

# 最高法院民事判決

112年度台上字第1789號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29

上 訴 人 林達聰  
訴 訟代理 人 董郁琦律師  
上 訴 人 世錫建設股份有限公司（下稱世錫公司）  
兼法定代理人 柳皓瀚  
訴 訟代理 人 陳湘如律師  
上 訴 人 展昇營造開發有限公司（下稱展昇公司）

兼法定代理人 許秀華  
訴 訟代理 人 呂文正律師  
上 訴 人 卓 玲  
訴 訟代理 人 李仁豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國112年3月14日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第206號），各自提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

□本件上訴人林達聰主張：門牌號碼桃園市○○區○○路200號5層樓建物（下稱系爭建物）為伊所有，對造上訴人世錫公司為起造人，於毗鄰系爭建物之同區○○段333地號土地，興建地上7層、地下1層之大樓（下稱系爭工程），對造上訴人卓玲負責設計、監造，對造上訴人展昇公司則負責施工承造。詎世錫公司、展昇公司、卓玲（下稱卓玲等3人）分別因其定作指示、承攬施作、設計監造時，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，過失致系爭建物地基掏空、牆壁龜裂、嚴重傾斜，影響系爭建物結構安全，伊因此受有扶正費用新臺幣（下同）247萬4819元、公共設施修復費用2萬7450元、裂縫修補費

01 用1萬2036元及房屋交易價值減損87萬8000元（於原審所追  
02 加）之損害。對造上訴人柳皓瀚、許秀華（下合稱柳皓瀚2  
03 人，並與卓玲等3人合稱卓玲等5人）依序為世錫公司、展昇公  
04 司之負責人，依公司法第23條第2項規定，應分別與公司負連  
05 帶責任，並與卓玲等3人負不真正連帶責任。爰依民法第184條  
06 第2項、第185條第1項前段、第189條、第191條、第191條之3  
07 及公司法第23條第2項規定，求為命(一)卓玲等3人連帶給付339  
08 萬2305元，其中251萬4305元自民國108年3月27日（卓玲部分  
09 自同年4月8日）起、87萬8000元自112年1月10日起，均加計法  
10 定遲延利息；(二)柳皓瀚與世錫公司（下合稱世錫公司2人）連  
11 帶給付339萬2305元，其中251萬4305元自108年3月27日起、87  
12 萬8000元自112年1月10日起，均加計法定遲延利息；(三)許秀華  
13 與展昇公司（下合稱展昇公司2人）連帶給付339萬2305元，其  
14 中251萬4305元自108年3月27日（許秀華部分自同年4月4日）  
15 起、87萬8000元自112年1月10日起，均加計法定遲延利息；(四)  
16 前三項請求，如任一項之人已為給付，其他項之人於已給付範  
17 圍內免給付義務之判決。

18 □世錫公司2人以：台北市土木技師公會出具之鑑定報告（下稱  
19 系爭工程鑑定報告），將系爭建物傾斜原因歸咎於系爭工程，  
20 未考量土壤地質結構等不可抗力因素。且系爭建物斜率小於1/  
21 200，無結構安全之虞，無修復必要，亦不影響市價。系爭建  
22 物若仍有扶正必要，須與同棟門牌號碼桃園市○○區○○路19  
23 8號、202號建物同時施工，始不影響結構安全。展昇公司2人  
24 以：系爭工程鑑定報告並未排除尚有其他因素造成系爭建物樑  
25 柱龜裂，無法證明為系爭工程所致。系爭建物斜率未影響使用  
26 機能，並無扶正必要，且不影響市價。縱有扶正必要，材料費  
27 用應計算折舊。卓玲則以：依系爭工程鑑定報告，系爭建物傾  
28 斜原因為系爭工程施工所致，並非設計有缺失，且施工技術過  
29 失非伊監造責任範圍。系爭建物傾斜率不足1/200，不影響結  
30 構安全，無扶正必要，價值亦無減損等語，資為抗辯。

01 □原審廢棄第一審判決關於(一)命卓玲等3人連帶給付逾64萬9067  
02 元本息、(二)駁回林達聰請求柳皓瀚2人各給付64萬9067元本息  
03 並與卓玲等3人負不真正連帶責任部分，改判駁回林達聰在第一  
04 審上開(一)部分之訴，及命柳皓瀚2人各為給付，並與卓玲等3  
05 人負不真正連帶責任；維持第一審判決關於(一)命卓玲等3人連  
06 帶給付64萬9067元本息、(二)駁回林達聰請求卓玲等3人、世錫  
07 公司2人、展昇公司2人各連帶給付186萬5238元本息並負不真  
08 正連帶責任部分，駁回林達聰、卓玲等3人之其餘上訴；暨依  
09 追加之訴，判命卓玲等3人、世錫公司2人、展昇公司2人各連  
10 帶給付87萬8000元本息，並負不真正連帶責任。理由如下：

11 (一)系爭建物於系爭工程施工後，有增加傾斜情形。系爭工程鑑定  
12 報告並就造成系爭建物現況損害情形之可能原因表示：系爭工  
13 程施工單位開挖地下室1層，施工過程採用鋼軌樁擋土襯板配  
14 合中間樁及H型鋼支撐擋土壁體，疑因①打設或拔除鋼樁過程  
15 中所產生之振動能量可能造成土壤之振動或②地下室基礎開挖  
16 階段可能造成鄰房週邊土壤擾動變位，導致系爭建物之傾斜、  
17 沉陷、龜裂、裂紋、不同構材介面間隙裂縫、表面裝修材鼓脹  
18 剝落、門窗變形等損壞發生，或誘發建築物潛在或既存細微裂  
19 紋之寬度加大或長度加長。系爭建物之傾斜、樑柱龜裂及其公  
20 共設施之龜裂、地勢沉陷，應與系爭工程施工間有因果關係等  
21 語。故系爭建物係因系爭工程之施作而產生傾斜及龜裂情形，  
22 兩者間有相當因果關係。

23 (二)民法第794條係屬同法第184條第2項所定之保護他人之法律，  
24 土地所有人為定作人，委託建築師設計及交付承攬人施工時，  
25 均應注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，  
26 以免加害於鄰地，如怠於此注意即為定作或指示有過失。世錫  
27 公司為系爭工程基地所有人及定作人，系爭工程為興建地上7  
28 層、地下1層之高樓建築，世錫公司將系爭工程交由展昇公司  
29 承攬施作前，依其專業可知挖土施工足以動搖損壞鄰地房屋，  
30 竟怠於注意，其定作自有過失。柳皓瀚為世錫公司之法定代理  
31 人，對外代表世錫公司執行業務，系爭工程相關文件均由柳皓

01 瀚具名簽署用印，世錫公司對系爭建物所造成之損害，係因柳  
02 皓瀚執行職務之過失指示，依民法第184條第2項、公司法第23  
03 條第2項規定，柳皓瀚應與世錫公司連帶負損害賠償責任。

04 (三)系爭工程施工違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第  
05 2章基礎構造第1節第62條規定，造成系爭建物傾斜、下陷及龜  
06 裂。展昇公司為系爭工程承造人，負責工程實際施作，如有妨  
07 礙鄰房安全者，應作必要之措施，以防止損害於他人，其違反  
08 上開保護他人之建築法令，致系爭建物受有損害，林達聰得依  
09 民法第184條第2項規定，請求展昇公司負損害賠償責任。許秀  
10 華為展昇公司之法定代理人，對外代表展昇公司執行業務，展  
11 昇公司所施行之預防措施不足以防止系爭建物之損害，與許秀  
12 華監督不周、執行業務不力有關，依公司法第23條第2項規  
13 定，許秀華應與展昇公司負連帶賠償責任。

14 (四)卓玲為負責設計系爭工程新建建物之建築師，並擔任監造人，  
15 於系爭工程設計、監督施工時，本應將地質、鄰房（鄰地）情  
16 形一併列入考量，以避免任何足使鄰房損壞之行為，並為必要  
17 之防範措施，其竟未於設計、監督施工時加以注意，致系爭建  
18 物因施工發生損害，違反建築法第69條、建築技術規則建築構  
19 造編第2章基礎構造第1節第62條等保護他人之法律，使林達聰  
20 受有損害，應依民法第184條第2項規定負賠償責任。

21 (五)世錫公司、展昇公司、卓玲分別因其定作指示、承攬施作、設  
22 計監造時違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第2章  
23 基礎構造第1節第62條等保護他人之法令，致林達聰所有之系  
24 爭建物受有損害，卓玲等3人應依民法第185條第1項規定連帶  
25 負損害賠償責任。又世錫公司2人、展昇公司2人，分別依公  
26 司法第23條第2項規定各負連帶賠償責任，並與卓玲等3人成立不  
27 真正連帶債務關係。

28 (六)林達聰所受之損害及得請求賠償之金額各為何？論述如下：

29 1.扶正費用部分：

30 ①系爭工程鑑定報告固記載：經現場會勘檢視及垂直、水準測量  
31 複測等結果綜合研判，系爭建物於正常使用下，應無結構安全

01 之虞，雖該建物之損害情形會造成居住者之不便及不舒適感，  
02 尚不至於有人員出入及一般生活居住使用上之安全顧慮等語。  
03 惟系爭建物既有傾斜，已使居住者心理不安、不舒適，且造成  
04 市場價值減損，有大展不動產估價師聯合事務所（下稱估價鑑  
05 定單位）出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）可  
06 稽。系爭建物因系爭工程施作而生傾斜狀況，有扶正之必要，  
07 縱傾斜率未影響該建物整體結構安全，應屬損害程度問題。

08 ②回復原狀之費用以必要者為限，且損害賠償之目的，在於填補  
09 債權人所受之損害，債務人所應賠償或回復者，並非原來之狀  
10 態，而係應有狀態，故應將物之折舊等因素考慮在內。系爭建  
11 物於系爭工程施工前，已有傾斜及牆面裂痕現象，卓玲等5人  
12 應回復者，為系爭建物損害發生前之原狀，自應扣除修繕系爭  
13 建物原有損害之部分，以系爭工程所造成損害之修繕費用為  
14 限，始屬必要費用。

15 ③系爭工程鑑定報告所估系爭建物及桃園市○○區○○路196  
16 號、198號及202號房屋（下合稱系爭連棟建物）扶正工程費用  
17 報價單項目如原判決附表（下稱附表）一所示、費用金額如附  
18 表一各該編號「複價」欄所示，附表一編號7至16所示修復項  
19 目應依定率遞減法計算折舊，加上無須折舊即附表一編號1至6  
20 所示工資費用128萬6000元，系爭連棟建物扶正工程費用為221  
21 萬3687元（含稅）。依面積計算各戶扶正費用，系爭建物扶正  
22 工程費用為56萬8524元，加計施工期間租屋補貼及搬遷費用2  
23 個月5萬2500元（含稅），林達聰得請求扶正之賠償費用為62  
24 萬1024元。

25 ④依台北市土木技師公會109年7月24日函覆：系爭連棟建物為同  
26 幢結構物，係整體同時興建之共同結構系統，若傾斜扶正工程  
27 未全棟整體考量而僅局部施加外力，會使共同結構產生不均勻  
28 變位造成二次傷害，故傾斜扶正工程必須全棟共同施工等語。  
29 鑑定人黃立宣並證稱：系爭工程鑑定報告附件八傾斜扶正費用  
30 估算表中，關於系爭建物扶正工程費用備註欄中指出之「總工  
31 程費2664500元（4戶）」，照理不應如此拆分，因扶正費用是

01 整棟施工，不會分各戶拆分費用，是法院囑託項目要求進行拆  
02 分，才會有這份資料出來；至於用何比例分攤到各戶，伊認為  
03 就各戶持分比例較為合理，所以就用總樓地板面積與各戶所占  
04 樓地板面積做拆分，但不可能單獨施工等語。則林達聰主張應  
05 可各戶獨立施作扶正修復工程，損害賠償金額應各戶個別計算  
06 等語，洵屬無據。

07 2. 樑柱龜裂部分：系爭工程鑑定報告所估系爭建物牆壁龜裂修復  
08 費用報價單項目如附表二所示、費用金額如附表二各該編號  
09 「複價未經折舊金額小計」欄所示，展昇公司主張附表二編號  
10 1至5所示修復項目應依定率遞減法計算折舊，核屬有據，計算  
11 式如附表二「備註」欄所示，系爭建物牆面龜裂修復費用為1  
12 萬9960元（含稅）。

13 3. 公共設施龜裂部分：系爭工程鑑定報告所估系爭連棟建物公共  
14 設施裂紋修復費用報價單項目如附表三「工程項目」欄所示、  
15 費用金額如附表三各該編號「複價未經折舊金額小計」欄所  
16 示，展昇公司主張附表三編號1至5所示修復項目應依定率遞減  
17 法計算折舊，核屬有據，計算式如附表三「備註」欄所示，加  
18 上無須折舊附表三編號6至8所示工資費用，系爭連棟建物公共  
19 設施裂紋修復費用為3萬1475元（含稅），依面積計算各戶公  
20 共設施裂紋修復費用，系爭建物就公共設施裂紋修復費用為80  
21 83元。

22 4. 系爭建物交易價值減損部分：

23 ①損害賠償目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故  
24 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  
25 內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，  
26 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  
27 毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償。

28 ②系爭建物因系爭工程施作產生傾斜、龜裂及沉陷，極有可能降  
29 低買方之購買意願，造成交易價額減損，縱經修復仍會影響。  
30 估價鑑定單位斟酌各情，估價方法以比較法為主，參酌收益法  
31 共同加權平均決定之，價格減損率則採收益法之折現現金流量

01 分析法及價格比率法加權平均決定之，認系爭建物因系爭工程  
02 施工致傾斜修復後之交易性貶值比率為5.92%，交易性貶值金  
03 額為87萬8000元。估價鑑定單位並函覆：受損害之瑕疵不動產  
04 縱經修復完成，相較於未受損害之相似不動產，其市場價值將  
05 因交易面、受益面、心理面而有所差異，無法排除受到瑕疵損  
06 害殘餘效果影響；受損害之瑕疵不動產市場價值減損應包含修  
07 復費用及污名價損，且權重比例由鑑定單位估價師依專業判斷  
08 等語。林達聰主張其因系爭工程施工受有系爭建物交易價值減  
09 損87萬8000元，應屬有據。

10 (七)綜上，林達聰依民法第184條第2項前段、第185條第1項前段、  
11 公司法第23條第2項規定（原審贅引民法第184條第1項前  
12 段），請求及追加請求卓玲等3人、世錫公司2人、展昇公司2  
13 人分別連帶給付64萬9067元、87萬8000元各本息，並負不真正  
14 連帶責任，為有理由；逾上開部分所為之請求，則為無理由。

15 □本院廢棄發回之理由：

16 (一)原審於判決理由既認柳皓瀚應與世錫公司、許秀華應與展昇公  
17 司各負連帶賠償責任，主文卻僅諭知柳皓瀚、許秀華應各為給  
18 付，不無判決主文與理由相矛盾之違失。

19 (二)按建築師受委託辦理建築物監造時，應監督營造業依照其設計  
20 之圖說施工、遵守建築法令所規定監造人應辦事項、查核建築  
21 材料之規格及品質及其他約定之監造事項，建築師法第18條定  
22 有明文；該條於73年建築師法修正時，已將原條文第4款及第5  
23 款規定之指導施工方法、檢查施工安全予以刪除，有修正立法  
24 理由可參。且有關監造人應辦事項之建築相關法令，在建築法  
25 第54條、第56條、第58條、第61條係就監造人之開工申報義  
26 務、主管機關勘驗申報義務、停工或修改通知義務有所規定，  
27 並未課予監造人就建築施工執行之技術層面所生安全維護事  
28 項，負有完全之監督責任。建築師法第19條前段固規定：建築  
29 師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任；其受委  
30 託監造者，應負監督該工程施工之責任。則建築師受託監督工  
31 程施工之範圍，依上說明，除依同法第18條規定監督營造業是

01 否按照設計圖說內容、施工計畫與建築法令施工，施工所使用  
02 之建築材料應查核其規格及品質是否符合規定，及其監督方法  
03 以施工前查驗及在各施工進度完成後勘驗為主之外，是否亦包  
04 括監督現場施工技術如何執行、施工安全等技術執行層面部  
05 分，已非無疑。查卓玲為系爭工程設計人及監造人，造成系爭  
06 建物損害之可能原因為系爭工程施工單位開挖地下室1層之施  
07 工過程，因打設或拔除鋼樁過程所產生之振動能量造成土壤之  
08 振動，或地下室基礎開挖階段造成鄰房週邊土壤擾動變位，導  
09 致系爭建物發生傾斜、沉陷、龜裂等損壞，兩者間有相當因果  
10 關係等情，為原審所認定之事實。似見造成系爭建物損害之原  
11 因，為系爭工程施工單位於開挖地下室1層之施工過程，因所  
12 採行之施工方法、工程技術及現場施工安全檢查有過失所致，  
13 與系爭工程是否按圖說施工或建築材料有無符合規定無關。果  
14 真如此，則卓玲辯稱：系爭建物傾斜原因為系爭工程施工所  
15 致，非設計有缺失，且施工技術過失並非其監造責任範圍等  
16 語，是否全然無據，非無再事研求之餘地。原審逕以卓玲未於  
17 設計、監督施工時加以注意，致系爭建物發生損害，即謂卓玲  
18 對此應負賠償責任，未詳加闡釋何以卓玲對於現場施工過程、  
19 方法、技術、安全檢查等技術層面亦須負監造人責任之理由，  
20 似嫌速斷，亦有判決不備理由之違失。

21 (三)原審參酌系爭工程鑑定報告認定回復系爭建物損害前之原狀，  
22 以系爭工程所造成損害之修繕費用，始為必要費用；而該鑑定  
23 報告所估系爭連棟建物之扶正工程費用，係以扶正包括系爭建  
24 物在內之傾斜情況所需之一切必要費用及工項工法進行鑑定  
25 (一審卷四14、112、113頁)。則如此是否仍有扶正所需費用  
26 應予折舊之問題？倘扶正所需材料仍應予以折舊，附表一編號  
27 7「發電機租金」、8「JOG灌漿機組租金」部分，既列為按日  
28 給付租金之工項，是否與一般作為修復使用之材料性質有異，  
29 而不應列入折舊？原審對此均未加以說明，即逕予以折舊，並  
30 將租金列入材料部分，自嫌粗略。又系爭建物因系爭工程施作  
31 而生傾斜狀況，有扶正必要，傾斜率未影響該建物整體結構安



01 全等情，復為原審所是認。倘系爭建物之傾斜率無結構安全之  
02 虞，施以傾斜扶正工程已足以回復該建物之應有狀態，以系爭  
03 建物扶正費用及交易價值減損之產生，均肇因系爭工程施工過  
04 失之同一原因事實，互有關連，於整體評價時，系爭建物是否  
05 仍有交易價值減損或其減損程度已有不同？有待調查。原審逕  
06 依系爭估價報告及估價鑑定單位之函覆，即認系爭建物之交易  
07 價值減損為若干，疏未就系爭建物之傾斜扶正工程與交易價值  
08 減損間之關連性，令兩造進行攻防以定取捨，自嫌速斷。

09 (四)綜上，本件事實未明，且攸關林達聰得否向卓玲等5人為請求  
10 及卓玲等5人賠償金額應為若干之認定，自待釐清。原審未遑  
11 詳查細究，徒以上開理由，分別為兩造不利之判決，於法自有  
12 未合。兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開不利於己部分違背  
13 法令，求予廢棄，均非無理由。末查，本件所涉法律見解未具  
14 有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

15 □據上論結，本件兩造之上訴均為有理由。依民事訴訟法第477  
16 條第1項、第478條第2項，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

18 最高法院民事第三庭

19 審判長法官 魏 大 曉

20 法官 李 瑜 娟

21 法官 胡 宏 文

22 法官 蔡 孟 珊

23 法官 林 玉 珮

24 本件正本證明與原本無異

25 書 記 官 李 佳 芬

26 中 華 民 國 113 年 6 月 18 日