臺灣臺北地方法院民事判決

108年度建字第377號

原　　告　陳柏廷
訴訟代理人　周嬿容律師
　　蕭為中
被　　告　興富發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　林桂聖律師
被　　告　臺億建築經理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　紀玉枝
訴訟代理人　童韋勳
被　　告　齊裕營造股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭俊民
訴訟代理人　狄彥君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告興富發建設股份有限公司、齊裕營造股份有限公司應連帶給付原告新台幣貳拾貳萬伍仟元，及自民國一零八年十一月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告興富發建設股份有限公司、齊裕營造股份有限公司連帶負擔百分之十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，被告興富發建設股份有限公司、齊裕營造股份有限公司如以新台幣貳拾貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告起訴依侵權行為法律關係請求被告連帶給付新台幣（下同）128萬5265元（即修繕費用88萬1265元、搬遷費用2萬元、租屋租金8萬4000元及精神慰撫金30萬元，見本院卷第1-15頁、第134頁），嗣依同一基礎事實，請求給付金額減少為125萬7265元（即租屋租金減縮為5萬6000元，見本院卷第497頁、第501頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定，應予准許。又被告興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）、臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到庭，查無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請一造辯論判決。

二、原告主張：伊為位於「捷運馥境社區」（下稱系爭社區）之門牌號碼新北市○○區○○街000號12樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人，興富發公司所投資興建之「傑仕堡」建案（下稱系爭建案）鄰近系爭社區，臺億公司為系爭建案新建工程（下稱系爭工程）之起造人，齊裕營造股份有限公司（下稱齊裕公司）則為系爭工程承攬人，興富發公司、臺億公司皆為定作人。被告施作系爭工程對所鄰近之系爭社區建築未能採取有效防護措施，系爭房屋因系爭工程施工而有屋內多處牆面龜裂、多處窗框裂痕（剪斜裂）、門框裂縫、牆壁窗框因此發霉、屋內衛浴、廚房磁磚裂損、樑下出現裂縫等損害，修繕費用共計88萬1265元，而伊亦須於系爭房屋修繕2個月期間遷出系爭房屋，另覓居處，需支付搬遷費用共計2萬元，及房屋車位租金共計5萬6000元（即房屋、車位月租金2萬5000元、3000元），又被告施工期間，因新北市新莊地區陸續發生多次地震，伊經常恐懼系爭房屋將因地震而擴大損害，無法安穩生活，爰依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第189條但書、第191條第1項、第191條之3、第195條第1項前段、第196條、第213-216條規定，請求被告連帶賠償伊所受之上開損害，及給付精神慰撫金30萬元，共計125萬7265元（計算式：88萬1265元+2萬元+5萬6000元+30萬元=125萬7256元）等語，聲明：㈠被告應

連帶給付原告125萬7265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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、興富發公司則以：原告並未舉證證明其所受損害與被告間行為有相當因果關係存在，況且伊雖投資、興建系爭建案，而為系爭工程之定作人，原告並未舉證伊有何定作或指示之過失，依民法第189條規定，伊自不負侵權行為損害賠償責任等語，資為抗辯，聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、臺億公司則以：伊於系爭建案僅為信託關係之受託人，興富發公司投資、興建系爭建案，應由興富發公司負責等語，資為抗辯，聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、齊裕公司則以：原告未能舉證伊施作系爭工程造成系爭房屋受損，縱有損害，原告所請求之賠償金額亦逾越必要範圍，且原告亦無身體、健康等受有損害，亦不得請求給付精神慰撫金等語，資為抗辯，聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

六、兩造均不爭執原告為系爭社區住戶、系爭房屋所有權人，興富發公司於系爭社區相鄰工地投資、興建系爭建案，為系爭工程定作人，齊裕公司則為系爭工程承攬人，又系爭工程原起造人為鼎恩建設股份有限公司，系爭工程於108年7月23日取得使用執照前，臺億公司因身為系爭建案信託關係之受託人，而登記為系爭建案之起造人（見本院卷第92頁、第132頁），並有系爭房屋與座落基地之建物登記謄本、土地登記謄本、系爭社區與系爭建案工地之相對位置照片、系爭建案之建造執照、使用執照為證（見本院卷第67-69頁、第87頁、第125-127頁），堪信為真。

七、原告主張其所有之系爭房屋，因齊裕公司施作系爭工程而受有損害，興富發公司、臺億公司為系爭工程定作人，應與齊裕公司連帶賠償原告共計125萬7265元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠違反保護他人法律，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」，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，自均屬保護他人之法律。

㈡原告主張系爭房屋因系爭工程施工而受有屋內牆面龜裂、窗框裂痕（剪斜裂）、進而導致牆壁窗框發霉、兩間浴廁牆面及廚房磁磚破損、樑下出現裂縫、屋內門框產生裂縫之損害，其因而委請京鼎室內設計有限公司（下稱京鼎公司）負責人蘇甚旭前來現場勘查修復方式及費用等情，並提出照片、修繕費估價單（下稱系爭估價單）（見本院卷第17-37頁、373-434頁），證人蘇甚旭亦證稱其至系爭房屋現場，確實看到窗戶角落、天花板、牆壁有裂縫，而發霉主要是窗台位置，系爭估價單為其所製作等語（見本院卷第354頁）；而依系爭社區管理委員會109年1月20日馥管委字第10901001號函文所載內容（見本院卷第349頁），亦可知自系爭工程施工以來，系爭社區有43戶住戶因房屋受損而向管委會登記求償，齊裕公司就其中13戶進行修繕（12戶修繕完成，1戶於2月份進行修繕），另17戶賠償，皆已領取賠償金，其餘12戶進行調解（9戶領取調解金，其餘3戶排定2月份進行調解），1戶進行訴訟，而就社區公設部分，協議32項，仍有4項待完成：①景觀池流瀑牆水流不順暢、②地下室7處牆面滲水待修繕、③一樓大廳（含電梯）、④B棟12樓梯廳牆面磁磚龜裂；又財團法人新北市結構工程技師公會就系爭社區公設部分所出具之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告，見本院卷第203-222頁），亦記載「..共同地下室B2層，樑裂縫

寬約0.2㎜...」、「...與鄰地新建工程施工前標的物現況鑑定報告書比對結果，標的物之樑裂縫寬約0.2㎜...」（見本院卷第206頁），系爭社區地下2層之樑柱既於系爭工程開工後產生裂縫，亦徵原告主張系爭社區住戶房屋因系爭工程開工而受損乙節，堪以採信。由上，原告主張系爭房屋因施作系爭工程而受有上開屋內牆面龜裂等損害，應為可取。

㈢至齊裕公司抗辯系爭工程於106年3月間開工，而系爭房屋早於104年8月間即有牆壁網狀裂紋之情，可見系爭房屋受損與施作系爭工程無關，並提出台灣省結構工程技師公會施工前鄰房現況鑑定報告為證（見本院卷第193-196頁），惟依該份鑑定報告所載，系爭房屋牆壁於系爭工程施工前固已有裂縫、網狀裂紋，然系爭房屋並無窗框裂痕、發霉及磁磚破損之情，是以該份鑑定報告不足為有利於齊裕公司之認定。齊裕公司復抗辯系爭鑑定報告亦認系爭社區應無結構安全疑慮，此有系爭鑑定報告為憑（見本院卷第206頁），然系爭房屋是否因系爭工程施工而受有損害，並不以結構安全是否無虞為唯一標準，系爭社區建物即便無結構安全疑慮，亦不足推認系爭房屋並未因隔鄰施作系爭工程而受有損害。齊裕公司復抗辯其係出於敦親睦鄰，方展現誠意，給付系爭社區住戶慰問金及同意修繕社區公設及住戶房屋，惟系爭社區與齊裕公司於107年8月10日舉行會議，會議記錄記載：「...案由：齊裕營造鄰房影響協談案。決議：...3.住戶鄰損由管委會登記，通知齊裕修繕。嚴重者即報即專案處理，其餘統一108年3月起進行修繕。4.公設修繕（預定108年3月起進行）...」，嗣雙方於108年3月11日再次協商，會議記錄記載：「...案由一：齊裕營造鄰房影響協談案。說明：1.住戶鄰損已會勘完成，相關問題由齊裕派專人與住戶溝通，...預定至本年8月31日前完成修繕。...6.齊裕謝官勳經理說明：...②對鄰損的問題及管委會提出的回饋，本公司目前都有接收，也展現最大的誠意處理。...③...向大家報告修繕進度及簽訂承諾書，由本公司用印保證公設及住戶提出的修繕及回饋，依承諾書事項逐項如期完成。...7.鄰損問

題有住戶提議要項新北市政府工務局發函報備？...齊裕營造有展現誠意，也有住戶在場見證，報備乙事就先暫緩。...」，此有會議記錄附卷為證（見本院卷第71-75頁），而上開會議記錄所載內容與系爭社區管理委員會109年1月20日馥管委字第10901001號函文所載內容（見本院卷第349頁），大致相符，堪以採信，依上開會議記錄所載，可知齊裕公司數度與系爭社區住戶協商本件鄰損應如何善後，且齊裕公司亦自承其與系爭社區住戶成立和解，給付補償慰問金者共計21戶，金額共計74萬1000元，另修繕14戶，共計支出33萬7000元，另餘一戶即本件原告，因提起本件訴訟而尚無結論（見本院卷第181頁），則齊裕公司就系爭社區住戶房屋因本件鄰損部分，即已支出高達107萬8000元（計算式：74萬1000元+33萬7000元=107萬8000元），而上開金額尚未計入系爭社區公設部分之所需修繕費用。倘如齊裕公司所言，系爭社區公設、住戶房屋非因系爭工程施工而受有損害，衡情齊裕公司當不致派員與系爭社區住戶商議如何解決，對系爭社區住戶主張社區公設、房屋係因系爭工程施工所致，毫無異議，復出資修繕或以金錢補償社區住戶，並與社區住戶成立和解。是齊裕公司抗辯其僅係出於敦親睦鄰之意，方出資修繕系爭社區公設、住戶房屋或補償金錢云云，實非可採。

㈣據此，原告主張齊裕公司施作系爭工程，未依建築法第69條規定，對相鄰工地之系爭社區建物進行防護等措施，致使位於系爭社區大樓之系爭房屋發生牆壁龜裂等損害，自屬有據，而齊裕公司亦未舉證證明其施工並無過失，則原告依民法第184條第2項規定，主張齊裕公司應負損害賠償責任，應屬可採。

㈤又定作人定作高層建築物時，該工程之開挖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，以免加害於鄰地，如怠於此注意即為定作或指示有過失（最高法院74年度台上字第1458號判決意旨參照）。興富發公司為系爭建案之定作人乙節，為興富發公司所

不爭執（見本院卷第92頁），而其定作之建物為地上28層、地下5層之高層建築物等情，有新北市政府工務局（108）莊使字第桃00274號使用執照影本附卷可稽（見本院卷第127頁），且興富發公司係以委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅為業（見本院卷第97頁之興富發公司變更登記表所載之所營事業項目），從而興富發公司既係以委託營造廠商興建大樓為業之建設公司，對建物之興建及承攬人之選擇，具有一定之專業性，復明知系爭建案所興建者為高層建築物，於進行基地開挖、施工時，容有動搖、損壞鄰房之危險，則其將系爭建案交付承攬時，自應特別注意承攬人之能力及工程進行之安全，以免損及鄰房，惟其怠於注意上情，以致齊裕公司於施工期間損壞系爭房屋，參諸前揭規定及說明，自應認其定作或指示確有過失，而應就損害之結果，負賠償責任。從而，原告依民法第189條但書之規定，主張興富發公司應負賠償責任，亦屬有據。又興富發公司、齊裕公司上開侵權行為，均為原告受有損害之共同原因，則原告依民法第185條第1項前段規定，請求興富發公司、齊裕公司負連帶賠償責任，應屬有據。至臺億公司僅因受託而登記為系爭建案起造人，此為兩造所不爭執，則原告主張臺億公司系爭工程定作人，難認有據，而臺億公司就系爭建案之規劃、設計、承攬人齊裕公司施作系爭工程等，既無指揮、監督之權限，原告主張臺億公司亦應連帶負賠償責任，尚非可採。

㈥復按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，民法第196條定有明文，又負損害賠償責任者，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213條第1項、第3項定有明文。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號判決要旨參照），修復費用應以必要者為限。又不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或

不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。原告主張其得請求之賠償共計125萬7265元，查：

1.原告主張系爭房屋所需修復費用共計88萬1265元，即：①保護工程（即室內地面、電梯內部防護等）共計2萬2000元、②木作工程(即客餐廳、臥室等天花板工程、廚房天花板拆除工程、廚房天花板施作工程、廚房系統櫃拆除、安裝工程、玄關鞋櫃、客廳電視櫃、客廳電視牆人造石、主臥梳妝台、主臥窗邊衣櫃等）共計48萬0800元、③油漆工程（即天花板批土油漆、牆壁批土油漆，含壁裂處理）共計13萬5000元、④泥作工程（含廚房、廁所磁磚更換等）共計8萬元、⑤拆除工程（含浴室天花板拆除、客廳木作櫃拆除、主臥衣櫃拆除等）共計7萬8000元、⑥水電工程（即廁所衛浴及浴缸拆除及安裝等）共計2萬3000元、⑦衛浴拉門工程2萬元，原告並提出修繕費估價單為證（見本院卷第37頁），惟對照原告所指系爭房屋受損情形，至多為牆面龜裂、樑下、門框窗框裂痕、浴室、廚房磁磚破損、窗框發霉（見本院卷第11頁），則必要修復亦應以填補裂縫、更換磁磚之油漆工程、泥作工程等為據，證人即京鼎公司負責人蘇甚旭亦證稱須拆除、重作木作工程，係因裂縫深入木作後牆壁，然木作本身並無裂縫、施作水電工程、衛浴拉門工程係因方便施作鋪設磁磚工程、客廳及主臥鄰近牆壁有裂縫，其推測木作牆壁後面亦可能有裂縫，故需全部拆除，倘僅修繕現狀之發霉、裂縫等，所需費用約為25萬元等語（見本院卷354-356頁），可見修復費用應以25萬元為必要，其餘部分難認可採。至原告復陳稱證人蘇甚旭事後改稱經其詳細計算，所需費用應為29萬1000元，並另提估價單為證（見本院卷第495頁），並請求本院再行傳訊證人蘇甚旭，惟證人蘇甚旭業已到庭具結證稱所需費用估計為25萬元，而依修繕金額為29萬1000元之估價單，已記載「本工程各項明細依現場實作實算，...」（見本院卷第495頁），可見亦屬估計，核無原告所指經證人蘇甚旭「詳細計算」之情，故應無再行傳訊證人蘇甚

旭之必要。又證人蘇甚旭亦證稱因裂縫過多、磁磚破損過多，故牆面需全部重新粉刷、全部更換磁磚等語（見本院卷第355頁），故齊裕公司抗辯不需全部粉刷、更換磁磚，即非可採。又本件修復費用固為25萬元，然系爭工程施作前，系爭房屋已有牆面裂縫、網狀裂痕之前，此有台灣省結構工程技師公會施工前鄰房現況鑑定報告為憑（見本院卷第193-196頁），故而上開修復費用用以修繕之裂縫、裂痕等，即非全因系爭工程施工所致，亦包含於系爭房屋於施工前即已存在之裂縫、裂痕等，因而上開費用應由齊裕公司、興富發公司負擔者，比對原告所提系爭房屋照片（見本院卷第17-35頁、第373-434頁）及上開鑑定報告所載情狀（見本院卷第193-196頁），認應酌減10%為適當，從而原告得請求賠償之金額為22萬5000元（計算式：25萬元x90%=22萬5000元）。

2.原告主張其因系爭房屋施作修繕工程，工期為2個月，原告需遷出系爭房屋，另覓居處，所需搬遷費用為2萬元，另覓租屋之租金及停車位租金則共計5萬6000元，惟原告未能舉證搬遷費用及房屋、車位租金金額，其此項主張即難信為真。

3.又原告係主張因本件鄰損事件，其所有之系爭房屋受有牆壁龜裂等損害，即非原告之身體、健康或其他重大之等受有侵害，則原告依民法第195條規定請求被告賠償精神慰撫金，亦屬無據。

㈦據此，原告主張被告應依侵權行為法律關係，連帶賠償原告其所受損害125萬7265元，應以興富發公司、齊裕公司應連帶賠償22萬5000元，為有理由，其餘請求，為無理由。

八、綜上，原告請求被告連帶給付125萬7265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，應以興富發公司、齊裕公司連帶給付22萬5000元及均自108年11月16日（見本院卷第51頁、53頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

九、兩造均陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，就原告勝訴部

分，因判命給付之金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，並酌定被告供相當金額擔保後得免為假執行，就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與調查證據之聲請，核與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

工程法庭　　法　官　匡　偉

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　　15　　日

書記官　李婉菱