

臺灣臺北地方法院民事判決

99年度訴字第2930號

原告 解緯芬

訴訟代理人 歐翔宇律師

林傳鐙

被告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 陳世銘

被告 森城建設股份有限公司

法定代理人 鄒開鑄

被告 周夢龍

上三人共同

訴訟代理人 張菟萱律師

上一人

複代理人 陳毓婷律師

王莉雅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109 年4 月21日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○○
弄○○○號房屋依附表編號四、五、八、九「本院判斷」欄位所
示之區域及方式修復。

被告應連帶給付原告新臺幣陸拾玖萬貳仟肆佰捌拾肆元，及自民
國一百零四年五月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之三，餘由原告負擔。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
03 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被
04 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條
05 第1 項第2 款、第3 款、第7款定有明文。而所謂請求之基
06 礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共
07 同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或
08 關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具
09 有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可
10 在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛
11 爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度台抗字第651
12 號裁定意旨參照）。本件原告起訴時訴之聲明第1 項為：
13 「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）3,968,000元，及自
14 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算
15 之利息」，嗣於民國101年1月31日具狀追加民法第213條第1
16 項、民法第185條第1項規定為請求權基礎，請求被告連帶就
17 其損害負回復原狀之責任，將首揭起訴聲明移列為備位聲明
18 （見本院卷(二)第120至123、132至136頁），並於101年4月26
19 日變更訴之聲明為如民事訴之聲明更正狀所示（見本院卷(二)
20 第168至169頁），復於104年5月8日當庭及具狀增加民法第1
21 96條規定為請求權基礎，追加先位請求被告連帶就其名下所
22 有之房屋交易價值貶損之金額負賠償責任（見本院卷(六)第5
23 至9頁），又於109年4月13日擴張備位聲明請求之金額（見
24 本院卷(八)第101至103頁），而變更聲明為如後所示（詳本判
25 決實體事項原告主張聲明部分），核屬訴之追加，且均係基
26 於同一侵權行為法律關係之紛爭，在社會生活上可認為有共
27 通性或關連性，就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍
28 內亦具有同一性或一體性，是其請求之基礎事實應屬同一，
29 且於同一訴訟程序解決紛爭，合於訴訟經濟，不甚礙被告之
30 防禦及訴訟之終結，尚無害於被告程序權保障，揆諸首揭規
31 定，應予准許。

01 貳、實體事項

02 一、原告起訴主張：

03 (一)其為坐落臺北市○○區○○段○○段0000000000地號土地
04 及其上同地段1474建號（門牌號碼：臺北市○○區○○街00
05 0巷000弄00號）房屋（含共有部分：同地段1479建號；權利
06 範圍：5分之1，下稱系爭建物）之所有人，而被告基泰建設
07 股份有公司（下稱基泰公司）於95年間取得鄰近系爭建物之
08 同地段地號828地號（下稱系爭828地號土地）等土地為建築
09 基地，規劃建築設計2棟地上16層、地下4層之建案（事後變
10 更設計為地上19層、地下4層，即「基泰地景」社區，下稱
11 系爭建案），被告周夢龍為系爭建案之建築師，乃該建案之
12 設計人、監造人，並由被告森城建設股份有限公司（下稱森
13 城公司）承攬全部興建工程，為該建案之承造人。因系爭建
14 案位處山坡地，被告基泰公司規劃設計系爭建案時即應注意
15 並採取必要措施，以防止鄰地房屋發生損害；而被告森城公
16 司於施工當時亦應避免損及鄰房，被告周夢龍為建築師，擔
17 任監造人，其對於被告基泰公司所起造、被告森城公司承造
18 之系爭建案，本應監督、避免渠等為任何足使鄰地發生沈
19 落、側移、崩塌與鄰房損壞之行為，並為必要之防範措施。
20 然被告等人均欠缺注意，致原告所有系爭建物，因被告森城
21 公司之施工而產生如附表「損害項目」欄所示之地下室下方
22 地層疏鬆、滲水、傾斜率擴大、樑柱、樓版及牆壁破損等損
23 害，原告並因此等受損情形，受有交易價值貶損計692,484
24 元之損失，爰依民法第184條、第185條、第191條第1項、第
25 191條之3、第213條規定，請求被告就此部分負連帶損害賠
26 償責任並予回復原狀。縱認系爭建物無從回復原狀或回復尚
27 有重大困難，則原告前已委請聖豐工程行就系爭房屋之整修
28 工程（含租屋、搬家、拆除、裝修等費用）予以估價，修復
29 費用應為3,968,000元，是原告得依民法第214條、215條規
30 定，請求被告連帶給付3,968,000元之金錢損害賠償，並加
31 計上開交易價值貶損金額692,484 元，合計4,660,484元

(計算式：3,968,000元＋692,484元＝4,660,484元)等語。

(二)並1.先位聲明：(1)被告應連帶就原告所有坐落臺北市○○區○○段○○段00000000000地號上之建號1474號建物，即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷000弄00號1樓暨地下室發生滲漏水損害，應以如附表所示方法排除至回復不漏水、不滲水、無濕塊及不繼續傾斜之原狀；(2)被告應連帶給付692,484元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.備位聲明：被告應連帶給付4,660,484元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告答辯則以：

(一)被告基泰公司、森城公司均為法人，無適用民法第184條一般侵權行為之規定，故原告依該條規定，請求被告基泰公司、森城公司負損害賠償責任，顯屬當事人不適格。又系爭828地號土地乃第三種住宅區用地，並非山坡地，且系爭建案更已於99年1月22日取得使用執照，足證其並非於不適建造之基地上施作，被告實施工程即無侵權行為可言，而被告基泰公司雖為系爭建案起造人，然實際承包施作者為被告森城公司，原告並未證明被告森城公司於施作上有何疏漏，或被告基泰公司有何指示上之過失，亦未說明被告周夢龍有何侵害其權利之行為，即認定被告間具有共同侵權行為而應連帶負責，實屬無稽。再者，被告森城公司固於96年間因實施排樁工程時誤損系爭建物之地界圍牆，及因灌漿工程造成系爭建物地下室滲水之情形，先後經原告要求進行改善，然被告森城公司已分別以30萬元、100萬元就上開範圍之鄰損與原告達成和解，並均經原告受領在案，原告自不得再以與和解範圍相同之事由，起訴要求被告賠償。又系爭建物嗣於98年間另經臺灣省土木技師公會進行房屋損壞及安全鑑定（下稱系爭98年鑑定報告），認定系爭建物無結構安全之疑慮，僅須再以該次報告書所估之433,029元進行修繕，惟原告一

再以不合理之條件導致協商破局，被告只得將該筆金額提存於法院，是本件損害早經被告賠付無訛，原告請求自屬無理。此外，系爭建物於78年間建成，於96年發生損害時，已經過多年使用而發生自然耗損，難認可將全部損害原因歸咎於被告，而被告先前給付之和解金額130萬元，即係供原告修繕系爭建物之用，詎原告受領後，迄未修復系爭房屋，致系爭房屋損害擴大，至本件訴訟審理期間即102年間復委請台北市結構工程工業技師公會進行鑑定，於103年作成鑑定報告（下稱系爭103年鑑定報告）時，修繕金額已增加為1,136,092元，較諸系爭98年鑑定報告之修繕費用多達3倍，顯見原告怠於進行修復，放任系爭建物損害擴大，就此應負與有過失之責任。尤其原告既早於96年間知悉被告森城公司為賠償義務人，縱其損害賠償請求權之時效因原告請求協商而中斷，然其遲至99年6月17日方提起本件民事訴訟，顯不合於民法第130條規定，已罹於2年之請求權時效，被告當得為時效抗辯而拒絕給付。

(二)又原告依文山不動產估價師事務所所作成之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），請求被告賠償系爭建物交易價值貶損之損害，然系爭不動產估價報告所採之比較案例與系爭建物相差甚大，且未考量系爭建物之使用型態取捨估價方法，其所估算之價額自難認合理。而系爭建案已於99年1月22日領得使用執照，被告即無繼續施作工程，則縱認被告有侵害行為，該行為之請求權消滅時效已於101年1月22日屆滿，原告至103年10月13日方追加請求交易價值貶損之賠償，亦已罹於時效。倘認被告仍應賠償原告之損害，惟被告已先行賠償之130萬元及上開提存之433,029元，共計1,733,029元均應予扣除。另本件自原告99年起訴至今，原告不斷重複請求就相同損害送交鑑定，又遲不預納鑑定費用，顯有延滯訴訟情事，故應依民事訴訟法第82條規定，由原告負擔因延滯所生之費用等語。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(七)第222頁）：

02 (一)系爭建案之土地坐落於臺北市○○區○○段○○段000 地號
03 （即系爭828 地號土地），與原告所有系爭建物坐落之臺北
04 市○○區○○段○○段00000 000000 地號土地相鄰。

05 (二)被告基泰公司係系爭建案之起造人，被告周夢龍係系爭建案
06 之設計人及監造人，被告森城公司係系爭建案之承造人。

07 (三)系爭建案於民國95年7 月28日取得建造執照，被告基泰公司
08 於95年9 月18日函請臺灣省土木技師公會辦理鄰房現況鑑
09 定，臺灣省土木技師公會於95年9月23、24日、10月1、2 、
10 11日前往現場進行鑑定，並於95年10月18日作成新建工程鄰
11 房現況鑑定報告書（下稱系爭現況鑑定報告）。

12 (四)系爭建案經被告森城公司於96年3 月15日進場施工，於99年
13 1 月22日取得使用執照，被告基泰公司及森城公司於99年7
14 月17日將系爭建案之公共設施移交與管理委員會。

15 (五)原告與被告森城公司曾分別於96年4月28日、8月31日訂立特
16 定損害事項之和解書，由森城公司分別賠償原告30萬元與10
17 0萬元。

18 (六)中華民國營建工程學會（下稱營建學會）於97年6 月18、26
19 日至現場進行鑑定，並於97年8 月8 日作成施工鄰房安全及
20 損害修復鑑定報告書（下稱系爭97年鑑定報告）。

21 (七)臺灣省土木技師公會於98年7 月16、23日至現場進行鑑定，
22 並於98年9 月14日作成系爭建物房屋損壞及安全鑑定報告書
23 （即系爭98年鑑定報告）。

24 (八)本院於102 年5 月22日將原告本件爭議之事項送請台北市結
25 構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）辦理鑑定，經結
26 構技師公會於102 年8 月6 、30日至現場進行鑑定，並於10
27 3 年1 月23日作成鑑定報告書（即系爭103年鑑定報告），
28 並於106 年6 月8 日作成補充鑑定報告（下稱系爭補充鑑定
29 報告）。

30 四、兩造爭執要旨：

31 (一)原告以系爭建物受有如附表「損害項目」欄位所示損害，請

01 求被告等人依民法第184條、第185條、第191條第1項、第19
02 1條之3規定連帶負侵權行為損害賠償責任，有無理由？

03 1.被告辯稱基泰公司、森城公司均為法人，並無侵權行為能
04 力，故無侵權行為之損害賠償責任，是否有據？

05 2.被告等就系爭建物有無侵權行為？有無故意過失？

06 3.被告等應否負連帶賠償責任？

07 4.原告就系爭建物之侵權行為損害賠償請求權，是否已罹於時
08 效而消滅？

09 (二)若被告等人有侵權行為，則是否已在原告與森城公司之和解
10 契約範圍？

11 (三)原告先位主張被告應連帶以附表「原告請求之修繕方法」欄
12 所示之工程方法修繕系爭建物，使回復至不漏水、不滲水、
13 無濕塊及不繼續傾斜之原狀，有無理由？

14 (四)原告先位請求被告連帶給付系爭建物交易價值之貶損，有無
15 理由？

16 (五)原告備位主張請求被告給付金錢賠償及系爭建物交易價值之
17 貶損，有無理由？

18 (六)被告抗辯原告就本件損害應負與有過失責任，有無理由？

19 五、本院之判斷：

20 (一)被告應否連帶負侵權行為損害賠償責任部分：

21 1.被告基泰公司、森城公司具有侵權行為能力：

22 按我國民法採法人實在說，法人之代表人執行職務之行為，
23 即為法人之行為，是其代表人以代表法人地位所為之侵權行
24 為，即為法人之侵權行為，民法第28條規定法人對於其董事
25 或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行
26 為人連帶負賠償之責任，即屬法人應負侵權行為責任之規定
27 （最高法院101年度台上字第803號、102年度台上字第1556
28 號裁判意旨參照），故倘法人之行為侵害他人之權利，且合
29 於民法所定侵權行為之構成要件，法人自應對被害人負侵權
30 行為損害賠償責任。是被告辯稱被告基泰公司、森城公司為
31 法人，不具侵權行為能力云云，自不足採，合先敘明。

01 2.被告等人是否成立侵權行為部分：

02 (1)關於系爭建物如附表「損害項目」欄位編號3、4、5、8、9
03 之損害情形，與被告森城公司於鄰地進行之系爭建案工程應
04 有相當因果關係：

05 ①經查，系爭建物於95年10月11日時，僅於1樓浴室處有1條長
06 0.3M寬0.2mm之裂縫，此有系爭現況鑑定報告之建築物現況
07 調查記錄表在卷可稽（見本院卷(一)第31頁），堪信系爭建物
08 於被告森城公司在96年3月15日進場施工系爭建案前，除有
09 上述裂縫外，並無其他損壞情形。

10 ②嗣被告森城公司於96年5月24日施作排樁工程時，因施工不
11 慎損及系爭建物，兩造乃於96年7月5日辦理會勘，該次會勘
12 記錄記載：「異議人（即原告）意見：本案經現場勘查，該
13 址地下室及1樓後側牆壁及地板有龜裂，漏水現象，部分家
14 俱因滲水造成損壞。建方意見：有關該建物龜裂及滲漏係建
15 方施工造成，請承造商儘速協商予以修復。本次勘查監造人
16 認定：係屬施工損害，而無危害公共安全之虞」，有森城公
17 司96年6月5日（96）森字第038號函、96年7月5日施工損鄰
18 會勘記錄在卷可稽（見本院卷(一)第170頁、卷(二)第45頁），
19 是系爭建案於施作排樁工程時，已造成系爭建物之地下室及
20 1樓牆壁及地板發生龜裂及漏水之損害。

21 ③又因系爭建案鄰近住戶（包含原告）認系爭建案有影響其鄰
22 房（包含系爭建物）安全之虞，經協調後乃由被告森城公司
23 委託營建學會辦理施工鄰房安全及損害修復鑑定，並於97年
24 8月8日作成系爭97年鑑定報告。營建學會於97年6月18日
25 現場勘查時，系爭建案已完成系爭建案地下室底版及地梁工
26 程，並開始施作地下4樓構造體，而經營建學會鑑定系爭建
27 物1樓有地坪大理石鬆脫、地坪裂縫、牆裂縫、牆及地坪磁
28 磚剝落、平頂滲水、地坪滲水等23項損害情形（見本院卷(一)
29 第185頁），並說明施工工地造成鑑定標的物損害原因，主
30 要可歸結：「1.施工機具震動影響：施工機具所產生之震動
31 衝擊，可直接造成鑑定標的物損害；亦間接造成鄰近土壤因

應力變化而沉陷或鼓起，導致鑑定標的物傾斜、損害。2.地下水位下降之影響：因鄰近工地深開挖而抽排水，導致地下水位下降呈現不均勻變化，致鑑定標的物傾斜、下陷而損害。3.鄰近工地深開挖：因工地深開挖，導致擋土連續壁變形，致鄰近土壤呈現不均勻下陷或鼓起，造成鑑定標的物傾斜、下陷而損害。經由上述及測量、現場勘查等資料研判，標的物之損害應與新建工地施工有關」（見本院卷(一)第193至194頁），可認系爭建案於進行地下4樓構造體施作前之期間，確造成系爭建物1樓發生前揭損害情形。

④兩造另就系爭建物之鄰損爭議委由臺灣省土木技師公會辦理房屋損壞及安全鑑定，並於98年9月14日作成系爭98年鑑定報告。該公會於98年7月16、23日至現場進行會勘，當時系爭建案之結構體已完成，正進行內外部裝修，並鑑定認系爭建物1樓及地下室有門窗開關不易或未密合、牆面及地坪磁磚裂縫、牆面玻璃磚損壞、地坪及牆面磁磚有空心聲、牆面及平頂受潮、牆面及地坪交界離縫、牆面及地坪裂縫等受損情形（見本院卷(一)第204頁），及估算修復上開相關損害所需之費用為433,029元（見本院卷(二)第340至341頁），被告復已將此筆金額依法提存在案，有本院98年度存字第4194號提存書在卷可考（見本院卷(一)第230頁）。由上可知，系爭建案於結構體完成前之施作期間，已造成系爭建物1樓及地下室有門窗開關不易或未密合、牆面及地坪磁磚裂縫、牆面玻璃磚損壞、牆面及平頂受潮等損害情形。

⑤原告復於本件審理中聲請將爭議事項送交結構技師公會鑑定，經該公會於102年8月6、30日至現場勘查，並於103年1月23日作成系爭103年鑑定報告（置卷外），及於106年6月8日作成系爭補充鑑定報告（見本院卷(六)第267至273頁）。鑑定結果認系爭建物因系爭建案之施工影響，導致系爭建物受有下列損害：

A. 系爭建物基地沉陷、淘空、地層疏鬆（即附表編號9）：

經結構技師公會以透地雷達進行探測，系爭建物地下室地層

01 局部有地層疏鬆情形，因此使系爭建物原有承载力減弱，繼
02 而使該建物產生不均勻沉陷，及損害梁、柱、樓版、牆壁等
03 主結構體（見系爭103年鑑定報告第5頁），而造成地層疏鬆
04 含水之原因，包含地層土壤組成、自然地下伏流穿越、地下
05 水位變化、鄰近工地施工影響等，本件經鑑定人依工程經驗
06 研判，鄰地工地地下室開挖施工期間造成土壤解壓、有部分
07 水侵入周遭地層及點井抽水俾利結構體施作等作為，係造成
08 地層含水之主要原因（見本院卷(六)第268頁），可認系爭建
09 案施工確造成系爭建物受有基地沉陷、淘空、地層疏鬆之損
10 害。

11 B. 頂版裂縫損害（即附表編號3）：

12 經結構技師公會現場勘查拍攝照片（見系爭103年鑑定報告
13 附件七第22頁照片34、第24頁照片38），可見系爭建物地下
14 室頂版有多道裂縫，並比對系爭現況鑑定報告後，鑑定結果
15 研判此損害係因鄰地施工期間產生振動等因素影響所造成
16 （見系爭103年鑑定報告第7頁），堪認系爭建物之頂版裂縫
17 損害乃因系爭建案施工所致。

18 C. 鐵門及鋁窗變形（即附表編號8）：

19 經結構技師公會至現場會勘及比對系爭建物原設計建築平面
20 圖、系爭現況鑑定報告後，其鑑定結果認定：系爭建物1樓
21 鐵門、鋁門窗有變形不易啟閉（見系爭103年鑑定報告附件
22 七第15頁照片19、20）及地下室之門無法閉合（見系爭103
23 年鑑定報告附件七第18頁照片26）等情形，綜合研判係受鄰
24 地施工期間產生振動等因素影響所造成等語（見系爭103年
25 鑑定報告第7頁），可認上開門窗變形之損害係因系爭建案
26 施工所致。

27 D. 系爭建物1樓左牆及右牆、地坪裂痕（即附表編號4、5）：

28 經結構技師公會至現場勘查及比對系爭現況鑑定報告後，其
29 鑑定結果認定系爭建物1樓之左牆及右牆、地坪有裂痕損害
30 情形（見系爭103年鑑定報告附件七第10頁照片9、第27至30
31 頁照片44至49），研判係受系爭建物地下室下方局部地層疏

01 鬆情形及鄰地施工期間產生振動等因素影響所導致（見系爭
02 103年鑑定報告第8頁），可認此部分損害係因系爭建案施工
03 所造成。

04 E. 室內牆壁裂痕損害（即附表編號4）：

05 經結構技師公會至現場勘查及比對照片、系爭現況鑑定報告
06 後，其鑑定結果認定：系爭建物室內（包括地下室浴室、1
07 樓至地下室樓梯、廚房）之牆壁有裂痕及潮濕現象（見系爭
08 103年鑑定報告附件七第9頁照片7、第13頁照片15、16、第1
09 5頁照片19、20、第18頁照片26），而鄰地施工期間（諸如
10 打樁等）會產生振動研判上開損害情形應係受鄰地施工影響
11 所造成（見系爭103年鑑定報告第8頁），堪認系爭建物室內
12 之牆壁破損情形係因系爭建案施工所致。

13 ⑥原告雖主張：附表編號1、2、6、7、10、11部分之損害亦為
14 被告施工行為所致，被告應負回復原狀之修繕責任云云。然
15 查：

16 A. 地坪滲水、積水、圍牆側地坪滲水（即附表編號1、2）：

17 經結構技師公會至現場勘查後，其鑑定結果認定：系爭建物
18 1樓及地下室未發現有明顯滲漏水情形，依原告提供照片及
19 系爭98年鑑定報告，固可見圍牆側地坪有水殘留或積水情
20 形，惟因圍牆頂蓋有破損（見系爭103年鑑定報告附件七第2
21 6頁照片41），研判該地坪積水應係排水不良所致，且因會
22 勘時未見地坪下方有水滲出，故無法判斷原因為何等語（見
23 系爭103年鑑定報告第10頁）。又就原告質疑系爭103年鑑定
24 報告附件七編號1、12、13、21、27、29照片均顯示滲漏水
25 現象乙節，系爭補充鑑定報告表示編號1照片之滲水及油漆
26 剝落情形，應係外牆防水未盡完善所致；編號12、13、21、
27 27、29照片之潮濕、滲水痕跡、白華等現象，則因鑑定人當
28 場並未觀察到有滲漏水情形，故無從判斷發生原因為何（例
29 如潮濕亦可能產生白華現象）等語（見本院卷(六)第271
30 頁）。由上，除無足認定系爭建物當時確有地坪滲水、積
31 水、圍牆側地坪滲水情形外，亦無從判斷造成此等現象之原

01 因是否與被告施作系爭建案有關，自難認原告此部分主張為
02 真。

03 B. 新建圍牆損壞（即附表編號6、7）：

04 查系爭房屋之新建圍牆係原告與被告森城公司於96年4月28
05 日簽訂和解書後，由被告森城公司所建造乙情，為被告所不
06 爭執。經結構技師公會至現場勘查，其鑑定結果記載：「1.
07 現況會勘目視所及檢視結果，系爭建物新建圍牆位於後院處
08 有部分損壞情形（見系爭103年鑑定報告附件七第10頁照片
09 9、第30頁照片49），其他部分則尚未發現明顯損害及變位
10 情形（見系爭103年鑑定報告附件七第11頁照片11、12、第1
11 2頁照片14、第26頁照片41）……；4.綜上所述，系爭標的
12 物新建圍牆除位於後院處有局部損壞處建議拆除重建外，研
13 判其他部分尚無崩塌之立即危險，但未能符合現行『建築技
14 術規則』及『建築物耐震設計規範』中結構安全需求之相關
15 規定，尚有安全疑慮」（見系爭103年鑑定報告第8至9
16 頁）。惟查，該新建圍牆與系爭建物尚相隔一段距離，並非
17 系爭建物結構體之一部分，此有圍牆設計圖、施工照片在卷
18 可參（見系爭103年鑑定報告附件四第2至5頁），而系爭103
19 年鑑定報告固稱位於系爭建物後院處之新建圍牆有局部損
20 壞，且其他部分雖無損壞或變位，但似有違反建築或耐震規
21 範等情，惟該報告並未指明造成上開情形之原因為何，已難
22 認定與被告之施工行為有關。再者，系爭103年鑑定報告雖
23 稱該新建圍牆之基礎鋼筋至少有2處植入系爭建物之主結構
24 體，似有損及該建物主結構體之虞等語（見系爭103年鑑定
25 報告第9頁），然該鑑定報告及系爭補充鑑定報告就此均稱
26 因無原設計圖、施工資料、施工品質之相關查核資料可供參
27 酌，故無法判斷是否確有鋼筋植入並造成系爭建物損壞之情
28 （見系爭103年鑑定報告第9頁、本院卷(六)第271頁）。從
29 而，尚無證據可認前揭新建圍牆之損壞或缺失情形，確與被
30 告施作系爭建案具有因果關係。

31 C. 梁柱破損（即附表編號10）：

01 經結構技師公會至現場勘查後，其鑑定結果雖認柱位外側有
02 鋼筋外露、鏽蝕情形（見系爭103年鑑定報告附件七第23頁
03 照片35），然經比對原設計建築平面圖，研判結構柱寬度與
04 梁寬相近，上開柱位外側有鋼筋外露、鏽蝕情形不屬於柱體
05 結構之一部（見系爭103年鑑定報告第7頁），故難認柱體有
06 何受損情形。又查，系爭103年鑑定報告固記載系爭建物之
07 「梁」及樓版均有受損（見系爭103年鑑定報告第7頁），惟
08 據結構技師公會於108年9月12日函覆表示上開關於「梁」之
09 敘述屬誤載，應予刪除等語（見本院卷(七)第297頁），經比
10 對其現場勘查照片（見系爭103年鑑定報告附件七第22頁照
11 片34、第24頁照片38），均屬頂版之裂縫損害無訛，則結構
12 技師公會上開更正，應屬可採。是以，尚無證據足認系爭建
13 物之梁柱有破損情形，原告此部分主張，亦不可採。

14 D. 繼續傾斜之損害（即附表編號11）：

15 經結構技師公會至現場勘查及測量後，並比對系爭98年鑑定
16 報告之傾斜率，鑑定結果認會勘當時系爭建物之各傾斜率較
17 98年7月16日之測量結果，有輕微增大之趨勢，但均未超過
18 「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」中非工程性補
19 償房屋傾斜率標準（1/200），故系爭建物之傾斜率皆尚在
20 容許安全範圍內等語（見系爭103年鑑定報告第6至7頁），
21 並於系爭補充鑑定報告重申此節（見本院卷(六)第270頁）。
22 審酌結構技師公會於102年8月間至現場會勘時，距系爭建案
23 取得使用執照99年1月22日已逾3年，系爭建物之傾斜度仍
24 在安全容許範圍內，系爭補充鑑定報告並稱於此傾斜情形，
25 「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」並無房屋傾斜
26 修復之相關規定（見本院卷(六)第272頁），即難認屬損害情
27 形。原告雖主張系爭建物之傾斜率於系爭103年鑑定報告
28 後，至今仍不斷擴大，影響其居住安全等語，但就此迄本件
29 言詞辯論終結時，並無任何確切之鑑定或測量資料可參酌，
30 要難逕為原告有利之認定。

31 ⑦原告又主張：系爭建案位處山坡地，被告卻未做好排水設施

01 及水土保持工作，致系爭建物逢雨必淹，雨水不斷沖刷其基
02 地，地下室長期泡水云云，並提出相關現場照片、函文、申
03 訴資料等為證（見本院卷(一)第67至101頁；卷(二)第81至89
04 頁；卷(三)第61至72頁；卷(四)第28至33頁；卷(五)第70至291
05 頁；卷(六)第60至172頁）。惟查，系爭建案之基地之土地使用
06 分區為「第三種住宅區」，並非山坡地，此有臺北市政府
07 都市發展局都市計畫公共設施用地即土地使用分區證明書在
08 卷可參（見本院卷(一)第28頁），該建案並取得95年建字第37
09 1號建造執照在案（見本院卷(一)第252至253頁），原告主張
10 該建案位處山坡地云云，已難逕採。又被告始終否認其有未
11 善盡排水設施導致原告受有損害之情，而觀諸原告前揭所提
12 證據尚無足證明該等淹水情形確為被告施工行為所致，且本
13 件亦已依原告聲請將爭議事項送請鑑定，並向臺北市政府工
14 務局衛生下水道工程處調取系爭建案之地下水層污排水設備
15 之設計、變更及竣工資料（置卷外），然依系爭103年鑑定
16 報告難以認定被告有此部分侵害行為，原告復未就前揭所調
17 得地下水層污排水設備資料提出任何與其受損情形相關之具
18 體說明，自難為原告有利之認定。

- 19 ⑧原告復主張：系爭103年鑑定報告之鑑定人即結構技師趙洪
20 濤有違職業道德，忽略完整訴訟資料，並作成不實鑑定，故
21 該鑑定報告應不足採信云云。然查，原告就此向行政院公共
22 工程委員會提出陳情，經行政院公共工程委員會作成工程懲
23 字第000000000號懲戒決議書，認定技師趙洪濤其係依會勘
24 所得現場情形為相關之鑑定結論及說明，其所採鑑定程序及
25 方法尚符合一般鑑定實務，且尚屬本於技師專業之判斷，難
26 謂有違反或廢弛其業務應盡之義務、違反與業務有關法令、
27 違反專業或不實報告、證詞等情事，因而決議技師趙洪濤不
28 予懲戒確定，此有上開決議書在卷可參（見本院卷(七)第29至
29 45頁），並經本院調取前揭案卷確認無訛，此外又無其他證
30 據足認技師趙洪濤有違反職務、鑑定不實之情，因認原告此
31 部分主張，無法採信。

01 ⑨被告雖辯稱：其早已完工，103年鑑定時之狀況無從認定均
02 為被告施工所致云云，然系爭建物係在系爭建案開始施工後
03 始生各項損害情形，且此等損害與被告施工行為有關等情，
04 業經歷次鑑定報告認定在卷（詳參前述），且兩造發生鄰損
05 爭議後，被告並未舉證期間有其他重大天災或原告進行房屋
06 結構變更或翻修，始致系爭建物有新生之損害，是被告上開
07 所辯，並不可取。

08 ⑩綜上，系爭建案於施工期間已造成系爭建物如上述之相關損
09 害（附表編號3、4、5、8、9），就此等部分，系爭建物之
10 損害與被告森城公司於鄰地進行之系爭建案工程應有相當因
11 果關係，應可確定（至是否受先前和解範圍所及，則詳下
12 述）。其餘附表編號部分則無法證明確係損害或係由被告施
13 工行為所造成，故難以認定被告成立侵權行為。

14 (2)被告基泰公司及森城公司應負損害賠償之責：

15 ①按建築法第69條規定：「建築物在施工中，鄰接其他建築物
16 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
17 倒壞之措施。挖土深度在一公尺半以上者，其防護措施之設
18 計圖樣及說明書，應於申請建造執照或雜項執照時一併送
19 審」；建築技術規則建築構造編第62條規定：「基礎設計及
20 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
21 近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型
22 式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第六
23 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
24 計施工」；另民法第794條規定：「土地所有人開掘土地或
25 為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰
26 地之工作物受其損害」。次按民法第184條第2項規定：「違
27 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任。
28 但能證明其行為無過失者，不在此限」，其立法旨趣係以保
29 護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反
30 之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠
31 償責任。該項規定乃一種獨立的侵權行為類型，其立法技術

01 在於轉介立法者未直接規定的公私法強制規範，使成為民事
02 侵權責任的規範，俾侵權行為規範得與其他法規範體系相連
03 結。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生
04 損害於他人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律
05 之行為間復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害
06 人如主張其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由
07 加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護
08 客體之範圍兼及於權利以外之利益（最高法院100年度台上
09 字第1012號判決意旨參照）。又關於民法第794條土地所有
10 人鄰地損害防免之規定，係基於保護他人維持社會公共利益
11 之目的，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有
12 過失（最高法院72年度台上字第2225號、72年度台上字第38
13 23號判決意旨參照）。而前揭民法第794條、建築法第69
14 條、建築技術規則建築構造編第62條之規定，既係以保護相
15 鄰關係中鄰地地基及工作物之安全維持社會之公共利益，避
16 免他人遭受損害為目的之法律，如有違反，自應按上開規範
17 旨趣，依民法第184條第2項規定，對被害人負侵權行為之損
18 害賠償責任。

- 19 ②經查，被告基泰公司為系爭建物鄰地即系爭828地號土地之
20 所有權人，並為系爭建案之起造人，而被告森城公司為系爭
21 建案之施工承商，為建築法所規定之系爭建案之承造人，為
22 兩造所不爭執之事實。準此，被告基泰公司依民法第794條
23 規定，於開掘土地或為建築時，應負有不得因此使鄰地之工
24 作物受其損害之義務；被告森城公司依建築法第69條及建築
25 技術規則建築構造編第62條規定，於系爭建案之建築物施工
26 中，於鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應
27 視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，施工時應防護鄰近建築
28 物之安全。然系爭建案於施工期間，致毗鄰之系爭建物受有
29 上開損害，業經認定如前，堪認被告基泰公司已違反民法第
30 794條規定，被告森城公司已違反建築法第69條、建築技術
31 規則建築構造編第62條等保護他人之法律規定，揆諸前揭說

01 明，即應推定被告基泰公司與森城公司均為有過失，其等復
02 均未舉證證明行為無過失，由上說明，被告基泰公司及森城
03 公司即應依民法第184條第2項規定就系爭建物之損害負賠償
04 責任。

05 (3)被告周夢龍應負損害賠償之責：

06 ①按建築師法第16條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建
07 築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢
08 查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招
09 商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項」，及同法
10 第18條規定：「建築師受委託辦理建築物監造時，應遵守左
11 列各款之規定：一、監督營造業依照前條設計之圖說施工。
12 二、遵守建築法令所規定監造人應辦事項。三、查核建築材
13 料之規格及品質。四、其他約定之監造事項」，是建築師之
14 業務為受委託人之委託從事辦理包括建築物之設計、監造等
15 業務，而於受委託辦理建築物監造時，應遵守之事項包括：
16 監督營造業依照前條設計之圖說施工、遵守建築法令所規定
17 監造人應辦事項、查核建築材料之規格及品質等。又按建築
18 師法第19條本文規定：「建築師受委託辦理建築物之設計，
19 應負該工程設計之責任；其受委託監造者，應負監督該工程
20 施工之責任」。故依建築師法第16條、第18條、第19條規
21 定，於建築物施工時，就鄰接建築物需為防護其傾斜或倒壞
22 之措施，施工時應防護鄰近建築物之安全等節，監造人自應
23 確實查核及善盡監督之相關規範，以維護公眾及鄰房住戶安
24 全，則上開規定自屬於保護他人法律。

25 ②經查，被告周夢龍為建築師，並為系爭建案之設計人兼監造
26 人，為兩造所不爭執，則其受被告基泰公司之託，負責系爭
27 建案之現場監造，即應依上開建築師法第18條、第19條之規
28 定監督施作之營建廠商依其設計之圖說施工，並查核建築材
29 料之規格及品質。是系爭建案之承造人即被告森城公司於施
30 作擋土排樁工程、開挖等施工行為，造成原告所有之系爭建
31 物發生前開損害時，即應依法善盡其監督及通知之責，然被

01 告周夢龍並未盡其職務上所應負之注意義務，致使系爭建案
02 之承造人繼續危害原告之系爭建物，並因而造成系爭建物受
03 有損害，顯然未盡建築師法第19條之監督責任，而有違反保
04 護他人法律之情形，依民法第184條第2項規定推定被告周夢
05 龍有過失。

06 (四)原告主張之前開請求權基礎，既有理由，故其雖尚以其他請
07 求權基礎(第191條第1項、第191條之3)請求被告負侵權行為
08 損害賠償責任，即毋庸再予論述，並此指明。

09 3.被告等人應負連帶賠償責任：

10 按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。
11 民法第185條第1項前段定有明文。又數人因共同過失不法侵
12 害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為人之過
13 失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足
14 成立共同侵權行為（最高法院66年台上字第2115號裁判意旨
15 參照）。經查，被告基泰公司為系爭建物鄰地所有權人及系
16 爭建案之起造人，被告森城公司為系爭建案之承造人，被告
17 周夢龍為系爭建案之監造人，因共同過失行為致生損害於原
18 告，且被告基泰公司、森城公司、周夢龍之過失均為原告系
19 爭建物前開損害發生之共同原因，均詳前述，揆諸前揭裁判
20 意旨，足認具行為關連共同，故原告依民法第185條第1項規
21 定，請求被告3人連帶負連帶賠償責任，洵屬有據。

22 4.原告之侵權行為損害賠償請求權尚未罹於時效：

23 ①按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
24 及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權行為時
25 起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。而所謂
26 「自請求權人知有損害時起」之主觀「知」的條件，如係一
27 次之加害行為，致他人於損害後尚不斷發生後續性之損害，
28 該損害為屬不可分（質之累積），或為一侵害狀態之繼續延
29 續者，應分別以被害人知悉損害程度呈現底定（損害顯在
30 化），或不法侵害之行為終了時起算其時效。惟加害人之侵
31 權行為係持續發生（加害之持續不斷），致加害之結果（損

01 害)持續不斷，若各該不法侵害行為及損害結果係現實各自
02 獨立存在，並可相互區別(量之分割)者，被害人之損害賠
03 償請求權，即隨各該損害不斷漸次發生，自應就各該不斷發
04 生之獨立行為所生之損害，分別以被害人已否知悉而各自論
05 斷其時效之起算時點，始符合民法第197條第1項規定之趣
06 旨，且不失該條為兼顧法秩序安定性及當事人利益平衡之立
07 法目的(最高法院94年度台上字第148號判決意旨參照)。

08 ②經查，被告森城公司於96年3月15日進場開始系爭建案之施
09 工，並於99年1月22日取得使用執照，乃雙方不爭執之事
10 實。而就一般新建工程而言，對於周遭鄰房之損害發生，以
11 新建工地之擋土開挖工程階段最易發生，次為新建建物之結
12 構體及裝修工程施作階段等，而於工程竣工及取得使用執照
13 後即少有再次侵害鄰房之情形，蓋因竣工後已無大型機具設
14 備使用，周遭土壤應力亦因新建工程結構體完成已重新調整
15 分配並趨於穩定狀態，新建工程斯時對周遭鄰房影響之程度
16 變小，足認系爭建案所造成系爭建物之損害，大致應得於系
17 爭建案取得使用執照時已可呈現，故原告於此時即足知悉系
18 爭建物之受損情形，並請求被告負賠償之責，是其侵權行為
19 損害賠償請求權應於系爭建案取得使用執照即99年1月22日
20 起算。而原告既係於99年6月17日提起本件訴訟(見本院卷
21 一第3頁)，顯見其侵權行為之損害賠償請求權尚未罹於2年
22 之消滅時效，至為明確。被告所為時效抗辯，自屬無據。

23 ③又查，原告另主張系爭建物其後尚持續傾斜、結構受損，致
24 危害居住安全並影響交易價格，惟兩造對於歷次鑑定報告之
25 傾斜率存有爭執，原告復於本件審理時聲請結構技師公會進
26 行鑑定，經該公會於103年1月23日作成系爭103年鑑定報
27 告，認定系爭建物之傾斜率比較系爭98年鑑定報告之數據，
28 有輕微增大之情形等語，因認原告係於獲悉此鑑定報告結果
29 後，始確知受有上開損害，依首揭說明，其關於交易價值貶
30 損之請求權時效應自系爭103年鑑定報告作成時即103年1月2
31 3日起算，則原告既係於103年10月14日庭期首次具狀請求被

告給付交易價值貶損之損失（見本院卷(四)第23至24頁），尚未逾2年，其此部分請求尚未罹於時效。被告雖辯稱系爭建案早已竣工並取得使用執照，縱有損害行為亦早已完結云云，惟審酌損害結果有可能係於行為終了後始陸續發生，且被告無法證明上開損害於系爭建案竣工或取得使用執照時已發生或終了，亦無法證明原告早於系爭103年鑑定報告完成前即已確知損害結果或賠償義務人之存在，是其所為之此部分之時效抗辯，亦無足採信。

(二)被告之侵權行為是否受先前和解範圍所及部分：

按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。本件原告與被告森城公司前於96年4月28日、8月31日簽訂和解書，原告並已受領30萬元與100萬元等情，為兩造所不爭執之事實。惟被告辯稱其縱其成立侵權行為，原告所受損害亦已受前揭和解書效力所及，不得再予請求等語，據原告否認。茲分別審認如下：

1.96年4月28日和解書部分：

依原告與被告森城公司於96年4月28日所簽訂之和解書記載：「一、森城建設股份有限公司（以下簡稱甲方，即被告森城公司）承作基泰帝景專案工程（即系爭建案），因施作擋土措施排樁工程，造成吳興街600巷100弄27號1F（即系爭建物）住戶（以下簡稱乙方，即原告）之圍牆龜裂。二、因目前正值梅雨季節，恐下雨之雨水沖刷基礎造成圍牆倒塌，為安全計，甲方將此道圍牆拆除，再施作安全圍籬暫時保護乙方之隱私及安全，待排樁工程告一段落，原圍牆處會以如附圖之RC牆取代，其安全性將更為提高，且甲方將施作排水溝，使乙方免於淹水之苦。三、甲方提供新台幣30萬元作為因圍牆龜裂及本工程施工期間，造成乙方困擾之慰問金，將來除非有新的鄰損發生，否則不再提出其他額外要求」（見本院卷(一)第167頁），是因被告森城公司施作排樁工程時，不慎損

01 壞系爭建物之圍牆，被告森城公司乃同意將原有損壞之圍牆
02 拆除，並重新施作新圍牆與原告，並給予原告30萬元之慰問
03 金，則該次兩造和解契約之範圍應僅限於圍牆損壞部分，並
04 未及於系爭建物其他部分，故被告辯稱該次和解範圍已包含
05 系爭建物之全部損害，自屬無稽。

06 2.96年8月31日和解書部分：

07 ①依原告與被告森城公司於96年8月31日所簽訂之和解書記
08 載：「一、森城建設股份有限公司（下簡稱甲方，即被告森城
09 公司）承作基泰帝景專案工程（95建字第371號，即系爭建
10 案），因施作擋土措施排樁工程，於96年5月24日造成吳興
11 街600巷100弄27號1F（即系爭建物）住戶（以下簡稱乙方，
12 即原告）之地下室進水損壞裝潢。二、甲方本負責任態度，原
13 規劃予以修復，因乙方要求損壞之裝潢自行處理，甲方同意
14 以現金補貼其費用；另甲方地下室施工期間（迄地下室頂版
15 結構體完成），乙方因家人身體健康因素要求搬家另行租
16 屋，此兩項合計要求甲方提供新台幣100萬元整。…五、爾後
17 甲方施工如再有損壞乙方房屋，經雙方會同勘驗確認為甲方
18 責任，甲方應對損壞事項負責修復，乙方不得向政府機關提
19 出告訴或其他額外求償要求」（見本院卷(一)第171頁），是
20 因被告森城公司於96年5月24日施作排樁工程時，損及系爭
21 建物之地下室，致該建物地下室發生滲漏水而損壞內部裝
22 潢，被告森城公司原規劃將該損壞部分予以修復，惟原告要
23 求損壞之裝潢自行處理，被告森城公司乃同意以給付現金方
24 式辦理，並給予原告地下室施工期間搬家另行租屋之費用，
25 兩造並合意以100萬元達成和解。復參酌該次損害之相關照
26 片（見本院卷(二)第83至89頁），可知系爭建物地下室之損
27 壞，係因被告森城公司施作排樁工程時之振動及擾動，造成
28 系爭建物地下室之壁體發生裂損，進而使該地下室外部之地
29 下水或地表水滲漏入地下室內部，造成地下室內部裝修等損
30 壞情形，是該次損害之範圍應包含地下室之壁體滲漏水及原
31 有室內裝修等損壞之修復，原告並因此提出相關之修繕費用

估價單（見本院卷(一)第169頁）。而為修繕該等地下室裝潢，必須先就壁體滲漏水之問題止水後，始能進後續裝修工作，是該地下室裝潢損壞修復之費用，自應包含滲漏水修復及裝修工程修復等費用在內，自不僅限於原有裝潢單純損壞之費用而已，應認該次和解契約之範圍應包含系爭建物地下室當時所生之全部損害在內，故原告主張該次和解範圍並未包含相關修補及修復費用云云，自難憑採。

②又系爭建物之地下室於被告森城公司施作排樁工程時發生相關損害，兩造已就該地下室損害之部分達成和解，並由原告自行就該地下室所受損害部分辦理修復，已如前述。惟原告嗣未進行相關修復工作（見本院卷(七)第133頁背面），又未能證明地下室現存損害情形均係於兩造96年8月31日和解後所新生，因認兩造既已就地下室受損部分達成和解，故原告自不得再請求地下室裝修受損修復之相關費用。至於系爭建物地下室下方因被告施工導致地層疏鬆等損害，則顯非上開和解範圍所及，併予敘明。

③準此，被告施工雖不慎造成系爭房屋地下室頂版裂縫（即附表編號3，見系爭103年鑑定報告附件七第22頁照片34、第24頁照片38），及地下室之門變形無法閉合、牆壁裂痕（即附表編號4、8之地下室部分，見系爭103年鑑定報告附件七第18頁照片26）等損害情形，業詳前述，惟此等部分既屬系爭建物地下室之室內損害，依上揭說明，已受兩造間96年8月31日和解範圍所及，原告不得再就此部分請求被告負損害賠償責任。

(三)原告先位聲明主張請求被告修繕有無理由部分：

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，應回復他方損害發生前之原狀。不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第215條分別定有明文。又所謂不能回復原狀，係指依社會觀念，其回復原狀已屬不能而言，至於自始不能抑或嗣後不能，在所不問；所謂回復顯有重大困難，係指回復原狀需時

01 過長、需費過鉅或難得發生預期結果之情形而言，重大困難
02 係自始或嗣後發生，均非所問。又回復原狀如已屬不能或顯
03 有重大困難者，被害人僅得依民法第215條規定請求以金錢
04 賠償損害，不得依同法第213條第1項、第3項規定請求回復
05 原狀或支付回復原狀所必要之費用。

06 2.經查，原告先位聲明主張被告應連帶以附表「原告請求之修
07 繕方法」欄所示之工程方法進行修繕，爰就系爭建物之各損
08 害項目分述如下：

09 (1)地層疏鬆、含水之修復（附表編號9）：

10 被告就系爭建案施工造成系爭建物受有地下室下方地層疏
11 鬆、沉陷之損害，業經認定如前，系爭103年鑑定報告並建
12 議修復方式略為：「1.將地下室傢俱清空，並拆除隔間及地
13 坪，以利施工工具搬運及鑽孔埋管作業；2.土壤疏鬆部分灌
14 漿，經檢測土壤無疏鬆情形後，再進行基礎版開孔處止水填
15 實修復；3.部分牆面有潮濕情形，建議採防水粉刷處理；4.
16 依照系爭建物原有裝修面，全部予以復舊處理」（見系爭10
17 3年鑑定報告第10頁）。是以，原告就此損害，認應依民法
18 第213條第1項規定，由被告以專業廠商將基礎土壤疏鬆部
19 分進行灌漿修復，再進行基礎開孔處止水填實修復，並將破
20 壞處以原裝修面全數復舊處理之方式修繕，為有理由。惟就
21 原告主張應由其指定廠商進行維修部分，除據被告否認外，
22 亦乏法律上之依據，不應准許。

23 (2)鐵門及鋁窗變形之修復（即附表編號8）：

24 被告就系爭建案施工造成系爭建物之1樓、地下室受有鐵鋁
25 門窗變形不易啟閉之損害，業經論述如前，而地下室受損部
26 分乃受原告與被告森城公司96年8月31日和解效力所及（即
27 系爭103年鑑定報告附件七第18頁照片26），亦詳前述，是
28 原告僅得請求被告修繕1樓部分之門扇損害，合先敘明。又
29 系爭103年鑑定報告就此損害之建議維修方式為：「鐵門及
30 鋁窗受損嚴重者應拆除更新，受損輕微者可採局部整修」
31 （見系爭103年鑑定報告第11頁），而系爭建物1樓之鋁門及

鐵門因損壞變形而無法或不易啟閉之情形，有照片在卷可參（見系爭103年鑑定報告附件七第15頁照片19、20），考量維持門扇出入及維護安全之正常功能，因認原告主張依民法第213條第1項規定，由被告以將上開毀壞門扇全數拆除更新之方式維修，尚屬合理。

(3)牆壁、地坪裂縫之修復（即附表編號4、5）：

被告就系爭建案施工造成系爭建物受有牆壁、地坪裂縫之損害，業經認定如前，除其中地下室受損部分已受原告與被告森城公司96年8月31日和解效力所及外（即系爭103年鑑定報告附件七第18頁照片26），原告應得請求被告修繕其餘部分之損害。而系爭103年鑑定報告之建議修復方式略為：「1. 牆面裂縫之修復：裂縫寬度小於0.5mm者，可將其表層砂漿粉刷層或磁磚敲除，以無收縮水泥填補，重新再以原飾面材料恢復原狀，裂縫大於0.5mm者，可先以環氧樹脂砂漿填充再粉刷油漆，或以拆除重砌方式處理；2. 地坪裂縫之修復，地坪飾面材料受損部分應敲除重作，受損輕微者可採局部整修方式修復」（見系爭103年鑑定報告第10頁）。從而，原告依民法第213條第1項規定，就牆面裂縫之損害（見系爭103年鑑定報告附件七第10頁照片9、第27至30頁照片44至49），認被告應由專業廠商評估裂縫修復，並以拆除重砌或環氧樹脂沙漿填充再粉刷油漆，再以原飾面材料修補回原狀；就地坪裂縫之損害（見系爭103年鑑定報告附件七第29頁照片47、第30頁照片49），被告則應由專業廠商將有裂縫飾面全數敲除重做，均核符現場狀況及該鑑定報告建議之修繕方式，應予准許。至原告主張應由其指定廠商進行維修部分，亦不具法律上依據，且經被告爭執，應予駁回。

(4)其餘附表編號部分：

附表編號1、2、6、7、10、11部分均無足認定被告成立侵權行為，附表編號3部分則受先前和解契約效力所及，均詳前述，故原告請求被告依民法第213條第1項規定就此等項目負回復原狀之修繕責任，即無可取。

01 (四)原告先位聲明主張請求被告給付系爭建物交易價值之貶損有
02 無理由部分：

03 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
04 額，民法第196 條定有明文。又按損害賠償之目的在於填補
05 所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，
06 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
07 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶
08 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
09 交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復
10 物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第381號判決參
11 照）。另按侵權行為賠償之標準，應調查被害人實際上損害
12 如何，以定其數額之多寡。又物因侵權行為而受損害，請求
13 金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。
14 蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非
15 「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之
16 變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為
17 準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害
18 物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為
19 請求者，以請求時之市價為準（最高法院103年台上字第937
20 號判決意旨參照）。準此，原告係於104年5月8日當庭具狀
21 變更聲明並向被告請求賠償其關於系爭建物交易價值貶損之
22 損失（見本院卷(六)第6頁），是本件自應以此為計算市價之
23 基準時點，合先敘明。

24 2.經查，系爭建物之相關損害雖可經上開方式進行修繕，但因
25 系爭建物已存有鄰損之污名存在，且該建物瑕疵縱經修復，
26 相較於正常無瑕疵不動產而言，於市場上交易時價格仍可能
27 有所減損，是原告主張系爭建物於鄰損後造成交易價值之貶
28 損，請求被告賠償此部分損失，尚非無據。又原告聲請本院
29 囑託鑑定機關就交易貶損之數值進行鑑定，經兩造當庭共同
30 偕同本院抽選由文山不動產估價師事務所為鑑定單位（見本
31 院卷(七)第160至161頁之本院107年10月16日言詞辯論筆

錄），經該所於108年12月31日作成不動產估價報告書（即系爭估價報告，置卷外）。而系爭估價報告係經鑑定人至現場進行現況勘察，參考影響價格形成因素之政策面、經濟面，並分析不動產市場概況、價格水準、區域因素、個別因素、最有效使用分析，以比較法、收益法、折現現金流量分析法等進行估價，鑑定結果認於價格日期104年5月8日時，系爭建物之交易價值減損為692,484元等情，均係本於專業規則，詳述其鑑定所憑事實、過程、方法及依據，進而得出前揭估價結論，要屬可採。

3.被告雖辯稱系爭估價報告比較法所採用之分析案例與系爭建物之受損情形相距甚大，且不宜採取折現現金流量分析法為估價方法云云。然該估價報告並非僅採用折現現金流量分析法，尚有比較法、收益法等數種估價方法綜合估算，且就擇定之比較案例部分，亦已敘明該等房屋均無結構安全疑慮，與本件評估汙名價值減損時可修復完成且無結構安全疑慮之前提一致等語明確（見系爭估價報告第69頁）。此外，被告亦未舉證具體說明該估價報告有何顯然不可採信之處，因認被告上開辯稱無足憑信。是原告請求被告賠償系爭建物之交易價值減損692,484元，核屬有據。

(五)原告備位主張請求被告給付金錢賠償及系爭建物交易價值之貶損有無理由部分：

- 1.按訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁判。據此，原告先位請求被告連帶修復如附表編號4、5、8、9部分損害，及請求被告連帶賠償系爭建物之交易價值貶損692,484元既有理由，就此部分本院即毋庸再就原告備位主張為審酌。
- 2.又原告備位聲明固再依民法第214、215條規定，請求被告就其餘附表編號支付金錢賠償，然此部分被告並不成立侵權行為，或業受先前和解範圍所及，均經認定如前，則被告自不負回復原狀義務，即不合於民法第214、215條規定之前提要

01 件，原告依此等規定請求被告連帶給付金錢賠償，並無可
02 取。

03 (六)原告就本件損害應否負與有過失責任部分：

04 1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
05 金額，或免除之，民法第217 條第1 項定有明文；所謂與有
06 過失，係指雙方行為為損害之共同原因者而言（最高法院68
07 年台上字第967 號裁判意旨參照）；此項規定之目的，固在
08 謀求加害人與被害人間之公平，惟仍須被害人之過失行為為
09 損害之共同原因，予損害之發生或擴大以助力，並與損害之
10 發生與擴大有相當因果關係者，始有其適用。

11 2.被告辯稱：原告取得和解金後不予修繕，多年來又對各次鑑
12 定報告結果反覆爭執，導致損害持續擴大，就本件損害與有
13 過失，應自負部分責任云云。惟查，被告施作系爭建案期
14 間，過失造成原告受有如附表編號4、5、8、9所示損害，應
15 負回復原狀責任等情，業經論述如前，而原告所有之系爭建
16 物於被告施工前並無此等損害情形，且歷次鑑定報告亦未曾
17 認定原告有何行為亦屬造成上開損害之共同原因，已難認定
18 原告具有過失情事。又本件判准被告回復原狀或賠償之部
19 分，均非雙方先前和解效力所及，亦詳前述，原告雖不否認
20 其尚未就和解範圍之損害進行修繕（見本院卷(七)第133頁背
21 面），然原告未及時修繕是否為造成系爭建物其他處所損害
22 之原因，則未見被告舉證說明，故亦無足為被告有利之認
23 定。再者，本件原告於99年間即向被告起訴請求回復原狀或
24 賠償，其對各次鑑定報告內容雖多有所質疑，但此尚不失原
25 告為伸張其權利所必要之範疇，實難據此認定其有因此造成
26 損害擴大之情。從而，本件如無被告之過失行為在先，原告
27 所有之系爭建物當不致發生後續損害，此外又無其他事證足
28 認原告有前開過失情事，要難逕認原告應負與有過失責任，
29 被告此部分所辯，不足為採。

30 (七)遲延利息之認定：

31 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229 條第1
05 項、第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
06 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
07 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5
08 %，亦為民法第233 條第1 項前段、第203 條所明定。查本
09 件原告請求被告給付692,484元部分，為有理由，且此給付
10 無確定期限，而原告係於104年5月8日當庭送達民事準備狀
11 八繕本予被告，並追加請求被告賠償系爭建物之交易價值貶
12 損（見本院卷(六)5至6頁），依前揭說明，原告應得請求自上
13 開訴狀繕本送達被告之翌日即104 年5月9日起至清償日止，
14 按年息百分之5計算之利息。至原告雖主張自民事起訴狀送
15 達翌日起算法定遲延利息，然其於當時尚未向被告為給付交
16 易價值貶損之請求，自無從認定被告就該債務應負遲延責
17 任，故無法自此時起算遲延利息，原告此部分請求，不應准
18 許，附此敘明。

19 六、綜上所述，原告先位主張依民法第184條第2項、第185條第1
20 項、第213條規定，請求被告連帶修復如附表編號4、5、8、
21 9所示損害項目，被告並應連帶給付692,484元，及自民國10
22 4年5月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有
23 理由，應予准許；逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

24 七、末按當事人不於適當時期提出攻擊或防禦方法，或遲誤期日
25 或期間，或因其他應歸責於己之事由而致訴訟延滯者，雖該
26 當事人勝訴，其因延滯而生之費用，法院得命其負擔全部或
27 一部，民事訴訟法第82條定有明文。另民事訴訟上所謂辯論
28 主義，係指裁判上關於事實上之主張及聲明之證據，應由當
29 事人為之；適時提出主義，則指當事人應依訴訟程序之進行
30 程度，負有於適當時期提出攻防方法之義務與責任。查原告
31 於104年5月8日追加請求被告賠償系爭建物之交易價值貶損

01 之損失後，曾經本院於106年7月4日囑託宏大不動產估價師
02 聯合事務所進行鑑定（見本院卷(六)第285頁），惟原告於106
03 年10月13日撤回上開鑑定之聲請（見本院卷(六)第320頁），
04 復於107年10月16日經兩造偕同本院抽選決定文山不動產估
05 價師事務所為鑑定機關（見本院卷(七)第160至161頁），本院
06 即於同年10月22日發函囑託該所進行估價鑑定（見本院卷(七)
07 第209頁），經該所於同年12月5日提供報價單後，原告於10
08 8年1月18日繳納初勘費用（見本院卷(七)第223頁），嗣該事
09 務所完成初勘，並於108年4月29日通知原告需再繳納14萬元
10 之鑑定費用（見本院卷(七)第267頁），然原告迄至108年10月
11 1日始繳納鑑定費用（見本院卷(七)第307頁），文山不動產估
12 價師事務所迨於108年12月31日作成系爭估價報告，可見原
13 告遲延依法預納鑑定費用，顯未於適當時期提出攻擊或防禦
14 方法。原告雖稱其因受傷開刀支出高額手術費用，經濟狀況
15 不佳，故花費相當時日另行籌措上開鑑定費用，並以診斷證
16 明書為憑（見本院卷(七)第284至285頁），然審酌本件前於10
17 6年間即已首度進行估價鑑定，經原告撤回聲請後，於107至
18 108年間重新送交鑑定，惟原告又遲延繳費達約半年之久，
19 顯致訴訟延滯，縱原告有前揭經濟困難情形，然對被告訴訟
20 權益之損害亦屬非微，故依民事訴訟法第82條規定，本院雖
21 判決原告部分勝訴，仍認應由原告負擔其勝訴之部分訴訟費
22 用，以維公平，爰酌定如主文第4項所示。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
24 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。
25 至原告又聲請本院函詢估價機關、重新鑑定云云，然兩造爭
26 議已歷經多次鑑定，且現距被告施工行為甚久，本院認現存
27 事證已足判斷本件爭點，因認無再進行原告前揭調查之必
28 要，末此指明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

30 中 華 民 國 109 年 6 月 8 日
31 民事第五庭 法 官 劉娟呈

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 6 月 8 日

書記官 周慈怡

附表：

項次	損害項目	原告請求之修繕方法	本 院 判 斷	
			區域及範圍	修繕方式
1	地坪滲水、積水	1.由原告指定專業防水公司抓漏確認漏水點 2.修復漏水點並補強原滲水壁體 3.必要時應將原滲水壁體打除重建	原告請求無理由，被告不負回復原狀責任	
2	圍牆側地坪滲水	1.由原告指定專業防水公司抓漏確認漏水點 2.修復漏水點並補強原滲水壁體 3.必要時應將原滲水壁體打除重建	原告請求無理由，被告不負回復原狀責任	
3	頂版裂縫	1.應由原告指定專業廠商以環氧樹脂以壓力灌注，確實將所有裂縫修復 2.以原飾面材料修補回原狀	此損害受原告與被告森城公司先前和解範圍所及，原告重複請求被告賠償或修復，為無理由。	
4	牆面裂縫	1.由原告指定專業廠商評估裂縫修復 2.以拆除重砌或環氧樹脂沙漿填充再粉刷油漆 3.以原飾面材料修補回原狀	系爭103年鑑定報告附件七第10頁照片9、第27至30頁照片44至49所示牆面	1.由專業廠商評估裂縫修復 2.以拆除重砌或環氧樹脂沙漿填充再粉刷油漆 3.以原飾面材料修補回原狀
			系爭103年鑑定報告附件七第18頁照片26部分，受原告與被告森城公司先前和解範圍所及，原告重複請求被告賠償或修復，為無理由。	
5	地坪裂縫	由原告指定專業廠商應將有裂縫飾面全數敲除重做	系爭103年鑑定報告附件七第29頁照片47、第30頁照片49所示地坪	由專業廠商應將有裂縫飾面全數敲除重做
6	後院處新建圍牆	全數拆除重建	原告請求無理由，被告不負回復原狀責任	
7	其餘面新建圍牆	由原告指定專業廠商針對圍牆採結構補強方式全數修復	原告請求無理由，被告不負回復原狀責任	
8	鐵門及鋁窗修復	應將全數拆除更新	系爭建物1樓，如系爭103年鑑定報告附件七	全數拆除更新

(續上頁)

01

			第15頁照片19、20所示之鐵門、鋁門	
			系爭103年鑑定報告附件七第18頁照片26部分，受原告與被告森城公司先前和解範圍所及，原告重複請求被告賠償或修復，為無理由。	
9	地層疏鬆含水修補	1.由原告指定專業廠商將基礎土壤疏鬆部分進行灌漿修復 2.再進行基礎開孔處止水填實修復 3.將破壞處以原裝修面全數復舊處理	系爭建物地下室下方局部疏鬆處	1.由專業廠商將基礎土壤疏鬆部分進行灌漿修復 2.再進行基礎開孔處止水填實修復 3.將破壞處以原裝修面全數復舊處理
10	梁柱破損	鑑定報告未明確說明	原告請求無理由，被告不負回復原狀責任	
11	無繼續傾斜修復	鑑定報告未明確說明	原告請求無理由，被告不負回復原狀責任	