

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第2229號

原告 溫富美

特別代理人 鄭意頻

原告 吳明因

高祥發

上三人共同

訴訟代理人 李耿誠律師

複代理人 曾僊瑜律師

被告 鈺鈴實業有限公司

代表人 黃鈴惠

被告 翰佳營造有限公司

代表人 黃淑娟

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告鈺鈴實業有限公司、翰佳營造有限公司應連帶給付原告溫富美新臺幣壹拾捌萬貳仟壹佰貳拾元，及被告鈺鈴實業有限公司部分自民國一一三年三月十一日起，被告翰佳營造有限公司部分自民國一一三年二月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告鈺鈴實業有限公司、翰佳營造有限公司應連帶給付原告吳明因新臺幣壹拾萬壹仟捌佰壹拾陸元，及被告鈺鈴實業有限公司部分自民國一一三年三月十一日起，被告翰佳營造有限公司部分自民國一一三年二月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告鈺鈴實業有限公司、翰佳營造有限公司應連帶給付原告高祥發新臺幣玖萬貳仟玖佰肆拾玖元，及被告鈺鈴實業有限公司部分自民國一一三年三月十一日起，被告翰佳營造有限公司部分自民

01 國一一三年二月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之
02 五計算之利息。

03 原告溫富美、吳明因、高祥發其餘之訴均駁回。

04 訴訟費用由被告鈺鈴實業有限公司、翰佳營造有限公司連帶負擔
05 百分之二十七，餘由原告溫富美、吳明因、高祥發負擔。

06 本判決主文第一項至第三項各得假執行。但被告鈺鈴實業有限公
07 司、翰佳營造有限公司如分別以新臺幣壹拾捌萬貳仟壹佰貳拾元
08 為原告溫富美，以新臺幣壹拾萬壹仟捌佰壹拾陸元為原告吳明
09 因，以新臺幣玖萬貳仟玖佰肆拾玖元為原告高祥發預供擔保，各
10 得免為假執行。

11 原告溫富美、吳明因、高祥發其餘假執行之聲請均駁回。

12 事實及理由

13 一、被告翰佳營造有限公司(下稱翰佳公司)經合法通知，未於言
14 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
15 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 二、原告起訴主張：原告溫富美為坐落臺南市○○區○○段000
17 地號土地上之同區段68建號建物即門牌號碼臺南市○○區○
18 ○路0段000巷00弄00○0號建物之所有權人，現建物使用情
19 形為長期出租予他人使用。原告吳明因為坐落同區段690地
20 號土地上之同區段69建號建物即門牌號碼同路段巷弄52之2
21 號建物之所有權人，現建物使用情形為長期出租予他人使
22 用。原告高祥發為坐落同區段691地號土地上之同區段70建
23 號建物即門牌號碼同路段巷弄52之3號建物之所有權人，原
24 建物使用情形為長期出租予他人使用，惟原租客租期至民國
25 112年5月底，現已不再出租。被告鈺鈴實業有限公司(下稱
26 鈺鈴公司)及翰佳公司，於111年間在原告所有之系爭52之1
27 號、52之2號、52之3號建物南側建築新建工程即(111)南
28 工造字第00026號~00031號建造執照新建工程，工程進行過
29 程中因施工不慎導致原告上開建物產生裂隙、剝落，至112
30 年3月原告始發現此等裂痕，原告於112年4月11日向台南市
31 土木技師公會提出損害及安全評估鑑定(原證5)。依該公會

01 鑑定報告書，系爭52之1號建物受有裂隙、剝落及其他異樣
02 情形之工程性損壞修復費用為新臺幣(下同)534,158元；系
03 爭52之2號建物受有裂隙、剝落及其他異樣情形之工程性損
04 壞修復費用為420,875元；系爭52之3號建物受有裂隙、剝落
05 及其他異樣情形之工程性損壞修復費用為413,282元，且上
06 開鑑定報告亦均載明「(五)本案施工基地緊鄰鑑定標的
07 物，且未委託第三公正單位進行施工前鄰房現況鑑定，鄰近
08 亦無其他工程施工，故上述損壞修復費用應由施工單位或起
09 造單位負全責」，顯已可證原告各自所有之上開建物確實因
10 被告新建工程而受有裂隙、剝落及其他異樣情形之工程性損
11 壞，被告係不法侵害原告各對系爭建物之所有權，並造成上
12 開損害。被告於施工前並未調查鄰近建築物之現況、基礎、
13 地下構造物或設施之位置及構造型式，且被告在進行新建工
14 程時，對該鄰接建築物，均未作防護其傾斜或倒壞之措施，
15 被告違反建築法第69條前段及建築技術規則建築構造編第62
16 條第1項之保護他人之法律，致原告所有之上開建物有裂
17 隙、剝落及其他異樣情形之工程性損害，依民法第184條第2
18 項規定，自應推定被告鈺鈴公司、翰佳公司就本件鄰損事件
19 之發生有過失，並應就原告分別所受損害，依民法第185條
20 第1項規定負連帶損害賠償責任。另民法第794條亦屬民法第
21 184條第2項規定所指之保護他人之法律，倘被告為土地所有
22 人，則其為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危
23 險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害。原告之上開
24 建物所生裂隙、剝落及其他異樣情形之工程性損壞，顯係被
25 告於新建建物時所造成，則應推定被告鈺鈴公司、翰佳公司
26 就本件鄰損事件之發生有過失，應依民法第185條第1項規定
27 負連帶之賠償責任。是被告應連帶給付系爭52之1號建物之
28 所有人即原告溫富美損壞修復費用534,158元；系爭52之2號
29 建物之所有人即原告吳明因損壞修復費用420,875元；系爭5
30 2之3號建物之所有人即原告高祥發損壞修復費用413,282
31 元。原告高祥發慮及本件傾斜持續擴大而破損，並增加多處

01 房屋牆壁之嚴重龜裂，擔憂系爭52之3號建物可能因此倒塌
02 而壓死年事已高之原承租人，因此系爭52之3號建物原亦與
03 系爭52之1號、52之2號建物相同，係作長期租賃使用，惟因
04 本件工程損鄰事件之發生，租約到期後即不再續租。原告高
05 祥發除上述損壞修復費用為413,282元以外，應尚得請求所
06 失之續租利益，以每月租金6,000元，計算至起訴時為止，
07 應有五個月租金利益之喪失，即30,000元之損害，原告高祥
08 發自亦得請求被告連帶給付443,282元。並聲明：(一)被告應
09 連帶給付原告溫富美534,158元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應
11 連帶給付原告吳明因420,875元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應
13 連帶給付原告高祥發443,282元，及自起訴狀繕本送達翌日
14 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)訴訟費
15 用由被告負擔。(五)願供擔保，請准宣告假執行。

16 三、被告翰佳公司未於最後言詞辯論期日到庭，惟前曾到庭及具
17 狀與被告鈺鈴公司答辯稱：否認原告主張之事實。原告申請
18 土木技師公會鑑定，係其個人主觀之意思，所鑑定之情形僅
19 係就原告所有之系爭建物當時之情況，而原告所主張之裂隙
20 或剝落究何所指不明，是否被告施工所造成亦有可疑，自不
21 能以原告所有之系爭建物之鑑定狀況，主張係被告施工所造
22 成。原告於建案施工前已經鄰近建物之所有人或使用人同意
23 進入各該建物拍照存證，如經對比原告所有建物之鑑定情
24 況，可見原告所指建物裂隙或剝落情形，係原告所有建物在
25 被告建案施工前即已存在，顯與被告之施工無關。況原告所
26 有建物均係於76年8月26日建築完成（原證1-3），距今已逾3
27 6年，原告所有之各該建物係鋼筋混凝土造之建材，鋼筋混
28 凝土造之建物，歷經時日之推移或受地震風災之影響，難免
29 出現原告所主張之裂隙或剝落現象，足見原告所指所有建物
30 之裂隙或剝落，並不必然係被告在南側建案施工所造成。且
31 依原告提出之土木技師公會報告書所載：鑑定技師及助理前

01 往現場進行會勘鑑定，會勘時被告均未派員，且未提供施工
02 前鄰房現況鑑定報告書，故本次會勘針對鑑定標的物「既
03 有」裂隙、剝落或其他異樣情形等，進行拍照存證並記錄損
04 壞數量，計算損壞修復費用等語，可見土木技師公會之鑑定
05 並未審酌原告各該建物於被告在鄰近建案施工前所保存之證
06 據而獨偏原告之主張及說法，顯非客觀而不足採。原告高祥
07 發主張依民法第216條規定，請求被告連帶賠償起訴前5個月
08 之每月6,000元之租金利益喪失等語，然其主張「本件傾斜
09 持續擴大而破損，並增加多處房屋牆壁之嚴重龜裂」云云，
10 與先前主張其建物產生「裂隙或剝落」之情形有異（起訴狀
11 第3頁），顯見其前後主張建物損壞之情形不同，則是否有
12 原告高祥發所擔憂或可能發生損害之情形，不能無疑。房屋
13 出租並非出租人表示出租即可，尚需承租人基於自身之利益
14 考量而表示願承租，始能成立租賃之合意，縱然房屋先前已
15 出租承租人，並非租約到期後，承租人必然續租，則承租人
16 未能續租之原因多端，不必然是出租人租金之損失，即非前
17 引法條所定之所失利益。況原告高祥發主張擔憂或可能發生
18 損害之情形，僅係其主觀之意念，要難與客觀上承租人不續
19 租之情形同視，是其請求被告連帶賠償，自非正當。並聲
20 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負
21 擔。如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

22 四、得心證之理由：

23 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
25 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵
26 害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加
27 害人者亦同。民法第184條第1項前段、第2項及第185條規定
28 定有明文。民法第184條第2項規定立法旨趣係以保護他人為
29 目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損
30 害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。
31 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

01 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
02 的規範，俾侵權行為規範得與其他法規體系相連結。依此
03 規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他
04 人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行為間
05 復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如主張
06 其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由加害人舉
07 證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範
08 圍兼及於權利以外之利益。次按土地所有人開掘土地或為建
09 築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之
10 建築物或其他工作物受其損害。第774條至前條規定，於地
11 上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他
12 土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第794條、
13 第800條之1分別定有明文。再按，建築法第69條前段、建築
14 技術規則建築構造編第62條1項分別規定「建築物在施工
15 中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視
16 需要作防護其傾斜或倒壞之措施。」、「基礎設計及施工應
17 防護鄰近建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築
18 物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為
19 防護設施設計之依據。」，經核前揭建築法第69條前段、建
20 築技術規則建築構造編第62條1項、民法第794條之規範目
21 的，乃在避免建築物施工時危害鄰房安全，以保障鄰房所有
22 權人之權益，自均屬保護他人之法律。復依建築法第89條規
23 定，可知建築法第69條所定防免義務，無論承造人、監造人
24 或起造人皆為義務主體。又建築物起造人、設計人、監造人
25 或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，
26 應視其情形，分別依法負其責任。建築物在施工中，直轄
27 市、縣（市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以
28 勘驗，發現危害公共安全或違反本法其他規定或基於本法所
29 發布之命令者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒
30 令停工或修改；必要時，得強制拆除。建築物在施工中，如
31 有第58條各款情事之一時，監造人應分別通知承造人及起造

01 人修改；其未依照規定修改者，應即申報該管主管建築機關
02 處理，建築法第26條第2項、第58條、第61條分別定有明
03 文。上揭建築法第26條第2項所謂建築物起造人或設計人、
04 或監造人、或承造人，如有侵害他人財產或肇致危險或傷害
05 他人時，應視其情形，分別依法負其責任，其立法目的重在
06 建築物之安全，責令起造人等於建築時不得使鄰地地基動搖
07 及建物損壞或有其他損害他人財產之情形而言。亦即包括起
08 造人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程可能產生
09 之上揭危險，負防止之責，且此規定應為民法第189條之特
10 別規定。又前開規定既皆係為避免於建築物施工過程中致鄰
11 地建築物或其他工作物受損，自均屬民法第184條第2項所定
12 保護他人之法律。可知起造人及承造人就建築法第69條前段
13 關於保護鄰房免受施工損害之規定，共負防免之責。故起造
14 人及承造人如有違反上開保護他人之法律致生損害於他人
15 者，除依民法第184條第2項但書之規定，能證明其行為無過
16 失，可不負賠償責任外，即應對鄰房所有人所受之損害，負
17 賠償之責，並依民法第185條第1項連帶之。

18 (二)查：

- 19 1.原告主張上情，提出臺南市○○區○○段000地號土地登記
20 第一類謄本、同段68建號建物登記第二類謄本、同段690地
21 號土地登記第一類謄本、同段69建號建物登記第二類謄本、
22 同段691地號土地登記第一類謄本、同段70建號建物登記第
23 二類謄本、原告高祥發就系爭52之3號建物與訴外人之租賃
24 契約、台南市土木技師公會損害及安全鑑定報告書(共3份)
25 為證。是以原告溫富美為系爭52之1號建物之所有權人，原
26 告吳明因為系爭52之2號建物之所有權人，原告高祥發為系
27 爭52之3號建物之所有權人等情，應堪認定。又依本院函調
28 獲覆之臺南市政府工務局113年3月26日南市工管一字第1130
29 424979號函附之臺南市○○區○○段000地號等6筆土地建造
30 執照申請案即(111)南工造字第00026號~00031號建造執照
31 申請案全卷卷宗，及被告鈺鈴公司與被告翰佳公司訂立之工

01 程合約書所示(訴字卷第70-90頁)，被告鈺鈴公司是系爭工
02 程之起造人，被告翰佳公司為承攬系爭新建工程之承造人。
03 是此部分事實，亦堪認定。

04 2.本件爭點在於原告主張之系爭52之1、52之2、52之3號房屋
05 裂隙等異常情形，是否為被告施作系爭新建工程所造成?原
06 告就此雖提出台南市土木技師公會損害及安全鑑定報告書佐
07 證，但觀之該等報告書內容可知，該公會只針對系爭建物的
08 既有裂隙、剝落及其他異樣情形鑑估其修復費用，並未鑑定
09 該等裂隙、剝落及其他異樣情形之成因為何，自無法憑之判
10 斷本件爭點。就此，本院依被告之聲請，針對系爭建物裂隙
11 等異樣情形是否為被告施工造成乙節，囑託社團法人臺南市
12 建築師公會進行鑑定(訴字卷第157頁)，其鑑定結果認為：

13 『1.有關本件〔臺南市○○區○○路○段000巷00弄00號之
14 1〕(下稱52號-1)標的物(增建物/有天花板)之「裂隙」
15 等異樣情形，結果如下：(1)有關本件〔52號-1〕標的物(增
16 建物)之「裂隙」等異樣情形，業經比對依〔原告〕提供之
17 施工”前”照片(詳附件.11-01)與〔被告〕提出之施
18 工”前”照片(詳附件.12-01)、〔台南市土木技師公會
19 (112)南土技字第1879(案號112-260)鑑定報告書/附件
20 七--5~10〕(詳附件.09-01)所示之施工”中“照片、以及
21 本次鑑定所紀錄之施工”後”照片(詳附件.15-01)，標的
22 物(增建物)之「裂隙」於施工”前”即已存在，並非為被
23 告於施工”時”所造成(詳附件.18-01：原告增建物「裂
24 隙」位置、範圍之平面示意圖)；惟，恐因(被告新建案)
25 之後院圍牆施工時必須(往下)開挖土方至一定深度方才施
26 工基礎(詳附件.17-02：被告新建物後院vs.原告增建物斷
27 面示意圖)；其土方開挖行為、即等同將原已穩定支承〔52
28 號-1〕增建物所承載之土方被擾動、被解(開)壓(力)，
29 意即”解壓的土方”於被告新建案後院施工期間有流失、坍
30 縮之情(詳附件.17-03：被告新建物後院基礎開挖vs.原告
31 增建物之斷面示意圖)，使已原老舊(無基礎)之增建物面

01 往外〔被告新建案方向〕傾（倒）斜，致該增建物〈外牆〉
02 及〈分戶牆A〉等與其他鄰接牆體接合處之「原已存在的裂
03 隙」部分之（裂）隙縫寬度更加增大。其〈分戶牆A〉「裂
04 隙」形貌描繪紀錄如原告增建物分戶牆「裂隙」位置、範圍
05 之斷面示意圖（詳附件.18-02）；另〈外牆〉與外牆之（鋁
06 框玻璃窗）開口部「裂隙」形貌描繪紀錄如原告增建物外牆
07 「裂隙」位置、範圍之斷面示意圖（詳附件.18-04）。(2)有
08 關本件〔52號-1〕標的物（增建物）因「裂隙」所產生須修
09 復費用（含鋁框玻璃窗須完全更新、天花板修復），金額為
10 182,120元整（詳附件.19-01：〔52號-1〕修復費用計算表
11 〔標單〕）。2. 有關本件〔臺南市○○區○○路○段000巷0
12 0弄00號之2〕（下稱52號-2）標的物（增建物/有天花板）
13 之「裂隙」等異樣情形，結果如下：(1)有關本件〔52號-2〕
14 標的物（增建物）之「裂隙」等異樣情形，業經比對依〔原
15 告〕提供之施工”前”照片（詳附件.11-02）與〔被告〕提
16 出之施工”前”照片（詳附件.12-02）、〔台南市土木技師
17 公會（112）南土技字第1878（案號112-259）鑑定報告書/
18 附件七--5~10〕（詳附件.09-02）所示之施工”中“照片、
19 以及本次鑑定所紀錄之施工”後”照片（詳附件.15-02），
20 標的物（增建物）之「裂隙」於施工”前”即已存在，並非
21 為被告於施工”時”所造成（詳附件.18-01：原告增建物
22 「裂隙」位置、範圍之平面示意圖）；惟，恐因（被告新建
23 案）之後院圍牆施工時必須（往下）開挖土方至一定深度方
24 才施工基礎（詳附件.17-02:被告新建物後院vs.原告增建物
25 斷面示意圖）；其土方開挖行為、即等同將原已穩定支承
26 〔52號-2〕增建物所承載之土方被擾動、被解（開）壓
27 （力），意即”解壓的土方”於被告新建案後院施工期間有
28 流失、坍塌之情（詳附件.17-03：被告新建物後院基礎開挖
29 vs.原告增建物之斷面示意圖），使已原老舊（無基礎）之
30 增建物面往外〔被告新建案方向〕傾（倒）斜；又〔52號-
31 2〕與〔52號-1〕等2戶係以（增建物）〈分戶牆A〉相互連

01 結，當〔52號-1〕面外傾時、隨即連帶牽扯〔52號-2〕面外
02 傾，致該增建物〈分戶牆A〉、〈分戶牆B〉等與其他鄰接牆
03 體接合處之「原已存在的裂隙」部分之（裂）隙縫寬度更加
04 增大。其〈分戶牆A〉、〈分戶牆B〉之2式「裂隙」形貌描
05 繪紀錄如原告增建物分戶牆「裂隙」位置、範圍之斷面示意
06 圖（詳附件.18-02、18-03）。(2)有關本件〔52號-2〕標的
07 物（增建物）因「裂隙」所產生須修復費用（含天花板修
08 復），金額為101,816元整（詳附件.14-02：〔52號-2〕修
09 復費用計算表〔標單〕）3.有關本件〔臺南市○○區○○路
10 ○段000巷00弄00號之3〕（下稱52號-3）標的物（增建物/
11 無天花板）之「裂隙」等異樣情形，結果如下：(1)有關本件
12 〔52號-3〕標的物（增建物）之「裂隙」等異樣情形，業經
13 比對依〔原告〕提供之施工”前”照片（詳附件.11-03）與
14 〔被告〕提出之施工”前”照片（詳附件.12-03）、〔台南
15 市土木技師公會（112）南土技字第1877（案號112-258）鑑
16 定報告書/附件七--4〕（詳附件.09-03）所示之施
17 工”中”照片、以及本次鑑定所紀錄之施工”後”照片（詳
18 附件.15-03），標的物（增建物）之「裂隙」於施
19 工”前”即已存在，並非為被告於施工”時”所造成（詳附
20 件.18-01：原告增建物「裂隙」位置、範圍之平面示意
21 圖）；惟，恐因（被告新建案）之後院圍牆施工時必須（往
22 下）開挖土方至一定深度方才施工基礎（詳附件.17-02:被
23 告新建物後院vs.原告增建物斷面示意圖）；其土方開挖行
24 為、即等同將原已穩定支承〔52號-3〕增建物所承載之土方
25 被擾動、被解（開）壓（力），意即”解壓的土方”於被告
26 新建案後院施工期間有流失、坍塌之情（詳附件.17-03：被
27 告新建物後院基礎開挖vs.原告增建物之斷面示意圖），使
28 已原老舊（無基礎）之增建物往（被告新建案）方面（向）
29 傾（倒）斜；又〔52號-3〕與〔52號-2〕等2戶係以（增建
30 物）〈分戶牆B〉相互連結，當〔52號-1〕與〔52號-2〕均
31 已面外傾時、亦隨即連帶牽扯〔52號-3〕面外傾，致該與

01 [52號-2]之〈分戶牆B〉上之「原已存在的裂隙」部分之
02 (裂)隙縫寬度更加增大，其〈分戶牆B〉「裂隙」形貌描
03 繪紀錄如原告增建物分戶牆「裂隙」位置、範圍之斷面示意
04 圖(詳附件.18-03)；另有關[52號-3]與[52號-4]等2
05 戶係以(增建物)〈分戶牆C〉相互連結，又因被告新建物
06 後院基礎開挖範圍小、其”解壓的土方”於被告新建案後院
07 施工期間之流失、坍塌程度則會相對較小，然〈分戶牆C〉
08 之「原已存在的裂隙」部分之(裂)隙縫寬度即屬微幅增大
09 之情；其〈分戶牆C〉「裂隙」形貌描繪紀錄如原告增建物
10 分戶牆「裂隙」位置、範圍之斷面示意圖(詳附件.18-0
11 2)。(2)有關本件[52號-3]標的物(增建物)因「裂隙」
12 所產生須修復費用，金額為92,949元整(詳附件.19-03：
13 [52號-3]修復費用計算表〔標單〕)』等語，又其鑑定結
14 論認為：『1.「裂隙」，係屬於施工前之「原已存在的裂
15 隙」，其主要原因雖非”為被告於施工時所致”；惟，系爭
16 案各標的物(增建物)之「裂隙」，本次鑑定發現其各「原
17 已存在的裂隙」部分、均有”為被告於施工時所致”「裂
18 隙」縫寬”更加增大”及”微幅增大”之異樣情形。2.系爭
19 案各標的物(增建物)之”裂隙”修復費用，如下：(1)[52
20 號-1]，182,120元整(詳附件.19-01)。(2)[52號-2]，101,
21 816元整(詳附件.19-02)。(3)[52號-3]，92,949元整(詳
22 附件.19-03)』等語，有該建築師公會鑑定報告書供卷可
23 參。

24 3.承上鑑定可知，被告於施工時，並未造成原告之系爭建物發
25 生新的裂隙或異常，而是因被告的新建案後院圍牆施工時開
26 挖土方而擾動、解開原已穩定支承的土方，致有流失、坍塌
27 情形，使建物往外傾斜而連帶牽扯原告的建物，使其原有裂
28 隙的隙縫寬度加大。依此，參諸前揭規定，被告對於原告之
29 建物發生的裂隙寬度加大的損害，自應負連帶損害賠償之
30 責。而針對兩造就上開鑑定報告的疑義(訴字卷第257-265、
31 271-273頁)，本院函請該公會為補充說明，也經該公會114

01 年7月15日114南市建師永鑑字第242號函覆逐一釋疑，有該
02 公會函文及所附釋疑說明表在卷可參(訴字卷第281-287
03 頁)。被告鈺鈴公司雖稱其所用工法是合於法規的云云，並
04 提出土壤鑽探及試驗報告表、建築技術規則支撐力因素、耐
05 震設計之基準震度說明、施工說明書、美國統一土壤分類
06 法、大吉勝營造有限公司簡介、工程圖、照片為證(訴字卷
07 第405-409頁)。乃文書之證據力，有形式上證據力與實質上
08 證據力之分。前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而
09 言；後者則為文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，
10 足供法院作為判斷而言。必有形式上證據力之文書，始有證
11 據價值可言。文書之實質上證據力，固由法院根據經驗法
12 則，依自由心證判斷之。但形式上之證據力，其為私文書
13 者，則應依民事訴訟法第357條規定決定之，即私文書之真
14 正，如他造當事人有爭執者，應由舉證人證其真正。原告認
15 為被告鈺鈴公司提出的前揭文書無用印或文件出處，因此爭
16 執其真正(訴字卷第415頁)，則被告鈺鈴公司應就此等文書
17 之真正負舉證之責，惟其並未舉證實之，自難以該等文書作
18 為判決基礎。而就被告應使用之工法乙節，社團法人臺南市
19 建築師公會在上揭釋疑中已明白表示：『A. 被告開發之施工
20 範圍與系爭戶標的物間之簡易臨時(擋土)設施，並非被告所
21 稱之「鋼板樁」，應正名為「鋼軌+鋼(襯)板」(詳附錄0
22 1)，合先敘明；B、施作「鋼軌+鋼(襯)板」之目的，確實是
23 為了要防止施工範圍外側之土石崩向內側，惟此等施工法僅
24 限於施工範圍地界外無任何構造物造成載重(意即：地界上
25 無任何鄰房或距離鄰房要有一定距離)之情，是故此舉並非
26 用於緊鄰系爭各式標的物(增建物)之"防範地基流動"之正
27 確施工法；C、被告使用非正確施工法，更確立施工時"未確
28 實保護鄰房"之缺失態樣，致系爭各式標的物(增建物)「原
29 已存在的裂隙」縫寬更加增大及微幅增大之異樣情形發生」
30 之實；D、況被告施作之「鋼軌+鋼(襯)板」，均須以大型機
31 具施以振動、打擊、壓迫插入土層內，先插入鋼軌+後插入

01 鋼(襯)板等2次大型機具「振動」作業，更加劇系爭各式標
02 的物(增建物)之裂縫"「裂隙」縫寬"更加增大"之實；』、
03 『「鋼軌+鋼(襯)板」並非用於緊鄰系爭戶標之物之"防範地
04 基流動"之正確施工法』等語明確(訴字卷第283、285頁)，
05 是被告鈺鈴公司所辯前詞，與前揭建築師之專業意見相左，
06 亦無其他證據足以佐之，則其所辯已流於一方之片面主張，
07 難以採納。另被告雖聲請調查原告之承租人，企以證明原告
08 之房屋在被告施工前已有裂隙及剝落存在乙情(訴字卷第213
09 -216頁)，然如前述，此部分待證事實已經建築師鑑定屬實
10 如上，即原告之房屋建物確實存在既有列系等異常情形，被
11 告的施工並非從無到有的導致原告的房屋產生新的裂隙，而
12 是使既有裂隙加大，惟此仍無法免除被告因施工造成該等房
13 屋既有裂隙寬度加大的損害賠償責任。被告此部分聲請，顯
14 無必要。

15 4.基上：

16 (1)被告施作系爭新建工程時本負有防止發生鄰損的注意義
17 務，然其所用工法並非正確，導致原告之房屋既有裂隙寬
18 度加大的情形，則被告對於施工時造成原告之房屋既有裂
19 隙寬度加大的損害，自應各連帶賠償修復費用責任。是
20 以，原告溫富美請求被告連帶給付系爭52之1號房屋修費
21 費用182,120元，原告吳明因請求被告連帶給付系爭52之2
22 號房屋修復費用101,816元，原告吳祥發請求被告連帶給
23 付系爭52之3號房屋修復費用92,949元，於法有據，應予
24 准許。原告逾此範圍之修復費用請求，則無所依，不應准
25 許。

26 (2)原告高祥發請求被告連帶賠償所失之續租利益30,000元損
27 害之認定：

28 ①所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而
29 受妨害，屬於消極的損害（並參最高法院48年度台上字
30 第1934號民事裁判）；民法第216條第2項規定所指依通
31 常情形可得預期之利益，應以被害人確有該獲得利益的

01 客觀基礎，並受有實際損失或可預期利益的損失為必
02 要。又關於所失利益，因屬通常情形可得預期的利益，
03 涉及現實世界未發生的預期利益的計算，仍不脫離損害
04 賠償範圍必要性之認定，為適用法律層次的問題，而非
05 單純的事實認定問題。進言之，所失利益本質上為期待
06 權之一種，其是否現實存在，建立在單一或複數之假設
07 事實上，故其除與假設事實息息相關外，仍依因果關係
08 之有無定之(另參：曾世雄，「損害賠償法原理」，85
09 年9月修正二版，第188頁以下)；而依損害賠償法之原
10 理，「有損害始有賠償」，於損失項目是否屬於損害賠
11 償範圍的必要性認定，尤應循守前揭法理，不能有導致
12 被害人超越損害範圍而反受利益之情事(此即「被害人
13 不因侵權而受有法度外之利益」原理)。又所謂相當因
14 果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切
15 事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環
16 境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者(即
17 具備通常皆如此或高度蓋然性)，則該條件即為發生結
18 果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反
19 之，若在一般情形下，有此同一條件存在，而依客觀之
20 審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果不相
21 當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當
22 因果關係。此因果關係，在侵權行為損害賠償法上，亦
23 屬必備之要件。

24 ②原告高祥發雖主張其慮及本件傾斜持續擴大而破損，並
25 增加多處房屋牆壁之嚴重龜裂，擔憂其建物可能因此倒
26 塌而壓死年事已高之原承租人，因此該建物原係作長期
27 租賃使用，惟因本件工程損鄰事件之發生，租約到期後
28 即不再續租，因此原告高祥發應尚可請求所失續租利益3
29 0,000元之損害云云，並提出房屋租賃契約書為證。然
30 以，原告高祥發之不續租其房屋，乃是基於其個人前述
31 的判斷所為的決定，亦即其房屋發生損害後是否不續租

01 或先自行維修後再續租等端，繫諸原告高祥發之個人意
02 志抉擇，而被告施工時造成的裂隙加大，雖為原告高祥
03 發考慮是否續租的因素之一，但該等裂隙加大情形是否
04 成為原告高祥發決定不予續租的必然條件，客觀上是否
05 即無續租可能性，容有可議；參之原告提出的前揭土木
06 技師公會鑑定報告書，也載明該建物現況尚屬安全等
07 語，可徵原告高祥發之不續租決定，屬於其個人的決
08 定，並非因該房屋客觀上已處於不能續租的狀況。依
09 此，被告的施工雖造成原告高祥發的房屋既有裂隙加
10 大，但尚無法構成其必然無法續租的客觀條件，此條件
11 不存在，則無再予評價是否具備相當性的問題。是原告
12 高祥發此部分請求，難認具有相當因果關係，不應准
13 許。

14 ③從而，原告高祥發請求被告連帶賠償所失之續租利益3
15 0,000元，並無理由，應駁回之。

16 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1、2
21 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
22 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
23 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約
24 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233
25 條第1項及第203條所明定。原告分別請求被告連帶給付前開
26 金額，未定有給付之期限，則原告請求被告連帶給付自起訴
27 狀繕本送達翌日即被告鈺鈴公司部分自113年3月11日起，被
28 告翰佳公司部分自113年2月27日起，均至清償日止，按週年
29 利率百分之5計算之遲延利息，自為法之所許(送達證書可
30 參：訴字卷第21、23頁)。

31 (四)綜上所述，原告溫富美依共同侵權行為之法律關係，請求被

01 告連帶給付182,120元及被告鈺鈴公司部分自113年3月11日
02 起，被告翰佳公司部分自113年2月27日起，均至清償日止，
03 按週年利率百分之5計算之利息，原告吳明因依共同侵權行
04 為之法律關係，請求被告連帶給付101,816元及被告鈺鈴公
05 司部分自113年3月11日起，被告翰佳公司部分自113年2月27
06 日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，原
07 告高祥發依共同侵權行為之法律關係，請求被告連帶給付9
08 2,949元及被告鈺鈴公司部分自113年3月11日起，被告翰佳
09 公司部分自113年2月27日起，均至清償日止，按週年利率百
10 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
11 求，則應駁回。

12 五、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，就原告
13 各勝訴部分，本判決所命給付金額各未逾500,000元，應依
14 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權各宣告假執行
15 (原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，
16 爰不另為准駁諭知)；被告就此部分陳明願供擔保免為假執
17 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許之。至於原
18 告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依，應併予駁回。

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

22 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
23 訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第1項前段、第2
24 項、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
27 民事第四庭 法官 盧亨龍

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
30 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 3 日
02 書記官 彭蜀方