

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度建字第186號

01
02
03 原 告 吳賴春子
04 訴訟代理人 陶秋菊律師
05 被 告 春越營造股份有限公司

06
07 法定代理人 施蒞荃
08 訴訟代理人 蘇奕全律師
09 複 代 理 人 林志鄺律師
10 被 告 德悅建設股份有限公司

11
12 法定代理人 張木德
13 訴訟代理人 高宗賢
14 被 告 周夢龍即周夢龍建築師事務所

15
16 訴訟代理人 柯智明
17 被 告 柯智明即柯智明建築師事務所

18
19 上三人共同
20 訴訟代理人 劉宏邈律師

21 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月4日言詞
22 辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
25 訴訟費用由原告負擔。

26 事實及理由

27 一、原告主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○路000號房屋
28 （即士林區陽明段二小段20156建號，鋼筋混凝土造，地上
29 四層房屋，下稱系爭房屋）及坐落臺北市○○區○○段○○
30 段000地號土地之所有權人，鄰地即臺北市○○區○○段000
31 ○000地號土地(下稱系爭基地)所有權人前委由被告德悅建

01 設股份有限公司（下稱德悅公司）等辦理都更合建，由德悅
02 公司擔任起造人、春越營造股份有公司（下稱春越公司）擔
03 任承造人、周夢龍及柯智明建築師擔任設計監造人（合稱監
04 造人），於系爭基地興建地下5層、地上13層建物之新建工
05 程（臺北市都市發局109年建字第0220號建築執照，下稱系
06 爭工程）；於施工前，春越公司委由台北市○○○○○○○
07 鄰○○○○○○○○○○000○0○0○○號0000000000號鄰房現
08 況鑑定報告書。然被告施工未久即因施工不當等由肇致系爭
09 房屋陸續發生嚴重傾斜、牆面倒塌、地板牆壁梁柱等多處龜
10 裂、磁磚破裂、漏水等諸多損壞，使原告與家人無法居住而
11 緊急遷離並租借他處迄今仍無法返家；亦因鄰損事故使長期
12 承租原告一樓店面達二十餘年未曾中斷之承租人於租約未到
13 期前陸續主張減租、免租甚且退租使原告受有無法收取租金
14 之損失。原告為此向臺北市政府提出鄰損爭議，經新北市土
15 木技師公會為鄰房損害鑑定，該會出具113年1月19日文號新
16 北土技字第1130000289號損害修復安全鑑定報告書（下稱系
17 爭鑑定報告），其上檢附鑑定照片明顯可見系爭房屋受損情
18 狀，且鑑定結果確認為被告施工損害造成並經建管局列管註
19 冊在案。然該鑑定報告建議之修復項目並無回復結構安全等
20 施工方法且鑑定修復費用過低，被告亦拒絕給付原告未能收
21 取租金之損失，是兩造協商未果。嗣被告春越公司據臺北市
22 建築施工損鄰事件爭議處理規則第9條第2項向臺北市政府都
23 發局（下稱都發局）申請代調，經協調後經被告春越公司同
24 意增加支付建物修復費用至新臺幣（下同）120萬元，兩造
25 即於113年4月30日於都發局簽署和解書，就系爭建物修繕費
26 用部分達成和解。該和解書僅對系爭房屋受損之修補部分，
27 至原告無法收取租金之損害並未在該和解範圍內，惟因系爭
28 房屋迄今仍處於無法居住狀態，亦持續造成原告受有無法出
29 租之損失。則被告德悅公司為起造人、春越公司為承攬人、
30 周夢龍建築師、柯智明建築師為設計監造人，因渠等指示、
31 施工及監造、設計規劃不當等疏失應負共同侵權連帶賠償責

01 任甚為明確，且與系爭房屋所受損害及所失利益顯有因果關
02 係無可免責，為此，爰依民法第184條第1項前段、第2項、
03 第185條第1、2項、第191條第1項前段、第191之3條前段請
04 求損害賠償。亦即，系爭房屋1樓原告長期出租承租人伊莎
05 貝爾食品股份有限公司（下稱承租人）為營業門市，從無中
06 斷長達將近30年，且於被告施工期間，原告與承租人亦原有
07 租約，租期至113年5月31日。然被告於開挖時疏於維護系爭
08 房屋之疏失，致系爭房屋產生各種龜裂傾害漏水等情，嚴重
09 影響原告居住及承租人營業，原告因承租人之要求不得已而
10 陸續為減租、免租甚至提前終止租約，亦因被告故意延宕修
11 復相關損害，系爭房屋迄今仍無法使用，原告未能出租收取
12 租金之損害亦持續中，依民法第216條規定暫以原租賃契約
13 之到期日即113年5月31日計算之租金損害合計408萬5316
14 元。綜上，被告負有防免損害鄰地地基或建築物之義務，竟
15 於施行挖土工程時，未視需要作防護傾斜或倒壞之措施，違
16 反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62等條建築規
17 定致生系爭鄰損事故且迄今仍未修復，被告應負連帶損害賠
18 責任。為此，爰依民法第184條第1項前段(系爭房屋所有權
19 受侵害)、第184條第2項、建築法第26條第2項、民法第185
20 條請求被告連帶賠償如「附表」所示損害賠償。且「按建築
21 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
22 定：「建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，
23 對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施。」、
24 「基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工前
25 均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之
26 位置及構造型式，為防護設施設計之依據。」，建築師法第
27 19條亦明定：「建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工
28 程設計之責任；其受委託監造者應負監督該工程施工之責
29 任，但有關建築物結構與設備等專業工程部分，除五層以下
30 非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開
31 業之專業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。當地無專業

01 技師者，不在此限。」，經核前揭建築法第69條前段、建築
02 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
03 物施工時危害鄰房安全，以保障鄰房所有權人之權益，而建
04 築師法第19條則在明定建築師之設計及監造責任，以確保建
05 築物之施工品質，防免發生鄰損事件，自均屬保護他人之法
06 律。另參建築法第89條規定：「違反第63條至第69條及第84
07 條各條規定之一者，除勒令停工外，並各處承造人、監造人
08 或拆除人6千元以上3萬元以下罰鍰；其起造人亦有責任時，
09 得處以相同金額之罰鍰。」，可知起造人、承造人及監造人
10 就建築法第69條前段關於保護鄰房免受施工損害之規定，共
11 負防免之責。故起造人、承造人及監造人如有違反上開保護
12 他人之法律致生損害於他人者，除依民法第184條第2項但書
13 之規定，能證明其行為無過失，可不負賠償責任外，即應對
14 鄰房所有人所受之損害，負賠償之責…造意人及幫助人，視
15 為共同行為人。民法第185條復有明文。而數人因共同過失
16 不法侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為
17 人之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共
18 同，亦足成立共同侵權行為。』、「違反保護他人之法律，
19 致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失
20 者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。依此規定，凡
21 違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推
22 定為有過失；若損害與違反保護他人法律之行為間有相當因
23 果關係，即應負損害賠償責任。加害人如主張其無過失，應
24 由加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，此為舉證責
25 任倒置(轉換)原則，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利
26 以外之利益。又建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土
27 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
28 施，建築法第69條前段亦有明文；基礎設計及施工應防護鄰
29 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
30 況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設
31 施設計之依據。前項防護設施，應依本章第六節及建築設計

01 施工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工；基礎
02 開挖深度在地下水位以下時，應檢討地下水位控制方法，建
03 築技術規則建築構造編第62條同有規定。又建築法第69條前
04 段所定防免義務，無論承造人、監造人或起造人皆為義務主
05 體，此觀之同法第89條規定甚明。另建築師受委託辦理建築
06 物之設計，應負該工程設計之責任；其受委託監造者，應負
07 監督該工程施工之責任，亦為建築師法第19條本文所明定。
08 前開建築法規要求建築物施行挖土工程、基礎設計及施工
09 時，應於設計施工前調查鄰近建築物現況，視需要作防護其
10 傾斜或倒壞之措施，於施工中要隨時觀察周圍地盤變化及時
11 予以補強，利用監測系統適時研判採取適當對策，維護鄰近
12 構造物之安全，均屬防止危害鄰近建物所有權或禁止侵害他
13 人權益為目的之保護他人之法律，如有違反，應推定有過
14 失，應依民法第184條第2項規定負賠償之責等語。並聲明：
15 被告應連帶給付原告408萬5316元，及自起訴狀繕本送達之
16 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣
17 告假執行。

18 二、被告則各以下列情詞置辯：

19 (一)被告春越公司：依系爭鑑定報告之結論：依現場會勘所見，
20 受損房屋主體結構功能仍然存在，研判對原結構安全之影響
21 目前尚在容許範圍內等，且兩造已和解，被告並將120萬元
22 匯入原告指定之帳戶，本件原告主張租金損失，與被告施工
23 並無因果關係，因在被告尚未施工前，原告即降租挽留欲搬
24 離系爭房屋之承租人，亦即，承租人本即有搬離系爭房屋之
25 計畫，早於110年初即陸續尋找新的設址地點，原告於110年
26 4月26日簽訂租約時，即將每月租金自15萬8928元調降為15
27 萬3252元，又於110年7月29日簽訂租約時自110年9月將每月
28 租金調降為11萬8000元，租約並無任何關於被告施工之文
29 字，該次調降租金僅因原告希望承租人能繼續設址在系爭房
30 屋，與被告施工並無關係。至原告與承租人於111年4月7日
31 簽訂租賃協議之備註欄，原告於111年1月至3月未收租金，

01 然111年4月至6月因承租人尚未找到合適地點，又以10萬元
02 租金續租，可見系爭房屋實際上仍可繼續使用收益；且該備
03 註欄並未提及被告，亦未提及系爭工程有任何施工瑕疵。原
04 告與承租人於111年6月20日簽訂租賃協議，亦僅提及「附近
05 都更」未提及系爭工程有任何施工瑕疵，原告仍以每月10萬
06 元租金予以出租。原告並未舉證證明承租人搬離系爭房屋與
07 被告有何關係，況承租人有可能因其他如租金、地理位置等
08 因素搬離，本件原告通知承租人搬離後，承租人仍以每月10
09 萬元租金續租半年，直至新址裝潢完成才搬離，於111年6月
10 20日簽屬租賃協議更稱「若新址裝潢進度提前或延後，可提
11 前或延後終止租約」，則若原告始終不對外招租，豈非強迫
12 被告不斷負擔系爭房屋租金。又系爭鑑定報告認系爭房屋之
13 修繕費用僅需38萬8829元，被告支付120萬元和解金已隱含
14 系爭房屋修繕期間對原告可能造成之不便，否則衡諸常情，
15 被告何須以遠高於鑑定結果之價額同意和解，如今原告竟又
16 將所謂租金損失全數歸於被告，自無理由等語置辯。並稱：
17 1.原告之訴駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告假
18 執行。

19 (二)被告德悅公司：系爭工程為德悅公司發包予春越公司承攬興
20 建，依民法第189條規定，德悅公司僅在於定作或指示春越
21 公司有過失時，依負損害賠償責任，被告德悅公司並無過
22 失，原告應舉證證明之。且原告是否因鄰損即因而發生租金
23 損失、租金損失金額，亦應先負舉證責任。況，春越公司已
24 就鄰損事件與原告和解，依民法第736條、第737條規定，原
25 告事後翻異，就和解前之法律關係再行主張，並無理由等語
26 置辯。並稱：1.原告之訴駁回；2.如受不利之判決，願供擔
27 保請准宣告假執行。

28 (三)被告周夢龍、柯智明：被告否認原告主張之過失，因建築師
29 應否對系爭房屋負損害賠償責任，應視其在設計上、監造上
30 有無過失可言，本件為鄰房損壞，至多屬於施工不當，非關
31 設計不當且設計人並未負責指導施工之責任，系爭房屋縱有

01 損害，不可因此反推周夢龍、柯智明建築師於建築設計、監
02 工有過失，被告乃係受德悅公司委託設計及監造系爭工程，
03 被告對於承攬人即春越公司亦無任何指示過失可言。況，春
04 越公司已就鄰損事件與原告和解，依民法第736條、第737條
05 規定，原告事後翻異，就和解前之法律關係再行主張，並無
06 理由等語置辯。並稱：1.原告之訴駁回；2.如受不利之判
07 決，願供擔保請准宣告假執行。

08 三、查，原告為系爭建物之所有權人，德悅公司為系爭工程之起
09 造人即定作人並將系爭工程由春越公司承攬施作，周夢龍及
10 柯智明建築師為監造人。原告於112年6月3日向新北市土地
11 技師公會申請系爭工程鄰房損壞修復之鑑定，新北市土地技
12 師公會於113年1月19日出具系爭鑑定報告。又周夢龍建築師
13 事務所、柯智明建築師事務所各為周夢龍、柯智明獨資等
14 情，有建物所有權狀（本院卷第23頁）、系爭鑑定報告（本
15 院卷第39至300頁）及登記申請書（本院卷第353至359頁）
16 等在卷可證，且為兩造所不爭執，是上情自堪信為真。

17 四、得心證之理由：

18 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
20 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
21 證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之
22 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
23 同。造意人及幫助人，視為共同行為人。民法第184條、第1
24 85條分別定有明文。惟按共同侵權行為之成立，必共同行為
25 人均已具備侵權行為之要件，且以各行為人故意或過失不法
26 之行為，均係所生損害之共同原因，始克成立（最高法院10
27 6年台上字第2063號判決意旨參照）。且民法第185條第1項
28 所謂之數人共同不法侵害他人之權利，係指各行為人均曾實
29 施加害行為，且各具備侵權行為之要件而發生同一事故者而
30 言，是以各加害人之加害行為均須為不法，且均須有故意或
31 過失，並與事故所生損害具有相當因果關係者始足當之。復

01 按民法第185條第2項所稱之幫助人，係指幫助他人使其容易
02 遂行侵權行為之人，其主觀上須有故意或過失，客觀上對於
03 結果須有相當因果關係，始須連帶負損害賠償責任。民法第
04 184條第1項前項規定侵權行為以故意或過失不法侵害他人之
05 權利為成立要件，故主張對造應負侵權行為責任者，應就對
06 造之有故意或過失負舉證責任。又按民法第184條第1項前段
07 規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人
08 權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損
09 害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求
10 權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

11 (二)、原告主張其受有如附表所示之租金損害，據其提出系爭鑑定
12 報告、原告與承租人歷年租賃契約、系爭房屋受損照片、訴
13 外人壯鼎工程有限公司估價單等為證。然查，原告於112年6
14 月3日，以系爭房屋因疑受系爭工程施工影響造成損害為
15 由，申請鑑定機關新北市土木技師公會鑑定，經鑑定機關於
16 112年11月1日與兩造代表人員至現場會勘，鑑定機關依鑑定
17 申請書、台北市建築施工損鄰事件爭議處理規則、台北市建
18 築物工程施工損害鄰房鑑定手冊、新北市土木技師公會鑑定
19 手冊、台北市土木技師公會110年3月5日文號0000000000號
20 鄰房現況鑑定報告書等，就標的物傾斜測量、水準測量，鑑
21 定機關進行複測並比對後，系爭房屋於112年11月1日經測量
22 之傾斜率為1/216，系爭工程對於系爭房屋雖造成些微傾斜
23 變化，然小於一般安全評估值(1/200)；亦即，鑑定機關新
24 北市土木技師公會經比對施工前之台北市土木技師公會現況
25 鑑定報告書，與本次申請之鑑定標的物經現場進行結構體勘
26 查與裂縫類型觀察，並將施工前已有之裂損項目扣除，單純
27 記錄因施工造成之新增裂損，並進行拍照存證工作房屋之受
28 損情況，其主要損害為：牆面裂縫(含微裂紋)、地坪磁磚
29 微裂縫及粉刷脫落；部分區域則產生結構性裂縫。依此，系
30 爭鑑定報告之安全性評估略以：由於工地現場結構體已完成
31 現已進入裝修階段，且依現場會勘所見，系爭房屋主體結構

01 功能仍然存在，研判系爭工程施工對原結構安全之影響尚在
02 容許範圍內，若鄰房建物相關損害在經過適當工程技術修復
03 補強後，其原有結構強度仍可恢復，修復補強後鄰房建物原
04 核可構造在原設計條件下使用標的物現階段應無安全之虞。
05 由前述測量之測點得知，系爭工程施工對系爭房屋造成傾斜
06 變化率略增加。另由系爭房屋傾斜測量複測結果比較表得
07 知，其傾斜率均較「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手
08 冊」規定需提列非工程性補償1/200為小，並未達到危害房
09 屋結構安全程度，不需估算建築物傾斜補償費用等情，有系
10 爭鑑定報告在卷可參，觀之鑑定機關業已經系爭工程施工初
11 期，即台北市土木技師公會於110年1月30日測量系爭房屋之
12 觀測值，至新北市土木技師公會於112年11月1日測量時，系
13 爭房屋因系爭工程施工之影響，於傾斜測量及安全性評估均
14 在容許之範圍內。原告固提出系爭房屋受損照片，並主張：
15 系爭房屋因系爭工程之施工陸續發生嚴重傾斜、牆面倒塌、
16 地板牆壁梁柱等多處龜裂、磁磚破裂、漏水等諸多損壞云
17 云，核與上情不符，尚難憑採。

18 (三)、復查，依原告所提其與承租人之租約，渠等於108年3月19日
19 簽訂之租約，約定租賃期間自108年6月1日起至113年5月31
20 日止，每月租金為15萬8928元，有該租約在卷可查（本院卷
21 第265至267頁）。嗣於110年4月26日，原告與承租人就前開
22 租約合意自110年6月1日起至113年5月31日止，每月租金變
23 更為15萬3252元，亦有租約可證（本院卷第271至273頁），
24 該租約並未提及任何有關係爭工程之影響。復於110年7月29
25 日，原告與承租人就前開租約合意自110年9月1日起至111年
26 1月31日止，每月租金變更為11萬8000元，亦有租約可證
27 （本院卷第275頁），仍未在契約中提及任何有關係爭工程
28 之影響。次於111年4月7日，原告與承租人就前開租約合意
29 自111年1月1日起至111年3月31日止，每月租金變更為0元，
30 固有租約(補件)可證（本院卷第277頁），然觀之契約係載
31 「隔壁都更施工，出租人安全考量下，通知承租人給予3個

01 月免租金時間，儘速搬離」，並未提及該都更工程對於系爭
02 房屋究竟造成何等影響。又於111年4月7日，原告與承租人
03 就前開租約合意自111年4月1日起至111年6月30日止，每月
04 租金變更為10萬元，則有租約可證（本院卷第279頁），觀
05 諸約款載以：出租人因隔壁都更建案，基於安全考量，通知
06 承租人 給予3個月的時間（自111年1月1日起至111年3月31
07 日止不收租金）儘速搬離，因一直未找到適合的地點，故請
08 出租人通融再給3個月的時間（自111年4月1日起至111年6月
09 30日止），承租人同意，每個月租金調整為10萬元（本院卷
10 第279頁）。足徵系爭房屋於當時實無原告主張已不得使用
11 收益之情事，承租人始願意繼續承租。另於111年6月20日，
12 原告與承租人就前開租約合意自111年7月1日起至111年8月3
13 1日止，每月租金變更為10萬元，則有租約可參（本院卷第2
14 81頁），除前開都更因素外，契約約款並以：因疫情缺工影
15 響乙方新址裝璜進度，甲乙雙方協議，契約解除日延至111
16 年9月1日，每個月租金為10萬元；若乙方新址裝璜進度提前
17 或延後，可提前或延後終止租約，不足月之房租按日計算。
18 由此可知，原告簽訂租約時，仍無任何原告於本件主張系爭
19 房屋之鄰損情事。至於111年9月30日，原告與承租人就前開
20 租約合意自111年9月26日終止租約（本院卷第283頁），惟
21 觀諸該終止協議書，並未在契約中提及系爭房屋任何有關係
22 爭工程之影響。此外，原告係於112年6月30日始向新北市土
23 木技師公會申請鑑定，因而於112年11月1日至系爭房屋現場
24 會勘，與原告上開與承租人簽訂租約及變更租約協議，顯已
25 逾九個月以上，衡情系爭鑑定報告認定系爭房屋於台北市土
26 木技師公會於110年1月30日測量之觀測值，與系爭房屋於11
27 2年11月1日經系爭工程之施工影響結果，並無造成原告所稱
28 各鄰損事由，則原告與承租人變更租約之各時間點，系爭房
29 屋因系爭工程所受影響結果理應更為輕微，自難認原告與承
30 租人所為各變更租約，係因被告施工等行為所致。原告就本
31 件請求損害，既未舉證被告各有何不法行為，亦未就被告所

01 為究與原告所稱損害間有何因果關係，從而，原告對於侵權
02 行為之成立要件，並未能舉證證明之，則原告本件請求自無
03 理由，應予駁回。

04 五、綜上所述，原告就其主張如附表所示之損害，未能證明被告
05 有何侵權行為事實，則原告依民法第184條第1項前段、第18
06 4條第2項、建築法第26條第2項、民法第185條，請求被告應
07 連帶給付原告408萬5316元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
08 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
09 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦喪失依據，應併予駁
10 回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據，
12 經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
13 敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日
16 工程法庭 法官 陳智暉

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 9 月 8 日
21 書記官 陳芮淳

22 附表：（本院卷第285頁）

23 原告請求自110年9月1日起至113年5月31日止無法收取租金損失
24 計算表