

臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第329號

原告 王玉山

王玉林

共同

訴訟代理人 王正宏律師

被告 金陞營造有限公司

法定代理人 鐘戊興

訴訟代理人 周進文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落雲林縣○○市○○段000000地號土地上之建物即門牌號碼：雲林縣○○市○○里○○街00號房屋（下稱系爭房屋）為原告二人所共有，原告二人應有部分均為二分之一；被告金陞營造有限公司為雲林縣○○市○○段00000000000000000000000000地號土地上「璞映良品」建案（下稱系爭建案）新建工程之承攬廠商，系爭建案預計興建地上11層、地下2層共79戶之建物，目前尚未完工。惟系爭建案於民國107年10月1日開工後，因開挖深度達11.2公尺深，被告公司於現場使用幾十支抽水機持續24小時大量抽取地下水，嗣被告公司於108年7月間開挖深度達到地下一層時，原告二人共有之系爭房屋即陸續於地板、牆面、樓梯、柱體處出現裂縫、磁磚龜裂及高低差之現象，系爭房屋內部之房門、窗戶及外側之鐵捲

01 門亦疑似因地層下陷而開啟困難，經原告自行填補裂縫後，
02 然系爭房屋仍因系爭建案持續開挖到地下二層及後續施工之
03 持續進行而陸續再出現新裂縫及原有裂縫增大之現象。

04 (二)原告於108年7月間向被告公司反應系爭房屋恐有結構安全受
05 損之虞，被告公司方於108年7月19日向臺灣省土木技師公會
06 申請就系爭房屋進行結構安全鑑定及損壞修復鑑定，經臺灣
07 省土木技師公會於108年8月1日作成鑑定報告認系爭房屋目
08 前無結構安全之虞。

09 (三)然因被告公司繼續進行地下層施作及進行後續高達11層樓高
10 之建物結構體施工，系爭房屋之裂痕及損害日益嚴重惡化，
11 因此被告公司於109年4月22日向臺灣省土木技師公會請求就
12 系爭房屋進行損壞修復鑑定，經臺灣省土木技師公會於110
13 年3月8日作成鑑定報告，認系爭房屋之損壞修復費用為新臺
14 幣（下同）516,905元，該鑑定報告並指出導致受損之原因
15 「不排除施工等外力造成」，故原告於此時始確知就系爭建
16 案為施工行為之被告公司為侵權行為人及賠償義務人。又於
17 上開鑑定報告指出導致受損之原因「不排除施工等外力造
18 成」後，兩造雖曾兩次調解，惟被告公司表示僅願賠償700,
19 000元，不願由被告公司直接進行修繕恢復原狀。

20 (四)系爭房屋於系爭建案開工後，即陸續於地板、牆面、樓梯、
21 柱體處出現裂縫、磁磚龜裂及高低差之現象，建物內部之房
22 門、窗戶及外側之鐵捲門亦疑因地層下陷而開啟困難，經原
23 告自行委託台灣檢驗科技股份有限公司於110年4月19日在系
24 爭房屋坐落基地進行地層掏空探測後，確實探測出系爭房屋
25 坐落基地有土壤鬆散或掏空之訊號，足證被告公司開挖土地
26 或建築之行為已不法侵害原告所有之系爭房屋；且被告公司
27 於進行施工前，並未調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構
28 造物或設施之位置及構造型式，亦未委請第三公正單位進行
29 現況鑑定，依109年2月版之新北市建築物工程施工損壞鄰房
30 鑑定手冊第七章7.1節規定，土地所有人為建築時，就鄰地
31 工作物所生之損害，應負推定過失之侵權行為損害賠償責

01 任。本件被告公司於系爭建案興建過程中，確實造成原告所
02 有系爭房屋坐落基地有土壤鬆散或掏空之情況，且被告公司
03 並未於施工前進行現況鑑定，依民法第184條第1項、第2項
04 及第794條，建築法第69條前段及建築技術規則建築構造編
05 第62條第1項之規定，原告自得請求被告公司就系爭房屋所
06 受損害負損害賠償責任。

07 (五)系爭房屋坐落基地經原告委請廠商進行地層掏空探測，經以
08 透地雷達掃描後，確實探測出土壤鬆散或掏空之訊號，經原
09 告委請廠商進行估價，廠商建議應施作「低壓滲透灌漿補強
10 工程」以穩固地基，費用為438,000元。另就系爭房屋之圍
11 牆、地板、牆面、樓梯、柱體處出現之裂縫、磁磚龜裂及介
12 面高低差之現象，以及房屋內部馬桶破損、房門、窗戶及外
13 側之鐵捲門因地層下陷而開啟困難等損害修復，經原告委請
14 廠商進行估價，合計修復費用為1,820,234元，為此，原告
15 請求被告公司賠償1,800,000元。

16 (六)臺灣省結構工程技師公會111年5月26日鑑定報告書認系爭房
17 屋無地基掏空情形，鑑定報告書記載孔隙深度3.4公尺，認
18 係比較表層土壤疏鬆信號，可能係夯實不良所致，惟孔隙深
19 度達到3.4公尺，應非夯實不良問題，應係地下水位被掏
20 空，鑑定報告書就此未加以審酌。另鑑定報告書就損害之維
21 修，有針對各樓層項目加以評估，維修範圍大約為一、二樓
22 都必須大面積維修，是此部分維修將影響住宅使用，且屋內
23 物品需搬遷，才能進行維修，鑑定報告並未就修復過程中之
24 搬遷費用及無法居住之損失加以評估相關費用，亦有不當等
25 語。

26 並聲明：(一)被告公司應給付原告王玉山、原告王玉林各90萬
27 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
28 五計算之利息。(二)訴訟費用由被告公司負擔。

29 二、被告公司則以：

30 (一)系爭房屋坐落雲林縣○○市○○段000000地號土地上，而系
31 爭建案基地則坐落同段739、739-2、739-3、739-4地號土地

01 上，而系爭房屋之基地與系爭建案之基地間相隔超過20公尺
02 以上之距離，兩者基地間尚有同段1069、1070、1071、746
03 地號土地，原告主張被告公司施工造成系爭房屋受損，與事
04 實不符，被告公司否認有造成鄰屋屋損之侵權行為。

05 (二)原告提出臺灣省土木技師公會108年8月1日鑑定報告（結構
06 安全鑑定）及臺灣省土木技師公會110年3月8日鑑定報告
07 （損壞修復鑑定），係被告公司對於原告主張被告公司施工
08 造成系爭房屋受損有爭執，惟因雲林縣政府停發使用執照予
09 被告公司，被告公司才依雲林縣建築物施工損壞鄰房事件處
10 理程序規定申請鑑定，俾便取得使用執照，並非被告公司對
11 原告主張之事實不爭執。上開鑑定報告書僅係就原告主張之
12 損害鑑定是否有影響房屋結構安全及房屋修復費用為鑑定，
13 對於系爭房屋之損壞是否與被告公司施工有關，並非上開二
14 份鑑定報告之鑑定範圍，被告公司就原告主張被告公司施工
15 造成系爭房屋受損乙節否認之，原告就系爭房屋因被告施工
16 之行為造成屋損應負舉證責任。

17 (三)原告另主張系爭房屋之基地土壤鬆散或掏空，需進行補強工
18 程，補強費用為438,000元，然此與被告公司興建房屋之施
19 工行為無關，蓋被告公司施工地點與系爭房屋間隔超過20公
20 尺以上，被告公司之施工行為不可能造成系爭房屋基地下方
21 土壤變更，原告請求被告公司賠償基地土壤鬆散及掏空之補
22 強費用，自屬無據。

23 (四)依原告提出系爭房屋房屋稅籍證明書所示，系爭房屋之房屋
24 稅起課年度為76年8月，建造迄今超過34年以上，房屋老
25 舊，本即可能因年久須修復，原告主張系爭房屋全部損壞皆
26 係因被告公司興建房屋所造成，實不足採；況縱認系爭房屋
27 部分損壞係因被告公司興建房屋所造成，亦應扣除折舊，原
28 告主張被告公司應全額賠償，亦無理由。

29 (五)被告公司對臺灣省結構工程技師公會111年5月26日鑑定報告
30 書認定系爭房屋屋損之修復費用金額為821,031元，及被告
31 公司損害責任之歸屬及比例部分均不爭執。又被告公司於原

01 告受領遲延後，已分別為原告二人各提存436,834元，合計
02 提存873,668元，該金額已超過上開鑑定報告書所載修復費
03 用金額821,031元，被告公司以該提存金額與原告本件請求
04 賠償金額主張抵銷，抵銷後，原告無權再請求被告公司賠
05 償，是原告本件請求應予駁回等語，資為抗辯。

06 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。

07 三、兩造不爭執之事實：

08 (一)系爭房屋為原告二人共有，二人應有部分均為二分之一。

09 (二)系爭建案所在基地位置距離原告二人共有系爭房屋基地約21
10 公尺。

11 (三)被告於110年9月9日以原告二人受領遲延為原因，辦理清償
12 提存，在臺灣高雄地方法院提存所、臺灣橋頭地方法院提存
13 所分別為原告王玉山、王玉林各提存436,834元。

14 四、得心證之理由：

15 本件之爭點在於(一)被告公司施工興建系爭建案過程中，有無
16 造成原告二人系爭房屋受損？(二)原告得否請求被告公司賠償
17 系爭房屋修繕費用？得請求金額為何？

18 (一)原告主張：系爭房屋為原告二人所共有，原告二人應有部分
19 均為二分之一；被告公司為系爭建案新建工程之承攬廠商，
20 系爭建案開工後，於施工過程中，系爭房屋即陸續於地板、
21 牆面、樓梯、柱體處出現裂縫、磁磚龜裂及高低差之現象，
22 系爭房屋內部之房門、窗戶及外側之鐵捲門亦疑似因地層下
23 陷而開啟困難，經原告向被告公司反應系爭房屋恐有結構安
24 全受損之虞，被告公司於109年4月22日向社團法人臺灣省土
25 木技師公會請求就系爭房屋進行損壞修復鑑定，社團法人臺
26 灣省土木技師公會鑑定報告認系爭房屋之損壞修復費用為51
27 6,905元，且鑑定報告指出系爭房屋受損原因「不排除施工
28 等外力造成」。另被告公司於系爭建案興建過程中，造成原
29 告所有系爭房屋坐落基地有土壤鬆散或掏空之情況，經原告
30 委請廠商進行估價，廠商建議應施作「低壓滲透灌漿補強工
31 程」以穩固地基，費用為438,000元。另就系爭房屋之圍

01 牆、地板、牆面、樓梯、柱體處出現之裂縫、磁磚龜裂及介
02 面高低差之現象，以及房屋內部馬桶破損、房門、窗戶及外
03 側之鐵捲門因地層下陷而開啟困難等損害修復，經原告委請
04 廠商進行估價，合計修復費用為1,820,234元，為此，原告
05 請求被告公司賠償180萬元等語，為被告所否認，並以前揭
06 情詞置辯。

07 (二)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
08 動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794
09 條亦有明文。又按，建築物在施工中，鄰接其他建築物施行
10 挖土工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞
11 之措施。挖土深度在一公尺半以上者，其防護措施之設計圖
12 樣及說明書，應於申請建造執照或雜項執照時一併送審；建
13 築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他
14 人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法
15 負其責任，建築法第69條、第26條第2項亦分別定有明文。
16 上揭建築法第26條第2項所謂建築物起造人或設計人、或監
17 造人、或承造人，如有侵害他人財產或肇致危險或傷害他人
18 時，應視其情形，分別依法負其責任，其立法目的重在建築
19 物之安全，責令起造人等於建築時不得使鄰地地基動搖及建
20 物損壞或有其他損害他人財產之情形而言。亦即包括起造
21 人、承造人、監造人等，均應對建築物興建過程可能產生之
22 上揭危險，負防止之責。又前開規定既皆係為避免於建築物
23 施工過程中致鄰地建築物或其他工作物受損，自均屬民法第
24 184條第2項所定之保護他人之法律。

25 (三)經本院囑託臺灣省結構工程技師公會鑑定系爭房屋是否因被
26 告公司施作系爭建案工程致系爭房屋受損？系爭房屋坐落基
27 地是否因被告公司施作系爭建案工程導致地基淘空及土壤鬆
28 散？系爭房屋修復損害費用為何？臺灣省結構工程技師公會
29 鑑定結果認為：「系爭房屋為地上三層無地下室之加強磚造
30 建築，約興建於76年，樸映良品新建工程建案地下室開挖深
31 度11.2公尺，擋土安全措施採用鋼板樁打設及H型鋼支撐系

01 統，現場量測地下室開挖邊界至標的物距離約21.2m，標的
02 物於施工前未進行現況鑑定。新建工程於107年10月1日開
03 工，107年12月5日開始打設鋼板樁、施作擋土安全措施並進
04 行開挖，於108年11月28日地下室頂版澆置完成後於108年12
05 月15日完成鋼板樁拔除。屋損情形主要為地坪裂縫、牆面裂
06 縫或細裂紋、牆面磁磚膨拱或剝落、平頂裂縫或細裂紋、圍
07 牆裂縫、室外折疊門鐵捲門開啟困難、室內門窗不好開及界
08 面裂縫等。現況可能受損情形及可能原因說明，依受損類型
09 分別列表說明導致受損可能原因，主要包括地震、溫度變化
10 熱漲冷縮、表土回填層夯實不良、材料老化、乾燥收縮、施
11 工打樁振動等，其中施工打樁震動與被告施工有關。系爭房
12 屋並無跡象顯示被告開挖地基造成土壤淘空、鬆散。新建工
13 程地下室開挖深度11.2m，標的物房屋距開挖邊界約21.2m，
14 已接近2倍開挖深度距離；一般地下室開挖、抽水，如造成
15 鄰房基礎淘空、土壤流失，通常會導致基礎沈陷而使房屋傾
16 斜，由傾斜度測量結果顯示，標的物房屋現況傾斜率符合一
17 般參考標準並無明顯傾斜情形。由地基土壤透地雷達檢測結
18 果，部分有小孔隙或疏鬆層訊號反應大多位於淺層表土範圍
19 未達基礎深度，研判係表土回填層當初可能夯實不良導致有
20 疏鬆之訊號反應或土壤中存在之小孔隙，與被告施工無關。
21 有臺灣省結構工程技師公會之鑑定報告在卷可佐。本院審
22 酌鑑定人具有結構工程方面之專業能力，係由兩造合意
23 委託之鑑定人，其所為之鑑定對兩造應無偏頗之虞，且上開
24 鑑定結果核與原告所提出台灣省土木技師公會鑑定報告內容
25 大致相符，該鑑定內容應屬客觀公正而可採。而依上開鑑定
26 結果可知，系爭房屋所存有PC地坪裂縫、磨石子或磁磚地坪
27 裂縫、牆面裂縫或細裂紋、牆面磁磚膨拱或剝落、平頂裂縫
28 或細裂紋、圍牆裂縫、室外折疊門鐵捲門開啟困難、室內門
29 窗不好開及界面裂縫、局部粉刷層剝落、膨拱、車棚鋼樑接
30 合處剝離等受損情形之可能原因，其中施工打樁振動與被告
31 施工有關。故系爭房屋受損與被告公司施作系爭建案工程有

01 因果關係。則原告主張系爭房屋因被告施作系爭建案工程導
02 致房屋受損，應堪採信。

03 (四)被告公司於鄰近系爭房屋處興建系爭建案工程，於施工過程
04 中造成原告二人共有之系爭房屋受損，顯見被告公司於施工
05 過程並未盡防護、監督義務，致系爭房屋受損，自屬違反保
06 護他人之法律，應推定其有過失，揆諸上開說明，被告公司
07 自應對原告負損害賠償責任。按負損害賠償責任者，除法律
08 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
09 狀；前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，
10 以代回復原狀，民法第213 條第1 項、第3 項分別定有明
11 文。而損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，
12 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
13 況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人得請求修補或賠
14 償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原
15 狀。被告公司於系爭建案工程施工期間所為開挖、施工行
16 為，致系爭房屋發生損害，已如前述，則原告請求被告公司
17 賠償系爭房屋回復原狀費用，自屬有據。

18 (五)茲就原告二人請求被告公司賠償之金額審核如下：

19 1.系爭房屋修復費用部分：

20 原告主張系爭房屋因被告公司施作系爭建案工程因而受損，
21 修復費用為1,820,234元等語，固據其提出估價單4紙為證，
22 然為被告所否認，經查，經本院囑託臺灣省結構工程技師公
23 會鑑定系爭房屋修復損害費用為何？臺灣省結構工程技師公
24 會鑑定結果認：系爭房屋屋損情形主要為地坪裂縫、牆面裂
25 縫或細裂紋、牆面磁磚膨拱或剝落、平頂裂縫或細裂紋、圍
26 牆裂縫、室外折疊門鐵捲門開啟困難、室內門窗不好開及界
27 面裂縫等。一樓之損壞修復費用，包括拆除原有裝修表層、
28 地坪1:3水泥沙漿粉光、磨石子地坪抹漿重磨、磨石子地坪
29 重做嵌銅條磨石子、外牆磁磚重貼、內牆磁磚重貼、平頂及
30 牆刷水泥漆、磨石子地坪裂縫EPOXY修補、PC地坪或磚牆樹
31 脂沙漿裂縫填補、結構裂縫EPOXY注射、車棚鋼梁接合處剝

離修復、SILICON填補、局部粉刷層剝落修復、折疊門檢修調整、鐵捲門檢修調整、鋁窗檢修調整，合計為371,232元。二層修復費用，包括拆除原有裝修表層、磨石子地坪抹漿重磨、外牆磁磚重貼、室內地坪磁磚重貼、平頂及牆刷水泥漆、磨石子地坪裂縫EPOXY修補、結構裂縫EPOXY注射、SILICON填補、牆面局部粉刷層剝落修復、鋁窗檢修調整，合計為207,325元。RF修復費用，包括拆除原有裝修表層、室內地坪磁磚重貼、平頂及牆刷水泥漆、磚牆樹脂沙漿裂縫填補、SILICON填補、鋁窗檢修調整，合計為81,860元。再加計廢料清理及運什費、其他及雜項費用、利潤、稅捐及管理費等，損壞修復費用總計為821,031元，有臺灣省結構工程技師公會鑑定報告在卷可考。是原告二人請求被告公司賠償房屋修復損害費用在821,031元之範圍內，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

2.系爭房屋坐落基地地層淘空之修補費用部分：

原告主張系爭房屋因被告公司施作系爭建案工程致地層土壤鬆散或掏空，經原告委請廠商進行估價，廠商建議應施作「低壓滲透灌漿補強工程」以穩固地基，費用為438,000元等語，為被告所否認，經查，經本院囑託臺灣省結構工程技師公會鑑定系爭房屋坐落基地是否因被告公司施作系爭建案工程導致地基淘空及土壤鬆散？修復損害費用為何？臺灣省結構工程技師公會鑑定結果認：「系爭房屋並無跡象顯示被告開挖地基造成土壤淘空、鬆散。新建工程地下室開挖深度11.2m，標的物房屋距開挖邊界約21.2m，已接近2倍開挖深度距離；一般地下室開挖、抽水，如造成鄰房基礎淘空、土壤流失，通常會導致基礎沈陷而使房屋傾斜，由傾斜度測量結果顯示，標的物房屋現況傾斜率符合一般參考標準並無明顯傾斜情形。由地基土壤透地雷達檢測結果，部分有小孔隙或疏鬆層訊號反應大多位於淺層表土範圍未達基礎深度，研判係表土回填層當初可能夯實不良導致有疏鬆之訊號反應或土壤中存在之小孔隙，與被告施工無關。」有臺灣省結構工

01 程技師公會之鑑定報告在卷可佐。準此，尚難認系爭房屋坐
02 落基地有因被告公司系爭建案工程施工導致地層土壤鬆散或
03 淘空之情事，原告請求被告賠償系爭房屋地層土壤淘空或鬆
04 散之修復費用，為無理由，應予駁回。

05 3.綜上，原告二人得請求被告公司賠償系爭房屋修復損害費用
06 合計為821,031元。至原告雖持仟守燈具水電行所出具估價
07 單4紙主張被告公司應賠償原告系爭房屋之修復費用合計為
08 1,820,234元等語，然該估價單乃仟守燈具水電行依原告所
09 指系爭房屋修繕處所予以出具之估價單，該估價單是否即係
10 系爭房屋因系爭建案工程所致損害所需之修復費用，尚有疑
11 義。況該估價單與臺灣省結構工程技師公會鑑定報告相互扞
12 格，是尚難僅憑該估價單據為有利原告之認定。另原告二人
13 主張系爭房屋坐落基地由地基土壤透地雷達檢測結果發現有
14 孔隙深度達3.4公尺，應非夯實不良問題，而係地下水位被
15 淘空云云，並未據原告二人舉證以實其說，其主張要難遽予
16 採憑。

17 (六)按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，
18 清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有
19 明文。查被告公司已於110年9月9日就原告二人共有系爭房
20 屋所受損害，以原告王玉山為受取權人而提存436,834元於
21 臺灣高雄地方法院提存所；並於同日以原告王玉林為受取權
22 人而提存436,834元於臺灣橋頭地方法院提存所，有提存書2
23 紙在卷可稽。經核上開提存金額已逾被告公司應賠償之金
24 額，自應認其符合債之本旨，且其本意既在於清償，則原告
25 二人拒絕受領，被告公司以原告二人受領遲延為原因而為提
26 存，依民法第326條規定，即生清償之效力。準此，原告二
27 人對被告公司之損害賠償債權因被告公司所為清償提存而消
28 滅。則原告二人請求被告公司賠償損害，為無理由，應予駁
29 回。

30 (七)綜上所述，原告二人依侵權行為之法律關係，請求被告公司
31 賠償原告二人821,031元，固屬有據，惟被告公司已以原告

01 二人為受取權人而分別各提存436,834元，已逾原告二人得
02 請求之金額，且生清償之效力。從而，原告二人請求被告公
03 司賠償原告王玉山、原告王玉林各90萬元，及自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無
05 理由，應予駁回。

06 (八)本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
07 院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
08 駁之必要，併此敘明。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 8 日
11 民事第二庭 法 官 冷明珍

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 111 年 8 月 8 日
16 書記官 黃佑怡