

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度建字第243號

01
02
03 原 告 呂志鴻
04 訴訟代理人 林永頌律師
05 邱瑛琦律師
06 被 告 白天鵝建設股份有限公司

07 0000000000000000
08 法定代理人 陳清堯
09 被 告 詹希達
10 預壘營造股份有限公司
11 (原名：預壘營造工程有限公司)

12 0000000000000000
13 法定代理人 張洛凡
14 被 告 王川傑
15 金以容
16 0000000000000000
17 蕭家福聯合建築師事務所

18 0000000000000000
19 法定代理人 蕭家福
20 被 告 何雨蓮
21 黃瀨菽

22 共 同
23 訴訟代理人 呂宜樺律師
24 江如蓉律師

25 上 一 人
26 複 代 理 人 何宗霖律師

27 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年7月2日言詞
28 辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 一、被告白天鵝建設股份有限公司及被告預壘營造工程有限公司
31 應連帶給付原告新臺幣陸佰玖拾貳萬捌仟貳佰肆拾元，及自

01 民國一百零八年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之
02 五計算之利息。

03 二、原告其餘之訴駁回。

04 三、訴訟費用由被告白天鵝建設股份有限公司及被告預壘營造工
05 程有限公司連帶負擔十分之七，餘由原告負擔。

06 四、本判決主文第一項於原告以新臺幣貳佰肆拾萬元或等值之無
07 記名可轉讓定期存單為被告白天鵝建設股份有限公司及被告
08 預壘營造工程有限公司供擔保後，得假執行，但被告白天鵝
09 建設股份有限公司及被告預壘營造工程有限公司如以新臺幣
10 陸佰玖拾貳萬捌仟貳佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執
11 行。

12 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序事項

15 一、按合夥之事務，除契約另有訂定或另有決議外，由合夥人全
16 體共同執行之。合夥之事務，如約定或決議由合夥人中數人
17 執行者，由該數人共同執行之，民法第671條第1、2項定有
18 明文。又非法人之團體設有代表人或管理人者，有當事人能
19 力，亦為民事訴訟法第40條第3項所明定。此項代表人或管
20 理人為該團體與人涉訟時，自應以該團體為當事人，而由此
21 項代表人或管理人為其法定代理人（最高法院27年渝上字第
22 766號裁判意旨參照）。查，被告蕭家福聯合建築師事務所
23 （下稱被告蕭家福事務所）為合夥所成立之事業團體，並以
24 蕭家福為代表人等情，經被告蕭家福事務所陳述明確（見本
25 院卷(二)第183、191頁），並有其扣繳單位設立（變更）登記
26 申請書在卷可參（見本院卷(二)第197頁），依前揭說明，堪
27 認被告蕭家福事務所為設有代表人之非法人團體，自有當事
28 人能力，並應列蕭家福為其法定代理人，合先敘明。

29 二、次按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其
30 組織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織
31 變更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公

01 司，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司
02 概括承受（最高法院85年度台上字第2255號判決意旨參
03 照）。查，本件被告預壘營造工程有限公司於民國108年6月
04 18日起訴時為有限公司之組織型態，嗣於訴訟繫屬中之109
05 年1月20日變更組織型態為股份有限公司，並更名為預壘營
06 造股份有限公司（下稱被告預壘公司），有經濟部商工登記
07 公示資料查詢服務之公司基本資料、歷史資料及被告預壘公
08 司提出之變更登記表在卷可稽（見本院卷(四)第175至179頁；
09 卷(五)第485至490頁），是被告預壘公司之法人格仍為同一，
10 且組織變更前之權利義務由組織變更後之股份有限公司概括
11 承受。

12 三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
13 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
14 2款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追
15 加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張
16 在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟
17 及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理
18 時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以
19 避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之
20 （最高法院105年度台抗字第651號裁定意旨參照）。查，本
21 件原告起訴時原請求被告等人將其所有之門牌號碼基隆市○
22 ○區○○路0號建物（下稱系爭建物）完成地盤改良及灌漿
23 工程，並完成回正工程以將系爭建物之傾斜率回復至1/510
24 內，及應給付系爭建物之房屋損害修復費用、系爭建物交易
25 價值減損賠償、鑑定費用等，而聲明如108年6月18日民事起
26 訴狀所示（見本院卷(一)第17至19頁），嗣原告改為請求系爭
27 建物傾斜損害之回復原狀修復必要費用，及依鑑定報告及估
28 價報告調整所請求之系爭建物本身損害之回復原狀修復必要
29 費用及交易價值減損賠償數額，將上開聲明變更為如後所示
30 （詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷(五)第67
31 至68頁）。核就前述訴之變更，其基礎事實均屬同一，證據

01 資料具共通性，且於同一程序審理解決紛爭合於訴訟經濟之
02 要求，故雖被告不同意追加，惟衡諸前揭規定，仍應予准
03 許。

04 四、另被告白天鵝建設股份有限公司（下稱被告白天鵝公司）之
05 法定代理人原為詹希達，嗣於訴訟繫屬中變更為陳清堯，並
06 經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷(四)第223至228頁）；被告
07 預壘公司之法定代理人原為王川傑，嗣於訴訟繫屬中變更為
08 張洛凡，亦經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷(四)第171至185
09 頁），核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相
10 符，均應予准許。

11 貳、實體事項

12 一、原告起訴主張：

13 (一)原告所有之系爭建物坐落基隆市○○區○○段○○段000○○
14 00地號土地上，被告白天鵝公司於000年00月間在系爭建物
15 之鄰地即坐落基隆市○○區○○段○○段0○○000○○00○○地
16 號等4筆土地上開始進行整地及拆除作業，於105年12月23日
17 取得（105）基府建字第07777 號建造執照（下稱系爭建
18 照），並擔任起造人，於000年0月間開始於該基地上興建地
19 上24層、地下3層建物（下稱系爭工程），以被告預壘公司
20 為系爭工程之承造人，被告何雨蓮、被告黃瀨菽為監造人，
21 被告金以容、被告蕭家福事務所為設計人。嗣被告預壘公司
22 於106年6月底開始施作系爭工程後，原告於106年7月即發現
23 系爭建物向工地方向（向南）傾斜，並發生樓地板龜裂、大
24 門無法正常開合等情形，經基隆市政府辦理會勘後認定系爭
25 工程導致上開損害，然被告等人卻未提出鄰房安全維護措施
26 計劃及結構安全補強及修復計劃措施，仍繼續施工，原告乃
27 向台北市土木技師公會申請鄰房損害鑑定，該公會於106年9
28 月29日辦理初次會勘測量傾斜率時，即發現系爭建物向南最
29 大傾斜率已達1/114，原告再度於106年10月2日向基隆市政
30 府陳情，被告等人方於000年00月間針對系爭建物向南傾斜
31 之損害完成回正工程。惟嗣台北市土木技師公會於106年12

01 月25日辦理第二次會勘，發現因系爭工程持續施工，系爭建
02 物另出現向西傾斜、建物沉陷等新問題，最大傾斜率為1/15
03 3、最大沉陷值為-5.5公分，系爭建物本身亦有多處新增損
04 害，該公會於107年3月9日作成「新建工程鄰房損害之修復
05 鑑定報告書」（鑑定案號：00000000，下稱系爭107年鑑定
06 報告），認定修復補償金額共計新臺幣（下同）2,542,205
07 元（不含地盤扶正工程）並建議就西向傾斜問題施作地盤改
08 良與回正工程。原告即多次要求被告等人修復向西傾斜損害
09 問題，但被告等人均未予理會。其後，因系爭建物傾斜及下
10 陷加劇，原告再委請台北市土木技師公會進行鑑定，該公會
11 於108年1月18日作成「施工中鄰房鑑定之安全及補強鑑定報
12 告書」（鑑定案號：000000000000，下稱系爭108年鑑定報
13 告），鑑定結果認被告等人未於107年將系爭建物扶正，導
14 致傾斜及下陷程度更加嚴重，最大傾斜率達1/150，已逾結
15 構安全之臨界值；最大沉陷量增為-9.15公分，低於台北市
16 土木技師公會實用開挖檔土支撐工程設計手冊之一般房屋建
17 築容許最大沉陷量8公分，建議須以「地盤改良低壓灌漿」
18 之方式，深度地下6公尺之回正及地盤改良工程，費用為1,4
19 67,715元。復於本件審理中，經法院囑託淡江大學工程法律
20 研究發展中心（下稱淡江大學）鑑定建物損害等事項，經鑑
21 定人於110年11月25日作成鑑定報告（下稱系爭110年鑑定報
22 告），亦認系爭建物仍有向西傾斜及向下沉陷之情形，就建
23 物傾斜之必要修繕費用為2,705,703元、就建物本身損害之
24 必要修繕費用為2,763,661元。另法院囑託永聯不動產估價
25 師事務所進行交易價值減損之估價鑑定，經該所於112年8月
26 9日作成不動產估價報告書（鑑定案號：0000000000-LB-1，
27 下稱系爭估價報告），認系爭建物縱經回正修繕，仍有4,16
28 4,579元之交易價值減損。

29 (二)被告白天鵝公司於系爭工程施工前已作地質鑽探，可知系爭
30 建物下方地質層較為軟弱，工程施工本應注意防止鄰地損
31 害，惟其未盡注意義務，未指示承造人加強鄰房保護措施，

01 並違反民法第794條、建築法第26條、第69條、建築技術規
02 則建築構造編第二章第一節（下逕稱建築技術規則）第62條
03 等保護他人之法律，致系爭建物受損，依民法第184條第1項
04 前段、第184條第2項規定，應負損害賠償責任；被告詹希達
05 為被告白天鵝公司時任法定代理人，因執行業務之過失指
06 示，對系爭建物造成損害，應依公司法第23條第2項規定與
07 被告白天鵝公司負連帶賠償責任。又被告預壘公司未注意鄰
08 房損害之防免，施工不慎造成系爭建物受損，亦未加強鄰房
09 保護措施，乃違反建築法第26條、第69條、建築技術規則第
10 62條等保護他人之法律，應依民法第184條第1項前段、第18
11 4條第2項規定負損害賠償責任；被告王川傑為被告預壘公司
12 時任法定代理人，其監督不周、執行業務不力，導致系爭建
13 物受損，依公司法第23條第2項規定應與被告預壘公司負連
14 帶賠償責任。被告金以容、被告蕭家福事務所為系爭工程之
15 設計人，明知基地下方土質疏鬆應注意設計防免鄰房損害，
16 卻因其過失致系爭建物發生損害，且違反建築法第26條、第
17 69條、建築技術規則第62條等保護他人之法律，依民法第18
18 4條第1項前段規定、第184條第2項規定，應負損害賠償責
19 任。被告何雨蓮、被告黃瀨菽為監造人，明知基地下方土質
20 疏鬆，於監造過程中疏於注意，得悉系爭建物傾斜後仍堅稱
21 安全，致系爭建物傾斜加劇，亦違反建築法第26條、第69
22 條、建築技術規則第62條等保護他人之法律，依民法第184
23 條第1項前段、第184條第2項規定，應負損害賠償責任。又
24 上開被告均應依民法第185條第1項前段負共同侵權行為責
25 任。至被告白天鵝公司及其法定代理人即被告詹希達間，及
26 被告預壘公司及其法定代理人即被告王希傑間固具連帶關
27 係，但被告詹希達及被告王川傑與其他被告間則無連帶關
28 係，而屬不真正連帶關係，故於其他被告給付之範圍內免
29 責。

30 (三)另基隆市建物爭議事件處理作業程序第4點第3款規定，受損
31 戶得自行負擔費用申請鑑定，如鑑定房屋受損係因施工所致

01 者，鑑定費用應由起造人或承造人承擔，乃民法第216條
02 「法律另有規定」之範疇，是原告起訴前委託台北市土木技
03 師公會作成系爭107年、108年鑑定報告，並委由永聯不動產
04 估價師事務所於108年4月29日作成估價報告書（下稱系爭10
05 8年估價報告），共支出鑑定費用340,000元，亦屬其得向被
06 告等人請求損害賠償之項目。綜上，原告請求金額共9,973,
07 943元（計算式：2,705,703+2,763,661+4,164,579+340,
08 000=9,973,943元）。

09 (四)並聲明：

- 10 1.被告白天鵝公司、被告預壘公司、被告金以容、被告蕭家福
11 事務所、被告何雨蓮、被告黃瀨菽應連帶給付原告9,973,94
12 3元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
13 之5計算之利息。
- 14 2.被告白天鵝公司、被告詹希達應連帶給付原告9,973,943
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
16 5計算之利息。
- 17 3.被告預壘公司、被告王川傑應連帶給付原告9,973,943元，
18 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
19 算之利息。
- 20 4.聲明第1至3項如有任一被告完成給付，他被告於該給付金額
21 範圍內同免責任。
- 22 5.聲明第1至3項如受有利判決，原告願以現金或等值之無記名
23 可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告答辯則以：

25 (一)被告白天鵝公司於施作系爭工程時，已採取鄰房安全維護措
26 施，惟仍於000年0月間因施工震動因素造成系爭建物室內牆
27 面裂縫、地板及牆面磁磚凸起龜裂等情形，被告白天鵝公司
28 乃經專業技師建議，於106年9月21日至10月19日止期間施作
29 地質改良及鄰房鋼管微型樁工程加以修復改善，其後並向基
30 隆市政府提具安全報告書而獲准備查。且被告白天鵝公司亦
31 委請台灣省土木技師公會進行鑑定，經該公會於108年5月10

01 日作成「房屋安全補充鑑定報告書」（鑑定文號：（108）0
02 000000000-LB-1，下稱系爭108年補充鑑定報告），認定系
03 爭建物結構應屬安全，足證系爭工程施工期間雖曾發生鄰損
04 事件，但經被告白天鵝公司修繕後，業已安全無虞。而原告
05 提出之系爭107年鑑定報告、系爭108年鑑定報告均係其為訴
06 訟目的所作成之私文書，被告等人否認其真正，自不得採為
07 認定損害賠償請求權之依據。另觀諸本件審理中由法院囑託
08 淡江大學所作成之系爭110年鑑定報告，可見系爭建物向西
09 傾斜之情形已隨時間經過逐漸改善，且被告白天鵝公司所施
10 作之地盤改良工程亦對房屋整體傾斜現象有正面效果，該建
11 物並無明顯安全疑慮；而系爭110年鑑定報告認定造系爭建
12 物之傾斜，係土壤鬆動、不均勻沉陷所造成，但並未指明此
13 與被告等人施作系爭工程間之因果關係，實難僅以時間或空
14 間因素逕推論系爭建物受損情形均可歸責予被告等人之施工
15 行為。況系爭110年鑑定報告及補充說明亦認系爭建物之傾
16 斜及沉陷回復方法建議採用壓力灌漿法，但尚無立即施作之
17 必要等語，益徵原告主張之建物傾斜修繕費用2,705,703
18 元，並非回復原狀之必要費用甚明。另系爭110年鑑定報告
19 僅以單一私人廠商報價單即判定修復費用之數額，顯未能真
20 實反映市場行情，復未予折舊，自不足採信。此外，系爭估
21 價報告雖認系爭建物有4,164,579元之交易價值減損，然該
22 屋傾斜程度輕微且安全無虞，損害經修復或以修復費用填補
23 後，即無任何價值貶損之情事存在；況系爭估價報告尚有比
24 較基準有誤、前後敘述矛盾、違背台北市不動產估價師公會
25 第十二號估價作業通則等重大違誤，其估價鑑定結果當不可
26 採。

27 (二)又原告雖主張被告白天鵝公司與被告預壘公司施工行為造成
28 其損害，然未舉證被告詹希達、被告王川傑有何具體施工或
29 指示之行為造成損害，徒以渠等為法定代理人即主張應依公
30 司法第23條第2項規定負連帶賠償責任，顯屬錯誤；被告金
31 以容固為設計人，然其已於106年1月17日簽署工程設計權拋

01 棄書，解除與被告白天鵝公司間合約關係，且系爭工程於10
02 7年2月21日、9月15日及108年6月21日變更建造執照，被告
03 金以容否認與本件鄰損事件有任何因果關係；被告何雨蓮、
04 被告黃瀨菽雖為系爭工程之監造人，然106年7月18日現場會
05 勘時，係由到場技師郭榮和、王中貴及林鈺桐認定施作預壘
06 樁對後續施工安全無虞，並非由被告何雨蓮與被告黃瀨菽到
07 場會勘，原告復未具體指明被告何雨蓮、被告黃瀨菽有何侵
08 權行為，及其等行為與原告之損害間有何因果關係，難認其
09 等應負侵權行為損害賠償責任。

10 (三)原告於本件起訴前固自行委託台北市土木技師公會作成系爭
11 107年、108年鑑定報告，並委由永聯不動產估價師事務所作
12 成系爭108年估價報告，但此均屬私文書，被告等人否認其
13 真正，內容亦多有違誤，復難認與避免損害擴大之目的有何
14 關聯，是前揭鑑定費用340,000元顯非本件鄰損事件之必要
15 費用，原告不得請求被告等人給付。

16 (四)縱認原告請求有理由，但原告於系爭建物增建R1、R2樓同屬
17 造成傾斜之原因，則原告就系爭建物之損害與有過失，被告
18 等人得依民法第217條規定減輕賠償責任。且系爭建物傾斜
19 已因被告白天鵝公司進行地盤改良工程有所改善，故縱原告
20 因本件鄰損而受有損害，亦因此而受有利益，被告等人自可
21 於所應負之損害賠償範圍內，以被告白天鵝公司施作地盤改
22 良工程所支出之3,636,687元進行扣抵等語。

23 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請
24 准免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(二)第184至185頁）

26 (一)原告係坐落於基隆市○○區○○段○○段000 ○000 地號土
27 地，及其上門牌號碼基隆市○○區○○路0 號房屋（即系爭
28 建物）之所有人。

29 (二)被告白天鵝公司於000 年00月間於系爭建物之鄰地即坐落基
30 隆市○○區○○段○○段0 ○000 ○00○00地號等4 筆土地
31 上開始進行整地及拆除作業，嗣於105 年12月23日取得系爭

01 執照，並擔任起造人，於000年0月間開始於該地上興建地
02 上24層、地下3層建物（即系爭工程）。又系爭工程之承造
03 人為被告預壘公司；監造人為被告何雨蓮、被告黃瀞菽；設
04 計人原為被告金以容，惟其嗣與被告白天鵝公司解除合約關
05 係，並放棄原有設計權，改以被告蕭家福聯合建築師事務所
06 為設計人。

07 (三)系爭工程施工前，被告白天鵝公司委託臺灣省土木技師公會
08 於105年10月19日作成「基隆市○○區○○段○○段0○○0
09 0○○ 0○○○○地號等5筆，新建工程鄰房現況鑑定報告
10 書，案號000-0000」（下稱系爭現況鑑定報告），該鑑定報
11 告書第二冊附件五，頁數50006所載之測點「97、98、9
12 9」，及頁數50008所載之測點「138」即為系爭建物之測
13 量點。

14 (四)原告106年9月28日委託台北市土木技師公會辦理系爭建物之
15 鑑定（鑑定案號：00000000），於現場會勘後，被告白天鵝
16 公司於000年00月間完成向南傾斜之回正工程，向基隆市政
17 府提具安全報告書，並經准予備查。嗣台北市土木技師公會
18 於107年3月19日作成系爭107年鑑定報告。

19 (五)原告於108年1月7日委託台北市土木技師公會再次辦理系爭
20 建物之鑑定（鑑定案號：00000000），經台北市土木技師公
21 會於108年1月18日作成系爭108年鑑定報告。

22 (六)被告白天鵝公司於108年1月29日委由臺灣省土木技師公會鑑
23 定，經該會於108年5月10日作成系爭108年補充鑑定報
24 告。

25 (七)原告於108年4月29日委託永聯不動產估價師事務所，就系爭
26 建物進行交易價值減損之鑑定，並經該所作成系爭108年估
27 價報告。

28 四、兩造爭執要旨：

29 (一)原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、
30 第213條第3項、第216條第1項、第196條、公司法第23條第2
31 項，請求被告等人連帶負損害賠償責任，有無理由？

01 1.系爭建物之現況與系爭現況鑑定報告相比，是否有向西傾
02 斜、向下沉陷、建物本身受損等損害情形？

03 2.如有，上開損害是否與系爭工程之施作有因果關係？是否可
04 歸責於系爭工程之施工行為所致？

05 3.系爭建物之向西傾斜、向下沉陷之修復方式為何？又原告聲
06 明所主張之系爭建物扶正工程及地盤改良低壓灌漿工程施作
07 費用有無必要性？如有，修復費用若干？

08 4.系爭建物本身損害之修復費用若干？

09 5.系爭建物之交易價值減損若干？

10 6.原告得否請求其起訴前所支出之鑑定費用340,000元？

11 (二)原告是否有於系爭建物增建R1樓、R2樓？如是，此是否為造
12 成系爭建物損害之原因？原告就損害之擴大，是否具與有過
13 失責任？如有，應負擔比例為何？

14 (三)如原告請求有理由，被告等人抗辯得以被告白天鵝公司施作
15 地盤改良工程所支出之3,636,687元進行扣抵，有無理由？

16 五、本院之判斷：

17 (一)原告得否請求被告等人負損害賠償責任部分：

18 1.系爭建物之現況與系爭現況鑑定報告相比有向西傾斜之情
19 形：

20 (1)兩造均不爭執系爭現況鑑定報告頁數50006 所載之測點「9
21 7、98、99」及頁數50008 所載之測點「138」為系爭建物
22 之測量點（見本件兩造不爭執事項第(三)點）等情，而其中測
23 點98之傾斜率為1/510（向右），有系爭現況鑑定報告在卷
24 可參（見本院卷(一)第270、273頁；本院卷(二)第37至51頁）。
25 而系爭110年鑑定報告就此經實際勘查測量後，其鑑定結果
26 認定：「系爭建物有新增向西傾斜（即向西之傾斜量增加）
27 之情形。台灣省土木技師公會105年10月19日105省土技字第
28 5066號新建工程鄰房現況鑑定報告書（即系爭現況鑑定報
29 告）相關測量數值傾斜率1/510（向西，即前述98測點）；
30 現況傾斜率為1/199（向西）」（見系爭110年鑑定報告第20
31 頁），足見系爭建物現況與施工前之系爭現況鑑定報告相

較，確有新增向西傾斜之情形。

(2)原告雖主張：系爭110年鑑定報告之測點「T4」既與系爭現況鑑定報告之測點98相同，測點高程（即上、下兩測點的垂直距離）不應改變，歷年測量結果亦相距不大，但T4之測點高程卻比測點98短少2.62公尺，超出合理之誤差範圍，且較系爭108年補充鑑定報告所測得之最大傾斜率1/167更為輕微，足見系爭110年鑑定報告關於T4之測點認定傾斜率為1/199應有錯誤云云。查，依新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊所載，建築物之傾斜率（S）為「水平偏移量與垂距之比值」，即「上下兩觀測點之水平偏移量（ Δ ） \div 上下兩觀測點之垂直距離（H）」（見本院卷(三)第100頁），然依該鑑定手冊第5.1.2關於「垂直測量之要點」，其中第2點敘明：「儀器架設位置應在工程施工範圍之外，且應選取不易被更動之點，俾便重新測量時，儀器可擺設於原定點附近」（見本院卷(三)第102頁），並未要求各次測點應與前次測量完全精準一致，則縱系爭110年鑑定報告之測點即為系爭現況鑑定報告之測點98，仍無從逕認兩者測量數值必定相同或相近；況系爭110年鑑定報告距系爭現況鑑定報告已歷時約5年，此5年間系爭建物之屋況、測量點情形及周遭環境相對位置亦非毫無變化，此觀系爭110年鑑定報告之相關查證經過亦明，則原告主張系爭建物之測點垂直高差必不會變動云云，尚難逕信。又上開測量結果乃淡江大學會同兩造會勘後，由其於現場進行實際測量後所得，並經其回函表示：「歷次鑑定測量作業均為獨立進行，故歷次測得之測點高未必相同」、「經再次檢核，（測點T4）測量成果應無誤」、「本次測量作業符合各專業公會鑑定手冊要求」等語，有淡江大學111年11月21日校研字第1110010447號函在卷可考（見本院卷(四)第157至161頁），此外又無其他具體事證足認系爭110年鑑定報告有何測量錯誤之情事，因認原告上開主張，要難憑採。

2.系爭建物之現況與系爭現況鑑定報告相比有向下沉陷及新增

01 建物本身損害之情形：

02 (1)系爭110年鑑定報告至實地勘查測量後，雖認定：「因水準
03 測量高程基準點滅失，台灣省土木技師公會105省土技字第5
04 066號新建工程鄰房現況鑑定報告書相關測量數值，無法與
05 系爭基隆市○○區○○路0號建物現況相比，故無法判斷系
06 爭建物是否有新增向下沉陷、沉陷量若干」（見系爭110年鑑
07 定報告第24頁），可知系爭建物於施工前現況鑑定時所採用
08 之測點已滅失，現無法進行水準測量，而無從與系爭現況鑑
09 定報告比較。惟鑑定人比對歷次鑑定之水平測量、垂直測量
10 結果，仍認系爭建物有向下沉陷之現象（見系爭110年鑑定
11 報告第27頁），此乃其專業判斷，且衡諸一般經驗法則，房
12 屋傾斜多係不均勻沉陷所致，是前開鑑定判斷，應可採信，
13 故系爭建物有新增向下沉陷之情形，應堪認定。

14 (2)又系爭110年鑑定報告彙整歷次鑑定記載之系爭建物存在之
15 損壞狀況、數量及照片，再比對本件現勘時所發現損害現
16 況，認定：「依照台灣省土木技師公會105省土技字第5066
17 號新建工程鄰房現況鑑定報告書，與系爭建物現況相比，有
18 新增之建物本身損害」等語（見系爭110年鑑定報告第26
19 頁），足見系爭建物現況與系爭現況鑑定報告相比，確有新
20 增之建物本身損害。

21 3.系爭建物可歸責於系爭工程施工行為所致：

22 (1)依系爭110年鑑定報告鑑定意見：「系爭建物確實有向西傾
23 斜、向下沉陷之現象，其原因應是系爭建物結構體基礎下方
24 土壤鬆動不穩定、不均勻沉陷，造成結構體沉陷。因變形量
25 過大，進一步引發建物本身損害、瑕疵之情況」、「……系
26 爭建物開始出現傾斜、下沉與裂縫等損壞現象，確實發生在
27 『白天鵝建設中正段新建工程』開始施工到工程竣工之
28 間」、「系爭建物之向西傾斜、向下沉陷、建物本身損害與
29 瑕疵之狀況，應是『白天鵝建設中正段新建工程』施工期間
30 所造成」（見系爭110年鑑定報告第31至32頁），堪認系爭
31 建物前揭損害與系爭工程之施作間有相當因果關係，而可歸

01 責該施工行為所致。

02 (2)被告等人雖辯稱：系爭110年鑑定報告僅稱系爭建物傾斜係
03 因土壤鬆動、不均勻沉陷所致，但未說明係就系爭工程之何
04 種具體施工行為導致土壤鬆動、不均勻沉陷，故不得逕予推
05 論系爭建物向西傾斜、向下沉陷與施作系爭工程有關云云。
06 然查，被告白天鵝公司於105年10月開始於系爭建物之鄰地
07 開始進行整地及拆除作業；被告預壘公司於000年0月間開
08 始於該基地上興建地上24層、地下3層建物等情，乃兩造所
09 不爭執之事實（見本件兩造不爭執事項第(二)點），衡情新建
10 工程開挖基地及建造房屋勢將鬆動土層且對土壤結構產生一
11 定影響，是民法第794條規定土地所有人開掘土地或為建築
12 時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，即係此理。而
13 觀諸依系爭工程施工前狀況所作成系爭現況鑑定報告，其中
14 測點98之傾斜率為1/510（向西），迄系爭110年鑑定報告於
15 110年3月測量時現況傾斜率已增為1/199（向西），業詳前
16 述，可見於系爭工程施工開挖後系爭建物之傾斜率確有相當
17 程度之增加，復無證據足認於系爭工程施工期間有大規模天
18 災或其他因素，而導致系爭建物之傾斜率於此期間內有劇烈
19 變動，是堪信系爭建物之傾斜、沉陷等現象與系爭工程之施
20 工行為關係密切，具因果關係甚明。故被告等人上開所辯，
21 無足採認。

22 4.被告白天鵝公司及被告預壘公司應連帶負損害賠償責任：

23 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
25 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵
26 害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加
27 害人者亦同，數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害
28 賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1
29 項前段、第2項、第185條第1項分別定有明文。次按共同侵
30 權行為，須各行為人之行為皆成立侵權行為為要件，而侵權
31 行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即

01 行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果
02 關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
03 於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

04 (2)又按民法第794條規定：「土地所有人開掘土地或為建築
05 時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之建
06 築物或其他工作物受其損害」；建築法第26條第2項規定：
07 「建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵
08 害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別
09 依法負其責任」，建築法第69條規定：「建築物在施工中，
10 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
11 作防護其傾斜或倒壞之措施。挖土深度在一公尺半以上者，
12 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
13 執照時一併送審」；建築技術規則建築構造編第二章基礎構
14 造第一節（即建築技術規則）第62條規定：「基礎設計及施
15 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
16 建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型
17 式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第六
18 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
19 計施工」，均在防免鄰房之危害，核屬民法第184條第2項所
20 稱之「保護他人之法律」無訛。復按公司法第23條第2項規
21 定：「公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他
22 人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責」。

23 (3)經查，被告白天鵝公司及被告預壘公司分別為系爭工程之起
24 造人及承造人，因開挖基地及建築房屋不慎，共同造成相鄰
25 之系爭建物受有傾斜、沉陷及建物內部受損等損害，自應依
26 民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項規定對原告
27 負連帶賠償責任。而被告詹希達與被告王川傑雖分別為前述
28 公司之時任法定代理人，然原告並未證明渠等於執行職務上
29 有何故意或過失，難認應依公司法第23條第2項規定負損害
30 賠償責任。又被告金以容及被告蕭家福事務所雖為系爭工程
31 之前後任設計人，然被告金以容於106年1月17日即已簽立工

01 程設計權拋棄書，聲明與被告白天鵝公司解除合約關係，放
02 棄原有設計權，此有上開拋棄書在卷可參（見本院卷(一)第47
03 7頁），而兩造均不爭執系爭工程係於000年0月間開工（見
04 本件兩造不爭執事項第(二)點），可見被告金以容於系爭工程
05 開工前即已拋棄設計權，且原告並未具體證明被告金以容及
06 被告蕭家福事務所有何設計不當致原告受損之具體事證，要
07 難徒以鄰損事件之發生逕予推論設計不當，是原告此部分請
08 求難認有理。至被告何雨蓮、被告黃滄菽係系爭工程之監造
09 人，其義務係監督承攬人按圖施工、查核材料品質等，但原
10 告並未具體指出渠等未履行何等監造義務，實無從僅以鄰損
11 事件之發生逕認其等有監造不當之情，因認原告請求其等負
12 損害賠償責任，猶無憑據。

13 (二)原告得向被告白天鵝公司及被告預壘公司請求賠償之項目及
14 金額部分：

15 1.系爭建物傾斜損害之修復費用：

16 (1)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
17 應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求
18 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條
19 第1項、第3項定有明文。

20 (2)查，依系爭110年鑑定報告之鑑定結果，其認：「系爭建物
21 之向西傾斜、向下沉陷、回復至台灣省土木技師公會105省
22 土技字第5066號新建工程鄰房現況鑑定報告書（即系爭現況
23 鑑定報告）所載之原有狀態，其回復方式建議採用壓力灌漿
24 工法」、「一般而言，建物最大傾斜率小於1/200，且結構
25 體無結構安全顧慮時，基礎並不需要修復或補強，如建物之
26 結構體完好並無安全疑慮，但建物最大傾斜率超過1/200，
27 應視基礎狀況，研判建物傾斜是否需進行基礎相關之修復及
28 補強，惟系爭建物現況僅有一測點傾斜率大於1/200，且數
29 值為1/199，相當接近需要扶正之臨界值1/200，又歷次垂直
30 觀測，該測點傾斜率有逐漸減少之趨勢，應為土體擾動後逐
31 漸回復穩定所致，如保持此趨勢不變，且系爭建物並無明顯

01 安全疑慮，進行地盤改良低壓灌漿工程及完成向西傾斜之回
02 正工程，尚無立即施作之必要性」、「台北市土木技師公會
03 108年1月18日鑑定報告書（即系爭108年鑑定報告）第9頁
04 「十四、鑑定結論及建議」與表五所載修復方式，即完成深
05 度至地下6公尺之地盤改良低壓灌漿工程，及完成向西傾斜
06 之回正工程如附表1所示測量點之傾斜率在1/510內之回復方
07 式，本次鑑定見解尚符，應屬適當，但尚無立即施作之必要
08 性，建議考慮以其他方式進行補償」、「壓力灌漿工法扶正
09 建築物費用為2,705,703元」等語（見系爭110年鑑定報告第
10 32至38頁）。可知將系爭建物之向西傾斜、向下沉陷等損害
11 回復至系爭現況鑑定報告所載之原有狀態，固以完成深度至
12 地下6公尺之地盤改良低壓灌漿工程，及完成向西傾斜之回
13 正工程為適當之修復方法，但因系爭建物之傾斜率已逐漸減
14 少，並無明顯安全疑慮，故無立即施作之必要性，則系爭11
15 0年鑑定報告雖估算壓力灌漿工法扶正建築物費用為2,705,7
16 03元，但是否屬必要費用，實非無疑。

17 (3)原告雖主張：系爭110年鑑定報告所測量之傾斜率有誤，系
18 爭建物現況已有結構安全及耐震能力不足之疑慮，系爭110
19 年鑑定報告所使用之「鋼筋混凝土建築物耐震能力初步評估
20 系統」亦不可使用於鄰損案件云云，並舉內政部營建署函文
21 為佐（見本院卷(三)第273至276頁）。然查，本件並無證據足
22 認系爭110年鑑定報告就系爭建物之傾斜率有測量錯誤之情
23 事，業經認定如前。又系爭110年鑑定報告依「鋼筋混凝土
24 建築物耐震能力初步評估方法」，分析系爭建物有關柱、
25 牆、裂縫鏽蝕滲水程度、傾斜程度等因素後，判定系爭建物
26 現況之損害、傾斜對於建物結構安全與耐震能力確有負面影
27 響，惟尚未造成建物結構安全與耐震能力不足之疑慮等語
28 （見系爭110年鑑定報告第27至31頁），已詳述其之鑑定方
29 法、論理依據及理由。而觀諸原告所提出之內政部營建署函
30 文，固表示：「鋼筋混凝土建築物耐震能力初步評估系統」
31 之目的在於「為推動建築物進行耐震能力強制評估、加速

01 都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建……並不適用於
02 於施工鄰損建築物，實務上亦未使用」等語，但此經淡江大
03 學回函說明其係引用該評估系統之方法，且該系統適用於鄰
04 損案件，又因結合定性與定量評估方法，可快速又準確地進
05 行RC建築物耐震能力評估，而系爭建物為RC建築，故系爭11
06 0年鑑定報告參考該系統之評估方法進行鑑定，有淡江大學1
07 11年11月21日校研字第1110010447號函在卷可考（見本院卷
08 (四)第157至161頁）。衡酌「鋼筋混凝土建築物耐震能力初步
09 評估系統」確屬建物耐震能力之評估方法，則系爭110年鑑
10 定報告係基於系爭建物之損害現況，參考上開評估系統之部
11 分項目用以判定系爭建物之防震能力，尚無因此而顯然錯
12 誤可指之處。因認原告上開主張，要難逕信。

13 (4)是以，系爭建物尚無立即施作扶正工程之必要性，原告依民
14 法第213條第3項規定主張該工程費用為回復原狀所必要之費
15 用，核無理由，不予准許。

16 2.系爭建物本身損害之修復費用：

17 (1)查，系爭110年鑑定報告經現場勘查系爭建物現況之損害與
18 瑕疵，比對歷次鑑定報告，確認各處瑕疵係施工造成之損害
19 及損害加遽，並參考新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手
20 冊建議結構裂縫以環氧樹脂灌注修補，非結構性裂縫以批土
21 油漆方式修復，隆起、剝落部分敲除後以原材料復原，滲水
22 部分採止漏防水工法修復，裝修部分依原材料樣式復原，建
23 物本身損害之修復費用為2,763,661元（見系爭110年鑑定報
24 告第37至38頁），並有現場照片、新倫營造有限公司報價單
25 附卷可佐（見系爭110年鑑定報告附件本），堪值採信。

26 (2)被告等人雖抗辯：系爭110年鑑定報告僅提出有一家廠商估
27 價，應以新北市工務局鄰損鑑定手冊來估算必要費用，且應
28 予折舊云云，並舉「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手
29 冊」及其附冊四「新北市建築工程損壞修復單價表」為憑
30 （見本院卷(三)第329至469頁）。然就鄰損修復費用之估算並
31 無法律規定應依何基準進行，被告等人所提之「新北市建築

01 物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」亦非屬法律強制規定，而系
02 爭110年鑑定報告係針對系爭建物之現況進行估價，並經鑑
03 定人以專業判定前揭新倫營造有限公司報價單符合工程實務
04 及市場行情，又無其他事證足認有顯不可採之處，則被告等
05 人執前詞否認該估價之可信性，尚難逕採。又按新北市建築
06 物工程施工損壞鄰房鑑定手冊第七章第7.2項關於「修復、
07 補強及補償費用之編列原則」，其中第3項「折舊」規定：
08 「損鄰行為屬侵權行為，故損壞修復不考慮該修復工程項目
09 之折舊。修復補強時一律以新品計算」（見本院卷(三)第371
10 頁），是系爭110年鑑定報告雖未考量折舊，仍核符前揭估
11 價原則，被告等人此部分辯稱亦無足取。

12 (3)因此，原告主張依民法第213條第3項規定，請求被告白天鵝
13 公司及被告預壘公司連帶賠償其修復系爭建物本身損害之必
14 要費用2,763,661元，洵屬有據。

15 3.系爭建物之交易價值減損：

16 (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
17 額，民法第196條定有明文。又按損害賠償之目的在於填補
18 所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，
19 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
20 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶
21 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
22 交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復
23 物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第381號判決參
24 照）。準此，系爭建物因系爭工程而受有傾斜、沉陷等損
25 害，原告除得請求修復費用外，尚得請求賠償交易性貶值之
26 損失。

27 (2)經查，就系爭建物交易性貶值之數額，經本院囑託永聯不動
28 產估價師事務所進行交易價值減損之估價鑑定，經其作成系
29 爭估價報告，認定系爭建物縱經回復至系爭現況鑑定報告時
30 之狀態，仍有4,164,579元之交易價值減損（見系爭估價報
31 告第59頁）。而系爭估價報告係經鑑定人至現場進行現況勘

01 察，參考影響價格形成因素之政策面、經濟面，並分析不動
02 產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用分析，以比
03 較法、土地開發分析法、成本法等進行估價，均係本於專業
04 規則，詳述其鑑定所憑事實、過程、方法及依據，進而得出
05 前揭估價結論，要屬可採。被告等人猶抗辯系爭估價報告內
06 容有重大違誤云云，無從採取。

07 (3)是以，原告請求被告白天鵝公司及被告預壘公司連帶賠償系
08 爭建物之交易價值減損4,164,579元，核屬有據。

09 4.原告起訴前之鑑定費用：

10 查，原告於起訴前所支付之鑑定費用，並非系爭建物因工程
11 施工不當損壞所生之損害，故原告自不得依侵權行為法律關
12 係請求被告白天鵝公司及被告預壘公司給付鑑定費用340,00
13 0元。又原告雖主張「基隆市建物爭議處理作業程序」第4點
14 第3款規定受損戶得自行負擔費用申請鑑定，如鑑定房屋受
15 損係因施工所致者，鑑定費用應由起造人或承造人承擔，屬
16 民法第216條所稱「法律另有規定」之情形云云，然該爭議
17 處理作業程序僅係地方自治規則，尚非法律，是原告據以請
18 求被告白天鵝公司及被告預壘公司給付起訴前所支出之鑑定
19 費用，猶屬無據。

20 (三)原告有無與有過失部分：

21 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
22 金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。被告等人主
23 張原告於系爭建物增建R1樓、R2樓，亦為造成建物損害之原
24 因，原告就損害之擴大具與有過失，應按比例減輕被告等人
25 之損害責任等情，應就此利己事實負舉證責任。查，系爭11
26 0年鑑定報告於110年1月13日進行系爭建物現況調查，比對
27 現況與使用執照圖說後，確認系爭建物取得使用執照後確有
28 於RF平台增建鋁質骨架之構造物（玻璃屋）（見系爭110年
29 鑑定報告第39頁），足見原告確實有於系爭建物增建R1樓、
30 R2樓之事實。惟經鑑定人依實際面積、結構重量估算增建部
31 分之單位面積載重為58.63公斤/平方公尺，小於建築技術規

01 則所定最低屋頂露台設計活載重150公斤/平方公尺，並作成
02 鑑定結果認：「……惟增建部分增加的重量為58.63公斤/平
03 方公尺，小於增建位置最低活載重150公斤/平方公尺，故新
04 增之向西傾斜、向下沉陷之狀況與系爭建物增建部分應無相
05 關」等語明確（見系爭110年鑑定報告第40至41頁），是系
06 爭建物增建R1、R2樓尚非系爭建物損害之原因，堪可認定。
07 則原告就系爭建物損害之擴大難認有何無過失責任，被告等
08 人抗辯原告與有過失云云，難認有據。

09 (四)被告等人得否以施作地盤改良工程所支出費用進行扣抵部
10 分：

11 按基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償
12 金額，應扣除所受之利益，民法第216條之1固有明定。然被
13 告白天鵝公司先前所施作之地盤改良工程乃針對系爭建物向
14 南傾斜之損害，且係屬就原告損害之損害賠償方法，難認係
15 原告基於同一原因事實受有損害並受有利益，自與上開法律
16 要件不符，是被告等人抗辯其得以被告白天鵝公司施作地盤
17 改良工程所支出之3,636,687元，於其應給付原告之損害賠
18 償金額範圍內進行扣抵云云，核屬無憑。

19 (五)據前各節，原告得請求被告白天鵝公司及被告預壘公司連帶
20 給付修復系爭建物本身損害之必要費用2,763,661元，及交
21 易價值貶損4,164,579元，合計6,928,240元；其餘款項則無
22 理由，不予准許。至被告等人雖仍請求函詢淡江大學（見本
23 院卷(五)第187頁），但本件事證已明，該等調查均核無必
24 要，併此敘明。

25 (六)遲延利息之認定：

26 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
31 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債

01 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
02 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
03 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確
04 定期限，而被告白天鵝公司及被告預壘公司負連帶債務，本
05 件民事起訴狀繕本係於108年7月3日最後送達予被告白天鵝
06 公司（見本院卷(一)第435頁送達證書），是原告請求被告白
07 天鵝公司及被告預壘公司連帶給付6,928,240元既有理由，
08 自得請求自上開起訴狀繕本最後送達之翌日即108年7月4日
09 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條
11 第1項規定，請求被告白天鵝公司及被告預壘公司連帶給付
12 6,928,240元，及自108年7月4日起至清償日止，按年息百分
13 之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
14 則非有據，應予駁回。又就原告勝訴部分，兩造均陳明願供
15 擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分
16 別酌定相當擔保金額准許之；原告敗訴部分，其假執行之聲
17 請失所依據，併予駁回。

18 七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及援用之
19 證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均
20 不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併
21 此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2
23 項。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
25 民事第四庭 法 官 劉娟呈

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
30 書記官 李登寶