

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第109號

上訴人 林子玄

訴訟代理人 陳麗玲律師

被上訴人 常殷建設股份有限公司

法定代理人 詹英秀

被上訴人 誠鑫開發營造股份有限公司

(原名世豐營造股份有限公司)

法定代理人 李順賓

共 同

訴訟代理人 林梅玉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國105年9月14日臺灣士林地方法院102年度建字第40號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

查本件被上訴人常殷建設股份有限公司（下稱常殷公司）之法定代理人原為丙○○，於本院審理中變更為丁○○，並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第65至74頁），應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人常殷公司為合併前臺北市○○區○○段○小段862、863、865、871-3、871-4、908-4、910地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，前以系爭土地及周邊鄰近土地等合計20筆土地興建地上15層、地下3層之大樓（下稱系爭工程），並為臺北市政府98年度建字第358號建造執

照之起造人，而被上訴人誠鑫開發營造股份有限公司（下稱誠鑫公司，與常殷公司合稱被上訴人）則為負責施作系爭工程之承造人。詎因誠鑫公司施工不慎，造成鄰房即伊所有門牌號碼臺北市○○○路○段00巷00號1至4樓房屋（下稱系爭房屋）發生結構體龜裂、磁磚地磚等破損、門窗變形及傾斜率大於1/200傾斜沈陷等損害，被上訴人違反民法第794條、建築法第69條、建築技術規則建築構造編第2章基礎構造第1節第62條等保護他人之法律，致系爭房屋受有修復及扶正抬昇費用、營業損失（租金）等損害，應依民法第184條第1項前段及第2項、第794條、第185條第1項規定，連帶賠償伊之損害等語。《上訴人於原審係請求被上訴人及丙○○、陳暉鵬等4人連帶賠償新臺幣（下同）4,821,890元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，經原審判決上訴人全部敗訴後，上訴人僅就其中4,590,074元本息部分不服提起上訴，再經本院105年度上字第1500號（下稱前審）駁回上訴後，上訴人僅就其中4,190,074元本息部分不服提起上訴，復經最高法院以108年度台上字第2036號判決將本院前審關於駁回上訴人請求被上訴人連帶給付4,190,074元本息之上訴部分廢棄，發回本院更為審理，另駁回上訴人其餘上訴》。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴人4,190,074元《含修復費用3,603,496元（提存金3,835,312元－非工程性補償費用115,908元×2）、扶正抬昇費用4,521,890元（4,738,179元－6個月營業損失216,289元）、6個月營業損失（租金）30萬元之損害，經扣除常殷公司已提存之3,835,312元，及臺北市結構工程工業技師公會（下稱北市結構技師公會）所鑑定基礎加固費20萬元之兩倍即40萬元後，餘額即為4,190,074元》，及其中300萬元自起訴狀繕本送達翌日即102年5月16日起、其餘1,190,074元自原審民事擴張聲明狀繕本送達翌日即105年3月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)

願供擔保請准宣告假執行。（至上訴人逾上開範圍之請求，經受前揭敗訴判決後，不在本院審理範圍內，茲不贅述）。

二、被上訴人則以：

(一)伊並不否認系爭工程因施工不慎造成上訴人所有之系爭房屋發生牆壁龜裂、傾斜及沈陷等損害，然上訴人早已於民國100年4月25日致函臺北市建築管理處（下稱北市建管處）請求協調本件鄰損爭議，又於100年5月5日會勘現場提出「損害粗估清單」臚列其損失，足徵於斯時已知悉鄰損狀況及賠償義務人，卻遲至102年5月2日始起訴請求伊賠償300萬元，嗣更遲於原審審理中之105年3月16日、105年7月29日方提出擴張賠償金額之請求，均已罹於民法第197條第1項所規定之2年短期時效，伊爰以時效抗辯而拒絕給付。

(二)卷內鑑定報告所列之部分費用有重複臚列之處，亦有部分修繕工項均由伊修復而應予剔除，新品更換舊品部分則應扣除折舊；又系爭房屋在系爭工程施工前因其屋齡、結構、所在土地地質結構等因素而有傾斜、裂痕或剝落等現象，此原有損害亦應予扣除。而本件不需進行房屋扶正及抬昇工法，退步言之，應僅以扶正及地層補強方式回復使用需求即為已足，且無庸考量物價調整及工資變動等因素。依損鄰鑑定手冊標準，鄰損事件之賠償金額不得超過房屋重建工程費用，而伊所辦理提存之金額已逾系爭房屋重建費用甚多，遑論系爭房屋已超過耐用年數而無剩餘殘值。上訴人在系爭房屋之2、3樓平台及屋頂增建違建物以致增加垂直載重，對造成系爭房屋沉陷狀況亦與有過失，應由兩造分別按原因比例予以分攤費用。

(三)常殷公司前依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則（下稱北市損鄰爭議處理規則）第5條第1項第3款規定辦理提存之3,835,312元，目的在於撤銷遭列管申請使用執照，非能作為上訴人終局、確定取得提存金之法律上原因，爰以該金額與上訴人之本件請求予以抵銷，則抵銷後上訴人已無餘額得向伊主張等語，資為抗辯。

01 (四)並於本院答辯聲明：1.上訴駁回；2.如受不利之判決，願供
02 擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第405、406頁）：

04 (一)系爭工程係於99年2月9日開工，斯時常殷公司為系爭土地之
05 所有權人；常殷公司、誠鑫公司分別擔任系爭工程之起造
06 人、承造人。

07 (二)誠鑫公司於施作系爭工程時，因施工不慎，造成系爭房屋受
08 有牆壁龜裂、傾斜沈陷等損害。

09 (三)上訴人係於90年3月19日登記為系爭房屋之所有權人（見原
10 審卷二第124頁）。

11 (四)北市結構技師公會於100年6月12日作成之鑑定報告（下稱第
12 1次報告），認為系爭房屋因系爭工程施作，致受有磚牆粉
13 刷層網狀龜裂、梁柱版裂縫、磁磚破損及裂紋、門窗變形、
14 電鎖接觸不良等損害，並發生傾斜率大於1/200的傾斜及沉
15 陷，估算工程修復補償費用計1,748,760元（未扣除原有損
16 害及折舊），非工程補償費用計115,908元。

17 (五)北市結構技師公會於100年12月26日作成之鑑定報告（下稱
18 第2次報告），經比對第1次鑑定結果，認系爭房屋之傾斜率
19 變化甚微，另檢視樑柱等結構並無新增裂縫產生，僅1樓樓
20 梯側有新增滲水現象，故重估工程修復補償費用計1,761,74
21 8元（未扣除原有損害及折舊）、非工程補償費用計115,908
22 元。

23 (六)北市結構技師公會鑑定費用8萬元為常殷公司所支付。

24 (七)常殷公司於101年4月2日依第2次報告結果及北市損鄰爭議處
25 理規則第5條第1項第3款規定所提存之3,835,312元（即第2
26 次報告估列工程性補償費用1,761,748元、非工程性補償費
27 用115,908元之2倍，再加上鑑定費8萬元，合計即為3,835,3
28 12元），業經上訴人全額受領。

29 (八)中華民國大地工程技師公會（下稱大地技師公會）於105年6
30 月22日作成之鑑定報告（下稱第3次報告），就系爭房屋之
31 傾斜及沈降問題提出3種建議修復方式：1.系爭房屋整體建

01 築結構體未明顯受損，以扶正及抬高與地層補強方式恢復為
02 施工前狀態，該工法之施作總費用為4,738,179元（含稅）
03 （下稱方式一）；2.另考量系爭房屋鄰道路側僅沈陷4.82公
04 分，且現況未影響建物進出及使用情況，一般工程實務上可
05 考慮僅以扶正及補強基礎地層強度，回復使用需求而不進行
06 抬昇施工，此工法之施作總費用計2,826,553元（含稅）
07 （下稱方式二）；3.抑或可考慮以扶正及部分抬昇方式施工
08 恢復部分沈陷量，此工法之施作總費用計4,202,918元（含
09 稅）（下稱方式三）（上開3種工法所列之費用，均未扣除
10 原有損害及折舊）。

11 四、上訴人主張伊所有之系爭房屋因系爭工程施工而受有牆壁龜
12 裂、傾斜沈陷等損害，被上訴人應依民法第184條第1項前段
13 及第2項、第794條、第185條第1項規定，連帶賠償伊4,190,
14 074元本息等情，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置
15 辯，經查：

16 (一)系爭房屋是否因系爭工程之施工而受有牆壁龜裂、傾斜沈陷
17 等損害？上訴人就系爭工程施工期間造成系爭房屋受損，得
18 否請求被上訴人負連帶賠償責任？

19 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
20 但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項
21 定有明文。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法
22 律，致生損害於他人，即推定為有過失；若損害與違反保護
23 他人法律之行為間有相當因果關係，即應負損害賠償責任。
24 加害人如主張其無過失，應由加害人舉證證明，以減輕被害
25 人之舉證責任，此為舉證責任倒置（轉換）原則，同時擴大
26 保護客體之範圍兼及於權利以外之利益。又按民法第184條
27 第2項之所謂法律，係指一切以保護他人為目的之法律規範
28 而言。且損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
29 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。

30 2.經查：

31 (1)關於誠鑫公司部分：

01 ①按建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該
02 鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施；基礎設計
03 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
04 鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造
05 型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第
06 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
07 設計施工。建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第
08 2章基礎構造第1節第62條定有明文。又建築法第69條前段所
09 定防免義務，無論承造人、監造人或起造人皆為義務主體，
10 此觀之同法第89條規定甚明。前開建築法規要求建築物施行
11 挖土工程、基礎設計及施工時，應於設計施工前調查鄰近建
12 築物現況，視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，以維護鄰近
13 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
14 人權益為目的之保護他人之法律，如有違反，應推定有過
15 失，應依民法第184條第2項規定負賠償之責。

16 ②誠鑫公司為系爭工程之承造人（參不爭執事項(一)），於進行
17 基礎施工之際，自應依上開建築規範注意採取完整縝密之防
18 護安全措施，對鄰地建築物應負有防免造成損害之義務；而
19 系爭工程係於99年2月9日開工（參不爭執事項(一)），其定作
20 人常殷公司於施工前業已委託臺灣省土木技師公會（下稱土
21 木技師公會）於99年1月12日出具「施工前現況鑑定報告
22 書」（下稱施工前報告，見外放證物），嗣系爭房屋發生鄰
23 損爭議，上訴人委由北市結構技師公會就系爭房屋進行損害
24 程度之鑑定，經該公會指派黃漢林結構技師於100年5月30日
25 現場會勘（見原審卷一第15頁），其鑑定結論及建議記載：
26 「經比對施工前鑑定報告，標的物結構體之裂損加劇，門窗
27 變形現象。再經測量比對顯示，標的物向西側工地傾斜率由
28 施工前1/7210增加至1/164；傾斜率增量為1/187。研判標的
29 物結構體之損害現象係受到工地開挖影響」等語（見原審卷
30 一第23頁），堪認系爭工程之施工即係引致系爭房屋發生結
31 構體裂損、傾斜沈陷等現象之因素，且誠鑫公司亦不爭執系

01 爭房屋因系爭工程施作不慎，致受有結構體裂損、傾斜等損
02 害（參不爭執事項(二)），自堪認誠鑫公司並未遵守於施工前
03 應調查作防護措施，施工中有持續注意鄰近構造物安全並採
04 取適當對策之義務，已違反前揭建築法規等保護他人法律之
05 規定，並致系爭房屋之結構體裂損及傾斜。而誠鑫公司未能
06 舉證證明其施工過程業已遵守上揭建築法規並無過失之情
07 事，自應依民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責
08 任。

09 (2)關於常殷公司部分：

10 ①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
11 動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損
12 害，民法第794條定有明文。該規定係以保護相鄰關係中鄰
13 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
14 損害為目的之法律。又土地所有人將開掘土地或建築工程，
15 發包由承攬人施作，如有違反民法第794條規定之情事，應
16 推定其於定作或指示有過失，若未能舉證證明其無過失，仍
17 應負損害賠償責任，不因由他人承攬而免其義務，亦不因其
18 定作人身分，改由受損者依民法第189條但書規定，舉證其
19 定作或指示有過失（最高法院73年度台上字第4211號、109
20 年度台上字第1049號判決意旨參照）。再按承攬人因執行承
21 攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償責
22 任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。民法第18
23 9條亦有明文。而所謂定作人之定作有過失，當指定作之事
24 項依通常社會觀念，具有侵害他人權利之危險性，因承攬人
25 之執行，果然引起損害之情形。又指示之過失，則應指定作
26 並無過失，但指示工作之執行有過失之情形而言。且按民法
27 第185條第2項所規定造意人，乃教唆為侵權行為之造意，其
28 與刑法不同者，不以故意為必要，亦得有過失之教唆，倘若
29 欠缺注意而過失之造意教唆第三人，該第三人亦因欠缺注意
30 過失不法侵害他人之權利，則造意人之過失附合於行為人之
31 過失，侵害他人之權利，造意人視為共同行為人，即應與實

01 施侵權行為之人，負連帶損害賠償責任（最高法院98年度台
02 上字第1790號判決意旨參照）。是定作人之土地所有人如未
03 能舉證證明其委請承攬人施作土地或建築有關之承攬事項
04 時，已盡防免鄰地之地基動搖或發生危險之定作指示注意義
05 務，其後承攬人倘疏未能遵守適當之工法而為施作，因而使
06 鄰地之建築物或其他工作物受有損害者，自應由土地所有
07 人、承攬人連帶負損害賠償責任。

08 ②常殷公司為系爭工程之定作人，復為起造人（參不爭執事項
09 一），依民法第794條之規定，於建築時自不得因此使鄰地
10 之地基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受
11 其損害，不因是否由他人承攬而免其義務，且其同屬建築法
12 第69條所規定之防免義務主體。又系爭工程為興建高樓層建
13 物（地上15層、地下3層，見原審卷二第160頁），而興建此
14 類高層建築工程，其挖土施工之過程有動搖損壞鄰地房屋之
15 可能，故常殷公司交付承攬人誠鑫公司施工時，本應注意承
16 攬人之能力，並應注意工程進行安全，以免加害於鄰地及其
17 上地上物；惟誠鑫公司施作系爭工程致系爭房屋發生結構體
18 裂損、傾斜沈陷等損害，業如前述，可見常殷公司疏未隨時
19 注意鄰房地基之穩定，且未能視需要而作充足之防護其傾斜
20 或倒壞之措施，自有定作或指示之過失，且常殷公司迄未舉
21 證其定作或指示並無過失，從而上訴人主張常殷公司違反民
22 法第794條、建築法第69條前段等保護他人之法律，亦應依
23 民法第184條第2項規定負侵權行為損害賠償責任，自屬有
24 據。

25 ③再按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
26 任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為
27 共同行為人。民法第185條明文規定，而數人因共同過失不
28 法侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為人
29 之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，
30 亦足以成立共同侵權行為。承前所述，上訴人依民法第184
31 條第2項規定，就伊所有之系爭房屋於系爭工程施工中所生

之損害，請求常殷公司、誠鑫公司負損害賠償責任等情，均有理由；而渠2人係有共同過失之行為致生損害於上訴人，均為上訴人所有系爭房屋前開龜裂、沈降現象發生之共同原因，應認有行為關連共同，則上訴人進而依民法第185條第1項前段規定，請求被上訴人連帶賠償系爭房屋因系爭工程施作不慎所受之損害，核屬有據。

3.準此，上訴人依民法第184條第2項、第185條第1項前段規定，請求被上訴人連帶賠償系爭房屋因系爭工程施作不慎所受之損害，洵為有理，應可採信。

(二)上訴人之本件請求是否罹於消滅時效？

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及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；自有侵權行為時起，逾10年者亦同。民法第197條第1項定有明文。次按加害人之侵權行為如連續（持續）發生者，則被害人之請求權亦不斷發生，而該請求權之消滅時效亦應不斷重新起算。因此，連續性侵權行為，於侵害終止前，損害仍在繼續狀態中，被害人無從知悉實際受損情形，自無法行使損害賠償請求權，其消滅時效自應俟損害之程度底定知悉後起算。又民法第197條所謂知有損害，即知悉受有何項損害而言，至對於損害則無認識之必要，故以後損害額變更而於請求權消滅時效之進行並無影響。

2.被上訴人抗辯：上訴人於100年4月25日即已向北市建管處請求協調本件鄰損爭議（見原審卷二第180頁），又於會勘現場提出「損害粗估清單」臚列其損失（見原審卷二第181頁），足徵上訴人於斯時已知悉鄰損狀況及賠償義務人，卻遲至102年5月2日始起訴請求伊賠償300萬元，嗣於起訴後方提出擴張賠償金額之請求，均已罹於時效等語。然查：

(1)查興建中之建物如其結構體已完成者，於繼續進行室內裝修工程時，原則上不會對於鄰房造成結構體損害；惟若該鄰房於興建結構體時已造成損害且未及時加以修復者，則該鄰房之損害情況自有繼續惡化之可能。參以第1次報告係於100年

01 5月30日至現場會勘，認為系爭房屋因系爭工程施作，致受
02 有磚牆粉刷層網狀龜裂、梁柱版裂縫、磁磚破損及裂紋、門
03 窗變形、電鎖接觸不良等損害，並發生傾斜率大於1/200的
04 傾斜及沉陷（見原審卷一第16、23、24頁），於100年12月1
05 4日再度會勘作成第2次報告時，則發現系爭房屋1樓樓梯側
06 有新增滲水現象（見原審卷一第49、52頁），顯見系爭房屋
07 之損害於第1次會勘後仍在繼續發生中，是縱認被上訴人陳
08 稱系爭工程於100年5月4日前屋頂板320立方米已完成、第1
09 次現場會勘時結構體已完成乙節為真（見原審卷一第16頁、
10 本院卷二第387、392頁），斯時鄰房（系爭房屋）損害情況
11 仍未全部底定，時效即無從起算，從而上訴人主張於100年5
12 月30日第1次會勘後，系爭房屋之損害仍在繼續狀態，伊無
13 從知悉全部實際受損情形，尚無法行使損害賠償請求權等
14 情，自非無據，則其於102年5月2日提起本件訴訟（見原審
15 卷一第6頁），並未罹於2年之消滅時效。

16 (2)又按所謂一部請求，係指以在數量上為可分之金錢或其他代
17 替物為給付目的之特定債權，債權人僅就其中的一部分為請
18 求，但就其餘部分不拋棄其權利者而言，其既判力之客觀範
19 圍以債權人於其訴所聲明者為限度。若債權人僅就債權之一
20 部訴請債務人給付，縱在該一部分請求之訴訟中未聲明保留
21 其餘請求，該未請求部分仍非確定判決之既判力所及，尚得
22 就其餘請求另行起訴；惟於金錢賠償損害之訴，倘原告依民
23 事訴訟法第244條第4項規定表明最低金額，應就該條第1項
24 第2款之原因事實範圍內之全部請求所為，則於言詞辯論終
25 結前補充請求金額，僅是完足其聲明，不影響其起訴時已發
26 生全部請求之效力。查上訴人於提起本件訴訟時，已於起訴
27 狀表明請求被上訴人賠償系爭工程施作不當造成系爭房屋傾
28 斜、沈陷等損害，僅因第1、2次報告之鑑定內容尚有疏漏，
29 有待法院另行囑託鑑定，在鑑定前暫定請求金額為300萬
30 元，將來鑑定金額若高於300萬元，再聲明追加等語（見原
31 審卷一第11頁），應認上訴人已就全部請求為起訴，係依民

01 事訴訟法第244條第4項規定於起訴時表明全部請求之最低金
02 額，嗣再補充其最後聲明範圍，其請求權消滅時效自因此而
03 中斷。上訴人嗣於原審審理中之105年3月16日、105年7月29
04 日提出擴張請求賠償金額之請求（見原審卷二第193、271
05 頁），僅係補充其聲明而已，並未罹於消滅時效，被上訴人
06 就此所為時效抗辯，應不足取。

07 3.綜上，上訴人為本件侵權行為損害賠償之請求，尚無罹於時
08 效問題，被上訴人抗辯上訴人之本件請求均已罹於消滅時
09 效，並以時效抗辯而拒絕給付云云，自無可採。

10 (三)系爭房屋因系爭工程施工不慎所受損害為何？金額為何？

11 1.按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減少
12 之價額，民法第196條定有明文。又負損害賠償責任者，除
13 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
14 原狀；前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
15 用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明
16 文。是以物被毀損時，被害人依民法第196條請求物因毀損
17 所減少之價額，自非不得以修復費用為其估定之標準。又按
18 依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修
19 復費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品
20 換舊品，應予折舊。再損害賠償之目的，在於填補被害人所
21 生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀
22 態」，應將損害事故發生後之變動情況考慮在內。

23 2.關於系爭房屋之扶正及抬昇所需修復費用部分：

24 (1)查系爭房屋於施工前之98年11月18日，經土木技師公會就主
25 結構體傾斜擇3個測點（即如第3次報告第10頁所載之測點編
26 號T8至T10）為現況鑑定，即有向左傾斜之情形（即T8向左
27 傾斜1/1572、T9向左傾斜1/475、T10向左傾斜1/7210），嗣
28 於系爭工程施作後，經北市結構技師公會於100年5月30日測
29 量比對結果，系爭房屋測點編號T8至T10之傾斜率，依序增
30 減為1/601、1/1091、1/164，另系爭房屋測點L35於系爭工
31 程施作前水平測量原高程為9.8041公尺，施工後之100年5月

01 30日測量高程則為9.762公尺，高程變化為沈陷4.21公分等
02 情（見原審卷一22至23頁），足見系爭房屋因系爭工程之施
03 作，確有傾斜率及沈陷量增加之情形發生，則上訴人請求被
04 上訴人連帶賠償其因系爭房屋傾斜及沈陷所需之修復費用，
05 即屬有據。

06 (2)本件應以第3次報告所載之何種施作方式，將系爭房屋傾斜
07 及沈陷情況予以修復較為妥適？

08 ①依第3次報告記載：「依照調查成果，鑑定標的物（即系爭
09 房屋）為基礎版且整體建築結構體並未明顯受損，以扶正及
10 抬高施工恢復為施工前狀態，應無重大困難」，並提出3種
11 修復方式：（方式一）以扶正、抬高及地層補強方式成為施
12 工前之狀態，（方式二）僅以扶正及地層補強方式回復使用
13 需求，（方式三）大致上以方式一灌漿施工配置進行，但為
14 避免過程中發生過度抬昇引起二次損害，在監測與灌漿壓力
15 管理下，以扶正為主要目標而僅完成部分抬昇（見外放之第
16 3次報告第24、25、32頁）。鑑定人乙○○亦於原審證稱：
17 採行方式二，不做抬昇，只做扶正動作，無法回復到原先高
18 程；方式一完全回復原狀，這個過程會造成構造損害，在灌
19 漿過程遇到漿液流出地表之不預期狀況，須另行編列保護及
20 修復費用，且工程執行上是有困難，特別是完全一模一樣，
21 可能地表會有損壞，會有不利狀況產生；方式三則是在監測
22 與灌漿壓力管理下，做到一般施工允許程度，也是經驗最大
23 程度，已經可以回復到很好的狀況；系爭房屋沈陷對於結構
24 安全沒有直接影響，但對居民使用方便性是有影響等語（見
25 原審卷二第201-1至202-1頁）。

26 ②上訴人雖主張以採用方式一所需之扶正、抬昇及地層補強費
27 用，始能完全回復系爭房屋之損害等語。惟查，一般房屋因
28 鄰房施工所造成之傾斜、沈陷部分是否可修復或值得恢復，
29 其評估時應考慮之因素，包含評估現有房屋之整體結構（含
30 基礎）是否足以安全承受扶正之過程、扶正房屋之整體結構
31 （含基礎）是否會造成二次傷害、現有基礎下方土壤是否適

01 宜施作灌漿扶正作業、目前房屋之傾斜及沈陷是否值得承擔
02 上述扶正之風險及費用等情，有社團法人中華民國建築技師
03 學會103年3月5日鑑定報告（下稱建築師鑑定報告，見外放
04 該報告第3頁）可憑，可見評估建物因傾斜、沈陷之修復方
05 法，應就建物之整體結構全面考量，若因扶正或抬昇之施工
06 方法而有造成建物二次傷害之虞，即無強予實施該工法之必
07 要。而系爭房屋鄰道路側僅沈陷4.82公分，尚不致於嚴重影
08 響使用情況，參以鑑定人乙○○已證稱進行方式一工法，可
09 能導致地表損壞等不利狀況發生等語，均如前述，是考量上
10 情，本件尚無勉強採行方式一工法施作之必要，上訴人此部
11 分主張，並無可取。

12 ③爰審酌以扶正及抬高施工方式回復系爭房屋至施工前狀態，
13 既無重大困難，僅採行方式二扶正系爭房屋，而不施作抬高
14 工程以回復系爭房屋之高程，自難謂已回復系爭房屋應有狀
15 態。又依上開鑑定意見及鑑定人乙○○之前揭證述，係認採
16 行方式三工法，除扶正外，可適度抬昇系爭房屋之高程，並
17 避免採行方式一所可能造成之二次損害情形，則方式三應得
18 採為修復系爭房屋之最適當方法，足以盡可能回復系爭房屋
19 之原狀，亦不至於產生其他額外損害。

20 (3)本件既以採行「方式三」修復系爭房屋傾斜、沈陷之損害較
21 為妥適，則第3次報告就方式三「扶正及部分抬昇施工並辦
22 理修復強費用」部分，係評估包含：扶正及地層補強施工費
23 用2,572,818元、監測系統費用270,380元、修復補強設計監
24 造費用271,337元、扶正施工造成損害之修復費用428,560
25 元、管線保護及交通維持費用132,000元、原有損壞加劇之
26 修復費用277,886元、營業損失216,289元、搬遷費用33,648
27 元等情（見外放之第3次報告第L-11至L-15頁，詳如附表一
28 「報告書之金額」欄所示），經查：

29 ①就扶正及地層補強施工費用2,572,818元、監測系統費用27
30 0,380元、管線保護及交通維持費用132,000元部分：

31 ①第3次報告得出此項目、金額之結論，乃針對系爭房屋損壞

情形，並以恢復原有建築功能或舊觀為原則，其中系爭房屋傾斜扶正及抬昇部分，認宜採用壓力灌漿工法進行建物扶正，並可達到基礎地層改良功效，甚至完成抬昇需求；其扶正及地層補強施工係依照不同構造形式、結構荷重情形及地層情形，以扶正為主要目標而僅完成部分抬昇；又依據系爭房屋結構狀況及鑽探土層分布資料，檢討後採低壓擠壓灌漿工法可達預定扶正及頂昇目標，而施工步驟乃先進行必要之基礎補強灌漿施工，以增進建物基礎下方地層強度，之後進行反力成形注入施工，於地層中形成類似反力座功能之改良體，之後開始進行低壓扶正灌漿注入施工；以系爭房屋而言，於柱位周圍設置灌漿孔後，再以平均1.5m至2m間距設置一灌漿孔，對於須採扶正傾斜及抬昇為系爭房屋原有高程，大約共需設置30孔，若考慮沈陷情形而不影響建物使用情況下，僅以扶正及地層補強之方式，約共需設置14孔；另考量2個月扶正施工期間進行監測，以確認扶正作業完成及停止灌漿期間，並後續追蹤6個月之傾斜監測，以評估建物灌漿後是否趨於穩定；再考量建物扶正或頂昇施工時，需考慮進行管線保護、執行交通維持等情（以上均見外放之第3次報告第22、23、28、29頁）。衡諸該報告係本於鑑定人之專業智識、相關學理、經驗，並參酌透地雷達探測結果（見外放之第3次報告第6至9頁）、房屋傾斜、水準測量結果（見外放之第3次報告第10至12頁）、柱位傾斜及室內地坪傾斜測量結果（見外放之第3次報告第13至17頁）、臺北市建築工程施工損害鄰房鑑定手冊（下稱鑑定手冊，見本院卷一第401至450頁）、鑑定人自行詢價結果（見本院卷一第451至461頁）、當地工料行情等客觀標準，予以估算上開修繕項目、單位、數量、單價及複價等，堪認上述修復所需費用自屬可信，應予列計。

- ②被上訴人雖爭執系爭房屋地層結構問題與伊施工無關，不應由伊負擔地層改良費用等情，惟上開鑑定意見所採用壓力灌漿方法固可達到地層改良功效，然此屬達到扶正抬昇回復原

01 狀目的所必要、適當之工法（本件除扶正外，另有抬昇需
02 求，相關洗土工法、加載工法及側撐工法即無法採用，另千
03 斤頂工法及托底工法考量既有建築物結構型式及建物周圍空
04 間狹窄施工可行性，亦不建議採用，故本案原則採用壓力灌
05 漿工法，見外放之第3次報告第22頁），且將系爭房屋扶正
06 抬昇至原有垂直度及下陷量，均為回復其應有狀態而已，上
07 訴人並未於扶正抬昇過程中受有額外利益，自不應將該費用
08 予以剔除，被上訴人此部分所辯，非為有理。

09 ②就原有損壞加劇之修復費用277,886元部分：

10 查此部分費用乃鑑定人乙○○引用第2次報告所載部分損害
11 修復費用所列計，此觀該列表之備註欄係註記：「引用前次
12 鑑定報告項次…」等語即明（見外放之第3次鑑定報告L-5、
13 L-9、L-14頁）；而鑑定人乙○○就此證述：第3次報告所列
14 之「原有損壞加劇之修復費用」，係指系爭房屋原有損害若
15 於扶正時尚未修復，則應於扶正時同時修復，若原已有認列
16 建物原有損害修復費用，則無庸重覆計列修復費用，但非指
17 系爭房屋於施作上開扶正工程期間，因此致原有損害加劇之
18 修復費用（見原審卷二第200-1頁）；如果當事人有修好的
19 話，應該這部分的錢要給，因為有採扶正、頂昇工法的話，
20 就有可能原來的損壞再毀損1次，所以要另外再編1次錢，如
21 果最後沒有修，就沒有此部分的支出等語（見本院卷一第33
22 7頁）。由此以觀，第2次報告就系爭房屋之原有損害既已列
23 計必要之修復費用（此部分金額是否認列之理由詳如後
24 述），且上訴人並未陳明就系爭房屋之原有損害業已進行修
25 復工作，復未舉證證明系爭房屋於施作上開扶正抬昇工程期
26 間，有致原有損害加劇之具體情形，即無重覆計算之必要，
27 應予剔除。

28 ③就營業損失及搬遷費用部分：

29 第3次報告指出：鑑定標的物於扶正灌漿施工過程中，機具
30 設備需設置於1樓室內作業，造成1樓無法使用，對於2、3、
31 4樓則不受影響，故依照鑑定手冊編列營業損失及搬遷費用

(見外放之第3次報告第30、31頁)。經查：

①其中就租金部分，鑑定人乙○○乃依據系爭房屋公告現值，並參酌灌漿施工2個月、修復工期2個月，再加計2個月期間（共計6個月）所估算（見外放之第3次鑑定報告第31頁；惟系爭房屋之1樓部分，於101年12月20日起至102年12月20日期間有約定出租他人而收取每月46,000元租金之事實（見原審卷一第67至70頁），是於計算上訴人因施作扶正抬昇工程期間所生之營業損失時，自應以客觀實際情況為準，故以每月46,000元計算6個月後，此部分之租金損失應為276,000元（計算式：46,000元×6），而非鑑定意見所估列之216,289元。至於上訴人雖以103年4月1日至106年4月1日期間之租金每月5萬元為計算標準（見原審卷二第113至115頁），然常般公司於101年4月2日即已提存3,835,312元，業經上訴人全額受領（參不爭執事項(七)），斯時即可用以修繕房屋，自不能再以嗣後調整之租金數額予以計算修繕期間之租金損失，是上訴人此部分主張，並非可採。

②另就搬遷費用部分，因系爭房屋1樓為店鋪使用，並無堆放大量物品或特殊貴重物品，是鑑定人乙○○以一般情況估列，並參酌一般住宅條件之搬運費行情為300元/m²，及受影響範圍之樓地板面積為56.08m²後，估列搬遷費為33,648元（2次，含搬出及搬入，見外放之第3次報告第31頁），應屬可採。

④就扶正施工造成損害之修復費用部分：

①第3次報告指出：建物扶正施工時，為配合施工機具進出及運作，無可避免損壞其裝修或設施，包括：灌漿區域敲除地磚、出入口之強化玻璃落地窗（180公分×265公分）拆除毀損須重構及安裝；另浴廁位置處下方之化糞池，在扶正灌漿的壓力造成構件變形受損而失去功能，故在扶正工作完成後必須敲除浴廁地板及基礎版後重做化糞池等語（見外放之第3次報告第29頁），並因此估列費用合計428,560元。

②惟該修復費用中物料零件部分既係以新品更換舊品，則應扣

01 除折舊後計算其損害。依行政院所頒固定資產耐用年數表及
02 固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備之耐用年數為10年
03 （見原審卷二第94頁），依定率遞減法每年折舊1000分之20
04 6（見前審卷一第226頁），並以1年為計算單位，其使用期
05 間未滿1年者，按實際使用之數相當於全年之比例計算之，
06 不滿1月者，以1月計算之，且採用定率遞減法者，其最後1
07 年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成
08 本原額之10分之9。經查：

09 (甲)上訴人係於90年3月19日登記為系爭房屋之所有權人（見原
10 審卷二第124頁），依其表明係於93年7月間重新修繕裝潢，
11 其中有重新鋪設花崗岩地磚之工項（見前審卷一第28、42至
12 44頁），則於上訴人於100年4月間發現鄰損爭議時（見原審
13 卷二第180頁），其使用年數應為6年10月；而就其中物料零
14 件與工資應如何區分之問題，參考鑑定手冊中關於地坪鋪設
15 進口大理石之工資單價為810元（見本院卷一第519頁），工
16 項接近，應可援引為本項計算依據，則依下表逐一系列計並扣
17 除折舊後，就鋪設花崗岩地坪部分之費用合計應為96,226元
18 （元以下四捨五入，以下均同）。至於被上訴人固提出立臨
19 石材有限公司（下稱立臨公司）報價單（見本院卷二第95、
20 97頁），主張施作「芭拉大花」品名之大理石地坪連工帶料
21 僅每平方米2,395元而已，該報告估價過高等情，惟據立臨
22 公司實際負責人即證人甲○○證稱：該報價單是常殷公司聯
23 絡人陳暉鵬打電話至伊公司詢問石材的價格，伊並未看過鑑
24 定報告估算表的石材樣本，不能確認伊報價的石材規格與該
25 估算表的是否相同，花崗岩種類非常多，伊公司也有作每平
26 方米單價4,800元的花崗岩等語（見本院卷二第120、122
27 頁），足見立臨公司於出具報價單前，並未親自至系爭房屋
28 現場觀看原鋪設花崗岩之種類規格，且無法確認該報價單所
29 提及之石材規格是否與鑑定報告一致，是該報價單所估列之
30 石材種類規格與系爭房屋原所鋪設之地坪花崗岩用料未必相
31 同，自難作為評估本件修復費用之依據；且據大地技師公會

補充函覆表示：「地坪鋪設花崗岩地磚」項目單價每平方公尺「4,800元」，係現場丈量原地磚尺寸90cm×110cm，為大尺寸且非制式固定尺寸，需訂做裁切，並且尺寸大地磚對應厚度變厚，其相關材質、切工、搬運費較高，依照當時木工包工現場估價為「4,800元」等語（見本院卷二第153頁），衡情乃鑑定人乙○○到場實際了解系爭房屋原鋪設之花崗岩地坪規格後所為之估列決定，自應較上開立臨公司報價單為可採，從而被上訴人此部分所辯，非為有理。

	單位	數量	單價	本院認定結果
花崗岩地坪 敲除	m ²	44	350	15,400元 (工資、無須折舊)
地坪鋪設花 崗岩地磚	m ²	44	4800	單價其中810元為工資、其餘3,990元為零件物料。 則零件物料費用175,560元 (3990×44)扣除折舊後之修復費用估定為36,438元（詳如後附件一計算式），加計工資35,640元(810×44)後，此項總和為72,078元。
稅捐及管理 費	10%			8,748元 (15,400元+72,078元)× 10%
小計				96,226元

(乙)就系爭房屋出入口落地窗及化糞池部分，上訴人並未舉證伊登記為系爭房屋所有權人後有何重新裝設新品之事實，則直至發生本件鄰損爭議時，其實際使用年數均已逾10年之耐用年數，則依下表逐一系列計並扣除折舊後，就落地窗重做部分之費用應為1,650元、就化糞池重做部分之費用應為103,400元：

01

	單位	數量	單價	本院認定結果
強化玻璃落地窗重做	式	1	15,000元	1,500元 (15,000元×1/10)
稅捐及管理費	10%			150元 (1,500元×10%)
小計				1,650元

02

	單位	數量	單價	本院認定結果
場鑄鋼筋混凝土化糞池	座	1	6萬元	6千元 (6萬元×1/10)
其餘配管、勞務支出			88,000元	88,000元 (工資、無須折舊)
稅捐及管理費	10%			9,400元 (6千元+88,000元)×10%
小計				103,400元

03 ③綜上，就扶正施工造成損害之修復費用部分，可列計之金額
 04 應為201,276元（計算式：96,226元+1,650元+103,400
 05 元）。

06 ⑤就修復補強設計監造費用部分：

07 經查，大地技師公會就此係以「扶正及地層補強施工費用2,
 08 572,818元、監測系統費用270,380元、扶正施工造成損害之
 09 修復費用428,560元、管線保護及交通維持費用132,000元、
 10 原有損壞加劇之修復費用277,886元之總金額合計為3,681,6
 11 44元」計算6.7%後，再加計10%稅捐及管理費，其金額即
 12 為271,337元（見外放之第3次報告第L-12頁、本院卷二第15
 13 3至155頁）。惟查，其中扶正施工造成損害之修復費用應調
 14 整為201,276元，另原有損壞加劇之修復費用277,886元應全

部剔除等情，業如前述，則修復補強設計監造費用應隨之調整為234,106元《計算式：〈（扶正及地層補強施工費用2,572,818元＋監測系統費用270,380元＋扶正施工造成損害之修復費用201,276元＋管線保護及交通維持費用132,000元） $\times 6.7\%$ 〉 $\times 1.1$ 》。

⑥準此，以採行「方式三」之工法而修復系爭房屋傾斜、沈陷之損害，所需之費用合計應為3,720,228元（詳如附表一「本院認定之金額」欄所示）

(4)另參以系爭房屋原始結構為磚造3層樓房（見本院卷二第359至361頁），現為4樓結構（見外放之第3次報告第6頁），顯已有增建加重負擔之情；而系爭房屋於系爭工程施工前原即已向左傾斜（見原審卷一第22頁），經比對主結構體牆柱角3個傾斜觀測點（即第1次報告附件四測量成果表，見原審卷一第39至43頁），其中垂直測量點號T8、T9、T10之傾斜率增量依序各為1/973、-1/841、1/168（見原審卷一第22頁），可見系爭房屋於系爭工程施作後，其垂直測點之傾斜量互有增減，堪認系爭房屋自系爭工程施作後所呈現之傾斜程度，尚非全因系爭工程施作不當所造成，而與系爭房屋自身原因亦有關聯。爰審酌系爭房屋有違法搭蓋4樓違建之客觀情狀，致加重房屋承重負擔，且於系爭工程施工前即有傾斜情事，可見系爭房屋現有傾斜量並非全因系爭工程所造成，上訴人既為系爭房屋之所有權人，就系爭房屋傾斜結果自應負與有過失責任；又系爭房屋其中2個測量點（即T8、T10）固因系爭工程施作而有傾斜量各增加1/973、1/168之情形，但另1個測量點（即T9）之原有傾斜量，反因系爭工程施作而有減少1/841之情事存在（見原審卷一第22頁），足證系爭房屋目前測量點T8、T10傾斜結果，固係因上訴人與被上訴人各自原因所共同造成結果（上訴人部分為違建加蓋、被上訴人部分為施工不慎），但其中T9測量點之傾斜結果則與系爭工程之施作應完全無涉，該部分之傾斜扶正費用理應由上訴人自行負擔，而不應責由被上訴人負擔。又系爭

01 房屋因修復傾斜及沈陷所需之施工費用，乃就整體一致性評
02 估，並未區分各傾斜角落之扶正費用等情，業經鑑定人宋銘
03 峰於原審證述綦詳（見原審卷二第202頁），核與一般建物
04 傾斜回復費用，係就建物整體評估，難以區分各傾斜角落施
05 工費用之交易常情大致相符。基上，本院認為上訴人就系爭
06 房屋其中測量點T9之傾斜率扶正費用應自負其責，另就其中
07 測量點T8、T10之傾斜結果，則應按原因比例分攤扶正費
08 用，故綜合上情，應由上訴人與常殷公司、誠鑫公司按各自
09 比例即1/5、2/5、2/5分攤上述傾斜沈陷回復費用，方屬合
10 理，是以此計算，上訴人應分攤上述傾斜沈陷回復費用其中
11 之744,046元（計算式：3,720,228元 $\times$ 0.2），則上訴人請求
12 被上訴人賠償傾斜沈陷回復費用其中之2,976,182元部分
13 （計算式：3,720,228元－744,046元），即屬可採，逾此部
14 分之主張，則無可取。

15 **3.關於系爭房屋之裂損所需修復費用部分：**

16 (1)本件經北市結構技師公會於100年5月30日第1次現場會勘，
17 結果認系爭房屋之結構體因系爭工程工地開挖之影響，建議
18 其中牆粉刷層龜裂部分重新批土、油漆粉刷，梁、柱、版裂
19 縫寬度大於0.3公釐以上，以環氧樹脂灌注，再以原飾面材
20 料復原，磁磚、面磚破損及裂紋，以可達獨立區塊整面打除
21 重作，其餘如門窗變形、電鎖接觸不良等受損情況，應修復
22 至原狀等情（見原審卷一第13至45頁之第1次報告）；復於1
23 00年12月14日第2次現場會勘，經比對第1次報告，系爭房屋
24 之傾斜率變化甚微，另檢視樑柱等結構並無新增裂縫產生，
25 僅1樓樓梯側有新增滲水現象，故重估工程修復補償費用計
26 1,761,748元（未扣除原有損害及折舊）、非工程補償費用
27 計115,908元（見原審卷一第46至65頁之第2次報告，估列總
28 表為原審卷一第65頁）（詳如附表二「報告書之金額」欄所
29 示）。

30 (2)就工程性修補費用方面，經查：

31 ①就附表二編號13「建築物基礎加固」費用部分：

上訴人就此已表明可列為前揭扶正抬昇費用，故同意予以扣除等語（見本院卷二第42、340頁），故無列計之必要。

②就附表二編號6「不銹鋼大門變形修整」、編號7「電動不銹鋼大門變形修整」、編號9「天花板變形修復」、編號11「210kg/cm混凝土」、編號16「滲漏水修復」費用部分：

被上訴人就此表明無意見等語（見本院卷二第242、243頁），自應予列計。

③就附表二編號5「牆洗石子污損清洗」、編號8「玻璃門變形修整」、編號10「鐵窗變形修整」、編號12「巷道管線、馬達等復原」、編號15「打除鋼筋混凝土」費用部分：

①被上訴人已清洗牆面回復原狀，並有前後對照之照片供參（見本院卷二第313頁），編號5應予剔除；且前揭扶正抬昇費用中已有編列系爭房屋出入口落地窗之費用，編號8自屬重複估列；又上訴人於另案拆屋還地事件自承被上訴人有在原位置修復鐵窗等語（見本院卷一第61頁），而觀諸卷附外放之第1次報告僅有1紙「鐵窗鋼管及底鈑變形」之照片（見外放之第1次報告附5-5頁），則上訴人上開提及之鐵窗，即應為報告內所指變形之鐵窗，是上訴人主張被上訴人前次僅修整室內鐵窗云云（見本院卷二第340頁），應無可採，編號10亦應予剔除。

②編號12部分，上訴人復於另案拆屋還地事件陳明被上訴人有施作抽水馬達等語（見本院卷一第61頁），另有復原後之現場照片可稽（見本院卷一第629頁），應予剔除；再編號15部分，被上訴人表示業已打除修復（見本院卷一第631頁），上訴人復未具體說明被上訴人此部分之施作內容有何疑義，僅以「鑑定人認定有必要」為由而主張（見本院卷二第341頁），自無理由。

④就編號2「室外鋼管鷹架」、編號14「梁柱裂縫EPOXY填補」費用部分：

搭設鷹架及裂縫填補均為修繕系爭房屋裂損問題所必要之方法，此部分亦非以新品更換舊品，並無折舊問題，應予以列

計。

⑤就編號1「牆貼二丁掛磁磚」、編號3「平頂及牆水泥漆（一底二度）」、編號4「牆貼磁磚」費用部分：

①被上訴人辯稱外牆磁磚僅4塊損壞、屋內磁磚則僅有16塊裂紋，估算表所估列之修復面積與實情不符。惟第1次報告業已記載：「磁磚、面磚破損及裂紋，以可達獨立區塊整面打除重作」等語（見原審卷一第23頁），足見鑑定人黃漢林已就系爭房屋具體受損情況，評估已達整個牆面磁磚打除重作之必要，且磁磚裂損情況有時甚為細微，尚難全以照片一一呈現於報告內，仍應以鑑定人黃漢林現場所見之評估結果為可信，是被上訴人僅以第1次報告內所附之磁磚照片數量，辯稱僅修復如照片數量所示之牆面磁磚即可云云，非為可採。

②該等修復費用中之物料零件部分既係以新品更換舊品，則應扣除折舊後計算其損害。依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備之耐用年數為10年（見原審卷二第94頁），依定率遞減法每年折舊1000分之206（見前審卷一第226頁），並以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計算之，且採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之10分之9。而上訴人並未舉證伊購入系爭房屋後，就此有何重新裝設新品之事實，則直至發生本件鄰損爭議時，其實際使用年數均已逾10年之耐用年數，則依下表逐一列計並扣除折舊後，就牆貼二丁掛磁磚部分之費用應為358,005元、就平頂及牆水泥漆（一底二度）部分之費用應為70,282元、就牆貼磁磚部分之費用應為60,834元：

	單位	數量	單價	本院認定結果
牆貼二丁掛磁磚	m ²	284.9	1,685元	單價其中1,209元為工資、其餘476元為零件物

				料（見本院卷一第507頁）。 則零件物料費用135,612元（ 284.9×476 ）扣除折舊後之修復費用估定為13,561元（ $135,612 \times /10$ ），加計工資344,444元（ 284.9×1209 ）後，此項總和為358,005元。
平頂及牆水泥漆（一底二度）	m ²	553.40	190元	單價其中120元為工資、其餘70元為零件物料（見本院卷一第547頁）。 則零件物料費用38,738元（ 553.40×70 ）扣除折舊後之修復費用估定為3,874元（ $38,738 \times /10$ ），加計工資66,408元（ 553.40×120 ）後，此項總和為70,282元。
牆貼磁磚	m ²	69.09	1,290元	單價其中835元為工資、其餘455元為零件物料（見本院卷一第511頁）。 則零件物料費用31,436元（ 69.09×455 ）扣除折舊後之修復費用估定為3,144元（ $31436 \times /10$ ），加計工資57,690元

				(69.09×835)後，此項總和為60,834元。
--	--	--	--	----------------------------

⑥綜上，就附表二編號1至16工程性修補費用方面應予認列之金額總和應為729,709元（詳如附表二「本院認定之金額」欄所示）。

(3)就工程性修補費用之其他雜項方面：

①第2次報告所估列之「其他（未列及雜項）」部分，並未具體指明支出項目、範圍或明細，應予剔除。

②「本次鄰損鑑定費」實為常殷公司所支付，此觀100年5月5日施工損鄰會勘記錄上記載：「鑑定費用由建商支付」即明（見原審卷一第30頁），復為兩造所不爭執（參不爭執事項六），自非屬上訴人之損害，應予剔除。

③「定期傾斜測量」、「補強設計監造費」部分：前述扶正抬昇費用部分已有編列監測系統費用270,380元、修復補強設計監造費用271,337元（參附表一編號2、3），此為重複估列，應予剔除。

④「4%廢料清理及運什費」、「10%稅捐及管理費」部分：

此部分因附表二編號1至16項損害項目及金額之認列已調整為729,709元，故廢料清理及運什費應隨之調整為29,188元（計算式：729,709元×4%）、稅捐及管理費調整為72,971元（計算式：729,709元×10%）。

(4)準此，工程性修補費用於加計廢料清理及運什費、稅捐及管理費後，合計應為831,868元（計算式：729,709元+29,188元+72,971元）。

(5)就非工程性補償費用方面：

查北市結構技師公會表示第1、2份報告內所估列之「非工程性補償費用」115,908元，係為建物傾斜受損造成其使用不便及價值折損之補償（見原審卷一第109、110頁），是該費用顯非修復性質甚明。而上訴人於計算其主張之系爭房屋裂損修復費用時，乃自行將此部分金額扣除未予計入（見本院卷

二第334、341頁），是此部分金額自應予剔除。

(6)綜上，系爭房屋之裂損所需修復費用合計應為831,868元（詳如附表二「本院認定之金額」欄所示）。

4.由上可知，系爭房屋之裂損所需修復費用為831,868元，加計扶正及抬昇所需之2,976,182元後，合計裂損及扶正抬昇之所需修復費用應為3,808,050元。

(四)被上訴人以常殷公司於101年4月2日依第2次報告結果及北市損鄰爭議處理規則第5條第1項第3款規定所提存之3,835,312元（第2次報告估列補償費用1,761,748元、115,908元之2倍，再加上鑑定費8萬元，合計即為3,835,312元），與上訴人之本件請求予以抵銷，是否有理？

被上訴人辯稱常殷公司前曾依北市損鄰爭議處理規則第5條第1項第3款規定辦理提存3,835,312元，上訴人業經全額受領，自得與本件應賠償之金額予以抵銷；上訴人則主張該規定為「無條件提存」，為法規特殊規定，不得用以扣抵伊之本件請求等情。經查，被上訴人係依北市損鄰爭議處理規則第5條第1項第3款規定辦理提存（見原審卷一第66頁），此乃行政機關就核發使用執照過程所為之行政程序規定，且該規則已明定若損鄰事件雙方無法達成協議者，建方得依鑑定機構鑑估受損房屋修復賠償費用之2倍金額，以受損戶名義無條件提存於法院，陳報都發局註銷列管，由「受損戶循法律途徑解決」等語，益徵上開行政規定要求之提存顯僅係行政核發使用執照之權宜措施，係為避免鄰損事件之被害人求償無門，然因實際損害數額往往一時難以精確估算，遂要求起造人應依該程序所制訂之基準先行辦理提存，顯無使受損戶終局、確定取得全部提存金之意思甚明；常殷公司為取得使用執照而依上開規定辦理提存，如受損房屋之損害經法院確定應賠償之數額後，就該應賠償之數額，上訴人固係有權領取，並非不當得利，惟就超過部分，上訴人既無請求被上訴人賠償損害之權利，則辦理提存之常殷公司自應有請求返還之權利。準此以觀，被上訴人以該提存金3,83

01 5,312元抵扣上訴人本件得請求被上訴人賠償之3,808,050
02 元，即有理由，則抵扣後已無餘額，是上訴人請求被上訴人
03 應連帶賠償4,190,074元，自無理由，應予駁回。

04 (五)上訴人雖又主張：依臺灣省土木技師公會鑑定手冊建議之利
05 潤、稅捐及管理費用應按工程費用15%計算，且修復補強設
06 計監造費用應按工程費用8%計算（見本院前審卷二第425至
07 429頁），但第3次報告僅分別以10%、6.7%計算，其編列
08 金額顯有不足；且均應考量109年度物價及工資水準予以比
09 例調整等情（見本院卷二第7至8頁）。惟查，上開鑑定手冊
10 內載之費用比例，僅係提供參考標準供鑑定人酌定而已，核
11 無當然拘束鑑定人之意，鑑定人仍應憑其智識及工程經驗，
12 衡平酌定合乎工程實務之費用比例範圍，非能逕憑上開鑑定
13 手冊建議之費用比例，即謂被上訴人應全數賠償之。又常殷
14 公司於101年4月2日即已提存3,835,312元，業經上訴人全額
15 受領（參不爭執事項七），斯時即可用以修繕房屋（系爭房
16 屋扶正抬昇費用2,976,182元、裂損修復費用831,868元，兩
17 者合計3,808,050元，尚未超逾該提存金3,835,312元），自
18 不能再以嗣後調整之物價情況予以計算修補費用，是上訴人
19 此部分主張，並非可採。

20 五、綜上所陳，上訴人依民法第184條第2項、第185條第1項前段
21 之規定，請求被上訴人應連帶給付4,190,074元，及其中300
22 萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,190,074元自原審民
23 事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。從而原審就上開不
25 應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法自無不合，上訴意
26 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
27 回上訴。

28 六、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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、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 111 年 5 月 31 日
民事第十四庭

審判長法官 蔡和憲

法官 周群翔

法官 周珮琦

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項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 111 年 5 月 31 日
書記官 強梅芳

附表一：第3次報告「方式三」估算表

編號	費用名稱	報告書之金額	本院認定之金額
1	扶正及地層補強施工費用	2,572,818元	列計2,572,818元
2	監測系統費用	270,380元	列計270,380元
3	修復補強設計監造費用	271,337元	列計234,106元
4	扶正施工造成損害之修復費用	428,560元	列計201,276元
5	管線保護及交通維持費用	132,000元	列計132,000元
6	原有損壞加劇之修復費用	277,886元	（全額剔除）
7	營業損失	216,289元	列計276,000元

(續上頁)

01

8	搬遷費用	33,648元	列計33,648元
小計		4,202,918元	3,720,228元

02

附表二：第2次報告「修復費用」估算表

03

編號	費用名稱	報告書之金額	本院認定之金額
1	牆貼二丁掛磁磚	480,057元	列計358,005元
2	室外鋼管鷹架	174,960元	列計174,960元
3	平頂及牆水泥漆 (一底二度)	105,146元	列計70,282元
4	牆貼磁磚	89,126元	列計60,834元
5	牆洗石子污損清洗	32,051元	(全額剔除)
6	不銹鋼大門變形修整	9千元	列計9千元
7	電動不銹鋼鐵捲門 變形修整	15,400元	列計15,400元
8	玻璃門變形修整	3千元	(全額剔除)
9	天花板變形修整	6,300元	列計6,300元
10	鐵窗變形修整	6千元	(全額剔除)
11	210kg/cm混凝土	21,928元	列計21,928元
12	巷道管線、馬達等 復原	8萬元	(全額剔除)
13	建築物基礎加固	20萬元	(全額剔除)
14	梁柱裂縫EPOXY填 補	4千元	列計4千元
15	打除鋼筋混凝土	34,320元	(全額剔除)
16	滲漏水修復	9千元	列計9千元
	以上合計	1,270,288元	729,709元

其他	未列及雜項	75,438元	(全額剔除)
	廢料清理及運什費	50,292元	列計29,188元
	稅捐及管理費	125,730元	列計72,971元
	本次鄰損鑑定費	8萬元	(全額剔除)
	定期傾斜測量	6萬元	(全額剔除)
	補強設計監造費	10萬元	(全額剔除)
	以上為工程性修復 補償費用	1,761,748元	831,868元 (729,709元+29,188元+72,971元)
	非工程性補償費用	115,908元	(全額剔除)
	全部合計	1,877,656元	831,868元

02 附件一：花崗岩物料零件費用折舊計算：

03 折舊時間 金額

04 第1年折舊值 $175,560 \times 0.206 = 36,165$

05 第1年折舊後價值 $175,560 - 36,165 = 139,395$

06 第2年折舊值 $139,395 \times 0.206 = 28,715$

07 第2年折舊後價值 $139,395 - 28,715 = 110,680$

08 第3年折舊值 $110,680 \times 0.206 = 22,800$

09 第3年折舊後價值 $110,680 - 22,800 = 87,880$

10 第4年折舊值 $87,880 \times 0.206 = 18,103$

11 第4年折舊後價值 $87,880 - 18,103 = 69,777$

12 第5年折舊值 $69,777 \times 0.206 = 14,374$

13 第5年折舊後價值 $69,777 - 14,374 = 55,403$

14 第6年折舊值 $55,403 \times 0.206 = 11,413$

01	第6年折舊後價值	$55,403 - 11,413 = 43,990$
02	第7年折舊值	$43,990 \times 0.206 \times (10/12) = 7,552$
03	第7年折舊後價值	$43,990 - 7,552 = 36,438$