

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第440號

原告 黃俊堯

黃敏華

共同

訴訟代理人 黃清濱律師

複代理人 李冠廷律師

被告 寶信營造股份有限公司

法定代理人 張永富

被告 達麗建設事業股份有限公司

法定代理人 謝志長

被告 陳廷杰即陳廷杰建築師事務所

共同

訴訟代理人 廖政雄

許睿平

上一人

訴訟代理人 陳信立 住臺北市○○區○○路000號0樓

胡良倫 住同上

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年6月19日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：黃俊堯係臺北市○○○路0段000巷00號1樓及2樓
（下稱25號1樓及2樓）房屋所有權人，黃敏華係同號3樓及4
樓（下稱25號3、4樓）、同巷23號3樓房屋（下稱23號3樓）

所有權人（前述5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），依上開鑑定報告所載，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26條、第69條、建築技術規則建築構造編第62條規定）、第191條第1項本文，及第8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26條、第69條、建築技術規則建築構造編第62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（違反建築法第26條、第69條、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。並聲明：(一)被告應連帶給付黃俊堯新臺幣（下同）375萬元、黃敏華520萬元，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）；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告所有系爭房屋未配合104年間系爭建案開工前之房屋現況鑑定（下稱開工前鑑定），缺乏比較施工前後狀況之基礎，無法判定系爭房屋是否有損害及損害範圍。又臺北市政府都市發展局（下稱都發局）於107年8月14日邀集原告至現場進行損鄰會勘，當場表示系爭房屋因裝修完成無

01 法判斷，惟房屋尚有傾斜之結果，經原告簽名確認，顯見系
02 爭房屋未因系爭建案之施工受有損害。且系爭房屋於開工後
03 鑑定，施工後標的物觀測點傾斜率測線有回正趨勢，又系爭
04 房屋於開工前，已向鄰房即臺北市○○區○○路0段000巷
05 00號雄贊大樓傾斜陷，與系爭建案無關。被告陳廷杰依相關
06 建管法令規劃設計系爭建案，經建築主管機關審查，准予核
07 發建築執照，並無原告所稱未依建築法規設計情事。又建築
08 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
09 檢查施工安全，系爭建案之實際施作工程者既為寶信公司，
10 無庸就本件「施工」損鄰疑義負侵權責任。並聲明：(一)原告
11 之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請
12 准宣告免為假執行。

13 三、查，黃俊堯係25號1及2樓房屋所有權人，黃敏華為23號3樓
14 及25號3樓及4樓房屋所有權人，達麗公司為系爭房屋相鄰土
15 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
16 人，陳廷杰為設計及監造人，系爭建案於施工前之104年間
17 曾就鄰房進行現況鑑定（即開工前鑑定），於施工中之106
18 年間另就損鄰進行鑑定（即開工後鑑定）等情，有建物所有
19 權狀、104建208號建造執照、104年鑑定報告、106年鑑定報
20 告可稽（見本院北司調卷第11至23頁），且為兩造所不爭
21 執，堪信為真實。

22 四、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
23 依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項本文、第1
24 85條、第794條之規定，連帶賠償如附表1所示之損害，為被
25 告所否認，並以前詞置辯，茲查：

26 (一)按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並
27 二者之間，有相當因果關係為成立要件，如不合於此項成立
28 要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。且主張損害賠償請
29 求權之人，依民事訴訟法第277條本文規定，對於其成立要
30 件應負舉證責任。系爭房屋究否因系爭建案之施工受有損害
31 及造成損害之原因，原告就損害之發生及因果關係存在之舉

01 證責任，自仍應依民事訴訟法第277條本文之規定而由原告
02 負擔。若原告先不能舉證以證實自己主張之事實為真實，則
03 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或所舉證據尚有疵累，亦
04 應駁回原告之請求。

05 (二)關於系爭房屋建築物本體之損害：

06 1.原告主張系爭房屋之修復費用共計為50萬元云云，惟並未提
07 出任何證據以實其說。查系爭建案開工前，系爭房屋曾經土
08 木技師公會4次通知辦理施工前之現況鑑定會勘，原告因故
09 未能配合，以致未完成會勘，無法確認該房屋於系爭建案施
10 工前之狀況，亦有104年鑑定報告可參（見本院卷(一)第69
11 頁），而施工後鑑定之鑑定人即土木技師李景亮於審理中具
12 結證稱：「（問：標的物未配合或拒絕開工前鄰房現況鑑定
13 報告，如果可以作鄰房損害之安全及補強鑑定，請問如何判
14 定損害發生的成因及損害發生之時間？）…室內的部分，因
15 為沒有做現況鑑定報告所以無法比對，…」等語（見本院卷
16 一第408頁反面）。則系爭房屋於寶信公司開工前，既未經
17 現況鑑定，即乏施工前之屋內狀況可供比對，自無法遽認原
18 告主張之損害係系爭建案所造成。

19 2.又依鑑定人李景亮於審理中證述：「（問：…27號3樓…並
20 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
21 金額？又該損害發生的時間點？及是否為被告施工造成？）
22 現場有損害的話，都會通通紀錄下來，所以也會估列修復金
23 額。」（見本院卷一第409頁），可知開工後鑑定之會勘
24 時，如確認並無損害，即不會有損害紀錄，亦不估列修復所
25 需費用。而原告並未配合土木技師公會鑑定人進行開工後鑑
26 定，且都發局於107年8月14日邀集兩造至現場進行損鄰會
27 勘，經原告表示系爭房屋因裝潢完成，無法判斷，惟房屋尚
28 有傾斜等情有104建字第0208號建照工程施工損鄰會勘紀錄
29 可稽（見本院卷一第193頁）。足見系爭房屋未因寶信公司
30 之施工而受有損害。是以，原告主張其所有系爭建築物本體
31 因系爭建案之施工而受損，並不可採。

01 (三)關於系爭房屋傾斜之損害：

- 02 1.北市損鄰鑑定手冊記載：「3.3.5估算標的物損害之修復及
03 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
04 一標準，以利於解決損鄰紛爭，可依本手冊第四章之費用鑑
05 估標準，並應參酌下列項目：一、與現況鑑定結果之比對其
06 重點如下1、測量成果之比對。2、損害項目之比對。3、若
07 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
08 蹤。二、非結構體之估算原則1、非結構性裂縫：修復費用
09 之估算，宜以可達獨立區塊整面計價為原則。2、漏水：房
10 屋漏水，應以追查漏水原因，詳細分析提出解決對策之方式
11 估算修復費用。3、設備：修復費用應包括裝修、水電、昇
12 降設備。4、修復費用之估算應以一戶為單位。5、工料單價
13 分析以本手冊第四章單價為基準，若有手冊未收錄項目時，
14 則依市價之單價估算。6、工資計價基準，於施工時間不足
15 一天時，以一天計價為原則。7、損害項目之比對結果，經
16 研判若非為工程施工所影響者，不必予以修復外，宜參考本
17 手冊第四章之費用鑑估標準估算。三、結構體之估算原則鋼
18 筋混凝土結構性裂縫宜以環氧樹脂（Epoxy）灌注修復或補
19 強加固方式估算費用。四、標的物傾斜之補償費用估算原則
20 鑑於施工損鄰在民法上係屬於侵權之行為，而非屬交易行
21 為，因此施工損鄰若造成鄰房地基鬆動、沉陷及房屋傾斜等
22 現象時，即應依下列準則估列補償費用：1、工程性補償
23 （1） $(\Delta/H) < 1/200$ ：修復…房屋傾斜率 (Δ/H) （如圖
24 3.3-1）低於 $1/200$ 者，應估列標的物損害部份之修復費用。
25 （2） $1/200 \leq (\Delta/H) \leq 1/40$ ：結構安全影響評估及修復補
26 強…房屋傾斜率 (Δ/H) 超過 $1/200$ ，但未達 $1/40$ 者，應評
27 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
28 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
29 斜增量所引致標的物基礎或結構之強度損失。（3） $(\Delta/H) > 1/40$ ：重建…房屋傾斜率 (Δ/H) 超過 $1/40$ 者，不論
30 損害情況如何，應依房屋重建造價估算費用。重建工程費用
31

01 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
02 物拆遷補償及違章建築處理辦法』之重建價格為估算基準。
03 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
04 均應予以扣除。」（見外放鑑定手冊），可知建築物傾斜之
05 工程性補償費用係按建物傾斜程度予以估算，傾斜率（ Δ/H ）
06 低於 $1/200$ 時，應估列房屋因傾斜造成之損害所需之修補
07 費用；傾斜率大於等於 $1/200$ 、小於等於 $1/40$ 時，應估列結
08 構安全影響評估及結構補償費用；傾斜率大於 $1/40$ 時，按房
09 屋重建造價估算費用。以上工程性補償費用，均應扣除建物
10 既存損害之修補費用。

11 2.北市損鄰房鑑定手冊另載：「2、非工程性補償房屋傾斜率
12 （ Δ/H ）超過 $1/200$ ，但未達 $1/40$ 者，除依前項規定估列工
13 程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折損之程度，額
14 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
15 建工程費用100%之金額。傾斜率計算式如下： Δ =建築物傾
16 斜水平位移量， H =建築物現況高度， X =傾斜率= Δ/H ， $P\%$
17 =非工程性補償率（以重建工程費用之百分比表示），分為
18 下列五級：第一級（ $X \leq 1/200$ ） $P\%=0$ ，不需額外估列房屋
19 傾斜之補償費用。…計算例四：施工前傾斜 $1/120$ ，施工後
20 傾斜 $1/180$ （同方向） $X_1=1/120$ $P_1\%=20 \times (1/120 - 1/200)$
21 $\times 100\% = 6.67\%$ $X_2=1/80$ $P_2\%=20 \times (1/180 - 1/200) \times 100\%$
22 $= 1.11\%$ $P\%=P_2\%-P_1\%=-5.56\% < 0$ 。∴無需估列非工程性補
23 償費用」（見外放鑑定手冊），可見建築物傾斜之補償費
24 用，除前述工程性補償費用外，尚應考量因傾斜導致房屋使
25 用不便及價值折損之非工程性補償費用，按傾斜率區分五
26 級。其中，傾斜率低於 $1/200$ 者，因傾斜程度輕微，在計算
27 補償費用時，無需估列非工程性補償費用。

28 3.又106年鑑定報告第25頁「垂直傾斜測量成果表」、第26頁
29 「鑑定標的物垂直傾斜測量平面位置示意圖」已記載系爭房
30 屋整棟之傾斜率及方向等測量結果（見外放106年鑑定報
31 告），為兩造所不爭；又鑑定人李景亮證述：「（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。」（見本院卷一第412至413頁），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。

4.系爭房屋所在之測點有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2所示，其中傾斜率超過1/200之測點僅有「T45」，然該系爭房屋於施工前（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2之傾斜率變化：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，系爭房屋均不需估列非工程性補償費用，自難認原告所有之上開房屋因傾斜受有損害。系爭建案施工後，系爭房屋於T41、T43、T45

之傾斜率有回正情形（如附表2「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）（外放106年鑑定報告），更徵系爭房屋未因前開建物之傾斜率變化，而受有損害。

5.原告雖援引鑑定人即另名土木技師詹添全於審理中之證言：「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。」（見本院卷一第353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。然查：

①系爭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 $1/200 \leq (\Delta/H) \leq 1/40$ 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） $1/200 \leq (\Delta/H) \leq 1/40$ ：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（見外放鑑定手冊）。是系爭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

01 震能力等。惟原已傾斜之建物，整體發生回正現象時，偏心
02 載重即同時變小，亦即發生回正時，原則上對結構安全並不
03 會發生更不利之影響。系爭房屋於系爭建案施工前、後之傾
04 斜變化，最大為1/1177、最小為1/9492（見附表2「傾斜率
05 變化」），變化值尚小，且傾斜率大於1/200之T45測點傾斜
06 率均為回正，均如前述，自難因系爭房屋之傾斜率於系爭建
07 案施工前、後有所變化，即認系爭建案之施工已對系爭房屋
08 之結構造成損害。

09 ③再者，建物發生傾斜，除發生結構安全之疑慮外，尚可能影
10 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
11 或生活上之不便利。而回正情形之發生，既減少傾斜情形，
12 相對地亦會減輕居住者之不適或不便，由系爭房屋於系爭建
13 案施工前、後之傾斜率變化幅度不大，甚有回正等情而論，
14 復難認有造成房屋使用性降低之損害。

15 6.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
16 造成傾斜，被告未事先預防地盤疏鬆，亦有違反建築技術規
17 則建築構造編第62條及建築法第69條之情事云云。查，系爭
18 建案基地附近地層固有地盤疏鬆狀況，然106年鑑定報告已
19 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
20 施工，尚難認有何關聯，此有106年鑑定報告記載：「本工
21 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
22 鬆區，靠近施工區附近，尤其6、8號地下室有明顯疏鬆現
23 象，經比較水準測量沈陷數值，雖無法明確判斷該疏鬆區出
24 現時間...。」可參（見外放106年鑑定報告）；鑑定人李景
25 亮並證述：「（問：如果在開工前鄰房現況鑑定報告沒有做
26 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
27 因及形成的時間？）因為現況沒有做，就很難判斷時間，原
28 因的話，基本上現況鑑定沒有人在做透地雷達，所以也沒有
29 什麼可以參考。」（見本院卷一第407頁），鑑定人詹添全
30 亦證稱：「（問：地層疏鬆發生原因及時點可否判定？）我
31 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。」（見本院卷一第351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，自無法認定與系爭建案之施工有關。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。

(四)關於交易價值減損：

- 1.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。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。
- 2.查系爭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，系爭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。則縱系爭房屋確有較市場行情較低

之污名價值減損存在，亦係於系爭建築施工前即已存在，且難認有因系爭建築之施工而趨於擴大。原告所稱系爭房屋因系爭建築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築之施工，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之必要。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1、2項、第185條第1項、第191條及第794條規定，請求被告負連帶賠償責任及法定遲延利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、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，核與本件判決結果並無影響，不再逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 17 日
工程法庭 法 官 賴秋萍

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 7 月 17 日
書記官 黃國焜

附表1

項次	內容	原告主張	判斷
一、原告黃俊堯之25號1樓及2樓房屋損害			
1	工程性補償	20萬元	0
2	非工程性損害賠償	60萬元	0
3	交易價值減損	295萬元	0
二、原告黃敏華之23號3樓、25號3樓及4樓房屋損害			
1	工程性補償	30萬元	0

(續上頁)

01

2	非工程性損害補償	90萬元	0
3	交易價值減損	400萬元	0

02

附表2

03

測點	104年7月9日 傾斜率	106年6月25日 傾斜率	傾斜方向	傾斜率變化	
T41	1/309	1/419	向左傾斜	回正	1/1177
T43	-1/4672	-1/9200	向右傾斜	回正	1/9492
T44	-1/251	-1/229	向右傾斜	增加	1/2613
T45	-1/98	-1/106	向右傾斜	回正	1/1299
T46	1/389	1/358	向左傾斜	增加	1/4492