

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1764號

原告 威爾森國際事業股份有限公司

法定代理人 王華勇

訴訟代理人 洪銘憲律師

被告 銓詠建設事業股份有限公司

法定代理人 吳尉壯

訴訟代理人 蒲純微律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣199萬3,803元，及其中新臺幣60萬元自民國112年11月8日起、其中新臺幣139萬3,803元自民國114年10月1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣66萬5,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣199萬3,803元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告訴之聲明原為：1.被告應給付原告新臺幣（下同）60萬元，並自起訴狀送達翌日起，按週年利率5%計算之利息；2.原告願供擔保為假執行（本院

01 卷第13頁)。嗣經本院依原告聲請囑託鑑定修復費用、交易
02 價值減損數額，並函詢修復工程之工期後，原告最後於民國
03 114年10月17日言詞辯論期日當庭變更聲明為：1.被告應給
04 付原告200萬2,242元，及其中60萬元自起訴狀繕本送達翌日
05 起、其中140萬2,242元自114年10月1日起，均至清償日止，
06 按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行（本
07 院卷第379頁）。核屬擴張應受判決事項之聲明，合於上開
08 規定，應予准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告起訴主張：

11 (一)原告前於109年9月11日取得臺南市○○區○○段0000○號
12 建物(門牌號碼：臺南市○○區○○○街00號，下稱系爭
13 原告房屋)之所有權，嗣被告於新建門牌號碼臺南市○○
14 區○○○街00號房屋(下稱42號房屋)時，應注意挖掘土
15 地建築不得使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之建
16 築物或其他工作物受損害，然被告竟疏未注意及此，致系
17 爭原告房屋發生傾斜、牆壁龜裂之情事(下稱系爭損
18 害)，依台南市結構工程技師公會(下稱結構技師公會)
19 於113年9月12日出具之鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)
20 所附修復費用鑑估表，系爭損害之修復工程所需費用為40
21 萬4,586元，並依德美不動產估價師事務所出具之估價案
22 號ZN0000000號不動產估價報告書(下稱系爭估價報告)
23 所載，系爭原告房屋因傾斜所致污名化價值減損金額為14
24 4萬3,106元。

25 (二)又因原告所營事業為補教業，上開修復工程之期間，原告
26 因此無法營業，將受有相當營業損失，依原告112年10月
27 起至113年9月止之綜合損益表換算，原告每月平均結餘為
28 7萬7,275元，而上開修復工程之工期經函詢結構技師公
29 會，覆以：初估約為60日曆天等語，換算月數為2個月，
30 是原告因上開修復工程受有之營業損失合計為15萬4,550
31 元(計算式：77,275元/月×2個月=154,550元)。據上，

01 原告因42號房屋之興建，致系爭原告房屋發生系爭損害，
02 原告因此得向被告請求賠償之金額合計為200萬2,242元
03 （計算式：404,586元+1,443,106元+154,550元=2,00
04 2,242元）。爰依民法第184條第1項前段之規定，提起本
05 件訴訟等語。並聲明：如上開變更後聲明。

06 二、被告抗辯略以：

07 （一）房屋傾斜之原因多端，可能係因房屋本身地基不穩、沉陷
08 不均、荷重不均、使用不當、土壤液化、地下水抽取、地
09 下水流動侵蝕等原因，亦可能係因房屋本身設計不良或天
10 然災害因素（如地震）所致。42號房屋之基礎開挖時間係
11 於110年8月間，而一般而言新建工程對於鄰房產生影響，
12 最主要之階段為基礎施工階段，然依原告所提於110年12
13 月13日拍攝之系爭原告房屋外觀照片，當時系爭原告房屋
14 尚未有傾斜之情形，且當時42號房屋之新建工程進度亦已
15 至3樓頂板，直至被告於111年1月17日完成42號房屋新建
16 工程之4樓頂板施工，原告均未曾向被告表示系爭原告房
17 屋有受損之情形，是依原告所提於112年3月18日拍攝之系
18 爭原告房屋外觀照片，系爭原告房屋雖可見些微傾斜之情
19 形，然距離42號房屋新建工程完工，已1年有餘，系爭原
20 告房屋之傾斜、牆壁龜裂之情事，是否為42號房屋之施工
21 所致，顯有疑義。

22 （二）系爭原告房屋於109年10月間，左側仍為空地，當時42號
23 房屋尚未興建，惟自Google街景照片可見，當時系爭原告
24 房屋與隔壁門牌號碼為臺南市○○區○○○街00號房屋
25 （下稱50號房屋）間之伸縮蓋板頂部已有局部鬆脫之情
26 形，且與系爭鑑定報告第64頁之照片相較，樣式、顏色均
27 不相同，顯見該伸縮蓋板曾經原告重新整處理或修整，然
28 系爭鑑定報告並未說明何以能排除42號房屋於興建時系爭
29 原告房屋已存在傾斜之情形，即認定系爭原告房屋傾斜之
30 情形為42號房屋興建所致，且系爭鑑定報告中並未見系爭
31 原告房屋之建築師建造圖、施工圖、施工現場照片，何以

01 確認系爭原告房屋確實有依圖、依法規施工，又何以確認
02 系爭原告房屋並無增建之情形，更遑論系爭原告房屋於11
03 2年3月18日方出現傾斜之情事，無法排除係因111年所發
04 生高達12次規模6以上之地震所致，故系爭鑑定報告之鑑
05 定結果顯不可信。

06 (三) 又原告計算營業損失所依憑之計算基礎為原告之綜合損益
07 表，然原告之綜合損益表為原告單方自行列表計算之，無
08 法代表原告實際營業之情形，且上開綜合損益表統計期間
09 亦僅有約1年，何況依常情，從事補教事業者，會以學生
10 利益為重，學生之學習應不宜中斷，在不影響學生學習之
11 情形下，通常會安排至其他處所或分校(班)授課銜接，
12 原告應無營業損失，故原告請求被告賠償於系爭原告房屋
13 修復期間所生之營業損失，應無理由。再者，因系爭原告
14 房屋之交易價值減損與土地價值減損無涉，是系爭原告房
15 屋之交易價值減損應以系爭鑑定報告所列之非工程性補償
16 金額72萬5,537元認定，較為客觀合理，不應採用系爭估
17 價報告之估價結果。退步言，因系爭原告房屋有伸縮蓋板
18 鬆脫之情形，且系爭鑑定報告未說明如何排除系爭原告房
19 屋於建造後、42號房屋興建前已有傾斜之情形，則原告就
20 系爭損害亦應負擔一定比例之責任，而不應完全歸責於被
21 告等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、兩造爭執事項(本院卷第408頁)：

23 (一) 系爭原告房屋有傾斜之情形是否為42號房屋興建過程中所
24 致？

25 (二) 承上，如是，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求
26 被告賠償60日營業損失15萬4,550元、修復費用40萬4,586
27 元、交易價值減損144萬3,106元，有無理由？

28 (三) 被告抗辯原告就系爭原告房屋之傾斜損害之結果，亦與有
29 過失，有無理由？

30 四、法院之判斷：

31 (一) 門牌號碼臺南市○○區○○○街00號房屋為原告所有，42

01 號房屋則為被告所興建，前開2棟房屋為相鄰關係等情，
02 有建物登記第一類謄本、現場照片等在卷可憑（本院卷第
03 27至31頁），並有系爭鑑定報告內所附臺南市政府工務局
04 建造執照可參（見外放鑑定報告書），堪認此部分之事實
05 為真。

06 （二）因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任。民法第184條第1項前段定有明文。又主張侵權行為損
08 害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
09 任。本件原告主張系爭原告房屋係因被告興建42號房屋時
10 所傾斜，然為被告所否認，依上說明，應由原告就系爭原
11 告房屋確有傾斜之事實，及傾斜之結果為被告興建42號房
12 屋時所致等節負舉證之責。經查：

13 1.就系爭原告房屋是否有傾斜之事實部分，經本院囑託結構
14 技師公會鑑定，依鑑定人使用儀器測量之結果，系爭原告
15 房屋確有傾斜情事，正面兩側之傾斜率分別為1/122、1/1
16 16，平均傾斜率為1/119，有系爭鑑定報告可參（見系爭
17 鑑定報告第5頁），堪認系爭原告房屋有傾斜之情形；至
18 系爭原告房屋有傾斜之情形是否與被告興建42號房屋有關
19 部分，系爭原告房屋之建造執照領照日期為108年6月12
20 日、使用執照日期為109年9月11日，而42號房屋之建造執
21 照之領照日期為110年5月11日等情，有地基調查報告書、
22 建造執照附於系爭鑑定報告可憑（見系爭鑑定報告第5-
23 9、5-13、6-10頁），足知42號房屋開始動工挖地基之時
24 間點，系爭原告房屋已取得使用執照，依時間點、系爭原
25 告房屋與42號房屋為相鄰關係等而為判斷，系爭原告房屋
26 傾斜之原因應與被告興建42號房屋相關，系爭鑑定報告同
27 認：造成鑑定標的物傾斜或損害之可能原因，依據鑑定標
28 的物鄰近工區之施工基地，研判為後續興建施工之38~42
29 號建物，其於基礎開挖施工階段，導致鑑定標的物向其開
30 挖面傾斜之情事（見系爭鑑定報告第8頁），亦足認系爭
31 原告房屋現有平均傾斜率為1/119之原因與被告興建42號

01 房屋有因果關係存在，則原告主張被告應負侵權行為之損
02 害賠償責任，應屬有據。

03 2. 至被告抗辯房屋傾斜之原因甚多，如地基不穩、土壤液化
04 等，不一定為附近建設工程施工導致，且原告提出110年1
05 2月13日之照片（42號房屋之建造執照之領照日期為110年
06 5月11日）亦無傾斜之情形等等，惟被告就系爭原告房屋
07 原即有地基不穩、所坐落土地有土壤液化之事實並未提出
08 證據證明；且系爭原告房屋、42號房屋均採筏式基礎型式
09 施作，研判不致因地基不穩或沉陷，亦有系爭鑑定報告可
10 參（見系爭鑑定報告第6頁）；而比對原告提出110年12月
11 13日之照片與112年3月18日之照片（本院卷第31、33
12 頁），110年12月13日之照片顯示系爭原告房屋與隔壁50
13 號房屋之頂樓相間處尚未如112年3月18日照片所示有明顯
14 之縫隙，惟依系爭原告房屋傾斜之方向係往42號房屋，及
15 傾斜之情況需視施工影響之程度亦可能不會立即有肉眼可
16 見的傾斜狀態而言，被告上開抗辯，尚不足為被告有利之
17 認定。

18 （三）負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
19 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請
20 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第21
21 3條第1項、第3項分別定有明文。原告主張因系爭損害需
22 支出修繕費用、修復系爭損害期間補習班無法上課受有2
23 個月之營業損失及因傾斜損害受有污名化價值減損，然為
24 被告所否認，經查：

25 1. 營業損失

26 原告主張修復系爭損害需2個月之時間，期間補習班無法
27 上課，原告將受有每月7萬7,275元之營業損失，並提出綜
28 合損益表為證（本院卷第277頁），被告亦未爭執原告係
29 經營補教事業，而修復系爭損害約需60日曆天一節，有結
30 構技師公會114年3月21日函在卷可憑（本院卷第265
31 頁），依上開損益表內所載本期淨利92萬7,308元，計算

01 期間為202310~202409，故每月之淨利為7萬7,275元（計
02 算式：927,308元÷12月=77,275元），故原告請求被告給
03 付60日即約2個月之營業損失15萬4,550元，應屬有據。

04 2.修復費用

05 原告主張修復系爭損害之費用，依系爭鑑定報告所載需支
06 出40萬4,586元，故請求被告給付40萬4,586元，並經本院
07 函詢結構技師公會系爭鑑定報告內所載修復費用，其中14
08 萬2,247元為材料費用一節，有該會114年3月21日函及所
09 附附件一在卷可參（本院卷第265、267頁），參酌營利事
10 業所得稅查核準則第95條第6款規定：「固定資產提列折
11 舊採用平均法、定率遞減法或年數合計法者，以一年為計
12 算單位；其使用期間未滿一年者，按實際使用之月數相當
13 於全年之比例計算之；不滿一月者，以月計。」，而系爭
14 原告房屋建築完成日為109年9月11日（本院卷第27頁），
15 其自建築完成日起至其主張系爭原告房屋有傾斜之日即11
16 0年12月13日止之折舊年限為1年4月；再依行政院公布之
17 「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」，系爭
18 原告房屋之耐用年數為50年，依定率遞減法每年折舊1000
19 分之45，經計算後，原告得請求之材料費用為13萬3,808
20 元（計算式詳如附表），再計其他費用26萬2,339元，則
21 原告請求被告賠償修繕系爭原告房屋之必要費用為39萬6,
22 147元。

23 3.價值減損

24 原告主張系爭原告房屋經修繕後將來在交易上仍有價值減
25 損之損害，依系爭估價報告勘估標的價格日期112年10月1
26 9日之污名化價值減損金額為144萬3,106元，然為被告所
27 否認，並抗辯應以系爭鑑定報告所鑑定之建物非工程性補
28 償費用72萬5,537元計算即可，而系爭原告房屋經德美不
29 動產估價師事務所估價師依不動產估價技術規則分別採比
30 較法、收益法及成本法之估價方法，認價格日期112年10
31 月19日之污名化價值減損金額為144萬3,106元（見系爭估

01 價報告第3頁)，另系爭鑑定報告所載非工程性補償費用
02 則是以房屋之傾斜率及重建工程費用為參考指標及影響因
03 素，計算價值減損程度，可見結構技師公會評估之非工程
04 性補償費用與民法上之交易價值減損金額應有不同，而原
05 告係請求交易之價值減損，故本院認應以系爭估價報告所
06 載之污名化價值減損金額144萬3,106元作為認定原告主張
07 交易減損之基準較為適當；至系爭估價報告於估價時係併
08 同土地一起鑑定，與本院僅囑託以系爭原告房屋為鑑定標
09 的不符，經本院請德美不動產估價師事務所估價師補充鑑
10 定僅系爭原告房屋之價值減損，經該所覆以：(一)本案勘估
11 標的現況為透天建物坐落（即土地及建物一體），依中華
12 民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報瑕疵不動產
13 污名價值減損估價指引，以及市場交易習慣，房地結合體
14 之價值評估，無須拆分土地與建物...。(五)...依本所出具
15 之估價報告書，估算本案於112年10月19日污名化價值減
16 損金額為144萬3,106元...，因勘估標的土地無特別污名
17 瑕疵，尚可將污名化價值減損金額歸於建物部分之減
18 損...污名價值減損金額未超過建物價值，尚屬合理範
19 疇，有該所114年10月28日函附卷可參（本院卷第393至39
20 5頁），足知因系爭原告房屋屬透天建物，於通常情形下
21 會一併出售，且因符合中華民國不動產估價師公會全國聯
22 合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引中
23 九、房地價值拆分：..(二)若瑕疵問題僅存在於建物，瑕
24 疵價值減損並不以建物價值為限，但須注意瑕疵價值減損
25 超過建物價值之合理性；如瑕疵問題僅存在於土地者，亦
26 同。故本院認系爭估價報告於鑑定系爭原告房屋價值減損
27 時將房地視為一體而為鑑定，應尚稱合理，是被告上開抗
28 辯，應不可採。

29 4.從而，原告得請求被告給付之金額即為199萬3,803元（計
30 算式：154,550元+396,147元+1,443,106元=1,993,803
31 元）。

01 (四) 另被告抗辯於42號房屋尚未興建時，系爭原告房屋與50號
02 房屋間之伸縮縫蓋板頂部有局部鬆脫情形，可見系爭原告
03 房屋當時已有傾斜之狀況，原告就系爭損害亦應負擔一定
04 比例之責任，並提出照片為證（本院卷第171頁），惟自
05 伸縮縫蓋板頂部有局部鬆脫之情形尚無法直接推論系爭原
06 告房屋當時已有傾斜之狀況，故被告此部分抗辯，應不足
07 採。

08 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告
09 給付199萬3,803元，及其中60萬元自起訴狀繕本送達翌日即
10 112年11月8日（本院卷第57頁）起、其中139萬3,803元自11
11 4年10月1日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
12 為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予
13 駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
15 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 七、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不合，依民事
17 訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。本院
18 並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當擔保金
19 額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告其
20 餘敗訴部分，其假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依附，
21 應併駁回之。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
24 民事第二庭 法官 丁婉容

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
29 書記官 康紀媛

30 附表

31 -----

01	折舊時間	金額
02	第1年折舊值	$142,247 \times 0.045 = 6,401$
03	第1年折舊後價值	$142,247 - 6,401 = 135,846$
04	第2年折舊值	$135,846 \times 0.045 \times (4/12) = 2,038$
05	第2年折舊後價值	$135,846 - 2,038 = 133,808$