

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2358號

原告 李衍榮
訴訟代理人 黃泓勝律師
被告 玖都實業股份有限公司

法定代理人 許傳乙
訴訟代理人 吳淇煜
方正彬律師
被告 伯皇營造有限公司

法定代理人 謝銘環
訴訟代理人 吳致逸

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告伯皇營造有限公司應給付原告新臺幣697,390元，及自民國109年11月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告伯皇營造有限公司負擔55%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣232,000元為被告伯皇營造有限公司供擔保後，得假執行；但被告伯皇營造有限公司如以新臺幣697,390元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：被告伯皇營造有限公司（下稱伯皇公司）承攬被告玖都實業股份有限公司（下稱玖都公司）在桃園市○○區○○段○○○○000地號土地興建地下3層及地上14層大樓之

01 工程（建築執照號碼101桃縣工建執照字第會○號，下稱系
02 爭工程），造成原告位於00地號土地上之00建號房屋（門牌
03 號碼桃園市○○區○○路000號，下稱系爭房屋）全棟（透
04 天厝1至6樓）磁磚鼓起、龜裂、牆壁有裂縫等非結構性損
05 害，經鑑定修復費用為新臺幣（下同）1,171,737元，且因
06 修復期間2個月，原告受有搬遷2次費用134,076元、租金10
07 8,270元，以上共計1,414,083元之損失，原告一部請求1,26
08 7,807元。因原告於民國109年6月間向被告請求損害賠償未
09 果，爰依民法第184條第1項前段、第2項之規定對被告伯皇
10 公司、依第189條之規定對被告玖都公司，提起本件訴訟等
11 語。並聲明：(一)被告玖都公司應給付原告1,267,807元，及
12 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
13 息。(二)被告伯皇公司應給付原告1,267,807元，及自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)前二
15 項給付，如其中一被告已為給付，其他被告於已給付範圍內
16 免為給付。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以下列情詞置辯，並均聲明：原告之訴及假執行之聲
18 請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
19 行。

20 (一)被告玖都公司：系爭房屋屋齡已15年，其結構無地下室，稍
21 有地震動搖，極易產生牆壁龜裂情形，且系爭房屋未參與鄰
22 房損害鑑定，致無法得知系爭房屋於系爭工程施工前之原有
23 瑕疵狀況，故不能將系爭房屋之損害全部歸責於被告。縱認
24 原告得請求賠償，應自系爭房屋於95年建築完成起算折舊，
25 且鄰房00巷00號經鑑定修復費用為444,649元，原告請求之
26 修繕費用高出數倍，顯非合理。另系爭房屋並無結構之受
27 損，只要移動傢俱即可施工，無須遷出系爭房屋。參鄰近○
28 社區鄰損之18戶中，17戶不用搬遷，且修繕期日未超過10
29 天，故原告請求搬遷費用及租金為無理由等語。

30 (二)被告伯皇公司：因系爭工程施工前進行鄰房現況鑑定並未包
31 含系爭房屋，故無法得知系爭房屋於系爭工程施工前之原有

01 瑕疵狀況，故系爭房屋之龜裂及損害與系爭工程無關，有可
02 可能是其基地土壤因建築回填不實或地下水流沖刷之結果，且
03 依沒有地下室的房子地基較不穩固，經過這麼多年的地震發
04 生，多少會造成裂縫。縱認原告得請求賠償，因系爭房屋屋
05 齡15年，應扣除30%之折舊，又系爭房屋距離系爭工程地下
06 室最短距離為33.238公尺，僅差3.662公尺即不在損鄰範圍
07 之內，依損鄰爭議事件之比例原則，應扣除70%等語。

08 三、得心證之理由：

09 (一)承攬人被告伯皇公司應負侵權行為損害賠償責任。

10 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任，民法第184條第1項前段定有明文。

12 2. 原告主張被告伯皇公司施作系爭工程造成原告系爭房屋全
13 棟磁磚鼓起、龜裂、牆壁有裂縫等非結構性損害乙情，經
14 本院依原告聲請囑託財團法人臺灣營建研究院鑑定，鑑定
15 結論略以：「一、……(一)就工程行為之面向而言，系爭房
16 屋損害發生時點，研判應自擋土結構打設時所產生之震動
17 開始，直至擋土結構拆除後為止。……二、本院綜合前次
18 桃園市○區○路00巷（○社區）損害鑑定之傾斜測量、水
19 準測量、系爭房屋損害狀況勘查及其他影響因素之分析評
20 估結果，認定系爭房屋有受新建建築工程施工影響致生損
21 害之情事發生，主要因素研判為系爭工程擋土結構施工震
22 動及擋土結構拆除後回填難達完整及緊實所造成，次要因
23 素則為地下水抽水及基礎施工期間擋土結構之側移變形所
24 影響，次要因素之影響程度微小。」等語（外放之鑑定報
25 告第4、5頁）。

26 3. 依上開鑑定結論，系爭房屋之損害主要因素為系爭工程擋
27 土結構施工震動及擋土結構拆除後回填難達完整及緊實造
28 成。查被告伯皇公司為系爭工程之承攬人，於107年7月23
29 日至同年8月4日在鄰房側引孔植入鋼軌樁，於108年1月27
30 日至同年月30日進行鄰房側拔樁及回填（外放之鑑定報告
31 第9、10頁），因以振動打樁機打設鋼軌樁造成震動及於

01 擋土結構拆除後回填未緊實之過失，造成原告所有系爭房
02 屋之損害，自屬有相當因果關係，故原告依民法第184條
03 第1項前段之規定，請求被告伯皇公司負侵權行為損害賠
04 償責任，即屬有據。本院既已依上開規定准許原告之請
05 求，原告另依民法第184條第2項規定為同一請求，即不再
06 贅述。

07 4. 被告雖以前詞置辯，惟查：

08 (1)系爭工程施工前曾由桃園市結構工程技師公會辦理鄰房
09 現況鑑定，並於107年6月28日出具文號107桃結技鑑字
10 第23號鑑定報告書，系爭房屋未列入現況鑑定範圍（外
11 放之鑑定報告第7頁）。然系爭房屋所屬之○社區有多
12 戶因系爭工程造成鄰損，包含有00巷00號、0號、0號、
13 0號、0號、0號、0號等房屋（外放之鑑定報告第18、2
14 0、21頁），而系爭房屋位置與上開鄰損房屋及系爭工
15 地相近，有空照圖及位置圖在卷可稽（本院卷一第93、
16 95頁），並經鑑定機關測量系爭房屋後側外牆與系爭工
17 地最短距離為33.238平方公尺（外放之鑑定報告第6
18 頁），未超過系爭工程基礎開挖深度3倍（12.3平方公
19 尺x3，外放之鑑定報告第9頁），確實可能因系爭工程
20 施工而受有鄰損。

21 (2)依被告提供之系爭工程擋土開挖支撐計算書內容顯示，
22 系爭工程基礎開挖深度12.3公尺，局部加深區為13.35
23 公尺，採順打方式施工，擋土結構分析時擋土結構採用
24 長度15公尺、50公斤/公尺級之鋼軌樁，打設間距50公
25 分；安全支撐部分，除第一至三層皆採用H300x300x10x
26 15型鋼。由系爭工程安全支撐施工圖內容顯示，鄰近系
27 爭房屋一側之擋土結構鋼軌樁之施工，係採打擊方式施
28 作，亦即以振動打樁機打設鋼軌樁至預定深度15公尺；
29 俟地下結構體完成後，將鋼軌樁拔除，拔除後遺留空隙
30 則回填（外放之鑑定報告第9頁），施工過程至最後2公
31 尺鋼軌樁之定置打設皆可能產生震動，容易造成系爭房

01 屋基礎土壤下陷及結構損害（外放之鑑定報告第16
02 頁）。

03 (3)參以鑑定機構查詢交通部中央氣象局網站資料，自系爭
04 工程開挖施工開始（107年7月6日）至本案鑑定完成日
05 （111年1月12日）止，其所屬桃園市○區測站在上述期
06 間未有超過震度5級以上之地震發生，研判上述期間所
07 發生之地震對系爭房屋之影響極微（外放之鑑定報告第
08 15、16頁）。

09 (4)綜合上述，雖系爭工程施工前之鄰房現況鑑定未包含系
10 爭房屋，惟依系爭房屋所處位置、系爭工程之施工方
11 式、鄰房損害、排除地震原因等情形，堪信系爭房屋之
12 損害與系爭工程施工有相當因果關係。至於被告另辯稱
13 有可能是其基地土壤因建築回填不實或地下水流沖刷之
14 結果，且依沒有地下室的房子地基較不穩固云云，並未
15 舉證以實其說（被告伯皇公司所援引○公設鑑定報告內
16 容並未提及系爭房屋鄰損與系爭工程無關，本院卷一第
17 322頁），故其所辯並不可採。

18 (二)定作人玖都公司不負侵權行為損害賠償責任。

19 1. 按承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作
20 人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，
21 不在此限，民法第189條定有明文。

22 2. 原告固主張定作人定作高層建築物時，該工程之挖土施工
23 足以動搖損壞鄰地房屋，為一般人皆知之事，從而定作人
24 委託建築師設計及交付承攬人施工時，應注意建築師及承
25 攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以免加害於鄰
26 地，如怠於此注意即為定作或指示有過失等語。惟原告並
27 未具體說明及舉證證明「被告玖都公司就建築師、承攬人
28 之選任，及工程之進行，有何未盡選任義務或未注意工程
29 進行之過失」，故原告依民法第189條規定，請求定作人
30 玖都公司負侵權行為損害賠償責任，為無理由。

31 (三)原告得請求之修復費用若干？

- 01 1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
02 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人
03 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法
04 第213條第1項、第3項分別定有明文。又賠償物被毀損所
05 減少之價額，得以修復費用為估定標準，但以必要者為
06 限，就修理材料，以新品換舊品，應予折舊方屬必要費用
07 （最高法院77年第9次民事庭會議決議參照）。次按，當
08 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
09 難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
10 訴訟法第222條第2項亦定有明文。
- 11 2. 依鑑定結論：「三、系爭房屋現場勘查結果之損害狀況，
12 主要包括有(1)地坪磁磚裂縫、地坪磁磚鼓起等；(2)牆面裂
13 縫、牆面磁磚裂縫、牆面磁磚鼓起等；(3)平頂裂縫、平頂
14 鼓起等；(4)梁裂縫、柱裂縫等；(5)其他：木作與梁、柱、
15 牆間裂縫、GRC接縫裂縫、瓦片水泥砂漿收邊裂縫、脫落
16 等損害現象」（外放之鑑定報告第5頁）、「系爭房屋室
17 內外損害修復費用總計為1,171,737元整（含稅），詳附
18 件六所示，此評估金額乃因系爭房屋未於施工前完成鄰房
19 現況鑑定，無法得知系爭房屋損壞狀況於系爭施工前之瑕
20 疵狀況，故無法進行歸責比例之分攤，僅能就損壞結果進
21 行修復費用評估，但依據同系爭社區於同系爭工程之損鄰
22 鑑定報告結果，鄰近系爭房屋之○路00巷00號損壞修復賠
23 償表估算金額為444,648元整（含稅）、○路00巷0號損壞
24 修復賠償表估算金額為467,918元整（含稅）、○路00巷0
25 號損壞修復賠償表估算金額為597,376元整（含稅），本
26 院參考同系爭社區於同系爭工程之損鄰鑑定報告結果，建
27 議系爭房屋之損害修復費用為503,314元整（含稅）。」
28 （外放之鑑定報告第18、19頁）。
- 29 3. 依上可知，系爭房屋確實因系爭工程之施工而受有損害，
30 損害情形及修復費用經鑑定後詳如附件。關於房屋內裝潢
31 設備之耐用年數，應屬「固定資產耐用年數表」第一類

「房屋建築及設備」中第二項「房屋附屬設備」之「其他」分類，耐用年數為10年。依行政院頒布「固定資產折舊率表」規定，耐用年數為10年者，依定率遞減法每年折舊千分之206，並以1年為計算單位，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9/10。查系爭房屋於95年11月建築完成，原告於98年8月間買受系爭房屋，有建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷一第53頁）。原告自稱於99年重新裝潢，則原告於109年9月10日起訴時系爭房屋已使用逾10年，關於材料費用折舊後只能請求1/10。惟鑑定報告未區分修復之工資及材料費用，且系爭房屋於系爭工程施工前未作房屋現況鑑定，無法得知系爭房屋原有損害及因系爭工程施工而加重或新生之損害情形，故無法依歸責比例分攤損害金額。

4. 爰審酌系爭房屋之屋齡、原告裝潢時間、承攬人之施工方式產生震動，造成系爭房屋多處龜裂及磁磚鼓起之損害情形，及參酌與系爭房屋相鄰（位置圖如本院卷一第95頁）之00巷00號之損害情形與系爭房屋大致相同，經鑑定修復費用為444,649元（本院卷一第555至569頁），及鑑定機關所述00巷0號經鑑定修復費用為467,918元、00巷8號經鑑定修復費用為597,376元等情（外放之鑑定報告第18頁），依民事訴訟法第222條第2項認定原告得請求之修復費用為503,314元，逾此範圍，為無理由。

5. 原告雖主張不應計算折舊、被告伯皇公司則主張應扣除扣除30%或70%之折舊云云，惟本院係審酌一切情況，依民事訴訟法第222條第2項認定金額，不另計算折舊。

(四)原告得請求之搬遷費用及租金若干？

1. 依鑑定結論：「系爭房屋修復時，除將產生施工粉塵汙染外，另施工時亦須搬移活動傢俱及部分物品，致原告於系爭房屋修復時須遷出系爭房屋，考量各樓層修繕作業時可重複，評估修復時間包含活動傢俱搬移及牆面、地坪磁磚

等拆除、泥作、油漆等工程施作及最後傢俱復原，預估原告遷出系爭房屋之時間約需2個月。」（外放之鑑定報告第19頁）。

2. 審酌系爭房屋修復範圍為1至6樓（頂樓），所有臥房及浴室均需修繕，包含拆除牆貼磁磚或地坪磁磚（代號為T1至T30），確實會因施工產生粉塵汙染及須搬移活動傢俱致無法居住，故原告請求2次搬遷費用及另行租屋2個月租金，尚屬有據。被告雖辯稱移動傢俱即可施工，無須遷出系爭房屋云云，惟如分層、分次施工，施工期間將會延長，工人工資亦可能隨之增加，且無法免除粉塵汙染及傢俱搬移費用，故被告所辯並不可採。

3. 原告援引另案臺灣高等法院104年度上字第1208號案件中臺北建築師公會19年4月23日以109(古)鑑字第1096號函文之搬遷費用估算原則以受損戶面積及建築技術規則所定各行業之設計活載重為計算基準，搬遷費計算方式如下：「搬遷費用=單位面積之搬遷費用×受損戶面積×2次，搬遷費用鑑估標準，受損戶經營行業之設計活載重400kg/cm²（如營業場所）及299kg/cm²以下（如一般住宅），受損戶單位面積之搬遷費分別為每平方公尺600元及300元」（本院卷二第113、115頁），尚屬合理。查本件系爭房屋1至5樓面積共計223.46平方公尺（本院卷一第53頁）×住家用300元/平方公尺×2次=2次搬遷費用134,076元，原告請求此金額即屬有據。

4. 按損害賠償，除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及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。原告雖主張以系爭房屋坪數67.5坪×每坪租金802元×2次=108,270元計算租金，然原告係自住於系爭房屋，並非出租予他人，無租金損失可言。原告得請求者為另行租屋之租金，金額應以原告鄰近租屋之租金為準，查系爭房屋鄰近臺灣高鐵桃園

01 站，有Google地圖在卷可參（本院卷二第219頁），鄰近3
02 至4房租金約每月25,000元至35,000元，有591房屋交易查
03 詢網頁列印資料附卷為憑（本院卷二第221至225頁），本
04 院認定原告僅臨時居住及放置傢俱之用，其得請求之租金
05 應以每月3萬元即2個月共6萬元為限，逾此範圍，為無理
06 由。

07 (五)綜上，原告請求被告伯皇公司給付697,390元（修復費用50
08 3,314元＋2次搬遷費用134,076元＋2個月租金6萬元）為有
09 理由，逾此範圍，為無理由。

10 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
14 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
15 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
16 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
17 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告伯皇公司給
18 付損害賠償，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定
19 利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得
20 請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告伯皇公司之翌日
21 即109年11月10日起（於109年11月9日送達，本院卷一第41
22 頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

23 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段之規定，請求被告
24 伯皇公司給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾
25 此範圍，為無理由，應予駁回。

26 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
27 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
28 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
29 駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
31 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

01 八、按訴訟費用之裁判為法院之職權，不受當事人聲明之拘束。

02 原告主張應依民事訴訟法第81條第2款規定由被告負擔全部
03 鑑定費用566,000元等語（本院卷二第215、217頁）。本院
04 審酌原告聲請鑑定雖係訴訟中攻擊防禦所必要，惟係因事實
05 不明下為釐清責任及修復費用方為鑑定，難認應全部歸責於
06 對造，故本件仍應依民事訴訟法第79條規定，依勝負比例分
07 擔訴訟費用，爰諭知如主文第3項所示，併此敘明。

08 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日

09 民事第三庭 法 官 吳佩玲

10 附件、系爭房屋損壞調查及修復賠償估算表（印自鑑定報告第10
11 9至119頁）

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 26 日

16 書記官 龍明珠