

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度建字第342號

原告 林嘉佳
原告 白秋月
原告 御品華廈大廈管理負責人

法定代理人 陳保宏
共同
訴訟代理人 邱瑛琦律師
林永頌律師

上一人
複代理人 陳傑明律師
被告 白天鵝建設股份有限公司

法定代理人 陳清堯
被告 預壘營造股份有限公司

法定代理人 張洛凡
被告 蕭家福聯合建築師事務所

法定代理人 蕭家福
共同
訴訟代理人 江如蓉律師
呂宜樺律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

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應連帶給付原告御品華廈大廈管理負責人新臺幣陸佰玖拾玖萬捌仟零肆拾元，及自民國一百一十四年十二月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 二、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
02 應分別連帶給付原告御品華廈大廈管理負責人新臺幣貳佰貳
03 拾玖萬零玖佰伍拾壹元、原告林嘉佳新臺幣壹佰柒拾壹萬貳
04 仟肆佰柒拾叁元、原告白秋月新臺幣壹佰叁拾柒萬伍仟貳佰
05 捌拾肆元，及均自民國一百零九年十二月二十五日起至清償
06 日止，按週年利率百分之五計算之利息。

07 三、原告其餘之訴駁回。

08 四、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
09 程有限公司連帶負擔。

10 五、本判決主文第一項於原告御品華廈大廈管理負責人以新臺幣
11 貳佰肆拾萬元或等值之無記名可轉讓定期存單為被告白天鵝
12 建設股份有限公司及被告預壘營造工程有限公司供擔保後，
13 得假執行，但被告白天鵝建設股份有限公司及被告預壘營造
14 工程有限公司如以新臺幣陸佰玖拾玖萬捌仟零肆拾元為原告
15 御品華廈大廈管理負責人預供擔保，得免為假執行。

16 六、本判決主文第二項於原告御品華廈大廈管理負責人、原告林
17 嘉佳、原告白秋月依序分別以新臺幣柒拾柒萬元、新臺幣伍
18 拾捌萬元、新臺幣伍拾萬元或等值之無記名可轉讓定期存單
19 為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
20 司供擔保後，得假執行，但被告白天鵝建設股份有限公司及
21 被告預壘營造工程有限公司如依序分別以新臺幣貳佰貳拾玖
22 萬零玖佰伍拾壹元、新臺幣壹佰柒拾壹萬貳仟肆佰柒拾叁
23 元、新臺幣壹佰叁拾柒萬伍仟貳佰捌拾肆元為原告御品華廈
24 大廈管理負責人、原告林嘉佳、原告白秋月預供擔保，得免
25 為假執行。

26 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

27 事實及理由

28 壹、程序事項

29 一、按民事訴訟法有第40條第3項規定非法人之團體，設有代表
30 人或管理人者，有當事人能力。又管理負責人依公寓大廈管
31 理條例第3條第10款規定，係指未成立管理委員會，由區分

01 所有權人推選住戶一人或依同法第28條第3項（起造人於召
02 集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推
03 選管理負責人前，為公寓大廈之管理負責人）、第29條第6
04 項（公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以
05 第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人
06 為管理負責人）規定為負責管理公寓大廈事務者，同條例第
07 40條並準用第36條（管理委員會之職務）、第38條（當事人
08 能力）及第39條（可認對區分所有權人會議負責）規定，可
09 認管理負責人就其執行職務相關之民事紛爭可為訴訟上之當
10 事人。查，御品華廈大廈（下稱系爭大廈）並未成立管理委
11 員會，其於民國108年12月28日由區分所有權人（下稱區權
12 人）召開區權人會議，推選住戶陳保宏為管理負責人，且經
13 主管機關基隆市信義區公所同意備查；嗣又於110年4月28日
14 召開區權人會議，再度推選陳保宏為管理負責人，並確認10
15 8年12月28日、109年12月6日2次區權人會議之決議事項及會
16 議紀錄內容，並由陳保宏執行上開會議決議之未完成事項等
17 情，有系爭大廈108年12月28日、110年4月18日區權人會議
18 紀錄及各該區權人名冊暨簽到表、公寓大廈管理組織報備證
19 明、基隆市信義區公所函文在卷可查（見本院卷(一)第71至77
20 頁、本院卷(三)第157至159頁），而本件起訴係因損鄰事件所
21 涉之系爭大廈公共設施修復爭議，依公寓大廈管理條例第40
22 條準用第36條規定，屬系爭大廈管理負責人之職務範圍，揆
23 諸前開說明，原告系爭大廈管理負責人有代表所屬社區全體
24 區分所有權人應訴之訴訟實施權，自有當事人能力。被告等
25 3人雖辯稱陳保宏並非系爭大廈之區權人，為未經合法程序
26 推選之管理負責人，無從提起本件訴訟云云，惟陳保宏乃原
27 告林嘉佳之配偶，渠等共居於系爭大廈，自屬系爭大廈之住
28 戶成員，依公寓大廈管理條例第3條第10款規定，非無擔任
29 管理負責人之資格，且具系爭大廈區權人身分之原告林嘉佳
30 亦已於110年4月18日召集區權人會議，推選陳保宏為負責管
31 理公寓大廈事務之管理負責人，是其以管理負責人身分提起

01 本件訴訟，核無不合，被告等3人所辯並不足採。

02 二、次按合夥之事務，除契約另有訂定或另有決議外，由合夥人
03 全體共同執行之。合夥之事務，如約定或決議由合夥人中數
04 人執行者，由該數人共同執行之，民法第671條第1、2項定
05 有明文。又非法人之團體設有代表人或管理人者，有當事人
06 能力，亦為民事訴訟法第40條第3項所明定。此項代表人或
07 管理人為該團體與人涉訟時，自應以該團體為當事人，而由
08 此項代表人或管理人為其法定代理人（最高法院27年渝上字
09 第766號裁判意旨參照）。查，被告蕭家福聯合建築師事務
10 所（下稱被告蕭家福事務所）為合夥所成立之事業團體，並
11 以蕭家福為代表人等情，有其於另案所提之陳報狀及扣繳單
12 位設立（變更）登記申請書在卷可參（見本院卷(一)第55至59
13 頁），依前揭說明，堪認被告蕭家福事務所為設有代表人之
14 非法人團體，自有當事人能力，並應列蕭家福為其法定代理
15 人。

16 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
17 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
18 2款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追
19 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
20 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
21 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
22 時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以
23 避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之
24 （最高法院105年度台抗字第651號裁定意旨參照）。查，本
25 件原告等3人起訴時原請求被告等3人將門牌號碼基隆市○○
26 區○○路0號建物（下稱系爭建物）扶正，使各測點之傾斜
27 回復施工前之數值，及應就系爭建物之共有部分給付修復費
28 用；就原告林嘉佳所有之基隆市○○區○○路0號4樓之2房
29 屋（下稱系爭4樓之2房屋）、原告白秋月所有之基隆市○○
30 區○○路0號6樓之2房屋（下稱系爭6樓之2房屋），分別賠
31 償房屋內部損害之修復費用及交易價值減損，而聲明如109

01 年10月27日民事起訴狀所示（見本院卷(一)第9至10頁），嗣
02 原告等3人改為請求系爭建物傾斜損害之回復原狀必要費
03 用，及依鑑定報告及估價報告調整所請求之系爭建物公設及
04 系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋本身損害之修復費用及交
05 易價值減損賠償數額，並追加聲明第1項之遲延利息，及撤
06 回關於不真正連帶之聲明，而將上開聲明變更為如後所示
07 （詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷(五)第14
08 3頁）。核就前述訴之變更，其基礎事實均屬同一，證據資
09 料具共通性，且於同一程序審理解決紛爭合於訴訟經濟之要
10 求，故雖被告等3人不同意其變更或追加，惟衡諸前揭規
11 定，仍應予准許。

12 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
13 法定代理人原為詹希達，嗣於訴訟繫屬中變更為陳清堯，並
14 經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷(三)第457至462頁），核與
15 民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准
16 許。

17 貳、實體事項

18 一、原告等3人起訴主張：

19 (一)系爭大廈所在之系爭建物、原告林嘉佳所有之系爭4樓之2房
20 屋、原告白秋月所有系爭6樓之2房屋坐落基隆市○○區○○
21 段○○段0○○00地號等土地上，而被告白天鵝公司於105年1
22 0月間在系爭建物之鄰地即坐落基隆市○○區○○段○○段0
23 000○○000地號等4筆土地（下合稱系爭土地）上開始進
24 行整地及拆除作業，於105年12月23日取得（105）基府都建
25 字第07777 號建造執照（下稱系爭建照），並擔任起造人，
26 於106年6月間開始於該基地上興建地上24層、地下3層建物
27 （下稱系爭工程），以被告預壘營造股份有限公司（原名：
28 預壘營造工程有限公司，下稱預壘公司）為系爭工程之承造
29 人，及以被告蕭家福事務所為設計人。惟被告預壘公司開始
30 施作系爭工程後，系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋之屋內
31 牆壁裂縫、門框鐵窗變形等損害，及系爭建物之公設牆壁裂

01 縫、磁磚剝落、滲水等損害均不斷擴大，原告等人亦於108
02 年10月委託宸泰工程顧問有限公司（下稱宸泰公司）進行檢
03 測，發現系爭建物之傾斜率與施工前相比大幅增加，多數測
04 點之傾斜率已超過一般安全評估值1/200，原告等人因此向
05 基隆市政府陳情，然被告白天鵝公司又委託台北市土木技師
06 公會於108年11月間進行檢測，顯示各測點之傾斜率全部增
07 加，但均在1/200之範圍內，且低估建物損害之修復金額，
08 故被告白天鵝公司拒絕就建物傾斜之損害予以扶正修復或賠
09 償，僅對原告林嘉佳、原告白秋月分別提存新臺幣（下同）
10 134,340元、210,670元。嗣於本訴審理期間，經法院囑託淡
11 江大學工程法律研究發展中心（下稱淡江大學）鑑定建物損
12 害等事項，經鑑定人於112年3月14日作成鑑定報告（下稱系
13 爭112年鑑定報告），判定系爭建物之測點92至96、137相較
14 系爭工程開工時，確有新增之傾斜，建物本身之損害亦有新
15 增，且係因系爭工程之施作所導致，將系爭建物之傾斜現況
16 回復至台灣省土木技師公會105年10月19日省土技字第5066
17 號新建工程鄰房現況鑑定報告（下稱系爭現況鑑定報告）所
18 載之原有狀態，所需費用為6,998,040元；就系爭建物公
19 設、系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋本身損害之必要修繕
20 費用為依序為2,290,951元、812,135元、456,939元。另法
21 院囑託中華徵信不動產估價師聯合事務所（下稱中華徵信事
22 務所）進行交易價值減損之估價鑑定，經該所於114年7月23
23 日作成不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），經認定系
24 爭4樓之2房屋及系爭6樓之2房屋在109年之價值各為10,116,
25 160元、10,318,483元，而前述傾斜瑕疵縱經扶正，仍會對
26 上開房屋價值造成8.90%之減損率，亦即交易價值減損各為
27 900,338元、918,345元（計算式：10,116,160×8.90%=90
28 0,338元、10,318,483×8.90%=918,345元，元以下四捨五
29 入）。

30 (二)被告白天鵝公司為系爭土地之所有人，且為系爭工程之起造
31 人，於系爭工程施工前已作地質鑽探，可知系爭建物下方地

01 質層較為軟弱，工程施工本應注意防止鄰地損害，惟其未盡
02 注意義務，未指示承造人加強鄰房保護措施，並違反民法第
03 794條、建築法第26條、第69條、建築技術規則建築構造編
04 第二章第一節（下逕稱建築技術規則）第62條等保護他人之
05 法律，致系爭建物受損，依民法第184條第1項前段、第184
06 條第2項規定，應負損害賠償責任；被告預壘公司為系爭工
07 程之承造人，未注意鄰房損害之防免，施工不慎造成系爭建
08 物受損，亦未加強鄰房保護措施，乃違反建築法第26條、第
09 69條、建築技術規則第62條等保護他人之法律，應依民法第
10 184條第1項前段、第184條第2項規定負損害賠償責任；被告
11 蕭家福事務所為系爭工程之設計人，明知基地下方土質疏鬆
12 應注意設計防免鄰房損害，卻因其過失致系爭建物發生損
13 害，且違反建築法第26條、第69條、建築技術規則第62條等
14 保護他人之法律，依民法第184條第1項前段、第184條第2項
15 規定，應負損害賠償責任。又上開被告均應依民法第185條
16 第1項前段負共同侵權行為責任。

17 (三)從而，被告等3人應連帶賠償原告系爭大廈管理負責人關於
18 系爭建物之傾斜扶正費用6,998,040元、公設損害修復費用
19 2,290,951元；及應連帶就系爭4樓之2房屋及系爭6樓之2房
20 屋之內部損害及交易價值減損各1,712,473元（計算式：81
21 2,135+900,338=1,712,473元）、1,375,284元（計算式：
22 456,939+918,345=1,375,284元）對原告林嘉佳、原告白
23 秋月負賠償之責。並聲明：1.被告等3人應連帶給付原告系
24 爭大廈管理負責人6,998,040元，及自114年12月24日（即原
25 告系爭大廈管理負責人於114年12月23日當庭追加遲延利息
26 請求之翌日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
27 2.被告等3人應連帶給付原告林嘉佳1,712,473元、原告白
28 秋月1,375,284元、及原告系爭大廈管理負責人2,290,951
29 元，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
30 之5計算之利息。3.前開第一、二項聲明，如受有利判決，
31 原告願以現金或等值之無記名可轉讓定期存單供擔保，請准

01 宣告假執行。

02 二、被告答辯則以：

03 (一)被告白天鵝公司於108年間已依「基隆市建築爭議事件處理
04 作業程序」(下稱系爭鄰損處理程序)處理本件鄰損爭議，
05 即按系爭大廈當時主張受有鄰房損害之9戶區權人所選之台
06 北市土木技師公會於108年7月18日作成之鄰房損壞修復鑑定
07 報告(下稱系爭108年7月鑑定報告)所認定之修復金額，與
08 除原告林嘉佳、白秋月外之其他7戶區權人就其專有部分及
09 系爭建物共有部分(即公設)所受損害達成和解，並經基隆
10 市政府確認系爭建物無危害公共安全之虞後，被告白天鵝公
11 司方依系爭鄰損處理程序第5點第6項規定，以原告林佳嘉、
12 白秋月之名義，就其專有部分及分攤公設之損害賠償額辦理
13 提存，是本件自應以系爭建物於108年12月30之損害情形認
14 定損害賠償責任範圍。又被告白天鵝公司與上開住戶達成和
15 解之範圍，既已包含其等所有之專有部分及共有部分，並於
16 和解書明確約定不得再向被告白天鵝公司請求其他賠償，渠
17 等當應受和解書內容之拘束，不得再透過原告系爭大廈管理
18 人就系爭建物之公設部分向被告等3人重複請求損害賠償。

19 (二)另淡江大學作成之系爭112年鑑定報告認系爭建物108年12月
20 30日之傾斜情況不須修復，卻又稱被告白天鵝公司拒絕修補
21 云云，顯然前後矛盾，且淡江大學未經兩造同意，逕委由第
22 三人台灣省土木技師公會操作施測水準高層測量及現況調
23 查，全未說明其委託第三人操作施測之依據、範圍及合理必
24 要性，被告等3人亦無從查悉施測者是否具備操作本件水準
25 高層測量之專業能力，足見淡江大學欠缺辦理本件鑑定之專
26 業能力。又系爭112年鑑定報告僅憑系爭建物所在基隆市自
27 108年11月14日起至111年11月30日止無震度4以上地震發生，
28 逕予推論系爭建物現況所新增之向西傾斜、屋內損害與瑕疵
29 均係被告等3人施工所造成，欠缺統計數據、理論依據及具
30 體理由說明，且造成建物傾斜、沉陷之原因本即繁多，況自
31 被告等3人108年4月26日完成19樓結構工程起至111年11月30

01 日本件鑑定測量時止，系爭建物坐落之基隆地區期間共計發
02 生50次之有感地震，系爭建物於112年鑑定時現況新增之建
03 物瑕疵損害亦與被告等3人施作系爭工程已無時空上之密切
04 關連，實難謂系爭112年鑑定報告就系爭建物傾斜原因為妥
05 適之分析及評估，要不足採。此外，系爭112年鑑定報告係
06 參考「新北市建築工程施工損壞鄰房鑑定手冊」（下稱系爭
07 鄰損鑑定手冊）之建議認定系爭建物現有損壞瑕疵修復方
08 式，但卻只援引單一私人公司之報價單所載單價作為其估算
09 修復費用之基準，其修復方式及估算費用之認定前後標準不
10 一，且有所偏頗，亦不足取。

11 (三)又本件訴訟應以系爭建物於108年12月30日之損害情況認定
12 被告等3人之損害賠償責任範圍，故該建物於108年間之損害
13 經修復或以修復費用填補後，原告等3人即無任何價值貶損
14 之情事存在，而系爭估價報告亦指明系爭建物於108年11月1
15 4日台北市土木技師公會建物安全鑑定報告書（下稱系爭108
16 年11月鑑定報告）所載屋況修復至105年系爭現況鑑定報告
17 所載屋況，於原告109年10月27日起訴時之交易價格為2,043
18 4,643元，瑕疵價值減損金額為0元，顯無交易價值減損可
19 言，原告等3人此部分請求已無依據。再者，系爭估價報告
20 所選取之瑕疵案例，其房屋條件與系爭建物顯不相同，又未
21 檢附其所選取之瑕疵案例之相關資料以供佐證，亦未說明瑕
22 疵案例與各比較標的之資料來源，實難認系爭估價報告評估
23 系爭建物於向西最大傾斜率1/193之價格減損率8.9%、瑕疵
24 價值減損金額為1,818,683元之結論可採。且該估價報告復
25 未分別認定系爭4樓之2、系爭6樓之2建物於109年起訴時之
26 交易價格若干，僅逕以系爭建物之總值進行評估，惟該2屋
27 條件不同，所受損害之情形亦不全然相同，被告等3人爭執
28 原告等3人主張之計算方式，故關於上開房屋個別交易價值
29 貶損數額若干，原告等3人自應舉證以實其說。

30 (四)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請
31 准免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(四)第488至490頁，並依判決論
02 述方式調整文字）

03 (一)原告林嘉佳為系爭4樓之2房屋之所有權人、原告白秋月為系
04 爭6樓之2房屋之所有權人、原告系爭大廈管理負責人為系爭
05 建物公共設施之管理人。

06 (二)被告白天鵝公司為起造人，105年10月起在毗鄰系爭建物之
07 基隆市○○區○○段○○段0○○000○○00○○地號等四筆土地
08 （即系爭土地）建造地下3層、地上19層之RC大樓工程（即
09 系爭工程），系爭工程由被告白天鵝公司委由被告蕭家福事
10 務所負責設計、被告預壘公司負責施工承造。

11 (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
12 於105年10月19日作出「基隆市○○區○○段○○段0○○000
13 ○○○000○○00地號等5筆，新建工程鄰房現況鑑定報告書，
14 案號000-0000」（即系爭現況鑑定報告），該鑑定報告書第
15 一冊所載測點「92至96、137」即為系爭建物之測量點。

16 (四)被告白天鵝公司於108年8月14日至同年10月26日間，與系
17 爭建物之7號1樓、7號3樓之1、7號2樓之2、7號5樓之1、7
18 號5樓之2、7號6樓之1、7號7樓之1區權人簽立和解書。

19 (五)兩造於本件訴訟前，分別有以下單位所作成報告：1.被告白
20 天鵝公司經由鄰損程序，依照鄰損程序由被告白天鵝公司提
21 供符合資格之3個鑑定單位，再由被告白天鵝公司出名委由
22 住戶所選定之台北市土木技師公會，作成108年7月18日北土
23 技字第1083001111號鑑定報告（即系爭108年7月鑑定報
24 告）、2.原告等3人自行委託宸泰公司作成108年10月報告、
25 3.被告白天鵝公司經由鄰損程序，由被告白天鵝公司出名委
26 由台北市土木技師公會，作成108年11月14日北土技字第10
27 83001919號鑑定報告（即系爭108年11月鑑定報告）。

28 (六)兩造因對系爭建物之傾斜與損害狀況、修復方式與金額無法
29 達成協議，被告白天鵝公司於108年11月7日依鄰損處理程序
30 第5點第6項規定，向基隆地方法院提存所對原告白秋月提存
31 210,670元（案列108年存字第223號）、對原告林嘉佳提存1

01 34,340元（案列108年存字第224號）。

02 四、兩造爭執要旨：

03 (一)原告系爭大廈管理負責人依公寓大廈管理條例第10條第2
04 項、第36條、民法第184條第1項前段、第184條第2項（違反
05 民法第794條、建築法第26、69條、建築技術規則建築構造
06 編第二章第一節第62條）、民法第185條第1項、民法第213
07 條第3項規定，請求被告等3人連帶給付扶正費用6,998,040
08 元，有無理由？

09 (二)原告等3人依民法第184條第1項前段、第184條第2項（違反
10 民法第794條、建築法第26、69條、建築技術規則建築構造
11 編第二章第一節第62條）、民法第185條第1項、民法第213
12 條第3項規定，請求被告等3人連帶給付建物損害之修復費用
13 各新臺幣812,135元、456,939元、2,290,951元，有無理
14 由？另原告林嘉佳、白秋月依民法第196條、215條規定，請
15 求被告等3人連帶賠償交易價值減損之損害各900,338元、91
16 8,345元，有無理由？

17 五、本院之判斷：

18 (一)原告等3人得否請求被告等3人負損害賠償責任部分：

19 1.系爭建物之現況與系爭現況鑑定報告相比有傾斜率增加及新
20 增建物本身損害之情形：

21 (1)兩造均不爭執系爭現況鑑定報告頁數50006 所載之測點「92
22 7、93、94、95、96」及頁數50008 所載之測點「137」為系
23 爭建物之測量點（見本件兩造不爭執事項第(三)點）等情，有
24 系爭現況鑑定報告在卷可參（見本院卷(一)第251、253頁）。
25 而系爭112年鑑定報告就此經實際勘查測量後，其鑑定結果
26 認定：「……兩次量測系爭建物確有傾斜，各測點測得傾斜
27 方向相同，且傾斜率增加，故知系爭建物有新增之傾斜，傾
28 斜變化為95號測點最大，變化量1/465」（見系爭112年鑑定
29 報告第18至22頁）；另系爭112年鑑定報告比對系爭108年7月
30 鑑定報告、系爭現況鑑定報告及本次現勘結果，認定系爭建
31 物公設、系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋之屋內損壞數量

01 均確有新增（見系爭112年鑑定報告第27至30頁）。足見系
02 爭建物現況與施工前之系爭現況鑑定報告相較，確有傾斜率
03 增加及新增建物本身損害之情形。

04 (2)被告等3人雖辯稱：淡江大學未經兩造同意，逕委由第三人
05 臺灣省土木技師公會操作施測水準高層測量及現況調查，顯
06 見淡江大學欠缺辦理本件鑑定之專業能力，且系爭112年鑑
07 定報告有程序上之重大瑕疵，鑑定結果不足採信云云。查，
08 系爭112年鑑定報告附件五「水準高程測量點位資料」，附
09 件六「現況調查報告」（見系爭112年鑑定報告附件冊），
10 固可見該等附件係以臺灣省土木技師公會之表格登載，然淡
11 江大學就此回函表示：「系爭建物水準測量依據『社團法人
12 臺灣省土木技師公會鑑定手冊』辦理。範圍詳見鑑定報告附
13 件5『鑑定標的物水準高程測量點位平面位置圖』」、「本
14 案水準測量並未委託第三人辦理，惟因本中心無相關制式測
15 量成果表格，遂由鑑定測量人員（臺灣省土木技師公會會
16 員）就便利用臺灣省土木技師公會之表格」等語（見本院卷
17 四第507頁），敘明其並未委外辦理測量，僅係其負責鑑定
18 測量人員乃臺灣省土木技師公會之會員，且因淡江大學並無
19 制式表格，方使用臺灣省土木技師公會之表格，是尚難僅憑
20 前情逕認該鑑定報告之測量結果全不可採。況縱認淡江大學
21 確係委託臺灣省土木技師公會進行水準高程之測量，但該公
22 會乃專業技師公會，系爭現況鑑定報告亦係由該公會所作
23 成，其實具有相當之專業能力，被告等3人復未提出任何具
24 體事證說明該測量結果有何錯誤之處，因認被告等3人上開
25 主張，要難憑採。

26 2.系爭建物之傾斜率增加及新增房屋本身損害可歸責於系爭工
27 程施工行為所致：

28 (1)依系爭112年鑑定報告之鑑定意見：「根據歷次鑑定垂直測
29 量的成果，發現系爭建物確實有傾斜增加現象，其原因應是
30 系爭建物結構體基礎下方土壤鬆動不穩定、不均勻沉陷，造
31 成結構體下垂變形。又因變形量過大，進一步引發建物本身

01 損害、瑕疵之情況（例如裂縫）」、「查系爭建物座落與
02 『白天鵝建設中正段新建工程』（即系爭工程）基地緊密相
03 鄰。又系爭建物開始出現傾斜、裂縫等損壞現象，發生在
04 『白天鵝建設中正段新建工程』開始施工後」、「因建物受
05 損現象與工程施工於空間上與時間上關係密切，故可推論系
06 爭建物傾斜、建物本身損害與瑕疵之狀況，是『白天鵝建設
07 中正段新建工程』施工所造成」、「比較第四次鑑定（與完
08 工時間相近，即系爭108年11月鑑定報告）與第五次鑑定
09 （本次鑑定）之垂直測量結果，兩者變化量不大……」、「
10 「查詢中央氣象局地震紀錄，第四次鑑定到第五次鑑定期
11 間，即108年11月14日至111年11月30日，系爭建物所在基隆
12 市信義區，無震度4以上地震」、「故推斷系爭建物之向西
13 傾斜、建物本身損害與瑕疵之狀況，應是『白天鵝建設中正
14 段新建工程』施工所造成」等語（見系爭112年鑑定報告第3
15 0至32頁）。堪認系爭建物前揭損害與系爭工程之施作間有
16 相當因果關係，而可歸責該施工行為所致。

17 (2)被告等3人雖辯稱：系爭112年鑑定報告未考量系爭建物坐落
18 位置土質鬆軟，且造成建物傾斜之原因多端，僅憑系爭建物
19 所在基隆市自108年11月14日起至111年11月30日止無震度4
20 以上地震發生，逕認系爭建物現況所新增之傾斜、屋內損害
21 及瑕疵均係被告等3人施工所造成，不足採信云云。然查，
22 系爭工程之基地即系爭土地下方之地質，包含細沙貝屑等軟
23 弱土層，此有系爭土地之地質鑽探報告在卷可參（見本院卷
24 (一)第233至247頁），又被告白天鵝公司於105年10月開始於
25 系爭建物之鄰地開始進行整地及拆除作業；被告預壘公司於
26 106年6月間開始於該基地上興建地上24層、地下3層建物等
27 情，為兩造所不爭，衡情新建工程開挖基地及建造房屋勢將
28 鬆動土層且對土壤結構產生一定影響，民法第794條規定土
29 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
30 或發生危險，即係此理，尤以系爭土地之地質鬆軟，渠等施
31 工時更應注意防免鄰房損害之發生。而系爭112年鑑定報告

01 經現場勘查測量後，判認系爭建物之傾斜增加乃因系爭建物
02 結構體基礎下方土壤鬆動不穩定、不均勻沉陷，造成結構體
03 下垂變形，並因變形量過大進而引發建物本身損害及瑕疵；
04 又比對歷次鑑定之傾斜率，顯示系爭108年11月系爭鑑定報
05 告（即最靠近系爭工程完工前之測量結果）及本次鑑定之測
06 量結果，兩者傾斜率變化量不大（見系爭112年鑑定報告第3
07 1至32頁表17），可見系爭建物所增加之傾斜主要係在系爭
08 工程完工前所造成，方推論系爭建物所增加之傾斜、建物本
09 身損害及瑕疵等狀況，係因系爭工程施工所導致。該鑑定意
10 見固另提及於108年11月至111年11月30日期間基隆市並無震
11 度4以上之地震乙情，然此係在說明該段期間並無大規模地
12 震，而導致系爭建物之傾斜率於此期間內有劇烈變動，益徵
13 系爭建物之傾斜及房屋本身損害等現象與系爭工程之施工行
14 為關係密切，具因果關係甚明，被告等3人抗辯系爭112年鑑
15 定報告僅憑上開期間無4級以上地震即作成鑑定結論云云，
16 自非可採。被告等3人雖又舉108年4月26日起至111年11月30
17 日止之基隆地區有感地震及雨量統計資料、新聞報導等件
18 （見本院卷(四)第165至398頁），抗辯該段期間基隆地區有多
19 次有感地震及豪大雨發生，乃加速建物傾斜之原因云云，但
20 就此並未提出任何具體事證說明前述天災已達影響建物傾斜
21 之程度，實無從為其有利之認定，是被告等3人上開所辨，
22 要難採認。

23 **3.被告白天鵝公司及被告預壘公司應連帶負損害賠償責任：**

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

01 行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即
02 行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果
03 關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對
04 於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

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

22 (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
23 造人及承造人，依前開規定於施作系爭工程應注意對鄰房之
24 防護，以避免其發生傾倒或倒壞，然系爭建物所增加之傾
25 斜、建物本身損害及瑕疵等狀況，均係因系爭工程施工所導
26 致，業經論述如前，堪認被告白天鵝公司及被告預壘公司因
27 開挖基地及建築房屋不慎，共同造成相鄰之系爭建物受有傾
28 斜及系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋內部受損等損害，違
29 反民法第794條（被告白天鵝公司部分）、建築法第26、69
30 條、建築技術規則建築構造編第二章第一節第62條等規定，
31 自應依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項規定

01 對原告等3人負連帶賠償責任。又原告等3人雖主張因被告蕭
02 家福事務所明知系爭土地土質鬆軟，卻設計失當致上開損
03 害，亦應負損害賠償責任云云，但並未指明被告蕭家福事務
04 所有何設計不當致原告等3人受損之具體事證，要難徒以鄰
05 損事件之發生逕予推論設計不當，是原告等3人此部分請求
06 難認有理。

07 (4)至被告等3人雖辯稱：系爭工程於108年4月26日完成19樓結
08 構工程、108年12月30日完工，其後即再無任何施工行為，
09 且被告白天鵝公司已依系爭鄰損處理程序與系爭大廈多數受
10 損戶達成和解，並將原告林嘉佳、白秋月依系爭108年7月鑑
11 定報告所鑑定之損害賠償額辦理提存，是本件自應以系爭建
12 物於108年12月30日之損害情形認定損害賠償責任範圍，且
13 不得重複請求云云。然查，系爭建物現況新增之傾斜、房屋
14 屋內損害及瑕疵，係因被告白天鵝公司及被告預壘公司施作
15 系爭工程，未注意對鄰房之防護所致，業經認定如前，是系
16 爭工程本身縱於108年12月30日完工，但其既未同時將系爭
17 建物扶正或修復損害，自難僅因被告白天鵝公司與系爭大廈
18 部分住戶和解，即認系爭建物前揭損害與被告白天鵝公司及
19 被告預壘公司施作系爭工程之行為無因果關係；況原告林嘉
20 佳、白秋月並未與被告白天鵝公司達成和解，雖被告白天鵝
21 公司有以渠等名義辦理提存，但雙方既就損害賠償金額有所
22 爭議，則該提存是否為符合債之本旨之給付，亦非無疑，是
23 被告等3人抗辯其等之損害賠償責任僅限於108年12月30日以
24 前之範圍，已不足取。再觀諸被告白天鵝公司與系爭大廈7
25 戶住戶於108年8月至10月間所簽立之和解書（見本院卷(三)第
26 21至43頁），可知各區權人均係就其各自所有之房屋與被告
27 白天鵝公司達成和解，並無任何關於賠償金額包含系爭大廈
28 之公設損害之記載；又縱該等和解金額高於系爭108年7月鑑
29 定報告所鑑定之每戶修繕費用，然和解本係雙方協調讓步之
30 結果，無法排除被告白天鵝公司酌加金額以促成和解之可
31 能，故猶無足以此推論系爭大廈公設損害已包含於前開和解

01 範圍，是被告等3人辯稱原告等3人不得再重複請求關於系爭
02 大廈公設之損害賠償，亦屬無憑。

03 (二)原告等3人得向被告白天鵝公司及被告預壘公司請求賠償之
04 項目及金額部分：

05 1.系爭建物傾斜損害之修復費用：

06 (1)公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約定共
07 用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為
08 之」、第36條第2款規定：「管理委員會之職務如下……□
09 共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良」，並依同
10 條例第40條於管理負責人準用之。另按負損害賠償責任者，
11 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
12 之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之
13 費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明
14 文。

15 (2)查，依系爭112年鑑定報告之鑑定結果，本次測量發現系爭
16 建物第137號測點之傾斜率達1/193，倘要將該傾斜結果回復
17 至105年10月19日系爭現況鑑定報告所載之原有狀態，經綜
18 合評估建物結構型式、結構現況、地質狀況、基礎型式、施
19 工性及是否可能造成結構體二次傷害，並考量建物之長期穩
20 定性等因素，比較壓力灌漿工法、洗土工法、加載工法、側
21 撐工法、千斤頂頂昇工法、托底工法之優缺點，研判系爭建
22 物四周緊鄰其他建物，施工空間嚴重受限，兼衡該處地質條
23 件（系爭建物地面以下6公尺範圍內為砂質土壤），認以壓
24 力灌漿工法處理傾斜問題為宜，所需費用為6,998,040元等
25 語（見系爭112年鑑定報告第32至37頁、附件冊之附件7），
26 由上堪認系爭建物傾斜損害之修復必要費用為6,998,040
27 元。被告等3人雖抗辯：系爭112年鑑定報告僅提出有一家廠
28 商估價，應以系爭鄰損鑑定手冊來估算必要費用，顯有偏頗
29 云云。然就鄰損修復費用之估算並無法律規定應依何基準進
30 行，而「新北市建築工程施工損壞鄰房鑑定手冊」（即系爭
31 鄰損鑑定手冊）亦非屬法律強制規定，又系爭112年鑑定報

01 告係針對系爭建物之現況進行估價，並經鑑定人以專業判定
02 系爭112年鑑定報告所示之附件7新倫營造有限公司報價單符
03 合工程實務及市場行情，又無其他事證足認有顯不可採之
04 處，則被告等3人逕執前詞否認該估價之可信性，尚難逕
05 採。

06 (4)又關於系爭建物共用部分之修繕、管理為系爭大廈管理負責
07 人之職權範圍，是原告系爭大廈管理負責人請求被告白天鵝
08 公司及被告預壘公司連帶給付系爭建物傾斜扶正之必要修復
09 費用6,998,040元，洵屬有據。

10 2.系爭建物公設及房屋本身損害之修復費用：

11 (1)查，系爭112年鑑定報告經現場勘查系爭建物公設、系爭4樓
12 之2房屋、系爭6樓之2房屋現況之損害與瑕疵，研判結構性
13 裂縫（指鋼筋混凝土結構體發生0.3mm寬度以上之裂縫）應
14 使用灌注環氧樹脂（EPOXY）灌注修補工法；非結構性裂縫
15 （指鋼筋混凝土結構體發生0.3mm寬度以下之裂縫）以批土
16 油漆方式修復；隆起、剝落應敲除或予以清理，再以原材料
17 復原；滲水則應先止漏防水再進行裝修復原；並排除105年
18 首次現況鑑定無調查紀錄之區域，並排除既有建物之損壞
19 （即第一次鑑定時已存在之損壞部分），再依上開修復方式
20 進行詢價，而認系爭建物公設、系爭4樓之2房屋、系爭6樓
21 之2房屋現況之本身損害，回復至105年10月19日系爭現況鑑
22 定報告所載之原有狀態，其修復費用依序為2,290,951元、8
23 12,135元、456,939元（見系爭112年鑑定報告第37至39頁、
24 附件本附件八），復有現場照片、新倫營造有限公司報價單
25 附卷可佐（見系爭112年鑑定報告附件本），已詳述其作成
26 鑑定結論之依據及過程，堪值採信。被告等3人固亦抗辯該
27 鑑定報告未依系爭鄰損鑑定手冊估價，且上開估價結果悖於
28 市場行情云云，然尚無具體事證足認前述估價有顯不可採之
29 處，理由同系爭建物傾斜之修復費用部分之說明，於此茲不
30 贅論。

31 (3)從而，原告等3人分就系爭建物公設、系爭4樓之2房屋、系

01 爭6樓之2房屋之本身損害，請求被告白天鵝公司及被告預壘
02 公司各連帶賠償2,290,951元、812,135元、456,939元，核
03 有理由。

04 3.系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋之交易價值減損：

05 (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
06 額，民法第196條定有明文。又按損害賠償之目的在於填補
07 所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，
08 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
09 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶
10 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
11 交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復
12 物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第381號判決參
13 照）。準此，系爭建物因系爭工程而受有傾斜、沉陷等損
14 害，原告林嘉佳、白秋月除得請求修復費用外，尚得請求賠
15 償交易性貶值之損失。

16 (2)經查，就系爭建物交易性貶值之數額，經本院囑託中華徵信
17 事務所進行交易價值減損之估價鑑定，經其作成系爭估價報
18 告，認定系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋縱經回復至系爭
19 現況鑑定報告時之狀態，仍有8.9%之瑕疵價值減損比率
20 （見系爭估價報告第62頁）。而系爭估價報告係經鑑定人至
21 現場進行現況勘察，參考影響價格形成因素之政策面、經濟
22 面，並分析不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效
23 使用分析，以比較法、土地開發分析法、成本法等進行估
24 價，均係本於專業規則，詳述其鑑定所憑事實、過程、方法
25 及依據，進而得出前揭估價結論，要屬可採。

26 (3)被告等3人雖爭執系爭估價報告所擇定之比較標的與系爭4樓
27 之2房屋、系爭6樓之2房屋之條件顯有差異，亦未就該2屋分
28 別估算交易貶損之價額，認該估價報告有重大違誤云云。然
29 查，系爭估價報告係選用同一供需圈內近鄰地區及類似地區
30 相同或相類似條件之比較標的，並衡量標的座落位置、區域
31 發展程度、交通條件、標的屬性條件及使用現況等因素，依

01 勘估標的本身與選用比較標的間之條件差異，經按區域因素
02 調整、個別因素調整、交易情況調整及價格日期調整等程序
03 進行勘估標的比較價格試算（見系爭估價報告第23頁），可
04 知估價之進行本會就比較標的與勘估標的間之條件差異，考
05 量各種因素進行價格之調整，系爭估價報告亦已詳述其以比
06 較法進行估算之過程，要難逕認有何瑕疵可指。又系爭估價
07 報告並指明系爭4樓之2房屋、系爭6樓之2房屋於109年正常
08 無瑕疵情況下之不動產價值各為10,116,160元、10,318,483
09 元（見系爭估價報告第38頁），固未分別記載該2屋之瑕疵
10 價值減損比率，而僅以該2屋之總價值20,443,643元（計算
11 式：10,116,160+10,318,483=20,443,643元），以8.90%
12 之減損率計算其瑕疵價減損額為1,818,683元（見系爭估價
13 報告第62頁），然審諸兩屋同屬系爭建物，其地理位置及其
14 他客觀條件均極近似，則同認其房屋價值有8.90%之減損
15 率，並無不可，被告等3人上開所辯，無從採取。

16 (4)因此，原告林嘉佳、白秋月主張其等房屋之瑕疵價值減損比
17 例為8.90%，渠等所受交易價值減損各為900,338元、918,3
18 45元（計算式：10,116,160×8.90%=900,338元、10,318,4
19 83×8.90%=918,345元，元以下四捨五入），尚屬可採

20 (三)據前各節，原告系爭大廈管理負責人得請求被告白天鵝公司
21 及被告預壘公司連帶給付系爭建物之傾斜扶正費用6,998,04
22 0元、公設損害修復費用2,290,951元；原告林嘉佳得請求被
23 告白天鵝公司及被告預壘公司連帶給付系爭4樓之2房屋之內
24 部損害及交易價值減損1,712,473元（計算式：812,135+90
25 0,338=1,712,473元）；原告白秋月得請求被告白天鵝公司
26 及被告預壘公司連帶給付系爭6樓之2房屋之內部損害及交易
27 價值減損1,375,284元（計算式：456,939+918,345=1,37
28 5,284元）。至被告等3人雖仍請求函詢淡江大學（見本院卷
29 (四)第502至503頁）及臺灣省土木技師公會（見本院卷(五)第12
30 頁），但本件事證已明，該等調查均核無必要，併此敘明。

31 (六)遲延利息之認定：

01 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
06 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
07 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
08 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
09 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確
10 定期限，而被告白天鵝公司及被告預壘公司負連帶債務，就
11 原告系爭大廈管理負責人請求6,998,040元之傾斜修補費用
12 部分，其係於114年12月23日始當庭追加遲延利息之請求
13 （見本院卷(五)第143頁言詞辯論筆錄），故應自該翌日即114
14 年12月24日起算按年息百分之5計算之利息；至原告3人其餘
15 請求部分，本件民事起訴狀繕本係於109年12月24日最後送
16 達予被告白天鵝公司（見本院卷(一)第493頁送達證書），應
17 自上開起訴狀繕本最後送達之翌日即109年12月25日起算按
18 年息百分之5計算之利息。

19 六、綜上所述，原告系爭大廈管理負責人依公寓大廈管理條例第
20 10條第2項、第36條、民法第184條第1項前段、第184條第2
21 項、第185條第1項規定，請求被告白天鵝公司及被告預壘公
22 司連帶給付6,998,040元，及自114年12月24日起至清償日
23 止，按年息百分之5計算之利息；原告等3人依民法第184條
24 第1項前段、第184條第2項、第185條第1項，依序請求被告
25 白天鵝公司及被告預壘公司連帶給付2,290,951元、1,712,4
26 73元、1,375,284元，及均自109年12月25日起至清償日止，
27 按年息百分之5計算之利息，均有理由；逾此範圍之請求，
28 則非有據，應予駁回。又就原告等3人勝訴部分，兩造均陳
29 明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不
30 合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；原告等3人敗訴部
31 分，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

01 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
02 證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均
03 不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併
04 此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2
06 項。

07 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
08 民事第一庭 法 官 劉娟呈

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
13 書記官 李登寶