臺灣臺北地方法院民事判決

106年度建字第345號

原　　告　賴妙閨

訴訟代理人　洪育麟

　　呂承璋律師

被　　告　國廷建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李樹枝

訴訟代理人　劉智園律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109 年3 月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣捌拾貳萬陸仟玖佰柒拾肆元，及自民國一百零六年六月二十八日起至清償日止，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十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告預供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣捌拾貳萬陸仟玖佰柒拾肆元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第1 項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）3,680,990 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息」，嗣於民國106 年12月20日當庭捨棄民法第794 條之請求權基礎，並於109 年3 月12日具狀變更上開訴之聲明如後所示（見本院卷㈠第78頁背面；卷㈡

第208 、211 頁，詳本件判決實體事項原告主張部分之聲明），核屬減縮應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：其為坐落臺北市○○區○○段○○段000 號地號土地及其上同地段535 建號（門牌號碼：臺北市○○區○○街00號4 樓）房屋（含頂樓加蓋，下稱系爭房屋）之所有人，而被告於99年間在系爭房屋旁興建地上15層、地下7層之大樓（下稱系爭工程），然因施作地下停車場坡道工程不當，且未對鄰接建物即系爭房屋設置防護傾斜或倒壞等措施，違反建築法第1 條、第69條、建築技術規則建築構造編第2 章第1 節第62條規定，致系爭房屋傾斜率增加、結構受損，其原有牆面、天花板出現滲水、龜裂、位移等情形，如欲修復，費用估計為801,266 元；又因系爭房屋傾斜率加劇，原告受有交易價值貶損共915,281 元之損失；且系爭房屋乃供作居住使用，倘嗣後該處進行修繕，原告尚須另外支付搬遷、租金等費用計15萬元，以上共計1,866,547元（計算式：801,266 元＋915,281 元＋15萬元＝1,866,547元），扣除原告已受領被告就系爭工程所生鄰損提存之金額449,907元，被告應賠償原告1,416,640 元（計算式：1,866,547 元－449,907 元＝1,416,640 元）。為此，爰依民法第184 條第1 項前段、第184 條第2 項、第191 條之3 規定，請求被告負損害賠償之責任等語。並聲明：㈠被告應給付原告1,416,640 元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：其於系爭工程施工前，已依法調查鄰屋現況並作成鑑定報告書，嗣於知悉系爭房屋受有損害後，即於105 年1 月11日、同年2 月22日由原告之子洪育麟指定臺北市建築師公會就系爭房屋進行勘驗以確定系爭工程鄰損範圍，並由該公會於105 年4月11日作成鑑定報告（下稱系爭第1

次鑑定報告），該時被告已完成系爭工程之全部結構體，亦經此次鑑定結論敘明系爭房屋無安全疑慮，僅須修繕因施工所致之水漬等損害，其修復金額計為449,907 元，被告業將上開金額提存於本院提存所，可知系爭房屋因系爭工程所受之損害範圍及修復金額均已鑑定，且經被告賠償無訛。又台北市土木技師公會雖於107 年8 月10日經法院囑託作成鑑定報告（下稱系爭第2 次鑑定報告），但本件既無系爭房屋傾斜率之前後完整資料可供比較，該屋外觀亦無明顯改變，且有因房屋老舊、屋頂加蓋、地震、颱風等因素造成傾斜之可能，則系爭房屋是否係因系爭工程而產生傾斜，尚無從認定，又系爭第2 次鑑定報告距前次鑑定報告作成時間相隔已久，其是否較能呈現系爭房屋損害之變化及差異情形，亦存疑慮。再者，系爭房屋為屋齡高達40年餘年之老屋，早逾耐用年限，經長久使用後，產生裂痕或輕微傾斜等自然耗損情形，要屬合乎常態，並非瑕疵，自不影響交易價格而無所謂交易價值貶損可言；其頂樓加蓋部分屬於違章建築，即將拆除，復不具任何交易價值。此外，原告就其租金損害之範圍，迄未能提出任何具體事證以實其說，其前揭請求均無理由。倘認被告仍應負損害賠償責任，其中第2 次鑑定報告既已估定非工程性補償費用為72,974元，即可以此作為系爭房屋交易價值減損之金額，而系爭房屋為加強磚造，且有頂樓加蓋，造成整棟公寓荷重增加，更有因拆除頂層加蓋加劇毀損之虞，足見系爭房屋之損害，原告具與有過失，而應負2分之1之過失責任等語。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願提供現金或等值之臺灣土地銀行無記名可轉讓定期存單為擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

系爭房屋為原告所有，而被告於系爭房屋旁施作地上15層、地下7 層之大樓新建工程（即系爭工程）時，造成鄰損爭議，經委請臺北市建築師公會鑑定，該會於105 年4 月11日作成系爭房屋施工損鄰鑑定〔安全及修復鑑估〕報告書（即

系爭第1次鑑定報告），同時估算建議修復方法之費用為449,907 元；又被告於106年6 月16日以原告為提存物受取權人，提存449,907 元於本院提存所，並經原告受領在案等情，為兩造所不爭執，並有系爭房屋之土地、建物登記第一類謄本、系爭第1 次鑑定報告、本院106 年度存字第4562號提存書在卷可稽（見本院106 年度北司調字第699 號卷，下稱北司調卷，第6 至11頁；卷㈠第21、73至74、80至113頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張被告於系爭工程期間未對鄰房施作相關防護措施，致原告所有之系爭房屋發生傾斜、結構受損，並因此受有房屋交易價值減損及另行支出房屋租金等損害，被告應負賠償責任等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：㈠原告依民法第184 條第1項前段、第184 條第2項、第191 條之3 規定，請求被告負損害賠償責任，有無理由？㈡原告就系爭建物受損情形，是否具與有過失？㈢原告得請求之損害賠償金額為若干？茲分述如下：

㈠被告應否負損害賠償責任部分：

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條定有明文。次按建築物在施工中，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條亦有規定，又建築技術規則建築構造編第2章基礎構造第1節第62條復明定：「基礎設計及施工應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物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工」，上開民法及建築法規既係以保護相鄰關係中鄰地地基及工作物之安

全，維持社會之公共利益，避免他人遭受損害為目的之法律，如有違反，自應按上開規範旨趣，依民法第184條第2項規定，對被害人負侵權行為之損害賠償責任（最高法院100年度台上字第1012號判決意旨參照）。

2.經查，被告為系爭工程之起造人，在原告所有之系爭房屋旁施作大樓新建工程等情，為兩造不爭執之事實。而被告開始施作系爭工程後，兩造產生鄰損爭議，乃由被告委請臺北市建築師公會鑑定，經鑑定人現場會勘並比對原現況鑑定平面圖及照片後，發現系爭房屋因被告施工，其平頂、天花板及牆面等處，新增水漬、裂縫、積水及位移等情形（詳如附表編號1至5所示），有系爭第1次鑑定報告在卷可參（見北司調卷第6至11頁、本院卷㈠第80至113頁）。又被告於施作系爭工程前，於99年間經中華民國建築技術協會進行現況鑑定，當時系爭房屋測點7-1傾斜值為向左傾1公分，其東西向傾斜率為1/833（此經系爭第2次鑑定報告說明應為1/816始為正確），嗣被告進行系爭工程施作後，原告復於本件訴訟中聲請台北市土木技師公會鑑定，經測量系爭房屋於107年6月6日之測點7東西向傾斜值為向右傾斜2.3公分，傾斜率為1/355；測點7-1之東西向傾斜值為向左傾3.7公分，傾斜率為1/219；測點7-2之南北向傾斜值為向右傾5.8公分，傾斜率為1/140，有系爭第2次鑑定報告在卷可參（另置卷外，見該鑑定報告第3至4、19頁），可知前揭現況鑑定報告雖無系爭房屋之南北向垂直傾斜資料可供比對，然系爭房屋測點7之東西向垂直傾斜率數值確由1/816增加至1/355，顯示系爭房屋之傾斜率確有增加，亦據系爭第2次鑑定報告敘明在卷（見該鑑定報告第3至4頁）。此外，系爭房屋另新增如附表編號6至10所示之地坪滲水下陷、天花板下塌、牆面裂縫等損害情形（見系爭第2次鑑定報告第3、21頁）。綜前，原告主張系爭房屋於被告進行系爭工程後，產生如附表所示之損害情形，且其傾斜率亦有增加等語，即非無據。

3.關於造成系爭房屋上開損害之原因，系爭第2 次鑑定報告結

果認為：「國廷建設股份有限公司（即被告）於施工前，拆除系爭建物（即系爭房屋）原本為連棟之右側房屋，系爭建物之左側房屋被拆除時，對系爭建物當有相當的影響，諸如震動對房屋之穩定不利。又因系爭建案進行大樓地下室深開挖緊鄰系爭建物，深基礎開挖甚易造成開挖區四周內外側壓力不平衡，導致系爭建物後側土壤因而產生不均勻沉陷變位，進而造成系爭建物發生傾斜。系爭建物原為四層建物，因屋頂加蓋一層，當會增加建築物重量，使基礎受力加大；高度增高於颱風地震時加劇傾倒力矩，當多少會增加傾斜傾害……認為系爭建物4樓及屋頂加蓋損害，其主要原因為系爭建物鄰近國廷建設公司建案施工所造成」，堪認被告施作系爭工程及深挖地下室，為造成系爭房屋受有如附表所示損害及增加傾斜度之主要原因，是被告施工行為與原告之該屋所受損害間具有因果關係甚明。至被告雖辯稱系爭房屋於第2次鑑定後所增加之損害情形，應係該屋老舊且有頂樓加蓋，原告亦未善盡管理維護責任所致，然被告施工行為係造成該屋損害之主要原因，業如前述，且其間復無大型地震或足以使系爭房屋基礎產生傾斜之因素存在，被告前揭所稱縱認有理由，亦屬原告是否具與有過失之問題（詳參後述），自無從據以認定被告就前揭損害毋庸負責。

4.從而，被告負責系爭工程之實際施作，其施工如有妨礙鄰房之安全者，即應作必要之措施，以防止損害於他人，惟其仍怠於防患致對系爭房屋造成上開損害，復未舉證證明並無過失，因認原告以首揭民法規定請求被告負損害賠償責任，核屬有稽。至原告雖另主張被告違反民法第191條之3規定，惟該條所規範之主體為經營一定事業或從事其他工作或活動之人，其工作或活動之性質或其使用之工具或方法有生損害於他人之危險者，例如工廠排放廢水或廢氣，筒裝瓦斯廠裝填瓦斯、爆竹廠製造爆竹、舉行賽車活動、使用炸藥開礦、開山或燃放焰火等（本條立法理由參照），而被告興建大樓之工作性質本身，尚非必然具有損害他人之危險性，故應無從

逕予適用民法第191條之3之規定，併此指明。

㈡原告就系爭建物受損情形是否具與有過失部分：

1.按損害之發生或擴大，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。本規定旨在謀求加害人與被害人間之公平，倘被害人於事故之發生或損害之擴大亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過苛，因賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權，而所謂被害人與有過失，只須其行為為損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當（最高法院103年度台上字第496號判決、107年度台上字第1854號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房屋屋齡約50餘年，而原告於系爭房屋4樓頂樓平台加蓋增建物，屬違章建築，經法院判決拆除等情，有本院100年度訴字第1785號判決在卷可稽（見本院卷㈡第27至33頁），原告就此情亦未爭執，堪信為真。又就系爭建物之受損原因，系爭第2次鑑定報告亦認：「建物頂層加蓋，使建物基礎荷重增加，基礎底下土壤受壓力增大；而高度增高，致使建物受風面壓力增大，兼以屋齡老舊等因素，會減少系爭建物抵抗外力之強度，加劇建物傾斜損害，如遇颱風地震等外在因素，不排除連帶會造成4樓以下各層之損害，惟經比對施工前社團法人中華民國建築技術學會現況鑑定報告書，鄰近標的物工地國廷建設股份有限公司（即被告）之施工應是系爭建物造成損害之主要原因。有關損害負擔之比例為何乙事，經研判，以系爭建案施工影響之權重最大，其次為屋頂加蓋非原設計之樓層，再次為屋齡與自然因素」，可見系爭房屋之頂樓加蓋及屋齡因素雖非造成損害之主要原因，但有助損害之發生及擴大，確屬損害成因之一，堪認原告就系爭建物受損情形顯具與有過失甚明，則原告主張其全無過失云云，不足採信。本院審酌前揭鑑定報告之意見，再綜合考量雙方過失情節及程度等一切情狀，認被告與原告對本件損害發生原因之分擔比例應分別以80％、20％為允當，

被告應負擔之賠償金額（詳參下述）即應依上開規定按此比例減輕之。

㈢被告應賠償之數額部分：

1.系爭房屋損害之工程性修復費用：

⑴按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1 項、第3 項及第215 條分別定有明文。且我國民法損害賠償之方法，以回復原狀為原則，金錢賠償為例外，故原則上被害人應請求債務人回復原狀，惟若回復原狀由債務人為之，對被害人可能緩不濟急或不能符合被害人之意願時，為期合乎實際需要，並使被害人獲得更周密之保障，始例外准許被害人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀（最高法院92年度台上字第1980號判決意旨參照）。準此，原告所有之系爭房屋因被告施工行為造成傾斜度增加及如附表所示之各項損害，被告應就原告所受損害負賠償責任，業經認定如前，則依上說明，原告請求被告給付回復原狀所必要之費用，自屬可取。

⑵經查，系爭房屋因施工所受損害，其中附表編號1至5部分，經系爭第1次及第2次鑑定報告認定修復費用為449,907元（見本院卷㈠第91頁、系爭第2次鑑定報告第36頁）；另附表編號6至10部分，則經系爭第2次鑑定報告認定修復費用為278,385元（見系爭第2次鑑定報告第36頁），審酌上開鑑定報告均已依其專業敘明具體之修補方式、各該合理費用及估算基準，尚無顯然不可信之情事，且被告亦僅否認其應負擔新增損害部分即附表編號6至10之賠償責任（就此本院已認定被告仍須負責，詳參前述），但就該估價金額並未見有何具體爭執，並已按系爭第1次鑑定報告之估價結果提存金額，因認前揭鑑定報告所估算之維修金額為可採，故上開工程性損害修復費用合計為728,292元（計算式：449,907＋27

8,385＝728,292元）。

2.租金費用部分：

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條前段定有明文。本件原告主張因系爭房屋受有損害，其須對該屋進行修繕施工約5個月，而有另行租屋居住之需求，故以月租3萬元計算，共將支出15萬元（計算式：3萬x5月＝15萬元）之租金費用云云，並舉信義房屋租金投報率參考資料為憑（見北司調卷第14頁）。惟查，系爭第1次鑑定報告認為系爭建物尚無安全疑慮，僅須修復因被告施工所致之水漬損害等語（見本院卷㈠第83頁），系爭第2次鑑定報告亦認：「系爭建物（即系爭房屋））除屋頂女兒牆柱（柱上方無承載物）有裂縫外，目視其他外露主要結構梁、柱、樓板，尚未發現較大裂縫等損壞，初步研判標的物目前尚無立即安全之疑慮」、「依據台北市土木技師公會編訂、臺北市政府工務局審定『臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊』，惟有因房屋損害致無法居住或損害情形有危險顧慮時，才估算搬遷及租金費用」，因而並未估算本件租金費用等情（見系爭第2次鑑定報告第5頁），均無足認定系爭房屋有何無法居住之立即危險。再觀諸該等鑑定報告所列明之修補方法，多屬局部天花板或牆面之修補，亦難逕認達無法居住之程度。此外，原告亦未提出其他舉證說明其因系爭房屋所受損害須修繕達5個月之久，並將因此支出15萬元之租金等情，是原告請求被告給付此部分費用，洵屬無稽。

3.系爭房屋之交易價值貶損部分：

⑴按物被毀損時，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。又損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內，故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之

交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。而所謂非工程性補償，參酌臺北市土木技師公會鑑定手冊所載，係以房屋之傾斜率（即有無超過1/200）為參考指標及影響因素，以供計算價值減損程度，與依市場機制反應估算之不動產交易價值減損，兩者賠償項目相同，僅係估算方式不同而已，自不得重複請求。

⑵又按侵權行為賠償之標準，應調查被害人實際上損害如何，以定其數額之多寡。又物因侵權行為而受損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準（最高法院103年台上字第937號判決意旨參照）。原告雖主張其曾於103年8月15日向被告請求賠償，並以系爭第1次鑑定報告為據（見本院卷㈠第83頁），然依該鑑定報告第8點所載，固可知原告有上開日期有向建管處陳情之事實，惟此究與向被告請求之情形有別，原告又未提出其他於起訴曾向被告為請求之具體事證，是本件仍應以起訴時（即106年6月20日）為計算市價之基準時點，原告主張以103年8月15日為計價時點，難認可採，合先敘明。

⑶經查，系爭房屋因被告施作系爭工程過失導致傾斜率增加及受有如附表所示之損害，縱經修復，亦較於正常無瑕疵不動產而言，仍有價值減損之現象，價格日期於106年6 月20日時，系爭房屋之交易價值減損為867,809元等情，經本院依原告聲請囑託連邦不動產估價師聯合事務所進行估價鑑定，並據該所做成連邦估價第00000000號估價報告書存卷可參（下稱系爭估價報告，置卷外）。衡諸系爭估價報告係經現況勘察，參考影響價格形成因素之經濟面、市場面、政策

面，並分析不動產市場概況、區域因素、系爭房地個別因素、最有效使用及土地增值稅預估，以比較法及收益法、成本法、折現現金流量分析法等進行估價，均本於專業規則，詳述其鑑定所憑事實、過程、方法及依據，進而得出前揭估價結論，要屬可採。

⑷被告雖辯稱：系爭房屋之損害為老舊所產生之自然情形，不屬瑕疵，且系爭估價報告重復估算修復費用云云。惟查，系爭房屋因被告施工受有損害，縱因該屋加蓋或老舊問題擴大損害，亦與該等損害為自然產生之情形有別，此經認定如前，故系爭房屋自屬瑕疵不動產無訛。而不動產發生瑕疵問題後，市場價值可能下跌，修復後市場價值可能回升，但亦有可能無法完全恢復至瑕疵問題前之價值水準，故所謂「瑕疵價值減損」，包含「修復費用」，指修復瑕疵問題所須支出之實際費用，及「汙名價值減損」，係指不動產發生瑕疵問題後投入修復費用進行修復，仍無法恢復至瑕疵發生前價值水準之差額。又受瑕疵損害之不動產經過修復後，仍受到瑕疵損害之殘餘效果影響，而產生之市場價值減損現象，即稱之「交易性貶值」。而系爭估價報告所評估者系爭房屋之「瑕疵價值減損」金額，包括汙名價值減損及修復費用，此修復費用又與系爭第2次鑑定報告所列之修復費用不同等節，業經系爭估價報告論述明確（見系爭估價報告第69至75頁），亦難認有何重複計價之問題，被告上開所辯，要無可採。

⑸被告又稱：系爭房屋之頂樓加蓋即將拆除，並無交易價值，且系爭房屋之房屋及土地應分開估算價格云云。惟查，系爭房屋為4層樓之區分所有建物，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定及市場交易習慣，房屋應連同其基地一併出售，不得分離而為移轉或設定負擔，故本件亦無從就系爭房屋4樓建物、頂樓加蓋及土地分別估價，此經系爭估價報告敘明在案（見該報告第4頁）。又系爭房屋頂樓加蓋部分，雖屬未經登記之不動產，但在市場上仍具相當經濟價值，仍非不得

透過轉讓事實上處分權為交易，難認全無交易價值可言，又該建物雖曾經法院判決拆除，惟其迄今猶現實存在，被告雖爭執該加蓋部分之未來處理將對系爭房屋之交易價格產生影響，然就此並未舉出任何具體證據以供參酌，要難逕認屬可採。故被告此部分所辯，亦屬無稽。

⑹被告再稱：本件應以系爭第2次鑑定報告所列之非工程性補償72,974元為本件之交易價格貶損基準云云。查，因系爭建物南北向測點7-2之傾斜率為1/140，大於1/200，故鑑定人依臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所定標準，除工程性修補費用外，依補償率4.29%計算，額外加列非工程性補償費用72,974元等情，固有系爭第2次鑑定報告可參（見該鑑定報告第4、20頁）。然上開非工程性補償費用及瑕疵建物之交易價格貶損為相同賠償項目，僅估算方式不同，已詳前述，審酌系爭估價報告已就系爭房屋之交易價值減損金額，考量其個案情形，並綜合各種估價方法，始獲致估價結果，尚非僅以單一補償率逕為估價，因認較系爭第2次鑑定報告所估列之非工程性補償金額為可採。又原告既得請求系爭房屋之交易價值減損867,809元，則即不能再重複請求前揭非工程性補償金額72,974元，自不待言，附此敘明。

4.據前各節，被告應賠償之金額為工程性修復費用728,292元及交易價值減損金額867,809元，共計1,596,101元，而被告就損害賠償責任應負擔之比例為80%，則其應負擔之損害賠償金額為1,276,881元（計算式：1,596,101×0.8＝1,276,881元，元以下四捨五入）。又被告已提存其中部分金額449,907元，並經原告領取完畢，此經兩造陳明一致，故此部分金額業生清償之效力，應予扣除。從而，被告應給付原告826,974元（計算式：1,276,881－449,907＝826,974元）

㈣遲延利息之認定：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229 條第1項、第2 項定有明文。又遲延之債務，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5%，亦為民法第233 條第1 項前段、第203 條所明定。查本件給付無確定期限，而起訴狀繕本於106年6 月27日送達予被告（見北司調卷第17頁送達證書），依前揭說明，原告請求被告給付826,974元部分，既有理由，自得請求自上開起訴狀繕本送達被告之翌日即106 年6月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求被告給付826,974元，及自106 年6 月28日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求為無理由，應予駁回。又就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

工程法庭　　法　官　劉娟呈

以上正本係照原本作成。

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。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　　109　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　周慈怡

附表：

編號	系爭房屋損害情形	備註
1	牆面磁磚破損粉刷脫落	系爭第1次鑑定報告

	（屋內觀測點1）	時已存在
2	頂版牆與樑粉刷剝落 （屋內觀測點2）	系爭第1次鑑定報告時已存在
3	頂版牆與樑粉刷剝落 （屋內觀測點3）	系爭第1次鑑定報告時已存在
4	頂版牆與樑潮濕水漬粉刷剝落 （屋內觀測點4）	系爭第1次鑑定報告時已存在
5	頂版牆與樑潮濕水漬粉刷剝落 （屋內觀測點5）	系爭第1次鑑定報告時已存在
6	地坪木板潮濕水漬滲水下陷 （屋內觀測點6）	系爭第2次鑑定報告時新增
7	地坪木板潮濕水漬滲水下陷 （屋內觀測點7）	系爭第2次鑑定報告時新增
8	天花板下塌 （屋內觀測點8）	系爭第2次鑑定報告時新增
9	木板地坪下陷 （屋內觀測點9）	系爭第2次鑑定報告時新增
１０	牆面木材材料裂縫 （屋內觀測點10）	系爭第2次鑑定報告時新增