臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第342號

原　　告　林燕玉

000000000000000000

　　招羿安

　　張文雄

共　　同

訴訟代理人　黃清濱律師

複　代理人　李冠廷律師

被　　告　達麗建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝志長

被　　告　寶信營造股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張永富

共　　同

訴訟代理人　廖政雄

　　許睿平

被　　告　陳廷杰即陳廷杰建築師事務所

000000000000000000

訴訟代理人　陳信立

　　連元龍律師

　　陳瓊苓律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告張文雄新臺幣肆萬柒仟伍佰參拾參元，及自民國一百零七年八月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣肆萬柒仟伍佰參拾參元為原告張文雄預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告林燕玉、張文雄、招羿安（下合稱原告，如單指其一，各以姓名稱之）以其等所有房屋因鄰地建案施工受損，依民法第184條第2項、第191條第1項本文、第185條、第794條之規定（見本院卷㈠第6-8頁），請求被告達麗建設事業股份有限公司、寶信營造股份有限公司、陳廷杰即陳廷杰建築師事務所（下合稱被告，如單指其一，依序以達麗公司、寶信公司、陳廷杰稱之）連帶賠償損害。嗣於訴訟中追加民法第184條第1項前段、第188條之規定為請求權基礎（見本院卷㈡第552頁）。核原告所為訴之追加，既係本於原訴所主張施工損鄰之同一基礎事實，與民事訴訟法第255條第1項第2款規定即無不合，應予准許。

二、原告主張：林燕玉係臺北市○○○路○段000巷00號3樓（下稱27號 3樓）房屋所有權人，招羿安與訴外人招羿如係同號4樓（下稱27號4樓）房屋所有權人（應有部分各1/2），張文雄則係同巷21弄8號4樓（下稱8號4樓）房屋所有權人（前述3戶房屋下合稱系爭房屋）。達麗公司於104年12月29日在臺北市信義區永吉路一小段進行達麗101建案第二期工程（下稱系爭建案），為系爭建案起造人，寶信公司（與達麗公司下合稱達麗公司等2人）為系爭建案之承造人，陳廷杰為設計及監造人。系爭建案開工後，附近住家疑有建築傾斜、牆面受損等情形，經寶信公司委託臺北市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定（下稱開工後鑑定），作成106年8月4日鄰房損害之安全及補強鑑定報告書（下稱106年鑑定報告），土木技師公會復依臺北市洪健益議員（下稱洪健益議員）所請出具補作鑑定報告，依各該鑑定報告所載，系爭房屋施工前後傾斜率變化極大，越靠近系爭建案之房屋，傾斜率變化越大，離系爭建案越近，地下土層疏鬆區分佈越

密集，系爭建案之進行，與系爭房屋之損害間，顯具相當因果關係，被告應賠償伊等所受如附表1所示之損害。爰擇一依民法第184條第1項前段、第2項（違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、第130條之2規定）、第191條第1項本文，及第188條之規定，請求寶信公司賠償；擇一依民法184條第1項前段、第2項（違反建築法第69條規定）、第191條第1項本文、第794條，及第188條規定，請求達麗公司賠償；擇一依民法第184條第1項前段、第2項（違反建築師法第19條、建築技術規則建築構造編第62條規定），及第191條第1項本文之規定，請求陳廷杰賠償；並依民法第185條規定，請求被告負連帶賠償責任。另聲明：㈠被告應連帶給付林燕玉新臺幣（下同）293萬1717元、招羿安184萬元、張文雄69萬3829元，及均自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱法定遲延利息）；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告分別以下列情詞置辯，並均聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈠達麗公司等2人：

1. 林燕玉拒絕配合104年間系爭建案開工前之27號3樓房屋現況鑑定（下稱開工前鑑定），缺乏比較施工前後狀況之基礎，補作鑑定報告即不足採。又土木技師公會鑑定人於106年6月26日進行開工後鑑定，27號3樓及27號4樓「無損害」之鑑定結果經林燕玉及招羿安於鑑定當下簽名確認，顯見該2戶房屋未因系爭建案之施工受有損害。且該2戶房屋於開工後鑑定之觀測點位T45，在施工前原已向右傾斜1/98（面對建物觀測點位，向右傾斜），施工後回正為1/106，依一般工程經驗，傾斜之方向應朝向開挖之基地，而系爭建案之開挖基地係在房屋後側，房屋卻向右傾斜，上開房屋之傾斜，應係99年5月3日完工鄰房即臺北市○○區○○○路0段000巷00號雄贊大樓之沈陷現象所引起，與系爭建案無關。縱然有關，

依臺北市建築工程施工損壞鄰房鑑定手冊（下稱北市損鄰鑑定手冊）無需估算補償費用，亦無交易價值減損，林燕玉復無相當於租金之損害。

2.8號4樓房屋之觀測點位為T3、T4、T8，其中T3原向右傾斜1/143，施工後扶正為向右傾斜1/167；T4由向左傾斜1/194扶正為向左傾斜1/197；T8由向左傾斜1/242扶正為向左傾斜1/293。依前所述一般工程經驗，該屋之向左傾斜，顯與系爭建案無關。又8號4樓房屋於67年11月25日興建完成，其地下室開挖位置及範圍為主建物坐落之後側之一半，載重本為前輕後重，再加以頂樓違法以鋼筋混凝土增建，造成載重分配不均勻，致使房屋向後傾斜，該傾斜與系爭建案無關。縱然有關，依北市損鄰鑑定手冊既無需估算補償費用，即無交易價值減損。況106年鑑定報告已載「經現場勘查結果，鑑定標的物梁、柱主結構體並無產生顯著結構裂損情況」，更見8號4樓房屋並無受損。張文雄請求賠償，同無理由。

㈡陳廷杰：伊依相關建管法令規劃設計系爭建案，經建築主管機關審查，准予核發建築執照，並無原告所稱未依建築法規設計情事。又建築師法第18條明定建築師之監造事項，不包含指導施工方法及檢查施工安全，系爭建案之實際施作工程者既為寶信公司，伊無庸就本件「施工」損鄰疑義負侵權責任。系爭房屋於系爭建案施工前之傾斜率已有大於標準值1/200之情形，施工後，又發現並非朝系爭建案傾斜，且均產生回正現象，系爭建案施工應未造成系爭房屋傾斜率擴大或惡化，亦未造成原告原有總財產減少。況8號4樓房屋地下室基礎範圍僅佔主建物坐落範圍之一半，現況竟有以鋼筋混凝土增建頂樓之違章建築情形，必然影響原建物之載重及結構，方生房屋向右、向後傾斜，顯非系爭建案施工行為所致。原告請求伊賠償，均屬無據。

四、查，林燕玉係27號3樓房屋所有權人，招羿安與招羿如為27號4樓房屋共有人（應有部分各2分之1），張文雄則為8號4樓房屋所有權人，達麗公司為系爭房屋相鄰土地之系爭建案

之起造人及基地其一所有人，寶信公司為承造人，陳廷杰為設計及監造人，系爭建案於施工前之104年間曾就鄰房進行現況鑑定（即開工前鑑定），於施工中之106年間另就損鄰進行鑑定（即開工後鑑定），嗣又依洪健益議員召開之106年8月11日鑑定說明會結論而對林燕玉之27號3樓及張文雄之8號4樓補作鑑定等情，有建物登記第一類謄本、104建208號建造執照、104年鑑定報告、106年鑑定報告、土木技師公會16年9月12日北土木技字第10630001384號函及總表可稽（見本院卷㈠345頁、卷㈡第9頁、卷㈠第311至314頁、卷㈠第113至309頁、卷㈠第42至43頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、原告主張系爭建案之施工損壞其等所有之系爭房屋，被告應依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項本文、第188條、第185條、第794條之規定，連帶賠償如附表1所示之損害，為被告所否認，並以前詞置辯，茲查：

㈠按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條第2項定有明文。又建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第62條1項分別規定：「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。」、「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。」，建築師法第19條亦明定：「建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任；其受委託監造者，應負監督該工程施工之責任，但有關建築物結構與設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。當地無專業技師者，不在此限。」，經核前揭建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第62條1項之規範目的，乃在避免建築物施工時危害鄰房安全，以保障鄰房所

有權人之權益，而建築師法第19條則在明定建築師之設計及監造責任，以確保建築物之施工品質，防免發生鄰損事件，自均屬保護他人之法律。另參建築法第89條規定：「違反第63條至第69條及第84條各條規定之一者，除勒令停工外，並各處承造人、監造人或拆除人6千元以上3萬元以下罰鍰；其起造人亦有責任時，得處以相同金額之罰鍰。」，可知起造人、承造人及監造人就建築法第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、承造人及監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。

㈡惟按損害賠償之債，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，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。且主張損害賠償請求權之人，依民事訴訟法第277 條本文規定，對於其成立要件應負舉證責任。原告雖主張本件應依民事訴訟法第277條但書規定將舉證責任轉由被告負擔云云。然受訴法院於決定是否適用民事訴訟法第 277條但書所定公平之要求時，應視具體事件之訴訟類型特性暨待證事實之性質，斟酌當事人間能力、財力之不平等、證據偏在一方、蒐證與因果關係證明之困難及法律本身之不備等因素，並依誠信原則，定其舉證責任或是否減輕其證明度，進而為事實之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正之目的。若依個案情形，無「顯失公平」之情形，自應仍適用該條本文之規定，以定其舉證責任。系爭房屋究否因系爭建案之施工受有損害及造成損害之原因，因系爭房屋為原告所有，僅其等對之有支配力，即無證據偏在於被告一方之情形，原告就證據之蒐集，以本件已有104年鑑定報告、106年鑑定報告及補作鑑定報告而言，亦徵原告就證據之蒐集尚非困難，就損害之發生及因果關係存在之舉證責任，自仍應依民事訴訟法第277條本文之規定而由原告負擔。若原告先不能舉證以證實自

己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

㈢又按我國民法之法人，應採法人實在說，其對外之一切事務，均由其代表人代表為之，代表人代表法人所為之行為，即係法人之行為，倘其行為侵害他人之權利，且合於民法所定侵權行為之構成要件，法人自應對被害人負侵權行為損害賠償責任。且數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第185條復有明文。而數人因共同過失不法侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為人之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為。另不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額；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；前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196條、第213條第1項 、第3項分別定有明文。是以物被毀損時，被害人依民法第196條請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標準（最高法院77年度台上字第1036號判決意旨參照）。茲就原告所有之系爭房屋是否因系爭建案之施工受有損害、被告應否負共同侵權責任、原告所得請求賠償之金額若干，分述如下：

1.關於27號3樓房屋及8號4樓房屋建築物本體之損害（即附表1項次一1，項次三1）：

⑴林燕玉所有之27號3樓房屋：

①林燕玉主張土木技師公會之補作鑑定，認定28號3樓房屋之修復費用為61萬1717元，足見該房屋確因系爭建案之施工受有損害一節，雖據以土木技師公會108年7月12日北土技字第1083001075號函、補作各戶修復估價表、損害位置圖及補作各戶修復估價表備註欄所附彩色照片（即補作鑑定報告）為證（見本院卷㈡第127、417-437頁）。惟系爭建案開工前，

27號3樓房屋曾經土木技師公會四次通知辦理施工前之現況鑑定會勘，林燕玉因故未能配合，以致未完成會勘，無法確認該房屋於系爭建案施工前之狀況，亦有104年鑑定報告可參（見本院卷㈠第314頁），且為林燕玉所不爭執；而施工後鑑定之鑑定人即土木技師李景亮於本院107年度建字第440號另案損害賠償事件（下稱440號事件），亦證稱：「（問：標的物未配合或拒絕開工前鄰房現況鑑定報告，如果可以作鄰房損害之安全及補強鑑定，請問如何判定損害發生的成因及損害發生之時間？）…室內的部分，因為沒有做現況鑑定報告所以無法比對，…」（見本院卷㈠第185頁）。則27號3樓房屋於寶信公司開工前，既未經現況鑑定，上開補作鑑定，即乏施工前之屋內狀況可供比對，自無法憑此遽認補作鑑定報告所載之損害係系爭建案所造成。原告擷取鑑定人詹添全於440號事件所證述鑑定當時只有寶信公司施工等語（見本院卷㈡第519頁），主張補作鑑定對27號3樓房屋之鑑定結論可認該房屋受損係系爭建案施工所致云云（見本院卷㈢第8-9頁），即難採之。

②又依鑑定人李景亮於440號事件所證述：「（問：…27號3樓…並未配合辦理開工前鄰房現況鑑定，請問是如何確認損害修復金額？又該損害發生的時間點？及是否為被告施工造成？）現場有損害的話，都會通通紀錄下來，所以也會估列修復金額。」（見本院卷㈠第187頁），可知開工後鑑定之會勘時，如確認並無損害，即不會有損害紀錄，亦不估列修復所需費用。而土木技師公會鑑定人於106年6月26日會同林燕玉進行27號3樓房屋損害會勘（即開工後鑑定）時，因林燕玉表示不必進入室內拍照，僅需註記室內「無受損」，經鑑定人三次通知，林燕玉均未配合會勘，製作106年鑑定報告時，並未鑑定27號3樓房屋有無受損及修復費用，有106年鑑定報告第9頁「損害修復費用總表」、經林燕玉簽名之106年6月26日鑑定（估）會勘紀錄表可稽，且據土木技師公會以108年7月12日北土技字第1083001075號函復本院明確（見

本院卷㈠第119、128頁、卷㈡第125頁）。足見27號3樓房屋未因寶信公司之施工而受有損害。況自土木技師公會鑑定人補作鑑定時所拍攝之27號3樓房屋室內照片以觀（見本院卷㈡第421至437頁），房屋內部多處牆面、天花板、地板業遭打除或拆除，顯是以工具直接在各牆面等處為之，上開補作鑑定之鑑定人會勘時所見遭打除或拆除之受損狀況，與系爭建案之施工應無關聯，補作鑑定之鑑定人認定之多項修費費用應係林燕玉或與其相關人員自行拆除房屋內部設施所衍生之回復原狀費用，由是更徵上開補作鑑定結果不足資為認定27號3樓房屋因系爭建案施工受有損害之證據。

③是以，林燕玉依補作鑑定報告，主張其所有27號3樓屋之建築物本體因系爭建案之施工而受損，並不可採。

⑵張文雄之8號4樓房屋：

開工後鑑定之鑑定人就8號4樓房屋內部受損，估算損害修復費用為5萬1049元，如附表3「鑑定結果」所示，有106年鑑定報告第8頁「損害修復費用總表」：項次24「台北市○○○路○段000巷00弄0號4F」表列修復費用可參（見本院卷㈠第118頁、第157頁背面、第236頁）。被告雖否認與系爭建案有關，惟與開工前鑑定之104年鑑定報告相互比對，8號4樓房屋內部受損之範圍確因係爭建案之施工而增加（如後關於賠償金額部分所述），受損項目又係牆及平頂粉刷剝落、牆面裂縫及油漆損傷、磚牆水泥裂縫、牆面磁磚裂縫等因系爭建案基地開挖及建築物結構體架設所產生動搖、震動所致之損害，張文雄主張系爭案件之施工損及8號4樓房屋內部等語，即非無稽。至於如附表2之修復費用是否可採，則分述如下：

①項次1「牆、平頂水泥漆一底二度（含披土）」：

觀諸106年鑑定報告第238至245頁所示受損相片（見本院卷㈡第619至633頁），本項水泥漆等工程應係修補編號1「牆面粉刷剝落」、編號2「平頂粉刷剝落」、編號3「牆面裂縫」、編號4「牆面裂縫」、編號5「牆面裂縫」、編號9

「牆面網狀裂縫」、編號10「牆面網狀裂縫」、編號11「牆面網狀裂縫」、編號13「牆面裂縫」、編號14「牆面裂縫」、編號16「牆面裂縫」等11處之油漆損傷（除粉刷剝落外，牆面裂縫修補後亦均需重新施作水泥漆）。然前開11處油漆損傷經與104年鑑定報告比對（見本院卷㈡第607至613頁），前述編號1、編號2、編號3、編號5（見本院卷㈡第607、608、611頁現況鑑定照片）等4處為系爭建案施工前之既存損害，亦即系爭建案施工後新增之水泥漆面受損位置實際上為7處（11處-4處＝7處），堪認8號4樓房屋因系爭建案之施工而導致水泥漆面有受損7處之情形。補作鑑定鑑定人估算「牆、平頂水泥漆一底二度（含披土）」費用5130元，應係11處之水泥漆修補費用，其中因系爭建案施作所生損害之修補費用按比例計算應為3265元（5130元x7/11=3265元，元以下四捨五入，下同）。

②項次2「磚牆無收縮水泥裂縫填補」：

觀諸106年鑑定報告第238至245頁所示受損相片（見本院卷㈡第619至633頁），本項裂縫填補工程應係修補編號3「牆面裂縫」、編號4「牆面裂縫」、編號5「牆面裂縫」、編號9「牆面網狀裂縫」、編號10「牆面網狀裂縫」、編號11「牆面網狀裂縫」、編號12「門框分離」、編號13「牆面裂縫」、編號14「牆面裂縫」、編號16「牆面裂縫」、編號18「門框分離」等11處之裂縫損傷。然前開10處油漆損傷經與104年鑑定報告比對（見本院卷㈡第607至613頁），前述編號3（見本院卷㈡第609頁現況鑑定照片）1處為系爭建案施工前之既存損害，亦即系爭建案施工後新增之牆面等裂縫受損位置實際上為10處（11處-1處＝10處），堪認8號4樓房屋因系爭建案之施工而導致牆面等有10處裂縫受損之情形。補作鑑定鑑定人估算「磚牆無收縮水泥裂縫填補」費用1萬0500元，應係10處之裂縫修補費用，其中因系爭建案施作所生損害之修補費用按比例計算應為9545元（1萬0500元x10/11=9545元）。

③項次3「拆除原有裝修表層」、項次4「牆貼磁磚20cm* 20cm」：

觀諸106年鑑定報告第238至245頁所示受損相片（見本院卷㈡第619至633頁），此2項牆面磁磚裂縫填補工程應係修補編號15「牆面磁磚裂縫」、編號17「牆面磁磚裂縫」、編號19「牆面磁磚裂縫」之磁磚損傷。前開3處磁磚損傷經與104年鑑定報告比對（見本院卷㈡第607至613頁），均非系爭建案施工前之既存損害，足見8號4樓房屋因系爭建案之施工而導致牆面磁磚等有3處裂縫受損之情形。是因系爭建案施作所生之修補費用應如補作鑑定鑑定人所估算之金額，即「拆除原有裝修表層」3400元、「牆貼磁磚20cm*20cm」2萬1930元。

④項次5「廢料清理及運費」：

補作鑑定鑑定人以前述項次1至4金額之3%，計算「廢料清理及運費」，而因系爭建案之施工所生損害之項次1至4修復費用應為3萬8140元（計算如附表3「判斷」「小計（項次1至4）」），按比例計算「廢料清理及運費」為1144元（3萬8140元x3%=1144元）。

⑤項次6「其他費用（10%）」：

補作鑑定鑑定人以前述項次1至5金額之10%，計算「其他費用」，而因系爭建案之施工所生損害之項次1至5之費用合計為3萬9284元（計算如附表3「判斷」「小計（項次1至5）」），按比例計算「其他費用」為3928元（3萬9284元x10%=3928元）。

⑥項次7「利潤、稅捐及管理費（10%）」：

補作鑑定鑑定人以前述項次1至6金額之10%，計算「利潤、稅捐及管理費」，而因系爭建案之施作所生損害之項次1至6之費用合計為4萬3212元（計算如附表3「判斷」「小計（項次1至6）」），按比例計算「其他費用」為4321元（4萬3212元x10%=4321元）。

⑦依上，8號4樓房屋建築物本體（室內），因系爭建案之施作

受有損害，修復費用合計為4萬7533元，計算如附表2「判斷」之「合計」。

⑶是以，僅張文雄之8號4樓房屋建築物本體因系爭建案之施工受損，房屋修復費用為4萬7533元。

2.關於系爭房屋傾斜之損害（即附表1項次一2、3，項次二1、2，項次三2、3）：

⑴北市損鄰鑑定手冊記載：「3.3.5估算標的物損害之修復及補償費用為使各鑑定單位對於損鄰修復補償費用之估算有統一標準，以利於解決損鄰紛爭，可依本手冊第四章之費用鑑估標準，並應參酌下列項目：一、與現況鑑定結果之比對其重點如下1、測量成果之比對。2、損害項目之比對。3、若施工中安全監測之數據經研判確認仍有影響時應建議持續追蹤。二、非結構體之估算原則1、非結構性裂縫：修復費用之估算，宜以可達獨立區塊整面計價為原則。2、漏水：房屋漏水，應以追查漏水原因，詳細分析提出解決對策之方式估算修復費用。3、設備：修復費用應包括裝修、水電、昇降設備。4、修復費用之估算應以一戶為單位。5、工料單價分析以本手冊第四章單價為基準，若有手冊未收錄項目時，則依市價之單價估算。6、工資計價基準，於施工時間不足一天時，以一天計價為原則。7、損害項目之比對結果，經研判若非為工程施工所影響者，不必予以修復外，宜參考本手冊第四章之費用鑑估標準估算。三、結構體之估算原則鋼筋混凝土結構性裂縫宜以環氧樹脂（Epoxy）灌注修復或補強加固方式估算費用。四、標的物傾斜之補償費用估算原則鑑於施工損鄰在民法上係屬於侵權之行為，而非屬交易行為，因此施工損鄰若造成鄰房地基鬆動、沉陷及房屋傾斜等現象時，即應依下列準則估列補償費用：1、工程性補償（1）（Δ/H）＜1/200：修復…房屋傾斜率（Δ/H）（如圖3.3-1）低於1/200者，應估列標的物損害部份之修復費用。（2）1/200≦（Δ/H）≦1/40：結構安全影響評估及修復補強…房屋傾斜率（Δ/H）超過1/200，但未達1/40者，應評

估工地施工對標的物結構安全所造成之影響，並依評估結果估列標的物損害部份之修復補強費用，其中補強應考慮因傾斜增量所引致標的物基礎或結構之強度損失。（3）（Δ/H）＞1/40：重建…房屋傾斜率（Δ/H）超過1/40者，不論損害情況如何，應依房屋重建造價估算費用。重建工程費用以該會計年度『臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法』之重建價格為估算基準。以上各款工程性補償費用之估算，標的物原損害部份之費用均應予以扣除。」（見本院卷㈡第312頁），可知建築物傾斜之工程性補償費用係按建物傾斜程度予以估算，傾斜率（Δ/H）低於1/200時，應估列房屋因傾斜造成之損害所需之修補費用；傾斜率大於等於1/200、小於等於1/40時，應估列結構安全影響評估及結構補償費用；傾斜率大於1/40時，按房屋重建造價估算費用。以上工程性補償費用，均應扣除建物既存損害之修補費用。

⑵北市損鄰房鑑定手冊另載：「2、非工程性補償房屋傾斜率（Δ/H）超過1/200，但未達1/40者，除依前項規定估列工程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金額，但兩者補償金額合計不得超過重建工程費用100%之金額。傾斜率計算式如下：Δ＝建築物傾斜水平位移量，H＝建築物現況高度，X＝傾斜率＝Δ/H，P%＝非工程性補償率（以重建工程費用之百分比表示），分為下列五級：第一級（X≦1/200）P%＝0，不需額外估列房屋傾斜之補償費用。…計算例四：施工前傾斜1/120，施工後傾斜1/180（同方向）X1＝1/120P1%＝20×（1/120－1/200）×100%＝6.67% X2＝1/80 P2%＝20×（1/180－1/200）×100%＝1.11% P%＝P2%－P1%＝-5.56%＜0.∴無需估列非工程性補償費用」（見本院卷㈡第313頁），可見建築物傾斜之補償費用，除前述工程性補償費用外，尚應考量因傾斜導致房屋使用不便及價值折損之非工程性補償費用，按傾斜率區分五級。其中，傾斜率低於1/200者，因傾斜程度輕微，在計算

補償費用時，無需估列非工程性補償費用。

⑶又106年鑑定報告第25頁「垂直傾斜測量成果表」、第26頁「鑑定標的物垂直傾斜測量平面位置示意圖」已記載27號及8號整棟之傾斜率及方向等測量結果（見本院卷㈠第129頁正背面），為兩造所不爭；鑑定人李景亮於440號事件亦證述：「（問：請確認測點『T41』開工前，依開工前鄰房現況鑑定報告第5008頁，傾斜方向是『向左』，鑑定時，依『鄰房損害鑑定報告』第25頁，也是『向左』是否正確？）是，報告就是這樣寫。」、「（問：請確認測點『T43』開工前，依開工前鄰房現況鑑定報告第5008頁，傾斜方向是『向右』，鑑定時，依『鄰房損害鑑定報告』第25頁，也是『向右』是否正確？）是，報告就是這樣寫。」、「（問：請確認測點『T44』開工前，依開工前鄰房現況鑑定報告第5008頁，傾斜方向是『向右』，鑑定時，依『鄰房損害鑑定報告』第25頁，也是『向右』是否正確？）是，報告就是這樣寫。」、「（問：請確認測點『T45』開工前，依開工前鄰房現況鑑定報告第5008頁，傾斜方向是『向右』，鑑定時，依『鄰房損害鑑定報告』第25頁，也是『向右』是否正確？）是，報告就是這樣寫。」、「（問：請確認測點『T46』開工前，依開工前鄰房現況鑑定報告第5008頁，傾斜方向是『向左』，鑑定時，依『鄰房損害鑑定報告』第25頁，也是『向左』是否正確？）是，報告就是這樣寫。」（見本院卷㈡第195頁），兩造對其證詞又未加指摘。則106年鑑定報告就傾斜之鑑定結果，應堪採為本件裁判之依據。茲就系爭房屋之傾斜是否構成損害，分述如下：

①27號3樓房屋及27號4樓房屋：

㈠該2戶房屋所在之測點有T41、T43、T44、T45、T46，於系爭建案施工前（即104年7月9日）與施工後（即106年6月25日）之傾斜率如附表3所示，其中傾斜率超過1/200之測點僅有「T45」，然該2戶房屋於施工前（104年7月9日）之傾斜率即高達1/98（面對建物測點向右方傾斜），施工

後（106年6月25日）之傾斜率小幅度減少為1/106，亦即有傾斜回正之現象（回正1/1299）（按：附表3之傾斜綠變化：106年6月25日傾斜率－104年7月9日傾斜率）；而其他測點於系爭建案施工前、後之傾斜率，均未有傾斜率大於或等於1/200之情形。依前所列北市損鄰鑑定手冊之規定，27號3樓及27號4樓房屋部分，均不需估列非工程性補償費用，自難認林燕玉及招羿安之上開房屋因傾斜受有損害。

㈡系爭建案施工後，27號3樓房屋及27號4樓房屋於T41、T43、T45之傾斜率有回正情形（如附表3「傾斜率變化」所示），傾斜率變化分別為1/1177、1/9492、1/1299，變化均屬尚認微小；另T43、T46測點之傾斜率固有增加，惟亦僅分別增加1/2613、1/4492，傾斜率變化亦不顯著。且106年鑑定報告除就各房屋室內部分有估列損害修補費用外，並未就傾斜率之變化另估列修復費用（即工程性補償費用）（見本院卷㈠第119頁），更徵27號3樓房屋及27號4樓房屋未因前開建物之傾斜率變化，而受有損害。

②8號4樓房屋：

㈠106年鑑定報告第25頁「垂直傾斜測量成果表」、第26頁「鑑定標的物垂直傾斜測量平面位置示意圖」已記載27號及8號整棟之傾斜率及方向等測量結果（見本院卷㈠第129頁正背面），8號4樓房屋建物之測點T3、T4、T8於系爭建案施工前、後之之傾斜率如附表2所示，其中測點T3、T4於施工前之傾斜率即已超過1/200，分別為-1/143（向右傾斜）、1/194（向左傾斜），然於施工後分別小幅回正為-1/167、1/197；而剩餘測點T8原傾斜率為1/242（向左傾斜），小幅回正為1/293，均未達1/200。是該建物之T3、T4測點原傾斜率大於1/200部分，於施工後有小幅回正情形；T8測點施工前、後傾斜率均未達1/200。依上開北市損鄰鑑定手冊之規定，就8號4樓房屋部分，既不需估列非工程性補償費用，亦難認張文雄之上開房屋因傾斜受有

損害。

㈥另就系爭建案施工後8號4樓房屋於T3、T4、T8之傾斜率變化而言，非僅有小幅回正情形（如附表3「傾斜率變化」所示），傾斜率變化率分別為1/995、1/12739、1/1390，尚屬微幅，且106年鑑定報告除就各房屋室內部分有估列損害修補費用外，並未就傾斜率之變化另估列修復費用（即工程性補償費用）（見本院卷㈠第119頁），更明8號4樓房屋未因前開建物之傾斜率變化，而受有損害。

⑷原告雖援引鑑定人即另名土木技師詹添全於440號事件之證言：「建築物從傾斜到回正，就是一個變形，樑柱就會產生應力，應力如果超過建築物能容許的程度，就會裂，所以傾斜回正還是會造成損害。」（見本院卷㈡第525頁），主張縱使建物發生傾斜後回正現象，只要建物傾斜率發生改變，即代表建物結構已經受損，當然受有損害云云（見本院卷㈡第561頁）。然查：

①27號3樓房屋及27號4樓房屋在系爭建案施工前之最大傾斜率為1/98（即傾斜率落在1/200≦（Δ/H）≦1/40範圍）（見附表2「104年7月9日」之「T45」測點），已達應評估建物結構安全之程度；亦即建築物業因房屋傾斜而結構安全之疑慮，宜委由專業技師進行安全評估，此有北市損鄰鑑定手冊：「四、標的物傾斜之補償費用估算原則...1、工程性補償...（2）1/200≦（Δ/H）≦1/40：結構安全影響評估及修復補強...房屋傾斜路（Δ/H）超過1/200，但未達1/40者，應評估工地施工對標的物結構安全所造成之影響，並依評估結果估列標的物損害部分之修復補強費用，其中補強應考慮因傾斜增量所引致標的物基礎或結構之強度損失。」可參（見本院卷㈡第313頁）；8號4樓房屋T3、T4測點之傾斜率分別為1/143、1/194（見附表2「104年7月9日傾斜率」之「T3」、「T4」），亦已達前述1/200≦（Δ/H）≦1/40範圍，應評估建物結構安全之程度。是27號3樓房屋及27號4樓房屋於系爭建案施工前即存有顯著之房屋傾斜問題，而應採

取必要之結構安全影響評估或補強，至為明確。

②又房屋發生傾斜，其結果係使房屋重心位置改變，引致偏心載重，並使房屋結構構件之應力變化。傾斜率越大，偏心載重越大，對建物結構安全趨於更不利之影響，並影響建物耐震能力等。惟原已傾斜之建物，整體發生回正現象時，偏心載重即同時變小，亦即發生回正時，原則上對結構安全並不會發生更不利之影響。27號3樓房屋及27號4樓房屋於系爭建案施工前、後之傾斜變化，最大為1/995、最小為1/12739（見附表2「傾斜率變化」），變化值尚小，且傾斜率大於1/200之T45、T3、T4測點傾斜率均為回正，均如前述，自難因該2戶房屋之請斜率於系爭建案施工前、後有所變化，即認系爭建案之施工已對系爭房屋之結構造成損害。

③至鑑定人詹添全於440號事件以測點T1（即與本件8號4樓房屋結構相連之2號房屋測點T1）之傾斜率變化，雖證述：「（問：傾斜度之變化是否顯著？）顯著，因為可以從鑑定報告第25頁編號T1中，他從負250分之一變成正的220分之一。」（見本院卷㈡第515頁），106年鑑定報告就T1施工前、後之傾斜率亦載「1/220（施工前）及1/250（施工後）」（見本院卷㈠第129頁），惟詹添全於上開事件另證稱：「…編號T1的部分，原來向右傾斜220分之1，到了106年6月25日向右傾斜250分之1，這樣就是有回正。」（見本院卷㈡第515頁），可知T1之傾斜率於系爭建案施工後為回正，且傾斜率變化僅為1/1833，對27號3樓房屋及27號4樓房屋之影響應屬輕微，鑑定人詹添全上開關於傾斜度變化顯著之證詞，即難資為有利於林燕玉及招羿安之認定。

④再者，建物發生傾斜，除發生結構安全之疑慮外，尚可能影響建物之使用性，亦即建物傾斜可能導致居住其中者之不適或生活上之不便利。而回正情形之發生，既減少傾斜情形，相對地亦會減輕居住者之不適或不便，由27號3樓及27號4樓房屋於系爭建案施工前、後之傾斜率變化幅度不大，甚有回正等情而論，復難認有造成房屋使用性降低之損害。

⑤依上，27號3樓房屋及27號4樓房屋縱因傾斜而發生如前述鑑定人詹添全所稱之應力變化損害，亦係發生於系爭建案施工前，原告聲請訊問鑑定人詹添全，以證明被告就系爭建案施工處附近土地有無採取補強措施以防免原告之系爭房屋受施工之影響變，能否排除係系爭建案之施工所致，以及是否能排除原告未因系爭建案受有損害等情（見本院卷㈡第72-73、554頁），即無調查之必要。

⑸原告另主張系爭房屋因系爭建案之施工，因地盤疏鬆狀況而造成傾斜，被告未事先預防地盤疏鬆，亦有違反建築技術規則建築構造編第62條及建築法第69條之情事云云（見本院卷㈢第10、35-37頁）。查，系爭建案基地附近地層固有地盤疏鬆狀況，然106年鑑定報告已載明無法確認地盤疏鬆出現之時間，地盤疏鬆與系爭建案之施工，尚難認有何關聯，此有106年鑑定報告記載：「本工程位於施工前調查鄰房地盤疏鬆狀況，此次鑑定發現地盤疏鬆區，靠近施工區附近，尤其6、8號地下室有明顯疏鬆現象，經比較水準測量沈陷數值，雖無法明確判斷該疏鬆區出現時間...。」可參（見本院卷㈠第119頁）；鑑定人李景亮於440號事件證述：「（問：如果在開工前鄰房現況鑑定報告沒有做透地雷達掃描，請問鑑定時如何判斷疏鬆區或孔洞形成的原因及形成的時間？）因為現況沒有做，就很難判斷時間，原因的話，基本上現況鑑定沒有人在做透地雷達，所以也沒有什麼可以參考。」（見本院卷㈡第477頁），鑑定人詹添全亦於該事件證稱：「（問：地層疏鬆發生原因及時點可否判定？）我們去做透地雷達掃描時，新建建案已經蓋到大約12樓，疏鬆通常都是在地下室開挖的階段就會產生，所以我們去掃描的時候會有疏鬆的現象，但何時發生的我們無法判斷，因為現況鑑定時也可以去做透地雷達，但當時沒做。」（見本院卷㈡第521頁）。足見系爭建案附近地盤固有疏鬆情形，然已無法判斷究係發生於系爭建案施工前或施工後，自無從再由訊問鑑定人詹添全予以查證，亦無法認定與系爭建案之施工有

關。

⑹是以，系爭房屋之傾斜率於系爭建案施工後雖有變化，但已有回正，且變化輕微，尚不構成損害。

3.關於交易價值減損（即附表1項次一4，項次二3，項次三4）：

⑴原告主張之交易性價值減損，主要係基於系爭房屋之傾斜率變化，以致於市場交易價格降低，且不包含工程修補費用在內（見本院卷㈠第9、10頁）。亦即原告係請求系爭房屋因房屋傾斜率變化，導致房屋存在「污名價值減損」之賠償。惟污名價值減損之存在，係因房屋之價值因市場上之污名，導致交易價格低於市場上同等級之同類產品。故污名價值減損之存在，以房屋存有主觀上之污名為要件。例如：既有房屋因鄰近建案之施作，導致房屋受損，縱經修復，亦難除去對該房屋之疑慮，買方之對該房屋之信賴程度降低，且該鄰損事件，為市場所週知時，若有同類同價格之商品存在於市場，買方通常會選擇其他同類之房屋商品，除非價格降至買方得以接受之程度，此時該房屋即存有污名性價值減損。準此，污名價值減損存在之前提，在於污名事件為多數買方所知，且一般認為該污名事件會影響房屋商品之價格。

⑵查27號3樓房屋及27號4樓房屋於系爭建案施工前，即存有建物傾斜率超過1/200之情形，即T45測點施工前傾斜率為-1/98（向右傾斜）。然於施工後傾斜率並未增加，反而小幅回正為-1/106，如附表2所示。而其他T41、T43、T44、T46測點之施工前傾斜率均未達1/200，於施工後之傾斜率亦僅有微小變化，均如前述，27號3樓房屋及27號4樓房屋於系爭建案施工前本即存有傾斜率大於1/200之價值減損情形，亦未見各該房屋之傾斜率因系爭建案之施工而有趨於惡化之情形；另8號4樓房屋於系爭建案施工前，亦存有建物傾斜率超過1/200之情形，即T3、T4測點施工前傾斜率分別為-1/143（向右傾斜）、1/194（向左傾斜），施工後則分別小幅回正為-1/167、1/197，如附表3所示，剩餘之T8測點施工前傾

斜率為1/242，未達1/200，於施工後小幅回正為1/293，亦如前敘。8號4樓房屋於系爭建案施工前本即存有傾斜率大於1/200之價值減損情形，且於系爭建案之施工後亦未趨於惡化。則縱系爭房屋確有較市場行情較低之污名價值減損存在，亦係於系爭建案施工前即已存在，且難認有因系爭建案之施工而趨於擴大。原告所稱系爭房屋因系爭建案之施工而發生交易價值減損云云，即非可採。又系爭房屋因系爭建案之施工，而地盤鬆動尚屬無法證明，復未因該施工而使原本傾斜率超標之情形更為惡化，難認價值已有減損，自無依原告聲請而囑託台北市不動產估價師公會鑑定房屋價值減損（見本院卷㈠第340頁、卷㈢第39頁）之必要。

4.關於房屋不堪使用租金損失（即附表1項次一5）：

林燕玉雖主張系爭建案之施工損及27號3樓房屋，致不堪使用，其因此受有相當於租金之損失云云。惟觀諸土木技師公會108年11月15日北土技字第1083001931號函附其於106年8月22日至27號3樓房屋補作鑑定照片（即前所述補作鑑定之照片）（見本院卷㈡第421-437頁）、107年8月14日現況照片（見本院卷㈠第315-323頁），27號3樓房屋之牆壁、樓地板、樑底顯係人為施工敲除破壞，樓地版多處布設外露管線，現場並堆置營建廢棄物、營建材料（水泥、管材等）。該房屋現場存有前述狀況，應係林燕玉委由相關人員自行施工所為，該房屋於重新裝修前，固無法正常使用，然顯與系爭建案之施工無關，林燕玉所稱相當於租金之損失，自不得歸責於被告。

5.綜上，系爭建案之施工，既造成張文雄所有8號4樓房屋之建築物本體受到些許損壞，可認係系爭建案之起造人、承造人及監造人未盡前所述防免鄰房受損之義務所致，被告自有建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第62條1項及建築師法第19條規定之違反（各被告應盡義務如前㈠所述），且為損害之共同原因，依前揭說明，已構成共同侵權行為。被告雖否認應負共同侵權責任，惟對其等並無過失一節，既

未舉證證明之，則張文雄依民法第184條第2項及第185條規定，請求被告連帶給付房屋修復費用4萬7533元，及自起訴狀繕本最後送達翌日即107年8月10日（見本院卷㈠第68-70頁）起至清償日止之法定遲延利息（民法第229條、第233條第1項前段、第203條規定參照）（下合稱4萬7533元本息），即有理由。至林燕玉及招羿安之請求，暨張文雄之其餘請求，因損害發生及因果關係之舉證尚有未足，其等依民法第184條第1項、第2項、第191條第1項本文、第188條、第185條及民法第794條之規定請求被告連帶賠償，自有未合，並無理由。

六、從而，張文雄依民法第184條第2項及第185條之規定，請求被告連帶給付4萬7533元本息，為有理由，應予准許；原告逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本件判決所命給付之金額未逾50萬元，茲依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依被告之聲請，酌定相當擔保金准免為假執行。又張文雄就其勝訴部分，雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失附麗，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及未經援用之證據，業經審酌，核與本件本件判決結果並無影響，不再逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日

工程法庭　　法　官　許純芳

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　　5　　月　　29　　日

書記官　林蓮女