臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第905號

上訴人即
被上訴人　　賴妙閤
000000000000000000
訴訟代理人　洪育麟
　　張靜律師
被上訴人即
上　訴　人　國廷建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李樹枝
訴訟代理人　劉智園律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國109年4月30日臺灣臺北地方法院106年度建字第345號第一審判決各自提起上訴，賴妙閤並擴張訴之聲明，本院於112年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命國廷建設股份有限公司給付逾新臺幣肆拾貳萬陸仟柒佰壹拾肆元本息，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，賴妙閤在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

國廷建設股份有限公司其餘上訴駁回。

賴妙閤之上訴及擴張聲明均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於國廷建設股份有限公司上訴部分，由賴妙閤負擔二分之一，餘由國廷建設股份有限公司負擔；關於賴妙閤上訴部分，由賴妙閤負擔。賴妙閤擴張聲明訴訟費用由賴妙閤負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款

規定，第二審程序，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。本件上訴人即被上訴人賴妙閤（以下逕稱姓名）在原審聲明：被上訴人即上訴人國廷建設股份有限公司（下稱國廷公司）應給付賴妙閤新臺幣（下同）141萬6,640元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原審判決國廷公司應給付賴妙閤82萬6,974元，及自民國106年6月28日起加計法定遲延利息；駁回賴妙閤其餘之訴。兩造各就其敗訴部分，提起上訴。賴妙閤上訴請求國廷公司應再給付69萬2,769元本息（見本院卷181頁）；關於請求國廷公司再給付超過58萬9,666元本息部分（1,416,640－826,974＝589,666），核屬擴張應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、賴妙閤主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地及地上同小段000建號門牌號碼同區○○街00號0樓房屋（含頂樓加蓋，下稱系爭房屋）之所有人。國廷公司於99年間在系爭房屋旁興建地上15層、地下7層之大樓（下稱系爭工程），因施做地下停車場坡道工程不當，且未對鄰接建物即系爭房屋設置防護傾斜或倒壞等措施，違反建築法第1條、第69條、建築技術規則建築構造編第2章第1節第62條規定，致系爭房屋傾斜率增加、結構受損，原有牆面、天花板出現滲水、龜裂、位移等情形，如欲修復，修繕費用估計為110萬1,841元；又因系爭房屋傾斜率加劇，伊受有交易價值貶損86萬7,809元之損失，共計196萬9,650元（1,101,841＋867,809＝1,969,650），扣除伊已受領國廷公司就系爭工程所生鄰損提存金44萬9,907元，國廷公司尚應賠償伊151萬9,743元（1,969,650－449,907＝1,519,743）。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第191條之3規定，求為命國廷公司給付141萬6,640元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計付利息之判決。原審判決國廷公司應給付賴

妙閤82萬6,974元，及自106年6月28日起加計法定遲延利息；駁回賴妙閤其餘之訴。兩造各就其敗訴部分，提起上訴。賴妙閤上訴及擴張聲明：㈠原判決關於不利於賴妙閤之訴部分廢棄。㈡國廷公司應再給付賴妙閤69萬2,769元，及自106年6月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息（按賴妙閤請求國廷公司再給付58萬9,666元本息部分為其上訴聲明請求再給付之金額，超過上開本息部分為擴張聲明）。答辯聲明：國廷公司之上訴駁回。

二、國廷公司則以：伊於系爭工程施工前，已依法調查鄰屋現況並作成鑑定報告書，於知悉系爭房屋受有損害後，即於105年1月11日、同年2月22日由賴妙閤之子洪育麟指定臺北市建築師公會就系爭房屋進行勘驗以確定系爭工程鄰損範圍，並由該公會於105年4月11日作成鑑定報告（下稱建築師鑑定報告），當時伊已完成系爭工程之全部結構體，經此次鑑定敘明系爭房屋無安全疑慮，僅須修繕因施工所致之水漬等損害，修復金額計44萬9,907元，伊業將上開金額提存於原法院提存所，可知系爭房屋因系爭工程所受之損害及修復金額已經伊賠償在案。台北市土木技師公會雖於107年8月10日經原審囑託作成鑑定報告（下稱土木技師第1次鑑定報告），但所為鑑定無系爭房屋傾斜率之前後資料可供比較，系爭房屋外觀亦無明顯改變，且有因房屋老舊、屋頂加蓋、地震、颱風等因素造成傾斜之可能，系爭房屋是否係因系爭工程而產生傾斜，無從認定；此鑑定報告距前次鑑定報告作成時日相隔已久，能否呈現系爭房屋損害之變化及差異情形，亦有疑慮。再，系爭房屋屋齡高達40餘年，早逾耐用年限，長久使用後，產生裂痕或輕微傾斜等自然耗損情形，合乎常態，並非瑕疵，不影響交易價格無交易價值貶損可言；且頂樓加蓋屬於違章建築，即將拆除，不具交易價值。縱認伊仍應負損害賠償責任，上開鑑定報告已估算非工程性補償費用為7萬2,974元，即可作為系爭房屋交易價值減損金額。系爭房屋為加強磚造，且有頂樓加蓋，造成整棟公寓荷重增加，更

有因拆除頂層加蓋加劇毀損之虞，足見系爭房屋之損害，賴妙閤與有過失，應負2分之1之過失責任。至台北市土木技師公會111年2月7日鑑定報告（下稱土木技師第2次鑑定報告）之鑑定範圍，係賴妙閤事後所提，與系爭工程無關，所載損害與伊之行為無相當因果關係，賴妙閤應舉證以實其說等語，資為抗辯。答辯聲明：賴妙閤之上訴及擴張聲明均駁回。上訴聲明：㈠原判決不利於國廷公司之部分廢棄。㈡上開廢棄部份，賴妙閤在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭房屋為賴妙閤所有，國廷公司在系爭房屋旁施做系爭工程，造成鄰損爭議，經臺北市建築師公會鑑定，於105年4月11日作成系爭房屋施工損鄰鑑定[安全及修復鑑估]報告書（即建築師鑑定報告），估算建議修復方法之費用為44萬9,907元。

(二)國廷公司於106年6月16日以賴妙閤為提存物受取權人，提存44萬9,907元於原法院提存所，經賴妙閤受領在案。

(三)前開事實，有系爭房屋之土地及建物登記謄本、建築師鑑定報告、原法院106年度存字第4562號提存書等為證（見原審106年度北司調字第699號卷〈下稱北司調卷〉6-11頁；原審卷一第21、73-74、80-113頁）。

四、本件兩造之爭執如下：(一)賴妙閤依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第191條之3規定，請求國廷公司負損害賠償責任，有無理由？(二)賴妙閤就系爭房屋受損情形，是否與有過失？(三)賴妙閤得請求國廷公司賠償之金額為何？分述如下：

(一)關於國廷公司應否負損害賠償責任部分：

1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」民法第184條定有明文。次按建築法第69條前段規定：「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。」又建築技術規則建築構造編第2章基礎構造第1節第62條規定：「基礎設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查鄰近建物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章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定設計施工。」上開建築法規係以保護建築工程鄰近建築物之安全，維持社會公共利益，避免他人遭受損害為目的，如有違反，應依民法第184條第2項規定，對鄰近建物之被害人負侵權行為之損害賠償責任。

2.經查國廷公司在系爭房屋旁施做系爭工程，為兩造所不爭執；兩造因國廷公司施做系爭工程發生鄰損爭議，國廷公司委請臺北市建築師公會鑑定，經鑑定人現場會勘並核對原現況鑑定平面圖及照片，認定系爭房屋因國廷公司之施工，房屋平頂、天花板及牆面，新增水漬、裂縫、積水及位移等情形（如附表編號1至5所示），有鑑定報告可參（見北司調卷6-11頁、原審卷一第80-113頁）。又國廷公司於施做系爭工程前，於99年間委請中華民國建築技術協會進行現況鑑定，斯時系爭房屋測點7傾斜值為向左傾1公分，其東西向傾斜率為1/833（見原審卷一第188頁，土木技師第1次鑑定報告第19頁認應為1/816）；又賴妙閤聲請原審囑託台北市土木技師公會為鑑定，經測量系爭房屋於107年6月6日之測點7東西向傾斜值為向右傾斜2.3公分，傾斜率為1/355；測點7-1之東西向傾斜值為向左傾3.7公分，傾斜率為1/219；測點7-2之南北向傾斜值為向右傾5.8公分，傾斜率為1/140，有土木技師第1次鑑定報告可參（外放，見該鑑定報告第3-4、19頁）；據上，系爭工程施工前之現況鑑定報告雖無系爭房屋之南北向垂直傾斜資料可供比對，然系爭房屋測點7之東西向垂直傾斜率數值係由1/816增加至1/355，顯示系爭房屋之傾斜率確有增加（參同上鑑定報告第3-4頁）。此外，系爭

房屋新增如附表編號6至10所示之地坪滲水下陷、天花板下塌、牆面木材材料裂縫等損害（見同上鑑定報告第3、21頁）。從而賴妙閤主張系爭房屋於國廷公司施做系爭工程後，產生如附表所示之損害，且系爭房屋傾斜率亦有增加等情，並非無據。

3.關於造成系爭房屋上開損害之原因，土木技師第1次鑑定報告鑑定意見如下：國廷公司於施工前，拆除即系爭房屋原本為連棟之右側房屋，系爭房屋左側房屋被拆除時，對系爭房屋當有相當的影響，諸如振動對房屋之穩定不利；又因系爭建案（即系爭工程）進行大樓地下室深開挖緊鄰系爭房屋，深基礎開挖甚易造成開挖區四周內外側壓力不平衡，導致系爭房屋後側土壤因而產生不均勻沉陷變位，進而造成系爭房屋發生傾斜；系爭房屋原為4層建物，因屋頂加蓋一層，當會增加建築物重量，使基礎受力加大；高度增高於颱風地震時加劇傾倒力矩，當多少會增加傾斜損害；經比對施工前之現況鑑定報告書及建築師鑑定報告書與本次鑑定結果顯示損害部分有所增加；認為系爭房屋及屋頂加蓋損害，其主要原因為系爭房屋鄰近國廷公司建案施工所造成（見該鑑定報告第3頁），堪認國廷公司施做系爭工程及深挖地下室，為造成系爭房屋受有如附表所示損害及增加傾斜度之主要原因，國廷公司之施工行為與賴妙閤所有系爭房屋所受損害應有因果關係，堪以認定，賴妙閤請求國廷公司賠償損害，應屬有據。雖國廷公司辯稱系爭房屋於土木技師第1次鑑定後增加之損害，應係系爭房屋老舊且有頂樓加蓋，賴妙閤亦未善盡管理維護責任所致一節，然此屬賴妙閤是否與有過失之問題，國廷公司尚不得據此免除全部損害賠償責任。另民法第191條之3所規範之主體為經營一定事業或從事其他工作或活動之人，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者，例如工廠排放廢水或廢氣，桶裝瓦斯廠裝填瓦斯、爆竹廠製造爆竹、舉行賽車活動、使用炸藥開礦、開山或燃放焰火，對於他人之損害應負賠償責任（參立

法理由）；而國廷公司經營興建大樓之事業，其事業、工作或活動之性質，非必然具有生損害於他人之危險性，賴妙閤請求國廷公司賠償損害，無該規定之適用，附此敘明。

(二)關於賴妙閤就系爭房屋所受損害是否與有過失部分：

1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。所謂被害人與有過失，只須其行為為損害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當（最高法院103年度台上字第496號判決、107年度台上字第1854號判決意旨參照）。

2.經查系爭房屋約於55年竣工（見原審卷一第83頁建築師鑑定報告記載），足見系爭房屋於國廷公司99年興建系爭工程時屋齡逾40年，而賴妙閤在系爭房屋頂樓平台加蓋增建物，屬違章建築，經原法院100年度訴字第1785號判決應予拆除等情，有該判決可參（見原審卷二第27-33頁），為賴妙閤所不爭執，堪以認定。又有關系爭房屋之受損原因，土木技師第1次鑑定報告認：系爭房屋頂層加蓋，使建物基礎荷重增加，基礎底下土壤受壓力增大；而高度增高，致使建物受風面壓力增大，兼以屋齡老舊等因素，會減少系爭房屋抵抗外力之強度，加劇建物傾斜損害，如遇颱風地震等外在因素，不排除連帶會造成4樓以下各層之損害，惟經比對施工前社團法人中華民國建築技術學會現況鑑定報告書，鄰近標的物工地國廷公司之施工應是系爭房屋造成損害之主要原因；有關損害負擔之比例，經研判以系爭建案施工影響之權重最大，其次為屋頂加蓋非原設計之樓層，再次為屋齡與自然因素(颱風地震等)（見該鑑定報告第5頁），足見系爭房屋之頂樓加蓋及屋齡雖非造成系爭房屋受損害之主要原因，但足以促成損害之發生及擴大，應屬造成損害之原因之一，堪認賴妙閤就系爭房屋受損情形與有過失，賴妙閤主張其全無過失云云，為不足取。爰斟酌上開鑑定報告之意見，考量兩造之過失情節，認國廷公司與賴妙閤就系爭房屋所生損害應分

別負擔80%、20%之責任為相當；國廷公司應賠償賴妙閤之金額（詳後述）應依此比例減輕之。

(三)關於上訴人得請求國廷公司賠償之金額部分：

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少之價額，民法第196條定有明文；該規定不排除民法第213條至第215條之適用。又依民法第213條第1項、第3項及第215條規定，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；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；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。再，損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶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交易價值，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（最高法院104年度台上字第2391號判決意旨參照）。

2.經查系爭房屋因國廷公司施工所生損害，關於附表編號1至5部分，建築師鑑定報告及土木技師第1次鑑定報告認修復費用為44萬9,907元（見原審卷一第91頁、土木技師第1次鑑定報告第36頁）；附表編號6至10部分，土木技師第1次鑑定報告認修補費用為27萬8,385元（見該鑑定報告第36頁）。上開鑑定報告均經鑑定人各依其專業說明修補方式、各該合理費用及估算基準，難認有不合理之情，且國廷公司係否認其應負擔系爭房屋新增損害即附表編號6至10部分之賠償責任，就估價金額並未見有何具體爭執，而如前所述，國廷公司就附表編號6至10部分亦應負賠償責任（詳四、(一)2.3.），應認前揭鑑定報告所估算之修補金額為可採；則上開工程性修復費用共計72萬8,292元（449,907＋278,385＝728,292）。

3.次查賴妙閤主張土木技師第1次鑑定報告有漏未鑑定事項，

聲請再為鑑定，經本院囑託台北市土木技師公會作成第2次鑑定報告，鑑定意見如下：㈠系爭房屋結構傾斜造成頂樓水平地板面之排水修繕費用：系爭房屋經 檢測結果，雖有傾斜現象，但經目視外露主要結構樑、柱、樓板等，尚未發現較大裂縫等損壞情事，乃針對系爭房屋頂樓產生集水，及樓板混凝土材料老舊，所造成滲漏現象予以修復，所需修繕費為14萬6,140元；㈡因前項結構因素連帶造成系爭房屋4樓各房間浴室水平地板面之排水修繕費用：承上開損害影響及修復方式之說明（即前述㈠），4樓浴廁共有參間 ，其排水修復方式，類似上述頂樓水平地板之排水修繕，所需修繕費計7萬9,792元；㈢系爭房屋頂樓正後方女兒牆外牆混凝土牆面剝落之修繕費用：本項屬非結構桿件之修復，由於原設計並未列入結構系統分析，修補意義不大；加以位在標的物背面（非面向撫順街），就美觀方面而言，似可不用過於計議；由上述於安全、經濟、視覺等方面之說明，再考量加蓋物為「既有違章建築」屬不法，加蓋物亦因直接或間接造成外加荷重，導致原建築物擴大傾斜，不應在修復範圍內，但違建亦有財產權，需列入損害工程性補償，本項所需修繕費小計為12萬4,500元；若本項以補償方案處理，只以修補女兒牆剝落之實際費用作為補償，則需2萬2,500元；㈣系爭房屋右邊整片柱、樑、共用牆面全被敲除打薄之修繕費用，並評估搭設鷹架安全防護或懸吊維修車所需之費用：因整棟建物外牆，經國廷公司整修後之狀況，經目視牆面無剝落情事，尚稱完整；為顧全其旁住戶交通順暢，及搭架困難，改用其他設備費用高，敲打震動和環保顧慮，以及修復效益不大等因素，是否仍須實施修繕，宜加考慮；倘若搭設鷹架，進行修繕，所需費用為47萬6,010元；如能類比項次㈢補償方式：維持現狀，省略搭架費用，減免臨時搭架費20萬4,000元，則為27萬2,010元；本案施工傾斜之非工程性補償金，業於之前報告書內計算提及，總計7萬2,974元，不再重覆（見該鑑定報告第5-10頁）。觀諸上開鑑定意見，關於㈠㈡項，係

針對產生集水，及樓板混凝土材料老舊，所造成滲漏現象予以修復；惟查系爭房屋約於55年竣工（見原審卷一第83頁建築師鑑定報告記載），主要結構樑、柱、樓板等，未發現較大裂縫等損壞，系爭房屋頂樓及浴室因產生集水及樓板混凝土材料老舊，造成滲漏，應係房屋老舊因素所致，賴妙閤請求國廷公司賠償，難認為正當；關於㈢項，鑑定意見已說明修補意義不大之緣由，及由安全、經濟、視覺等方面考量，並加蓋物為既有違章建築，不應在修復範圍內等；爰認本項以補償為宜，即以修補女兒牆剝落之實際費用為補償，金額為2萬2,500元；關於㈣項，鑑定意見說明因整棟建物外牆，經國廷公司整修後，牆面尚稱完整，修復效益不大；爰認本項亦以補償為宜，即應以27萬2,010元為補償。

4.據上，附表編號1至10之修復費用為72萬8,292元，系爭房屋頂樓女兒牆剝落之補償為2萬2,500元，系爭房屋右邊牆面之補償為27萬2,010元，共計102萬2,802元（728,292＋22,500＋272,010＝1,022,802），以上為工程性補償；加計非工程性補償金7萬2,974元，合計賴妙閤得對國廷公司主張系爭房屋之損害金額為109萬5,776元（1,022,802＋72,974＝1,095,776）。另查連邦不動產估價師聯合事務所（下稱連邦估價師事務所）111年12月22日111連邦字第0076號函說明：本所辦理系爭房屋之估價鑑定，系爭房屋之瑕疵情況價值減損金額86萬7,809元，包含污名價值減損及修復費用；污名價值減損＝系爭建物之瑕疵情況價值減損金額－修復費用（見本院卷305頁）；因本件認定系爭房屋工程性修復補償金額為102萬2,802元，已逾連邦估價師事務所就系爭房屋之瑕疵情況價值減損金額所為估價，該估價師事務所之估價，應無可採；而就賴妙閤因系爭房屋所受損害亦加計非工程性補償金；上開建築師鑑定報告及土木技師鑑定報告所為修復估價，與不動產估價師評估房屋瑕疵情況之價值減損，估價重疊，賴妙閤以上開三者之估價加總計算為其所受損害金額，為不足取。又如前所述，國廷公司就損害賠償責任應負擔之

比例為80%（詳四、(二)2.），則其應負擔之損害賠償金額為87萬6,621元（1,095,776×0.8＝876,620.8，元以下4捨5入）。又國廷公司提存其中部分金額44萬9,907元，業經賴妙閤領取，為兩造所不爭執（詳三(二)），此部分金額應予扣除；從而國廷公司應給付賴妙閤之金額為42萬6,714元（876,621－449,907＝426,714），賴妙閤超過上開金額之請求，核屬無據，不應准許。

五、綜上所述，賴妙閤依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求國廷公司給付42萬6,714元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年6月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；超過上開金額之請求，為無理由，不應准許。原審就賴妙閤上開請求不應准許部分，為國廷公司敗訴之判決及為假執行之宣告，尚有未洽；國廷公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由；就賴妙閤上開請求應准許部分，為國廷公司敗訴之判決及為假執行之宣告，並無不合；國廷公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；就賴妙閤上開請求不應准許部分，為其敗訴之判決及為假執行之宣告（擴張聲明部分除外），並無不合；賴妙閤上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；又賴妙閤擴張聲明為無理由，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

七、據上論結，本件國廷公司上訴為一部有理由，一部無理由，賴妙閤上訴及擴張聲明為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　7　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　馬傲霜

法　官　鄭威莉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　9　　日

書記官　楊璧華

附表（同原判決附表）：

編號	系爭房屋損害情形
1	牆面磁磚破損粉刷脫落
2	頂版牆與樑粉刷剝落
3	頂版牆與樑粉刷剝落
4	頂版牆與樑潮濕水漬粉刷剝落
5	頂版牆與樑潮濕水漬粉刷剝落
6	地坪木板潮濕水漬滲水下陷
7	地坪木板潮濕水漬滲水下陷
8	天花板下塌
9	木板地坪下陷
10	牆面木材材料裂縫
備註	見土木技師第1次鑑定報告第21頁