

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第95號

上訴人即

被上訴人 劉家豪

訴訟代理人 李仁豪律師

劉晏瑜

被上訴人即

上訴人 川遠建設有限公司

法定代理人 李正民

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

被上訴人即

上訴人 合億營造股份有限公司

法定代理人 游正雄

訴訟代理人 林志嵩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣宜蘭地方法院108年度建字第4號第一審判決各自提起上訴，本院於113年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人劉家豪（以下逕稱姓名）主張：

（一）伊為○○縣○○市（以下同縣市，省略）○○○段○○小段00-00地號土地（下稱系爭基地）及地上門牌號碼○○路0段000號建物（下稱系爭建物）之所有權人。系爭建物為4層樓鋼筋混凝土造建物，民國86年3月13日建造完成，同年5月14日辦理建物所有權第一次登記，結構堅固無瑕疵。惟104年

01 至107年間，被上訴人即上訴人川遠建設有限公司（下稱川
02 遠公司）為起造人，發包委託被上訴人即上訴人合億營造股
03 份有限公司（下稱合億公司，與川遠公司合稱川遠公司等2
04 人）承造，在系爭建物鄰地即同上小段00-0、00-0地號土地
05 （下稱系爭工程建地）興建地上13層、地下2層之川遠藏金
06 閣新建工程（下稱系爭工程），因施工不當，致伊所有之系
07 爭建物嚴重受損，持續發生傾斜、沉陷、龜裂、剝落等損
08 害，川遠公司等2人對系爭建物之損害顯有過失，致伊受有
09 下列損害：(一)工程性損害修復費用：新臺幣（下同）437萬
10 5,254元（即系爭建物損害修復費用49萬8,145元＋系爭建物
11 地盤加勁及傾斜扶正施工費用387萬7,109元），(二)非工程性
12 補償費用：357萬7,809元，(三)系爭建物進行修復工作不宜供
13 人居住期間之房屋租金及搬遷費用：49萬6,220元（房屋租
14 金43萬6,220元＋搬遷費用6萬元），(四)交易價值減損：426
15 萬0,041元，(五)本件起訴前之鑑定費用：37萬5,000元（臺北
16 市建築師公會105年鑑定費用9萬元＋同公會107年鑑定費用2
17 8萬5,000元），合計1,308萬4,324元。

18 (二)爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第188條、
19 第189條但書、第191條第1項、第191條之3、第196條、建築
20 法第26條第2項等規定，求為命：1.先位聲明：川遠公司等2
21 人連帶給付1,308萬4,324元，及其中654萬4,766元自民事起
22 訴狀繕本最後送達川遠公司等2人翌日起，其中37萬5,000元
23 自民事變更訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本最後送達川遠公
24 司等2人翌日即108年6月5日起，其餘616萬4,558元自民事變
25 更訴之聲明(二)狀繕本最後送達川遠公司等2人翌日即110年4
26 月24日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.第一備
27 位聲明：合億公司給付1,308萬4,324元，及其中654萬4,766
28 元自民事起訴狀繕本送達合億公司翌日起，其中37萬5,000
29 元自民事變更訴之聲明暨聲請調查證據狀繕本送達合億公司
30 翌日即108年6月5日起，其餘616萬4,558元自民事變更訴之
31 聲明(二)狀繕本送達合億公司翌日即110年4月24日起，均至清

01 償日止，按年息5%計算之利息。3.第二備位聲明：川遠公司
02 給付1,308萬4,324元，及其中654萬4,766元自民事起訴狀繕
03 本送達川遠公司翌日起，其中37萬5,000元自民事變更訴之
04 聲明暨聲請調查證據狀繕本送達川遠公司翌日即108年6月5
05 日起，其餘616萬4,558元自民事變更訴之聲明(二)狀繕本送達
06 川遠公司翌日即110年4月24日起，均至清償日止，按年息5%
07 計付利息之判決。原審判決劉家豪得請求：1.工程性損害修
08 復費用437萬5,254元，2.交易價值減損426萬0,041元，3.修
09 復期間相當於租金之損害16萬元，4.鑑定費37萬5,000元，
10 合計917萬0,295元，經減輕賠償金額30%，川遠公司等2人應
11 連帶給付劉家豪641萬9,207元，及如原判決附表所示金額，
12 分別自原判決附表所示之日起至清償日止，按年息5%計算之
13 利息；駁回劉家豪其餘請求（兩造各就其敗訴部分提起上
14 訴）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回劉家豪後開第二項之訴
15 部分廢棄。(二)川遠公司等2人應再連帶給付劉家豪666萬5,11
16 7元，及其中450萬9,896元自108年5月21日起，其中11萬2,5
17 00元自108年6月5日起，其餘204萬2,721元自110年4月24日
18 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願以現金或同
19 額之金融機構無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執
20 行。答辯聲明：對造之上訴駁回。

21 二、川遠公司等2人抗辯如下：

22 (一)川遠公司抗辯：

23 1.伊選任合億公司為系爭工程之承攬人，選任行為並無過失。
24 伊於102年6月系爭工程開工前已委託頂福有限公司進行基地
25 鑽探作業，了解系爭工程建地之土壤地質分佈狀況及地層工
26 程特性，提供相關資料予規劃及設計單位參考，並委任陳勇
27 佑建築師依地質鑽探報告結果，規劃符合系爭工程建地之建
28 物設計及圖說，已有防止發生鄰損之設計。伊復於104年委
29 由臺灣省土木技師公會進行施工前鄰房現況鑑定，系爭建物
30 於系爭工程開工前已有極大程度傾斜情形。合億公司為加強
31 基礎安全設施，在與鄰房交接處使用鋼板樁，並用高壓旋噴

01 樁施工，以防鄰房土壤流失，伊之定作及指示均無過失。

02 2.劉家豪就本件鄰損曾於105年間委由臺北市建築師公會進行
03 鄰損鑑定，該公會於同年9月9日發函向劉家豪催繳系爭建物
04 之施工鄰損鑑定費用，劉家豪於同日前即已知悉其受有本件
05 損害及賠償義務人。劉家豪遲至108年2月26日始提起本件訴
06 訟，已罹於侵權行為損害賠償請求權之2年時效。

07 3.工程性損害修復費用：

08 (1)系爭建物損害修復費用49萬8,145元：

09 系爭建物為住宅用之鋼筋混凝土結構，依行政院所頒固定
10 資產耐用年數表及固定資產折舊率，耐用年數為50年，依
11 定率遞減法每年折舊45/1000。系爭建物係86年3月13日建
12 造完成，於本件起訴時屋齡已達22年，劉家豪請求之修復
13 費用扣除折舊後應為18萬0,895元。臺灣省土木技師公會
14 於104年11月13日為系爭建物現況鑑定時，系爭建物點位
15 傾斜值之最大值為T24，傾斜值為1/139；而107年8月8日
16 損壞鑑定時，點位傾斜值之最大值為T22，傾斜值為1/5
17 1；傾斜值1/51中之37%為系爭建物之原有傾斜比例，故折
18 舊後之修復費用18萬0,895元，其中37%應由劉家豪自行負
19 擔，伊負擔63%，即11萬3,963元。

20 (2)系爭建物地盤加勁及傾斜扶正施工費用387萬7,109元：

21 本項費用未扣除系爭工程開工前，系爭建物本身已存在之
22 傾斜損害，且需修復程度已逾伊等所造成之損害。系爭建
23 物沉陷點最大值部分，為無基礎結構，且違法增建至4樓
24 之違章建築；鑑定報告書鑑定之修繕方式及修復費用是否
25 可採，有疑義。系爭工程開工前，系爭建物即有嚴重傾斜
26 情形，測點T22、T23、T24傾斜率均大於1/300，如依大地
27 工程技師公會之方案將系爭建物最終扶正預期改善目標為
28 至少整體各方面傾斜率應小於1/300，則修復結果已逾川
29 遠公司等2人所造成之損害，有違損害填補法則。依傾斜
30 值比率計算模式，107年8月8日損壞鑑定時，傾斜值1/51
31 中之37%為系爭建物之傾斜比例，上開傾斜扶正及系爭基

01 地範圍內地盤加勁費用，其中37%應由劉家豪自行負擔，
02 伊負擔63%，即244萬2,579元。

03 4.非工程性補償費357萬7,809元：

04 系爭建物於系爭工程開工前已嚴重傾斜，已發生非工程性損
05 害，劉家豪不得請求本項費用。系爭工程之開工與系爭建物
06 價值折損間欠缺因果關係，且劉家豪於103年後已搬離系爭
07 建物，益證系爭建物使用不便之損害，係發生於系爭工程開
08 工前，劉家豪不得請求本項費用。又系爭建物於本件起訴時
09 屋齡已達22年，劉家豪本項請求扣除折舊後應為129萬9,246
10 元。

11 5.系爭建物進行修復而不宜供人居住期間之房屋租金及搬遷費
12 用49萬6,220元：

13 非工程性補償費係用以彌補鄰損建物使用不便及價值折損，
14 並應包含修復期間之房屋租金、搬遷費用在內，劉家豪不得
15 再重複請求房屋租金、搬遷費用。劉家豪於103年後即已搬
16 離系爭建物，其搬離及搬回居住，與系爭工程無因果關係，
17 不得請求賠償租金損害及搬遷費用。依大地工程技師公會鑑
18 定報告，因進行修復工程，系爭建物不宜供人居住為80日，
19 該80日將後續之追蹤監測亦計入，顯有疑義。縱認可採，劉
20 家豪請求租金亦應以80日計算，其主張5個月，顯不可採。
21 又劉家豪提出之租金參考標的所在地均與系爭建物有相當距
22 離，且租金參考標的之建物年份亦無從確認，其租金計算基
23 礎應有違誤。如認劉家豪請求有理由，亦應依土地法第97條
24 第1項規定以土地及建築物申報總價年息10%計算，方屬合
25 理。又系爭建物現場已無大型家具，僅留存堆置之物品，不
26 需耗費6萬元搬遷費用。劉家豪本項請求無理由。

27 6.交易價值減損426萬0,041元：

28 系爭建物於系爭工程開工前已嚴重傾斜交易價值減損，伊無
29 需負擔交易價值減損之賠償。伊之施工行為並未創造新的傾
30 斜損害，僅增加傾斜程度。於市場上交易時，依消費者心理
31 因素，斯時即已因系爭建物傾斜問題，而發生污名化價值減

01 損，故系爭工程施工，應與系爭建物之污名化價值減損欠缺
02 因果關係。又非工程性補償費應包含系爭建物之交易價值減
03 損，劉家豪不得再重複請求系爭建物之交易價值減損。

04 7.本件起訴前之鑑定費用37萬5,000元：

05 此為起訴前劉家豪自行委請鑑定單位所為之鑑定，未經伊同
06 意，亦非法院囑託鑑定，應屬劉家豪因提供證據之支出，非
07 伊之侵權行為所生財產上損害，不屬損害賠償之範圍。

08 8.系爭建物部分為違建，且於系爭工程施工前即有傾斜，劉家
09 豪未及時修繕，系爭建物傾斜程度擴大之損害，劉家豪與有
10 過失等語。答辯聲明：(一)劉家豪之上訴駁回。(二)如受不利判
11 決，願供擔保請准免為假執行。上訴聲明：(一)原判決關於命
12 川遠公司等2人連帶給付641萬9,207元及利息、假執行之宣
13 告部分均廢棄。(2)上開廢棄部分，劉家豪在第一審之訴及假
14 執行之聲請均駁回。

15 (二)合億公司抗辯：

16 1.劉家豪於105年6月30日委由其胞姐向宜蘭縣政府陳情，主張
17 系爭工程施工損害鄰房，宜蘭縣政府於同年7月6日發函轉知
18 伊，劉家豪於同年8月17日委請臺北市建築師公會進行鄰損
19 鑑定，足證劉家豪於同年6月30日前即已知悉受有本件損害
20 及賠償義務人，其遲至108年2月26日始提起本件訴訟，已罹
21 於侵權行為之2年請求權時效。

22 2.伊於系爭工程施工前，即已先於104年11月13日為現況鑑
23 定，當時系爭建物已有傾斜情形。系爭工程加強基礎安全設
24 施，在與鄰房交接處使用鋼板樁，另用高壓旋噴樁施工以防
25 止鄰地土壤流失。伊就可能發生之鄰損，已依鑽探報告設計
26 防護措施，設置安全監測系統；於地下室開挖時，亦全面性
27 採用擋水性較佳之鋼板樁工法，再施作CCP樁，故實際開挖
28 前與鄰房間已施作2層擋土保護措施，不會因鄰房過近而發
29 生較大之土壤壓縮沉陷。

30 3.劉家豪於106年間委請臺北市建築師公會鑑定，系爭建物傾
31 斜率稍有增加；107年8月8日臺灣省土木技師公會所為鑑

01 定，系爭建物傾斜方向與原來相同，但傾斜率稍有增加。系
02 爭建物原為3樓半透天建物，有騎樓，嗣增建為4層，並加建
03 騎樓，又在後方空地違建蓋成4層樓房。系爭建物因違建致
04 本身結構重量增加，造成原設計基礎結構發生受力不平均及
05 破壞，故於系爭工程施工前已有傾斜情形，因地質變化非人
06 力所能掌控，系爭工程施工期間，系爭建物傾斜率加大，除
07 有不可抗力之因素外，系爭建物之違建亦為造成傾斜率加大
08 之原因之一，造成損害擴大，應酌減伊之賠償金額。

09 4.關於劉家豪請求賠償金額、與有過失及時效抗辯部分，伊與
10 川遠公司之陳述相同，另陳述如下：

11 (1)臺北市建築師公會鑑定認系爭建物修復，無需地盤加勁及
12 扶正。系爭建物係因隔鄰工地開挖及抽水，使地層下陷，
13 致系爭建物發生傾斜損害，茲鄰地系爭工程已施工完畢，
14 地盤亦趨於穩定，地盤加勁或其他地盤（質）改良相關作
15 業已無必要，亦無設置觀測儀器之必要。

16 (2)依臺北市建築師公會109年1月21日函所示，鑑定報告所載
17 之非工程性補償費係依鑑定手冊之規定，依使用不便及價
18 值折損之程度，額外估列非工程性補償費，顯見非工程性
19 補償費用係用以彌補鄰損建物之使用不便及價值減損損
20 害，並應包含修復期間之房屋租金、搬遷費用及系爭建物
21 之交易價值減損在內等語。答辯聲明：(一)劉家豪之上訴駁
22 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。上訴聲
23 明：(1)原判決關於判令川遠公司等2人連帶給付劉家豪641
24 萬9,207元及利息、假執行之宣告部分廢棄。(2)上開廢棄
25 部分，劉家豪在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、兩造不爭執事項（見原審卷一第348頁）：

27 (一)系爭建物為劉家豪所有，於86年3月13日建造完成，同年5月
28 14日為建物所有權第一次登記。

29 (二)川遠公司為系爭工程之起造人，合億公司為系爭工程之承攬
30 人。

31 (三)系爭工程於104年5月1日開工，108年5月6日完工，驗收合

01 格。系爭工程施工期間，系爭建物之傾斜率有加大。

02 四、本件兩造之爭執為：(一)劉家豪之侵權行為損害賠償請求權是
03 否已罹於消滅時效？(二)川遠公司等2人是否應負共同侵權行
04 為損害賠償責任？如應負損害賠償責任，應賠償之金額為多
05 少？(三)劉家豪就損害之發生是否與有過失？分述如下。

06 五、關於劉家豪之侵權行為損害賠償請求權是否罹於消滅時效部
07 分：

08 (一)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
09 及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時
10 起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。所謂
11 「知」有損害及賠償義務人之「知」，如為一侵害狀態之繼
12 續延續者，應以不法侵害之行為終了時起算其時效（最高法
13 院94年度台上字第148號判決意旨參照）。

14 (二)川遠公司等2人抗辯劉家豪已於105年6月30日、同年9月9日
15 知悉受損害，為劉家豪所否認。經查劉家豪自承伊曾於同年
16 6月30日向宜蘭縣政府陳情因隔鄰施工受有損害（見原審卷
17 二第620頁），宜蘭縣政府函知川遠公司等2人於同年7月12
18 日會勘，有宜蘭縣政府同年6月6日函可參（見原審卷二第597
19 頁），固可認劉家豪已知系爭建物因川遠公司等2人施工致
20 受損害。又臺北市建築師公會受劉志賢（劉家豪之父）委任
21 就系爭建物為現況鑑定，於105年11月30日作成鑑定報告
22 書，係擬作為後續比對鄰地新建工程（即系爭工程）施工期
23 間對系爭建物損害之參考（參原審卷二第665頁鑑定報告
24 書），固亦可認劉家豪已知有損害及賠償義務人。再依同公
25 會107年1月12日(107)(十七)鑑字第00號鑑定報告書記載，
26 研判系爭建物係受到系爭工程施工影響，造成傾斜損害；又
27 因系爭工程仍在施工中，地盤尚未穩定，建議應持續觀察傾
28 斜度之變化，建議在結構體完成後可視需要再次進行傾斜度
29 測量（見鑑定報告書第4-5頁）。另依臺灣省土木技師公會1
30 07年8月23日(107)省土技字第0000號鑑定報告書記載，工地
31 主結構體已於會勘前完成，標的建築物（即系爭建物）受影

01 響情形應隨地況穩定而穩定，工地下階段之裝修工程應已不
02 影響本次鑑估結果（見鑑定報告書第6頁）。參酌上開鑑定
03 意見，系爭工程之施工係持續一定期間之行為，造成鄰損之
04 程度及情形，應待系爭工程主結構體完成後始得確定。系爭
05 工程係於107年2月12日申報完成屋頂板經建管機關勘驗，有
06 宜蘭縣政府建造執照可憑（見原審卷二第613頁），應以是
07 日為侵害行為終了之日，而開始起算時效。劉家豪於108年2
08 月27日提起本件訴訟（見原審補字卷7頁），未逾2年，川遠
09 公司等2人所為時效抗辯為不足取。

10 六、關於川遠公司等2人是否應負共同侵權行為損害賠償責任部
11 分：

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
14 任。但能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵
15 害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。土地上之建築物或
16 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
17 責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保
18 管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在
19 此限。民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前
20 段、第191條第1項分別定有明文。又土地所有人開掘土地或
21 為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰
22 地之建築物或其他工作物受其損害，民法第794條亦有明文
23 規定。民法第794條規定，係以保護相鄰關係中鄰地地基及
24 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
25 的之法律，土地所有人如有違反，應按上開規範旨趣，依民
26 法第184條第2項規定，對被害人負侵權行為之損害賠償責任
27 （最高法院100年度台上字第1012號判決意旨參照）。又民
28 法第794條係保護他人維持社會公共利益之規定，定作人違
29 反此項規定者，應推定其於定作或指示有過失；定作人依法
30 令負有為特定事項之義務，而使他人代為該事項時，定作人
31 就該他人之過失或不適當之履行，仍應負其全責，不得因該

01 他人之代為履行而免其義務（最高法院72年度台上字第2225
02 號判決意旨參照）。

03 (二)經查系爭建物經兩造分別委請鑑定人鑑定如下：

04 1.劉家豪之父劉志賢於106年8月28日委請臺北市建築師公會為
05 施工鄰損鑑定，同公會107年1月12日(107)(七)鑑字第00號鑑
06 定報告書（外放）作成結論與建議如下：就一般建築工程實
07 務觀之，鑑定標的物之各種損害，除可能是鄰地新建工程施
08 工之影響外，也有可能是諸如地震、建築材料老化劣化、缺
09 乏保養、環境變化、地質條件等等之影響，使建築物牆壁或
10 地坪造成裂縫或其他損害之情形。一般建築工程施工，地下
11 室開挖深度的二到四倍範圍內都可能受到影響，鄰地新建工
12 程（即系爭工程）建築基地與鑑定標的物（即系爭建物）緊
13 鄰，影響應該無法避免。查鑑定標的物附近或四周近年來無
14 其他重大公共工程或其他建築物大樓施工，換言之，並無其
15 他建築工程足以影響鑑定標的物之情形。再查臺灣省土木技
16 師公會「鄰房損壞之修護鑑定報告書(案號：000-0000，106
17 年9月27日測量)」，比對其104年11月27日(104)省土技字第
18 0000號發文之「施工前鄰房現況鑑定報告書(案號：000-000
19 0，104年11月13日測量)」，於結論與建議中提到「施工單
20 位之施工過程對標的物（即系爭建物）確有造成影響」。另
21 比對同公會製作之「施工前鄰房現況鑑定報告書(案號：000
22 -0000)」及本會(105)(17)鑑字第0000號「○○市○○路○
23 段000號建築物現況鑑定案」報告書(詳附件六)中之室內照
24 片，損害程度並未有明顯增加。依本會106年11月20日會勘
25 當日的傾斜及水準測量，相較於104年11月27日(104)省土技
26 字第0000號發文之施工前鄰房現況鑑定報告書(即案號：000
27 -0000，104年11月13日測量)，其傾斜度確有增加。綜上所
28 述，研判本案標的物之損害係受到施工單位施工過程之影
29 響。鑑定標的物受施工單位施工過程造成之傾斜損害，已影
30 響到居住者的生活舒適度。騎樓地坪部份，其因傾斜而產生
31 之地坪大理石破裂，持續敲擊表面，大理石下方疑有部份掏

01 空，綜合鑑定標的物之損害瑕疵，估算標的物之損害修復費
02 用計約48萬6,957元（見臺北市建築師公會鑑定報告書第4-5
03 頁）。

04 2.川遠公司委請臺灣省土木技師公會鑑定，同公會107年8月23
05 日(107)省土技字第0000號鑑定報告書（外放）作成結論與
06 建議，亦認：標的建築物（含系爭建物）因施工導致損壞瑕
07 疵，對比於施工前現況鑑定資料確有新增或擴大情形，鑑估
08 損害修復費用系爭建物為49萬8,145元（見臺灣省土木技師
09 公會鑑定報告書第6頁）。

10 (三)次查臺北市建築師公會109年1月21日109(十七)鑑字第000號
11 函依原審函詢（見原審卷一第265頁），函復：系爭工程之
12 地下開挖深度為8.67公尺，而系爭建物與系爭工程間之距離
13 僅約2.80公尺左右，顯然系爭建物是在系爭工程開挖深度之
14 土壤安息角範圍之內（即在影響之範圍內），又由地質鑽探
15 報告得知，地下水位在地表下約2公尺深處，加上系爭工程
16 之開挖安全措施以採用鋼版樁為主，於是當施工開挖需要抽
17 水時，勢必使得鄰近周邊水位流失而下降，則系爭基地內之
18 土壤會產生壓縮變化，造成系爭建物之差異沈陷，導致系爭
19 建物目前之受損，故系爭基地範圍之地質變化，應與毗鄰藏
20 金閣新建工程（即系爭工程）之興建相關（見原審卷一第37
21 9-380頁）。復參臺灣省土木技師公會108年11月11日(108)
22 省土技字第0000號函依原審函詢（見原審卷一第273-275
23 頁），函復：工地之開挖，其一因土壤解壓造成擋土壁體變
24 形，主動土壓力側表層土壤易龜裂受擾動，其二為抽地下水
25 造成土壤流失或壓密，使鄰房基礎下方土壤易生成孔隙孔
26 洞，此兩大不利因素確實在不同程度上弱化了鄰房基礎下的
27 土壤承载力，是造成鄰損的主因，非僅於系爭工程工地（見
28 原審卷一第283-285頁）。據上，堪認系爭建物所在土地之
29 土壤承载力弱化，致造成系爭建物傾斜、損壞，與川遠公司
30 等2人就系爭工程所為施工及施工方法有關。川遠公司為系
31 爭工程建地之所有權人，且為將系爭工程交予合億公司承攬

01 施作之定作人，依民法第794條規定（詳前揭六、（一）說
02 明）應負有不得使系爭建物受損害之義務，並應就合億公司
03 之過失或不適當之履行，負其全責，不因合億公司為施工單
04 位而免其義務。

05 （四）另按建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對
06 該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，建築法
07 第69條前段定有明文。合億公司施作系爭工程，致造成系爭
08 建物傾斜、受損，有如前述（詳六、（二）（三））；雖合億公
09 司辯稱：其施工方法已加強基礎安全設施，與鄰房交接處除
10 用鋼板樁外，另用高壓旋噴樁施工以防止鄰地土壤流失云
11 云，然系爭建物既確有較系爭工程施工前增加傾斜及發生損
12 害情事，足見合億公司施工方法未盡完善，所辯為不足採。
13 川遠公司等2人未能證明合億公司施工方法無過失，堪認合
14 億公司施作系爭工程就鄰接之系爭建物應為防護傾斜之措施
15 不足，違反保護他人之法律，川遠公司等2人應依民法第184
16 條第2項、第185條第1項前段規定連帶負損害賠償責任。

17 七、關於川遠公司等2人應負損害賠償責任之賠償金額部分：

18 （一）按民法第213條第1項、第3項規定：負損害賠償責任者，除
19 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
20 原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
21 用，以代回復原狀。第216條規定：損害賠償，除法律另有
22 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
23 益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
24 事，可得預期之利益，視為所失利益。第196條規定：不法
25 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
26 額。又損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，
27 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
28 況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或
29 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
30 原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，
31 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

01 110年度台上字第2857號、第2419號判決意旨參照)。所謂
02 價值性原狀，乃通常交易觀念之市場行情價值。另當事人已
03 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
04 院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第22
05 2條第2項定有明文。

06 (二)關於劉家豪請求工程性損害修復費用437萬5,254元(系爭建
07 物損害修復費用49萬8,145元暨系爭建物之地盤加勁及傾斜
08 扶正施工費用387萬7,109元)部分：

09 1.經查川遠公司委請臺灣省土木技師公會鑑定，該公會認依據
10 申請單位(即川遠公司)提供施工前現況調查資料即同公會
11 104年11月27日(104)省土技字第0000號施工前鄰房現況鑑定
12 報告書，對比系爭建物(按另有其他標的建築物，非本件訴
13 訟繫屬範圍，不予贅述)之損壞調查結果，進行損壞修復估
14 算，系爭建物之損害修復費用為49萬8,145元(見該公會(10
15 7)省土技字第0000號鑑定報告書第3、8032-8053、9004
16 頁)，該金額雖較臺北市建築師公會鑑定估算系爭建物之損
17 害修復費用計約48萬6,957元(見六、(二)1.)略高，然因
18 修復工法不免有所差異，二者金額誤差不超過3%，為避免過
19 度拘束修復施工工法，爰認49萬8,145元為系爭建物受損回
20 復原狀所需費用，劉家豪此部分請求應屬可採。

21 2.系爭建物係因系爭工程造成傾斜，有如前述(詳六、(二)
22 (三))，劉家豪主張以扶正方法回復原狀，應屬有理。原審
23 囑託中華民國大地工程技師公會鑑定，該公會鑑定結論認系
24 爭建物適當地盤加勁及傾斜扶正工法改善其沉陷及傾斜
25 過大狀況；合理之工程費用為387萬7,109元(見該公會109
26 年4月27日(109)華大地鑑字第0號鑑定報告書(外放)第44
27 頁)，劉家豪此部分請求應屬有據。

28 3.雖川遠公司等2人辯稱，依臺北市建築師公會109年11月20日
29 109(十七)鑑字第0000號函載，系爭建物之傾斜受損，係因
30 隔鄰工地施工(即系爭工程)開挖及抽水，使地層下陷，致
31 系爭建物產生傾斜損害，惟今鄰地工程已施工完畢，地盤亦

01 趨於穩定，故研判有關「地盤加勁」或其他「地盤(質)改良」
02 相關作業已無必要性；上述研判地盤趨於穩定，系爭建物
03 又無深開挖情形，故應無「設置觀測儀器」之必要（見原
04 審卷二第107頁）。惟臺北市建築師公會該函所稱無地盤加
05 勁或其他地盤(質)改良相關作業之必要，係以原審委託鑑定
06 定事項為「系爭建物若依使用執照重新建造時」之前提所為
07 函復（見原審卷二第105、69頁、卷一第353頁），即係指於
08 系爭建物依使用執照重新建造時，因地盤趨於穩定，故無地
09 盤加勁或其他地盤(質)改良相關作業之必要；與系爭建物
10 是否得使用傾斜扶正及地盤加勁之工法無關，川遠公司等2
11 人此部分之所辯難認可採。

12 4.另川遠公司等2人雖抗辯上開金額應予折舊，惟查系爭建物
13 修復項目為拆除原裝修表層、地坪鋪大理石、粉刷、貼磁
14 磚、SILICON填補、鷹架、廢料清理、運什費及利潤稅捐管
15 理費（見臺灣省土木技師公會(107)省土技字第0000號鑑定
16 報告書第9004頁），上開施作材料大理石、貼磁磚、粉刷、
17 SILICON填補等均屬係附著於系爭建物之地面或牆面，難認
18 因此增加系爭建物之使用年限，其餘為施工之設施、勞力及
19 行政費用之支出，均無折舊問題。另有關係爭建物扶正及加
20 勁，係以灌漿工法灌注水泥以減少系爭建物傾斜率，並非以
21 新品更換舊品，亦不生折舊問題，川遠公司等2人此部分抗
22 辯亦不可採。

23 (三)關於劉家豪請求交易價值減損426萬0,041元部分：

24 1.系爭建物及所坐落土地依系爭工程施工前原有傾斜程度，於
25 108年2月27日之合理交易價格為1,692萬1,423元；若依臺灣
26 省土木技師公會(107)省土技字第0000號鑑定報告書或臺北
27 市建築師公會(107)(十七)鑑字第00號鑑定報告書所為鑑定
28 修復後，108年2月27日之合理交易價格為1,266萬1,382元，
29 有中華徵信不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（外
30 放），及同事務所109年5月27中徵字第00000000號函可稽
31 （見原審卷一第505頁），堪認系爭建物及所坐落土地受有

01 交易價值減損426萬0,041元（計算式：16,921,423－12,66
02 1,382＝4,260,041），此為物因毀損所減少之交易價值，劉
03 家豪得請求川遠公司等2人賠償上開金額。

04 2.雖川遠公司等2人辯稱：上開鑑定方法有誤云云；惟查中華
05 徵信不動產估價師聯合事務所係依考量估價目的、勘估標的
06 屬性、使用現況及估價方法特性，採用比較法、土地開發分
07 析法、成本法為估價方法，並考慮市場供需及交易慣例評估
08 勘估標的價格作成價格結論；所為估價堪認為合理可採，川
09 遠公司等2人就鑑定方法所為之爭執，難認可取。

10 (四)關於劉家豪請求非工程性補償費用357萬7,809元部分：

11 1.按臺北市建築師公會(107)(十七)鑑字第00號鑑定報告書所
12 載「非工程性補償費用3,577,809元」（見該鑑定報告書第2
13 62-263頁）；該「非工程性補償費用」係依據：(1)臺北市政
14 府工務局審定，95年7月修定版之臺北市建築物工程施工損
15 害鄰房鑑定手冊第31頁第17行：「依其使用不便及價值折損
16 之程度，額外估列非工程性補償金額」。(2)宜蘭縣建築師公
17 會2014年版鑑定手冊第28頁倒數第2行：「依其使用不便之
18 程度，額外給予重建工程造價60%以內之價值補償」。(3)中
19 華民國全國建築師公會2015鑑定手冊第22頁第13行：「依其
20 使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金
21 額」。故「非工程性補償費用」係指「依其使用不便及價值
22 折損」之費用，有同公會109年1月21日109(十七)鑑字第000
23 號函可參（見原審卷一第379頁）。依此，足認非工程性補
24 償費用已包含交易價值減損，與劉家豪已請求交易價值減損
25 426萬0,041元（詳七、(三)）重覆，劉家豪不得再為請求。

26 2.至「非工程性補償費中」之使用不便部分，臺灣省土木技師
27 公會108年11月11日(108)省土技字第0000號函說明：「依本
28 會鑑定手冊對於建物傾斜之補償費用估算原則，可依工程性
29 補償估列費用(可能為單一建物扶正，或包含基礎補強、地
30 層改良等)，當若無法或不易以工程技術回復原有垂直度
31 時，則應考量建築物傾斜補償費用，以補償住戶使用之不便

01 (即所謂『非工程性補償』)」（見原審卷一第283頁），
02 足見同公會(107)省土技字第0000號鑑定報告書所列非工程
03 性補償費（見鑑定報告書第6頁）係以無法或不易以工程技
04 術回復原有垂直度時為前提所估列，此自該鑑定報告書未列
05 系爭建物之傾斜扶正費用（見鑑定報告書第6頁）及上開函
06 文記載若需估列建築物傾斜扶正等費用應另行辦理鑑定等語
07 （見原審卷一第285頁）亦明。同理，臺北市建築師公會(10
08 7)(十七)鑑字第00號鑑定報告書，僅列損害修復費用及非工
09 程性補償費用，亦可為憑（見鑑定報告書第5頁）。劉家豪
10 既已請求傾斜扶正之賠償以回復其使用不便之損害（詳七、
11 (二)），其再請求為本項請求，顯屬重覆，不應准許。

12 (五)關於劉家豪請求系爭建物進行修復不宜供人居住期間之房屋
13 租金及搬遷費用共49萬6,220元（即相當於租金之損害43萬
14 6,220元及搬遷費用6萬元）部分：

15 1.經查系爭建物依地盤加勁及傾斜扶正工法施工之合理工期為
16 80日，不宜供人居住之期間共計80日，有大地工程技師公會
17 109年4月27日(109)華大地鑑字第0號鑑定報告書可參（見鑑
18 定報告書第44-45頁）。劉家豪主張受有相當於租金之損害
19 賠償，依其提出之系爭建物周圍房屋租金分析表，系爭建物
20 周圍房屋租金平均為每月每坪約742.5元（見原審卷二第261
21 -288頁），系爭建物總面積338.95平方公尺（見補字卷25頁
22 建物登記謄本），折計102.53坪，原審系爭建物附近有學
23 校、餐廳、住家等工商業繁榮之程度（參原審卷二第265頁g
24 oogle地圖）、劉家豪就系爭建物之利用程度、系爭建物屋
25 況、系爭基地之經濟價值，暨與鄰地租金相比較等一切情
26 況，認系爭建物因修繕不能利用之損害數額為每月6萬元，
27 堪認為相當。劉家豪請求川遠公司等2人賠償系爭建物不宜
28 供人居住期間80日，每月以6萬元計算，計16萬元（計算
29 式： $60,000 \times 80 / 30 = 159,999.99$ ，元以下4捨5入），應屬有
30 據，應予准許；至劉家豪主張因施工不能利用系爭建物達5
31 個月，難認有據，其請求超過80日相當於租金之損害賠償，

01 不應准許。

02 2.次查劉家豪自承其於103年之後即已搬離系爭建物（見原審
03 卷二第317頁），則劉家豪早於系爭工程施工前即已未在系
04 爭建物居住；另參系爭工程係於104年5月4日領得建造執照
05 （見原審卷二第611頁，開工日期見同上卷第612頁），川遠
06 公司申請臺灣省土木技師公會於104年11月13日進行第三次
07 會勘，同年月27日作成(104)省土技字第0000號施工前鄰房
08 現況鑑定報告書（外放），足見劉家豪於系爭工程施工前已
09 未在系爭建物居住，劉家豪亦未舉證證明系爭建物進行修復
10 有何搬遷屋內物品之必要，難認其請求搬遷費用係屬因系爭
11 工程受損害之必要費用，劉家豪此部分請求應屬無據。

12 (六)關於劉家豪請求本件起訴前之鑑定費用37萬5,000元部分：

13 1.按鑑定費如係因提供證據而支出，就具體個案依當時之事實
14 情況而有必要時，應可認該費用係為實現損害賠償債權所必
15 要，而得請求賠償。

16 2.劉家豪（由劉志賢為申請人，下同）於105年8月17日向臺北
17 市建築師公會申請鑑定系爭建物現況（見原審卷二第659
18 頁），106年8月28日申請同公會鑑定系爭工程對系爭建物造
19 成損害情形（見同公會107(十七)鑑字第00號鑑定報告書第2
20 頁），其提出繳費單據為證（見原審卷一第65-75頁）；上
21 開鑑定係為明瞭系爭建物於系爭工程施工前後情形、損壞原
22 因、研判修繕方法，為行使損害賠償債權所必要，且有相當
23 因果關係。劉家豪此部分請求，應屬有據。

24 八、關於劉家豪就系爭損害是否與有過失部分：

25 (一)按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
26 金額或免除之，為民法第217條第1項定有明文。旨在謀求加
27 害人與被害人間之公平，倘被害人於事故之發生或損害之擴
28 大亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過苛，
29 因而賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權。此所謂被害
30 人與有過失，只須其行為為損害之共同原因，且其過失行為
31 並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當（最高法院112年

01 度台上字第263號、110年度台上字第900號判決意旨參
02 照)。

03 (二)經查系爭建物於系爭工程施工前即有傾斜狀況，系爭建物所
04 在之測點22、23、24、25，傾斜率分別為1/238、1/154、1/
05 139、1/1271；系爭建物並有牆面裂紋、微裂紋、網狀裂
06 紋、離縫、油漆剝落、水漬、白華、平頂水漬、門框離縫、
07 地坪網狀裂紋及離縫等瑕疵，有臺灣省土木技師公會(104)
08 省土技字第0000號鑑定報告可參(見鑑定報告第一冊7002、
09 7005、7006頁、第二冊8475-8521頁)。系爭工程施工後再
10 行鑑定，傾斜方向不變，傾斜率增加，同上各測點傾斜值為
11 1/51、1/70、1/52、1/99，且瑕疵情形加劇，有同公會(10
12 7)省土技字第4113號鑑定報告書可佐(見鑑定報告書第7003
13 -7005頁、8032-8053頁)，堪認系爭建物嗣後損害之發生或
14 擴大，應係與建物本身結構原即已有傾斜狀況有關，系爭建
15 物因傾斜所生之損害，應認部分係可歸責於劉家豪，難令川
16 遠公司等2人負全部賠償責任。爰斟酌系爭建物於系爭工程
17 施工前後之瑕疵項目及瑕疵情形、比較上開各測點施工前後
18 傾斜率，其中21%、45%、37%、8%為系爭建物原來之傾斜率
19 (計算方式：測點22、23、24、25，傾斜值分別為1/238、
20 1/154、1/139、1/1271，各除以1/51、1/70、1/52、1/99)
21 等情，應認川遠公司等2人得減輕賠償金額之30%。

22 (三)據上，劉家豪得請求工程性損害修復費用437萬5,254元、交
23 易價值減損426萬0,041元、系爭建物修復期間相當於租金之
24 損害16萬元、鑑定費37萬5,000，合計917萬0,295元(計算
25 式：4,375,254+4,260,041+160,000+375,000=9,170,29
26 5)，經減輕川遠公司等2人應賠償金額30%，川遠公司等2人
27 應賠償劉家豪641萬9,207元(9,170,295×(1-30%)=6,419,
28 206.5，元以下4捨5入)。

29 九、關於川遠公司抗辯其已就系爭建物之損害為劉家豪清償提存
30 425萬9,332元，是否生清償效力部分：

31 (一)按債務人無為一部清償之權利。須債權人受領遲延，或不能

01 確知孰為債權人而難為給付者，始得為提存。而非依債務本
02 旨或向無受領權人所為之清償提存，其債之關係不消滅。民
03 法第318條第1項前段、第326條，及提存法第22條分別定有
04 明文。倘非經債權人同意或受領，或如民法第318條第1項但
05 書等其他法律有特別規定者外，債務人所為一部清償提存，
06 不生清償之效力（最高法院112年度台上字第1902號判決意
07 旨參照）。

08 (二)川遠公司辯稱其已就系爭建物之損害為劉家豪清償提存425
09 萬9,332元，因與劉家豪請求之金額不合，劉家豪亦未就該
10 金額為一部受領，川遠公司所為提存，難認已生清償效力，
11 川遠公司此部分所辯為不足取。

12 十、綜上所述，劉家豪依民法第184條第1項前段、第2項、第185
13 條、第191條第1項、第196條規定，請求川遠公司等2人連帶
14 給付損害賠償，於6,419,207元之範圍內及如原判決附表所
15 示之金額分別自同附表所示之日起至清償日止，均按年息5%
16 計算之利息，為有理由，應予准許；超過上開金額之請求，
17 為無理由，不應准許。劉家豪請求川遠公司等2人連帶給付
18 上開金額既經准許，劉家豪第一、二備位聲明請求合億公
19 司、川遠公司給付賠償金額，即無審酌必要。原審就劉家豪
20 上開請求應准許部分，命川遠公司等2人連帶給付及為假執
21 行之宣告，並無不合；川遠公司等2人上訴意旨指摘原判決
22 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；就劉家豪請求不應
23 准許部分，為劉家豪敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，並
24 無不合；劉家豪上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
25 改判，為無理由。

26 十一、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援
27 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
28 果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

29 十二、據上論結，本件劉家豪、川遠公司等2人上訴均各為無理
30 由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項
31 前段，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日
02 民事第二十庭

03 審判長法官 周祖民
04 法官 馬傲霜
05 法官 鄭威莉

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 9 日
15 書記官 戴伯勳