

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第67號

原告 楊秋香

訴訟代理人 楊美娘

徐維宏律師

被告 宏昌營造股份有限公司

法定代理人 林揚舜

被告 德運建設股份有限公司

法定代理人 林財于

共同

訴訟代理人 葉大殷律師

李貞儀律師

魏芳瑜律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年4月8日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰捌拾萬捌仟陸佰肆拾貳元，及自
民國一百零七年二月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計
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四十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾萬元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾萬捌仟陸佰肆拾貳元為原告供擔
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、程序方面

一、被告宏昌營造股份有限公司（下稱宏昌公司）之法定代理人

01 原為李甫萌，訴訟繫屬中變更為甲○○，並於民國108年6月
02 25日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀及經濟部商
03 工登記公示查詢資料在卷可憑（本院卷三第355至357、365
04 頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定，並無
05 不合，應准許之。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
07 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
08 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查，原
09 告主張被告應連帶賠償修繕費用新臺幣（下同）70萬7665
10 元、鑑定費用12萬元、租金損害18萬9200元、交易價額減損
11 274萬0952元，並扣除宏昌公司所清償提存款項19萬5650元
12 後，而起訴請求被告連帶給付356萬2167元，並聲明：「(一)
13 被告應連帶給付原告356萬2167元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准
15 宣告假執行。」（見本院卷一第3頁）。嗣於訴狀送達被告
16 後，原告於107年4月23日具狀變更請求修繕費用為70萬7655
17 元，並變更第1項聲明之請求金額為356萬2157元（見本院卷
18 二第9頁反面）。又於108年6月21日具狀減縮請求鑑定費用
19 為3萬元，及擴張交易價額減損為291萬1641元，再追加請求
20 所受租金損害14萬6200元，並變更上開第1項聲明：「被告
21 應連帶給付原告378萬9046元，及其中347萬2157元自起訴狀
22 繕本送達翌日起，其中31萬6889自民事訴之變更追加狀繕本
23 送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見
24 本院卷三第368至371頁）。而原告上開請求金額減縮、擴
25 張，屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，又追加請求所受租
26 金損害之基礎事實同一，核與上開規定相符，應予准許。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：伊為坐落臺北市○○區○○路○○段000地號上
29 之臺北市○○區○○路○○段000○號（門牌號碼為臺北市○
30 ○區○○○路0段00巷0號4樓）建物暨5樓之頂樓增建物（下
31 合稱系爭建物）之所有權人。被告德運建設股份有限公司

（下稱德運公司）為上開土地之相鄰土地即臺北市○○區○○路○○段000地號等23筆地號上之新建工程（建照執照號碼：102建字第0296號，下稱系爭工程）之起造人即定作人，被告約定系爭工程由宏昌公司承攬施作。詎料，宏昌公司因開挖施工不當，導致系爭建物傾斜、沉陷等損壞，致系爭建物與相鄰門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00巷00號建物之牆壁分離並嚴重裂損、磁磚破裂、窗戶變形、滲漏水等損壞。原告於105年4月間發見上開損壞後，與被告屢次調解未果，宏昌公司遂自行委託訴外人財團法人中華工商研究院（下稱中華工商研究院）辦理鄰房損壞修復鑑定，因宏昌公司拒不提供鑑定所需資料，無法進行完整鑑定致中華工商研究院所為之系爭工程鄰房損壞修復鑑定報告書（下稱中華工商鑑定報告）之鑑定結論失真。嗣因系爭建物裂損狀況持續擴大，原告自行委託訴外人台北市土木技師公會（下稱北市土技公會）進行損壞之修復鑑定，依其所為之系爭建物損壞之修復鑑定報告書（下稱北市土技鑑定報告）結論，系爭建物受損原因係宏昌公司開挖施工不當所致。原告因此所受之損害為：(一)修繕費用70萬7655元：依北市土技鑑定報告記載，系爭建物所需之損壞修復費用38萬8655元，公設損壞修復所需費用為26萬3000元。又系爭建物與鄰棟建物牆面分離，致雨水自屋頂滲入，所需修復費用為5萬6000元。故被告應賠償修繕費用合計為70萬7655元。(二)委託北市土技公會鑑定之鑑定費用3萬元：原告為確認系爭建物損害發生之原因、修復方式及費用，支出鑑定費用12萬元，按原告應有部分為四分之一比例而請求被告給付3萬元。(三)無法出租系爭建物所受之租金損害33萬5400元：系爭建物4樓臨路房間因系爭工程施工不當致發生前開損壞，致無法居住，原承租人遂終止契約，迄今無法出租，故原告得按租金每月8600元請求賠償無法出租系爭建物之租金損害，原告所受105年4月至108年6月計39個月之租金損害33萬5400元（即8600元×39月＝33萬5400元）。(四)系爭建物之交易價值減損291萬1641

元：依兩造於本件訴訟中合意委託鑑定之台灣大華不動產估價師聯合事務所（下稱大華事務所）認系爭建物依北市土技鑑定報告得出之交易價值減損為184萬6821元，依中華工商鑑定報告得出之交易價值減損為291萬1641元，爰請求被告賠償291萬1641元。(五)上述原告所受損害金額合計為378萬9046元，扣除被告自行向臺灣臺南地方法院清償提存之款項19萬5650元後，原告本件請求被告應連帶賠償原告378萬9046元。從而，宏昌公司違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條第1項、建築技術規則建築設計施工編第150條規定應防護鄰近建築物安全之義務，亦即違反保護他人之法律，致使系爭建物所在土地土壤因施工造成擾動，致生上開損害。原告自得依民法第184條第2項前段規定，請求宏昌公司賠償原告所受之損害。又德運公司為系爭工程基地所有權人，未對發包予宏昌公司承造施工負督促其應盡必要之防護或安全措施之義務，致宏昌公司開挖施工不當，致系爭建物發生上開損壞，應推定德運公司定作或指示有過失，違反民法第794條規定，依民法第184條第2項規定，原告亦得請求德運公司賠償原告所受之損害。又宏昌公司、德運公司係共同不法侵害原告之權利，依民法第185條第1項前段規定，應負連帶賠償責任。為此，爰依民法第184條第2項、第185條第1項規定提起訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付原告378萬9046元，及其中347萬2157元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘31萬6889自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊為保護鄰房，於系爭工程施工前，已測量鄰房之傾斜度、水準高程外，並委由訴外人財團法人中華營建基金會勘查屋況，可看出該屋之1至4樓於施工前既已與左側之11號房屋分離，並非施工後始分離，頂樓加蓋之五樓則係本來就會分離，與系爭工程之施工無關。且被告於開挖前即花費高達157萬7495元，為鄰房施作鄰房托基工程，於鄰房裝

01 設保護之鋼軌樁、止水樁、鋪設鋼筋混凝土及水泥等，並按
02 送審之建照圖說施作連續壁、鋼筋微型樁等保護措施，是被
03 告並無違反建築法規等保護他人法律之情，原告不得依民法
04 第184條第2項規定，請求被告負損害賠償之責。縱認系爭建
05 物之損壞係因系爭工程之開挖施工不當所致，兩者間存有因
06 果關係，然系爭工程係由德運公司發包予宏昌公司承攬施
07 作，德運公司僅係定作人，依民法第189條規定，除非原告
08 得舉證證明德運公司有定作或指示過失，否則原告不得請求
09 德運公司負損害賠償之責。本件損鄰事件經兩造屢次協調未
10 果，經原告請求主管機關都發局協調後，被告遂依「臺北市
11 建築施工損鄰事件爭議處理規則」（下稱北市損鄰規則）於
12 106年3月10日通知原告於14天內指定鑑定機關辦理受損房屋
13 損害鑑定，原告旋於收受被告通知後指定由中華工商研究院
14 辦理鑑定，被告即向中華工商研究院申請鑑定。經中華工商
15 研究院於106年5月2日函請原告配合於同年5月17日出席鑑
16 定，原告則於授權其妹乙○○代表配合於是日帶領中華工商
17 研究院進入系爭建物鑑定損壞，足證兩造已合意由中華工商
18 研究院鑑定。故本件應以中華工商研究院之鑑定結果作為損
19 害原因及修復金額之判斷準據，不得以原告嗣後自行委託之
20 北市土技鑑定報告判斷。縱認兩造並未合意由中華工商研究
21 院鑑定，則本件亦不得以原告單方委託之北市土技公會之鑑
22 定結果為判斷，應由原告舉證系爭建物之損壞係因被告建造
23 開挖等施工不當所致。再者，如認原告得請求被告賠償損
24 害，原告亦不得如數請求主張之各項費用：(一)修繕費用：系
25 爭建物之修繕費用，應以中華工商鑑定報告所載之修復金額
26 9萬7825元為據，並再扣除折舊費用。又原告請求修復漏水
27 費用5萬6000元部分，已包含於前開鑑定報告鑑定之修復費
28 用中，不得重複請求。又系爭建物共有5樓，其中5樓係違
29 建，自不得因違建而減損其他共有人對公共設施之持分，是
30 原告雖有4樓之所有權及5樓違建之事實上處份權，然原告就
31 公共設施之持分僅有1/4，並非2/5。(二)委託北市土技公會鑑

01 定之鑑定費用：原告私鑑定之鑑定費用，不得請求被告負
02 擔。又原告為本件訴訟攻防之目的而自行委託鑑定支出之費
03 用，非屬原告所有之系爭建物因系爭工程建造損壞造成之損
04 害，故原告不得請求。(三)無法出租系爭建物所受之租金損
05 害：北市土技鑑定報告或中華工商鑑定報告所量測鑑定系爭
06 建物之傾斜率均低於1/200，依北市損鄰手冊規定，並無計
07 算非工程性補償之損害必要，故原告不得請求租金損害。縱
08 認原告得請求，否認承租人終止之原因係因系爭工程損壞所
09 致，並否認數額，應由原告舉證。(四)交易價值減損：系爭建
10 物之傾斜率低於1/200，依北市損鄰手冊規定，並無計算非
11 工程性補償之損害必要，故無交易價值減損之情等語置辯。
12 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請
13 准宣告免為假執行。

14 三、查，原告為系爭建物之所有權人，德運公司為系爭工程之起
15 造人即定作人並將系爭工程由宏昌公司承攬施作。系爭工程
16 經主管機關於104年2月10日完成放樣勘驗，並於106年2月7
17 日完成全部結構體勘驗。宏昌公司於106年3月29日向中華工
18 商研究院申請系爭工程鄰房損壞修復之鑑定，中華工商研究
19 院於106年5月31日完成系爭工程鄰房損壞修復鑑定報告書
20 (即中華工商鑑定報告)。原告於106年8月14日委託北市土
21 技公會辦理系爭建物之損害鑑定，並經北市土技公會於106
22 年10月12日完成系爭建物損壞之修復鑑定報告書(即北市土
23 技鑑定報告)。宏昌公司於106年11月6日就系爭工程造成系
24 爭建物之損壞，向臺灣台南地方法院提存所，提存19萬5650
25 元等情，有建物所有權狀(見本院卷一第9頁)、建築物勘
26 驗紀錄表(見本院卷一第308頁)、中華工商鑑定報告(見
27 本院卷一第205至300頁)、北市土技鑑定報告在卷可稽(見
28 本院卷三第31至237頁)、臺灣臺南地方法院提存所106年度
29 存字字0881號提存書(見本院卷二第8頁)等在卷可證，且
30 為兩造所不爭執，是上情自堪信為真。

31 四、得心證之理由：

原告主張被告施作系爭工程，違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條第1項、建築技術規則建築設計施工編第150條及民法第794條等規定，致系爭建物受有損害，爰依民法第184條第2項、第185條第1項規定請求被告連帶賠償378萬9046元等情，為被告所否認，並以前情置辯。是本件應審究者應為：(一)系爭建物之損壞是否係因系爭工程之施工不當所致？若是，兩造有無合意以中華工商研究院為鑑定單位及其製作之鑑定報告作為損害賠償之依據？(二)原告主張宏昌公司違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條第1項、建築技術規則建築設計施工編第150條規定，依民法第184條第2項前段規定，請求宏昌公司賠償修繕費用70萬7655元、鑑定費用3萬元、租金損害33萬5400元、交易價值減損291萬1641元，有無理由？又於扣除被告宏昌公司已提存之19萬5650元後，原告尚得請求被告宏昌公司賠償金額為何？(三)原告主張德運公司違反民法第794條規定，依民法第184條第2項前段規定，請求德運公司賠償上開所受損害，有無理由？若有，原告主張依民法第185條第1項前段規定，請求被告德運公司與被告宏昌公司負連帶賠償之責，有無理由？茲分論述如下：

(一)系爭建物之損壞是否係因系爭工程之施工不當所致？若是，兩造有無合意以中華工商研究院為鑑定單位及其製作之鑑定報告作為損害賠償之依據？

1.系爭建物之損壞係因系爭工程之施工不當所致：

①由當事人一方自行委託具專門知識經驗者，就具體事實適用專門知識所得鑑定判斷，稱為「私鑑定」。私鑑定作成之鑑定報告，雖與民事訴訟法所謂鑑定之證據方法不同，但仍應認具私文書性質。如予當事人適當之辯論機會，仍非不得成為法院形成心證原因，故仍屬事實認定之自由心證主義範圍。尤其所謂專家報告均乃相關專家本於渠等之專業智識，或親至現場勘察或履勘後，而將其所見所聞，本於其專業見解製作成專業報告，若認有與事實或相關證物不符之處，被

告本可具體指明，或表達其自己之見解與理由，不得僅以其未符合民事訴訟法上鑑定之要件等語質疑。

- ②經查，北市土技公會依原告之鑑定申請書、台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊、台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書、台北市土木技師公會鑑定手冊、鑑定的物(即系爭建物)施工前現況照片、建物現況調查記錄表、平面示意圖及水準、傾斜測量成果報告書(財團法人中華研究基金會)、系爭建物106年4月之水準及傾斜測量成果報告書(中華工商研究院)等鑑定依據資料，並以「傾斜測量檢測成果」及「水準測量成果」等方式，予以比對系爭建物經系爭工程施工前後之情形，以系爭建物受損狀況：「四樓室內部分：(一)牆面裝修材變形，如照片1。(二)前陽台及客廳窗戶及紗窗變形，如照片2、3、5。(三)牆面有分離現象，目前採用木板封住，如照片6、7。(四)牆面有潮濕、水漬等現象，如照片4、6、7。(五)牆面有分離現象，最大寬度達40mm，如照片8至18。(六)地坪磁磚有裂損現象，如照片21。(七)牆面有裂損現象，如照片14。(八)鋁門變形，如照片23。」、「五樓室內部分：(一)牆面有潮濕、水漬現象，如照片6、7、11。(二)前陽台窗戶及紗窗變形，如照片3、4。(三)牆面有分離現象，目前採用木板封住，如照片2、8、11。(四)地坪磁磚有裂損、破損及隆起等現象，如照片12。(五)後陽台窗戶嚴重變形，如照片15、16。(六)木門變形，如照片19。(七)牆面有裂損現象，如照片5。(八)牆面有分離現象，最大寬度達15mm，如照片1、2、9、10、13、14、17、18。」、「公設部分：(一)牆面大理石裂損及分離現象，寬約3~8mm，如照片8、9。(二)牆面有分離現象，寬約3~8mm，如照片3至5。(三)牆面有裂損或隆起等現象，如照片2。(四)牆面有潮濕痕跡，如照片7。(五)南京東路2段21巷9號、11號兩棟建築物間有明顯的分離現象，4F及5F更為明顯，如附件五照片1、照片8、9。」(見本院卷三第41至42頁)。且鑑定結果：「(一)傾斜率測量檢測結果：(1)施工前量測(101年12月)：傾斜測量結果【附件

01 八】顯示傾斜率分別為1/157右傾（測點A11）、1/126左傾
02 （測點A11-1）。(2)第二次量測（106年4月）：傾斜測量結
03 果【附件九】顯示傾斜率分別為1/415右傾（新測點A11
04 A）、1/4080右傾（測點A11【註甲：由於鑑定標的物之外觀
05 與施工前之外觀已改變，故無法比較其施工前、後之傾斜率
06 變化量】）、1/222左傾（測點A11-1）。(3)本次量測（106
07 年9月19日）：傾斜測量結果【附件五】顯示傾斜率分別為
08 1/252右傾（新測點A11A）、1/355右傾（測點A11）、1/730
09 左傾（測點A11-1）。比較結果說明如下：(1)三次量測比
10 較：A11之傾斜率之數值由減少再增加之變化，因此尚未達
11 完全穩定狀態。(2)本次量測與第二次量測比較：A11、A11-1
12 傾斜率仍有增加或減少之變化現象（時間差為5個多月），
13 因此尚未達完全穩定狀態。…(二)水準測量結果：…(2)測量成
14 果說明：由於A11現地已無法找到故無法與施工前比對，唯1
15 06年4月新測點A11-1之高程換算值為10.189m，與本次量測
16 之高程10.197m二者相差8mm（時間差為5個多月）。(3)由鑑
17 定標的物水準測量檢測結果顯示，尚有些許的沉陷發生，唯
18 其屬於可控制範圍，詳附件五。(三)由目前損害現況調查資料
19 結果顯示，其主結構體之梁、柱等尚稱良好，詳附件七。(四)
20 南京東路2段21巷9號、11號兩棟建築物間之分離已導致牆壁
21 有明顯的潮濕及滲水現象，4樓及5樓尤為明顯，詳附件七。
22 (五)經現場調查結果研判，南京東路2段21巷9號1～5樓靠11號
23 位置之牆面並未構築，然而施工前4樓牆面之裂縫寬度僅0.2
24 ～0.7mm（如附件八照片4、5、6、9等）；5樓之裂縫寬度僅
25 0.4～0.65mm（如附件八照片11、12等）；唯施工後目前4樓
26 牆面之最大裂縫寬度約40mm、5樓牆面之最大裂縫寬度約25m
27 m，如附件七之照片及損害紀錄表所示，有明顯的寬度增加
28 及分離現象。」（見本院卷一第20至21頁）。鑑定結論：
29 「綜合上述，並與現況鑑定報告比對後，顯示目前鑑定標的
30 物之傾斜率在容許範圍內且主結構之梁、柱等尚稱良好；再
31 由現場調查資料結果顯示，鑑定標的物結構體之裂縫損害確

有增加現象，受損部分大部分為南京東路2段21巷9號、11號兩棟建築物間因施工前後之傾斜率變化導致二者牆面分離所造成，因此兩棟建築物間之分離應作適當處理，否則將會影響建築物之美觀性及使用上的不便性（如滲水等），至於土壤因施工造成的擾動，可使用低壓灌漿作適當的改善予以加固。據此研判，鑑定標的物之現況因有受到工地開挖施工影響，唯施工對鑑定標的物結構體安全之影響尚在容許範圍內，因此可經由修復方式予以恢復，若經修復後，應不致影響施工前鑑定標的物原有結構之安全性及使用性。」（見本院卷一第21至22頁）。由上可知，土技鑑定報告係經北市土技公會以被告之資料、中華工商研究院鑑定報告等為依據，並依其專業測量方式，就系爭建物予以測量所做成之報告，且土技鑑定報告經原告於提起本件訴訟時即已提出，被告對該鑑定報告內容所做成之結論，並以中華工商研究院鑑定報告為佐而予以辯論，從而，土技鑑定報告自得為本件認定系爭建物是否因系爭工程施工遭受損害之證據資料。是依上開鑑定結果及結論可知，系爭建物因系爭工程開挖施工作業，造成系爭建物傾斜率及高程發生變化，致系爭建物發生傾斜、沉陷、牆面裂損、地坪裂損、門窗變形等損壞。足認被告宏昌公司於開挖及構築系爭工程之地下結構體施工期間未為適當之防護及安全措施，致系爭建物發生上開損害及傾斜等情。

2.兩造並未合意以中華工商研究院為鑑定單位及以其製作之鑑定報告作為損害賠償之依據：

- ①按「領有建築執照之工程，發生施工損害鄰房疑義事件（以下簡稱損鄰疑義事件），經有受損疑義之房屋所有權人（以下簡稱受損疑義戶）請求都發局協調時，都發局應通知受損疑義戶與拆除執照申請人、工程起造人或承造人（以下簡稱損鄰疑義事件雙方）及監造人或監拆人（以下簡稱監造（拆）人）擇期會同勘查損害情形，依下列方式處理：一、監造（拆）人認定係屬施工損害，而無危害受損房屋（其房

01 屋所有權人簡稱受損戶) 公共安全之虞者，其工程得繼續施
02 工。都發局應予列管，並由監造(拆)人督促承造人加強相
03 關安全維護措施。二、監造(拆)人認定係屬施工損害，且
04 有危害受損房屋公共安全之虞者，都發局應予列管並依建築
05 法第五十八條規定勒令停工，並命承造人、監造人立即採行
06 緊急措施及擬具緊急應變計畫送都發局備查。緊急應變計畫
07 應包括工地安全措施及受損房屋安全維護等項目。三、監造
08 (拆)人認定非屬施工損害，得繼續施工。如受損疑義戶不
09 服認定，得自行負擔鑑定費用向鑑定機構申請鑑定。」、「
10 「符合前條第一項第一款規定情形者，其協調處理程序如
11 下：一、損鄰事件雙方自行協調達成協議者，應簽訂和解書
12 並送都發局據以撤銷列管。二、損鄰事件雙方無法依前款達
13 成協議時，承造人應通知受損戶於十四日內指定鑑定機構辦
14 理鑑定，受損戶不在限期內指定者，由承造人逕行選定，並
15 申請受損房屋損害鑑定，作為協調或理賠手續之依據；如涉
16 及二個以上建築執照工程，應指定同一鑑定機構。」臺北市
17 建築施工損鄰事件爭議處理規則第4條、第5條第1項第2款分
18 別訂有明文。

19 ②查，兩造依前開規則所為之協調並不成立一節，有會議記錄
20 可證(本院卷一第382至384頁)。宏昌公司係以臺北市建築
21 施工損鄰事件爭議處理規則第5條第1項第2款申請鑑定，並
22 通知原告依上開規定由原告指定鑑定機關。即係因宏昌公司
23 認定係屬施工損害，而無危害受損系爭建物之虞者，其工程
24 得繼續施工。然原告否認其曾依上開爭議處理規則指定鑑定
25 機關，實係由被告指定中華工商研究院鑑定等語，自應由被
26 告就已兩造合意之事實負舉證責任，被告雖以原告於依上開
27 爭議處理規則指定中華工商研究院後，於中華工商研究院鑑
28 定過程亦於系爭建物現場配合鑑定事項云云，原告則稱係因
29 臺北市政府都市發展局發函通知如未配合辦理會勘，即將該
30 鄰損爭議案件撤銷列管等語，並提出臺北市政府都市發展局
31 106年5月2日函文(本院卷二第104至105頁)，況原告於收

01 受中華工商研究院鑑定報告後，亦已提出異議（本院卷二第
02 121、123頁），由此可知，原告固曾配合中華工商研究院至
03 系爭建物辦理會勘，然此仍與兩造已達成合意鑑定尚屬有
04 間。另，被告雖以原告已承認中華工商研究院鑑定單位係其
05 先提等語主張兩造已合意由中華工商研究院予以鑑定一節，
06 惟原告係稱：中華工商研究院鑑定單位係伊先提的，但伊打
07 電話去問得知當時鑑定不準，伊再聯繫被告表示當時鑑定不
08 準，晚點再為鑑定，但被告不採納，被告就請臺北市政府寫
09 公文要伊鑑定等語（本院卷三第11頁），由此可知，原告於
10 提出中華工商研究院後，旋已向該單位詢問，並再向被告表
11 示不願繼續由中華工商研究院予以鑑定，足見原告已向被告
12 表示不願以中華工商研究院為兩造合意之鑑定機關，準此，
13 被告既未證明原告有何具體指定中華工商研究院作為鑑定機
14 關之事實，則依上開爭議處理規則所定之中華工商研究院作
15 為鑑定，並非兩造已就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項
16 加以合意。故被告此部分所辯，不足為採。

17 3.本件應以北市土技公會作成之北市土技鑑定報告為損害賠償
18 之計算依據：

19 查，北市土技公會辦理鑑定會勘及量測之時間點為106年9月
20 11日、19日（見本院卷一第31、36頁），晚於中華工商研究
21 院辦理現況鑑定及量測之時間點106年4月14日、21日及5月1
22 7日（見本院卷一第212、237至239頁）。又經北市土技公會
23 106年9月間鑑定系爭建物之傾斜率及水準高程，尚因系爭工
24 程之施工造成土壤擾動進行應力調整及潛變等，於中華工商
25 研究院106年4、5月鑑定後尚在增減變化，尚未達完全穩定
26 之狀態，詳如前述，故本件應以嗣後北市土技公會所作成之
27 鑑定報告為本件認定之依據。

28 (二)原告主張宏昌公司違反建築法第69條、建築技術規則建築構
29 造編第62條第1項、建築技術規則建築設計施工編第150條規
30 定，爰依民法第184條第2項前段規定，請求宏昌公司賠償修
31 繕費用70萬7655元、鑑定費用3萬元、租金損害33萬5400

元、交易價值減損291萬1641元，有無理由？又於扣除宏昌公司已提存之19萬5650元後，原告尚得請求宏昌公司賠償金額為何？

- 1.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。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。挖土深度在一公尺半以上者，其防護措施之設計圖樣及說明書，應於申請建造執照或雜項執照時一併送審。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。凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當之防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條第1項、建築技術規則建築設計施工編第150條分別定有明文。是由上開規定可知，建築工程之承造人於施工前，應對鄰近土地之建築物現狀、基礎、地下構造物或設施等進行調查分析，作為設置防護措施之依據；並應於建築物開挖施工期間，就鄰接之其他建築物作適當及必要防護其傾斜或倒壞之措施，以避免鄰近建築物因施工而造成傾斜及沉陷等損壞；於拆除建築物時，應有維護施工安全之設施；並於從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，於施工場所設置適當之防護及安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。是以，上開建築相關法規之規定，係為防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的，自屬民法第184條第2項所謂保護他人之法律。
- 2.經查，宏昌公司於開挖及構築系爭工程之地下結構體施工期間未為適當之防護及安全措施，致系爭建物發生上開損害及傾斜等情，已如前述，宏昌公司固提出其委由其他廠商施作

01 鄰房托基工程之現場照片及估驗請款單為佐（見本院卷一第
02 302至306頁），然並未舉證證明已符合前開規定之與上開規
03 定之施行挖土工程時，對系爭建物應視需要作防護其傾斜或
04 倒壞之措施及防護措施之設計圖樣及說明書等保護內容，是
05 以，被告仍未能證明其就系爭工程之施工過程並無過失，是
06 其已違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條第
07 1項、建築技術規則建築設計施工編第150條規定。故原告主
08 張宏昌公司違反上開保護他人之法律，依民法第184條第2項
09 規定，應負侵權行為損害賠償責任等語，應屬可採。

10 3.復按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
11 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
12 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復
13 原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；損害賠
14 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所
15 受損害及所失利益為限，民法第213條第1項、第3項、第215
16 條、第216條第1項定有明文。又損害賠償之目的在於填補所
17 生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自
18 應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損
19 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶
20 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
21 交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復
22 物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第381號判決參
23 照）。是原告就系爭建物因宏昌公司施作系爭工程所造成之
24 損壞，除應賠付技術上之工程性損害修復費用外，倘系爭建
25 物受有交易性價值減損之情形，亦應負賠償責任。茲就原告
26 得請求之項目及金額，分述如下：

27 (1)原告得請求修繕費用15萬7471元：

28 ①系爭建物之損壞修復費用部分：

29 A.依北市土技鑑定報告記載：修復系爭建物所需之費用為38萬
30 8655元（見本院卷一第21、51頁）。然依鑑定單位所提出之
31 修復費用估算表中，所列「輕質隔間牆方式施作」工項，對

於系爭建物室內之輕質隔間牆，並無證據原即有施作，或因系爭工程受有損害，係因系爭建物本身並未構築牆面，所需新增設工程，難認屬被告宏昌公司施作系爭工程之損害所生，故原告不得請求本項15萬8400元費用。

B. 又修復費用估算表所列「地坪磁磚修復」、「牆貼美耐板」、「木門更換」、「窗戶更換」、「油漆」等工項，係以新品換舊品，應予折舊。上開工項金額合計為6萬3932元（ $6,868+7,440+9,800+18,224+21,600=63,932$ ，本院卷三第103頁），然因無法區分修復之工資與材料，本院酌以工資材料比例各一半計算，是修復材料費用應以3萬1966元（ $63,932 \div 2=31,966$ ）計算。又參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6款規定：「固定用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」。查，原告係於95年12月15日登記取得系爭建物所有權，原告於97年12月31日辦理系爭建物之裝修工程等情，有系爭建物所有權狀及裝修工程估價單（見本院卷一第9頁、卷二第123至124頁），衡情應屬可採。從而，本件應予折舊年限為7年4月（即98年1月1日計算至105年4月30日），又依行政院公布之「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」規定，裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」之耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊千分之206，復參酌上開查核準則第95條第8款規定意旨，最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，總和不得超過該資產成本原額之10分之9。經計算後，上開工項扣除折舊後得請求之材料費用為5923元（計算式詳如判決後之附表所示），再加計不予折舊之工資費用3萬1966元，原告得請求「地坪磁磚修復」、「牆貼美耐板」、「木門更換」、「窗戶更換」、「油漆」等工項之金額為3萬7889元（ $5923 \text{ 元} + 3 \text{ 萬} 1966 \text{ 元} = 3 \text{ 萬} 7889 \text{ 元}$ ）。

C. 又修復費用估算表所列「鋁門調整」、「窗戶調整」、「拆除原有裝修表層」等工項，屬人工調整及拆除工作，無需折

01 舊，金額小計為2萬8200元（3,000+6,000+ 19,200=28,20
02 0）。又加計上開計算得請求之「地坪磁磚修復」、「牆貼
03 美耐板」、「木門更換」、「窗戶更換」、「油漆」等工項
04 費用3萬7889元後，金額合計為6萬6089元（2萬8200元+3萬7
05 889元=6萬6089元）。上開施作工項金額6萬6089元，再加計
06 修復費用估算表所列「其他（7%）」、「廢料清理及運什
07 費（5%）」費用後，金額為7萬2653元（6萬4869元 $\times$ （1+1
08 2%）=7萬4020元，元以下四捨五入，下同），含稅則為7萬6
09 286元（7萬4020元 $\times$ 1.05=7萬7721元）。至修復費用估算表
10 所列修復期間之「租金」5萬元及「搬遷費」3萬元，被告則
11 辯稱原告並未舉證證明系爭建物已達無法居住之程度，且各
12 鑑定報告均認系爭建物乃安全無虞等語，查，原告係將系爭
13 建物之四樓及五樓均出租他人，有租賃契約可參（本院卷一
14 第128至132頁、卷二第126至132頁），且原告並未證明上開
15 修繕有致其受有租金及搬遷費之必要，故此部分請求亦無理
16 由。綜上，原告得請求系爭建物之損壞修復費用為7萬7721
17 元。

18 ②低壓灌漿費用部分：

19 查，依北市土技鑑定報告記載：施作低壓灌漿所需費用為22
20 萬5000元（見本院卷一第21頁）。本項屬防止系爭建物再傾
21 斜、沈陷所需之費用，無折舊必要，故原告得如數請求給
22 付。又本項屬公共設施部分，而系爭房屋登記之建物層數為
23 四層，原告係持有第四層建物（見本院卷一第9頁），是原
24 告持有之公設比例約為1/4，依此比例計算，原告得請求本
25 項之費用應為5萬6250元（22萬5000元 $\times$ 1/4=5萬6250元）。

26 ③外觀及屋頂之修飾及不鏽鋼板三面收邊及吊車部分：

27 查，依北市土技鑑定報告記載：施作外觀及屋頂之修飾及不
28 鏽鋼板三面收邊及吊車所需費用為3萬8000元（見本院卷一
29 第21頁）。本項屬新設外觀及屋頂之修飾工程，為修復系爭
30 建物與鄰近建物發生分離損壞所需之修繕費用，故無折舊必
31 要，原告得如數請求給付。又本項屬公共設施部分，依原告

01 持有之公設比例約1/4計算，原告得請求本項之費用應為950
02 0元（3萬8000元 $\times$ 1/4=9500元）。

03 ④屋頂滲漏水修復費用部分：

04 原告請求被告應修繕系爭建物之屋頂工程，其工程明細為舊
05 有鄰房接縫處清除8000元、鄰房接縫處防水3萬5000元及吊
06 車費用1萬3000元等工程項目，合計5萬6000元（見本院卷一
07 第119頁），核上開請求修繕項目，並未包含於前揭「系爭
08 建物之損壞修復費用」、「外觀及屋頂之修飾不鏽鋼板三面
09 收邊費用」之修復工作內容（見本院卷三第45、103頁）之
10 內，且本項屬修復系爭建物與鄰房間接縫處之裂縫之防水工
11 程，自屬修復系爭建物與鄰近建物發生分離損壞所需之必要
12 修繕費用，又無折舊之情，又本項屬公共設施部分，兩造並
13 不爭執原告對於該屋之公設比例為四分之一，故原告僅得請
14 求本項之四分之一費用即為1萬4000元（5萬6000元 $\times$ 1/4=1萬
15 4000元）。原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。至
16 被告辯稱依北市土技鑑定報告之修復方式建議所列已有止漏
17 處理及防水處理，且採用輕隔間方式與不鏽鋼板予以三面收
18 邊等，已有包含系爭建物之漏水修繕云云，然查，土技鑑定
19 報告之上開止漏處理及防水處理等修繕項目並未列載於修復
20 費用估算表，且上開輕隔間之施作，經本院認定並非屬原本
21 系爭建物所受修繕之內容，故就系爭建物之漏水修繕，應以
22 本項方式予以處理，且未與土技鑑定報告有重複之情，故被
23 告此部分所辯，亦不足採。

24 ⑤綜上，原告得請求系爭建物損壞修復費用7萬7721元、低壓
25 灌漿費用5萬6250元、外觀及屋頂之修飾及不鏽鋼板三面收
26 邊及吊車費用9500元、屋頂滲漏水修復費用1萬4000元，故
27 原告得請求修繕費用合計金額為15萬7471元。

28 (2)原告不得請求鑑定費用3萬元：

29 原告請求被告應給付北市土技公會之鑑定費用，固提出匯款
30 單及收據為佐（本院卷一第120至121頁）。然查，原告所支
31 付鑑定費用，並非系爭建物因系爭工程施工不當損壞所生之

01 損害費用，故原告不得請求被告給付鑑定費用3萬元。

02 (3)原告不得請求租金損害33萬5400元：

03 原告主張系爭建物之四樓臨路房間因被告開挖施工因素，致
04 牆壁分離並多處毀損、雨水滲入產生安全疑慮，無法居住，
05 原承租人因而終止契約，迄今無法出租等語，固提出其出租
06 該屋自103年7月5日起至104年6月30日止、自104年5月25日
07 起至105年5月24日止之租約各一份為佐（見本院卷一第123
08 至127頁、見本院卷二第127至132頁）。然查，原告係收取
09 押租金即兩個月租金1萬7200元（即8600元×2個月＝1萬7200
10 元），原告於105年5月15日退還押租金予承租人僅退還7970
11 元一節，有租約附卷可參（本院卷二第128、132頁），即有
12 扣抵押租金一事，從而，原告與承租人終止租約是否係因被
13 告損害系爭建物即非可歸責於租約當事人之事由，自非無
14 疑；又，原告並未舉證證明系爭建物之四樓臨路房間確實已
15 達未能繼續居住之程度，原告自不得請求被告賠償租金損害
16 33萬5400元，原告此部分請求，並無理由，應予駁回。

17 (4)原告得請求交易價值減損為184萬6821元：

18 ①系爭建物因系爭工程施工行為，受有前開損害，且傾斜率達
19 1/355、1/730、1/252之損害等情，業經認定如前，而物經
20 損毀後，縱得修繕回復至受損前之物理狀態，且無安全上之
21 危險，仍可能因市場心理之影響，而減損其交易價值，此於
22 市場上特重安全性之標的物，如房屋、汽車等，尤為明顯，
23 是原告主張系爭房屋雖得修復，然因曾有受損紀錄且傾斜情
24 形無法改善，故交易價值仍有折損，衡情自屬可採。被告雖
25 指臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊認傾斜率未達1/
26 200即無須估算非工程性補償金額云云，然所謂不需估列非
27 工程性補償，僅表示在一般傾斜率未達1/200之情形，因傾
28 斜程度輕微，故在計算補償費用時，得無須估列非工程性補
29 償，尚非指在任何傾斜率未達1/200之情形，均絕無可能造
30 成交易價值貶損，蓋交易價值貶損之原因包含市場之心理因
31 素及評價觀感，未必與結構安全之專業評估標準一致，自仍

01 應依個案實際狀況評估認定，而不能逕依前揭標準否定有交
02 易價值貶損之情形，是被告前揭抗辯，應非可採。

03 ②經查，依大華事務所依中華工商研究院、北市土技公會等鑑
04 定報告，並經估價師就系爭建物之產權、一般因素、區域因
05 素、個別因素、不動產現況及系爭建物依最有效使用情況，
06 並採用比較法、收益法等估價方法進行系爭建物之房地綜合
07 體之正常情況價格評估，再以比較法及折現現金流量分析法
08 推算系爭建物之瑕疵情況價格，以推估交易價值減損金額，
09 而認：「本標的因鄰損造成之建物瑕疵，從修復可能性、修
10 復完善度、資訊揭露度、市場替代性及融資困難度等，五個
11 面向來看本標的是否具有污名化效果。依鑑定報告顯示本勘
12 估標的預期修復完善度有一定成效；在資訊揭露度方面，經
13 修復後不容易直接觀察得知，然市場上較少標的為鄰損瑕疵
14 建物之相關資訊流通，依內政部公告之『不動產說明書應記
15 載及不得記載事項』並無強制揭露鄰損造成建物瑕疵等情
16 事，然因標的已鑑定有鄰損造成之瑕疵，在交易習慣上多會
17 加註標明避免後續爭訟，故資訊揭露度屬中等，此外由於勘
18 估標的區域附近替代產品眾多，因此當買方有其他替代選擇
19 下，會規避有瑕疵問題之標的，因此在資訊揭露度及市場替
20 代性二方面，可能造成污名化效果。在融資困難度方面，銀
21 行對此類瑕疵物件多採取保守策略，儘量避免承貸瑕疵物
22 件，或以降低放款成數方式來減少銀行承擔之風險，故就融
23 資困難度來看，具有污名化效果。綜上，本勘估標的因鄰損
24 造成建物瑕疵，經修復後仍可能會發生污名價值減損，故應
25 有一定程度之交易價值減損。」（大華事務所鑑定報告第23
26 頁），是系爭建物經修復後，仍會存有交易性價值貶值即污
27 名化之瑕疵存在，故原告請求被告給付系爭建物之交易價值
28 減損，自屬有據。

29 ③承上，本件應以北市土技鑑定報告記載之損害為賠償之準
30 據，則大華事務所依憑專業之知識及經驗論據分析後，鑑定
31 研判本件系爭建物因系爭工程施工不當之損鄰事件造成之損

01 壞，於修復得修復之損壞後，鑑估系爭建物於107年2月2日
02 所造成之交易價值減損比例為11.95%、價值減損金額為184
03 萬6821元（大華事務所鑑定報告第84頁）。原告固以大華事
04 務所另以中華工商研究院之鑑定所為之估價291萬1641元為
05 請求云云，然系爭建物之修繕等情既應以北市土技鑑定報告
06 為依據，原告得請求被告賠償之交易價值減損金額為184萬6
07 821元。原告並未說明何以於交易價值之估價反而另應以中
08 華工商研究院鑑定而得以請求291萬1641元之理由，故原告
09 此項逾184萬6821元之請求，並無理由，應予駁回。

10 ④被告雖辯稱大華事務所鑑定報告有諸多瑕疵，不可作為本件
11 認定之依據，倘比較施工前後測量之傾斜率，系爭建物於被
12 告施工後測量之傾斜率自「大於1/200」變為「小於1/20
13 0」，傾斜率變小，系爭建物並未因被告施工而受有交易上
14 價值減損，且傾斜率小於1/200之房屋，在建物外並無法以
15 肉眼觀察出傾斜，在建物內亦感受不到傾斜，估價報價並未
16 考量至此，其估定之交易上價值減損金額明顯高估。且該報
17 告亦不能證明於比較法處所使用之三個比較標的之損害原因
18 係損鄰事件，亦不可採；三個比較標的均為傾斜率大於1/10
19 0者，與系爭建物顯有差異，該報告並未對價損率予以調
20 整，且其認定之價值減損率與傾斜度並未成正比，即有高
21 估；且就系爭建物是否修復一節，亦未於對價損率為合理調
22 整。又該報告並未依不動產估價技術規則第21條第1項辦理
23 以選擇與勘估標的條件相同或相似之標的為要件；且未採二
24 種以上估價方法，且於折現現金流量分析法並未蒐集勘估標
25 的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年總收入、總費
26 用及收益資本化率等資料，違反不動產估價技術規則第35條
27 第1項，又未依系爭建物剩餘之經濟耐用年數為適當之調
28 整，高估其價值；又該報告採比較法權重僅20%、折現現金
29 流量分析法權重高達80%之懸殊比例，亦不可採云云。然經
30 本院於109年3月11日、109年10月12日函詢大華事務所有關
31 被告所列疑義事項，經大華事務所於110年11月19日函覆說

明：就二種估價方法採用之權重，於綜合考慮最終估值時，應分析並探索各種方法估值差異成因，如勘估標的所在地區市場交易及收益資料等案例較為充足前提下，就兩種方法決定最終估值一般採加權平均賦予權重，但實務上仍應評估過程所蒐集之資料信賴度及勘估標的之種類特性予以觀察並判斷最適權重決定調整模式。並就修復可能性、修復完善度、資訊揭露度、市場替代性、融資困難度等於估價過程所使用之名詞定義一一補充說明，並就系爭建物於系爭工程施工前已存在傾斜瑕疵，則依前開鑑定報告評估，於修復可能性及修復完善度較高；資訊揭露度則以市場交易習慣認為應屬中等；又因系爭建物所在地點區位之公寓產品供給數量充足，市場替代性較高；對銀行而言，系爭建物之去化能力及擔保能力較差，如以系爭建物為抵押擔保品，將大幅提高銀行承貸風險，因此系爭建物相較於正常不動產，若需拍賣時恐因市場接受度低，故融資困難高。並就估價報告擇定之比較標的係以均有傾斜問題，但尚無傾斜引起之結構安全疑慮，與系爭建物經修復完成即無結構安全疑慮之前提一致等予以說明，並就其以比較法所為評估瑕疵情況價格之各項要素，並就前開三比較標的之傾斜率之差異亦就修復可能性、修復完善度、資訊揭露度、市場替代性、融資困難度、屋齡、價損率等予以區分並說明。被告辯稱大華事務所鑑定報告有諸多瑕疵，不可作為本件認定之依據云云，尚無可採。

(5)綜上，原告得請求修繕費用15萬7471元、交易價值減損184萬6821元，又宏昌公司依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第5條，以中華工商研究院鑑定報告鑑價金額二倍即19萬5650元為原告之系爭建物所受損害提存一節，有提存書附卷可證（本院卷二第8頁），原告於本件請求亦同意扣除上開提存金額。從而，本件原告得請求宏昌公司給付金額為180萬6470元（計算式：15萬7471元＋184萬6821元－19萬5650元＝180萬8642元）。原告對宏昌公司逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

01 (三)原告主張德運公司違反民法第794條規定，依民法第184條第
02 2項前段規定，請求德運公司賠償上開所受損害，有無理
03 由？若有，原告主張依民法第185條第1項前段規定，請求被
04 告德運公司與被告宏昌公司負連帶賠償之責，有無理由？

05 1.按土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基
06 動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794
07 條定有明文，該條文係保護他人、維持社會公共利益之規
08 定，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有過
09 失；定作人雖將工程交由他人承攬施作，惟定作人依法令負
10 有為特定事項之義務，而使他人代為該事項時，定作人就該
11 他人之過失或不適當之履行，仍應負其全責，不得因該他人
12 之代為履行而免其義務（最高法院72年度台上字第2225號判
13 決意旨參照）。次按民法第794條關於土地所有人開掘土地
14 或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使
15 鄰地之工作物受其損害之規定，係屬同法第184 條第2項所
16 定之保護他人法律，違反該保護他人之法律致生損害於他人
17 者，除依該條項但書之規定，能證明其行為無過失，可不負
18 賠償責任外，即應對鄰地工作物所有人所受之損害，負賠償
19 之責（最高法院99年度台上字第1258號判決意旨參照）。次
20 按，建築法第69條規定：「建築物在施工中，鄰接其他建築
21 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
22 或倒壞之措施。」、建築技術規則建築構造編第2章基礎構
23 造第1節第62條規定：「基礎設計及施工應防護鄰近建築物
24 之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基
25 礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計
26 之依據。前項防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編
27 第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工。」。則上開
28 建築法規之規定，係以防止危害他人權益或禁止侵害他人權
29 益為目的，自屬民法第184條第2項規定所謂保護他人之法
30 律。

31 2.經查，被告德運公司為系爭工程坐落土地之第254地號土地

01 應有部分四分之一、第256、259地號土地之全部權利範圍、
02 第261地號土地應有部分六分之一之所有權人（本院卷二第2
03 13頁），而系爭建物因系爭工程之開挖，造成地面沈陷，並
04 導致系爭建物之傾斜損壞，業如前述。則因系爭工程之施
05 工，致毗鄰之系爭建物受損，依上開說明，自應推定被告宏
06 昌公司與德運公司等有过失，被告宏昌公司、德運公司復未
07 舉證證明其等並無過失，自應依民法第184條第2項、第185
08 條規定，對原告連帶負損害賠償責任。又查，系爭工程之施
09 工違反上開建築法規之規定，以致造成系爭建物傾斜損壞，
10 堪可認定。則被告宏昌公司為系爭工程之為承造人，負責工
11 程之實際施作，對於施工如有妨礙鄰房之安全者，即應作必
12 要之措施，以防止損害於他人，惟仍怠於防患致對系爭建物
13 造成損害，自屬有过失；被告德運公司為起造人，系爭工程
14 緊鄰原告系爭建物，其施工足以動搖損壞鄰地房屋，為一般
15 人皆知之事，是定作人委託建築師設計及交付承攬人施工
16 時，均應注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行
17 安全，以免加害於他人，而竟怠於注意，其定作自有過失。
18 其等對原告因此造成之損害，亦負有損害賠償之責任。

19 3.按民法第185條第1項規定：「數人共同不法侵害他人之權利
20 者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
21 同。」。又數人因共同過失不法侵害他人之權利者，依法應
22 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
23 原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，此有
24 最高法院66年台上字第2115號判例要旨可參。因此，原告依
25 上開規定，主張被告之過失，為系爭建物受損之共同原因，
26 故被告應連帶對原告負侵權行為損害賠償責任，即非無據。

27 (四)、被告辯稱原告有过失，係以於中華工商鑑定報告後，被告於
28 106年7月5日協調會即已表明要以較高金額與原告和解，但
29 原告未能接受而兩造不能達成和解，則原告所新增之損害，
30 為原告之與有过失云云（本院卷二第192、205頁），然查，
31 縱因原告未與被告達成和解，然本件所認定上開原告得請求

01 之損害部分，既係因被告施工所致，則原告未與被告達成和
02 解，自非原告就本件損害之發生原因，被告辯稱此部分為與
03 有過失，自屬無據。

04 五、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，
05 請求被告連帶給付180萬8642元，及自起訴狀繕本送達（即1
06 07年2月23日，見本院卷一第138、139頁）之翌日即自107年
07 2月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
08 應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

09 六、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假
10 執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當之
11 擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，其該部分假
12 執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
14 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

16 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
17 民事第六庭 法 官 陳智暉

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
22 書記官 陳嫻舒