

最高法院民事判決

109年度台上字第90號

上訴人 揚銘建設股份有限公司

法定代理人 黃琮翔

訴訟代理人 陳明暉律師

郭令立律師

上訴人 國王營造股份有限公司

法定代理人 劉炳松

上訴人 陳金英

上列二人

訴訟代理人 朱柏聰律師

江明軒律師

被上訴人 陳世樺

方英龍

魯淑華

呂慧芬

共同

訴訟代理人 龍毓梅律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年4月12日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第546號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人揚銘建設股份有限公司之上訴及命上訴人國王營造股份有限公司、陳金英連帶給付暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：被上訴人陳世樺、訴外人潘幼媚、被上訴人魯淑華、呂慧芬（下稱陳世樺等4人）前向上訴人揚銘建設股份有限公司（下稱揚銘公司）依序買受門牌號碼新北市○○區○○○街○○號滿福堡大廈（下稱系爭建物）2樓、3樓、4樓、5樓房屋及其基地，揚銘公司於民國94間交屋時承諾就系爭建物之建築結構保固10年，嗣被上訴人方英龍自潘幼媚受讓取得上開3樓房地

所有權及對揚銘公司之買賣契約權利。上訴人陳金英及訴外人莊英暖、莊清楠、游玫華、張曉明、張曉雁、張曉璐、張靜（陳蜚蜚之繼承人）、廖清安（陳金英為莊英暖以次8人之被選定人，下稱陳金英）為相鄰之原門牌號碼新北市○○區○○○街○○○號建物所有人，於99年間於該址重新起造「中央靜觀」地上10層、地下2層之建物（下稱靜觀建案），由上訴人國王營造股份有限公司（下稱國王公司）承造，開工前經社團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技術學會）於99年11月11日鑑定系爭建物現況，以設定之T2測點，系爭建物向右傾斜21.7公分，傾斜率1/95（下稱第1階段傾斜），揚銘公司交付之系爭建物顯有建築結構之瑕疵，且為不完全給付，伊得依民法第360條、第227條第1項、第226條、第184條第2項及消費者保護法（下稱消保法）第7條第1項規定，請求揚銘公司各賠償伊專有部分及1樓、突出物、電梯間等共有部分（下稱共有部分）之非工程性損害共計新臺幣（下同）36萬666元。國王公司施作靜觀建案，未為防護系爭建物安全之必要措施，違反建築法第69條，建築技術規則建築構造編第62條、第78條規定，陳金英係靜觀建案之起造人，未防止鄰地之系爭建物受損，違反民法第794條，建築法第39條、第69條及建築技術規則建築構造編第62條規定，致系爭建物傾斜加劇，於101年4月6日經社團法人新北市土木技師公會（下稱土木技師公會）自T2測點測量之傾斜率增至1/89（下稱第2階段傾斜），於104年5月8日經社團法人新北市建築師公會（下稱建築師公會）自T2測點測量之傾斜率再增至1/55（下稱第3階段傾斜），伊得依民法第184條第2項、第185條規定，請求國王公司及陳金英連帶各賠償伊因第3階段傾斜所受專有部分及共有部分之非工程性損害共計66萬983元等情，求為命揚銘公司給付伊各36萬666元本息，國王公司及陳金英連帶給付伊各66萬983元本息之判決（被上訴人逾上開請求之訴，未繫屬本院，不予贅敘）。上訴人銘揚公司則以：伊規劃設計系爭建物業經檢核合格，建造施工亦符合建築法規，就系爭建物發生傾斜，無可歸責事由。陳世樺等人於交屋後，同意呂慧芬在5樓屋頂平台加蓋違章建築，

就系爭建物損害之發生、擴大，與有過失。系爭建物於94年8至11月間即已交屋，且被上訴人於99年11月間已知悉系爭建物が在靜觀建築施工前有傾斜情事，渠等遲至103年6月4日始提起本件訴訟，關於瑕疵擔保、消保法及侵權行為之請求權，已逾行使期間或罹於消滅時效，不得再依不完全給付之規定為請求；上訴人國王公司及陳金英亦以：國王公司曾與被上訴人就系爭建物因靜觀建築工程發生傾斜事件，於102年8月2日在新北市新店區公所調解委員會成立調解（102年民調字第0275號，下稱系爭調解），被上訴人並同意拋棄本事件其餘民事請求權，渠等不得再請求伊賠償系爭建物傾斜增加之損害。國王公司施作靜觀建築並無違反相關建築法規，伊就系爭建物第3階段傾斜並無故意或過失之侵權行為。被上訴人於國王公司賠付調解金額後，拒不改善系爭建物傾斜問題，放任系爭建物繼續傾斜，就損害之擴大，與有過失。被上訴人於靜觀建築施工後之100年間即知悉系爭建物發生傾斜情形，渠等對伊之侵權行為損害賠償請求權已罹於時效而消滅各等語，資為抗辯。

原審就上開部分維持第一審所為命揚銘公司給付部分之判決，駁回其上訴，及廢棄第一審所為駁回被上訴人請求國王公司及陳金英連帶給付部分之判決，改判如其聲明，係以：陳世樺、潘幼媚、魯淑華、呂慧芬依序向揚銘公司買受系爭建物2樓、3樓、4樓、5樓，揚銘公司於94間交屋時承諾就系爭建物之建築結構保固10年，嗣方英龍自潘幼媚受讓取得上開3樓房地所有權及對揚銘公司之買賣契約權利。陳金英於99年間起造靜觀建築，由國王公司承造，開工前由建築技術學會於99年11月11日鑑定系爭建物現況，自T2測點測量，系爭建物向右傾斜21.7公分，傾斜率1/95，為兩造所不爭執。次查系爭建物為無地下室之版基礎，開挖深度1.1M，原設計容許沉陷量為30cm，屋頂突出物有機房及水箱，重量略偏一側，該突出物所在處之樑端相對差異沉陷量較大，為導致系爭建物第1階段傾斜之主要原因。揚銘公司於99年8月15日交付被上訴人系爭建物，其傾斜率1/95，大於結構安全評估值1/200，自有建築結構之瑕疵，且屬可歸責於揚銘公司之不完全給付，

其傾斜情形，難以技術扶正以回復原狀。物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。被上訴人因系爭建物第1階段傾斜，各就專有部分、共有部分受有房屋價值貶損等非工程性損害依序25萬6,633元、10萬4,033元，共計36萬666元，其得依不完全給付之法律關係，請求揚銘公司分別賠償。該項請求權自99年8月15日交屋時起算，至被上訴人起訴時，未罹於15年之消滅時效。陳世樺等4人於交屋後，同意呂慧芬在系爭建物5樓屋頂平台，以水泥建材，加蓋占用屋頂平台面積2/3，設有2臥房、1廚房、1浴廁、1客廳之違章建物（下稱系爭增建），雖為系爭建物第1階段傾斜原因之一。惟揚銘公司出售系爭建物予陳世樺等4人時，均簽訂住戶共同增建分管協議書，約定二樓露台增建、頂樓增建、後院…等共同增建（增建部分不予登記產權），其增建之面積，均屬於當樓所有權人管理使用，並交付系爭建物屋頂之突出物一層平面圖。該突出物一層平面圖與系爭增建現況之隔局相同，足見揚銘公司於售屋時已有屋頂增建之規劃，其不得依民法第217條規定請求法院減輕或免除其賠償金額。又國王公司承造靜觀建案，因施工不慎，致系爭建物於101年4月6日經土木技師公會鑑定，自T2測點測量之傾斜率由1/95增至1/89，並有牆壁裂開等損壞情形。國王公司乃由廖清安代理與被上訴人以土木技師公會鑑定結果為依據，就系爭建物傾斜之結構瑕疵、室內裝潢毀損、牆面剝落等修復費用及房屋交易價值貶損之損害，於102年8月2日成立系爭調解。嗣靜觀建案接續進行裝修工程，增加結構「活載重」，產生地層「瞬時沉陷量」，系爭建物於104年5月8日經建築師公會自T2測點測量，其傾斜率由1/89再增加至1/55。陳金英等人係靜觀建案基地所有人，依民法第794條規定負有防止鄰地工作物受損之義務；國王公司為靜觀建案承造人，依建築技術規則建築構造編第62條規定，施工應防護鄰近建物之安全，渠等違反上開保護他人之法律，致系爭建物發生第3階段傾斜，應對被上訴人負共同侵權行為連帶賠償責任。系爭建物第3階段傾斜與第2階段傾斜所生之損害，其原因各自獨立可分，系爭調解範圍不及於102年

01 8月2日調解成立後之系爭建物第3階段傾斜損害。被上訴人於104
02 年7月20日其訴訟代理人閱覽建築師公會104年7月3日104新北市
03 建師鑑字第262號鑑定(估)報告書(下稱系爭鑑定報告),始
04 知悉系爭建物第3階段傾斜之損害,渠等對國王公司及陳金英就
05 系爭建物第3階段傾斜之侵權行為損害賠償請求權,應自斯時起
06 算,被上訴人於105年1月20日追加此部分請求,未罹於2年消滅
07 時效。國王公司於系爭調解成立當天,為徹底解決系爭建物發生
08 之傾斜問題,與被上訴人另簽立和解協議書,約定由國王公司協
09 助被上訴人重建系爭建物為10層大樓,惟被上訴人拒不配合申請
10 新建大樓之建築執照,渠等就系爭建物第3階段傾斜損害之發生
11 ,與有過失。衡酌系爭建物重建非短時間可達成共識之困難度,
12 惟被上訴人迄無任何防患措施,及系爭建物嗣因地球重力、建築
13 物重心位置與土壤反力等自然力量,傾斜率從1/55回正至1/60,
14 其傾斜現況已呈現回正穩定趨勢等因素,認國王公司及陳金英應
15 負2/3過失責任。被上訴人因系爭建物第3階段傾斜,各就專有部分、
16 共有部分受有房屋價值貶損等非工程性損害依序70萬5,485
17 元、28萬5,989元,共計99萬1,474元,經過失相抵後,渠等得請
18 求國王公司、陳金英賠償系爭建物第3階段傾斜之非工程性損害
19 為66萬983元。故被上訴人依民法第227條第1項、第226條規定,
20 請求銘揚公司各給付36萬666元本息,及依民法第184條第2項、
21 第185條規定,請求國王公司及陳金英各連帶給付66萬983元本息
22 ,為有理由,應予准許等詞,為其判斷之基礎。

23 查民法第217條第1項規定,損害之發生或擴大,被害人與有過失
24 者,法院得減輕賠償金額,或免除之。陳世樺等4人於交屋後,
25 同意呂慧芬在系爭建物5樓屋頂平台,以水泥建材,加蓋系爭增
26 建,為系爭建物第1階段傾斜原因之一,為原審認定之事實。而
27 系爭增建迄仍繼續占用系爭建物5樓屋頂平台,且被上訴人提出
28 銘揚公司交付之系爭建物屋頂突出物壹層平面圖(見第一審卷(二)
29 182頁),與系爭鑑定報告所附現況實測之屋頂增建平面及照
30 片位置示意圖(見外放該鑑定報告附件5-92頁),兩者所示之系
31 爭增建格局與面積,尚有不同,後者將原規劃之雨遮位置改為客

廳之一部，客廳占用屋頂平台面積增大。果爾，能否謂陳世樺等
4人就系爭建物傾斜損害之發生或擴大無過失，上訴人不得依前
揭規定，請求法院減輕其賠償金額，即非無研求之餘地。原審未
查，遽以前揭理由謂銘揚公司不得請求法院減輕其賠償金額，復
未斟酌系爭增建對第3階段傾斜之原因力，遽認國王公司及陳金
英就第3階段傾斜損害應負2/3過失責任，已有可議。次查原審係
認國王公司承造靜觀建案，因施工不慎，致系爭建物於101年4月
6日之傾斜率由1/95增至1/89，嗣因靜觀建案接續進行裝修工程
，增加結構「活載重」，致系爭建物於104年5月8日之傾斜率由
1/89增加至1/55。而靜觀建案於101年7月20日竣工，有使用執照
影本在卷可稽（見第一審卷（二）174頁反面）。果爾，靜觀建案
之裝修工程究係何人施作，何時開始，何時結束，工程內容如何
增加結構活載重，即攸關國王公司或陳金英有無造成系爭建物第
3階段傾斜之侵害行為及其終了時點，第2、3階段損害是否可分
及何時底定，暨系爭調解之範圍與國王公司及陳金英能否以消滅
時效為抗辯。原審未予究明，遽謂系爭調解範圍不及於系爭建物
第3階段傾斜損害，被上訴人對國王公司及陳金英就該階段傾斜
之侵權行為損害賠償請求權未罹於2年消滅時效，進而為國王公
司及陳金英不利之判決，亦有未合。又原審既認系爭建物嗣因自
然力量，傾斜率從1/55回正至1/60，其傾斜現況已呈現回正穩定
趨勢。則系爭建物傾斜之真正原因為何及現在之傾斜程度如何，
自攸關何人為侵害及被上訴人實際受損害之數額，應予查明。原
審未詳查審認，逕為判決，並嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決於
其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。
據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 30 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 陳 真 真

法官 梁 玉 芬

01						法 官	王	金	龍	
02						法 官	鄭	純	惠	
03	本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異									
04							書	記	官	
05	中 華 民 國	109	年	8				月	7	日