

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第879號

上訴人 李阿順

訴訟代理人 林楊鎰律師

被上訴人 新東電子工業股份有限公司

兼法定

代理人 蔡永治

被上訴人 元展開發工程有限公司

法定代理人 林姿君

被上訴人 蔡嘉治

共同

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年7月15日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第223號第一審判決提起上訴，本院於113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除減縮部分外）均廢棄。

二、被上訴人蔡永治、蔡嘉治應連帶給付上訴人新臺幣壹佰捌拾柒萬參仟肆佰伍拾柒元，及自民國一百一十一年二月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（除減縮部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人蔡永治、蔡嘉治連帶負擔百分之三十，餘由上訴人負擔。

五、本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣陸拾貳萬肆仟伍佰元為被上訴人蔡永治、蔡嘉治供擔保後得假執行，但被上訴人蔡永治、蔡嘉治如以新臺幣壹佰捌拾柒萬參仟肆佰伍拾柒元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 上訴人於原審起訴請求被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣
03 （下同）600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息，上訴後就蔡永治、蔡嘉治部分
05 減縮利息起算日為自追加狀（即民事陳報暨訴之追加變更聲
06 明狀，見原審卷二第199頁）繕本送達翌日起（見本院卷三
07 第101頁），核屬減縮聲明，依民事訴訟法第446條第1項但
08 書、第255條第1項第3款之規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、上訴人主張：上訴人所有門牌號碼桃園市○○區○○路○段
11 000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋）與被上訴人蔡永治、蔡
12 嘉治（下分稱其名）原共有之桃園市○○區○○路○段000
13 ○000○000號1至2樓房屋（下稱舊有鄰房）相鄰，為共同結
14 構體。嗣蔡永治、蔡嘉治拆除舊有鄰房，竟將系爭房屋之連
15 續結構樑及版主筋切除，未予補強，影響結構安全；而舊有
16 鄰房拆除後，被上訴人元展開發工程有限公司（下稱元展公
17 司）為被上訴人新東電子工業股份有限公司（下稱新東公
18 司，與蔡永治、蔡嘉治、元展公司合稱被上訴人）興建大樓
19 （下稱系爭新建工程），更造成系爭房屋傾斜、地面及牆壁
20 龜裂。經上訴人委請臺北市建築師公會於110年5月28日作成
21 鑑定報告書（下稱臺北市建築師公會鑑定報告），鑑定結果
22 為結構補強費用為187萬3,457元、其他損害修復費用為38萬
23 8,178元，且支出鑑定費用32萬元（下稱系爭鑑定費），共
24 計258萬1,635元；另系爭房屋傾斜無法改變，一部請求市價
25 減損之341萬8,365元。被上訴人共同違反民法第794條、建
26 築法第69條、建築技術規則建築設計施工編第150條之保護
27 他人之法律，自應連帶負損害賠償。另蔡永治、蔡嘉治前在
28 舊有鄰房加蓋3樓違章建築，其等拆除舊有鄰房後，緊鄰系
29 爭房屋如起訴狀附圖所示A處之3樓牆壁（下稱系爭A牆壁）
30 越界到上訴人所有桃園市○○區○○段○○○段○000地號
31 土地（下稱系爭土地）及系爭房屋，自應拆除。爰依民法第

184條第2項、第185條第1項、第191條之3、第196條、第794條、建築法第69條、建築技術規則建築設計施工編第150條、桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法（下稱桃園市鄰房爭議處理辦法）第8條第2項及民法第767條第1項中段規定，求為命被上訴人應連帶給付上訴人600萬元本息；蔡永治、蔡嘉治應共同將系爭A牆壁拆除。

二、被上訴人則以：

1.系爭房屋屋齡30餘年，且長期因上訴人開設廣大電機行，堆放大量物料，疑有超載使用，在被上訴人興建新大樓之前，已有多處樑柱、牆面、磁磚發生裂縫及剝落、房屋傾斜，施工前臺灣省土木技師公會108年2月20日作成施工前現況鑑定報告（下稱臺灣省土木技師公會鑑定報告），鑑定測得之傾斜率為1/354及1/963。嗣元展公司在系爭房屋鄰地興建大樓，雖有造成系爭房屋地坪及部分樑柱、牆面增加些許非結構性之裂紋等損害，然經兩造合意之桃園市建築師公會於110年1月13日作成房屋損壞鑑定報告書（下稱桃園市建築師公會鑑定報告書），鑑定賠償金額38萬8,178元（包含修復費21萬5,276元及非工程性補償費17萬2,902元），元展公司已於110年3月11日依據桃園市鄰房爭議處理辦法第11條規定，超額提存66萬1,085元予上訴人受領。雖上訴人提出臺北市建築師公會鑑定報告，惟該鑑定係上訴人私下委託，非經兩造合意，未曾使被上訴人有表示意見、提供資料或共同會勘之機會，自不具證據力。且臺北市建築師公會鑑定報告固認舊有鄰房拆除時，直接切斷共同壁上之外露鋼筋，致有結構安全疑慮，惟共同壁上之外露鋼筋乃上訴人於000年0月間透過其配偶來電要求元展公司協助切除外露鋼筋並打石鏟平牆面，果真因此有結構補強之必要，亦應由上訴人自行負責。又被上訴人興建新大樓前後，依各鑑定單位歷次測量之相關數據變化，系爭房屋在建築前本就有傾斜，在被上訴人施工後並無明顯造成系爭房屋往建築基地加大傾斜之證明，上訴人主張被上訴人興建新大樓造成系爭房屋傾斜，與事實不

01 合。

02 2.另舊有鄰房非新東公司所有，亦非元展公司所拆除，且舊有
03 鄰房於000年0月間即拆除完竣，拆除後有數年之空地狀態，
04 共同壁清楚顯現，如有侵權損害，上訴人當無不知悉之情，
05 上訴人於拆屋完成後6年半餘，遲至110年始主張蔡永治、蔡
06 嘉治拆除舊有鄰房有侵權行為，顯已罹於2年時效。另工程
07 施作並無民法第191條之3適用。至上訴人自行申請由臺北市
08 建築師公會鑑定，所支出鑑定費用32萬元，不能請求被上訴
09 人負擔。且在蔡永治、蔡嘉治於100年購買舊有鄰房前已存
10 在3樓建物，上訴人亦利用共同壁即系爭A牆壁搭設棚架迄
11 今，所請求鄰損之賠償金亦包括系爭A牆壁之裂紋修補費
12 用，可知此共同壁本為上訴人與蔡永治、蔡嘉治或其等前手
13 共有共用，上訴人請求拆除顯違反誠信原則及權利濫用等
14 語，資為抗辯。

15 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴（利
16 息減縮部分，非本件裁判範圍）。上訴聲明：(一)原判決關於
17 駁回下開第二、三項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應連帶給付
18 上訴人600萬元，及新東公司、元展公司自起訴狀繕本送達
19 翌日，蔡永治、蔡嘉治自追加狀繕本送達翌日起，均至清償
20 日止，按年息5%計算之利息。(三)蔡永治、蔡嘉治應共同將系
21 爭A牆壁拆除。(四)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則答
22 辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
23 免為假執行。

24 四、經查，上訴人係於77年3月22日買賣並於77年3月30日登記取
25 得系爭房屋暨系爭土地；蔡永治、蔡嘉治則係於100年9月1
26 日因買賣取得舊有鄰房及坐落之000、000、000地號土地；
27 蔡永治、蔡嘉治於102年間向桃園市政府申請取得拆除執
28 照，拆除舊有鄰房，核准開工日期為103年1月22日，核准竣
29 工日期為104年1月22日；又新東公司於107年間向桃園市政
30 府申請取得建造執照，並由元展公司承攬在上開拆除後基地
31 興建地上6層、地下2層之房屋1棟（下稱新建鄰房），於108

01 年3月20日開工，嗣於109年7月9日竣工等情，有系爭房屋之
02 建物、土地登記第一類謄本、拆除執照、舊有鄰房之建物、
03 土地登記第二類謄本、使用執照、原法院110年度存字第457
04 號清償提存事件卷宗影卷（下稱提存影卷）、工程合約書及
05 土地建物查詢資料等件可參（見原審卷一第66至70頁、原審
06 卷二第115至151頁、第241頁、533至538頁、提存影卷第10
07 至15頁），且兩造對後附時序表不爭執（見本院卷二第310
08 至311頁），堪認為真實。

09 五、本院得心證之理由：

10 (一)關於上訴人請求被上訴人連帶給付損害修復費用38萬8,178
11 元部分：

12 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
13 動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794
14 條定有明文。上開規定係保護他人維持社會公共利益之規
15 定，土地所有權人違反此項規定者，應推定其有過失，並依
16 民法第184條第2項規定，負侵權行為責任。次按，建築物在
17 施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物
18 應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施。挖土深度在一公尺半
19 以上者，其防護措施之設計圖樣及說明書，應於申請建造執
20 照或雜項執照時一併送審，建築法第69條亦定有明文。再
21 按，違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
22 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
23 任，民法第184條第2項本文、第185條第1項本文分別定有明
24 文。

25 2.查系爭新建工程施工前，先由臺灣省土木技師公會就施工前
26 鄰房現況鑑定做成鑑定報告；嗣後元展公司申請桃園市土木
27 技師公會出具「108年9月16日桃土技字第1080001538號損壞
28 修復鑑定報告書」，嗣於桃園市建築爭議事件評審委員會10
29 9年9月21日協調會時，經評審委員會決議：本案請起造人新
30 東公司與上訴人協調鑑定單位，俟鄰房損害修復及安全鑑定
31 報告作成後再行協商溝通，協商不成再提會審議，有該次會

議紀錄可參（見提存影卷第7頁反面），經上訴人於109年10月5日申請桃園市建築師公會鑑定後製成桃園市建築師公會鑑定報告。觀諸桃園市建築師公會鑑定報告鑑定結果為：

「5. 鑑定標的物現場水平、垂直測量結果與…施工前鄰房現況鑑定報告書之水平、傾斜測量比對鑑定標的物，從施工中至鑑定時其變化皆小於1/200，依據鑑定手冊內容研判，標的物結構尚無安全之虞。」、「6. 本次新增一至二樓鑑定標的物現場水平測量結果至鑑定時其變形量，惟2樓H2變形量大於1/150外其餘皆小於1/180，因無法與施工前進行比對故以非工程性補償費估算。」、「9. 本案依據中華民國全國建築師公會鑑定手冊，損壞鑑估費用進行現有房屋，粉刷油漆估算，惟標的物在鄰房尚未施工時已產生裂縫並於施工過程中經歷地震等因素，鑑定人將產生之損害估算總費用並考慮衡平原則，視現場損害之原因分析及產生之狀態，研判部分不可歸責於施工單位之因素，以下列原則計算其損害修復費用含非工程性補償費。」，並估算損害修復費用為21萬5,276元及非工程性補償費17萬2,902元，共計38萬8,178元（見桃園市建築師公會鑑定報告第10至11頁，明細如原判決附件1）；臺北市建築師公會鑑定報告就此部分損壞修復費用同上桃園市建築師公會鑑定報告之見解（見臺北市建築師公會鑑定報告第8頁），新東公司及元展公司對此金額亦不爭執（見原審卷一第363頁），故上訴人依民法第184條第2項、第185條規定，請求新東公司及元展公司連帶賠償，即屬有據。而蔡永治、蔡嘉治為土地所有權人，其因建築造成鄰地建築物受損，揆諸首開規定，亦應負連帶賠償責任。

3. 而上訴人與新東公司、元展公司因系爭新建工程鄰損事件，已作成桃園市建築師公會鑑定報告，因其等仍協商不成，嗣桃園市建築爭議事件評審委員會110年2月25日第1次會議決議：「本案依法提存，請起造人依『桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事件處理辦法』第11條規定，以661,085元〔200,000*1.8+（388,178-200,000元）*1.6=661,085元〕送法

01 院提存，依前開辦法第16條規定予以解除列管。」，故元展
02 公司於110年3月11日以上訴人為受取權人提存66萬1,085元
03 予原法院，有原法院110年度存字第457號提存通知書及上開
04 會議決議影本可參（見提存影卷第5頁、第9頁），該提存通
05 知書已於110年3月16日合法送達上訴人（見提存影卷第21
06 頁），上訴人處於隨時可受領之情形，應認元展公司於110
07 年3月16日已清償損害修復總費用為38萬8,178元，不因上訴
08 人未領取而受影響。再按因連帶債務人中之一人為清償、代
09 物清償、提存、抵銷或混同而債務消滅者，他債務人亦同免
10 其責任，民法第274條定有明文。元展公司既已清償38萬8,1
11 78元，則其餘連帶債務人即新東公司、蔡永治、蔡嘉治亦同
12 免責。是以被上訴人主張上訴人此部分之損害賠償債權業已
13 清償完畢而消滅等語，應屬可採。

14 (二)關於上訴人請求被上訴人連帶給付結構補強費用187萬3,457
15 元部分：

16 1.上訴人主張系爭房屋與舊有鄰房為連棟式建築，蔡永治、蔡
17 嘉治拆除舊有鄰房時切除連棟式鋼筋，致系爭房屋有結構
18 樑、版主筋錨定長度不足等語，並舉臺北市建築師公會鑑定
19 報告為憑。雖被上訴人以臺北市建築師公會鑑定報告為上訴
20 人自行委託而為之鑑定，不具證據力等語。惟當事人於訴訟
21 外自行委任機關、團體或具特別知識之人就觀察事實結果提
22 出報告之文書，與鑑定機關或團體就鑑定事項鑑定或審查鑑
23 定意見後提出之鑑定書，同為證據之方法，法院仍應經調查
24 後依自由心證判斷之，非可逕以該文書係當事人於訴訟外自
25 行委託鑑定為由而否定其證據力（最高法院106年度台上字
26 第1494號、109年度台上字第2411號判決意旨參照）。

27 2.經查，本件上訴人於起訴前因對系爭房屋結構安全仍有疑
28 慮，遂委請臺北市建築師公會鑑定，經該公會指派建築師邱
29 亮豪、蔡仁毅及土木結構技師孫震宇等人於110年3月31日、
30 4月21日到場進行初勘、會勘，而作成臺北市建築師公會鑑
31 定報告，並於該鑑定報告記載：「經與標的物所有權人（即

上訴人) 探訪、調閱原始設計圖說及竣工資料，標的物與鄰房原為一共同結構體，今鄰房拆除重建故切除標的物連續結構樑、版主筋，且未補強該主筋錨定強度及施作補強錨座，導致標的物結構樑、版主筋錨定長度不足，致使結構強度大減有安全上之疑慮」等語（見臺北市建築師公會鑑定報告第5頁），並記載上開結論係參考所調取之舊有鄰房使用執照上建築物竣工照片、google map97年12月、99年11月、104年11月之歷史照片及引用桃園市土木技師公會鑑定報告中於108年8月27日所拍攝之照片（下稱系爭108年8月27日照片）及系爭房屋之竣工報告、建照圖、竣工圖及結構計算書等件為依據（見臺北市建築師公會鑑定報告第5頁附件八第81至84頁、附件十三第337至369頁）。並經證人即土木結構技師孫震宇到院證稱：當時臺北市建築師公會邱建築師有調取原始圖並委託伊去系爭房屋測量，就伊專業部分已向建築師為報告，並由鑑定人建築師為鑑定結論，至於建築師要下什麼結論，這不是伊所能夠決定的。伊去現場時，新建鄰房已經建起來了。就伊所知共同壁鋼筋主筋在連棟建物拆除時要切除，然後在斷筋處要施作錨座或相關結構補強，但系爭108年8月27日照片顯示是平的等語（見本院卷二第312、316頁），故臺北市建築師公會鑑定報告雖非本院送請機關鑑定所獲，惟係該公會接獲上訴人申請後，交由該公會所屬技師及建築師進行初勘、會勘，除調取系爭房屋及舊有鄰房之上開資料，並參酌臺灣省土木技師公會鑑定報告、桃園市土木技師公會鑑定報告、桃園市建築師公會鑑定報告外，亦將前開3本鑑定報告書所憑資料併陳於臺北市建築師公會鑑定報告內，故綜觀鑑定技師建築師專業能力及所參酌之上開資料等情觀之，自不得僅因臺北市建築師公會鑑定報告為上訴人於訴訟外自行委任所為之鑑定報告而否定其證據力。

3. 至上開臺北市建築師公會鑑定報告關於「舊有鄰房拆除重建故切除系爭房屋連續結構樑、版主筋，且未補強該主筋錨定強度及施作補強錨座，導致標的物結構樑、版主筋錨定長度

不足，致使結構強度大減有安全上之疑慮」之認定，雖未見桃園市建築師公會鑑定報告內有此認定。然經桃園市建築師公會鑑定報告之建築師高志揚到庭證稱：我們去的時候現況就是新建鄰房已經興建完成，所以現場去做調查、測量，再對照臺灣省土木技師公會鑑定報告尚未興建新建鄰房之情形做比對，所有測量結果在桃園市建築師公會鑑定報告都有詳述。因為申請人即上訴人是申請就系爭房屋本身做損壞鑑定報告，所以舊有鄰房拆除過程不是在鑑定過程的狀況，也不是在申請的範圍中，所以沒有在桃園市建築師公會鑑定報告內容裡，且我們到現場時已經看不到系爭108年8月27日照片之情形；如果是連棟式建築，實際上確實是要調取設計圖、竣工圖等語（見本院卷二第317至318頁）。是以，此部分因非上訴人向桃園市建築師公會申請鑑定之範圍，故未載於桃園市建築師公會鑑定報告中，自不得以此反推臺北市建築師公會鑑定報告此部分鑑定結論為不可採。

- 4.再參酌證人即桃園市土木技師公會技師李朝順到庭證稱：其於108年8月27日去現場會勘時，拍得系爭108年8月27日照片，關於臺北市建築師公會鑑定報告第84頁引用系爭108年8月27日照片並於下方記載「因為連棟建築，判斷鄰房施工時疑似直接剪斷樑上主筋，『並無在新產生之柱頭端部主樑鋼筋製造新錨定之動作，恐在大地震時產生樑上主筋抽出，產生樑接頭破壞，而致樓版崩塌之現象』。」等文字，如果從系爭108年8月27日照片是可以得出「並無在新產生之柱頭端部主樑鋼筋製造新錨定之動作」，因為從系爭108年8月27日照片可以看到系爭房屋該面是一個裸露拆除後的面，但從系爭108年8月27日照片中無法判斷裡面有無鋼筋，因為鋼筋在混凝土裡面（即紅色圈圈處），但是並沒有鋼筋延伸出來等語（見本院卷二第320至321頁），堪認臺北市建築師公會鑑定報告上開鑑定內容為可採。是以，因系爭房屋與舊有鄰房為連棟建築，而蔡永治、蔡嘉治拆除舊有鄰房時，未在新產生之柱頭端部主樑鋼筋製造新錨定之動作，致系爭房屋有主

01 樑切除梁、版筋致錨定長度不足之情事，堪以認定。

02 5.又因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
03 及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，民法第197條第1
04 項定有明文。此所謂知有損害及賠償義務人之「知」，係指
05 明知而言，亦即該請求權之消滅時效，應以請求權人實際知
06 悉損害及賠償義務人時起算。查上訴人自行於110年3月26日
07 向臺北市建築師公會申請鑑定，臺北市建築師公會於110年
08 3、4月間至現場進行會勘、鑑定，並於110年5月28日作成臺
09 北市建築師公會鑑定報告，是上訴人應於000年0月間始足知
10 悉系爭房屋因舊有鄰房拆除重建故切除連續結構樑、版主
11 筋，且未補強該主筋錨定強度及施作補強錨座，導致標的物
12 結構樑、版主筋錨定長度不足情形，其於110年7月2日提起
13 本件訴訟，並於111年2月15日追加蔡永治、蔡嘉治為被告，
14 有民事陳報暨訴之追加變更聲明狀可參（見原審卷一第5
15 頁、卷二第199頁），難認已罹於2年之請求權時效。

16 6.被上訴人雖辯稱：舊有鄰房於000年0月間即拆除完竣，拆除
17 後有數年之空地狀態，系爭房屋牆壁外觀清楚顯現，上訴人
18 當無不知悉之情，故此部分請求已罹於2年時效等語。查蔡
19 永治、蔡嘉治於102年間向桃園市政府申請取得拆除執照拆
20 除舊有房屋，核准開工日期為103年1月22日，核准竣工日期
21 為104年1月22日，且於103年5月22日派員複查已拆除完全等
22 情，固有桃園市政府建築管理處112年6月7日桃建施字第112
23 0041434號函檢送(102)拆字第會龜00075號拆除執照完竣報
24 告相關資料可參（見本院卷一第317至349頁），然舊有鄰房
25 拆除後，觀諸系爭房屋牆面即系爭108年8月27日照片中，無
26 法判斷裡面有無鋼筋，因為鋼筋在混凝土裡面，即紅色圈圈
27 處，並沒有鋼筋延伸出來等情，業經證人李朝順證述在卷
28 （見本院卷二第321頁），是以，從系爭房屋牆面無法判斷
29 有無鋼筋，縱蔡永治、蔡嘉治於103年5月22日即將舊有鄰房
30 拆除完畢，亦難從系爭房屋牆壁外觀知悉因舊有鄰房拆除，
31 而有切除系爭房屋連續結構樑、版主筋，且未補強該主筋錨

01 定強度及施作補強錨座，導致系爭房屋結構樑、版主筋錨定
02 長度不足之情形，故被上訴人此部分所辯，尚非可採。

03 7.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
04 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
05 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除
06 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
07 及所失利益為限，民法第213條第1項、第3項及第216條第1
08 項分別定有明文。又臺北市建築師公會鑑定系爭房屋因上開
09 結構樑、版主筋錨定長度不足經建議補強結構之方式為：6m
10 m鋼板用化錨索固於RC，縫隙以EPOXY灌注。而補強費用以鋼
11 鈑補強概估，費用為187萬3,457元（見臺北市建築師公會鑑
12 定報告第8頁、附件九第85至87頁）。從而，上訴人以蔡永
13 治、蔡嘉治拆除舊有鄰房時，違反民法第794條規定，而依
14 民法第184條第2項規定，請求蔡永治、蔡嘉治連帶負損害賠
15 償責任，應屬有據。

16 8.又上訴人請求新東公司、元展公司就此部分連帶負損害賠償
17 責任部分，因舊有鄰房之拆除乙節，與新東公司、元展公司
18 無涉，上訴人自不得以舊有鄰房拆除重建因切除連續結構
19 樑、版主筋未補強主筋錨定強度及施作補強錨座乙事，請求
20 新東公司、元展公司負損害賠償責任。另新東公司及元展公
21 司於108年9月21日因接獲上訴人配偶來電要求元展公司協助
22 切除外露鋼筋並打石鏟平牆面，經元展公司於108年10月3日
23 開始施工乙情，業經被上訴人提出line紀錄可證（見原審卷
24 一第208至210頁），並經蔡永治及證人陳銘樺（即元展公司
25 員工）於本院到庭證述上開line對話均為其等斯時在群組內
26 所傳送（見本院卷二第93至95頁、第100至103頁），並經蔡
27 永治提供手機當庭檢視該等對話無訛，且證人陳銘樺證稱：
28 其記得就是於108年9月21日傳送「前天幫鄰房廣大電機將拆
29 屋後外露的排水管接好後，就不會有下雨時大量雨水流進鄰
30 房的現象，今早廣大電機的老闆娘來電告知有感受到排水管
31 接好後的成效，她有表示感謝之意，她也有提到希望將外露

01 的鋼筋也做處理，不要鋼筋外露及滲水的問題發生，有回應
02 會盡力處理妥善。」這段話到「龍華建案」LINE群組當天早
03 上，接到李阿順太太也就是廣大電機老闆娘電話，希望我們
04 協助處理外露的鋼筋，所以之後即應鄰房老闆娘的要求於10
05 月3日搭施工架協助處理，上訴人也有來現場看等語（見本
06 院卷二第99至102頁），是以，元展公司於000年00月間所為
07 切除外露鋼筋並打石鏟平牆面之舉，係應上訴人配偶之要求
08 而為，上訴人自不得因此請求其等賠償。況臺北市建築師公
09 會鑑定報告係依系爭108年8月27日照片上所顯示之狀況為認
10 定，業如上述，故切除連續結構樑、版主筋未補強主筋錨定
11 強度及施作補強錨座乙事屬拆除舊有鄰房時所造成，難認與
12 系爭108年8月27日照片拍攝後之000年00月0日間元展公司因
13 上訴人配偶要求而為上開切除外露鋼筋並打石鏟平牆面乙事
14 有所關連。故上訴人請求新東公司、元展公司連帶賠償，即
15 屬無據。

16 (三)關於上訴人請求系爭鑑定費用32萬元部分：

17 1.上訴人請求被上訴人連帶賠償其自行委託臺北市建築師公會
18 鑑定之費用32萬元部分，則為被上訴人所否認。查依桃園市
19 鄰房爭議處理辦法第8條第1項前段、第2項規定：「受損戶
20 依第5條第3項規定申請鑑定，應自現場勘查或接獲監造人及
21 承造人之專任工程人員出具之安全報告書之次日起二個月內
22 為之。」、「前項鑑定結果認定房屋之損害確係因施工所致
23 者，鑑定費用應由起造人及承造人負擔。」，而同辦法第5
24 條第3項規定：「受損戶如不服前項各款認定結果，得自行
25 負擔鑑定費用向鑑定單位申請鑑定。」，係指受損人於鄰損
26 案件協調程序中申請之鑑定。另依系爭新建工程使用執造可
27 知起造人為新東公司、承造人為元展公司（見原審卷二第24
28 1頁）。

29 2.依桃園市建築爭議事件評審委員會109年9月21日第5次會議
30 決議：「本案請起造人依桃園市鄰房爭議處理辦法規定與受
31 損戶協調鑑定單位，俟鄰房損害修復及安全鑑定報告作成

01 後，並積極與各受損戶再行協商溝通，協商不成再提會審
02 議。」（見提存影卷第7頁）。嗣依桃園市建築爭議事件評
03 審委員會110年2月25日第1次會議紀錄說明記載：「2. 前次
04 會議決議為請：『起造人依規定與受損戶協調鑑定單位作成
05 鑑定報告，倘協商不成再提會審議』。3. 本案已作成鑑定報
06 告，與受損戶協商不成提會審議。」、決議記載：「本案依
07 法提存，請起造人依『桃園市建築工程施工損害鄰房爭議事
08 件處理辦法』第11條規定，以661,085元〔200,000*1.8+（3
09 88,178-200,000元）*1.6=661,085元〕送法院提存，依前開
10 辦法第16條規定予以解除列管。」（見提存影卷第9頁），
11 提存金額記載之基礎即係依桃園市建築師公會鑑定報告結論
12 第230頁。故桃園市鄰房爭議處理辦法第8條第2項所指應由
13 起造人及承造人負擔之鑑定費用，即為桃園市建築師公會所
14 做鑑定之費用。至上訴人於桃園市建築師公會作成鑑定報告
15 後，復於110年3月26日自行委請臺北市建築師公會為鑑定，
16 斯時鄰損案件協調程序已終結，且難認屬必要之鑑定，則上
17 訴人主張其得依桃園市鄰房爭議處理辦法第8條第2項規定，
18 請求被上訴人連帶賠償臺北市建築師公會鑑定報告之費用32
19 萬元，尚屬無據。

20 (四)關於上訴人請求被上訴人連帶給付系爭房屋傾斜之市價減損
21 341萬8,365元部分：

22 1.上訴人主張被上訴人因拆除舊有鄰房及系爭新建工程造成系
23 爭房屋傾斜，請求被上訴人連帶賠償系爭房屋因而減損市價
24 341萬8,365元之損害等語。則為被上訴人所否認。查上訴人
25 前申請由桃園市建築師公會鑑定後認：「5. 鑑定標的物現場
26 水平、垂直測量結果與臺灣省土木技師公會…施工前鄰房現
27 況鑑定報告書之水平、傾斜測量比對鑑定標的物，從施工中
28 至鑑定時其變化皆小於1/200，依據鑑定手冊內容研判，標
29 的物結構尚無安全之虞。」、「6. 本次新增一至二樓鑑定標
30 的物現場水平測量結果至鑑定時其變形量，惟2樓H2變形量
31 大於1/150外其餘皆小於1/180，因無法與施工前進行比對故

以非工程性補償費估算。」、「9. 本案依據中華民國全國建築師公會鑑定手冊，損壞鑑估費用進行現有房屋，粉刷油漆估算，惟標的物在鄰房尚未施工時已產生裂縫並於施工過程中經歷地震等因素，鑑定人將產生之損害估算總費用並考慮衡平原則，視現場損害之原因分析及產生之狀態，研判部分不可歸責於施工單位之因素，以下列原則計算其損害修復費用含非工程性補償費。」，並估算損害修復費用為215,276元及非工程性補償費172,902元，以上損害修復總費用為388,178元（見桃園市建築師公會鑑定報告第10至11頁）。是系爭房屋於系爭新建工程施工後之傾斜率小於1/200，雖有受到系爭工程工地開挖施工影響，但尚在容許範圍內，可以前揭所列之金額經由修復方式予以恢復，不致影響施工前系爭房屋原有結構之安全性及使用年限，並經元展公司給付完畢，已如前述，故上訴人主張被上訴人因鄰房施工造成系爭房屋傾斜致影響系爭房屋結構安全而受有市價減損之損害乙節，已難盡信。

2. 又系爭房屋倘於施工前已有傾斜，縱於施工後有傾斜，發生之原因非必然與系爭新建工程有關，此部分觀諸臺北市建築師公會鑑定報告所記載：「二、鑑定標的物現場勘查結果歸納如下：1. 1F層現況為工廠及倉庫使用（原使用執照1F用途為廠房），相關勘查結果如下：…(4)標的物原使用執照1F用途為廠房，但依現況物料堆放之情形，疑有超載使用之情事。…」、「4. 標的物加測X向傾度：…T4的傾斜量較大，研判可能發生之原因有：(1)原本營造過程精度不佳。(2)建物長期不均勻沉陷。(3)鄰房施工造成。(4)原設計為獨立基腳加連梁基礎，先天上1FL版下較易掏空。本次測量為加測之數據因無施工前之數據，故只能做為標的物傾斜趨勢之分析，根據數據標的物現況有靠向工地側傾斜之趨勢。」（見臺北市建築師公會鑑定報告第4頁、第6至7頁），而系爭房屋T4傾斜量，上列4個原因均有可能造成，亦經證人孫震宇證述在卷（見本院卷二第313至314頁），況臺北市建築師公會於

01 鑑定時新增之測量點，並無施工前之數據可資參照，自無從
02 據此認定新增測量點傾斜之原因即為舊有鄰房拆除或系爭新
03 建工程施工所致，則系爭房屋縱有因傾斜造成市價減損，亦
04 非應由被上訴人賠償，故上訴人請求被上訴人連帶賠償系爭
05 房屋因傾斜造成市價減損，為無理由。

06 (五)關於上訴人請求蔡永治、蔡嘉治拆除系爭A牆壁部分：上訴
07 人主張蔡永治、蔡嘉治在舊有鄰房上加蓋3樓違章建築，系
08 爭A牆壁越界到上訴人所有之系爭土地及系爭房屋，故依民
09 法第767條規定請求蔡永治、蔡嘉治拆除系爭A牆壁等情，然
10 為蔡永治、蔡嘉治所否認。經查：

11 1.按動產因附合而為不動產之重要成份者，不動產所有人取得
12 動產所有權，民法第811條定有明文。本件系爭房屋與舊有
13 鄰房原為一共同結構體，為同時興建之連棟建築乙節，此經
14 臺北市建築師公會調閱系爭房屋與舊有鄰房之竣工圖等件後
15 可知，業如上述，並有系爭房屋與舊有鄰房之建築物竣工照
16 片可參（見臺北市建築師公會鑑定報告第81頁），建築物竣
17 工照片上並載明兩建物間為共同壁。而系爭房屋與舊有鄰房
18 原均為2層樓之建物，舊有鄰房拆除時，拆除執照備註欄亦
19 有註明：與系爭房屋相鄰之共同壁保留不拆除等情，有系爭
20 房屋建物謄本及桃園市政府建築管理處111年1月25日桃建照
21 字第1110007617號函檢送(102)拆字第會龜75號拆除執照相
22 關資料在卷可參（見原審卷一第66至68頁、原審卷二第113
23 至185頁），是以，系爭房屋與舊有鄰房屬使用共同壁之連
24 棟建築，堪以認定。

25 2.又系爭房屋及舊有鄰房之建築完成日期均為77年1月4日，上
26 訴人係於77年3月22日買賣並於77年3月30日登記取得系爭房
27 屋；蔡永治、蔡嘉治則係於100年9月1日因買賣取得舊有鄰
28 房，有系爭房屋及舊有鄰房建物謄本可參（見原審卷一第66
29 至68頁、原審卷二第141至151頁），可見上訴人於系爭房屋
30 及舊有鄰房建築完成後隨即買受並登記取得系爭房屋，故上
31 訴人主張其不知舊有鄰房之3樓為違章建物乙節，已難盡

01 信。再者，自蔡永治、蔡嘉治取得舊有鄰房前之97年12月、
02 98年8月、99年11月之google街景列印網頁即可看出，舊有
03 鄰房已搭蓋為三樓建物，且斯時上訴人亦已利用系爭A牆壁
04 搭設棚架，供其系爭房屋3樓使用，有google網頁及歷史照
05 片在卷可參（見原審卷二第461至463頁及臺北市建築師公會
06 鑑定報告第82頁），此狀態蔡永治、蔡嘉治於000年0月間將
07 舊有鄰房拆除後至新建鄰房搭建完成後未曾改變，均由上訴
08 人利用系爭A牆壁搭蓋棚架使用乙節，亦有系爭108年8月27
09 日照片、舊有鄰房103年3月30日拆除完畢照片及google街景
10 列印照片在卷可稽（見本院卷二第336至337頁、本院卷一第
11 349頁、原審卷二第465頁），是以，系爭房屋及舊有鄰房兩
12 建物1、2層樓之共同壁均為一人一半，且共同壁乃由各相鄰
13 土地所有權人各提出部分土地合建共同牆壁，以供雙方所建
14 房屋共同使用者，故共同壁既係經過相鄰土地所有權人同意
15 興建後共同使用以建造房屋，縱有占用鄰地之事實，亦不能
16 認為係無權占用。而舊有鄰房自原共同壁增建3樓後，經上
17 訴人搭蓋棚架為使用，業如前述，則自舊有鄰房拆除後所餘
18 之共同壁及其上增建之系爭A牆壁增建均與上訴人系爭房屋
19 附合而成為一整體，且此結合具有固定性、繼續性，而未成
20 為另一獨立之定著物，已成為系爭房屋之重要成分，依民法
21 第811條規定，由上訴人取得所有權。況上訴人現使用系爭A
22 牆壁，更就系爭A牆壁之牆網裂部分請求被上訴人賠償修補
23 裂縫之損害賠償，此從桃園市建築師公會鑑定報告第5頁關
24 於屋頂層牆網裂及相對應之照片可憑（見原審卷二第485至4
25 95頁），益證上訴人係以行使所有權之意思就系爭A牆壁為
26 使用。故本件上訴人於97年12月前舊有鄰房拆除前已使用系
27 爭A牆壁，且自舊有鄰房於000年0月間拆除後，因1、2樓所
28 餘共同壁及增建系爭A牆壁部分均與系爭房屋附合而為上訴
29 人所有，更經上訴人單獨使用系爭A牆壁10餘年迄今，則上
30 訴人既已取得系爭A牆壁之所有權，則其依民法第767條規定
31 請求蔡永治、蔡嘉治拆除系爭A牆壁，自屬無據。

01 (六)從而，上訴人得請求蔡永治、蔡嘉治連帶給付187萬3,457元
02 加計自民事陳報暨訴之追加變更聲明狀當庭收受繕本翌日即
03 111年2月16日起（見原審卷二第199頁），至清償日止計算
04 之法定遲延利息。

05 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第2項、第185條規定，請
06 求蔡永治、蔡嘉治連帶給付上訴人187萬3,457元，及自111
07 年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍
08 內，為有理由，應予准許；逾此部分所為請求，為無理由，
09 不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
10 自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
11 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至不
12 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之
13 聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
14 棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又本院所命給付
15 部分，上訴人、蔡永治、蔡嘉治均陳明願供擔保請宣告准免
16 假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
18 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
19 論列；又上訴人未能證明因被上訴人拆除舊有鄰房及系爭新
20 建工程施工造成系爭房屋傾斜影響結構安全，上訴人已取得
21 系爭A牆壁所有權，其聲請鑑定系爭房屋因傾斜損減金額若
22 干，及聲請地政機關測量系爭A牆壁面積及範圍，均無必
23 要，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 113 年 5 月 14 日

27 民事第十七庭

28 審判長法官 黃雯惠

29 法官 戴嘉慧

30 法官 林佑珊

01 02 時序表

103年1月22日至 104年1月22日	蔡永治、蔡嘉治於102年間向桃園市政府申請取得拆除執照（102拆字第會龜75號），拆除舊有房屋，核准開工日期為103年1月22日，核准竣工日期為104年1月22日（103年5月22日派員複查，已拆除完全）。
108年2月20日	臺灣省土木技師公會於108年2月20日作成「施工前鄰房現況鑑定報告」即臺灣省土木技師公會鑑定報告。
108年3月20日	新東公司於107年間向桃園市政府申請取得建造執照（107桃市都建執照字第會龜766號），並由元展公司承攬在上開拆除後基地興建地上6層、地下2層之房屋1棟，於108年3月20日開工。
108年8月27日	桃園市土木技師公會拍攝系爭108年8月27日照片（即本院卷二第227頁上方即臺北市建築師公會鑑定報告書第84頁照片）。
108年9月16日	桃園市土木技師公會作成「損壞修復鑑定報告書」即桃園市土木技師公會鑑定報告。
109年7月9日	新東公司於109年7月9日竣工（使用執照號碼110桃市都施使字第龜244號）。
110年1月13日	桃園市建築師公會鑑定於110年1月13日作成「房屋損害鑑定報告書」即桃園市建築師公會鑑定報告。
110年5月28日	臺北市建築師公會於110年5月28日作成「李阿順自宅施工損鄰及現況鑑定報告書」即臺北市建築師公會鑑定報告。

03 正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 （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
07 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
08 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
09 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
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 14 日

書記官 蕭進忠