

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度建字第237號

原告 羅苡婷

賴其均

賴威瑞

共同

訴訟代理人 葉繼學律師

被告 陞築建設開發股份有限公司

法定代理人 謝維賢

被告 合國營造股份有限公司

法定代理人 謝維賢

共同

訴訟代理人 柏有為律師

施旻孝律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月20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壹佰貳拾伍萬貳仟貳佰陸拾捌元，及
其中新臺幣玖拾玖萬柒仟肆佰零陸元自民國一百零八年六月二十
五日起，暨其餘新臺幣貳拾伍萬肆仟捌佰陸拾貳元自民國一百零
九年十二月十七日起，均至清償日止，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八十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾貳萬元或同額之臺灣銀行可轉
讓定期存單預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾
伍萬貳仟貳佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）131萬1115元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供現金或等值之臺灣銀行可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行（本院卷一第12頁）。嗣於民國109年12月14日具狀變更第1項聲明為：被告應連帶給付原告156萬2000元，及其中131萬1115元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘25萬0885元自民事擴張聲明暨部分請求撤回狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷二第142頁）。復於110年2月22日具狀變更第1項聲明為：被告應連帶給付原告156萬2000元，及其中115萬2806元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘40萬9194元自民事擴張聲明暨部分請求撤回狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷二第328至329頁）。又於110年7月22日具狀變更第1項聲明為：被告應連帶給付原告140萬7668元，及其中115萬2806元自起訴狀繕本送達翌日起，暨其餘25萬4862元自民事擴張聲明暨部分請求撤回狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷二第386頁）。核原告上開聲明變更，屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊等為臺北市○○區○○○路0段0巷00號1樓（含地下室）及2樓等建物（下稱系爭建物）之共同共有所有權人，被告陞築建設開發股份有限公司（下稱陞築公司）為緊鄰系爭建物之臺北市○○區○○段○○段000○○地號土地新建地上7層及地下1層建物工程（下稱系爭工程，領有臺北市政府都市發展局106年建字第0095號建造執照）之起造人及定作人，被告合國營造股份有限公司（下稱合國公司）則為系爭工程之承造人及承攬人。系爭建物於被告施工

前之傾斜值為0，詎於106年起，被告在系爭工程之基地開挖施工後，造成系爭建物之牆、梁、柱、平頂、地坪出現裂紋、龜狀分布紋及裂縫，及牆面磁磚出現剝離、破損及裂紋等損害，並造成系爭建物向系爭工程之基地傾斜，最大傾斜值達1/839，且產生1.63公分及1.15公分之地層下陷。合國公司為系爭工程承攬人，為營造、建築與土木等工程承攬業務之專業者，於施工中未依建築法第69條及建築技術規則建築構造篇第62條規定，為必要之防護措施，以防止系爭建物受損，施工具有過失，依民法第184條第2項規定應負損害賠償責任；陞築公司為系爭工程之起造人及定作人，因系爭工程施工，致毗鄰之系爭建物受損，類推適用民法第794條規定，應推定陞築公司定作或指示有過失，且陞築公司將系爭工程交由合國公司承攬施作，應知相鄰之系爭建物受損可能性較一般建築情形為高，需更加注意避免，竟怠於注意，其定作自有過失，依民法第184條第2項規定應負損害賠償責任；亦即，系爭工程為興建地下1層及地上7層之高樓建築，於興建高樓層建築工程時，其挖土施工足以動搖損壞鄰地房屋，為一般人皆知之事，從而定作人委託建築師設計及交付承攬人施工時，均應注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以免加害於鄰房，怠於此項注意即為定作有過失；又系爭建物自74年7月建築完成以降，至被告於106年施工時已屬近32年高齡之老舊房屋，系爭建物屬較早期之RC構造，地上5層地下1層，構造與配筋均依早期規範設計其耐震能力較現行設計規範較弱，因此於系爭工程之工址進行深開挖更需妥為慎重且鄰房防護。是依沈陷、傾斜及損害現象，系爭建物之前揭損害與系爭工程之施工有關。陞築公司將系爭工程交由合國公司承攬施作，應知鄰房受損之可能性較一般建築情形為高，需更加注意避免，竟怠於注意，其定作自有過失，應依民法第184條第2項負損害賠償責任。被告對於伊等受損之原因均有過失，為共同侵權行為人，伊等得依民法第185條第1項前段、第184條第2項規定，請求被告連

01 帶負損害賠償責任。原告所受損害及應受賠償金額：(一)自行
02 鑑定費用15萬5400元：系爭建物之損壞原因、責任及回復原
03 狀之方法及費用估算，均有賴專業技師鑑定評估，系爭建物
04 損壞回復之鑑定費用應屬民法第213條第3項規定之必要費
05 用。且陞築公司於107年11月26日函知伊等同意且認有必要
06 辦理鑑定。故伊等向台北市結構工程工業技師公會（下稱結
07 構技師公會）申請鑑定所支出費用15萬5400元，應由被告負
08 擔。(二)系爭建物損壞回復原狀之修復費用35萬7406元：經結
09 構技師公會鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭建物損壞
10 所需之B1F、1F、2F修復費用合計35萬7406元，應由被告負
11 擔。(三)系爭建物受損害之交易價格減損89萬4862元：系爭建
12 物因被告施工受損傾斜值達1/839，無法完全回復原狀，依
13 法院囑託之鑑定機關遠見不動產估價師事務所（下稱遠見估
14 價事務所）鑑定，認定系爭建物受損傾斜後之交易價值減損
15 合計89萬4862元，應由被告負責賠償。為此，爰依民法第18
16 4條第2項、第185條第1項前段規定請求被告連帶給付原告前
17 揭損害等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告140萬7668
18 元，及其中115萬2806元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘25
19 萬4862元自民事擴張聲明暨部分請求撤回狀繕本送達翌日
20 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供現金或等
21 值之臺灣銀行可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

22 三、被告則以：伊等對於系爭鑑定報告測量之傾斜率、沉陷量
23 （遠低於標準容許值，對於建築物安全無立即之危害）等情
24 並不爭執，然對於系爭鑑定報告估算之修復費用項目及數額
25 予以爭執。系爭鑑定報告所列B1F、1F、2F有多處裂縫、油
26 漆剝落及磁磚破損，係系爭工程施工前之既存狀態（見本院
27 卷一第435至436頁），系爭鑑定報告之修復費用51萬5715
28 元，應扣除系爭建物在被告施工前既存損壞所需修復費用8
29 萬0517元，及外牆公設修復費用14萬0052元，屬可歸責於被
30 告之修復費用應為29萬5146元。又被告委請訴外人盛得工程
31 行到場評估確認修復所需費用僅27萬3000元，故修復費用應

01 以此數額為準。另，原告請求之自行鑑定費用部分：依107
02 年11月6日協調會議結論，係交由原告自行決定是否尋求第
03 三方公證單位進行鄰損鑑定，並無任何強制性。被告於107
04 年11月26日函覆原告說明待原告聘請第三方公證單位完成鑑
05 定報告後，據為承擔應負之相關責任，並無承諾願為原告支
06 付起訴前之鑑定開銷。又結構技師公會鑑定報告僅為起訴前
07 作為原告證明資料之佐證性質，並非必要條件，亦非訴訟繫
08 屬後由法院正式函囑公正單位鑑定所踐履之證據調查程序。
09 縱原告於起訴前確有繳付鑑定費用15萬5400元，惟與所受財
10 產權損害不具有相當因果關連，且非必要支出，不應由被告
11 承擔。再者，原告請求之系爭建物交易價格減損部分：系爭
12 建物之結構安全並無立即危害，而得於修復完成後，依原有
13 設計條件下繼續正常使用，是系爭建物之使用效能回復原
14 狀，未受到任何影響，對市場交易價值應不致有所減損。且
15 系爭建物最大傾斜率為1/839，最大沉陷量為1.63公分，遠
16 低於標準傾斜率容許值1/200，及一般RC建築物筏式基礎之
17 容許沉陷量30公分，是除修復費用之工程性補償外，應不致
18 發生交易價值減損。且依內政部所頒訂101年10月成屋買賣
19 契約書範本，於建物現況確認書所示欄位，除滲漏水、海砂
20 屋、輻射屋等重大房屋瑕疵事項外，並無類此遠低於容許標
21 準值之傾斜率、沉陷量之勾選欄位，可佐證本件並不會發生
22 交易價值貶損。並自系爭工程106年6月間申報開工至108年6
23 月原告提起本件訴訟期間，共發生44次有官方紀錄之地震，
24 亦會影響系爭建物造成輕微傾斜。本件不存在傾斜率超過1/
25 200容許標準值之情狀，然估價報告書採用明顯高於1/200容
26 許標準值之3個案例（1/61、1/76、1/93.3）作為比較基
27 準，再以修正結果推導出減損率，無非將危及結構安全之案
28 例，與不涉及結構安全之本件混為一談，應不具參考價值，
29 且調整率超過15%、30%，違反不動產估價技術規則第25條。
30 又臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所定標準可作為
31 參考，則傾斜率低於1/200者，無須估列非工程性補償費

01 用。估價報告書認為銀行貸款成數會因此降低20%，但未提
02 出實證資料，顯屬臆測。系爭建物作為防空避難室之地下層
03 面積大於第1層面積，然估價報告書未分層估算價值，概依
04 同一單價計算總價，灌水市場價值，造成污名價值減損金額
05 亦屬失真。估價報告書就污名效果具備顯著性，並未按步驟
06 分析，且依內政部訂頒之成屋買賣契約書範本，對於重大房
07 屋瑕疵事項，並無傾斜率、沉陷量之勾選欄位。在核算非工
08 程性補償之交易價值減損時，應將原有損壞之影響金額扣
09 除，詎料估價報告書竟未算入等語置辯。並聲明：(一)原告之
10 訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
11 行。

12 四、查，原告為系爭建物之公司共有所有權人，陞築公司為系爭
13 工程之起造人，合國公司為系爭工程之承造人等情，各有系
14 爭建物及其坐落土地之所有權狀及謄本、系爭工程之工程告
15 示牌照片、建造執照申請書及存根等在卷可證（本院卷一第
16 25至47頁、第519至525頁；本院卷一第49頁、卷二第483至4
17 99頁），復為兩造所不爭執，是上情堪信為真實。

18 五、得心證之理由：

19 原告主張被告於系爭建物旁施作系爭工程時，違反建築法第
20 69條、建築技術規則建築構造篇第62條及民法第794條等規
21 定，致系爭建物受有損害，爰依民法第184條第2項、第185
22 條第1項規定，請求被告連帶賠償140萬7668元等情，為被告
23 所否認，並以前情置辯。茲析述如下：

24 (一)、原告主張合國公司違反建築法第69條、建築技術規則建築構
25 造篇第62條規定，依民法第184條第2項規定，請求合國公司
26 賠償修復費用35萬7406元、交易價格減損89萬4862元部分，
27 為有理由；至請求自行鑑定費用15萬5400元部分，則為無理
28 由：

29 1.系爭建物損壞係因合國公司於系爭工程施工不當所致，合國
30 公司應負賠償責任：

- (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。依上開規定，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)查，結構技師公會鑑定略以：「鑑定標的物因鄰地新建建築工程（即系爭工程）地下開挖施工造成之損害，分析結果如下所述：1. 鑑定標的物傾斜測量測點複測成果與施工前現況鑑定成果比對…(1)施工前現況鑑定於鑑定標的物共施作S3～S5等3傾斜測點，本次複測S3～S5等3傾斜測點，其傾斜率變化值約介於1/12020～1/839。其中S4、S5有微向工地開挖方

向傾斜趨勢，最大傾斜率發生於S4，傾斜值約為1/839。S3有微向重慶南路3段3巷方向傾斜趨勢，傾斜值約為1/12020。綜合鑑定標的物兩方向之最大傾斜率約為1/839，小於一般建築物傾斜容許值1/200，標的物傾斜值尚在傾斜容許範圍內。(2)另參考新建工程安全監測系統報告書及傾斜量變化歷時曲線圖（監測期間自107年1月至107年4月），置於標的物之傾斜儀T1，於地下開挖監測過程中1-3向（垂直開挖面方向）之傾斜量變化最大約為255"，即傾斜率變化值最大約為1/808，2-4向（平行開挖面方向）之傾斜量變化最大約為400"，即傾斜率變化值最大約為1/516。其傾斜變化值亦均尚在傾斜容許值1/200範圍內。

2. 鑑定標的物水準測量測點複測成果與施工前現況鑑定成果比對…(1)施工前現況鑑定於鑑定標的物共施作H6、H7等2水準測點，本次複測H6、H7等2水準測點，H6測點沉陷量約為1.63公分，H7測點沉陷量約為1.15公分。其沉陷量小於一般RC筏式基礎之容許沉陷量30cm，尚在一般RC建築物沉陷量容許範圍內。(2)另參考新建工程安全監測系統報告書及沉陷觀測點沉陷變化歷時曲線圖（監測期間自107年1月至107年4月），於地下開挖施工過程中各沉陷觀測點沉陷量並無過大之情形。地下開挖監測過程中於標的物附近地表之沉陷觀測點S6、S12、S13之最大沉陷量分別約為0.47cm、0.34cm、2.88cm。其沉陷量小於一般RC筏式基礎之容許沉陷量30cm，尚在一般RC建築物沉陷量容許範圍內。

3. 鑑定標的物現況損壞會勘部分：…(1)鑑定標的物B1F室內現況損壞主要為牆、梁、平頂、柱之裂紋（含龜狀分佈紋），主要結構梁、柱之裂紋寬度均在結構有害裂縫寬度0.3mm以下。較大裂縫則發生於極少部分牆表面粉刷層（因粉刷層拱起剝離），部分磨石子地坪表面有約0.6mm~1.0之裂縫。B1F梯間牆磁磚局部有拱起剝離現象。(2)鑑定標的物1F室內現況損壞主要為牆、梁、平頂之裂紋（部分牆裝修材為磁磚），主要結構梁之裂紋寬度均在結構有害裂縫寬度0.3mm以下。有一處較大者為磚牆與平頂（梁）之施工界面縫。1

F庭院非屬主要建物部分之圍牆、階梯等，可能因基礎較淺或無基礎，界面接縫有分離現象，前後院PC地坪有裂縫，前院PC地坪裂縫大部分於施工前即已存在。另後院有一處污管接頭有滲漏現象。(3)鑑定標的物2F室內現況損壞主要為牆、地坪之裂紋（部分修材為磁磚與地磚），裂紋寬度均在0.3mm以下。部分接縫為不同裝修材之界面縫，部分地坪木地板裝修材有剝（脫）落現象。…4. 綜合上述：(1)…鑑定標的物結構體屋角之傾斜率往工地開挖方向略有增加、水準測點有沉陷現象，標的物之損害瑕疵亦有增加，研判標的物之損害，係與106建字第0095號建造執照新建工程地下開挖之施工有關。(2)本次複測鑑定標的物屋角最大傾斜率約為1/839，小於一般建築物傾斜容許值1/200，標的物傾斜值尚在傾斜容許範圍內。複測水準測點之最大沉陷量約為1.63公分，小於一般RC建築物筏式基礎之容許沉陷量30cm，尚在一般RC建築物筏式基礎沉陷量容許範圍。以上均與現場會勘時，並未發現明顯結構性破壞相符。(3)標的物較大之裂縫瑕疵發生於非主要結構部分，包括牆磁磚裂縫與二工施工界面裂縫。標的物主要結構梁、柱與結構牆並未發現裂縫寬度明顯大於0.3mm之有害裂縫，梁、柱之裂縫研判可能為裝修面材（粉刷層）之裂縫，或不同材質間之界面縫，或裝修層之面材拱（鼓）起，對建築物結構安全應無立即之危害，其影響為標的物之使用性與耐久性。…」等情，有系爭鑑定報告在卷可證（見本院卷一第71至77頁）。依此可知，系爭建物因系爭工程基地地下開挖施工作業，致使系爭建物向開挖基地之傾斜率增加（最大傾斜率增加1/839）及地層下陷（最大沉陷量約為1.63公分），並造成系爭建物之梁、柱、牆、平頂、地坪發生裂紋，牆面磁磚裂損、拱起、剝離等損壞等事實，足認合國公司於基地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傾斜、沉陷及損壞等情。合國公司自己違反上揭建築法第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

01 建築設計施工編第150條等規定。是以，原告主張合國公司
02 違反上開保護他人之法律規定致其受有損害，依民法第184
03 條第2項規定請求合國公司應負侵權行為損害賠償責任，即
04 屬有據。

05 2.原告得請求被告賠償系爭建物修復費用35萬7406元：

06 (1)原告主張依鑑定報告鑑定結果，被告應賠償修繕系爭建物之
07 B1F、1F、2F之修復費用35萬7406元等語，係依鑑定報告有
08 關損害修復費用估算：「…鑑定標的物各戶損壞修復費用估
09 算表詳附件十三，各戶損害修復費用估算結果如下：(1)台北
10 市○○○路○段0巷00號B1F：14萬6161元。(2)台北市○○○
11 路○段0巷00號1F：12萬2212元。(3)台北市○○○路○段0巷
12 00號2F：8萬9033元。」及各損害修復費用估算表等在卷可
13 查（分見本院卷一第77頁、第325、327、329頁），依此，
14 系爭建物因系爭工程致生前開各損壞所需修復合計35萬7406
15 元（計算式：14萬6161元+12萬2212元+8萬9033元=35萬7
16 406元）。

17 (2)被告雖辯稱系爭建物1F修繕金額應扣除既有磁磚裂縫修繕費
18 用，故應扣除「牆貼磁磚修補」4萬2560元、「SILICON填
19 補」360元、「牆磁磚及底層砂漿打除」1萬5300元；並應扣
20 除地坪既有裂縫修繕費用，故應扣除「地坪1：3水泥粉刷修
21 復（含打毛）」2000元、「無收縮水泥填補」2625元等語
22 （本院卷二第56至57頁）。並提出盛得工程行108年5月4日
23 估價單為佐（見本院卷一第485至493頁）。惟查：

24 ①「牆貼磁磚修補」4萬2560元、「SILICON填補」360元、
25 「牆磁磚及底層砂漿打除」1萬5300元部分：被告以結構技
26 師公會之108年3月施工損害修復鑑定報告書第81頁編號18照
27 片（見本院卷一第225頁），與106年4月台灣省土木技師公
28 會鄰房現況鑑定報告書附件6-3編號1照片（外放之被證24編
29 頁附件6-3）之磁磚裂縫係位於同一位置，執為其屬既存損
30 壞之論據云云。惟查，觀之上開施工前後之現場照片，可見
31 二者之窗戶邊緣至牆壁轉角間壁面磁磚塊數並不相同，被告

前開所辯之鑑定前照片與施工損害修復鑑定報告書，顯非相同位置。則被告辯以結構技師公會鑑定報告書乃將舊有缺損納入估算修補費用云云，洵難採憑。

- ②「地坪1：3水泥粉刷修復（含打毛）」2000元、「無收縮水泥填補」2625元部分：被告以結構技師公會之108年3月施工損害修復鑑定報告書第85頁編號25照片（見本院卷一第233頁），與106年4月台灣省土木技師公會（施工前）鄰房現況鑑定報告書附件6-7編號9、10照片（外放之被證24編頁附件6-7）之地坪裂縫係位於同一位置，檢視上開施工前後之現場照片，顯示二者地坪裂縫之走勢一致，而堪認屬同一位置之既存損壞，應非系爭工程施工所致等語。惟查，依結構技師公會之108年3月施工損害修復鑑定報告書第70、71頁之系爭建物1樓建築物鑑定調查紀錄表及照片說明表（見本院卷一第203、205頁），與地坪損壞有關之照片則有編號21、25等2處（見本院卷一第229、233頁），其中編號21之照片中經鑑定機關以告示牌顯示瑕疵位置為地坪裂縫，另編號25之照片中鑑定機關則未以告示牌標示，且註記「沒有算入」之文字，已有明顯不同；況就系爭建物既存損壞究有無於鑑定報告書中納入估算修補費用乙節，經結構技師公會以108年5月14日(108)北結師銘(十三)字第1080428號函說明略以：「一、檢視台端來函附件中有關施工前現況鑑定資料，經查本會於鑑定時均已進行施工前、後資料比對，…二、本會於上述報告書中之損害修復費用估算，亦係為施工前、後資料比對之結果。」（見本院卷一第565至567頁）。準此，可認結構技師公會辦理鑑定估算修復費用時，已考量及比對系爭建物於系爭工程施工前、後之損壞情形，並據以估算因系爭工程施作所致之修繕費用，應無將舊有損壞部分納入計算；亦即上開修補費用應係針對編號21照片之地坪損壞，並未包含編號25照片之既有地坪損壞。從而，被告辯稱應扣除此部分費用，亦無可採。

01 ③又被告雖辯稱鑑定報告有關「利潤、稅捐及管理費用」以1
02 5%計算過高，應以10%計算；及經其委請盛得工程行到場評
03 估，實際施作修復金額低於鑑定報告所列費用云云。然查，
04 結構技師公會係參考臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手
05 冊之原則進行工程性費用估算，尚非無稽，並依其工程專業
06 知識及經驗，估算一般合理之修繕費用，應足參採；況「利
07 潤、稅捐及管理費用」之百分比若干，並非法所明定，且於
08 交易習慣上亦無固定比例可參。又被告自行以委託盛得工程
09 行進行估價金額，並非法院囑託鑑定結果，其公正性及專業
10 性已非無疑，又被告未能具體指明上開鑑定結論有何錯謬之
11 情，則被告前開所辯，復無可採。

12 ④綜上，被告主張應扣除上開費用云云，自無可採。

13 3.原告得請求賠償交易價值減損為89萬4862元：

14 (1)按物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價
15 額，民法第196條定有明文，且不排除民法第213至215條之
16 適用。又「損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復
17 者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變
18 動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修
19 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
20 理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠
21 償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。」

22 （最高法院93年度台上字第381號判決參照）。復按損害賠
23 償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發
24 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
25 內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費
26 用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就
27 其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易
28 性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院106年度台
29 上字第2099號判決意旨可資參照）。

30 (2)查，系爭建物因系爭工程施工行為而受有前開損害，且傾斜
31 率最大增加為1/839及地層最大沉陷量為1.63公分等情，已

如前述；被告雖辯稱臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊認傾斜率未達1/200即無須估算非工程性補償金額云云，然所謂不需估列非工程性補償，僅表示在一般傾斜率未達1/200之情形，因傾斜程度輕微，故計算補償費用時，得無須估列非工程性補償，並非指在任何傾斜率未達1/200之情形，即無造成交易價值貶損之可能，仍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易價值貶損之情形，是被告前揭抗辯，應非可採。

(3)依估價報告書記載：「(十)瑕疵情況價值評估結果：…勘估標的結構體依測量結果有傾斜情形，其最大傾斜率為1/839，鑑定標的物經謝榮修及鍾明堂等兩位結構技師勘察測量後認為有傾斜情形，屬於瑕疵不動產，造成交易性價值之減損，依據瑕疵不動產價值減損評估流程，本案分別採用比較法及折現現金流量分析法進行評估後，先評估出勘估標的因瑕疵造成之價值減損比率，再依據勘估標的正常情況價值，計算勘估標的因瑕疵問題造成之價值減損金額。1. 污名價值減損率決定：經比較法評估勘估標的污名減損比率為1.87%，另外以折現現金流量分析法評估勘估標的污名減損比率為1.63%，因比較法均採用市場實際瑕疵交易案例佐證性較佳、信賴度較高，但案例之傾斜率與本案差異略大；折現現金流量分析法係考量，因瑕疵情形對相關可能參數差異變動後，對勘估標的價值之影響，整體信賴度稍差，綜合上述，給予比較法與收益法相同權重，決定勘估標的因瑕疵問題造成污名價值減損比率為1.75%，…2. 污名價值減損金額：依據本案評估無瑕疵情況之合理正常市價，乘上勘估標的因瑕疵情況造成之污名價值減損金額率後，即可評估出勘估標的污名價值減損金額為1,049,195元（無瑕疵情況之正常價格59,953,997元×污名價值減損率1.75%＝污名價值減損金額1,049,195元）。…」（見估價報告書第76至77頁），及補充鑑定事項說明記載：「另請貴所以本件起訴時點即108年6月12日為價格基準點為補充鑑定。回應：1. 108年6月12日之評估總價為

58,107,895元，…2.108年6月12日之價值減損金額為894,862元（無瑕疵情況之正常價格58,107,895元 $\times$ 污名價值減損率1.54%=污名價值減損金額894,862元）…」（見本院卷二第360頁）。是依前開專業之知識及經驗分析，系爭建物因系爭工程施工不當之損鄰事件造成之損壞，於修復得修復之損壞後，仍有交易性價值貶值即污名化之瑕疵存在；並採用比較法、收益法等估價方法進行系爭建物之正常情況價格評估，再以比較法及折現現金流量分析法推算系爭建物之瑕疵情況價格，以推估起訴時即108年6月12日之交易價值減損金額89萬4862元。故原告得請求本項交易價值減損金額為89萬4862元。

(4)除前述外，被告另指估價報告書有下列違誤而不足參採云云，惟均難認有理，分述如下：

①估價報告書採用傾斜率明顯高於1/200之3個案例（1/61、1/76、1/93.3）作為比較基準，且調整率超過15%、30%，乃違反不動產估價技術規則第25條乙節：按不動產估價技術規則第25條規定：「試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。」，同法第19條第4款規定：「四、個別因素調整：以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。」。就此被告所為指摘，經鑑定單位以110年5月5日110估字第050501號函補充說明略以：「但綜觀實價登錄資料中，雖有傾斜瑕疵屋交易案例存在，但多數未標註其傾斜度，致難以進行比較而無法供做為比較案例使用。另就價值減損率部分，經計算三個瑕疵案例之價值減損率分別為12.87%、12.31%、7.71%，但因此三個瑕疵案例之傾斜

01 率與本案標的之傾斜率相差極大，於比較調整以決定本案標
02 的之價值減損率時，其調整幅度分別為-88.1%、-86.4%及-8
03 4.4%，因此項調整係數較大，故於報告書中加註說明，惟該
04 項修正率是對傾斜造成的價值減損率進行調整，並非對勘估
05 標的之價格做調整，經計算後本案勘估標的與比較標的間因
06 傾斜率差異對價格減損之個別因素修正係數分別為1.87%、
07 2.23%及1.56%，尚無超過技術規則第25條規定之情事。」

08 （見本院卷二第351至352頁）。由此可知，鑑定單位已就參
09 考案例之傾斜率個別因素調整，其最終結果為分別為1.8
10 7%、2.23%及1.56%，均未達15%以上，至於-88.1%、-86.4%
11 及-84.4%應僅係計算過程中所使用數值，乃與上開個別因素
12 之價格調整率有別；再者，縱有價格調整率大於15%之情
13 事，然依不動產估價技術規則第25條後段所定「但勘估標的
14 的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中
15 敘明者，不在此限。」，對此鑑定單位係以「但綜觀實價登
16 錄資料中，雖有傾斜瑕疵屋交易案例存在，但多數未標註其
17 傾斜度，致難以進行比較而無法供做為比較案例使用。」，
18 綜上，難謂估價報告書之鑑價方法違反不動產估價技術規則
19 第25條規定。是被告所為執摘，尚難採憑。

20 ②估價報告書認為銀行貸款成數會因此降低20%，但未提出實
21 證資料乙節：經鑑定單位以上開號函補充說明略以：「故銀
22 行為降低呆帳損失之風險，對於瑕疵物件會以拒絕放款或降
23 低放款成數等方式因應，…，銀行業者之間並無一定的處理
24 模式。…，對於還款能力不足的借款人，動輒降低貸款額度
25 一至二成，對於瑕疵不動產之貸款額度一般會降得更低，瑕
26 疵較嚴重者銀行甚至拒絕放款，惟因本案不動產的傾斜瑕疵
27 程度輕微，銀行應不至於拒絕放款，但必定會降低放款成
28 數，比照還款能力不足的情況態放款額度降低一成至二成，
29 評估時以較保守的估計採二成計算，此屬估價人員之推
30 定。」（見本院卷二第354頁）。據上，鑑定單位亦已說明
31 其係參照還款能力不足之情況，依其專業智識及經驗推估貸

01 款成數降低比例，則被告徒執鑑定單位未提出實證資料，即
02 認為鑑定意見不足參採云云，尚難採憑。

03 ③被告另辯系爭建物地下層面積大於第1層，然估價報告書未
04 分層估價，概依同一單價計算總價，價值失真乙節：經鑑定
05 單位以上開號函補充說明略以：「於價格評估時上述面積差
06 異均列入在個別因素調整表內之建物面積適宜性項目下進行
07 價格調整，調整率均係在綜合考量下評估，評估過程中也以
08 迫近法求取標的1F與B1單價之對比，本案與比較標的之單價
09 對比如下表：」（見本院卷二第355頁），及依前文之附表
10 內容，顯示系爭建物與比較標的1至3之「B1單價占1F單價
11 比」依序為71.3%、71.0%、72.7%、73.3%（見本院卷二第35
12 6頁）。從而，鑑定單位已將各層面積占比因素納入鑑定之
13 考量，且各標的物之「B1單價占1F單價比」彼此相差尚微，
14 其中系爭建物之比例值係居中，並非極端值，尚無明顯不合
15 理之處。則被告所為指摘，尚難採憑。

16 ④估價報告書就「污名效果具備顯著性」並未按步驟分析乙
17 節：經鑑定單位以上開函文表列方式，針對各項與「污名效
18 果具備顯著性」有關之指標，補充說明其相關性為何，並逐
19 項說明其認定結論所採之理由為何（見本院卷二第357至358
20 頁）。且本件交易價值減損之因素主要僅有傾斜率乙項，而
21 依前述，估價報告書已就此因素逐一說明減損率之影響因子
22 與計算過程。被告所為指摘，尚難採憑。

23 ⑤估價報告書在核算交易價值減損時，未將原有損壞之影響金
24 額扣除乙節：估價報告書於關於價值減損之段落於標題載明
25 「五、房屋傾斜價值減損評估」（見估價報告書第46頁），
26 並於「（十）瑕疵情況價值評估結果」段落說明「修復費
27 用」及「污名價值減損」金額分別若干，並敘明「推定修復
28 後仍有污名價值減損」（見估價報告書第77至78頁）；可知
29 鑑定單位在估算「污名價值減損」金額時，應僅考量傾斜率
30 因素暨核算除傾斜率以外之「『修復後』污名價值減損」金
31 額，並將修復費用另行計列。另估價報告書所列修復費用，

並未計入既有損壞之修復費用等情，已如前述。據上，足見鑑定單位係將修復費用及污名價值減損金額分列，亦無將既有損壞之影響納入。又鑑定單位以上開號函補充說明略以：「此部分損壞是法定空地所鋪設的PC地坪與建物外牆銜接處之裂縫」、「因地坪裂縫並非人為損壞，屬自然及時間因素導致，且損壞情況輕微，修復費用低廉，亦不影響建物之結構安全，不致造成交易價額減損，故於評估過程中並未將原有損壞之影響納入考量。」（見本院卷二第359頁）。綜上，此部分被告所為指摘，應無可採。

4.原告不得請求賠償自行鑑定費用15萬5400元：

原告主張：系爭建物之損害原因、責任釐清及回復原狀方法、費用估算等，需專業技師鑑定評估，鑑定費用即屬民法第213條第3項之必要費用，陞築公司於107年11月26日函文通知原告其同意且認有必要辦理鑑定，應由被告負擔鑑定費用15萬5400元等語，並提出陞築公司函文為佐（見本院卷一第319頁）、結構技師公會鑑定費用之收據及統一發票為證（見本院卷一第321至323頁）。被告則以：對於系爭鑑定報告之鑑定費用合計15萬5400元並不爭執，被告於107年11月26日函文並未同意願為原告支付起訴前之鑑定費用，原告請求之鑑定費用並非起訴後之法院囑託公正單位鑑定之證據調查程序費用，不應由被告承擔鑑定費用等語。查，原告所支付鑑定費用，並非系爭建物因系爭工程施工不當損壞所生之損害費用，故原告不得請求被告給付鑑定費用15萬5400元。原告雖主張被告已同意給付鑑定費用云云，然為被告所否認，查，陞築公司於107年11月26日107築工字第112601號通知原告之函文，僅係表示將待原告委請第三方公證單位完成鑑定後，作為承擔後續相關責任之依據，然並無同意負擔鑑定費用之任何意思等情（見本院卷一第319頁）。則原告主張被告已同意負擔鑑定費用云云，自無可採。

(二)、原告主張陞築公司違反民法第794條規定，且依民法第184條第2項規定，請求陞築公司賠償上開所受損害，為有理由。

從而原告依民法第185條第1項前段規定，合國公司與陞築公司負連帶賠償之責，為有理由：

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動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794條定有明文，該條文係保護他人、維持社會公共利益之規定，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有過失；定作人雖將工程交由他人承攬施作，惟定作人依法令負有為特定事項之義務，而使他人代為該事項時，定作人就該他人之過失或不適當之履行，仍應負其全責，不得因該他人之代為履行而免其義務（最高法院72年度台上字第2225號判決意旨參照）。次按民法第794條關於土地所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害之規定，係屬同法第184條第2項所定之保護他人法律，違反該保護他人之法律致生損害於他人者，除依該條項但書之規定，能證明其行為無過失，可不負賠償責任外，即應對鄰地工作物所有人所受之損害，負賠償之責（最高法院99年度台上字第1258號判決意旨參照）。復按建築法第69條規定：「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。」、建築技術規則建築構造編第2章基礎構造第1節第62條規定：「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。」。則上開建築法規之規定，係以防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的，自屬民法第184條第2項規定所謂保護他人之法律。又，民法第185條第1項規定：「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。」。且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。

2.原告主張：系爭建物自74年7月建築完成以降，至106年間被告施工時已屬近32年高齡之老舊房屋，且屬早期RC構造，地上五層及地下一層，構造與配筋均依早期規範設計其耐震能力，較現行設計規範弱，被告於施工時進行開挖更需妥為慎重及鄰房防護，依系爭建物之沉陷、傾斜及損害現象，系爭建物之損害與被告施作系爭工程相關等語。經查，陞築公司為系爭工程之定作人，其委託建築師設計及交付承攬人即合國公司施工時，應注意系爭工程之施工過程安全以免加害於鄰房即系爭建物，從而，系爭建物因系爭工程之開挖，造成地面沉陷，並導致系爭建物之傾斜損壞，業如前述。則因系爭工程之施工，致毗鄰之系爭建物受損，則依上開規定及說明，自應推定陞築公司對此亦應負過失之責，然陞築公司並未舉證證明其等並無過失，自應依民法第184條第2項、第185條規定，對原告負損害賠償責任。復查，系爭工程之施工違反上開建築法規之規定，以致造成系爭建物傾斜損壞，堪可認定。則合國公司為系爭工程之為承造人，負責工程之實際施作，對於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，惟仍怠於防患致對系爭建物造成損害，自屬有過失；而陞築公司為起造人，系爭工程緊鄰原告系爭建物，其施工將有動搖損壞鄰地房屋之可能，亦符常情，是定作人委託建築師設計及交付承攬人施工時，自應注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以免加害於他人，陞築公司竟怠於注意，其定作自有過失。其等對原告因此造成之損害，亦負有損害賠償之責任。

3.承上，原告依民法第185條第1項主張被告之過失俱為系爭建物受損之共同原因，請求被告應連帶負損害賠償責任，為有理由。

六、未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。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，週年利率為百分之五。民法第229條第1、2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查，原告原起訴請求被告給付鑑定費用15萬5400元、修復費用51萬5715元、交易價值減損64萬元；嗣於109年12月14日具狀減縮請求修復費用35萬7406元、擴張請求交易價值減損為104萬9194元；復於110年7月22日具狀減縮請求交易價值減損為89萬4862元。而經本院認定原告得請求被告給付之修復費用為35萬7406元、交易價值減損為89萬4862元等節已如前述，是修復費用35萬7406元及交易價值減損其中64萬元之法定遲延利息，應自起訴狀繕本送達（均為108年6月24日，見本院卷一第379、381頁）之翌日即108年6月25日起算；至於交易價值減損其餘25萬4862元之法定遲延利息，應自民事擴張聲明暨部分請求撤回狀繕本送達（為109年12月16日，見本院卷二第339頁）之翌日即109年12月17日起算。

七、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求被告連帶給付125萬2268元，及其中99萬7406元自108年6月25日起，其餘25萬4862元自109年12月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告准免假執行，經核均無不合，茲分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

九、被告雖聲請重新鑑定交易價值減損金額若干，就其所辯估價報告書之部分，業經本院認定如前；至被告另以估價報告書評估系爭建物1樓之單價為每坪89萬元、地下1層為每坪63.5萬元，然自內政部實價登錄網頁所查得鄰近之重慶南路3段

巷內公寓房價有1樓為每坪79萬餘元、1樓加地下1層之平均單價為41萬餘元，可見當地地下1層之市場行情應不到每坪40萬元等情，為應行重新鑑定之理由云云。惟：被告所提出實價登錄查詢資料雖顯示與系爭建物相距不遠之臺北市○○區○○○路0段00巷0弄0○○0號中某址房屋之1樓與地下1層於107年3月間之交易單價為每坪41萬0149元、總面積為39.86坪（見本院卷二第265頁），與估價報告書暨補充鑑定意見就系爭建物所採認之1樓每坪89萬元、地下1層每坪63.5萬元（見本院卷二第356頁），二者不同；然則，估價報告書之價格基準日為109年9月30日（見估價報告書第5頁），系爭建物1樓加地下1層之總面積為56.03坪（見估價報告書第25頁），顯示被告所提參考案例與估價報告書之價格基準日相差達2年6個月；另該參考案例有部分土地面積，非屬都市計畫之住宅區用地（見本院卷二第265頁）；又被告所提參考案例之實價登錄查詢列印資料並未顯示該房屋之1樓及地下1層所占面積分別為何；基上，顯示二者之價格基準於時間、土地使用分區均存在相當差異，且有部分評價因素資訊不足如路寬、屋況等。再者，被告所提出參考案例僅有1處，是否足以代表該地之一般價格，並無可考。則被告徒執1處狀況不明之房地交易價格，據以指稱參採多項房地因素之估價報告書內容不值參採云云，難認有據。從而被告聲請再次進行估價鑑定暨摒棄既有估價報告書之鑑定意見，核無調查之必要，併此敘明。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。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
工程法庭 法 官 陳智暉

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。

01 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
02 書記官 陳嫻舒