋頂平台地坪裂縫梯間牆壁油漆隆起、剝落、地坪裂縫	8.3%	+0.0%	8.3%
東新街77巷25號三樓	梁、版、柱鋼筋外露、柱混凝土剝落	牆壁、頂板、梁柱裂紋、裂縫及油漆剝落牆壁及頂板滲水	屋頂平台地坪裂縫梯間牆壁油漆隆起、剝落、地坪裂縫	8.3%	+1.0%	9.3%

附件丙

依同心公司、興合力公司所提被證17資料關於修復共同壁結構，計有2棟，即系爭建物及另棟位於臺北市○○街00巷00號1至3樓房屋(下稱另棟)，而同心公司將上開共同壁結構修繕補強工程一周發包予訴外人詠達工程有限公司施作，合約價單中載「3板筋收邊錨定工程6層」、「2、樑端錨頭錨定工程24處」，即本院卷二第196頁手繪圖示小四方形部分，每棟各12處，合計24處，而合約價單中所載「7、女兒牆拉釘工程14000元」，則屬另棟之工程，故系爭建物之共同壁結構受損修復費用應為668000元【(0000000-00000)×1/2】，再加上百分之五之營業稅為70萬1400元，而系爭建物各三間房屋，則系爭建物每一層樓房屋受有共同壁修

復費用為23萬3800元(701400×1/3)。