

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1113號

上訴人 鄉林建設事業股份有限公司

法定代理人 賴正鎰

上訴人 太裕營造股份有限公司

法定代理人 洪勝義

共 同

訴訟代理人 王有民律師

複代理人 曾澤宏律師

被上訴人 賴智雄

陳秀筠

朱原平

蘇卿國（即陳碧秀之承受訴訟人）

蘇彩鳳（即陳碧秀之承受訴訟人）

江能勇

陳憶銘

陳淑嬌

陳靜子

江慧芬

李秋志

蘇怡如

尤德興

尤阿吉

李佳娟

01 訴訟代理人 李鎮宇

02 共 同

03 訴訟代理人 徐松龍律師

04 蔡沂彤律師

05 被 上 訴 人 蘇曉鈴（即陳碧秀之承受訴訟人）

06
07
08 上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年5
09 月28日臺灣士林地方法院105年度訴字第1449號第一審判決提起
10 上訴，本院於109年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 上訴駁回。

13 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，倘無民事訴訟法
17 第386條規定之不得一造辯論判決之事由，得依到場當事人
18 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
19 前段定有明文。本件被上訴人蘇曉鈴經合法通知未於言詞辯
20 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
21 上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 貳、實體方面：

23 一、本件被上訴人主張：上訴人鄉林建設事業股份有限公司（下
24 稱鄉林公司）於民國102年5月30日擔任起造人，委由上訴人
25 太裕營造股份有限公司（下稱太裕公司）為承造人，在鄉林
26 公司所有之坐落臺北市○○區○○段○○段000○地號土地
27 興建建物（下稱系爭工程），而伊所有或共有之如附表一、
28 二所示之房屋（下合稱系爭房屋，分稱以編號代之）鄰接系
29 爭工程。詎太裕公司於系爭工程進行期間，未對系爭房屋進
30 行周延之調查，並採取縝密完善之防護設施，致系爭房屋陸
31 續有下沉、傾斜、牆壁龜裂衍生水管漏水等之損害（下合稱

鄰損事故），系爭房屋之傾斜已影響結構強度及安全，已違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、民法第794條等保護他人之法律；又鄉林公司於發包太裕公司施作系爭工程時，並未盡注意承攬人之能力，且違反注意保護鄰地地基、附近房屋不受損害之義務，其定作、指示有故意過失；上訴人顯係共同不法侵害伊之房屋所有權，經原審囑託財團法人臺灣營建研究院（下稱營建院）於107年12月間出具鑑定報告（下稱營建院鑑定報告），足認伊分別受有如附表一所示修復費用、交易價額減損及共用部分之損害，扣除太裕公司已提存金額，伊自得請求上訴人連帶賠償如附表一所示之應給付金額。爰依民法第184條第2項、第189條但書、第185條之規定，求為命：(一)上訴人應連帶給付各被上訴人如附表一所示應給付金額，及自起訴狀繕本送達翌日或民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即如附表一所示之利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。

(二)願供擔保請准宣告假執行。（未繫屬本院者，不予贅述）

二、上訴人則以：系爭工程施工前，伊委託臺灣省土木技師公會（下稱土木公會）至鄰房會勘後於102年11月28日出具（102）省土技字第北2218號鄰房現況鑑定報告（下稱施工前鑑定報告），施工期間因有鄰損情形，伊再委託土木公會於104年9月4日出具（104）省土技字第北1655號損害之修復鑑定報告書（下稱104年鑑定報告）。上開鄰損情形與系爭工程間固有因果關係，惟營建院鑑定時間距離104年鑑定報告已逾2年多，可能尚有地震等其他外力或房屋本身老舊因素影響，故編號1至4、6至10房屋有新增裂損、既有損害擴大之情形，則與系爭工程並無因果關係。再者，營建院鑑定報告關於交易價額減損及非工程性補償之金額部分，就編號2至5、7至9房屋所鑑定之傾斜率，係以新增測線VA2、VA3、VA4推算其施工前傾斜率，不具有可信性。且「交易價格減損金額」與「非工程性補償」間應為擇一關係，被上訴人自不得同時請求。縱認太裕公司應負損害賠償責任，惟鄉林公司已

01 要求太裕公司應就鄰房善盡保護措施，故鄉林公司並未違反
02 民法第794條之防免義務，無庸與太裕公司連帶負損害賠償
03 責任等語，資為抗辯。

04 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人
05 應連帶給付各被上訴人如附表一所示應給付金額及利息起算
06 日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回被
07 上訴人其餘之訴，並就勝訴部分為准、免假執行之宣告。上
08 訴人就其敗訴部分，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決不利
09 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之
10 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。
11 (被上訴人就敗訴部分，未據上訴，業已確定，非本院審理
12 範圍)。

13 四、兩造不爭執事項(本院卷一第194、239、521、524頁)：

14 (一)被上訴人分別為系爭房屋之所有權人或共有人(原審卷一第
15 18至26、161至165頁、原審卷二第19頁)。而編號13其中坐
16 落臺北市○○區○○段○○段00000○號(門牌號碼為臺北
17 市○○○路○段000巷00號3樓)房屋，於本件起訴後固已分
18 別於106年12月3日、107年10月24日移轉應有部分各183/100
19 0登記予訴外人尤麗珠、尤尚淵、尤幼鑾(本院卷一第315至
20 321頁)，依當事人恆定原則，於本件訴訟無影響。

21 (二)編號8房屋係訴外人陳聰華、黃聰麟、黃淑寧與被上訴人陳
22 淑嬌所共有，陳聰華、黃聰麟、黃淑寧已將對上訴人之損害
23 賠償請求權讓與陳淑嬌，有債權讓與同意書可查(原審卷一
24 第130至132頁)。

25 (三)鄉林公司於102年5月30日擔任起造人，太裕公司擔任承造
26 人，在鄉林公司所有之臺北市○○區○○段○○段000○地
27 號土地，興建地下3層、地上11層、一幢2棟共71戶公寓大廈
28 建物之系爭工程，有系爭工程之臺北市政府都發局建造執照
29 存根、土地登記謄本可佐(原審卷一第27至29、49至51
30 頁)。太裕公司為系爭工程之承攬人、實際施作人，鄉林公
31 司為定作人。

01 (四)系爭工程施工前，上訴人曾依法辦理系爭工程工地附近現況
02 鑑定調查，並經土木公會作成施工前鑑定報告（節本編為本
03 院卷二、三），惟編號6、10二房屋並未經施工前現況調
04 查。

05 (五)於系爭工程施作過程中，因工地附近房屋所有權人，陸續發
06 現房屋有龜裂等現象，太裕公司乃委請土木公會鑑定，土木
07 公會作成104年鑑定報告（外放證物），鑑定結果與分析：
08 「2. 鑑定標的物損壞原因分析記載：系爭工程基地施作地下
09 室期間，因快速抽排地下水，短期內未及補入，加上施工振
10 動，致土壤產生壓密作用，發生沉陷現象…又因不均勻沉陷
11 量加大，建物傾斜率亦隨之加劇，其變化值以建物甲、乙為
12 最（分指「○○街000巷3至19號（單號房屋）」與「○○街
13 127至131號、000巷1號」），結論與建議記載：「…目前
14 大樓新建工程尚未完成，施工對於工地四周鄰房發生損壞之
15 影響因素仍潛在。」（104鑑定報告卷一第12至14頁）。太
16 裕公司於施作系爭工程期間，未為周全之防護，疏未注意鄰
17 房地基之穩定，若因此造成系爭附近房屋受損，將有違建築
18 法第69條、建築技術規則建築構造編第62條規定，而應依民
19 法第184條第2項規定對系爭附近房屋所有權人負損害賠償責
20 任。

21 (六)太裕公司曾依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第5條
22 規定，以104年鑑定報告之損害金額為調解條件，與編號1至
23 4、6至10被上訴人協調賠償金額，然協調不成，太裕公司乃
24 自行為編號1至4、7至9被上訴人按104年鑑定報告金額之1.5
25 倍辦理清償提存，金額如附表已提存金額欄所示，並有提存
26 書可參（原審卷一第359、371、385、411、441、462、481
27 頁所示），故編號1至4、7至9被上訴人於本件得訴請上訴人
28 賠償之金額，應扣除已提存金額。

29 (七)太裕公司為政府核准之甲級營造廠，具備土木營建方面之專
30 業資格。系爭工程為統包工程契約，由鄉林公司發包由太裕
31 公司承攬施作，即系爭工程之工、料、施作等全部事項，均

01 由太裕公司負責。

02 (八)如附表一所示共用部分損害金額不爭執。

03 (九)對於營建院鑑定報告就如附表二所示編號1、11、12、13、1
04 4、6、10房屋鑑定之傾斜率不爭執（本院卷一第524頁）。

05 (十)如附表一所示之修復費用不爭執。

06 五、被上訴人主張上訴人因施作系爭工程而損害其所有或共有之
07 系爭房屋之所有權，上訴人應負共同侵權行為之損害賠償責
08 任，請求上訴人連帶賠付各如附表一所示應給付金額之本息
09 等情，為上訴人否認，並以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本
10 院之判斷，詳述如下：

11 (一)被上訴人主張系爭工程造成系爭房屋受有損害，是否可採？

12 1.被上訴人分別為系爭房屋之所有權人或共有人（不爭執事項
13 (一)）。系爭工程施工後，造成系爭房屋發生鄰損事故，其中
14 編號1至4、6至10房屋於104年鑑定報告已認定屋損為系爭工
15 程所造成，此為兩造所不爭執（不爭執事項(五)所示），嗣經
16 原審囑託營建院提出鑑定報告之鑑定結論如下（營建院鑑定
17 報告第6至8頁）：

18 (1)編號5、11至14號房屋部分，鑑定時屋況有地坪裂損、地坪
19 磁磚裂縫、地坪磁磚鼓脹；牆面裂損、牆面淺層鼓脹、牆面
20 白華、牆面油漆鼓脹、牆面滲水水漬、牆面磁磚裂縫、牆面
21 磁磚破損、牆面磁磚鼓脹；平頂裂損、平頂油漆剝落、平頂
22 滲水水漬；梁裂損、梁淺層鼓脹、梁白華、梁油漆剝落、梁
23 磁磚剝落、梁磁磚鼓脹；柱裂損、滲水水漬等損害現象，部
24 分建物伴隨有窗戶變形、門框脫裂、門啟閉困難之損害狀
25 況。本案綜合傾斜測量、水準測量及系爭房屋損害狀況勘查
26 比對現況鑑定報告結果之分析評估，系爭工程施工前至營建
27 院鑑定期間，傾斜增量有顯著變化，介於1/5249~1/451之
28 間，且其變化方向皆朝向系爭工程基地及其各側中央位置傾
29 斜，顯示均有受系爭工程施工影響，導致朝向系爭工程基地
30 之傾斜率增加。經綜整水準測點高程變化量顯示，自系爭工
31 程施工前至本案鑑定期間，皆有建物下陷狀化，下陷量介於

19.6～54.9mm之間，顯示編號5、11至14房屋均有受系爭工程施工影響致生損害之情事。

(2)編號1至4、6至10房屋部分，綜合傾斜測量、水準測量及系爭建物損害狀況勘查比對施工前鑑定報告、104年鑑定報告結果之分析評估，傾斜增量及變化方向顯示，傾斜測線T14、T62及V4之傾斜增量小，若考量測量誤差影響，大致可視為系爭建物在該測線方向於兩鑑定階段期間沒有傾斜變動；至於其餘傾斜測線之傾斜增量及變化方向顯示，傾斜增量亦有明顯變化，介於1/3478～1/997之間，且其變化方向則有朝向系爭工程基地及其各側中央位置傾斜之趨勢。亦即，除編號2至3、6房屋傾斜變動不明顯以外，自104年鑑定報告至營建院鑑定期間，編號1、4、7至10房屋於系爭工程結構體構築至10樓以後至營建院鑑定期間，仍持續受系爭工程施工影響，導致朝向系爭工程基地之傾斜率增加。由水準測點高程變化量顯示，自損害修復鑑定至系爭本院鑑定期間，皆有建物下陷狀況，下陷量介於6.9～29.3mm之間，顯示編號1至4、6至10房屋於系爭工程完成結構體至10樓以後至營建院鑑定期間，仍持續受系爭工程施工影響。由損害部位之比對結果顯示，除少數損害部位為屬系爭工程施工前之既有損害、施工後亦未發生變化以外，自104年鑑定報告之損害修復鑑定以來，不管在梁、柱、地坪、牆面、或平頂部位，皆有新增裂損、既有損害擴大之狀況，且因受系爭工程施工導致房屋下陷傾斜之後續影響，而在104年鑑定報告損害修復鑑定之後，再有門框脫裂、變形、門啟閉困難之損害情事發生。

(3)於系爭工程結構體構築至10樓以後至營建院鑑定期間，臺北地區並無顯著大地震發生，尚難確認其他可能造成系爭房屋損害情況擴大及沉陷增大等顯著因素。

(4)系爭房屋之傾斜測量成果照片、水準測量成果照片、室內外損害狀況調查成果（裂縫、滲水水漬照片）等可參（營建院鑑定報告附件三至五）。堪認系爭工程確實造成鄰損事故之

01 結果，被上訴人主張系爭工程造成系爭房屋受有損害，足堪
02 認定。

03 2.證人即營建院工程法務與鑑識中心主任藍秉強到庭結證稱：

04 （問：一般2或3級地震或房屋老舊是否會造成傾斜率擴大之
05 情形？）地震強度有關，比較小的地震不至於會造成傾斜的
06 結果，在寫鑑定結論時也會檢查在施工過程是否有比較大的
07 地震發生，去研判損害結果除施工外還有無其他因素。本件
08 沒有因為比較大的地震所造成的影響。關於房屋老舊的問
09 題，在施工前鑑定報告有房屋一些現況數據的描述，包括傾
10 斜、裂縫、沈陷基本的數據，這些數據有反應房屋老舊的問
11 題，我們現況鑑定時所得新的數據，與原先數據作比較，來
12 估計因為施工而造成的影響（本院卷一第537至538頁）。證
13 人即本件鑑定專案經理林育輝到庭結證稱：依經驗判斷，臺
14 北地區4、5級震度的地震，比較可能會使老舊房屋受到影響
15 等語（本院卷一第543頁）。而本件自104年鑑定報告後至營
16 建院鑑定報告期間，上訴人並未提出臺北地區有發生4、5級
17 震度的地震紀錄，則上訴人辯稱可能尚有地震等其他外力或
18 房屋本身老舊因素影響，編號1至4、6至10房屋有新增裂
19 損、既有損害擴大之情形，與系爭工程並無因果關係云云，
20 自無可採。

21 (二)被上訴人請求上訴人負連帶損害賠償責任，應否准許？

22 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。

23 但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他
24 人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人
25 者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人，民法第184條
26 第2項、第185條定有明文。又按土地所有人開掘土地或為建
27 築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之
28 建築物或其他工作物受其損害，又承攬人因執行承攬事項，
29 不法侵害他人之權利者，若定作人定作或指示有所過失，亦
30 應與承攬人負損害賠償責任，民法第794條、第189條但書規
31 定自明。民法第184條第2項規定立法旨趣係以保護他人為目

01 的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害
02 他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。該
03 項規定乃一種獨立的侵權行為類型，其立法技術在於轉介立
04 法者未直接規定的公私法強制規範，使成為民事侵權責任的
05 規範，俾侵權行為規範得與其他法規範體系相連結。依此規
06 定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他
07 人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行為間
08 復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如主張
09 其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由加害人舉
10 證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範
11 圍兼及於權利以外之利益。因此，民法第794條規定既係以
12 保護相鄰關係中鄰地地基及工作物之安全維持社會之公共利
13 益，避免他人遭受損害為目的之法律，土地所有人如有違
14 反，自應按上開規範旨趣，依民法第184條第2項規定，對被
15 害人負侵權行為之損害賠償責任（最高法院100年度台上字
16 第1012號判決要旨參照）。而所謂定作人之定作有過失，當
17 指定作之事項依通常社會觀念，具有侵害他人權利之危險
18 性，因承攬人之執行，果然引起損害之情形。又指示之過
19 失，則應指定作並無過失，但指示工作之執行有過失之情形
20 而言。且按民法第185條第2項所規定造意人，乃教唆為侵權
21 行為之造意，其與刑法不同者，不以故意為必要，亦得有過
22 失之教唆，倘若欠缺注意而過失之造意教唆第三人，該第三
23 人亦因欠缺注意過失不法侵害他人之權利，則造意人之過失
24 附合於行為人之過失，侵害他人之權利，造意人視為共同行
25 為人，即應與實施侵權行為之人，負連帶損害賠償責任（最
26 高法院98年度台上字第1790號判決參照）。是倘為定作人之
27 土地所有人未能舉證證明委請承攬人施作土地或建築有關之
28 承攬事項時，已盡防免鄰地之地基動搖或發生危險之定作指
29 示注意義務，後承攬人果疏未能遵守適當之工法而為施作，
30 因而使鄰地之建築物或其他工作物受其損害者，自應由土地
31 所有人、承攬人連帶負損害賠償責任。

01 2.再按建築法第69條規定，建築物在施工中，鄰接其他建築物
02 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
03 倒壞之措施。建築技術規則建築構造編第62條規定，基礎設
04 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
05 查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構
06 造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章
07 第六節及建築設計施工編第八章第三節擋土設備安全措施規
08 定設計施工。查鄉林公司在其所有之臺北市○○區○○段○
09 ○段000○地號土地，委由太裕公司擔任承造人，興建地下3
10 層、地上11層、一幢2棟之系爭工程（不爭執事項(三)），太
11 裕公司自有依上開規定保護相鄰關係中鄰地地基及工作物安
12 全之義務。太裕公司於施作系爭工程期間，未為周全之防
13 護，疏未注意鄰房地基之穩定，造成鄰損事故，有違建築法
14 第69條、建築技術規則建築構造編第62條及民法第794條等
15 規定，應依民法第184條第2項規定對被上訴人負損害賠償責
16 任。

17 3.鄉林公司定作之系爭工程內容本有挖掘地下室地基之工項，
18 則其對於鄰地鄰房可能應其挖掘，造成地基動搖或發生危
19 險，或鄰地之建築物或其他工作物受其損害，當有注意防免
20 之義務。申言之，因鄉林公司所定作委由太裕公司開挖地基
21 事項，本身即有造成鄰地地基動搖，依通常社會觀念，具有
22 侵害他人權利之危險性，倘因承攬人太裕公司之執行，果然
23 引起社會通念下可生之損害情形，又無從舉證其如何已盡防
24 免義務時，其定作即有過失，鄉林公司自應與實際施作之太
25 裕公司連帶負損害賠償責任。而系爭房屋因系爭工程基地施
26 作地下室期間，快速抽排地下水，短期內未及補入，加上施
27 工振動，致土壤產生壓密作用，發生沉陷現象，因不均勻沉
28 陷量加大，建物傾斜率亦隨之加劇等原因而受損（不爭執事
29 項(四)），且經104年鑑定報告後，鄉林公司確已知悉發生鄰
30 損之情事，鄉林公司並未舉證證明其如何督促或指示太裕公
31 司積極或加強防免此等開挖震動導致鄰地之建築物或其他工

01 作物受其損害之防護設施，甚至造成編號1至4、6至10房屋
02 有新增裂損、既有損害擴大之情形，已如前述，依前開說明，
03 其定作即有過失，自應與太裕公司依民法第185條規定
04 連帶負損害賠償責任。鄉林公司僅以其委託之太裕公司為甲
05 級營造商，相關施工技術均由太裕公司處理云云為辯，不足
06 為其有利之認定。被上訴人請求上訴人負連帶損害賠償責
07 任，應予准許。

08 (五)被上訴人各請求賠償如附表所示之修復費用、交易價額減
09 損、共用部分之損害金額，有無理由？

10 1.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
11 少之價額；而負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
12 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求
13 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196
14 條、第213條第1項、第3項分別定有明文。故於物被毀損
15 時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶
16 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
17 交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復
18 物之價值性原狀（最高法院104年度台上字第2391號判決意
19 旨參照）。

20 2.本件上訴人對於被上訴人主張之修復費用、共用部分之損害
21 金額均不爭執（不爭執事項(八)、(十)），被上訴人此部分之請
22 求，如數准許。

23 3.就編號1至5、7至9、11至13之被上訴人請求交易價額減損部
24 分，營建院鑑定報告依「臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑
25 定手冊」（下稱臺北市鑑定手冊）第3章之規定，就房屋傾
26 斜率大於200分之1，未達40分之1者即編號1至5、7至9、11
27 至13房屋，估列非工程性補償金額，另就鑑定標的交易價值
28 貶損部分係由毛惠玲估價師辦理鑑估，有營建院109年5月13
29 日營建鑑字第1090001261號函在卷可稽（本院卷一第461至4
30 63頁），傾斜率之認定及估價金額如附表二所示（營建院鑑
31 定報告第32、77至79頁）。上訴人對於如附表二所示之編號

01 1、11、12、13、14、6、10房屋之傾斜率不爭執（不爭執事
02 項(八)），否認編號2至5、7至9房屋之傾斜率。經查，營建院
03 鑑定報告就編號2至5、7至9房屋之傾斜率，係以104年鑑定
04 報告所無之新增測線VA4、VA3、VA2作為認定依據，計算方
05 式係以兩水準測點間之差異沉陷量及水平距離，推算所鑑定
06 之各房屋因系爭工程開挖所造成之傾斜增量及施工前之傾斜
07 率等情，有營建院108年12月27日營建鑑字第1080006388號
08 函在卷為據（本院卷一第255至256頁），並經證人藍秉強結
09 證稱：編號2、3房屋傾斜率需要新增測線VA4是因為考慮到
10 工地與系爭受損房屋有相關位置，伊會研判依照位置關係可
11 能產生最大傾斜量的測線在哪裡，雖然原先的現況鑑定報告
12 也有一些測點與測線，但伊判斷這可能不是最大傾斜位置，
13 所以本件有5條新增測線。從營建院鑑定報告第28、36頁數
14 據來看，T14測線傾斜率只有1/504，新增VA4測線傾斜率到
15 達1/71，可見營建院判斷這條測線可能發生比較大的傾斜率
16 是正確的。新增測線傾斜率是用水平距離與差異沈陷量去計
17 算，因為新的測線並沒有施工前的數據可以比較，有兩個估
18 算方法，其一是假設原來都沒有傾斜，這樣全部的傾斜都會
19 變成施工廠商的責任，營建院認為是不合理的；另一個方
20 法，就是從施工前鑑定報告裡去找建築物的傾斜量，把傾斜
21 量扣除，剩餘傾斜量才是施工廠商的責任，營建院認為這樣
22 比較合理。營建院108年12月27日函就說明VA4計算的範例。
23 臺北市鑑定手冊並沒有提到新增測線的作法，但是也沒有說
24 現況鑑定的方法對於施工造成的後續鑑定有何拘束力，這是
25 專業判斷的問題，營建院希望找到最大傾斜率，是專業判斷
26 等語（本院卷一第539頁）。證人林育輝亦結證稱：鄰房受
27 影響應該是接近往工區的方向受影響會比較大，所以新增測
28 線VA2、VA3、VA4、VA5都以檢核向工區方向的實際傾斜量，
29 VA4測線伊是從房屋頂樓下垂錘球，錘球必須在沒有風的情
30 況垂向一樓，VA4是一個測點，有測點就會有測線，是往下
31 的一條線，由上測點及下測點組成一條測線。原先施工前鑑

01 定報告測線不足，有些可能是測量方法沒有辦法克服。本件
02 也有參考97年版臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊
03 （下稱臺北縣鑑定手冊）。鑑定當時傾斜率是1/71，因為施
04 工前鑑定報告與營建院鑑定報告對於該棟L52、L53都有進行
05 高程測量，所以兩次測量會有差異沈陷量34.7mm，這兩個測
06 點現場量測水平距離是6.58m，所以這兩個就可以算出傾斜
07 增量是1/190，1/71扣掉1/190就可以算出施工前的傾斜率是
08 1/113。編號4、5、14房屋也是一樣的計算方式。關於編號
09 7、8、9房屋是新增VA2測線，參考鑑定報告第27頁，所以施
10 工前傾斜率是1/66，鑑定當時傾斜率是1/56。因為現場狀況
11 VA4測線無法用經緯儀去量測傾斜量，臺北市鑑定手冊有規
12 定可以用錘球測量，所以用錘球來計算VA4這條主要測線的
13 傾斜量，新增測線VA3及VA2是用經緯儀測量。臺北縣鑑定手
14 冊5.1.2第7點也有提到水準測量之差異沈陷值來判讀。5.1.
15 3也有提到重要測線應盡量施測，若無法測量時可以差異沈
16 陷量的結果檢核。系爭工區基地之長向，於開挖施工過程中
17 將產生較大的變形，故鑑定標的物沿著基地長向方向的傾斜
18 量，受施工的影響會比較大，所以增加新增測線的量測。而
19 營建院鑑定報告書第27頁第2行記載將VA2之傾斜增量視為與
20 測線T10之傾斜增量相同，是依照相同方向的T10測線來計
21 算。如果當成施工前沒有傾斜，會用最大的1/200去估算非
22 工程性補償，可能比較不客觀，才用T10傾斜增量是1/365來
23 推算新增測線VA2於施工前傾斜率是1/66等語（本院卷一第5
24 43至547頁），並提出臺北市鑑定手冊、臺北縣鑑定手冊有
25 關傾斜率測量方法之規定（本院卷一第554至570頁）。足
26 見，營建院鑑定時係考慮工地與系爭房屋之相關位置，研判
27 系爭工區基地之長向，於開挖施工過程中將產生較大的變
28 形，故鑑定標的物沿著基地長向方向的傾斜量，受施工的影響
29 會比較大，然因施工前鑑定報告或104年鑑定報告測線不
30 足，而參考臺北市鑑定手冊、臺北縣鑑定手冊有關傾斜率測
31 量方法，就編號2至5、7至9房屋新增往工區方向之新增測線

01 VA2、VA3、VA4，並推算出施工前、後之傾斜率，據此認定
02 系爭工程對編號2至5、7至9房屋造成之最大傾斜率，實屬有
03 據。且營建院鑑定報告第13至14頁記載「就一般工程實務而
04 言，若不考慮鄰房局部構件勁度之差異，鄰房受新建工程基
05 礎開挖影響，就同一剖面位置來說，越接近新增工程基地開
06 挖位置，下陷傾斜影響越大。」等語，亦符合一般經驗法
07 則，上訴人並未舉證說明系爭房屋之局部構件有何勁度不同
08 之情事，徒以營建院鑑定報告書混用臺北縣鑑定手冊，逕以
09 T10測線之傾斜增量視為新增測線VA2之傾斜增量，非手冊之
10 鑑定方法，亦未附理由說明VA2、VA3、VA4所在標的物之
11 勁度是否有所差異云云為辯，否認編號2至5、7至9房屋之傾
12 斜率，並無可採。從而營建院鑑定報告就如附表二所示之傾
13 斜率鑑定結果，足堪憑採。

- 14 4.營建院鑑定報告就交易價額減損之評估採用成對比較法，將
15 信義區、北投區、士林區及松山區之傾斜屋成交實例，分別
16 與其當地正常情形之交易價格比較，推算價格減損比例，考
17 量建物類型及最大傾斜量等個別條件差異，分別賦予權重，
18 決定堪估標的即編號1至5、7至9、11至13房屋瑕疵減損比
19 例，並以本案價格日期即起訴狀繕本送達上訴人之105年9月
20 23日為基準日之未受損正常價格，推算瑕疵減損金額等情，
21 所為如附表二所示之估價金額（營建院鑑定報告第70至79
22 頁），業已參酌與系爭房屋同地區（臺北市）相同（近）類
23 型房屋、最大傾斜率、受損案例成交價格，經與上開房屋之
24 個別差異比較調整所得之估價結果，核未違反不動產估價技
25 術規則，應可採據。本件編號1至5、7至9、11至13被上訴人
26 請求如附表一所示之交易價額減損金額未逾附表二之估價金
27 額，均應予准許。至於營建院鑑定報告另估列非工程性補償
28 金額，係以施工前、後之非工程性補償率差異數額×重建單
29 價×每戶所有權面積之固定公式所得之金額，乃利用建物傾
30 斜率之變化，套用一定公式加以計算，而試圖推測出建物價
31 值貶損程度之一種損害推估方法，然未能審酌個別房屋之市

價，尚難採之，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第184條第2項、第189條但書、第185條之規定，請求上訴人應連帶給付各被上訴人如附表一所示「應給付金額」欄之金額，及各自「利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按週年利率5%計算利息之部分，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，經核於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 14 日
民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 李昆曄

法 官 紀文惠

附表一：被上訴人請求之金額即本院准許之金額

編號	被上訴人	房屋門牌號碼： 臺北市士林區	修 復 費 用 (元) A	交易價額減 損(元) B	共用部分 損 害 (元) C	太裕公司已 提 存 金 額 (元) D	應給付金額 (元) A+B+C-D	利息起算日
1	賴智雄	○○○路0段000巷9號1樓	12萬0,121	8,316	無	1萬5,675	11萬2,762	105.9.24
2	陳秀筠	○○街000巷3號2樓	23萬5,492	26萬3,844	4,531	16萬7,145	33萬6,722	105.9.24
3	李佳娟	○○街000巷3號4樓	30萬0,243	26萬2,054	4,531	17萬2,638	39萬4,190	105.9.24
4	朱原平	○○街000巷1號	31萬2,758	44萬9,106	無	11萬7,050	64萬4,814	其中62萬元自105.9.24，其餘自108.2.14
5	蘇卿國、 蘇彩鳳、 蘇曉鈴	○○街000巷1號4樓 (繼承自陳碧秀)	16萬1,715	37萬8,661	無	無	54萬0,376	其中45萬元自105.9.24，其餘自108.2.14
6	江能勇	○○街000巷2號4樓	15萬8,633	0	無	無	15萬8,633	105.9.24
7	陳憶銘	○○街000號	30萬0,182	23萬7,297	373	25萬4,211	28萬3,641	105.9.24
8	陳淑嬌	○○街000號2樓	12萬6,290	20萬9,048	373	10萬2,857	23萬2,854	105.9.24
9	陳靜子	○○街000號3樓	9萬1,066	20萬8,002	373	9萬1,025	20萬8,416	105.9.24
10	江慧芬	○○街000號3樓	13萬7,314	0	無	無	13萬7,314	105.11.19
11	李秋志	○○○路0段000巷9	9萬0,506	7532	無	無	9萬8,038	105.11.19

(續上頁)

		號2樓						
12	尤德興	○○○路0段000巷13號1樓	6萬4,792	8萬4481	無	無	14萬9,273	105.11.19
13	尤阿吉	○○○路0段000巷13號2、3樓	17萬0,836	15萬3,307	無	無	32萬4,143	105.11.19
14	蘇怡如	○○○路0段000巷7之1號2樓	9萬7,623	0	無	無	9萬7,623	105.11.19

附表二：營建院鑑定報告就交易價額減損之認定及估價

編號	被上訴人	房屋門牌號碼： 臺北市士林區	採用之測線	施工前傾斜率	施工後傾斜率	估價金額(元)
1	賴智雄	○○○路6段199巷9號1樓	T62	1/127	1/124	1萬790
2	陳秀筠	○○街000巷3號2樓	VA4	1/113	1/71	17萬7,405
3	李佳娟	○○街000巷3號4樓	VA4	1/113	1/71	17萬3,826
4	朱原平	○○街000巷1號	VA3	1/238	1/167	86萬8,821
5	蘇卿國、蘇彩鳳、蘇曉鈴	○○街000巷1號4樓	VA3	1/238	1/167	72萬7,931
6	江能勇	○○街000巷2號4樓	VA5	ND	1/980	0
7	陳憶銘	○○街000號	VA2	1/66	1/56	24萬4,822
8	陳淑嬌	○○街000號2樓	VA2	1/66	1/56	18萬8,325
9	陳靜子	○○街000號3樓	VA2	1/66	1/56	18萬6,232
10	江慧芬	○○街000號3樓	VA5	ND	1/980	0
11	李秋志	○○○路0段000巷9號2樓	T62	1/127	1/124	9,222
12	尤德興	○○○路0段000巷13號1樓	T21	1/106	1/93	8萬4,233
13	尤阿吉	○○○路0段000巷13號2、3樓	T21	1/106	1/93	14萬3,319
14	蘇怡如	○○○路0段000巷7之1號2樓	VA1	1/169	1/180	0

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 10 月 14 日

書記官 李昱蓁

01 附註：
02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。