臺灣高等法院民事判決

108年度上字第147號

上　訴　人
即被上訴人　詹鎮維
訴訟代理人　楊沛生律師
被上訴人即
上　訴　人　大家營造股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　卓家雄
訴訟代理人　翁偉傑律師
被上訴人即
上　訴　人　上仁開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蘇文良
訴訟代理人　黃昭仁律師
被上訴人即
上　訴　人　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　吳西源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國107年12月13日臺灣臺北地方法院105年度建字第411號第一審判決分別提起上訴，詹鎮維並為訴之追加，本院於110年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於㈠命大家營造股份有限公司與上仁開發建設股份有限公司連帶給付超過新臺幣壹佰壹拾貳萬壹仟肆佰捌拾肆元，及自民國一〇五年十一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分；㈡命臺億建築經理股份有限公司給付部分；暨該部分假執行之宣告，及訴訟費用之裁判

（除確定部分外）均廢棄。

二、上開廢棄部分，詹鎮維在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司其餘上訴駁回。

四、詹鎮維之上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

五、第一、二審（含追加之訴、除確定部分外）訴訟費用，關於大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司上訴部分，由大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司連帶負擔百分之八十九，餘由詹鎮維負擔；關於臺億建築經理股份有限公司上訴部分、詹鎮維上訴部分及第二審追加之訴部分，均由詹鎮維負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被上訴人即上訴人上仁開發建設股份有限公司（下稱上仁公司）法定代理人原為陳良榮，嗣變更為蘇文良，業據其聲明承受訴訟，並有公司登記資料可佐（本院卷一第265頁及卷四第93頁），核無不合，應予准許。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款分別定有明文。上訴人即被上訴人詹鎮維（下稱詹鎮維）於原審依民法第184條第1項、第2項、第185條第1項及第191條之3規定，請求被上訴人即上訴人大家營造股份有限公司（下稱大家公司）、上仁公司、臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公司，與大家公司、上仁公司合稱大家公司三人）連帶給付新臺幣（下同）539萬7844元（請求項目、金額如附表一），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。原審判命大家公司三人應連帶給付詹鎮維126萬0943元，及自民國105年11月22日起至清償日止之法定遲延利息，並附條件准、免假執行，另駁回詹鎮維其

餘之訴及假執行之聲請。兩造均不服，各自就敗訴部分均提起上訴，嗣詹鎮維於本院就附表一編號1地盤灌漿費用43萬9401元，本於同一訴訟標的流用至編號5交易價值減損之請求金額內，另就此項損失再擴張請求26萬7127元，及自109年9月16日準備續四狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，並追加依民法第191條第1項規定為請求（本院卷一第181-182頁及卷二第292頁及卷四第89頁，請求項目、金額及原審判決情形詳如附表一），另減縮法定遲延利息之起算日為105年11月22日（本院卷二第293頁，起訴狀繕本送達日為105年11月17日，見原審卷一第39、42頁送達證書），其擴張、減縮請求金額及利息部分，應予准許，至其追加請求權基礎部分，乃本於大家公司三人共同損鄰受有損害之同一基礎事實為主張，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加以利用，雖大家公司三人不同意追加，仍應准許。又大家公司上訴後減縮上訴聲明為僅就原審判命給付超過46萬2489元本息部分不服（本院卷三第357-358頁），自無不可。〈詹鎮維追加請求系爭基地所有人即訴外人潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、鐘婉珣、蒲宥綺（下稱潘仁助六人）為被告部分，及大家公司減縮上訴聲明復擴張46萬2489元本息部分，均由本院另行裁定駁回〉。

貳、實體部分：

一、詹鎮維主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱229土地）及其上同段50188建號2層建物之所有人。大家公司於103年間向上仁公司承攬於坐落臺北市○○區○○段0○段000○000○000○000○00000地號土地（合稱系爭基地）上，興建地上9層、地下2層共16戶建物（建案名稱為畫琚，下稱畫琚大樓）之新建工程（下稱系爭工程），103年3月6日開工，104年8月14日樓板完成，105年7月5日完工。然大家公司於系爭基地開挖施工，造成毗鄰之229土地土壤擾動、流失，致伊所有之臺北市○○區○○街000巷0號房屋（即50188建號2層建物及未辦保存登記之3樓增建物，

下稱系爭房屋，並與229土地合稱系爭房地，周圍房屋之地址則均逕稱吉利街）傾斜而危及結構體安全，及地坪下陷，門口及室內地板、頂板、牆壁龜裂現象增大、裂縫增加等損壞（即系爭鄰損）。大家公司於系爭基地建築房屋，為實際施作之承攬人，而上仁公司為系爭工程之定作人兼原始起造人，臺億公司亦為起造人，渠等已不法侵害伊之權利，且均為土地、建築物之利用人，並以大家公司為代理人或使用人，依民法第774條、第794條、第800條之1規定，大家公司三人均負有防免損害鄰地地基或建築物之義務，惟於鄰接其他建築物施行挖土工程時，未視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條之規定，致生系爭鄰損，伊因而受有修繕費84萬9951元（項目及金額詳如附表二所示，並扣除於105年11月16日與大家公司和解而受領項次三12.之5萬8512元）、搬遷費15萬1200元、租屋費25萬9792元，及交易價值減損440萬4028元之損害，依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第191條、第191條之3、第224條規定擇一請求大家公司三人連帶負賠償責任。於本院上訴及追加之訴聲明：㈠原判決不利於詹鎮維部分廢棄。㈡上開廢棄部分，大家公司三人應再連帶給付詹鎮維413萬6901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。㈢大家公司三人應連帶給付詹鎮維26萬7127元，及自109年9月16日民事準備續四狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣願供擔保請准宣告假執行。對大家公司三人上訴之答辯聲明：上訴駁回。

二、大家公司三人方面：

㈠、大家公司以：系爭工程之設計人陳聖中建築師事務所（下稱設計人）確有依系爭基地屬軟弱地層之土壤特性，作必要之地質改良及安全措施之設計，伊按設計人之設計施工，並於系爭鄰損發生後在系爭基地施作低壓灌漿補強改善地質，自未構成侵權行為。又系爭房屋之傾斜率於施工前後雖有差

異，但無嚴重變化，且詹鎮維未提出系爭房屋興建時之高程，不能證明施工後有下陷之情形，況系爭工程已完工多時，對周邊地質影響應已穩定，系爭房屋經3次鑑定復均未發現有明顯損及結構之裂縫，伊自無庸負賠償責任。另系爭房屋之屋齡逾40年，原為二層加強磚造建物，二樓頂棚為鋼架，內部僅以木板隔間，詹鎮維陸續擴建二樓，並改以磚牆隔間、以水泥為天花板，更違法於頂樓加蓋磚造三樓增建物，增加一倍以上之重量，且多次遭臺北市工務局（下稱工務局）強制拆除仍不斷重建，就系爭房屋所受損害與有過失，應負50%責任。再就修繕費部分，系爭房屋靠施工側之牆面於系爭工程開工前即有滲水、油漆剝落之狀況，與系爭工程無關，另伊於105年11月16日就已修繕部分及三樓增建物屋頂損壞部分以18萬元與詹鎮維達成和解，由其自行修繕屋頂，並簽訂和解書（下稱105年和解書），詎其竟以保存證據為由拒絕修繕，任令滲水範圍擴大，是附表二項次一「1F修復工程費」之項次7、20、22、36，項次二「2F修復工程費」之項次1、13、14，項次三「3F修復工程費」之項次6等滲水及屋頂修繕費共14萬1651元，均應剔除。關於租屋及搬遷費之計算應按系爭房屋登記面積41坪為準，不應列入違建之坪數。另系爭鄰損事件非必造成系爭房屋交易價值減損，且伊已完成低壓灌漿補強，系爭房屋在正常使用下安全無虞，交易價值自未減損；至中華徵信不動產估價師聯合事務所（下稱中華估價事務所）於109年8月28日作成不動產估價報告書（下稱中華估價報告），未列入系爭房屋傾斜率變化情形、已完成低壓灌漿補強等條件，且所採用之問卷調查法有偏誤；況系爭鄰損並未造成土地滅失，應僅就建物部分評估價值有無減損，故其所為之鑑定結果顯不可採等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：1.原判決關於命大家公司給付超過46萬2489元本息部分及該部分假執行之裁判均廢棄。2.上開廢棄部分，詹鎮維在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。對詹鎮維上訴、追加之訴之答辯聲明：1.上訴及追加

之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡、上仁公司以：除與大家公司為相同抗辯外，伊為系爭工程之定作人，僅於定作或指示有過失，且與損害有因果關係時，始負賠償責任。又伊非建築法第69條之規範對象，且於發包前即委請訴外人智全工程技術顧問有限公司於系爭基地進行地質鑽探及取樣、地下水位調查、土壤性質試驗、大地工程分析等項目，出具地基調查報告書（下稱地基調查報告），作為設計人結構設計之資訊，而系爭工程之地質改良平面配置圖亦有設置改良樁、微型樁作為地質改良之方法，以確保施工安全及排除對鄰房可能發生之影響，並於安全措施剖面圖之施工說明第5點規定加強監視系統之觀測系統數量及頻率，掌控擋土措施及鄰房傾斜、沉陷之變化，以隨時採取應變措施，自無過失可言；況大家公司於系爭鄰損發生後已在系爭基地施作低壓灌漿補強，對周邊地質影響已穩定，系爭房屋在正常使用下安全無虞，伊無庸負賠償責任。再系爭房屋之基礎為獨立基腳，屋齡逾40年，骨材逐漸老化，詹鎮維違法擴建二樓、加蓋磚造三樓增建物，多次遭工務局強制拆除仍不斷重建，就系爭房屋所受損害與有過失，應負50%責任。另透天房屋表彰之土地價值與公寓大廈不同，在性質上或交易上具有獨立性，縱使系爭工程造成系爭房屋受損致影響交易價格，亦不應及於土地等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：1.原判決關於命上仁公司給付部分及該部分假執行之裁判均廢棄。2.上開廢棄部分，詹鎮維在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。對詹鎮維上訴、追加之訴之答辯聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢、臺億公司部分則以：除與大家公司為相同抗辯外，上仁公司因向訴外人第一商業銀行士林分行（下稱第一銀行）借款，始信託伊辦理建築經理事務，管理新建建物之產權，伊乃基於專案受託人之地位變更登記為行政上之起造人，並非系爭

工程之原始起造人或定作人，亦未參與發包及興建，更非系爭基地之所有人，自無違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條等規定之可能，亦不適用民法第774條、第794條、第800條之1或第191條之3等規定，詹鎮維主張之鄰損事實亦非屬民法第191條所規範之範疇；況大家公司、上仁公司均已盡防免影響鄰房安全之義務，伊無賠償義務。另大家公司已完成低壓灌漿補強，系爭房屋之地板、頂板、牆壁龜裂非屬結構性損壞，在正常使用下安全無虞，且該屋為屋齡45年之加強磚造建物，無市場交易價值減損等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：1.原判決關於命臺億公司給付部分及該部分假執行之裁判均廢棄。2.上開廢棄部分，詹鎮維在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。對詹鎮維上訴、追加之訴之答辯聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查上仁公司與潘仁助六人合作在系爭基地上興建畫琚大樓，其等並於101年6月6日與臺億公司、第一銀行共同簽訂起造人委託契約書，約定將完工後之建物（即畫琚大樓）信託與臺億公司，先自任起造人向臺北市政府都市發展局（下稱都發局）申請建造執照，102年6月10日取得102建字第0163號建造執照後，再於102年11月8日變更起造人為臺億公司，並於103年4月7日與大家公司簽訂「北投區立農段住宅新建工程合約」（下稱新建工程合約），由大家公司承作系爭工程，103年3月6日開工，104年8月14日樓板完成，105年7月5日完工，106年1月20日取得106使字第0017號使用執照等情，有建造執照、起造人委託契約書、變更起造人申報書、新建工程合約書、臺北市建築管理工程處會勘紀錄表、使用執照申請書及使用執照等可稽（原審卷一第11頁及卷二第87-89頁，本院卷一第141、155-164、343-356頁）。又詹鎮維於102年9月30日取得系爭房地之所有權，其父即訴外人詹田於103年6月19日以北投尊賢郵局第59號存證信函向都發局陳情系爭基地施工造成鄰損，陳聖中建築師於103年12月4日會

勘時確認屬施工損害，大家公司同意修繕，並於105年11月16日與詹鎮維簽訂和解書（即105年和解書），以18萬元達成和解，已於105年11月22日全數給付等情，有系爭房地之土地、建物所有權狀、建物第二類謄本、存證信函、會勘紀錄及照片、和解書、匯款憑證等可佐（原審卷一第8-10、46頁、第17頁至第20反頁，本院卷三第401頁及卷四第53-57、91頁），且為兩造不爭執（本院卷三第258-260、305、358、475、543-544頁），應堪認定。又詹鎮維主張系爭房屋因系爭工程施工不當受有附表二所列損壞，依侵權行為之規定請求大家公司三人連帶賠償修繕費、租屋費、搬遷費及交易價值減損等語，為大家公司三人否認，並以上開情詞置辯。茲就系爭房屋是否因系爭工程受損、大家公司三人應否負責及賠償項目、數額若干等各節分別析述如下：

㈠、系爭房屋是否因系爭工程受損部分：

1.上仁公司於申請畫琚大樓之建造執照前，即於101年間委託臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）就系爭基地之鄰房現況進行勘查（包括139巷1、3、5號1至5樓，149巷1、3、5、7號），並作成101年5月24日(101)省土技字第2118號鄰房現況鑑定報告書（下稱101年現況報告，證物外放）；發生系爭鄰損後，大家公司復委託該公會鑑定鄰損情形（包括139巷1號1、3、4樓，139巷3、5號之1、2、4樓，149巷3、5、7號共13戶，下稱受損戶），作成104年12月1日(104)省土技字第6082號鑑定報告書（下稱104年鄰損報告，證物外放）。依104年鄰損報告之建築物鑑定(估)調查紀錄表及照片說明表、現況照片、損壞差異比較表所示，可知鑑定人於104年10月22日前往現場就受損戶損害位置進行拍照、紀錄，並與施工前101年現況報告之資料比對後，發現系爭房屋原來木門變形、牆柱裂縫及滲水、油漆剝落、地坪裂縫等損害，已有增大龜裂寬度或增加現象，受損戶各測量點之傾斜率亦較101年均有輕微變動（其中最靠近系爭房屋之測量點即吉利街3號與5號間之S5點為向左傾斜1/502，較101年間

測得之向左傾斜1/157，減少1/228，見該報告第183-214、235-238頁）；鑑定人又依水準測量差異表之觀測值差異值，最大為E9點的-8.34cm及L3點的-8.53cm（其中吉利街5號柱底(E6)及牆底(E7)、系爭房屋柱底(E8)及兩側牆底(E9、L3)之高程差異值分別為-7.35cm、-7.81cm、-8.02cm、-8.34cm、-8.53cm，差異值最大之E9點及L3點均為系爭房屋臨系爭基地一側之測量點），顯示沉陷量愈靠近施工區愈大等情，研判係開挖造成土壤擾動致周遭土質下陷，愈遠離施工區域時，高程相對穩定；並以兩棟建物（即139巷、149巷二棟建物）與施工區距離約4.5m（即柱間距），換算系爭房屋之角變量（即柱與柱間高程差÷柱間距）為1/849.06，符合「臺灣省土木技師公會鑑定手冊」第3.13項第1款關於角變量原則上不大於1/250之規定（101年現況報告第5之1、5之3、6之2、6之3頁，104年鄰損報告第2-4頁、第16-17頁、第31-32頁）等結論，因而認定：「經比對101年現況報告顯示，標的物結構體（指受損戶）之裂縫損害現象確有增加，再經測量結果比對顯示，標的物結構體之傾斜率並無增加，惟鄰近施工區地坪有稍微下陷，研判標的物結構體所受損害現象，係受到鄰房開挖施工影響，建物由原點位往開挖區反向傾斜，變成縮小傾斜值…標的物係受到工地施工影響。」（104年鄰損報告第4-5頁）。

2.又大家公司於本件起訴後委請土木技師公會進行受損戶之垂直測量，鑑定結構物傾斜情形，經土木技師公會作成105年12月29日(105)省土技字第6390號鑑定報告書（下稱105年垂直測量報告，證物外放），就101年現況報告、104年鄰損報告施測點S1至S5，及104年10月22日增加之V1至V11測量點（此部分未記載於104年鄰損報告）之測量結果，與105年11月29日觀測傾斜率比對結果，顯示受損戶結構物傾斜率均有輕微變化（其中S5點為向左傾斜1/1181，傾斜差值-1/873，傾斜值縮小，系爭房屋之V9點於104年為向左傾斜1/174，105年為向左傾1/237，傾斜值縮小，見105年垂直測量報告第2

-3、12-14頁）。原審復再囑託臺北市建築師公會（下稱建築師公會）就系爭房屋於系爭基地施工期間，是否因施工不當致受有梁、柱、牆、平頂、地坪及其他位置裂損，並致沉陷、傾斜等損壞一節再為鑑定，該公會依詹鎮維於106年10月2日、107年5月2日會勘時指認之損壞位置，於106年12月28日出具(106)㈦鑑字第3078號鑑定報告書（下稱106年鑑定報告，證物外放），其中第九點㈧鑑定事項之研判1.載明：「…⑴本案鄰房損害事件，主要由於：①系爭基地地層軟弱特質及深挖式施工，②系爭房屋淺式基礎及屋齡（45年餘），③二者鄰距甚近(約1.1m)等因素，復加施工期間土壤之擾動致生損害，從101年現況報告、104年鄰損報告及本次鑑定比對，系爭基地施工期間，系爭房屋確有前述（即附表二項目欄未以灰階標示部分）損壞現象。」；另因106年10月2日觀測系爭房屋之V9點為向左傾斜1/436，較105年向左傾1/237之傾斜值縮小；E6、E7、E8、E9、L3之水平測量差異值為-1.95cm、-2.24cm、-2.53cm、-2.46cm、-1.22cm，而於㈧鑑定事項之研判認定：「2.…⑸傾斜率變化：系爭房屋於現況鑑定時未施測，僅於補充鑑定時補V9測點，傾斜率為1/237，本次鑑定複測之傾斜率為1/436，測值雖有差異，但就系爭房屋傾斜率而言，尚無嚴重變化。水準測量變化：由101年現況鑑定至104年鄰損鑑定之系爭工程施工期間，相關測點E6-E9水平高程變化量在-7.35~-8.34cm間，本次鑑定變化量為-1.95~-2.53cm間，累計變化量為-9.3~-10.8cm。角變量變化：施工期間角變量為-0.00106(1/943)，本次鑑定角變量為-0.0015(1/667),變化量為(-0.0015-(-0.00106))=-0.00044，其值差異甚微。」（該報告第5-9、12-16頁及附件三之平面示意圖及照片）；另於107年6月19日出具(107)㈦鑑字第1282號補充說明及鑑定報告書（下稱107年補充報告書，證物外放），增列附表二項目欄以灰階標示部分之損壞，並補充或複測BM7、L2、L3點之水平測量觀測值，重新計算E7-E9、E6-E8、E9-E8、E7-E6、L2-L3各段之角變量

變化（柱間距改依5m計算），各段總變化值分別為-1/667、-1/400、-1/4348、-1/400、-1/286，而於第八點補充說明及鑑定事項之分析與研判㈧1.認定：「綜前『角變量變化表』所示檢核成果，本次補充鑑定結果其數值均未超過1/250之容許角變量，故研判系爭房屋應無結構安全之虞。」（107年補充報告書第3-6、9-13頁及附件三平面示意圖及照片）。

3.綜上所述，系爭房屋在系爭基地施工前固已有結構體傾斜，室內之木門變形、牆柱裂縫及滲水、油漆剝落、地坪裂縫等現象，然因系爭基地地層軟弱特質及深挖式施工，施工位置與系爭房屋之鄰距過近，施工期間土壤擾動，復加系爭房屋為淺式基礎及屋齡高達45年等因素，致系爭房屋於104年8月14日畫琚大樓之樓板完成時，發生結構體反向傾斜、輕微沉陷，並致前述損壞之龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增加之情形，迄106、107年間之損壞情形如附表二項目欄所示等情，應堪認定。又大家公司雖抗辯詹鎮維未提出系爭房屋興建時之高程以供比對，不能證明有沈陷之情形云云，然系爭房屋是否因系爭基地施工而沈陷，應比較系爭基地施工前與施工後之高程有無差異為判定依據，本與系爭房屋興建時之高程若干無關，104年鄰損報告及106年鑑定報告，亦均係依各次鑑定時測得之水準觀測值與101年現況報告測得之差異值變化，判定系爭房屋確有沈陷，大家公司此項抗辯，自屬無稽。至104年鄰損報告固認：「依現場所見，結構體主要樑柱無明顯受損，S3點傾斜鑑定值在1/147，超過1/200，似有安全顧慮，惟因屬連棟建築（其餘測量點傾斜率均小於1/200），且經本次鑑定傾斜率未增加（原為1/110）…於149巷5號、149巷3號、139巷1號、139巷3號與139巷5號之角變量值均大於1/250。目前結構體已完成，陸續進行室內裝修，於加載增加有限情況下，對原結構安全之變位影響尚在容許範圍內，應無安全之虞…」（該報告第4-5頁）；105年垂直測量報告同認傾斜值縮小，且該次鑑定傾斜率未增加，

對原結構安全之變位影響在容許範圍內，無安全之虞（該報告第2-3頁）；106年鑑定報告亦認：「3.經比對三次鑑定結果，系爭房屋未發現有明顯損及結構性之裂縫瑕疵，另由前述各項測量結果研判，亦未達造成建物致生損壞程度，且建案（即畫琚大樓）已完工多時，對周邊地質影響應已穩定，系爭房屋在正常使用下安全無虞。」（該報告第16頁）。然依此僅得認系爭房屋雖有沈陷、傾斜，但在正常使用下安全無虞，不得反推系爭房屋未受有傾斜、沈陷之物理性損害，是大家公司三人抗辯系爭房屋無傾斜、沈陷之損害云云，亦屬無據。

㈡、大家公司三人應否負侵權行為部分：

按法人藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，自應適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任（最高法院108年度台上字第2035號判決意旨參照）。又民法第184條第2項規定：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」，其立法旨趣係以保護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。該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規範，俾侵權行為規範得與其他法規範體系相連結。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行為間復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如主張其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利益（最高法院100年度台上字第1012號判決意旨參照）。另數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負賠償責任，民法第185條第1項亦有明文。茲查：

1.大家公司部分：

⑴按建築法第69條「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。」，及建築技術規則建築構造編第62條「基礎設計時，須先查明其鄰近建築物之基礎或地下建築物及設施之位置及構造情形，以為設計防護設施之依據，前項開挖防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編有關挖土安全措施之規定，妥為設計施工，防止鄰地之沈落、側移、崩塌及鄰房之損壞」之規定，屬防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的之保護他人之法律。又建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任，建築法第26條第2項亦有明文。查大家公司係營造工程業者（見原審卷一第15頁公司基本資料），為系爭工程之承造人，其於施工中造成系爭房屋龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增加之損害，顯見其於施作過程中，未綜合考量系爭基地地層軟弱特質、系爭房屋淺式基礎且老舊、二者鄰距甚近等因素，仍採取深挖式施工，致土壤擾動過大，系爭房屋因而受損，而違反上開建築法規，自應依民法第184條第2項規定，對詹鎮維負損害賠償責任。

⑵大家公司雖抗辯：設計人已依系爭基地屬軟弱地層之土壤特性，作必要之地質改良及安全措施之設計，伊按設計人之設計施工，且於系爭鄰損發生在系爭基地施作低壓灌漿補強改善地質，未違反任何保護他人之法律云云，並提出「北投畫琚鄰房側LW低壓灌漿工程施工計畫書、工程日報表、照片、土木工程技師簽証表為佐（原審卷一第87頁至第98反頁），及舉106年鑑定報告之結論為據。惟106年鑑定報告之鑑定人參考系爭工程之結構計算書、建築平面圖及結構平面圖、基樁配置平面圖及詳圖、地下室安全措施、地質改良、地下室開挖過程監測紀錄等相關圖說後，固於第九項㈣1.記載：「⑴基地位於臺北市○○區○○段0○段000○0○地號。地

質分類主要為：粘土層(CL)，N值1-4屬軟弱地層(附件四，4-4)。⑵建物規模為地上9層地下2層RC造建築，地下室外牆為50cm連續壁，另為改善土壤地耐力，施作有直徑70cm水泥樁85支，臨系爭房屋側外牆有直徑60cm改良樁23支，於地界處設置1排微型樁；設計人已依土壤特性作必要之地質改良及安全措施設計。」（該報告第10頁及附件四），而認設計人就系爭基地「土壤特性」有為防護安全設計；然該報告亦載明發生系爭鄰損之原因，除系爭基地地層軟弱特質外，尚包括系爭工程採取深挖式施工，系爭房屋淺式基礎且老舊、與系爭基地鄰距甚近等因素。則參酌系爭房屋為2層加強磚造，各層均有二次施工而加重負荷，復於軟弱地層上採獨立基腳之淺基礎設計，且屋齡高達45年，於系爭基地施工前即有傾斜等情（該報告第10頁），顯見該屋屬狀況不佳之建物，理應加強保護，大家公司既未舉證證明就此施以何種防護傾斜或倒壞之必要措施，縱設計人已依土壤特性作必要之地質改良及安全措施之設計，仍不足證明大家公司之施作無過失；至其於系爭鄰損發生後施作低壓灌漿工程改善地質，僅在避免損害擴大，與其施工有無過失之判定無關。從而，大家公司此部分抗辯，洵非可採。

2.上仁公司部分：

⑴次按土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或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794條定有明文，該規定係以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益，避免他人遭受損害為目的之法律。又土地所有人將開掘土地或建築工程，發包由承攬人施作，如有違反民法第794條規定之情事，應推定其於定作或指示有過失，若未能舉證證明其無過失，仍應負損害賠償責任，不因由他人承攬而免其義務，亦不因其定作人身分，改由受損者依民法第189條但書規定，舉證其定作或指示有過失（最高法院73年度台上字第4211號、109年度台上字第1049號判決意旨參照）。上開民法第794條規定，於地上權

人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，同法第800條之1亦有明文，依其立法理由：「為調和相鄰關係之利用與衝突，第774條至前條相鄰關係規定不僅規範相鄰土地所有人間，即地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人間，亦宜準用，爰增訂本條規定，以符民法規範相鄰關係之宗旨，並期立法之精簡。至於建築物所有人為土地之利用人，當然有本條之適用，不待明文…」，可認建築物所有人即為土地之利用人，而得準用民法第794條規定。查上仁公司於100年11月間分別與系爭基地所有人即潘仁助六人簽訂合作興建房屋契約書（下稱合建契約），約定由上仁公司提供全數開發資金，在系爭基地興建房屋，並自任起造人於102年6月10日領得建造執照，再於103年4月7日將系爭工程交由大家公司承攬等情，有系爭基地異動索引表、合建契約、建造執照等可稽（原審卷一第11頁，本院卷二第431-450頁及卷三第139-168頁及卷四第91頁），是上仁公司出資於系爭基地興建房屋，為建築物所有人，並就系爭基地有正當使用權源，自為土地利用人，其於開掘土地建築時，即負有民法第794條所定之防免義務，不因是否由他人承攬而免其義務。而大家公司於系爭基地施工致系爭房屋發生龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增加之損害，已如前述，有違反民法第794條規定之情事，應推定上仁公司於定作或指示有過失，並應依民法第184條第2項規定負責。

⑵上仁公司雖抗辯：伊已提供地基調查報告作為設計人結構設計之資訊，設計人亦依此設置水泥樁、微型樁作為系爭基地軟弱地質改良之方法，另於安全措施剖面圖之施工說明第5點規定加強監視系統之觀測系統數量及頻率，並無過失云云，並提出地基報告、結構計算書、安全措施剖面圖、地質改良平面配置圖為佐（原審卷一第173-264頁），及舉106年鑑定報告之結論為據。惟按建築基地應依據建築物之規劃及

設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料；基礎開挖得視需要利用適當之監測系統，量測開挖前後擋土設施、支撐設施、地層及鄰近構造物等之變化，並應適時研判，採取適當對策，以維護開挖工程及鄰近構造物之安全，建築技術規則建築構造編第64條第1項前段、第127條之1定有明文，故上仁公司本應依前開規定提出地基調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料，供設計人進行設計；而施工說明第5點規定「加強監視系統之觀測系統數量及觀測頻率，以有效全面掌握現場及鄰房狀況，可獲取完整之擋土措施行為及鄰房反應變化之資料，供作檢核安全及採行應變措施之依據」，亦僅在重申上開第127條之1規定之意旨，自難憑上仁公司有提出地基調查報告予設計人，或施工說明有規定承攬人應加強監視系統之觀測系統數量及觀測頻率等情，即認其定作或指示無過失，是其此部分抗辯，核無可信。

⑶另大家公司違反建築法第69條及建築技術規則建築構造編第62條規定，上仁公司亦違反民法第794條規定，應各依民法第184條第2項規定負損害賠償責任，且大家公司與上仁公司之侵權行為，為詹鎮維所生損害之共同原因，構成共同侵權行為，應依民法第185條第1項規定對詹鎮維連帶負責。

3.臺億公司部分：

⑴按民法第800條之1之立法理由載明：「…又本條所謂『準用』，係指於性質不相牴觸之範圍內，始得準用，故何種情形可以準用，應依具體個案分別認定之。」。查上仁公司與潘仁助六人、臺億公司、第一銀行（土地信託之受託銀行）共同簽訂起造人委託契約書，其中第2條約定：「一、甲（即潘仁助六人）、乙（即上仁公司）雙方為使本專案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記並保障丁方（即第一銀行）債權，委託丙方（即臺億公司）辦理下列事項：㈠依信託法律關擔任建築執照起造人及興建完成建物之管理與產權處分。㈡辦理不動產物權相關之登記、移轉事宜。㈢依

乙、丙雙方所簽訂之建築經理服務契約書，於工程興建期間進行工程進度查核及簽證、財務稽核等工作。㈣本專案房地預(出)售契約之查核。二、本專案基地土地所有權名義應信託登記予受託銀行，且甲、乙雙方應與受託銀行另行簽訂不動產開發信託契約書，由受託銀行擔任本專案土地及興建資金之信託受託人。」（本院卷一第155頁），依上開約定可知，上仁公司出資於系爭基地建築，並於申請建築執照時登記為起造人，為系爭基地之實質利用人，臺億公司則為履行建築管理、工進查核、財務稽核、產權處分等受託事務，基於信託關係始變更登記為起造人，顯與民法第800條之1所謂之地上權人、地役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人等對土地有實質利用關係者之性質不同，應無準用之餘地。故詹鎮維主張臺億公司屬民法第800條之1所定土地、建築物利用人，因大家公司施工違反依民法第774條、第794條規定，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任，核屬無據。

⑵次按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任，民法第191條第1項前段定有明文。又建造執照僅係行政機關管理建築之方法，並非取得所有權之法定證據，未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，與起造人名義誰屬無涉，是建造執照所載之起造人，如非出資建築人，即非當然原始取得其建物之所有權（最高法院96年度台上字第2537號判決意旨參照）。準此，上仁公司實際出資於系爭基地建築，自原始取得畫琚大樓之所有權，臺億公司僅係基於信託關係而登記為起造人，不因此成為畫琚大樓之所有人，是詹鎮維依前開規定請求臺億公司負賠償責任，自無可取。又民法第191條之3前段固規定，經營一定事業或從事其他工作或活動之人，對他人之損害應負賠償責任。惟臺億公司經營之業務為：興建計劃審查與資訊、契約鑑證、不動產評估及徵信、財務稽核、工程進度查核營建管理、代辦履約保證手

續、不動產之買賣及其他清理處分事項、其他有關業務之詢及顧問事項等，有公司及分公司基本資料查詢可佐（原審卷一第14頁），依其所經營事業之性質，自難認其工作或活動之性質或其使用之工具或方法有生損害於他人之危險；且系爭工程之承攬人為大家公司，臺億公司並未實際施作工程，並無造成系爭鄰損之具體侵權行為，是詹鎮維依民法第191條之3、第184條第1項前段規定請求臺億公司負賠償責任，亦無可採。

⑶復按民法第224條前段規定債務人之代理人或使用人關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失，負同一責任，係限於「債之履行」之行為，倘無債之關係存在，即無民法第224條規定之適用。查大家公司與上仁公司固應對詹鎮維負侵權責任，然詹鎮維與臺億公司間並無任何債之關係存在，自無適用上開規定，使臺億公司負同一責任之餘地，故詹鎮維以大家公司、上仁公司構成侵權行為，主張臺億公司應依民法第224條規定與大家公司、上仁公司負同一責任，亦屬無據。

4.從而，詹鎮維依民法第184條第2項、第185條第1項規定請求大家公司、上仁公司連帶負損害賠償責任，為有理由，其請求臺億公司連帶賠償部分，則屬無據，不應准許。

㈢、應賠償項目及數額若干部分：

1.修繕費：

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。上開情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用。民法第213條第1項、第3項定有明文。系爭房屋因系爭基地開挖施工，致原來室內木門變形、牆柱裂縫及滲水、油漆剝落、地坪裂縫等損壞之龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增加，迄106、107年間之損壞情形如附表二項目欄所示，已如前述。然大家公司、上仁公司抗辯：依101年現況報告之建物鑑定(估)調查紀錄表及照片說明表（下稱照片說明表，該報告第7-17-1頁）標示編號

22(1樓騎樓)，編號8(2樓)，編號14、17、18、20(均3樓)，顯示上開各處於系爭基地施工前即有損壞，與施工無關，且大家公司就系爭房屋之屋頂修繕部分已與詹鎮維達成和解，詹鎮維長期怠於修繕，致附表二項次一「1F修復工程費」7.、20.、22.、36.，項次二「2F修復工程費」1.、13.、14.，項次三「3F修復工程費」6.等施工前即存在之損壞，歷經風吹雨打而擴大範圍，自不得再為請求等語。茲查：

⑴大家公司為與受損戶洽談和解，於簽訂105年和解書前，先行委請土木技師公會補充鑑定受損情形，由受損戶於105年8月21日會勘時指出漏估損壞部分，經鑑定人於105年8月21日會勘後作成105年9月29日(105)省土技字第4752號鑑定報告書（下稱105年修復鑑定書，證物外放）。本院經以①101年現況報告之照片說明表、一至三樓平面及拍照示意圖（下稱拍照示意圖，該報告第7-17-2頁）及相關位置之照片，與②104年鄰損報告之照片說明表、平面示意圖〈該報告第183-184頁(1樓)、第200-201頁(2樓)、第206-207頁(3樓)〉及相關位置之照片，③105年修復鑑定書之平面示意圖〈該報告第58頁(1樓)、第66頁(2樓)、第71頁(3樓)〉及相關位置之照片，④106年鑑定報告之平面示意圖（該報告附件三3-3-1F第1頁、3-3-2F第1頁、3-3-3F第1頁）、相關位置之照片，⑤107年補充報告書之平面示意圖（該報告書附件三3-3-1F第1頁、3-3-2F第1頁、3-3-3F第1頁）、相關位置之照片等互核結果：①附表二項次一（1樓）7.、20.、22.之牆面，101年現況報告未記載有濕滲或油漆剝落（拍照示意圖編號2、4區域），104年鄰損報告1樓平面示意圖編號13（項次一7.附近）之牆面有裂縫，105年修復鑑定1樓平面示意圖編號15（項次一22.）之牆面有滲水痕跡，顯見前開損壞於施工前尚未發生。項次一36.之位置為騎樓（107年補充報告書1樓平面示意圖編號13至15），101年現況報告之照片說明表雖記載該處平頂有水泥或油漆剝落現象，但未記載有裂縫現象（拍照示意圖編號22騎樓區域），104年鄰損報告1樓平面示意圖

編號2（項次一36.附近）之牆面有裂縫，105年修復鑑定1樓平面示意圖編號1之磨石子地坪有裂縫、編號5柱磁磚脫落，堪認此處之牆面磁磚剝落現象為施工後始發生。②附表二項次二（2樓）1.上層樓板之位置，101年現況報告之照片說明表雖記載該處附近之牆面有水泥或油漆剝落，但未記載該處上層樓板、地坪有滲水現象（拍照示意圖編號8位置），104年鄰損報告2樓平面示意圖編號1、2（項次二1.附近）之牆面發生裂縫，上層樓板、地坪仍無滲水現象，可知此處之滲水現象為施工後始發生。項次二13.、14.平頂與牆面之位置，101年現況報告未記載有損壞（拍照示意圖編號11、13區域），104年鄰損報告2樓平面示意圖編號7（項次二14.附近）牆面發生裂縫，且有柱外移之現象，但仍無滲水現象，顯見前開損壞於施工前尚未發生。③附表二項次三（3樓）6.之木地板位置，101年現況報告之照片說明表僅記載該處附近牆面有垂直裂縫、水泥或油漆脫落現象，但未記載該處「地坪」有滲水現象（拍照示意圖編號20區域），104年鄰損報告3樓平面示意圖編號13（項次二6.附近）牆壁與平頂交界處（參該報告第213頁照片13）除原來裂縫增加外，並有滲水現象，惟仍無木地板滲水現象，且前開木地板之位置與101年現況報告拍照示意圖編號14、17、18即大家公司、上仁公司抗辯原已存在之損壞位置相差甚遠，亦可知項次二6.木地板滲水應為施工後始發生。從而，大家公司、上仁公司抗辯附表二項次一7.、20.、22.、36.，項次二1.、13.、14.，項次三6.等損壞於施工前即已存在云云，洵無可採。

⑵惟詹鎮維與大家公司於105年11月16日以18萬元達成和解，並簽訂和解書（原審卷一第46頁），業於前述。依該和解書前言記載：「…因乙方（即大家公司）施工造成甲方（即詹鎮維）房屋…屋頂鐵皮有損壞之情事，經雙方一同會勘損壞更換區域及位置，並確認修繕內容。」，及第1條約定：「甲乙雙方依據臺北長安郵局存證號碼001896號內容執行之，由乙方負責修繕（修繕內容經雙方確認無誤），達成和

解。」，參以上開約定所載存證信函第3點記載：「…104年9月28日杜鵑颱風來襲工務所於104年9月29日於各鄰房間訪視受損情形，期間貴住戶告知工地人員室內二樓後側與三樓前方陽台側有漏水，經現場勘察後，二樓後側並查無漏水及屋頂破損之情形，后三樓前方滲水之問題，貴住戶告知三樓頂與鄰房山牆交界處有滲水之狀況，經聯繫廠商與屋主會勘後，已同意協助貴住戶將屋頂山牆全部更新…」，及大家公司所提修繕照片（本院卷三第395-398頁）可知，詹鎮維與大家公司係就雙方共同確認之損壞情形，協議由大家公司負責修繕屋頂及山牆部分，並以18萬元賠償其餘損壞之修繕費，故經104年鄰損報告、105年修復鑑定書確認之損壞，堪認均屬105年和解書之和解範圍，則依前㈢1.⑴所述，附表二項次一22.牆面於105年間即有滲水痕跡、36.之外牆於104年間亦已有裂縫、滲水現象，均在105年和解書之範圍，無論是否因詹鎮維未予修繕而擴大，均不得再為請求，應予扣除。至附表項次一7.之位置，於104年間僅在附近牆面有裂縫，但該處無滲水、油漆剝落現象，項次一20.牆面於104年、105年間亦無裂縫；附表二項次二1.上層樓板於104年、105年間無滲水現象，13.、14.平頂與牆面之位置，於104年間僅附近牆面有裂縫，該處並無裂縫、滲水、油漆剝落現象，均應屬簽訂105年和解書後始新增之損壞，大家公司、上仁公司復未舉證證明此部分損害係因詹鎮維未修繕系爭房屋之屋頂（即3樓）所致，其等抗辯應予扣除或詹鎮維與有過失，均屬無稽。

⑶從而，系爭房屋因系爭基地施工受有如附表二項目欄所示損壞，除附表二項次三12.非本件請求範圍外，需修繕費84萬9951元，扣除項次一22.、36.已因和解而受領之1900.8元、10萬5726元後，詹鎮維得請求之修繕費為74萬2324元（如附表二「總計」欄所載，元以下均四捨五入）。

2.租屋及搬遷費：

次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填

補債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項定有明文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少之積極的損害，包括因事故所增加之支出。依106年鑑定報告第九點㈧鑑定事項之研判5.載明：「⑴系爭房屋修復範圍為全棟建物，恐有影響日常起居作息之虞，修復期間仍以搬遷為宜，期間2個月為合宜。⑵搬遷費用：[(1F)93.5㎡+(2F)90㎡+(3F)68.5㎡] *300元/㎡*2趟=151,200元。⑶臨時租屋費用：查詢臺北市北投區30~50坪房屋租金平均約852元/坪，系爭房屋法定面積約41坪(61.5㎡+74㎡=135.5㎡)，租屋費用＝852元/坪*41坪*2月＝69,864元」（該報告第16-17頁），107補充鑑定第八點㈣2.關於臨時租屋費用部分加計3樓並修正按使用面積計算，另依鄰房鑑定手冊規定以修復完成時間加計2個月計算，更正為：「⑴持有建物面積=93.5㎡(1F)+90㎡(2F)+68.5㎡(3F)=252㎡（約76.23坪）。⑵租金費用=852元/坪*76.23坪*(2+2)個月=25萬9792元」（該報告第8頁）。準此，系爭房屋應修復之範圍為全棟建物，詹鎮維於2個月修復期間及修復後2個月整理期間，均難以正常使用，自有暫時遷出之必要，而受有支出搬遷費及另覓居所應支出租金之損害，是其依前開鑑定結果請求搬遷費15萬1200元、租屋費25萬9792元，洵屬有據。又大家公司、上仁公司雖抗辯：搬遷及租屋費應按系爭房屋登記面積計算，不應列入違建之坪數云云，然系爭房屋二次施工部分均屬詹鎮維原本實際使用之範圍，該部分同因系爭基地施工受損需修復，縱非合法建築，詹鎮維仍受有無法正常使用之損害，自得請求賠償，是大家公司、上仁公司此部分抗辯，核無可取。

3.交易價值減損：

按侵權行為之賠償係以被害人之私益因不法侵害致受有損害為要件，且被害人就此一有利於己之事實，應負舉證之責。是於物被毀損時，如已因毀損而減少其交易價值，固亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀，

然被害人仍應先就其物已受有交易價格貶損之事實，負舉證之責。茲查：

⑴本院依詹鎮維之聲請囑託臺北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）鑑定，經該公會指定估價師後，以中華估價事務所名義作成中華估價報告（證物外放），認系爭房地於104年8月14日當時如未發生鄰損，正常價格為3844萬8523元，因發生鄰損但在修復完成並達原有結構強度，且安全無虞之情況下，因消費者心理因素產生價值變化，交易價值減損至88.55%，實際市價為3404萬4495元等語（見該報告之不動產估價摘要）。依該報告之估價前提記載：「⑵本次評估標的為求評估一致性，一般狀態市場總價值及減損狀態總價值均以產權登記面積為主，不考慮標的增建、未登記建物對價格產生的影響。」（該報告第1頁）；關於估價方法之選定係以：「㈡…由於我國至今尚未建立瑕疵不動產交易資料庫，詳細記載瑕疵不動產標的內容與交易情況。在無合適比較案例可供使用情況下，本勘估作業透過問卷調查方式，取得受訪者在假設條件下對某項商品或勞務之支付意願與金額，並藉由統計學方法分析調查結果，以評估該項商品或勞務之價值。㈢勘估標的『工程損害前價格』評估過程，考量本案勘估標的產品特性，勘估標的以比較法、土地開發分析法及成本法評估其透天厝土地及建物成本價格。㈣以問卷調查求得之減損比例乘上勘估標的『工程損害前價格』，即可求得勘估標的『工程損害後(已修復)價格』。㈤本勘估作業進行將問卷調查對象分成一般民眾與不動產經紀業人員兩類。相較於一般民眾，不動產經紀業人員為除買賣雙方之外，最貼近市場運作且熟悉市場價格之專業人員之一。且由於不動產經紀業人員於不動產交易過程中扮演催化劑之角色，對於市場交易情況與價格掌握度高。因此本研究針對勘估標的所在地區之不動產經紀業人員進行訪問調查。」（該報告第19-20頁），再參酌該報告所載價格評估過程（該報告第20-41頁），可知該報告就系爭房地發生鄰損前之正常

價格，係併採比較法、土地開發分析法及成本法進行估價，得出系爭房地之正常價格為3844萬8523元（系爭房屋面積38.8坪，每坪約99萬0941元，該報告第33頁）；另採問卷調查法估算鄰損發生後之價格，以一般民眾（民眾問卷有效份數50份）及系爭房地所在地之不動產經紀業人員（專家問卷有效份數30份）為訪問對象，依問卷調查結果，透過統計分析作業評估計算勘估標的價值增減情況（見該報告第34頁㈠2.），並按民眾問卷40％、專家問卷60％之權重比例，計算系爭房地之價格減損比例為88.55％，求得鄰損發生後之價格為3404萬4495元（每坪約87萬7435元，該報告第41頁）。惟查：

①本院囑託鑑定之事項為：「系爭房屋於104年8月14日當時，如未發生鄰損事件，應有之市價若干？本件鄰損事件是否影響系爭房屋104年8月14日當時之市價？實際市價若干？」，囑託鑑定價格時間為104年8月14日，鑑定事項為系爭房屋於104年8月14日如未發生鄰損應有之市價，及發生鄰損後之實際市價各若干，並已檢送101年現況報告、104年鄰損報告、105年補充報告、106年鑑定報告及107年補充鑑定等資料供鑑定人參考（本院卷一第533頁及卷二第13頁）。而系爭房屋於鄰損前結構體已有傾斜瑕疵，衡情屬是否影響交易價格之重大因素，故於估算系爭房屋於發生鄰損前之市價時，自應將此瑕疵列入評估條件。惟中華估價報告不僅未將此傾斜瑕疵列入評估，且於本院補充函詢「鄰房於101年開始施工前，149巷3號房屋即S5之傾斜值為向左傾斜1/157，依此條件，系爭房屋於104年8月14日應有之市價若干（不考慮鄰損因素）？」、「鄰房完工後，149巷3號即S5之傾斜值為1/502，與101年之傾斜差值為-1/228，依此條件，系爭房屋於104年8月14日實際市價若干？」時，由估價師公會代為回覆：「無法依101年間之鑑定結果推測系爭房屋於104年間之狀態」、「無法以鄰房施工前後之鑑定結果差異比例推測系爭房屋之差異比例」等語（本院卷二第17頁），不僅忽視本院

檢送之歷次鑑定報告均已載明系爭房屋之傾斜情形，亦拒絕將傾斜瑕疵列入評估，故該報告關於系爭房地於104年8月14日當時，如未發生鄰損之正常價格為3844萬8523元之結論，即難信為合理。

②又中華估價報告就系爭房地於鄰損發生後之價格貶損比例，係以問卷調查法為唯一之估價方法，然依不動產估價技術規則（下稱估價規則）第三章之規定，法定估價方法僅有比較法、收益法、成本法（包括土地開發分析法，該規則第71條至第81條規定參照）等三種，並未包括問卷調查法，中華估價報告復未敘明已依估價規則第4條、第5條規定盡力蒐集、調查與本件類似案例而不可得之情形，僅略以我國未建立瑕疵不動產交易資料庫為由，逕採問卷調查法為有無交易價值減損及其比例之唯一估價方法，已難認適當。且本院囑託鑑定價格時間為104年8月14日，而問卷調查時間為109年間，則該報告既載明係在查估104年間系爭房屋縱經修復，消費者因心理因素產生之價值變化（該報告第2頁），即應將此時間因素設計於問卷問題中；然細繹民眾問卷、專家問卷之背景說明、案例基礎事實、說明事項及問題內容等，均未設定時間因素，亦無相關說明，故問卷調查之結果，至多僅為受訪者於109年受訪當時之購買意願及價格，無法據此評估受訪者於104年間之意見。又系爭房屋原有傾斜瑕疵，因系爭鄰損所受損害主要為牆柱裂縫列損滲水、油漆剝落、地坪裂縫，至其原來傾斜率因施工致反向傾斜而逐漸縮小，且經前述歷次鑑定報告均認結構體主要樑柱無明顯受損，故無結構損害，無安全之虞，亦無進行結構修復必要，僅就裂縫、滲漏或油漆脫落現象修復後，即可正常使用等各情，已如前述；然民眾問卷之背景說明僅記載有裂縫、滲漏，及沈陷、傾斜之瑕疵，並未敘明上情，且所節取104年鄰損報告之部分結論，忽略未載「標的物結構體主要樑柱無明顯受損」之認定，顯然足以誘導受訪者產生所評估之標的類型，因鄰損所受損壞，除裂縫、滲漏外，尚有因傾斜致結構體受損，而

有修復結構體或重建必要等，與系爭房屋基礎條件不符之錯誤認知。則中華估價報告就系爭房地於104年8月14日當時如未發生鄰損，所估定之正常價格，難信為合理，而所採問卷調查方法既有前開各項瑕疵，基此估算之交易價值減損比例，亦難採信，無法僅憑該報告即無從作為系爭房屋交易價值減損之證明。

⑵又房地之交易價格主要取決於坐落位置、公共設施、附近環境、社會經濟、屋齡、屋況等條件，系爭房屋固因系爭鄰損而受到裂縫、滲漏，及沈陷、傾斜之損害，然其中裂縫、滲漏係原有瑕疵之加劇，且均有修繕之可能，參以系爭房屋為屋齡45餘年之中古屋，則於完全修復後，是否仍會影響交易價格，實非無疑，況系爭房屋雖因系爭鄰損而輕微沈陷、傾斜，但係反向傾斜，並經大家公司灌漿補強，且前述104年鄰損報告、105年垂直測量報告、106年鑑定報告均認不影響結構安全，正常使用下安全無虞，是前述損害是否已影響系爭房屋將來交易者之心理因素及評價觀感，而減損其交易價值，亦有疑問，故大家公司、上仁公司抗辯系爭房屋於鄰損發生交易價直並未減損等語，並非全然無憑。再參酌吉利街149巷5號房屋所有人黃河龍，同因系爭基地施工致該屋發生鄰損，亦訴請大家公司、上仁公司連帶賠償〈即臺灣士林地方法院（下稱士林地院）106年度訴字第674號判決，本院卷三第17-39頁〉，依大家公司所提該院囑託估價師公會指定文山不動產估價師事務所於109年6月30日作成不動產估價報告書（下稱文山估價報告，本院卷二第91-265頁），該報告之估價條件係以：「…6.評估勘估標的（即149巷5號房地）因鄰地施工鄰損，造成市場交易減損之比例及金額。說明：依鈞院（士林地院）提供之臺北市建築師公會107年1月8日(107)㈦鑑字第0060號鑑定報告暨107年12月17日(107)㈦鑑字第2913號補充鑑定報告書，復依鈞院109年6月3日士院擎民結106訴674字第1090310039號函囑託依105年12月29日傾斜率為基準，勘估標的因鄰地施工後造成房屋之最大傾斜率

為(1/1183)，考量一般市場交易面會以最大傾斜率值做為折價比率之參考，且政府認定需拆除之危樓標準亦以最大傾斜率值大於(1/40)情況下作為判斷依據。故依鈞院函釋，本案評估勘估標的最大傾斜率為(1/1183)情況下之市場交易減損。7.評估勘估標的原有地基傾斜，造成市場交易減損之比例及金額。說明：依鈞院提供之臺北市建築師公會107年1月8日(107)㈦鑑字第0060號鑑定報告暨107年12月17日(107)㈦鑑字第2913號補充鑑定報告書，勘估標的於鄰地施工前原有地基傾斜房屋之最大傾斜率為(1/157)，考量一般市場交易面會以最大傾斜率值做為折價比率之參考，且政府認定需拆除之危樓標準亦以最大傾斜率值大於(1/40)情況下作為判斷依據。故依鈞院提供之鑑定報告，本案評估勘估標的最大傾斜率為(1/157)情況下之市場交易減損。」（本院卷二第120-121頁）。關於估價方法之選定，就149巷5號房地無傾斜瑕疵之正常價格係以：「⑴合法建物：本案先針對吉利街149巷5號(50277建號)及吉利街149巷5號3樓(50190建號)進行評估，採比較法及收益法之估價方法，以本事務所蒐集近鄰及類似地區之不動產交易比較標的，先採比較法與勘估標的予以比較、分析、調整，求取勘估標的之比較價格，再採收益法求取勘估標的之收益價格。最後考慮市場現況、各估價方法之適用性及估價目的等情況，決定勘估標的之評估價格。另吉利街149巷5號2樓(50189建號)及吉利街149巷5號地下一層之評估價格則以上述吉利街149巷5號3樓(50190建號)之評估價格為基準，考量個別條件之差異，調整決定之。⑵增建部分：本案增建部分之評估價格，考量市場上單純增建建物買賣之交易案例鮮少，且增建建物面積及剩餘耐用年限亦無法判讀，而成本法僅考量興建成本，無法反應實際使用效益，故採收益法進行評估，並依不動產估價技術規則第14條之規定予以敘明。本案先針對1樓增建部分及3樓增建部分進行評估，採收益法之估價方法求取勘估標的之評估價格。另2樓增建部分及4樓增建部分之評估價格則以上述3樓增建部

分之評估價格為基準，考量個別條件之差異，調整決定之。」，就149巷5號房地具有傾斜瑕疵之價格則以：「本案不動產係受到特定事件影響致有傾斜瑕疵問題，故本所觀察鄰地施工前、後傾斜率之變化，作為其交易價值有無減損之主要依據，亦即在最大傾斜率為(1/1183、1/157)時之價格減損比率及金額評估。」，並敘明：「…由於成本法僅能反應修復之成本，無法有效反應實際市場價格減損，而收益案例鮮少且屋主多隱瞞上述情況，造成租賃行情與正常屋況相當，使得收益法亦無法有效反應實際市場價格減損，故本案僅採比較法進行推算，以本所蒐集近鄰及類似地區一般市場上有傾斜瑕疵之不動產交易比較標的，採同比較法求出其價格減損比率，再與勘估標的進行比較修正，以求出勘估標的於最大傾斜率為(1/1183、1/157)時之價格減損比率，將勘估標的無瑕疵情況正常價格之評估價格乘以上述求出之價格減損比率，即可得出勘估標的於最大傾斜率為（1/1183、1/157)時之價格減損金額。」（同卷第123-124頁）；再參酌該估價報告所詳載價格評估過程（同卷第129-212頁），可知文山估價報告係區別合法建物或增建、有無傾斜瑕疵等不同條件，分別以併採比較法及收益法，或僅採比較法或收益法其中一種進行估價，並敘明不採成本法、或僅採一種估價方法之理由，得出149巷5號房地如無傾斜瑕疵，正常價格為2964萬7476元（該屋共103.91坪，每坪約28萬5319元，同卷第179頁）；而以比較法估算具有傾斜瑕疵之價格時，則以其蒐集近鄰及類似地區具有傾斜瑕疵之4筆不動產交易，分別與各筆鄰近及類似地區無傾斜瑕疵之不動產交易比較，得出各筆不動產因傾斜瑕疵之價格減損比率，再憑以估算149巷5號房屋傾斜率分別為1/1183、1/157時，價格減損比率各為0.84％、6.46％，進而求取149巷5號房地於105年12月27日時未發生鄰損（傾斜率1/157）之市價為2773萬2249元（每坪約26萬6887元），發生鄰損後（傾斜率1/1183）之市價為2939萬8437元（每坪約28萬2922元），因而作成

該房地之交易價值並未因鄰損而貶損之結論（同卷第213-214頁），益證並非發生鄰損即有交易價值減損。此外，詹鎮維表明無再鑑定之必要（本院卷二第314、461頁），自難認其已就系爭房屋之交易價值因系爭鄰損而有減損之事實為舉證。從而，其請求此部分費用，自非可採。

4.綜上，詹鎮維所受損害為修繕費74萬2324元、搬遷費15萬1200元、租屋費25萬9792元，合計115萬3316元。

㈣、另大家公司、上仁公司再抗辯：詹鎮維於系爭房屋違法增建，就系爭鄰損與有過失等語。按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。所謂與有過失，係指被害人之行為助成損害之發生或擴大，就結果之發生為共同原因之一，行為與結果有相當因果關係而言。法院對於酌減賠償金額若干抑或完全免除，應斟酌雙方原因力之強弱與過失之輕重以定之（最高法院95年度台上字第2463號判決意旨參照）。查系爭房屋之屋頂平台（即3樓）於94年7月間遭查報違建，部分由當時臺北市政府工務局建築管理處違建處理科派員代拆，部分由當時所有人自行拆除完成；嗣於95年7月11日復因於屋頂平台增建隔間遭檢舉，經當時違建查報隊前往現場命拆除完成等情，有臺北市建築管理工程處110年3月15日檢送之拆除違章建築結案報告單、照片及函稿足稽（本院卷三第333-355頁）。又系爭房屋為詹鎮維於95年5月15日購入，借名登記於訴外人陳麗秋名下，迄102年9月30日始返還登記予詹鎮維之情，為詹鎮維所自承，並有建物異動索引可佐（本院卷一第472、489頁），堪認詹鎮維購入系爭房屋前，原有3樓違建已遭拆除，詹鎮維購入後增建3樓，於95年7月11日遭檢舉拆除後，再增建如現狀，故其主張3樓增建於購入時即已存在，非其所為云云，顯與事實不符。又依建築師公會106年鑑定報告所載：「系爭建物就現場勘測所見，二次施工加建部分，其構材為加強磚造及輕鋼架、彩色鋼板屋頂，依營建實務研判其單位載重應屬輕微，對原構造物附加承載而

言，其影響尚屬有限。但如以土壤承載力推論：基地造成鄰地變化，與土壤壓力平衡有關，系爭建案開挖工程土壤取出量為開挖面積(14.25*17.4+9.1*3)m*開挖深度8.35m*土壤單位重1.8噸/m=4137噸，故在設計及施工上須考量此土壓力平衡。又如前開『屋頂加建荷重檢討』所核計，系爭建物於二次施工時載重增加約114噸，即系爭建案要額外增加平衡之土壓力，亦可視為其應負擔比例為114噸/4137噸=2.76%，承造人應負擔比例為100%-2.76%=97.24%，應屬合理。」（該報告第11-13頁），可認詹鎮維違法增建增加之建物重量，對土壤承載力確有影響，其違建之行為助成損害之擴大，自得按系爭房屋增建與系爭基地開挖土壤之重量比例，計算增建對土壤承載力之影響，並以此為詹鎮維與有過失之比例為2.76%（114噸/4137噸）。則扣除其應負擔之3萬1832元（1,153,316元x2.76%）後，詹鎮維得請求之數額為112萬1484元（1,153,316元-31,832元）。

㈤、從而，詹鎮維依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求大家公司、上仁公司連帶給付112萬1484元，及自105年11月22日起至清償日止之法定遲延利息部分，為有理由，逾此範圍，則屬無據；至詹鎮維請求臺億公司連帶賠償部分，亦無理由。又詹鎮維對大家公司、上仁公司之請求經准許部分，其併依民法第184條第1項前段、第191條、第191條之3規定為本件損害賠償之請求權基礎，應無庸再予贅述；另其請求不應准許部分，因同屬非得請求之損害賠償，其併引前開規定為據，仍同屬無理由，併此敘明。

四、綜上所述，詹鎮維依民法第184條第2項、第185條第1項規定請求大家公司、上仁公司連帶給付112萬1484元，及自105年11月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，就大家公司與上仁公司逾此範圍之請求，及請求臺億公司連帶賠償部分，為無理由，應予駁回。原審就前開不應准許部分，命大家公司、上仁公司連帶給付13萬9459元（126萬0943元-112萬1484元）本息，及命臺億公司

連帶給付126萬0943元本息部分，尚有未洽，大家公司三人上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第二項所示；至上開應准許部分，原審為大家公司、上仁公司敗訴之判決，並附條件為准、免假執行之宣告，核無不合，大家公司、上仁公司就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，即無理由，應駁回其等此部分上訴。又前開其餘不應准許部分，原審為詹鎮維敗訴之判決，並無不合，詹鎮維上訴意旨指摘原判決此部分不當，洵無理由，應駁回其上訴。另詹鎮維就原審請求追加依民法第191條，及追加請求大家公司三人給付26萬7127元，暨自109年9月16日準備續四狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，亦為無理由，併予駁回。

五、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件詹鎮維之上訴及追加之訴均為無理由，大家公司、上仁公司之上訴均為一部有理由、一部無理由，臺億公司之上訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　14　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　柯雅惠

法　官　邱蓮華

【附表一】　　單位：元

編號	項目	於原審主張	原審認定	於本院主張	本院認定
1	修復費用	849,951	849,951	849,951	742,324
2	地盤灌漿費用	439,401 (於本院更正)	0	0	0
3	租金費用	259,792	259,792	259,792	259,792

4	搬遷費用	151,200	151,200	151,200	151,200
5	交易價值減損	3,697,500	0	4,404,028	0
	與有過失	-	0	-	31,832
合計		5,397,844	1,260,943 （敗訴部分為4,136,901）	5,664,971 （於本院追加267,127）	1,121,484

正本係照原本作成。

大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司、臺億建築經理股份有限公司不得上訴。

詹鎮維如不服本判決，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　　110　　年　　7　　月　　16　　日

書記官　蘇意絜