

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第227號

上訴人 詹鎮維

訴訟代理人 楊沛生律師

上訴人 大家營造股份有限公司

法定代理人 卓家雄

訴訟代理人 翁偉傑律師

上訴人 上仁開發建設股份有限公司

法定代理人 蘇文良

訴訟代理人 黃昭仁律師

複代理人 王郁晶律師

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號判決各自提起上訴，上訴人詹鎮維並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決（除確定部分外）關於（一）駁回詹鎮維後開第二項之訴部分，（二）命大家營造股份有限公司及上仁開發建設股份有限公司連帶給付逾壹拾萬肆仟陸佰伍拾陸元本息部分，及該部分假執行之宣告；暨各該部分訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

二、上開（一）廢棄部分，大家營造股份有限公司及上仁開發建設股份有限公司應連帶給付詹鎮維新臺幣肆佰壹拾參萬陸仟玖佰零壹元，及自民國一〇五年十一月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、上開廢棄（二）部分，詹鎮維在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、大家營造股份有限公司及上仁開發建設股份有限公司其餘上訴駁回。

五、大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司應再連帶給付詹鎮維新臺幣參萬肆仟玖佰伍拾伍元，及自民國一〇

九年九月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

六、詹鎮維其餘追加之訴駁回。

七、除確定部分外之第一、二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用，由詹鎮維負擔二十分之一，餘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。

八、本判決第二、五項所命給付，於詹鎮維以新臺幣壹佰肆拾萬元供擔保後，得為假執行。但大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司如以新臺幣肆佰壹拾柒萬壹仟捌佰伍拾陸元為詹鎮維預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人詹鎮維於原審主張對造上訴人大家營造股份有限公司、上仁開發建設股份有限公司（下分稱大家公司、上仁公司，合稱大家等公司）施作工程發生鄰損，致其所有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上門牌號碼為同區○○街000巷0號房屋（即同段00000建號2層建物及未辦保存登記之3樓增建物，下合稱系爭房屋）受有修復工程費新臺幣（下同）129萬6,351元、租屋及搬遷費41萬0,992元、交易價值減損369萬7,500元之損害，依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1、2項、第191條之3規定，請求大家等公司連帶給付539萬7,844元本息；嗣上訴後，在本院前審擴張交易價值減損之請求金額至440萬4,028元（即除原審主張369萬7,500元交易價值減損，及挪用原審請求修復工程費中之地盤灌漿費用43萬9,401元外，另追加請求大家等公司再連帶給付26萬7,127元，詳如附表一所示），及減縮原審主張之法定遲延利息起算日為民國105年11月22日，而為擴張及減縮應受判決事項聲明（見本院前審卷二第292、293頁），並追加依同法第191條第1項規定為請求權基礎（見本院前審卷一第181-182頁），核其請求之基礎事實均為系爭房屋因鄰損發生損害之事實，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2、3款規定，均應予准許。又詹鎮維請

01 求修復工程費損害（除如附表二項次一「1F修復工程費」之
02 項次22、36.〈下合稱系爭項次〉修繕費10萬7,627元外）、
03 租屋及搬遷費部分，業已確定，故本院審理範圍為系爭項次
04 之修繕費10萬7,627元及交易價值減損440萬4,028元，先予
05 敘明。

06 二、詹鎮維主張：伊所有系爭房屋因鄰地於103年間興建地上9
07 層、地下2層建物（下稱畫琚大樓）新建工程（下稱系爭工
08 程）於開挖施工時，造成土壤擾動、流失，致系爭房屋傾斜
09 而危及結構體安全，與地坪下陷，門口及室內地板、頂板、
10 牆壁龜裂現象增大、裂縫增加等損壞（下稱系爭鄰損）。上
11 仁公司為起造人，乃土地、建築物之利用人，大家公司為承
12 作人，乃上仁公司之代理人或使用人，其2人均負有防免損
13 害鄰地地基或建築物之義務，竟於施行挖土工程時，未視需
14 要作防護傾斜或倒壞之措施，違反建築法第69條、建築技術
15 規則建築構造編第62條規定，致生系爭鄰損，伊因而受有系
16 爭項次之修繕費10萬7,627元及交易價值減損440萬4,028元
17 之損害等情，爰擇一依民法第184條第1項前段、第2項、第
18 185條第1、2項、第191條之3規定，並追加依同法第191條第
19 1項規定，請求大家等公司連帶給付424萬4,528元【計算
20 式：詹鎮維上訴範圍413萬6,901元＋大家公司等上訴範圍10
21 萬7627元＝424萬4,528元】，及自105年11月22日起至清償
22 日止，按週年利率5%計算之利息。並追加請求大家等公司
23 再連帶給付26萬7,127元，及自民事準備續四狀繕本送達翌
24 日（即109年9月17日）起至清償日止，按週年利率5%計算
25 之利息。

26 三、大家公司則以：伊於105年11月16日就已修繕及三樓增建物
27 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
28 頂，並簽訂和解書（下稱105年和解書），且系爭項次係施
29 工前即存在之損壞，歷經風吹雨打而擴大範圍，自不得再為
30 請求，是系爭項次之修繕費10萬7,627元，應予剔除。另伊
31 按設計人陳聖中建築師事務所之設計施工，並於鄰損發生後

01 施作低壓灌漿補強改善地質；系爭房屋之傾斜率於施工前後
02 雖有差異，但無嚴重變化，詹鎮維不能證明施工後有下陷情
03 形，且經3次鑑定均未發現有明顯損及結構之裂縫，於正常
04 使用下安全無虞，交易價值並未減損。況系爭房屋之屋齡逾
05 40年，原為二層加強磚造建物，二樓頂棚為鋼架，內部僅以
06 木板隔間，詹鎮維陸續擴建二樓，並改以磚牆隔間、以水泥
07 為天花板，更違法於頂樓加蓋磚造三樓增建物，增加一倍以
08 上重量，多次遭臺北市工務局強制拆除仍不斷重建，就鄰損
09 與有過失，應負50%責任等語。上仁公司則以：伊為系爭工
10 程之定作人，非建築法第69條之規範對象，且發包前即委請
11 訴外人智全工程技術顧問有限公司於建築基地進行地質鑽探
12 及取樣，出具地基調查報告書，作為結構設計之資訊，並設
13 置改良樁、微型樁，加強監視系統之觀測系統數量及頻率，
14 掌控擋土措施及鄰房傾斜、沉陷之變化，以隨時採取應變措
15 施，自無過失，無庸負賠償責任等語，資為抗辯。

16 四、原審判決（除確定部分外）大家等公司應連帶給付詹鎮維系
17 爭項次修繕費用10萬7,627元本息，駁回詹鎮維關於交易價
18 值減損（含前述地盤灌漿費用挪用變更部分）之請求，詹鎮
19 維就其敗訴部分提起上訴，並為訴之追加，其上訴及追加聲
20 明為：(一)原判決關於駁回詹鎮維後開之訴部分廢棄。(二)上開
21 廢棄部分，大家等公司應再連帶給付詹鎮維413萬6,901元，
22 及自105年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。(三)（追加）大家等公司應連帶給付詹鎮維26萬7,127
24 元，及自民事準備續四狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
25 年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。大
26 家等公司除聲明求為判決駁回詹鎮維之上訴及追加之訴外，
27 並為上訴聲明：(一)原判決關於命大家等公司連帶給付詹鎮維
28 10萬7,627元本息部分廢棄。(二)上開廢棄部分，詹鎮維在第
29 一審之訴及假執行之聲請均駁回。詹鎮維則為答辯聲明：上
30 訴駁回。

31 五、經查，上仁公司於100年11月間分別與坐落臺北市○○區

○○段0小段000、000、000、000、000-0地號土地（下合稱建築基地）所有人即訴外人潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、鐘婉珣、蒲宥綺簽訂合作興建房屋契約書，合作在建築基地上興建畫琚大樓，其等並於101年6月6日與原審共同被告臺億建築經理股份有限公司、訴外人第一商業銀行士林分行共同簽訂起造人委託契約書，約定將完工後之畫琚大樓信託與臺億公司，先由上仁公司提供全數開發資金，在系爭基地興建房屋，並自任起造人向臺北市政府都市發展局申請建造執照，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」，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；詹鎮維於102年9月30日取得系爭房屋之所有權，其父即訴外人詹田於103年6月19日以北投尊賢郵局第59號存證信函向臺北市政府都市發展局陳情建築基地施工造成鄰損，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日全數給付之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第377-378頁），並有建物所有權狀、建物第二類謄本、建造執照、臺北市政府都市發展局函暨鄰損會勘紀錄及照片、105年和解書、臺北市建築管理工程處會勘紀錄表、使用執照申請書、使用執照、變更起造人申報書、起造人委託契約書、新建工程合約書、匯款憑證、第59號存證信函為證（見原審卷一第9-11、17-20、46頁，卷二第87-89頁，本院前審卷一第141、155-164、343-356頁，本院前審卷三第401頁，本院前審卷四第53-57頁），堪信為真實。詹鎮維主張系爭房屋因系爭工程施工不當受有系爭修繕費10萬7,627元及交易價值減損440萬4,028元之損害等語，為大家公司等所否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執判斷如下：

(一)上仁公司於申請畫琚大樓建造執照前，於101年間委託臺灣省土木技師公會就建築基地之鄰房現況進行勘查，作成鄰房現況鑑定報告書（下稱101年現況報告書），認定系爭房屋屋況良好，結構體傾斜，傾斜率為1/157，地坪裂縫、牆面裂縫、滲水、油漆剝落、平頂油漆剝落（見101年現況報告書第2、6-2、6-3頁之現況概述、S5傾斜測量示意圖、鑑定標的物傾斜測量示意圖，及附件七-17）。發生鄰損後，大家公司委託該公會鑑定包含系爭房屋在內之受損戶鄰損情形，作成104年12月1日鑑定報告書（下稱104年鄰損報告書），認定：經比對101年現況報告書，標的物結構體（指受損戶）之裂縫損害現象確有增加，再經比對測量結果，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，傾斜率為1/147，標的物受到工地施工影響，標的物結構體主要梁柱無明顯受損（見104年鄰損報告書第4-5頁之結論及建議）。大家公司再委請該公會進行受損戶之垂直測量，鑑定結構物傾斜情形，並作成105年12月29日鑑定報告書（下稱105年鑑定報告書），顯示受損戶結構物傾斜率有輕微變化（見原審卷一第100-101、105-106頁，本院前審卷三第307頁）。原審復囑託臺北市建築師公會，就系爭房屋於建築基地施工期間，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、傾斜等損壞再為鑑定，經該公會於106年12月28日出具鑑定報告書（下稱106年鑑定報告書），及於107年6月19日出具補充說明及鑑定報告書（下稱107年補充報告書），認系爭房屋確有如附表二所示之損壞現象（見106年鑑定報告第5-10、12-16頁及附件三之一樓平面示意圖照片編號22說明，107年補充報告書第4-13頁及附件三之一樓平面示意圖、照片編號13、14說明）。綜合上開鑑定報告，可知系爭房屋在建築基地施工前固有結構體傾斜，地坪裂縫、牆面裂縫、滲水、油漆剝落、平頂油漆剝落等現象，然屋況

良好，惟因建築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，加上系爭房屋為淺式基礎及屋齡高達43年等因素，致系爭房屋於104年8月14日晝琚大樓之樓板完成時，發生結構體反向傾斜、輕微沉陷，並致原有龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增加情形，但無結構安全之虞。大家公司為系爭工程之承造人，其施作過程未綜合考量各該因素，仍採深挖式施工，致系爭房屋受有上開損壞，違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條規定，應依民法第184條第2項規定，對詹鎮維負損害賠償責任。而上仁公司與建築基地所有人簽訂合建契約，出資興建房屋，並自任起造人，將系爭工程交由大家公司承攬，上仁公司為建築物所有人，就建築基地有正當使用權源，即為土地利用人，依民法第800條之1規定，負有同法第794條所定之防免義務，系爭工程既致系爭房屋發生上述損壞，亦應依民法第184條第2項規定負賠償責任。大家公司及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項規定對詹鎮維負連帶賠償責任。

(二)詹鎮維主張受有系爭項次之修繕費10萬7,627元之損害，為大家等公司所否認，並辯稱系爭項次係施工前即存在之損壞，且大家公司已依105年和解書約定給付修繕費云云。查：

1.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），先予敘明。次查如附表二項次一「1F修復工程費」之項次22.位於一樓臥室之牆面，為兩造所不爭執（見本院卷第377頁），於101年末見濕滲或油漆剝落，於105年牆面方見滲水痕跡（見101年現況報告書附件七-17之照片說明表、拍照示意圖、照片編號4，105年修復鑑定書第58、63頁之示意圖、照片

01 標號15，106年鑑定報告書附件三之一樓平面示意圖、照
02 片標號22），顯見項次22.之損壞於103年系爭工程開工前
03 尚未產生。又如附表二項次一「1F修復工程費」之項次36.
04 位於一樓外牆，為兩造所不爭執（見本院卷第377頁），
05 於101年雖有平頂油漆剝落現象，但未有裂縫現象，於104
06 年牆面出現裂縫，於105年磨石子地坪出現裂縫、柱磁磚
07 脫落等現象（見101年現況報告書附件七-17之照片說明
08 表、拍照示意圖、照片編號22，104年鑑定報告書第183-
09 185頁之說明表、示意圖、照片編號1、2，105年修復鑑定
10 書第58-60頁之示意圖、照片標號1、5，107年補充報告書
11 之平面示意圖、照片編號14、15），可知項次36.之損壞於
12 系爭工程開工前並未發生。故大家等公司辯稱系爭項次之
13 損壞於系爭工程施工前即已存在云云，不足為採。

14 2. 詹鎮維與大家公司於105年11月16日簽訂之105年和解書前
15 言記載：「…因乙方（即大家公司）施工造成甲方（即詹
16 鎮維）房屋…屋頂鐵皮有損壞之情事，經雙方一同會勘損
17 壞更換區域及位置，並確認修繕內容。」、第1條約定：
18 「甲乙雙方依據臺北長安郵局存證號碼001896號內容執行
19 之，由乙方負責修繕（修繕內容經雙方確認無誤），達成
20 和解。」，及上開約定所載存證信函第3點記載：「…104
21 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
22 間訪視受損情形，期間貴住戶告知工地人員室內二樓後側
23 與三樓前方陽台側有漏水，經現場勘察後，二樓後側並查
24 無漏水及屋頂破損之情形，后三樓前方滲水之問題，貴住
25 戶告知三樓頂與鄰房山牆交界處有滲水之狀況，經聯繫廠
26 商與屋主會勘後，已同意協助貴住戶將屋頂山牆全部更
27 新…」，及大家公司所提修繕照片（見原審卷一第46頁、
28 本院前審卷三第395-399頁），可知詹鎮維與大家公司確
29 認三樓前方陽台側、三樓頂與鄰房山牆交界處有滲水，協
30 議由大家公司負責修繕屋頂山牆，是詹鎮維與大家公司簽
31 訂之105年和解書內容係就系爭房屋之屋頂鐵皮損壞、山

01 牆更新部分達成和解。而如附表二項次一「1F修復工程
02 費」之項次22.乃一樓臥室之牆面、項次36.一樓外牆，已如
03 上述，系爭項次之位置均係一樓，自非105年和解書所賠
04 償之範圍，詹鎮維請求大家等公司給付系爭項次之修繕費
05 用10萬7,627元【計算式： $1,900.8 + 105,726 = 107,627$
06 元，元以下四捨五入，下同，見107年補充報告書之補充
07 修復費用表】，即屬有據。

08 (三)詹鎮維主張受有交易價值減損440萬4,028元之損害，亦為大
09 家等公司所否認。查：

10 1.系爭房屋因系爭工程施工不當，造成結構體反向傾斜、輕
11 微沉陷，並致原有龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增
12 加等損害，大家等公司應負賠償責任，已如前述，然此部
13 分之修復係填補詹鎮維就其所有系爭房屋物理上所生之
14 「技術性」貶值損失，不及於系爭房屋「交易性」貶值損
15 失，故詹鎮維自得請求大家等公司連帶賠償系爭房屋減少
16 之交易價值，以填其所受交易性貶值之損失，回復物之價
17 值性原狀（最高法院93年度台上字第381號判決意旨參
18 照）。

19 2.本院前審就系爭房屋價額部分囑託鑑定，經中華徵信不動
20 產估價師聯合事務所於109年8月28日出具不動產估價報告
21 書（下稱109年估價報告書），認定系爭房地於104年8月1
22 4日若未發生鄰損，正常價格為3,844萬8,523元，因發生
23 鄰損但在修復完成並達原有結構強度，且安全無虞之情況
24 下，於市場上交易時，消費者因心理因素產生價值變化，
25 交易價值減損至88.55%，正常價格為3,404萬4,495元等
26 語（見109年估價報告書第1-3頁之不動產估價摘要）。依
27 該報告關於估價方法之選定係以：「(二)…由於我國至今尚
28 未建立瑕疵不動產交易資料庫，詳細記載瑕疵不動產標的
29 內容與交易情況。在無合適比較案例可供使用情況下，本
30 勘估作業透過問卷調查方式，取得受訪者在假設條件下對
31 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。(五)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。」（見109年估價報告書第19-20頁），而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，各受訪人員對於鄰損房屋修復後之交易價值減損比例，固有不同，惟均認應較正常房屋價格為低（見109年估價報告書第34-40頁），可認系爭房屋修復後之交易價格將低於無鄰損正常房屋之價格，詹鎮維確實受有系爭房屋交易價值減損之損害。

- 3.按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項規定有明文。查109年估價報告書雖認系爭房屋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，於市場上交易時，消費者因心理因素產生價值變化，認交易價值減損至88.55%（見109年估價報告書第1-3頁之不動產估價摘要），惟系爭房屋於101年系爭工程未施工前已有傾斜，傾斜率為1/157，109年估價報告書未將系爭房屋原有傾斜瑕疵列入評估條件，若參考系爭房屋原已有傾斜瑕疵，則系爭房屋無鄰損之正常價格應較3,844萬8,523元為低。又房屋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，系爭房屋為61年8月16日建築完成，至104年發生鄰損時年齡約已43年（見原審卷一第9-10頁之建物所有權狀、建物登記謄本），系爭房屋附近有捷運唹岸站、圖書館、公園、立龍國小等（見109年估價報告

書之附件勘估標的與比較標的位置圖），附近環境及公共設施完善，則系爭房屋於交易市場上屬價值較高而容易出脫之物件，發生鄰損修復完成後之交易價值減損亦不至於過高。本院審酌上情，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定損害額，以系爭房屋原傾斜率1/157作為計算正常價格之依據，認系爭房屋未經修補之正常價格為3,820萬3,628元【計算式： $38,448,523 \times 156 / 157 = 38,203,628$ 】，再參以現今資料發達，一般民眾之購屋知識不亞於不動產經紀業人員，即以兩者就房屋修補後價差比例依權重比例各50%計算交易減損比例為88.77%【計算式： $(88.27\% + 89.27\%) \div 2 = 88.77\%$ ，見109年估價報告書】，則系爭房屋交易價值之減損應為429萬0,267元【計算式： $38,203,628 \times (1 - 0.8877) = 4,290,267$ 】。故詹鎮維請求大家等公司給付交易價值減損金額429萬0,267元，應屬有據；逾此部分之請求，即難認可採。

(四)大家等公司以系爭房屋有違法擴建及加蓋，抗辯詹鎮維就系爭鄰損損害之擴大與有過失等語，惟詹鎮維陳稱系爭房屋3樓增建於其購入系爭房屋時即已存在，其無過失云云。查：

1.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（見本院前審卷三第333-355頁之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）。而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（見本院前審卷一第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

01 狀，故其主張3樓增建於購入時即已存在，非其所為云
02 云，顯與事實不符。

03 2.依建築師公會106年鑑定報告記載：「系爭建物就現場勘
04 測所見，二次施工加建部分，其構材為加強磚造及輕鋼
05 架、彩色鋼板屋頂，依營建實務研判其單位載重應屬輕
06 微，對原構造物附加承載而言，其影響尚屬有限。但如以
07 土壤承载力推論：基地造成鄰地變化，與土壤壓力平衡有
08 關，系爭建案開挖工程土壤取出量為開挖面積
09 $(14.25 \times 17.4 + 9.1 \times 3) \text{m}^2$ 開挖深度 8.35m * 土壤單位重 1.8
10 噸/ $\text{m}^3 = 4137$ 噸，故在設計及施工上須考量此土壓力平衡。
11 又如前開『屋頂加建荷重檢討』所核計，系爭建物於二次
12 施工時載重增加約114噸，即系爭建案要額外增加平衡之
13 土壓力，亦可視為其應負擔比例為 $114 \text{ 噸} / 4137 \text{ 噸}$
14 $= 2.76\%$ ，承造人應負擔比例為 $100\% - 2.76\% = 97.24\%$ ，
15 應屬合理。」（見106年鑑定報告第11-13頁），可認詹鎮
16 維違法增建增加之建物重量，對土壤承载力確有影響，其
17 違建之行為助成損害之擴大，與有過失。本院斟酌雙方原
18 因力之強弱與過失之輕重（最高法院95年度台上字第2463
19 號判決意旨參照），認以系爭房屋增建與系爭基地開挖土
20 壤之重量比例，計算增建對土壤承载力之影響，認定詹鎮
21 維與有過失之比例為 2.76% 。則系爭項次之修繕費用10萬
22 7,627元扣除詹鎮維應負擔之2,971元【計算式：
23 $107,627 \times 2.76\% = 2,971$ 】後，其得請求之數額為10萬
24 4,656元【計算式： $107,627 - 2,971 = 104,656$ 】；系爭房
25 屋交易價值減損429萬0267元扣除詹鎮維應負擔之11萬
26 8,411元【計算式： $4,290,267 \times 2.76\% = 118,411$ 】後，其
27 得請求之數額為417萬1,856元【計算式： $4,290,267 -$
28 $118,411 = 4,171,856$ 】。

29 (五)綜上，詹鎮維依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請
30 求大家等公司連帶給付427萬6,512元【計算式：系爭項次修
31 復工程費 $104,656 +$ 交易價值減損 $4,171,856 = 4,276,51$

2】，及其中424萬1,557元【計算式： $104,656 + 4,136,901 = 4,241,557$ 】自105年11月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及其中（追加部分）3萬4,955元【計算式： $4,276,512 - 4,241,557 = 34,955$ 】自109年9月17日（見前審卷二第293頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。上開詹鎮維對大家等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1項、第191條之3規定為請求權基礎，基於重疊合併，為同一聲明所為之請求，即無庸再行審酌，併此敘明。

六、綜上所述，詹鎮維依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求大家等公司連帶給付424萬1,557元本息，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則非有據，不應准許。上開應予准許之部分，原審就其中大家等公司應連帶給付詹鎮維交易價值減損413萬6,901元本息部分（即交易價值減損含地盤灌漿費用挪用變更部分），所為詹鎮維敗訴之判決，尚有未洽，詹鎮維指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；至命大家等公司應連帶給付詹鎮維系爭項次修復工程費10萬4,656元部分（即修繕費部分），所為大家等公司敗訴判決，則無不合，大家等公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。又上開不應准許部分即逾10萬4,656元之2,971元【計算式： $107,627 - 104,656 = 2,971$ 】部分，原審所為大家等公司敗訴之判決，即有未洽，大家等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，爰由本院改判如主文第三項所示。另詹鎮維依民法第184條第2項、第185條第1項規定，追加請求大家等公司連帶給付交易價值減損3萬4,955元，及自109年9月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求即23萬2,172元【計算式： $267,127 - 34,955 = 232,172$ 】本息部分，則為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件詹鎮維之上訴有理由，大家等公司之上訴及詹鎮維之追加之訴均為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第2項、第78條、第79條、第85條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 林俊廷

法 官 楊惠如

正本係照原本作成。

除詹鎮維不得上訴外，其餘上訴人如不服本判決，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 112 年 6 月 27 日

書記官 張永中

附表一（新臺幣）：

詹鎮維起訴	原審判決	上訴	結論	
修繕費用10萬7,627元	詹鎮維全部勝訴	大家公司、上仁公司全部上訴	扣除過失比例後大家公司、上仁公司僅須給付詹鎮維10萬4,656元	大家公司、上仁公司上訴一部有理由（2,971元）、一部無理由（10萬4,656元）
交易價值減損369萬7,5	詹鎮維全部敗訴	詹鎮維全部上訴：交易價值損	第222條第2項酌減後為429萬0,267元，再扣除過失比	詹鎮維上訴有理由。

(續上頁)

01

00元		失413萬6,901元	例後為417萬1,856元。 上訴範圍：413萬6,901元 追加範圍：3萬4,955元	追加之訴一部有理由 (3萬4,955元)、一部無理由(23萬2,172元)
地盤灌漿費用43萬9,401元	詹鎮維全部敗訴	(含地盤灌漿費用挪用變更部分)		
		追加交易價值損失26萬7,127元		