

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第16號

上訴人 君鴻營造有限公司

法定代理人 鄭順全

上訴人 鄭玉委

共同

訴訟代理人 林見軍律師

被上訴人 陳功名

訴訟代理人 蕭慶鈴律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年11月12日臺灣彰化地方法院112年度訴字第415號第一審判決提起上訴，本院於114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於命上訴人連帶給付逾新臺幣677,629元本息，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔5分之1，餘由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落○○縣○○鎮○○段000地號土地（下稱000地號土地，以下同段土地、建物各以其地號、建號稱之）及其上000建號建物即門牌號碼○○縣○○鎮○○路0段000號房屋、增建之門牌號碼同路段000巷0號房屋（下各稱000號房屋、0號房屋，合稱系爭房屋）為伊所有，相鄰之000地號土地及其上門牌號碼同路段000號未保存登記房屋（下稱原000號房屋）則為上訴人鄭玉委所有。鄭玉委於民國111年11月間委由上訴人君鴻營造有限公司（下稱君鴻公司）進行原000號房屋之拆除工程（下稱系爭拆除工程）

01 時，貪圖方便均使用重機具，違反民法第794條關於不得使  
02 鄰地建築物受損、建築法第69條關於對鄰接建築物應作防護  
03 措施等保護他人之法律而不當施工，造成000號房屋之客廳  
04 兩面牆壁龜裂及0號房屋之共同壁龜裂、樑柱斷裂（下稱系  
05 爭鄰損）。伊因系爭鄰損受有為避免0號房屋傾倒之防護工  
06 程中支撐鋼架費用新臺幣（下同）40,000元，及經社團法人  
07 臺中市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定修復000號房  
08 屋、0號房屋之費用各156,627元、647,785元，合計844,412  
09 元之損害，自得請求上訴人連帶賠償等情，爰依民法第184  
10 條第1項前段、第2項、第185條、第191條第1項、第191條之  
11 3、第196條等規定，提起本件訴訟，擇一聲明求為命上訴人  
12 連帶給付844,412元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年4  
13 月28日起至清償日止，按年息百分之5加計利息之判決，並  
14 願供擔保聲請宣告假執行（原審為被上訴人勝訴之判決，並  
15 為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴）。並答辯  
16 聲明：上訴駁回。

17 二、上訴人則以：0號房屋之屋損，並非系爭拆除工程不當施  
18 工，乃係因該屋未搭蓋自身獨立之樑柱、牆壁，而越界搭接  
19 於原000號房屋之樑柱，被上訴人復於施工前錯誤告知其0號  
20 房屋有獨立之牆壁及樑柱，以致於系爭拆除工程拆除鄭玉委  
21 自身原000號房屋時，0號房屋因無基礎構件而產生上述損害  
22 情形，伊等就被上訴人所稱該屋損害，並無過失，且欠缺不  
23 法性，亦無因果關係；而000號房屋之屋損，亦無從認定係  
24 系爭拆除工程所致。又系爭拆除工程並非建築法第69條、民  
25 法第794條所定挖土工程，自無該等規定之適用，上訴人請  
26 求伊等賠償，自無理由。縱認系爭鄰損為伊等過失所致，  
27 然，被上訴人未正確告知上述0號房屋共同壁、樑柱相連情  
28 形，亦與有過失，至少應負50%過失責任。再者，系爭房屋  
29 將滿或已逾耐用年數，其中0號房屋更係無獨立樑柱之違章  
30 建物，幾已無殘值，是被上訴人僅得依民法第215條規定請  
31 求以金錢賠償其損害，不得依民法第213條規定支付回復原

01 狀所必要之費用；況且，0號房屋之屋損牆壁無權占有000地  
02 號土地，業經另案原審法院113年度斗簡字第000號（下稱另  
03 案）判決被上訴人應拆除並將占用土地返還鄭玉委，則若認  
04 被上訴人得請求回復原狀費用，顯非合理；且建築師公會鑑  
05 定之修復費用漏未計算折舊、已逾越回復原狀之範圍，並非  
06 可採等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）  
07 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

08 三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第54至55、  
09 118、120頁）：

10 （一）兩造不爭執事項：

11 1. 坐落000地號土地上之系爭房屋為被上訴人所有；與000地號  
12 土地相鄰之000地號土地為鄭玉委所有，坐落000地號土地上  
13 之原000號房屋於49年1月起課房屋稅，並以○○○為原始  
14 納稅義務人，鄭玉委於111年6月20日以買賣為原因取得原  
15 000號房屋之事實上處分權。

16 2. 鄭玉委於111年11月間，委由君鴻公司進行原000號房屋之拆  
17 除工程（即系爭拆除工程）。

18 3. 000號房屋、0號房屋彼此相通，000號房屋為0層樓鋼筋混凝  
19 土建物，坐落於原000號房屋基地之南側，0號房屋為0層樓  
20 磚造建物，坐落於原000號房屋基地之西側；000號房屋0樓  
21 騎樓之正面牆面之高度約50公分處，有1橫向、長約2公尺之  
22 凸起，背面牆面有受損，且有多處凹痕情形，1樓客廳牆面  
23 亦有受損情形；0號房屋之0樓廚房牆面有受損、廚房上櫃上  
24 方樑柱亦有受損，沿樓梯往上至0樓，其樓梯右側牆面亦有  
25 受損，樑柱與屋脊間存有裂縫，樓梯對面之牆面亦有受損  
26 （勘驗筆錄、現場照片見原審卷一第187至194頁、199至215  
27 頁）。

28 （二）兩造爭執事項：

29 1. 系爭拆除工程是否造成000號房屋、0號房屋受有系爭鄰損？

30 2. 被上訴人依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第  
31 191條第1項、第191條之3、第196條，擇一請求上訴人連帶

01 賠償系爭鄰損之修復費用844,412元，有無理由？

02 3. 上訴人主張被上訴人與有過失，是否可採？

03 四、得心證之理由：

04 (一)系爭拆除工程造成系爭房屋受有系爭鄰損：

05 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  
06 。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。  
07 但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他  
08 人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段  
09 、第2項、第185條分別定有明文。次按民法第794條關於土  
10 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  
11 或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害之規定，旨在保護  
12 相鄰關係中鄰地地基及工作物之安全，俾維持社會之公共利  
13 益，避免他人遭受損害為目的，係屬同法第184條第2項之保  
14 護他人法律，土地所有人如有違反，應依該規定對被害人負  
15 侵權行為之損害賠償責任（最高法院112年度台上字第791  
16 號判決意旨參照）。又土地所有權人將開掘土地或建築工  
17 程，發包由承攬人施作，如有違反民法第794條規定之情  
18 事，若未能舉證證明其無過失，仍應負損害賠償責任，不得  
19 因由他人承攬施作而免其義務（最高法院109年度台上字第  
20 1549號判決意旨參照）。

21 2. 經查，被上訴人主張鄭玉委委由君鴻公司進行系爭拆除工程  
22 時，造成其所有系爭房屋受有系爭鄰損乙節，業據被上訴人  
23 提出系爭房屋受損照片為證（見原審卷第31至59頁），並經  
24 原審囑託建築師公會指派鑑定建築師會同兩造至系爭房屋勘  
25 驗，勘驗結果為：000號房屋、0號房屋彼此相通，000號房  
26 屋為0層樓鋼筋混凝土建物，坐落於原000號房屋基地之南  
27 側，0號房屋為0層樓磚造建物，坐落於原000號房屋基地之  
28 西側；000號房屋0樓騎樓之正面牆面之高度約50公分處，有  
29 1橫向、長約2公尺之凸起，背面牆面有受損，且有多處凹痕  
30 情形，0樓客廳牆面亦有受損情形；0號房屋之0樓廚房牆面  
31 有受損、廚房上櫃上方樑柱亦有受損，沿樓梯往上至0樓，

01 其樓梯右側牆面亦有受損，樑柱與屋脊間存有裂縫，樓梯對  
02 面之牆面亦有受損等情，有勘驗筆錄、現場照片可稽（見原  
03 審卷第187至194頁、199至215頁），且為兩造所不爭執（見  
04 兩造不爭執事項3.）。堪認系爭房屋受損情形多在鄰近原00  
05 0號房屋之牆面，且000號房屋受損情形為0樓騎樓、客廳，  
06 並呈現橫向裂痕，0號房屋則為牆面受損、屋脊與牆面產生  
07 裂縫情形，依系爭房屋上開受損之位置、高度、型態及其發  
08 生時間與系爭拆除工程進行時間重疊觀之，足認與系爭拆除  
09 工程之施作顯有關連。

- 10 3. 再查，系爭房屋受損情形經囑託建築師公會鑑定結果略以：  
11 原000號房屋其拆除機具即挖土機挖斗有於000號房屋、0號  
12 房屋之外牆留下刮剝磚牆之痕跡，震動破壞力造成000號房  
13 屋外牆內側龜裂，外側亦有同樣裂痕，0號房屋則因原000號  
14 房屋拆除過程中受機具即拆屋鋼牙夾碎露出鋼筋，未以火焰  
15 切割機具切除，且因使用拆屋鋼牙不慎拉扯，導致壁體晃動  
16 而致傾角變位嚴重，而認系爭房屋受損與原000號房屋施作  
17 建築物拆除工程有因果關係等節，有建築師公會鑑定報告書  
18 （外附，下稱鑑定報告，見鑑定報告第7至10頁、第62至63  
19 頁）。審酌鑑定報告係由專業建築師親自前往系爭房屋、原  
20 000號房屋坐落基地勘查，並參酌系爭房屋、使用執照竣工  
21 圖、原000號房屋坐落位置、結構，及系爭房屋之受損裂縫  
22 情形，進行分析研判後說明系爭房屋因原000號房屋拆除工  
23 程受損原因，其鑑定經過縝密翔實，並詳細說明其鑑定理  
24 由、依據及數據（見鑑定報告第5至10、19至21頁），亦無  
25 違反經驗、論理法則，有其專業性及憑信性，鑑定報告應係  
26 可採。是認系爭鄰損與系爭拆除工程間具有相當因果關係。
- 27 4. 基上所述，系爭鄰損與系爭拆除工程間具有相當因果關係，  
28 則鄭玉委在其所有之000地號土地進行系爭拆除工程而為該  
29 工程之定作人，君鴻公司則為系爭拆除工程之承攬人，其等  
30 於施作系爭拆除工程時，本應留設建築物受地震力產生之側  
31 向位移空間，填塞保力龍或其他彈性物質以免強震下建築物

01 互相碰撞受損，拆除界面亦應使用平口電動錘鑽機手工慢  
02 拆、大面積處以圓鋸切割，並將0號房屋、原000號房屋共同  
03 壁保留予0號房屋當外牆使用，且將該牆與其他拆除部分之  
04 樑、版接頭以混凝土切割器分割以利拆除作業，露出鋼筋處  
05 使用火焰切割機具切斷，以免鋼牙拆屋機具拉扯鋼筋引起壁  
06 體晃動（見鑑定報告第9至10頁），其等疏未注意上開情  
07 事，逕以鋼牙機具進行系爭拆除工程，疏於保護相鄰之系爭  
08 房屋致其受損，違反民法第794條之規定，揆諸前1.段說  
09 明，鄭玉委與君鴻公司就系爭拆除工程造成系爭鄰損應同負  
10 過失行為責任，則被上訴人請求上訴人就系爭鄰損負連帶賠  
11 償責任，自屬有據。

12 (二)被上訴人得請求修復費用677,629元：

- 13 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  
14 之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂  
15 定外，應回復他方損害發生前之原狀；前項情形，債權人得  
16 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第19  
17 6條、第213條第1項、第3項分別定有明文。又損害賠償之目  
18 的，在於填補債權人因而所生之損害，債務人所應賠償或回  
19 復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生  
20 後之變動狀況考慮在內（最高法院111年度台上字第44號判  
21 決意旨參照）。是以物被毀損時，被害人依民法第196條請  
22 求物因毀損所減少之價額，自非不得以修復費用為其估定之  
23 標準。又修理材料依其性質，仍有獨立與附屬之別，若修理  
24 材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因其更新之結  
25 果，將促成物於修繕後，使用效能之提昇並交換價值之增  
26 加，則損害賠償權利人，逕以新品之價額請求全額賠償，與  
27 舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠償僅在填補損害之  
28 原理有違；各項物品及房屋，均有其耐用年數，不問實際使  
29 用與否，均會因空氣、氧化、風化、日曬、雨淋等自然因素  
30 而有折舊問題（最高法院103年度台上字第1616號判決意旨  
31 參照）。然如修理材料之本身若僅能附屬他物而存在，或須

01 與他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品、材料之結  
02 果，既無獲取額外利益之可言，雖以新品、材料修繕之，就  
03 其價額請求賠償，仍屬必要與相當，則無須予以折舊。

04 2. 經查，系爭房屋修復費用經建築師公會鑑定結果，分別以  
05 000號、0號房屋受損情形說明其修補方法，就000號房屋之  
06 外牆內側、外側分別進行修補，於0.3mm以上裂縫寬度使用  
07 還氧樹脂低壓灌注結構補強，於0.3mm以下則以水泥砂漿抹  
08 灰等處理；3號房屋則因共同壁傾斜變位受損嚴重而必須拆  
09 除，而需設置支保構架，拆除壁體後再利用原基礎位置新作  
10 地樑、基版，逐層組織灌築鋼筋混凝土外牆及樑柱、屋架整  
11 理等工項（見鑑定報告第7至9頁）。而就000號房屋之修復  
12 費用為：①外牆內側修復費用19,062元、②外牆外側修復費  
13 用137,565元。0號房屋之修補費用則為：③內部整修及型鋼  
14 支保工程費用284,375元、④原有共同壁拆除費用104,430  
15 元、⑤共同壁新建工程費用258,980元（見鑑定報告第11至  
16 13頁）。參酌上開修復工項主要係因系爭房屋裂損所為補  
17 強、粉刷、油漆、鷹架裝設、共同壁拆除、共同壁新建、廢  
18 料清運等工程費用，確為系爭鄰損修補所必要之費用。而就  
19 其中①、②部分之修復工項觀之，係使用還氧樹脂、砂漿、  
20 批土水泥漆等材料，就裂縫、牆面進行灌注補強、填縫、磨  
21 平、粉刷及修復，及③部分之修復工項，係就0號房屋內部  
22 廚具拆裝、型鋼支撐、受損磚牆拆除重砌粉刷、施作地坪RC  
23 基礎、角柱、樓地板牆面天花板粉刷裝修復原及清運等（見  
24 鑑定報告第11至12頁），多係以上開材料附著於上開000號  
25 房屋外牆內、外側及0號房屋內部部分結構或與之結合，方  
26 能形成各該修復部分應有狀態之一部，或為拆裝、清運等工  
27 資，並考量系爭鄰損事故發生後，需有型鋼支撐維持整體屋  
28 架及外牆安全性，避免房屋倒塌等受損屋況變動狀況（見鑑  
29 定報告第65至67頁），亦屬回復0號房屋不至於倒塌之應有  
30 狀態所必要，是就上開①、②、③部分修復工項，認無計算  
31 折舊之必要。

01 3. 而就上開④、⑤共同壁修復部分，鄭玉委於另案自陳0號房  
02 屋與原000號房屋係同時搭建之建築等情（見本院卷第71  
03 頁），參照鑑定報告第40、41頁平面圖示，0號房屋與相鄰  
04 之原000號房屋後棟未拆除之外牆為共同壁，亦為兩造所不  
05 爭執（見本院卷第104頁），上訴人對於另案所擬不爭執事  
06 項：「000地號土地為被上訴人（即鄭玉委）所有，上訴人  
07 （即陳功明）所有系爭地上物（即上開未拆除之外牆）係兩  
08 造房屋間之共同壁，現已與0號房屋剝裂，占用000地號土  
09 地」，亦表示同意，有另案準備程序筆錄可稽（見本院卷第  
10 135頁），可見0號房屋與相鄰之原000號房屋間之共同壁，  
11 本為「被上訴人所有0號房屋」之獨立不動產之一部分，始  
12 具備一般房屋結構支撐、遮風避雨功能之應有狀態，上訴人  
13 主張被上訴人就該共同壁不具事實上處分權而無受此損害云  
14 云，委無可採。且拆除原000號房屋時，上開共同壁應保留  
15 給0號房屋當外牆使用，係拆除工程應遵循之建築常規（見  
16 鑑定報告第10頁及前揭(一)、4.段所述），上訴人亦依工程  
17 常規將該共同壁保留給0號房屋使用，卻因施工不慎發生系  
18 爭鄰損，核此自與該共同壁是否為被上訴人、鄭玉委共有、  
19 有無越界占有000地號土地無涉。其中④原有共同壁（加強  
20 磚造）拆除部分，係使用鷹架、牆體支撐進行施工及拆除、  
21 清運工資，無涉新舊品替換折舊問題，無須計算折舊。至⑤  
22 共同壁新建工程費用，則係因原共同壁傾斜變位受損嚴重不  
23 堪使用，必須拆除重建以維護房屋之正常、安全居住效用  
24 （見鑑定報告第9至10頁），而採用鋼筋混凝土、水泥砂漿  
25 等工法，重新建構0號房屋之該外牆，固需與0號房屋既有結  
26 構結合以回復其整體結構支撐、遮風避雨功能之應有狀態，  
27 然考量該牆體本身材質及結構，已從原「磚造」全部改用  
28 「鋼筋混凝土造」之新建工法等變動狀況，其材質結構強  
29 度、韌度優於原有共同壁，揆諸前1.段說明，認就⑤部分應  
30 予計算折舊。茲審酌0號房屋依其112年房屋稅籍證明書所  
31 載，為「磚石造」房屋，屋齡64年（見原審卷第157頁），

01 其最高折舊年數（耐用年數）為46年，最低使用價格即殘值  
02 率為35.6%，建築年數已達最高耐久年數而仍繼續使用者，  
03 不再計算折舊，但照最低使用價格計算，有彰化縣房屋耐用  
04 年數及折舊率標準表可稽（見鑑定報告第84頁），兩造並均  
05 陳明由法院依職權審酌之（見本院卷第105頁），則據上計  
06 算⑤共同壁新建工程費用折舊後之金額為92,197元【計算  
07 式：258,980×35.6%=92,197，元以下四捨五入】。

08 4. 另關於被上訴人就0號房屋⑥已支出之鋼架費用40,000元乙  
09 節，業據被上訴人舉證估價單、收據為證（見原審卷第255  
10 頁、本院卷第139頁），而上開鋼架於原審勘驗3號房屋時，  
11 確實已有施作情形，有勘驗照片在卷可參（見原審卷第  
12 194、211頁）；復參以鑑定報告關於0號房屋修復費用，亦  
13 於「型鋼支撐」項目之備註欄說明「支撐0樓木地板及屋  
14 架。原一座增設兩座」，及於修復說明步驟1.說明：後棟外  
15 牆拆除前須在屋內增加C鋼支撐構架共3座，以加強整個屋架  
16 的穩定牢靠，以便後續之施工步驟等語（見鑑定報告第12、  
17 67頁），顯見上開鋼架費用亦屬必要支出費用，上訴人空言  
18 爭執，委無可採。併同參照前2.段關於③部分修復工項之說  
19 明，此屬支撐維持整體屋架及外牆安全性，屬回復0號房屋  
20 不至於倒塌之應有狀態所必要，亦認無計算折舊之必要。是  
21 被上訴人請求上訴人連帶給付此部分鋼架費用40,000元，亦  
22 屬有據。又系爭房屋因系爭鄰損所受損害，得以上開施工方  
23 式回復原狀，並無不能回復原狀或回復顯有重大困難之情  
24 事，上訴人援引民法第215條規定，主張被上訴人不得依民  
25 法第213條規定請求支付回復原狀之必要費用，實有誤會，  
26 而無可採。

27 5. 據上各節所述，被上訴人得請求上訴人連帶賠償之修復費用  
28 為677,629元【計算式：①19,062+②137,565+③284,375  
29 +④104,430+⑤92,197+⑥40,000=677,629】。

30 (三)再按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠  
31 償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。又主張與

01 有過失者，仍應就被害人同為損害之共同原因，而有與有過  
02 失情形，負舉證之責。經查，上訴人雖主張因被上訴人錯誤  
03 告知3號房屋與原000號房屋間無共同壁情形、系爭房屋本身  
04 結構情形，致發生系爭鄰損等語，然為被上訴人所否認，復  
05 未據上訴人就此舉證以實其說，自無可採，難認被上訴人就  
06 系爭鄰損有何與有過失可言。

07 五、綜上所述，被上訴人依侵權行為法律關係，請求上訴人連帶  
08 給付677,629元，及起訴狀繕本送達（見原審卷第85至87  
09 頁）翌日即112年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計  
10 算之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為  
11 無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，未  
12 及審酌兩造陳明由法院依職權審酌折舊計算方式，而為上訴  
13 人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不  
14 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第  
15 二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判  
16 決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，  
17 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證  
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
20 逐一論列，併此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
22 主文。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日  
24 民事第五庭 審判長法官 黃綵君  
25 法官 高士傑  
26 法官 吳崇道

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 書記官 陳宜屏

30 中 華 民 國 114 年 7 月 8 日