

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第860號

原告 周福財

訴訟代理人 趙培皓律師

被告 帝邦地產開發有限公司

代表人 洪翎

訴訟代理人 吳昌坪律師

劉哲宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬貳仟玖佰柒拾柒元，及自民國一一二年四月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十三，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾捌萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾伍萬貳仟玖佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為臺南市○○區○○里○○000號房屋及所坐落之臺南市○○區○○段0000地號土地之所有權人，該建物供原告及家人居住生活使用。被告於其名下臺南市○○區○○段0000地號土地新建高樓建物工程，致原告名下系爭房屋發生傾斜及嚴重損害，該工程之施工鷹架並無權占用原告系爭房屋及所坐落之上開土地上方，致原告受有侵權行為及不當得利等損害。被告基礎開挖及施工，導致系爭房屋朝該新建高樓層建物傾斜，並造成嚴重損害。被告前曾請台

01 南市土木技師公會鑑定，報告書鑑定結論所示修復金額僅為
02 新臺幣（下同）380,230元；依前開鑑定報告頁4中，「十
03 二、調查結果比對及分析(一)由附件六：申請單位提供之相關
04 資料(本新建案施工前鄰房現況鑑定報告書，P6-1~23，比
05 對鑑定標的物損壞現況(十)及測量成果(十一)，研判鑑定標的物，
06 因受申請單位新建案施工開挖，土壤解壓影響，引致相鄰基
07 礎土壤變位，造成十、標的物損害各節情形。…」、「十
08 三、結論與建議(一)鑑定標的物受損之成因研判應與申請單位
09 新建案基礎開挖及施工相關」等所載，系爭房屋所受損害肇
10 因於可歸責於被告之基礎開挖及施工所致。前開鑑定報告結
11 論所列380,230元之修繕費用，有多項屋損及必要支出未列
12 入。原告請專業人士就上開未列入部分進行修復費用評估，
13 認尚須另花費1,019,000元方能回復前開房屋原狀；又修復
14 期間，原告及家人暫時遷出該處所需支出之租金、搬遷費用
15 暫估計約150,000元，前述3筆支出合計1,549,230元。綜
16 上，依民法第774條、第794條、第184條第2項、第191條第1
17 項及建築法規關於防免鄰損之規定，被告應賠償原告系爭房
18 屋1,549,230元之損害賠償。被告新建該房屋工程時，約自
19 民國110年1月起，未經原告同意搭建鷹架並侵入系爭房屋及
20 其坐落之安定區港口段2699地號土地上方迄今。原告亦於11
21 1年7月26日發現自該鷹架有施工物品掉落至原告系爭房屋屋
22 頂之情。被告施工鷹架無權占用系爭土地及房屋上方，受有
23 相當於租金之不當得損害約150,000元，為此，依民法第179
24 條規定請求被告給付前開金額與原告。綜上，依民法侵權行
25 為及不當得利之規定，被告共應給付原告1,699,230元。並
26 聲明：被告應給付原告1,699,230元及自起訴狀繕本送達翌
27 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。訴訟費
28 用由被告負擔。願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告之答辯：被告自110年起於臺南市○○區○○里○○000
30 號旁建築樓高7層房屋，為防止鄰損及確定鄰房現況，施工
31 前於110年4月27日委託臺南市土木技師公會進行施工前鄰房

01 現況鑑定，並做成報告書，內容記載系爭房屋水準測量成果
02 X向與Y向各有1/109及1/126之傾斜，並有16處裂縫、5處地
03 坪或磁磚破損及4處油漆剝落（原證四，附件6-1至6-27）。
04 原告前於111年1月5日以被告施工造成系爭房屋損害為由要
05 求被告修繕，被告隨即委請專業廠商於1月8日至系爭房屋履
06 勘，並與原告約定於1月22日進場修繕。惟原告於1月20日又
07 向被告表示暫緩進場，於1月22日又要求被告進行修繕，被
08 告乃再委請廠商於1月25日上午至系爭房屋修繕，原告於25
09 日又拒絕被告廠商修繕系爭房屋。嗣至2月7日原告又向被告
10 表示欲修繕系爭房屋，約定於2月10日進場，當日廠商到場
11 後，原告又要求改約至2月12日修繕，嗣至2月12日廠商到場
12 時，原告又拒絕廠商進場。兩個月之時間內，被告依原告要
13 求三次委請廠商進場修繕均因原告臨時藉故推諉而未果。至
14 3月30日，原告向被告改稱要以金錢賠償為回復原狀之方
15 法，欲自行尋找專業技師進行鑑價，被告亦予尊重，然原告
16 遲未有動作。直至4月25日因原告系爭房屋無權占用被告土
17 地之另案於臺灣臺南地方法院新市簡易庭調解時，雙方再達
18 成由臺南市土木技師公會進行鑑定，並由被告依鑑定金額賠
19 償原告系爭房屋損害之結論（被證一，同意書乙份）。被告
20 於庭後隨即委請臺南市土木技師公會針對系爭房屋之鄰房損
21 害進行鑑定，依111年6月22日（111）南土技字第1305號鑑定
22 報告鑑定結果，顯示施工後系爭房屋之傾斜率減小，有部分
23 舊有瑕疵裂縫擴大，並有新增部分裂縫，惟鑑定結論認為標
24 的物之受損現況無安全顧慮可修復，並估列修復補償費用38
25 0,230元（原證四，附件1至5-4）。被告依鑑定結果與原告協
26 商修復事宜時，原告拒絕接受鑑定結果，並要求遠超出鑑定
27 損害範圍之修復項目及金額，並稱欲請其他土木技師進行鑑
28 定，迄今僅提出原證五阿雄工程行之估價單（被告否認其形
29 式上之真正），要求被告就鄰房損害賠償1,019,000元。惟
30 細譯其內容，施工項目顯非必要。原告提出之估價單增加許
31 多非系爭房屋原有之設施，例如：系爭房屋原本大門係鋁製

門，原告卻欲以「台灣檜木大門」替代，牆壁要求洗石雕花等，皆為系爭房屋原不具有之設備，原告要求上述項目，顯非必要且無依據。被告認為兩造合意進行之鑑定報告之結論及修復金額估計，係由專業之土木技師所作成，當較民間工程行所出具之估價單為可信，故原告請求被告賠償1,019,000元，並無理由。系爭房屋係磚構造，於80年竣工，被告施工時，系爭房屋屋齡逾32年，依據行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，耐用年數為25年（被證二，折舊率表乙份），依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定，原告所有之房屋已使用32年7月，經計算後，原告就系爭房屋損失之修復費用380,230元，扣除折舊後僅得向被告請求之修復費用亦應為38,023元。退步言之，系爭房屋施工前已有X向為1/109，Y向為1/126之傾斜，並有16處裂縫、5處地坪或磁磚破損及4處油漆剝落，該房屋原有瑕疵，已降低房屋之應有強度，如遇颱風地震等外在因素，顯然會加劇系爭房屋之損害。又如上述，原告於111年1月5日通知被告施工造成其損害後，被告旋分別於1月22日、25日、2月12日多次委請廠商進場修繕，原告均臨時藉故不配合，放任損害之擴大，亦屬造成損害之原因之一，故原告就系爭房屋受損情形與有過失，依民法第217條第1項規定，亦應依原告之與有過失減輕被告賠償責任。被告為安定區港口段2700地號土地之所有人，緊鄰原告之土地建築房屋，被告建築房屋之牆面，緊鄰原告之土地，故被告施作牆面時，無法於自己之土地上施工，確有使用鄰地之必要，被告於建築之房屋2樓外牆往上搭建鷹架，已以影響原告最小之方法進行施工，是依民法第792條規定，被告得使用原告之土地上空，原告有容忍被告使用之義務，被告依本條使用原告土地上方，具有法律上原因，自不構成不當得利。且原告之土地上建物係為平房，建物上方並無使用，故被告使用原告土

01 地之上方，並無造成原告之損害，依民法第792條，原告亦
02 不得請求償金。故原告請求相當於租金之不當得利150,000
03 元，顯然無據。綜上，依上開鑑定報告之水平測量成果，系
04 爭房屋現傾斜率X向為1/197，Y向為1/148，傾斜情形對比施
05 工前之X向為1/109，Y向為1/126，傾斜率皆有降低，鑑定報
06 告結論並認為系爭房屋無安全疑慮，原告主張被告施工造成
07 系爭房屋傾斜及嚴重損害，與事實不符。且原告放任瑕疵擴
08 大亦應負擔與有過失責任，則被告自無義務負擔系爭房屋之
09 全額修復費用。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負
10 擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
14 任。但能證明其行為無過失者，不在此限。土地上之建築物
15 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
16 償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
17 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不
18 在此限，民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項分
19 別定有明文。民法第184條第2項規定立法旨趣係以保護他人
20 為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致
21 損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責
22 任。該項規定乃一種獨立的侵權行為類型，其立法技術在於
23 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
24 責任的規範，俾侵權行為規範得與其他法規體系相連結。
25 依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害
26 於他人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行
27 為間復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如
28 主張其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由加害
29 人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體
30 之範圍兼及於權利以外之利益。次按土地所有人經營事業或
31 行使其所有權，應注意防免鄰地之損害。土地所有人開掘土

01 地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或
02 使鄰地之建築物或其他工作物受其損害。民法第774條、第7
03 94條分別定有明文。再按，建築法第69條前段、建築技術規
04 則建築構造編第62條1項分別規定「建築物在施工中，鄰接
05 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
06 護其傾斜或倒壞之措施。」、「基礎設計及施工應防護鄰近
07 建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現
08 況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設
09 施設計之依據。」，經核前揭建築法第69條前段、建築技術
10 規則建築構造編第62條1項、民法第794條之規範目的，乃在
11 避免建築物施工時危害鄰房安全，以保障鄰房所有權人之權
12 益，自均屬保護他人之法律。復依建築法第89條規定，可知
13 建築法第69條所定防免義務，無論承造人、監造人或起造人
14 皆為義務主體。又建築物起造人、設計人、監造人或承造
15 人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其
16 情形，分別依法負其責任。建築物在施工中，直轄市、縣
17 （市）（局）主管建築機關認有必要時，得隨時加以勘驗，
18 發現危害公共安全或違反本法其他規定或基於本法所發布之
19 命令者，應以書面通知承造人或起造人或監造人，勒令停工
20 或修改；必要時，得強制拆除。建築物在施工中，如有第58
21 條各款情事之一時，監造人應分別通知承造人及起造人修
22 改；其未依照規定修改者，應即申報該管主管建築機關處
23 理，建築法第26條第2項、第58條、第61條分別定有明文。
24 上揭建築法第26條第2項所謂建築物起造人或設計人、或監
25 造人、或承造人，如有侵害他人財產或肇致危險或傷害他人
26 時，應視其情形，分別依法負其責任，其立法目的重在建築
27 物之安全，責令起造人等於建築時不得使鄰地地基動搖及建
28 物損壞或有其他損害他人財產之情形而言。亦即包括起造
29 人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程可能產生之
30 上揭危險，負防止之責，且此規定應為民法第189條之特別
31 規定。又前開規定既皆係為避免於建築物施工過程中致鄰地

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條前段關於保護鄰房免受施工損害之規定，共負防免之責。故起造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者，除依民法第184條第2項但書之規定，能證明其行為無過失，可不負賠償責任外，即應對鄰房所有人所受之損害，負賠償之責。

(二)查：

1.原告主張上情，提出系爭396號房屋台灣電力公司繳費憑證、臺南市○○區○○段0000地號土地所有權狀及土地登記謄本、被告之公司登記資料及同段2700地號土地登記謄本、屋損照片、台南市土木技師公會損害及安全鑑定報告書(案號111-276)、阿雄工程行估價單為證。是以原告為系爭396號房屋及系爭2699地號土地之所有權人，被告為同段2700地號土地所有權人等情，應堪認定。又被告於其自110年起在系爭396號房屋旁建築樓高7層房屋，因原告主張有屋損及傾斜問題而於111年4月間經原告同意配合鑑定，同年5月間由被告委請台南市土木技師公會進行鑑定，鑑定結果認為修復費用為380,230元等情，為被告所是認，並有前揭鑑定報告書、原告書立的同意書可參(訴字卷一第31頁)。是被告是系爭396號房屋旁坐落同段2700地號土地工程之起造人，於110年起施工時，有造成原告之系爭396號房屋損害的情形，堪先認定。

2.本件爭點在於原告主張之系爭396號房屋有多項損害及修復費用，為前揭鑑定被告所未列入，是否有據？原告就此雖提出阿雄工程行估價單佐證，但被告否認該文書之真正，原告就此未再舉證，即無從以該估價單為判斷基礎。就此：

(1)本院依原告之聲請，針對台南市土木技師公會前揭鑑定報告書就系爭房屋之維修費用項目所為之鑑估，若以該房屋原相同工法及工料重新施作，其費用有無不同？若有不同，則費用各為何？需要之施工時間為何？系爭房屋西側

牆壁是否已達拆除重建之情形？若是，維修費用為何？系爭房屋相較於臺南市土木技師公會上揭鑑定報測得之傾斜率，是否有持續增加傾斜率之情形？若有，原因為何等事項，囑託社團法人臺南市建築師公會進行鑑定(訴字卷一第369頁)，其鑑定分析與結果認為：『1. 臺南市土木技師公會111年6月22日(111)南上字第1305號鑑定報告書(如附件)就系爭房屋之維修費用項目所為之鑑估，若以該房屋原相同工法及工料重新施作，其費用有無不同？若有不同，則費用各為何？需要之施工時間為何？(1)鑑定分析：依全國建築師公會2022鑑定案例彙編單價與111年6月22日土木技師公會所提之工程項目、數量及單價進行比較，另外本次鑑定依現場情況及回復原相同工料方式估算修復費用，調整項目如下：(詳附件五、修復經費概算表)(2)調整項目：a. 項次1~4數量調整。b. 因回復外牆原工法及工料增加項次4-1~4-3項。c. 調整項次5單位及數量為6樁。d. 因回復門窗原工法及工料增加項次5-1~5-4項。e. 項次6單價調整。f. 因工程影響造成屋頂屋脊開裂、屋瓦破損位移及桁木錯位等安全疑慮，增加屋頂桁木檢修及屋瓦拆除回鋪項次6-1~6-9。(現況照片詳附件四3-1、3-2)。g. 因工程影響造成梁、柱裂縫持續擴大，增加項次6-10進行修復。h. 項次7單價調整。i. 增加項次7-1塗佈外牆防水。j. 項次8數量調整。k. 項次9~11未調整。l. 因工程影響增加項次11-1~11-3項。(3)本案修復工程修復費用為2147,167元。(4)建議工期約180日曆天。2. 系爭房屋西側牆壁是否已達拆除重建之情形？若是，維修費用為何？(1)鑑定分析：依鑑定結果進行分析，如下。a. 室外測量結果傾斜率由1/220變為1/167有持續傾斜現象。b. 室內測量結果傾斜率為1/37、1/41(詳P. 11)已趨近鑑定手冊拆除重建之要件(1/40)。(2)鑑定結論：西側牆壁有持續傾斜情形，依室內測量結果已達拆除重建之要件。3. 系爭房屋相較於臺南市土木技師公會上揭鑑定報測得之傾斜率，是否有持

續增加傾斜率之情形？若有，原因為何？(1)鑑定分析：
（-X方向為新建大樓方位）（詳P. 10）a. 入口西側門柱：
土木技師公會於111年6月22日提出鑑定報告測得傾斜度1/
197(-X)。b. 本案入口西側門柱（測線2）共測量兩次傾斜
度於113年6月27日傾斜度1/293(-X)、113年10月25日傾斜
度1/479(-X)，傾斜度有回正情形。c. 本案增測西側牆面
（測線1）傾斜度於113年6月27日傾斜度1/220(-X)、113年
10月25日傾斜度1/167(-X)，傾斜度有增加情形。（土木
技師公會未測）d. 本案增測入口東側門柱（測線3）傾斜度
於113年6月27日傾斜度1/624(+X)、113年10月25日傾斜度
1/378(+X)，傾斜度有增加情形。（土木技師公會未測）。
(2)鑑定結論：上述分析推測為111年6月22日傾斜度為施工
期間造成標的物傾斜損害，本案於113年6月27日及113年1
0月25日傾斜度測量（測線1～測線3）判斷為鑑定標的物因
牆面已斷裂無連接（詳下圖紅圈位置），致使原有牆面構
造連續結構性消失所致，使西側牆面開口傾斜度不同。
（西側牆面持續傾斜、入口大門柱有回正情形）。4. 系爭
西側房間是否已達不能或不宜居住之程度？如是，原因為
何？(1)鑑定結果分析：依上述第2、3點可知西側房間牆壁
傾斜度（1/37、1/41）已達拆除重建要件（1/40），且傾斜
持續增加，並經調查標的物整體結構因X向牆面斷裂及門
廳側牆面因不受原牆結構體牽制回正等因素一分為二門口
處產生不同傾斜度。因標的物已產生不同方向傾斜度使屋
頂與柱、牆結構產生脫離、錯位。依裂縫調查結果發現西
側房間(一)及房間(二)周邊裂縫仍有擴大、增加情形，同時發
現有新裂縫產生（7處新裂縫、9處既有裂縫擴大）。（詳
附件三P. 3-8～P. 3-9）。(2)鑑定結論：標的物屋頂（屋
瓦、木架等）已與柱、牆結構產生脫離、錯位，X向牆面
已斷裂、西側Y向牆面嚴重傾斜及牆面已出現嚴重穿透性
裂縫，已造成無法阻擋風雨的情況，不宜再行居住。』等
語，有該建築師公會鑑定報告書供卷可參。

(2)又上開鑑定團體即臺南市建築師公會就前開鑑定報告書，另依民事訴訟法第340條第1項後段指定吳崇彥建築師到庭說明：『（提示建築師公會報告第10頁示意圖；當初為鑑定報告時，選擇測線二及測線一為測量基準，測線二之基準是否與土木技師原來的基準為同一位置？）是。（測線一是在建築鑑定報告中新增之測量基準嗎？）是。（請說明測線一當初為何要選擇此為另一基準？）通常我們做現況鑑定及測量都會找邊邊角角的位置做為定點，是最容易判讀的。（為何已經有測線二還要再次選擇測線一？）因為該建物是民國六十幾年的建築物，是屬於三合院建築，是屬於在鄉村建築物，在施工上基本上比較照顧門面，所以我們會看到混凝土柱子，在正面有可能會出現混凝土柱子，其他是以磚牆為主的建物，所以這種建築物幾乎屋頂的部分可能用竹子或是木頭為繫樑。屋瓦的部分會用傳統的土瓦或是水泥瓦，建築物是用兩坡水的方式做為建築，上面會有一個屋脊，大約構造就是這樣。建築物因為不是我們現在目前混凝土的建築物，只是用磚頭部分做為構造間的構件，因此如果有變位就恐怕會有構造脫離的問題，所以我才選擇多一個測線一，來了解這個建築物他的變位是否有一致性。（針對上開問題，請問你選擇的測線一及測線二分別測量，這個建築物是否有變位一致性？）測線二第一次是293分之1，測線一第一次是220分之1，第二次大約過三個月後，測線二是479分之1，測線一是167分之一，顯然測線二有翻回右邊，測線一有往左再傾斜，由220分之1變成167分之1。變位沒有一致性。（測線二是往右，測線一是往左傾斜，發生這樣的測量結果理由為何？）因為系爭建物剛好就在新建建物右邊，間隔非常小，我大約測量一下，大約40公分左右而已，幾乎是緊鄰的情況。像這種情形，新建建築物應該要有一個所謂的擋土措施，最重要就是能夠把它移除了土方做平衡的動作，就是用一個牆壁或是其他的構造物都可以，讓另一邊的房子不會往左側移

動。現在談的就是如何維持我們的既有建築物安全性，現在我們也常常看到的新聞就是擋土措施沒有處理好，造成土壤流失的情況，有下陷的情況是否就是因為這個問題，我的看法就是隔壁鄰房開挖時土壓減少，造成右邊鄰房土方側壓向左方移動，只要有移動一定會下陷，移動之後就會造成我們圖面上測線一的傾斜，和內部37分之1的情況產生，前面談到建築物構造，因為他是沒有混凝土加固的建築物，是構造性比較差的建物，只要有稍微的位移或是震動就有可能產生裂縫或下陷的情況。(測線二部分為何會往右偏?)這個構造物因為是一個磚的構造物，他是一個牆面，有開窗構造就比較弱，只要有位移，就拉開了，磚體就龜裂。原來是一面牆，有門有窗，這個結構就比較少，只要有位移下陷之後就被拉開。(提示鑑定報告第11頁測點一及測點二室內傾斜結果；測點一及測點二測量時間是不同時間或是同時間測量?)這需要參考報告書。

(提示鑑定報告；附件四4-2編號1-1及1-2看起來是一起做的?)應該是同一個時間做的。牆一個在前一個在後。

(提示附件3-6位置示意圖及測點1、2；可否說明當時為何選擇這兩個點測量?)因為這個是在室內，我們無法測到室外，因為我們去的時候已經有裂縫，裂痕那裡有放一個垂球下來，這個部分就是緊鄰隔壁鄰房牆面，也就是該部分就是所有我們觀察到裂縫最大的就是在這個房間。

(這兩個部分發生傾斜原因為何?測線二部分為何會往右偏?)這個構造物因為是一個磚的構造物，他是一個牆面，有開窗構造就比較弱，只要有位移，就拉開了，磚體就龜裂。原來是一面牆，有門有窗，這個結構就比較少，只要有位移下陷之後就被拉開。(提示鑑定報告第11頁測點一及測點二室內傾斜結果；測點一及測點二測量時間是不同時間或是同時間測量?)這需要參考報告書。(提示鑑定報告；附件四4-2編號1-1及1-2看起來是一起做的?)應該是同一個時間做的。牆一個在前一個在後。(提示附

01 件3-6位置示意圖及測點1、2；可否說明當時為何選擇這
02 兩個點測量？)因為這個是在室內，我們無法測到室外，
03 因為我們去的時候已經有裂縫，裂痕那裡有放一個垂球下
04 來，這個部分就是緊鄰隔壁鄰房牆面，也就是該部分就是
05 所有我們觀察到裂縫最大的就是在這個房間。(這兩個部
06 分發生傾斜原因為何？)因為隔壁40公分後就是工地，過
07 去擋土設施如何不得而知，但是我們可以知道擋土的情況
08 如果有一定的擋土措施處理，有妥善土地應該不會造成鄰
09 房這樣下陷的情況，因為畢竟只有一層樓，是很輕的建築
10 物，隔壁的建築物是有閥式基礎，比我們目前鑑定的建築
11 物基礎深很多。(依據建築師的回答，很輕的建築物應該
12 是指所鑑定的平房嗎？)對。(你剛剛提到隔壁建築物是有
13 閥式基礎，比我們鑑定房屋基礎深，此在判斷傾斜時有什
14 麼影響？)因為新建物蓋好一段時間了，鑑定的建築物是
15 民國60幾年的磚造房屋，所以從構造來看是比較脆弱的建
16 物。有擋土牆之後這裡開挖完，有擋土牆擋著另外一邊影
17 響比較小，如果沒有處理好，通常這裡會有側壓問題，會
18 往左側擠。(閥式基礎深與側壓有何關係？)閥式基礎因為
19 有開挖土方，我們在開挖有一個安息角的概念，這個安息
20 角是安全的，如果是有擋土時，我們就有建立一個安全防
21 護範圍。(提示建築師鑑定報告頁14之2.(2).；鑑定報告
22 的鑑定結論提到的內容，與你剛剛就測線一測點1、測點2
23 傾斜原因看起來不一樣，此部分請建築師說明？)測點二
24 大約在這個位置，測線二為何會回來，他原來是往這邊
25 走，因為這個構造體部分被分開，所以一個往右，一個往
26 左，一個持續下陷，一個又平衡回來，所以我們才會看到
27 很多牆的斷的部分出現在建築物裡面。(依據鑑定報告15
28 頁結論部分，最後一行有提到西側牆面持續傾斜、入口大
29 門柱有回正情形這句話，是否就是你剛剛解釋測線一、測
30 線二你測量兩次時間點傾斜變化的結論？)我剛開始就有
31 講，這個構造物不是RC構造，是磚造，會產生變形會因為

01 土壤問題有變化，所以才花兩次去測量，果然確實是這樣
02 的問題產生，其中又發現我們看到的裂縫加大之後這裡繼
03 續呈現，另一邊微微被拉回，就是我們看到傾斜變化的結
04 論。（提示建築師公會鑑定報告3-8、3-9頁；依據鑑定報
05 告結論，最右側是載111年6月22日鑑定相比，分別有新增
06 裂縫及裂縫增加擴大，可否說明就你所知造成這些新裂縫
07 產生及原有裂縫增加擴大原因為何？）左側部分持續微微
08 下陷，右側部分慢慢原來被拉過去的部分回穩回來，原來
09 是連結在一起，經不起兩個力量的拉扯就裂開了，這個部
10 分早期在做可能沒有去觀察到，因為磚造的裂縫很微細，
11 但一旦產生，就會變位就出來。（提示建築師報告第13
12 頁；調整項目總共有a到l另附件5-1及5-2比較表，在比較
13 表部分土木技師原來估測編號1到4關於磚牆的部分數量都
14 是載28.83及172.98平方公尺，你的鑑定部分卻分別增加
15 至73.65到147.3不等，請問這個變化調整原因為何？）兩
16 者有不同可能當時土木技師鑑定時裂縫沒有那麼多，因為
17 磚牆部分屬於這個建築物主要構造，所以你無法用修補方
18 式處理，所以要拆除之後整個砌回去，粉刷部分因為要雙
19 面，就是乘以2的面積。（提示比較表編號5；門窗拆除土
20 木技師用一式，建築師是用六樘，此部分差別為何？）
21 （提示3-6頁平面圖）這個部分是窗戶量體有門的部分，
22 及窗戶部分，我是分別是一個一個個別計算出來，樘就是
23 窗戶的一個單位。是習慣用法。（比較表項次7-1外牆防
24 水處理；此部分土木技師工會並無此項目，建築師有增加
25 此項目，原因為何？）這是構造上看法的問題，我們是建
26 物7-1的部分可以做一個底層的處理。通常外裝修山牆會
27 有一個防水層，我指的是這個防水層的部分。（此部分是
28 否會與項次7重複？）兩個工法不同，可能是設計上兩個不
29 同的差異。山牆本來就是一定要做防水。12.22這個部分
30 第七項應該是多列的，9654這個應該刪除。顯然兩個作法
31 不同。7-1有必要性的。（項次6-10樑柱裂縫填補依據土木

技師估算沒有放入，建築師有放入原因為何？)4.78非常少，是指微細的部分有做填補。)項次8在地磚更換部分，土木技師估算是2平方米，建築師的是38.13，為何會有差異？)因為建物在下陷之後地表部分有一些跟著裂開，所以我們才會編列，黃色部分是我在修理房子的時候應該要做的部分，我的作法是那個裂縫無法修補，必須要重新撤換才能讓建物繼續使用。(項次11-1至11-3編列原因？)例如我們的山牆拆除時，屋架屋脊要有支撐，這些內容是支持前面有一些要更換的部分，才有辦法繼續修復。(11-2既有設備及回復所指為何？)因為裡面我們有要搬遷，要修復需要把裡面的東西移出去暫時保存，修理完後再拿回來，等於是人工的費用，11-3此部分山牆的部分因為隔壁已經有下陷，再修回去還是下陷，需要做基礎加固才能做磚牆的回復。(你提出不同施工項目不同單價可否一次說明計算損害單價是從何處得知？)備註欄上面有說明，最主要的是全國建築師公會2022年彙編提出的單價，其他在項次6-2、6-3部分是參考2019老舊營建大宗單價部分，這是政府出版品的文件。(提示土木技師鑑定報告第4頁；系爭房屋於110年4月7日鄰地建屋開挖前鑑定系爭房屋原已有部分裂縫，及X向1/109、Y向1/126之傾斜，原因為何？)從施工第一天開始到完成，過程中應該基本上還是會受到自然環境因素影響，可能是冷熱等問題，會產生裂縫的最大因素。(所以傾斜與裂縫程度是否與建物結構比較差，及是無混凝土加固的因素有關？)那一定會有，如果以建築物在平穩情況下，沒有受到其他擾動，只要基礎穩固，可能還是有裂縫，但是不會有裂縫到見光的情況，我看到的是有見光的情況。(我們從鑑定報告傾斜率變化來看，被告開工之後傾斜率有變小，變小原因剛剛有回答到，如果傾斜率變小，對於該建物的結構穩定是否有幫助？)我個人概念，磚造建築已經被破壞裂縫再行回復回去還是瑕疵構造。以這樣的情形，雖然回正，但是結構性

與原來的結構差很多。(提示建築師鑑定報告第14頁；經建築師測量系爭房屋西側牆壁，室外傾斜率由1/220變為1/167，室內傾斜率卻為1/37、1/41，為何同一面牆，傾斜率會有如此巨大之差異？)因為這個是磚牆構造，磚牆構造在轉角強度會比較硬，整個牆面位置，底下的基礎不穩，只要有擾動，這個裂縫就會出現，因為是一面牆，山牆上面沒有構造加固情況下，這邊有牆壁拉著他，一邊沒有，就會傾斜出去。最主要還是構造的問題，土壤也不是均質的土壤，有不同的承載率。(測線一及測線三是在建築師鑑定時新增的測線，這兩條測線在前面並無土木技師現況或是損害鑑定數據，在無上開數據情況下，如何判斷這兩條測線傾斜是由被告施工造成？)因為在整體構造，土木技師測線及我們的測線都是在同一個基礎上測量，這兩個這線在不同的時間有變化，一個構造為雖然離我們興建的時間有一段距離，但是如果沒有安全的保護還是會有這樣的問題出現。624及378是第一次及第二次，第一次比較小，第二次增大，往這邊傾斜，原來的建築物斷裂之後又拉回來，明顯一個地方就是從屋脊可以看得到他的位移，山牆及中間牆壁的位置最少拉開五公分。(測線一及測線三在建築師測量前並無現況或是損害數值存在，是否有可能是在施工前就已經存在或部分傾斜的存在？)現況鑑定時鑑定人的選擇，我的選擇是把有影響的部分測量點都找出來，我先作比對點的部分處理，其他沒有比對點的部分是後續針對建築物當下做建築物情況。其他部分我也順便把它做出來，室內的部分土木技師沒有處理，我就我該做的部分全部做出來。(你的意思無法確認施工前測線一及測線三的情況嗎？)測線一在土木技師做的時候有沒有傾斜我不知道，測線三也是，但是在時間軸來看，確實是有變化。(建築師兩次測量期間，鄰房皆已完工並取得使用執照甚久，在此期間已無人施工，鄰房傾斜率仍持續有變動，如何認定是否因為被告於鄰房建物影響系爭房屋

進而造成傾斜？)當時如果有做完整擋土措施，後續變化可能不會那麼顯著，擋土做到什麼樣的情形我不清楚，我的判斷一定是土壤受干擾的情況才會有產生的裂縫及傾斜，60幾年蓋好的房子可能在隔壁建物沒有蓋好之前不會有這樣的情形，如果有的話，恐怕不會有像三個月四個月這樣的情形。(以你鑑定實務經驗，假設今日再行測量一次，是否會得到不同的數據？營造建築物產生影響是否會有一定的期限？)通常我們在建築一定要有完整的構造，如果沒有，存在的現象不會自己修復，所以我在報告裡面才会有土壤改良的部分，希望可以救回來原來安定的構造物。因為只有差40公分，已經被擾動，被擾動的土壤需要加固才能讓建物繼續存在。』等語(訴字卷二第60-72頁)。

- 3.承上鑑定報告及說明可知，被告於施工時，應有擋土及鄰損防免未能臻於完備的情況，導致系爭396號房屋坐落土地之土壤條件發生改變，進一步改變土壤側壓而使該房屋發生損害及傾斜的情形。依此，參諸前揭規定，被告既為師中工者，對於原告之建物發生的裂隙、裂縫、位移等損害，自應負損害賠償之責。而被告於起訴前申請台南市土木技師公會鑑定如上，該公會亦有指定土木技師王貽德到庭說明，然細閱其說明內容(訴字卷二第48-59頁)，並無法推翻或撼動臺南市建築師公會及吳崇彥建築師前揭鑑定及說明，實則比對台南市技師公會及建築師公會的鑑定報告可知，兩者受囑託鑑定的事項並不完全相同，後者所觸命題更廣深於前者，而被告之辯，也無法據以憑認上開建築師公會鑑定意見有何不可採納之處。被告雖認為王貽德土木技師及吳崇彥建築師皆表示於111年5月28日土木技師鑑定後不能排除其他外力因素如地震、颱風可能導致系爭房屋產生裂縫及傾斜。而系爭房屋於上開鑑定後，共計發生214次大小不等之地震(被證四)及多次颱風，依上所述，不能排除為系爭房屋損害發生之原因。故原告並無舉證系爭房屋於111年5月28日土木技師

01 鑑定後產生之損害與被告建屋之因果關係，請求被告負擔建
02 築師鑑定報告所新增之損害即無理由云云(訴字卷一第110
03 頁)，然以物之存在及狀態，本來就會受到各種內外部因素
04 的影響而改變其存在的狀態或質量，颱風或地震對於系爭39
05 6號房屋的影響，在物理原則上，本屬必然，但理論上或邏
06 輯上，也不能因為有地震、颱風的因素，就反推被告在本件
07 施工方面不存在造成屋損的因素；再觀吳崇彥建築師的前揭
08 說明可知，其對於屋損發生的原因判斷，並非建立在單一因
09 素的基礎之上，而是綜合其會勘、測量結果所為的專業判
10 斷，此由其上開說明中明確稱當時如果有做完整擋土措施，
11 後續變化可能不會那麼顯著等語，亦可領其旨髓，並可證即
12 使有其他外在因素(例如颱風、地震)介入其中，依建築師的
13 專業判斷，被告施工時的擋土措施未臻完備仍是造成本件屋
14 損的因素之一，被告自不能脫免其賠償責任。再者，針對被
15 告請求建築師會勘時測量的沉陷數據(訴字卷二第113頁)，
16 本院函請該公會提供，也經該公會114年10月23日114南市建
17 師永鑑字第327號函覆之(訴字卷二第221-231頁)。被告雖認
18 為該數據的呈現與建築師到庭說明內容相反云云(訴字卷二
19 第286頁)，但觀之建築師上開意見，乃在說明一個因擋土措
20 施未備導致土壤條件改變引發的土壤側壓改變所生的房屋房
21 屋傾斜過程，亦即系爭房屋左側、右側在一個時間段中分別
22 呈現下陷、下陷拉回等動態過程，其數據在不同節點本可能
23 會有所波動或相反而行。是被告所辯前詞，應屬其一方之片
24 面解讀，難以採納。復以，原告援引之請求權基礎包含民法
25 第191條第1項規定，該規範將此類建築事件造成的鄰損，以
26 過失推定、因果關係推定方式為立法原則，於程序法上則有
27 舉證責任倒置的效果，即被告對於其在原告之系爭房屋旁土
28 地起造建案時，對於原告發生的屋損，若無法舉證證明其無
29 過失及因果關係，即應負擔損害賠償責任。乃被告上開答辯
30 及舉證，尚難認有足以推翻前開規範的過失、因果關係推定
31 的結果，自也未達於免其賠償責任之程度。

01 4.基上：

02 (1)原告請求系爭396號房屋修復費用之認定：

03 ①被告施作建案工程時，本負有防止發生鄰損的注意義
04 務，然其應有擋土措施等防免鄰損未臻完備的情形，導
05 致原告之系爭房屋發生裂隙、傾斜的情形，則被告對於
06 施工時造成原告之該房屋損害，自應負擔賠償修復費用
07 之責任。循此，依前揭建築師鑑定報告之估算，修復費
08 用(不包含清運、其他及稅捐)為1,737,842元，扣除建
09 築師到庭說明時認屬多裂而應刪除的山牆防水處理9,65
10 4元(建築師鑑定報告附件五-修復經費概算表第2頁項次
11 7；另，建築師的說明，參見訴字卷二第65頁)，修復費
12 用為1,728,188元。再者，關於費用估算的標準，吳崇
13 晏建築師到庭說明稱：『(在鑑定報告附件5-11頁就估
14 價項目部分，蠻多引用老屋營建大宗參考表做為核算基
15 礎，但是該參考表是台南市歷史街區振興古厝辦法裡面
16 核算補助費用標準，請問引用該參考表時，是否有確認
17 系爭房屋是否符合上開條例中所述符合歷史街區區域或
18 是申請補助之條件？)我當時會引用該部分，第一系爭
19 建物是傳統三合院建築，以目前市政府都希望保留這些
20 比較傳統建築物的型態來加以保存，我的想法是以此方
21 式來提單價，而且此部分與我們一般傳統建物不同。又
22 是屋脊與我們現在的建築物不同。(所以建築師鑑定時
23 並無確認系爭建物符合該辦法所稱的歷史街區區域或有
24 沒有符合申請條件？及其所定義的歷史老屋？)我是以
25 這樣的觀念，不希望破壞，所以我才以這樣的單價提
26 列。(裡面要去使用該單價費用參考表裡面條件是在於
27 民國60年前興建完成，並經認定具有歷史文化保存再生
28 價值之建物才有適用，所劃定之歷史街區中，是在麻
29 豆、鹽水、安平的历史老屋才有適用，姑且不論系爭房
30 屋是否具有歷史文化再生價值，其竣工時間也不在60年
31 之前，如果客觀上無法適用上開單價費用參考表，是否

能以一般建物修繕方式估價其修復費用及方法？）畢竟他不是一個目前我們平常看到的建物，修繕必定是非常傳統的這些工匠才能勝任，這些人口現在也非常稀少。以目前再做歷史建築及傳統建築大約都是同一批人，不然很難找到可以修理類似建物的人。』等語，可知由於系爭396號房屋年代較為久遠（依原告所述，該房屋建是於58年底興建完成；訴字卷二第293頁），其建築材料、工法均為如今的現代建築所罕見，也因此修復上需要對於傳統建築有所了解的人，才可勝任修復的工作，材料使用的專業方面亦然。基於此特殊的情形，建築師的修復費用鑑估，部分採用老舊營建大宗單價，尚屬可採之方。

②且按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。又當事人已證明受有損害而不能證明損害之數額時，法院應斟酌損害之原因及其他一切情事，作自由心證定其數額，不得以其數額未能證明，即駁回其請求（最高法院21年上字第972號判例要旨參照）；89年2月9日修正之民事訴訟法第222條第2項之增訂，含有證明責任規範存在價值，損害額證明極度困難時，法院基於全辯論意旨及調查證據結果，仍不能獲得損害賠償額確信時，俾使權利容易實現，減輕損害額證明之舉證責任（最高法院93年度台上字第2213號判決要旨參照）。原告的系爭396號房屋建成於58年，距今已逾半世紀，其建築工法材料幾乎已成史跡，自難苛令原告具有提出完整確切之房屋損害金額的證明可能。因此，關於系爭396號房屋修復費用，以建築師鑑估的1,728,188元為基礎，應屬可以接受的參考依據，也符合民事訴訟法第222條第2項規範意旨（按，本院囑託臺南市建築師公會的鑑定事項，是整體重新鑑估修復費用，故其鑑估範圍已包含前述土木技師

01 鑑定的費用部分，因此，此之1,728,188元不可再加計
02 土木技師鑑估的380,230元，附此說明）。

03 ③再者，被告主張修復費用應予折舊，並提出固定資產耐
04 用年數表供參(訴字卷一第28、33-36頁)。按不法毀損
05 他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價
06 額；而負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
07 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請
08 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第
09 196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。次按物被
10 毀損時，債權人請求支付回復原狀所必要之費用，以代
11 回復原狀之情形，應得以修復費用為估定之標準，但以
12 必要者為限；例如：修理材料以新品換舊品，應予折
13 舊，方符合損害賠償法之原理(被害人不因侵權而受有
14 法度外之利益；此亦為西諺「Der Gebrochene Arm Dar
15 f Nicht Alstreffre Erachten(斷臂非中彩)」之展
16 現)。又關於折舊之計算，乃屬損害賠償範圍必要性之
17 認定，為適用法律層次的問題，而非單純的事實認定問
18 題。，此為損害賠償法原理之一般原則。然則，折舊是
19 指會計學上，固定資產因使用、時間經過或技術進步導
20 致的價值遞減，在財會上分期認列為費用，計算要素包
21 含成本、耐用年限及殘值，例外情況下，土地（不耗
22 損）、藝術品、歷史文物或未達一定金額的輕便設備通
23 常不提列折舊，資產重估價、使用加速折舊法或已完全
24 提列折舊但仍在使用者，亦在例外之列。民法上損害賠
25 償之債，為求公允衡平，避免法度外的得利而以會計上
26 的折舊方式計算回復原狀的費用，但會計上有其獨立的
27 原則需要循遵，究其性質，只是國際會計準則上一種會
28 計認列的公認方式，放諸民法的領域，是否在個案上均
29 可符合損害賠償法的本質與原理，非可一言斷論，也因
30 此，折舊與否，僅是民法上計算損害賠償時借用會計學
31 上的概念與計算的一種參考作法，並非不以之為度，即

有錯誤適用法律的問題。本件之例，系爭396號房屋迄今已經存在超過半世紀，會計上可屬於不在提列折舊的資產，此時在民法的損害賠償計算時，若仍參考會計準則而計算折舊，似有未適。然則，回歸前述損害賠償法的原理，在系爭396號房屋修復的實際狀況中，其使用的材料現實上不太可能以「原有」的材料年限狀態修復之，只能在市場上尋得「現有」的材料完成之，則該房屋修復結果會呈現以較為新的材料修復的情況，為避免原告就該房屋的修復因此得有法度外的利益，本院認為此時仍應依據民事訴訟法第222條第2項規範意旨，以前揭鑑估的修復費用1,728,188元的計算六成五作為修復費用，始符法旨。依此，原告就該房屋修復費用雖請求給付1,399,230元(即土木技師鑑估的380,230元加上另自行估價的1,019,000元)，但參酌以上分析說明，原告可以請求被告給付的系爭396號房屋修復費用應為1,123,322元(計算式： $1,728,188 \times 65\% = 1,123,322$ 元，元以下四捨五入)，在此範圍內，應予准許。原告逾此範圍之修復費用請求，則無所依，應駁回之。

(2)原告請求被告給付搬遷費用、租金損害及不當得利之認定：

- ①原告請求被告給付搬遷費用、租金損害原告請求被告給付搬遷費用、租金損害部分：按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生

01 此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事
02 實而已，其行為與結果間即無相當因果關係。原告雖主
03 張系爭396號房屋修復期間，原告及家人暫時遷出該處
04 所需支出之租金、搬遷費用估計約150,000元云云，然
05 房屋進行修繕期間雖是發生搬遷費用或租金支出的可能
06 條件之一，但是否屬於具有相當性的條件，仍屬有疑，
07 原告就此應負舉證之責。乃原告自陳其目前暫借住朋友
08 家，而原告於起訴時所列住居所為其配偶所有(訴字卷
09 二第293頁)，亦屬其可能暫居之處，是原告主張其需另
10 支出搬遷、租金費用云云，尚難認為具有損害發生的相
11 當因果關係，其此部分請求，難以准許。

12 ②原告請求不當得利部分：按無法律上之原因而受利益，
13 致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明
14 文。是根據民法第179條之規定，不當得利返還請求權
15 之成立，須當事人間有財產之損益變動，即一方受財產
16 之利益，致他方受財產上之損害，且無法律上之原因。
17 即不當得利返還請求權之成立，以返還義務人無法律上
18 之原因而受利益為前提要件。主張不當得利請求權存在
19 之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責
20 任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受
21 有損害。另土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，
22 營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，
23 應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者，得請求
24 償金，民法第792條定有明文。由該條立法理由：「各
25 土地之所有人，在其疆界或其近旁修繕建築物者，應許
26 使用土地，否則應於疆界線上酌留空地，備日後修繕之
27 用，棄地既多，於經濟上所損失實大，故應於鄰地之所
28 有權，略加制限，以防其弊」觀之，並參酌民法相鄰關
29 係本重在相互利害之調和，不宜使土地所有人負過重之
30 容忍義務，民法第792條所謂「有使用之必要」，係指
31 除使用鄰地外，即無以完成其營造或修繕建築物之工作

而言，須就營造或修繕之規模、其社會價值、緊急性、鄰地之利用狀況、所受損害之性質、程度、有無其他方法及當事人間其他各種相關情事斟酌比較定之。原告雖主張被告施工時，其鷹架無權占用系爭土地及房屋上方，受有相當於租金之不當得損害約150,000元云云，然以，被告施工時架設的鷹架，係依照建築技術規則建築設計施工編的第八章施工安全措施(第四節施工架、工作台、走道)所為的義務，觀之卷附現場照片、位置圖可知(調字卷第68、77、88頁；建築師鑑定報告附件三第1頁)，被告所為施工的建案位置與原告之系爭396號房屋相互緊鄰，被告為達於前揭建築技術規則的安全措施要求，必然要有架設施工架(鷹架)的作為，其所設置鷹架現實上不太可能不占用到系爭396號房屋的上方空間；本院衡酌被告未使用該房屋上方空間進行搭設鷹架等營造行為，無法善盡其功安全措施作為、原告容忍被告使用該房屋上空間所生不便不利、損害程度等情，認被告主張本件有民法第792條規定的適用(訴字卷一第28-29頁)，應屬可採。既此，被告之使用系爭396號房屋及其坐落土地之上方空間設置鷹架，應認有法律之依據(原因)而不構成不當得利。從而，原告請求被告給付不當得利150,000元，尚難准許。

5.被告主張原告於111年1月5日通知被告施工造成其損害後，被告旋分別於1月22日、25日、2月12日多次委請廠商進場修繕，原告均臨時藉故不配合，放任損害之擴大，亦屬造成損害之原因之一，故原告就系爭房屋受損情形與有過失，應減輕被告賠償責任云云。乃損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。基於過失相抵之責任減輕或免除，法院對於賠償金額減至何程度，應斟酌雙方原因力之強弱與過失之輕重以定之。又此項規定，旨在考量損害發生、擴大的各個原因力因素，以求賠償結果的公允，故仍以被害人對於損害發生或

01 擴大具有認識的可能性為前提，否則反可能對被害人課以超
02 過其能力範圍的注意義務，進而發生減少賠償金額的效果的
03 不公平結果。依此，原告之發生屋損後，已與被告產生事實
04 上、法律上之利害關係，且房屋損害的肇因及其衍生的後續
05 問題，事涉建築領域專業，原告未讓被告進行修復，除在基
06 於利害關係上可能發生的不信任關係有以致之外，原告本身
07 也缺乏專業知識可供其判斷被告之進行修復是否屬於適切合
08 法的方式，實難認為原告就此有何應注意、能注意而不注意
09 的情形，自不能認為原告有與有過失的情事。因此，被告認
10 為本件原告具與有過失云云，應有誤會，尚無足採。

11 6.綜上，原告所得請求之損害賠償金額為1,123,322元。

12 (三)按債權人得隨時受取提存物。債權人關於提存物之權利，應
13 於提存後十年內行使之，逾期其提存物歸屬國庫。非依債務
14 本旨或向無受領權人所為之清償提存，其債之關係不消
15 滅。。民法第329條前段、第330條、提存法第22條分別定有
16 明文。被告於112年7月19日，因本件損害賠償紛爭而依臺南
17 市建築爭議事件處理及評審自治條例第10條規定，辦理清償
18 提存570,345元乙節，有本院112年度存字第000551號提存書
19 在卷可查(訴字卷一第501頁)。觀之該提存書，提存物受取
20 權人為本件原告，依上揭規定，原告於斯時起10年內可隨時
21 受取該提存物即570,345元。又依上開提存法第22條規定之
22 反面解釋可知，依債務本旨所為之清償提存，其債之關係消
23 滅；若債權人主張債務人之提存不符合債務本旨，僅屬一部
24 清償，則符合債務本旨之部分，有消滅債之關係的效力(另
25 參：孫森焱，「民法債編總論-下冊」，99年3月修訂版，第
26 1083頁)。原告本件訴之聲明，係依據民法侵權行為之法律
27 關係所為的金錢之債，其實體法上可以請求的賠償金額為1,
28 123,322元，而被告所為上開清償提存亦屬金錢之提存，解
29 釋上為被告對於原告所為的金錢清償，參諸上揭規定及說
30 明，該提存應屬符合債務本旨的清償提存，已發生一部清償
31 的效力。因此，原告所得請求之賠償1,123,322元，應扣除

01 被告已清償而該部分債務已消滅的570,345元，從而，原告
02 請求被告給付552,977元，為有理由。逾此範圍之請求，則
03 不准許。

04 (四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1、2
09 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
10 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
11 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約
12 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233
13 條第1項及第203條所明定。原告請求被告給付前開金額，未
14 定有給付之期限，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌
15 日即112年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
16 之遲延利息，自為法之所許(送達證書可參：調字卷第181
17 頁)。

18 (五)綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付552,
19 977元及自112年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5
20 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則應
21 駁回。

22 四、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
23 勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許之。
24 至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依，應併予駁
25 回。

26 五、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列。

29 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
30 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 4 月 9 日

民事第四庭 法官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

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

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日

書記官 彭蜀方