

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第2059號

原告 張進弟  
訴訟代理人 陳致宇律師  
被告 黃文來

0000000000000000  
訴訟代理人 吳華金  
被告 鄭福文

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣75萬9,261元，及其中新臺幣32萬5,400元部分，黃文來自民國111年8月18日起、鄭福文自民國112年3月24日起；其中新臺幣43萬3,861元部分，黃文來自民國113年6月26日起、鄭福文自民國113年7月23日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告連帶負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告起訴時原請求：(一)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)32萬5,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國113年6月14日提出民事訴之追加(二)狀變更聲明為：被告應連帶給付原告75萬9,261元，其中32萬5,400元自起訴狀繕本送達翌日起；其中43萬3,861元自民事訴之追加(二)狀繕本送達翌日起，均按年息5%計算之利息(本院卷二第68頁、第77頁)，經核其性質屬擴張應受判決事項之聲

01 明，揆諸前揭規定，應予准許。

02 二、又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
03 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第25  
04 6條亦有明文。經查，原告原起訴時僅記載被告「黃文來之  
05 承攬人」，嗣查明後更正為被告「鄭福文」，核屬更正事實  
06 上之陳述，非為訴之變更或追加。

07 三、又因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不  
08 屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用  
09 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官  
10 繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，  
11 視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條亦有明  
12 文。經查，原告上開擴張訴之聲明後，致本件訴訟不屬第42  
13 7條第1項及第2項之範圍，但被告均不抗辯而為本案之言詞  
14 辯論（本院卷二第77頁反面至第78頁），堪認視為有適用簡  
15 易程序之合意。

16 四、被告黃文來未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第  
17 386條各款所列情形，爰依同法第436條第2項適用同法第385  
18 條第1項規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決（本  
19 院卷二第85頁反面）。

## 20 貳、實體方面

21 一、原告主張：原告為桃園市○○區○○路0段○○巷0弄00號房  
22 屋（下稱原告房屋）所有權人，自110年4月起，鄰居即黃文  
23 來開始委請鄭福文就其所有之桃園市○○區○○路0段○○  
24 巷0弄00號（下稱被告房屋）進行拆除重建工程，未遵守相  
25 關建築法令使鄰地之建築物即原告房屋自110年8月起牆壁出  
26 現裂痕並漏水等嚴重損害，違反民法第794條保護他人之法  
27 律，修理費用經鑑定後需55萬1,792元、修復後市價減損20  
28 萬7,469元，合計共75萬9,261元（計算式：55萬1,792元+2  
29 0萬7,469元=75萬9,261元），爰依民法第184條第1項前  
30 段、同條第2項、同法第185條、第189條後段規定提起本件  
31 訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：如上開擴張後之

01 聲明。

02 二、被告則以：

03 (一)黃文來：原告房屋為海砂屋，那邊整排房子都是鋼筋裸露、  
04 漏水，看就知道是海砂屋，社團法人桃園市土木技師公會鑑  
05 定卻一字未提，嚴重失其專業和公正；且鑑定技師為原告教  
06 會多年好友，私下交情甚好，讓鑑定結果完全偏離事實；另  
07 原告曾把原告房屋1樓承重牆體打掉，違法擴建加大使用面  
08 積，破壞房屋的原始支撐，必然產生龜裂等語，資為抗辯，  
09 並聲明：原告之訴駁回。

10 (二)鄭福文：我不是承攬的，我是受僱於黃文來的領日薪工人，  
11 我都是聽黃文來的，他說什麼我做什麼；原告房屋有違建，  
12 本來就有加蓋，鑑定只有鑑定出損害，沒有鑑定出是否為被  
13 告關係等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
16 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責  
17 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵  
18 害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項  
19 前段、第2項、第185條第1項前段定有明文。又按土地所有  
20 人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生  
21 危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害，民法第79  
22 4條定有明文。該規定係以保護相鄰關係中鄰地地基及工作  
23 物之安全維持社會之公共利益，避免他人遭受損害為目的之  
24 法律。又土地所有人將開掘土地或建築工程，發包由承攬人  
25 施作，如有違反民法第794條規定之情事，應推定其於定作  
26 或指示有過失，若未能舉證證明其無過失，仍應負損害賠償  
27 責任，不因由他人承攬而免其義務，亦不因其定作人身分，  
28 改由受損者依民法第189條但書規定，舉證其定作或指示有  
29 過失（最高法院73年度台上字第4211號判決意旨、最高法院  
30 109年度台上字第1549號判決意旨參照）。再按承攬人因執  
31 行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償

01 責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。民法第  
02 189條亦有明文。而所謂定作人之定作有過失，當指定作之  
03 事項依通常社會觀念，具有侵害他人權利之危險性，因承攬  
04 人之執行，果然引起損害之情形。又指示之過失，則應指定  
05 作並無過失，但指示工作之執行有過失之情形而言。是倘為  
06 定作人之土地所有人未能舉證證明委請承攬人施作土地或建  
07 築有關之承攬事項時，已盡防免鄰地之地基動搖或發生危險  
08 之定作指示注意義務，後承攬人果疏未能遵守適當之工法而  
09 為施作，因而使鄰地之建築物或其他工作物受其損害者，自  
10 應由土地所有人、承攬人連帶負損害賠償責任。

11 (二)原告主張原告房屋受被告房屋進行拆除重建工程影響而受有  
12 損害等語，經本院囑託社團法人桃園市土木技師公會鑑定，  
13 鑑定結果略以：1.被告房屋拆除工程打石振動已造成原告房  
14 屋結構體及裝修面材龜裂受損：原告房屋房屋為70年建築完  
15 成，屬連棟式2樓透天房屋構造，各戶門牌產權雖各自獨  
16 立，但房屋整體結構相互連結僅存有共同壁相隔，被告房屋  
17 拆除工程雖採用人工電動鎚拆除樓版，但因柱、梁、版結構  
18 相互連結(如照片B2)，最小距離僅間隔25cm(梁寬度)(如照  
19 片A3)，打鑿樓版過程之振動力量隨著相連結結構體傳遞至原  
20 告房屋範圍，造成房屋室內多處結構體及裝修面材龜裂受損  
21 (如照片C1~C64)。該連棟透天房屋屋齡老舊(70年建築完  
22 成)，經觀察同區附近房屋普遍存有梁、版混凝土剝落(如  
23 照片B5~B6)及修繕情事，老舊房屋耐振動程度非比一般正常  
24 建物，勘查原告房屋內部亦曾有過梁、版混凝土剝落修繕情  
25 事(如照片B11~B12)(原告說明為105年間自行修繕)，被告未  
26 妥善評估拆除工程振動對老舊鄰屋之影響採取減振工法施  
27 工，是造成本次原告房屋室內多處龜裂之主因。2.被告將被  
28 告房屋2樓及屋頂版全數拆除之方式已破壞整體結構，影響  
29 整體結構安全：樓版為房屋主要結構之一，樓板之存在與否  
30 影響結構物之受力時之力量傳遞，本件連棟房屋整體結構相  
31 互連結(如照片B2)，鑑定時發現被告房屋2樓版及屋頂版皆

01 已拆除(如照片B7~B10)，且被告房屋自身2F結構梁已有兩處  
02 嚴重開裂受損(如照片B8)，屋頂結構梁亦有嚴重混凝土脫落  
03 斷面縮減(如照片B9)，已危害整體房屋結構安全、降低整體  
04 房屋結構之耐震能力，建議盡快進行結構補強修復以維結構  
05 安全。3.被告房屋拆除2樓及屋頂層樓版範圍涉及過半以上  
06 之修理，被告未依建築法提出修建執照申請：依建築法第8  
07 條樓地板屬於建築物之主要構造，被告將被告房屋2樓及屋  
08 頂層樓版全數拆除(如照片B7)，依建築法第9條樓地板有過  
09 半之修理或變更者屬於修建行為，依建築法第28條應申請修  
10 建執照，被告未依法令辦理修建執照，事前詳細評估選用減  
11 振拆除工法及進行結構補強設計施工，亦未在拆除前實施開  
12 工前現況鑑定，導致施工後產生紛爭爭議。4.被告雖於訴訟  
13 調解後曾有進行共同壁防水修繕工作(如照片A6)，原告房屋  
14 遇天雨後滲漏水情況雖有改善，但經鑑定放水測試結果，滲  
15 漏水情形仍然存在(如照片B19)。5.原告房屋受損之情形，  
16 其修復項目、工法及費用詳參附表一，修復費用含稅合計55  
17 萬1,792元(本院卷一第88頁至第190頁)。是堪認黃文來委  
18 由鄭福文承攬被告房屋建築工程時，未妥善評估拆除工程振  
19 動對老舊之原告房屋之影響採取減振工法施工，即未能遵守  
20 適當之工法而為施作，而使原告房屋室內多處龜裂發生危險  
21 而受有損害，黃文來有違民法第794條規定之情事，為違反  
22 保護他人之法律，依民法第184條第2項規定應推定其於定作  
23 或指示有過失；而鄭福文則為共同侵權行為人，是原告依民  
24 法第184條第2項、同法第185條規定，請求被告就其上開損  
25 害連帶負賠償責任，當屬有據。原告前開請求既經准許，則  
26 其依民法第184條第1項前段、民法第189條規定請求擇一為  
27 有利判決，本院即無庸再予審究，併此敘明。

28 (三)原告再主張除上開修復費用55萬1,792元外，原告房屋尚有  
29 修復後市價減損20萬7,469元等語，經本院囑託全國不動產  
30 估價師事務所不動產估價師鑑定，鑑定結果略以：本案修復  
31 可行性及修復完善度皆屬較高，加上修復完成後即無須揭

01 露，且與市場替代產品無異，融資貸款亦無困難，然而房屋  
02 受損，雖受損瑕疵經修復，但市場上承買方因擔心後續再有  
03 復發同樣瑕疵狀況，因此產生價格減損影響，此為汙名化簡  
04 損之原因。故估價方法上，類似滲水、壁癌等現象，皆以日  
05 後在房屋經濟耐用年限內，可能發生之維護費用，作為汙名  
06 化減損之評估。其中「維護費用」即因瑕疵所產生之汙名化  
07 減損（交易者擔心後續再復發同樣瑕疵狀況，產生之價格影  
08 響，以維護成本平衡。本案社團法人桃園市土木技師公會鑑  
09 定房屋受損修復方式中編號1、2、3、5、6為壁磚、地磚的  
10 更換及結構上的補強，依其修復方式，判斷無日後再維護問  
11 題。但編號4、7、8為壁癌刮除、油漆修復及共同壁PU防水  
12 施作，此部分復發滲水及壁癌現象則較有其可能性。因此維  
13 護成本上僅就編號4、7、8為壁癌刮除、油漆修復及共同壁P  
14 U防水施作，做維護成本評估。原告房屋建築完成日期70年6  
15 月29日，價格日期當時屋齡為40年，主要建材為加強磚造，  
16 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四公報加強磚造  
17 其經濟耐用年數為35年，觀察其維修狀況及整建情形，推估  
18 其經濟耐用年數為50年（加計15年）。則其經濟耐用年數於  
19 價格日期當時尚有10年，以社團法人桃園市土木技師公會鑑  
20 定報告之瑕疵狀況及修復方式，因PU防水施作一般保證不會  
21 超過5年，而發生復發情形判斷可能期間為第5年至第10年  
22 間，因此判斷經濟耐用年限10年內發生復發滲水及壁癌現象  
23 之可能性僅為1次，而復發滲水現象發生率與施工品質及外  
24 力影響等不確定因素有關，因其不確定性故以50%評估。依  
25 以上推論，計算得出汙名化減損金額為19萬5,045元。另考  
26 慮通貨膨脹率與折現率，發生復發情形判斷可能期間為第6  
27 年至第10年間，故定為第7.5年，考慮營造指數調整及折  
28 現：1.營造指數110年7月為100%，113年3月為107.3%，  
29  $(107.3\% - 100\%) / 2.75 = 2.65\%$ 故營造通膨以每年2.65%折現，為  
30 負項影響；2.折現率考慮價格日期當時臺灣銀行平均1年期  
31 存款利率1.035%，基本放款利率2.616%，以自有資金設5

01 0%，貸款資金50%計算折現率。 $(1.035\% \times 2.616\% \times 50\%) = 1.8$   
02 3%，故以1.83%為折現率。為正向影響；3.營造指數調整與  
03 折現計算 $195,045 / (1 - 2.65\% + 1.83\%)^{7點^5} = 20萬7,469元$ 。  
04 是鑑定結論為原告房屋，依桃園市土木技師公會鑑定報告之  
05 瑕疵狀況及修復方式評估汙名化減損金額為20萬7,469元  
06 (本院卷二第40頁至第42頁)，堪認原告房屋縱使於修繕  
07 後，仍因被告前揭行為，受有20萬7,469元之市價減損。從  
08 而，原告此部分之主張，亦屬有據。

09 (四)黃文來雖抗辯原告房屋為海砂屋；且鑑定技師為原告教會多  
10 年好友，私下交情甚好，讓鑑定結果完全偏離事實；原告曾  
11 把原告房屋1樓承重牆體打掉破壞原始支撐等語。惟查，就  
12 原告房屋為海砂屋乙節，是否影響上開鑑定結論，本院再次  
13 函詢社團法人桃園市土木技師公會補充鑑定，經補充說明：  
14 如(假設語氣)原告房屋為海砂屋，並不會影響本案鑑定報  
15 告之結論，理由如下：1.經鑑定原告房屋出現漏水與龜裂係  
16 與被告拆除打石作業有關。2.被告房屋樓板修繕範圍超過一  
17 半以上，被告未依建築法提出修建執照申請，且亦未辦理施  
18 工前現況鑑定作業。3.本案原告房屋南側鄰地(同巷30.32  
19 號)亦有新建案施工，經鑑定時查對開工前現況鑑定報告  
20 書，該案施工對原告房屋影響微少。4.另查閱「桃園市建築  
21 工程施工損害鄰損鑑定手冊」並無針對鄰屋海砂屋現象給予  
22 施工者減免責任之內容(本院卷二第24頁)，足見原告房屋  
23 縱為海砂屋，亦不影響上開鑑定之結論；且被告僅空泛抗辯  
24 原告與鑑定技師私下交情甚好，主觀臆測上開鑑定結論偏  
25 頗，並未提出任何證據或具體指摘上開鑑定結論有何違誤之  
26 處；又上開鑑定結論認原告房屋損害係因被告將被告房屋2  
27 樓及屋頂版全數拆除之方式已破壞整體結構，影響整體結構  
28 安全，與原告是否有拆除原告房屋1樓承重牆體並無因果關  
29 係。從而，黃文來前揭抗辯，均不足採。

30 (五)鄭福文雖抗辯其不是承攬，是受僱於黃文來的日薪工人；且  
31 原告房屋有違建，損害之發生沒有鑑定出和被告有關係等

01 語。惟查，原告提出鄭福文手持電鑽工具於被告房屋上敲打  
02 施工照片（本院卷一第12頁），此亦為鄭福文所不爭執（本  
03 院卷二第78頁），且鄭福文亦自承被告房屋拆除重建工程為  
04 其所施作，只是日領水等語（本院卷二第77頁反面），足見  
05 其為被告房屋拆除重建工程之承攬人無誤，鄭福文上開抗  
06 辯，不足影響本院就其與黃文來之間法律關係之定性及應負  
07 連帶賠償責任之認定；又上開鑑定結論已清楚指出原告房屋  
08 受損，與被告施工具有因果關係，是鄭福文前揭抗辯，亦均  
09 不足採。

10 (六)末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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
16 年息為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
17 條分別規定甚明。經查，本件原告請求被告賠償，係以支付  
18 金錢為標的，且無確定期限，又未約定利息，則被告應自受  
19 催告時起，負遲延責任，是原告請求其中32萬5,400元自起  
20 訴狀繕本送達翌日起，即黃文來自111年8月18日起、鄭福文  
21 自112年3月24日起（本院卷一第22-1頁、第64頁）；其中其  
22 中43萬3,861元自民事訴之追加(二)狀繕本送達翌日起，即黃  
23 文來自113年6月26日起、鄭福文自113年7月23日起（本院卷  
24 二第70頁、第77頁），均至清償日止，按年息5%計算之利  
25 息，亦屬有據。

26 四、綜上所述，原告依民法第184條第2項、第185條規定，請求  
27 被告連帶給付75萬9,261元暨上開利息，為有理由，應予准  
28 許。

29 五、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告  
30 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之  
31 規定，應依職權宣告假執行。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

06 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

07 附表一：房屋受損修復費用  
08

編號	修復項目	單位	數量	單價	總價	修復方法
1	壁磚龜裂更換	m2	36.8	1,500元	5萬5,200元	壁磚更新
2	地磚龜裂更換	m2	10.6	1,370元	1萬4,522元	地磚更新
3	牆面龜裂silicon修 復	m	7.5	130元	975元	裂縫Silicon灌注
4	牆面、平頂壁癌刮 除、油漆修復	m2	71.5	1,000元	7萬1,500元	壁癌刮除、油漆修復
5	結構梁龜裂epoxy修 復	m	11	1,360元	1萬4,960元	Epoxy灌注
6	結構梁龜裂鋼板補 強修復	m2	3	9,800元	2萬9,400元	鋼板補強包覆
7	共同壁PU防水施作	m2	110	1,500元	16萬5,000元	共同壁PU防水
8	共同壁施工架搭架	m2	110	570元	6萬2,700元	施工搭架
9	木作、油漆修復	m2	6.6	1,570元	1萬362元	木作、油漆修復
	以上工程費用合計				42萬4,619元	
10	其他(9%)	式	1		3萬8,216元	
11	廢料清理及運費 (4%)	式	1		1萬6,985元	
12	合計				47萬9,819元	
13	稅捐及管理費(15%)	式	1		7萬1,973元	
14	總計				55萬1,792元	

09 附表二：汙名化減損金額表（修復後市價減損）  
10

汙名化減損金額表						
編號	修復項目	單位	數量	單價	總價	修復方式
1	牆體探測器檢測	式	1	1萬2,000元	1萬2,000元	
2	牆面、坪頂壁癌 刮除、油漆修復	平方公 尺	71.5	1,000元	7萬1,500元	壁癌刮除、油 漆修復

(續上頁)

01

3	共同壁PU防水施 作	平方公 尺	110	1,500元	16萬5,000元	共同壁PU防水
4	共同壁施工搭架	平方公 尺	110	570元	6萬2,700元	共同壁施工搭 架
5	以上工程合計				31萬1,200元	
6	其他(9%)	式	1	2萬8,008元		
7	合計			33萬9,208元		
8	稅捐及管理費 (15%)			5萬881元		
9	總計			39萬89元		
10	可能性調整	50%				
11	調整後汙名化減 損金額			19萬5,045元		

02

以上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
04 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
05 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

06

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

08

書記官 葉菽芬