臺灣士林地方法院民事判決

105年度訴字第1449號

原　　告	賴智雄
	陳秀筠
	李佳娟
上　一　人	
訴訟代理人	李鎮宇
原　　告	朱原平
	蘇卿國（即陳碧秀之承受訴訟人）
	蘇彩鳳（即陳碧秀之承受訴訟人）
	江能勇
	陳憶銘
	陳淑嬌
	陳靜子
追加原告	江慧芬
	李秋志
	尤德興
	尤阿吉
	蘇怡如
上15人共同	
訴訟代理人	林芝羽律師
	陳宏彬律師
	張克西律師
原　　告	蘇曉鈴（即陳碧秀之承受訴訟人）
被　　告	鄉林建設事業股份有限公司
法定代理人	賴正鎰
被　　告	太裕營造股份有限公司
法定代理人	洪勝義
共　　同	
訴訟代理人	陳朝銘律師
	王有民律師
上　一　人	

複 代理 人　曾澤宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年4 月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付附表B 各編號原告各如附表B「扣除提存金額後法院判准金額」欄所示金額，及各自如附表B「起訴狀繕本送達翌日」欄所示日期起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於附表B 各編號原告以各附表B「供擔保假執行金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以附表B「扣除提存金額後法院判准金額」欄所示金額為附表B 各編號原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件原告陳碧秀（即附表A 編號5 所示原告，與該附表其餘編號原告合稱原告，分稱原告某號至某號或原告某號姓名）於訴訟進行中死亡，經其繼承人原告5-1 蘇卿國、原告5-2 蘇彩鳳具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。至陳碧秀之另繼承人原告5-3 蘇曉鈴則由本院裁定命其為陳碧秀之承受訴訟人續行訴訟，而成為本件之原告，合先敘明（見本院卷二第266 至267 頁裁定）。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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255 條第1 項第2 款、第3 款分別定有明文。經查，原告1-9 原係主張被告鄉林建設事業股份有限公司、太裕營造股份有限公司（下分稱鄉林公司、太裕公司，合稱被告）違反保護他人之法律，依民法第184 條第2 項、第189 條、第185 條等規定訴請被告各連帶給付其等附表A 編號1 至9 各「

原起訴聲明金額」欄所示金額及遲延利息（見本院卷一第8至9頁）。嗣則本於同一原因事實具狀追加編號10至14之所有權人為原告，並將第1項聲明變更為：被告應連帶給付原告如附表A各編號「原起訴聲明金額」欄所示金額及其遲延利息（見本院卷一第152至159頁、卷二第14至16頁）。於鑑定後，原告復擴張及減縮前項聲明金額如附表A「共計金額」欄所示（見本院卷二第305頁以下書狀），核僅屬本於同一基礎事實之請求，而為追加原告及擴張變更其應受判決之聲明，與上開規定相符，應予准許。

三、原告5-3蘇曉鈴經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊等分別為附表一各「門牌號碼」欄所示建物（下合稱系爭建物，分稱系爭某號建物）之所有權人或共有人。其中系爭8號建物並係由訴外人陳聰華、黃聰麟、黃淑寧，及原告8陳淑嬌所共有，陳聰華、黃聰麟、黃淑寧並將對被告之損害賠償請求權讓與原告8陳淑嬌。緣鄉林公司前於民國102年5月30日擔任起造人，委由太裕公司為承造人，在鄉林公司所有臺北市○○區○○段○○段000○地號土地，興建地下3層、地上11層、一幢2棟共71戶之建物（下稱系爭工程）。詎鄉林公司於發包太裕公司施作系爭工程，開挖土地及為建築時，並未盡注意承攬人之能力，且違反注意保護鄰地地基、附近房屋不受損害之義務，定作、指示有故意過失。而太裕公司於系爭工程進行期間，未對系爭建物進行周延之調查，並採取縝密完善之防護設施，致系爭建物陸續發生下沉、傾斜、牆壁龜裂衍生水管漏水等損害，其中部分系爭建物之傾斜甚已影響結構強度及安全，應已分別違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、民法第794條等保護他人之法律，依民法第189條等規定，應屬共同不法侵害伊等所有之系爭建物所有權，伊等自得依侵權行為之規定，訴請被告連帶賠償伊等各所受損

害包括：各系爭建物及其共用部分修復費用（含非工程性補償）及修復後交易價值貶損之金額，經計算後，詳如附表A各欄所示，另加計法定遲延利息等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告各如附表A「共計金額」欄所示金額，及其中原告2-5、7-9所示如附表A「原起訴聲明金額」欄所示金額及其餘原告如附表A「共計金額」欄所示金額自各該原告之起訴狀繕本送達翌日起；暨原告2-5、7-9如附表A「追加金額」欄所示金額自「民事追加訴之聲明狀」繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈡如獲有利判決，願供擔保，請准就前項聲明宣告假執行。

二、被告則以：㈠原告1-4、6-10與太裕公司間已簽立同意書由臺灣省土木技師公會（下稱臺灣技師公會）進行鑑定，且鑑定時，原告1-4、6-10均配合會勘，故兩造間實已存有仲裁鑑定契約之合意（下稱系爭鑑定契約），嗣該會並做成臺灣技師公會文號（104）省土技字第北1655號鑑定報告書（下稱系爭原鑑定報告），依系爭鑑定契約，系爭原鑑定報告自有拘束兩造及法院之效力。㈡太裕公司已就原告1-4、7-9，依系爭原鑑定報告所得損害金額加計法定比例，辦理清償提存（下稱系爭提存），金額詳如附表A「提存金額」欄所示。故原告得訴請被告賠償之金額，應扣除系爭提存金額。㈢又系爭原鑑定報告完成後，已逾相當期間，原告所指嗣後所生屋損（下稱系爭衍生屋損），無從排除地震外力，甚至如系爭房屋屋齡、材質、原有結構可能等因素所導致，無從認定系爭建物超出系爭原鑑定報告認定以外之系爭衍生屋損損害與系爭工程之因果關係。㈣本院雖另囑託財團法人臺灣營建研究院（下稱營建院）為鑑定，經該院於107年12月13日出具鑑定報告（下稱系爭本院鑑定），然系爭本院鑑定就系爭建物原屋損部分，鑑定金額不同之原因僅不過為採用之標準單價不同，並無指摘系爭原鑑定報告採用標準之單價有何不妥，故原屋損部分仍應採取系爭原告鑑定報告認定之金額。況系爭本院鑑定中所列損害金額中之「非工程性補償金額」與「交易價值減損損害金額」，性質均為建

物修復後交易價值貶損之損害，原告不得重複請求。㈤再者，系爭建物共用部分屋損之損害賠償請求權，依公寓大廈管理條例第10條第2 項之規定，應由管理委員會或共有人全體行使，原告2-3 、7-9 所示原告以個人名義請求，當事人並不適格。㈥系爭建物受損，僅係系爭工程進行中抽取地下水，造成土壤產生擠壓所致，僅屬單純由承造人太裕公司施工技術上之過失，非鄉林公司起造設計上過失，鄉林公司委請甲級營造廠太裕公司，且促請其依適當方法施作，施工前並曾進行開工前鑑定，鄉林公司已注意系爭工程基地地質及可能所致之鄰房損失事項，並無定作、指示之過失，故鄉林公司無庸負責等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請駁回；㈡如受不利之判決，被告願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院108 年4 月30日言詞辯論筆錄，本院並依論述需要，調整其順序或簡化其文句用語，並刪除筆錄中記載兩造各自表述及有爭執部分之陳述）：

㈠原告分別為系爭建物之所有權人或共有人，建物所有權狀如本院卷一第18至26、161 至165 頁、卷二第19頁所示。

㈡系爭8 號建物係由陳聰華、黃聰麟、黃淑寧，及原告8 陳淑嬌所共有，而陳聰華、黃聰麟、黃淑寧已將對被告之損害賠償請求權讓與原告8 陳淑嬌，債權讓與同意書如本院卷一第130-132 頁原證15所示。

㈢鄉林公司前於102 年5 月30日擔任起造人，由太裕公司擔任承造人，在鄉林公司所有之臺北市○○區○○段○○段000 ○地號土地，進行興建地下3 層、地上11層、一幢2 棟共71戶公寓大廈建物之系爭工程，系爭工程之臺北市政府都發局建造執照存根如本院卷一第27-29 頁原證2 、土地登記謄本如本院卷一第49-51 頁原證4 所示。太裕公司乃為系爭工程之承攬人、實際施作人，鄉林公司則為定作人。

㈣系爭工程施工前，被告曾依法辦理系爭工程工地附近現況鑑定調查，並經臺灣技師公會作成102 年11月28日（102 ）省土技字第北2218號鑑定報告。於系爭工程施作過程中，系爭工程工

地附近（包括部分系爭建物）在內之房屋所有權人（下泛稱系爭附近房屋），陸續發現房屋有龜裂等現象，懷疑系爭工程建築有損鄰情形，而為陳情（下稱系爭疑似損鄰事故）。太裕公司乃曾出面申請臺灣技師公會就系爭疑似損鄰事故進行鑑定，臺灣技師公會因而作成系爭原鑑定報告，外放本案卷宗，相關整理如下：

1.系爭原鑑定報告㈠鑑定結果與分析2.鑑定標的物損壞原因分析記載：系爭工程基地施作地下室期間，因快速抽排地下水，短期內未及補入，加上施工振動，致土壤產生壓密作用，發生沉陷現象…又因不均勻沉陷量加大，建物傾斜率亦隨之加劇，其變化值以建物甲、乙為最（按分指「社子街125 巷3-19號房屋」與「社子街000-000 號、125 巷1 號」，下同），如系爭原鑑定報告卷一第12-13 頁所示。

2.系爭原鑑定報告㈢結論與建議記載：「…目前大樓新建工程尚未完成，施工對於工地四周鄰房發生損壞之影響因素仍潛在，…。」，如系爭鑑定報告卷一第14頁所示。

3.太裕公司於施作系爭工程期間，未為周全之防護，疏未注意鄰房地基之穩定，若因此造成系爭附近房屋受損，將有違建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條規定，而應依民法第184 條第2 項規定對系爭附近房屋所有權人負損害賠償責任。

4.系爭疑似損鄰事故發生後，系爭附近房屋所在士林區社新里里長數度召開協調會。原告1-4 、6-10曾簽立同意書，如本院卷一第196-203 頁被證1 所示。同意書內載：「太裕公司為系爭工程，經上開簽署人陳情施工中損壞鄰房，為釐清責任，經雙方協商擇定臺灣技師公會為鑑定單位，施作損壞及安全鑑定，由太裕公司負責申請並負擔鑑定費用，俟鑑定報告書完成後，依據鑑定報告書再進行後續協調事宜」等語。下方里長張俊彥蓋章並載明：「各位里民，為了您的房屋因鄉林建設施工遭到損害可獲得合理解決，請屋主填妥上述各項資料，並立即送回…辦公處；里長會整合所有住戶資料，並邀請公正第三方做公正的鑑定及協調解決方法。請儘速送回，謝謝」等語。

5.系爭原鑑定報告之鑑定人技師其中之一黃耀文為系爭工程建案之簽證結構專業技師（本院卷一第29頁建造存根）。系爭工程建造執照存根聯如本院卷一第29頁，其上記載：系爭工程結構專業技師：黃耀文結構技師事務所；地質調查專業技師：科尚大地技師事務所許人文技師。

6.本院於105 年12月7 日曾函臺灣技師公會，詢問系爭鑑定報告鑑定人指派方式（公函如本院卷二第9 頁），經函覆如本院卷二第13頁稱：系爭鑑定之鑑定人為該會逕行指派之會員等語。

㈤太裕公司於系爭原鑑定報告提出後，曾針對原告1-4 、6-10所有之受損建物，依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則（下稱損鄰爭議處理規則）第5 條規定，據系爭原鑑定報告鑑定之損害金額為調解條件與原告1-4 、6-10協調，然協調不成，且太裕公司已並向原告1-4 、6-10提出各該賠償金額，原告1-4 、6-10向太裕公司預示不同意受領太裕公司依系爭原鑑定報告金額所為賠償。太裕公司乃自行按損鄰爭議處理規則所列比例，為原告1-4 、7-9 辦理系爭提存（即按系爭原鑑定報告所鑑定金額之1.5 倍辦理無條件清償提存），提存金額如附表A「提存金額」欄所示。各提存書如本院卷一第359 、371 、385 、411 、441 、462 、481 頁所示。系爭提存為清償提存（本院卷一第359 頁提存書上方已記載），故原告1-4 、7-9 之原告於本件得訴請被告賠償之金額範圍，應扣除系爭提存金額。

㈥損害整理：

1.系爭2-3 號建物共用部分，為原告2-3 與該棟其他所有權人所共有共用，原告2-3 應有部分比例各為1/4 。系爭7-9 號建物共用部分，為原告7-9 與該棟區分所有建物其他所有權人所共有共用，原告7-9 應有部分比例各為1/7 。系爭12-13 號建物共用部分，為原告12-13 （無其他所有權人）所共有共用，原告12-13 應有部分比例各為1/3 、2/3 （以上合稱系爭建物共用部分）。

2.原告所有之系爭建物共用部分目前有如本院卷二第369 至370 頁中附表四「原告主張共用公共設施情形照片所在」、「系爭

鑑定報告共用部分調查記附表級照片所在」欄所示照片內之屋損情形（下稱系爭建物共用部分屋損情形，分稱系爭某號建物共用部分屋損情形）。系爭2-3號建物共用部分、系爭7-9號建物共用部分屋損情形均為系爭工程所造成。

3.系爭原鑑定報告內曾就系爭2-3、7-9號建物共用部分屋損情形估算修復費用，修復費用估算原則如系爭原鑑定報告一冊第15-16頁壹、修復費用估算所示。即以會勘時實地丈量之尺寸據以計算修復數量後，依相關鑑定手冊估算修補屋損之費用，且因建物甲、乙傾斜率變化較大，故增列「非工程性補償費」計算修復費用。

4.系爭原鑑定報告針對原告1-4、6-10所有建物專有部分勘查鑑定損害金額、非工程性補償金額各為如本院卷二第365至367頁中附表二「鑑定修復費用估算」、「非工程性補償金額」欄所示。系爭原鑑定報告費用估算表如本院卷一第358頁被證3，勘查鑑定估算資料均如本院卷二第365至367頁中附表二「估算表等資料所在」欄所示。

5.系爭原鑑定報告針對原告1-4、6-10所有建物共有部分勘查鑑定損害金額、非工程性補償金額各為如本院卷二第369至370頁附表四「系爭鑑定報告鑑定共用部分總損害金額」欄所示，估算資料如「系爭鑑定報告共用部分調查紀錄表及照片所在」欄所示。

6.本院曾就系爭原鑑定報告中所述「非工程性補償費」之查定函請臺灣技師公會（公函如本院卷二第110頁），經該會106年3月16日函覆如本院卷二第112頁所示。其上載：依據「台北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」（台北市政府工務局審定）中有關「非工程性補償」說明如下：房屋傾斜率超過1/200，但未達1/40者，……，應另依其使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金額。但房屋經現況鑑定，原傾斜率已大於1/200者，鑑估補償時應考慮扣除原傾斜之費用。

㈦太裕公司為政府核准之甲級營造廠，具備土木營建方面之專業資格。系爭工程為統包工程契約，由鄉林公司發包由太裕公司

承攬施作，亦即系爭工程之工、料、施作等全部事項，均由太裕公司負責。

㈥本院曾就系爭建物及系爭建物共用部分共用部分之現況屋損情形（含系爭原鑑定報告認定屋損情形及系爭衍生屋損情形），選任營建院進行鑑定（公函如本院卷二第178-183 頁所示）。相關：

1.營建院於106 年7 月11日函兩造如本院卷二第192 頁所示。內載：依本院囑託之鑑定事項進行評估，鑑定工作期程預計180日曆天，鑑定費用為150 萬元。另本院囑託鑑定函文說明二鑑定事項㈠鑑定費為64萬5800元（系爭5 、11-14 號建物部分），鑑定事項㈡鑑定費為85萬4200元（系爭1-4 、6-10號建物部分）。

2.因鑑定費用負擔問題，原告撤回關於本院卷二第369 至370 頁中附表四所示系爭建物共用部分鑑定請求，書狀如本院卷二第193-194 頁所示。本院乃於106 年8 月17日根據原告請求函營建院撤銷該部分囑託鑑定事項，公函如本院卷二第196 頁所示。之後鑑定費用即有減少。

3.營建院於106 年8 月24日函兩造，訂106 年9 月13日（三）上午10時於該院會議室召開鑑定事項說明會議、請兩造說明鑑定事項、爭點主張，俾便辦理後續鑑定事宜，如本院卷二第203-204頁所示。

4.營建院於106 年9 月22日函兩造，定於106 年9 月29日現場測量，如本院卷二第207 頁所示。

5.營建院於106 年10月18日函兩造，請兩造補充施工程序說明及基地施工期間各項監測資料，並指定106 年10月24日現場勘查，如本院卷二第208-210 頁所示。

6.營建院於106 年11月28日函兩造，定於106 年12月12日現場勘查，公函如本院卷二第214-215 頁所示。

7.營建院於107 年1 月12日函原告，請原告提出系爭建物所有權狀，如本院卷二第210-1 頁所示。

8.營建院於107 年1 月16日函本院如本院，並檢送本案鑑定工作

紀要如本院卷二第212 頁所示。

9.營建院於107 年3 月28日函本院如本院卷二第222 頁，並檢送本案鑑定工作紀要如本院卷二第223 頁所示。

10.營建院於107 年4 月3 日函兩造，訂於107 年4 月16日現場勘查，進行房屋價值減損估價，如本院卷二第224-225 頁。

11.本院於107 年4 月13日函營建院如本院卷二第227 頁。指示：若得確認損害發生時點，請以損害發生時點為準，若不能確認，則請以起訴狀繕本送達被告時為基準時點（即105 年9 月23日），以為鑑定依據。

12.營建院於107 年4 月11日函兩造，訂於107 年4 月21日現場勘查，進行房屋價值減損估價，如本院卷二第229 頁。

13.營建院於107 年4 月30日函兩造，訂於107 年5 月4 日現場勘查，進行房屋價值減損估價，如本院卷二第230 頁所示。

14.營建院於107 年6 月25日函本院，並檢送本案鑑定工作紀要如本院卷二第234-235 頁所示。

15.營建院於107 年7 月17日函兩造，訂於107 年7 月19日現場勘查，進行現場補充測量，如本院卷二第236 頁所示。

16.營建院於107 年10月26日函本院（回應本院107 年10月17日催辦）如本院卷二第285 頁，並檢送本案鑑定工作紀要如本院卷二第286 頁所示。

17.營建院於107 年12月13日函本院如本院卷二第292 頁所示，並檢系爭本院鑑定書三份過院，一份外放，其餘兩份檢送兩造（如本院卷二第293-295 頁）。

18.系爭本院鑑定報告對系爭建物鑑定之修復費用估算，係加計非工程性補償，金額如附表A「嗣變更修復費用金額」欄所示。而修復後交易價格減損之鑑定金額則為附表A「嗣變更交易貶損金額」欄所示。

19.原告已具狀撤回關於系爭建物共用部分鑑定，並已同意僅就原告2-3 、7-9 所有之系爭2-3 、7-9 號建物共用部分，依各自應有部分比例，按系爭原鑑定報告鑑定之修復金額為請求。

㈨原告1-9 起訴狀係於105 年9 月23日送達被告（本院卷一第12

7-128 頁）；原告10-13 追加起訴書狀係於105 年11月18日送達被告（本院卷一第185-186 頁）。原告14起訴請求之表示係於105 年12月5 日到達被告。

㈩原告108 年2 月1 日追加聲明狀（如本院卷二第305 頁）係於108 年2 月13日送達被告（如本院卷二第310-311 頁送達證書所示）。

㈪上開事實，業據兩造提出與其主張相符之卷內相關文書資料為證，且既為兩造所不爭執，當可信為真實。

四、本案爭點（見本院同上筆錄，並依論述需要，適當精簡）

㈠系爭建物中，超過系爭原鑑定報告所載以外之屋損（包括未經系爭原鑑定報告鑑定之系爭5 、11-14 號建物及系爭1-4 、6-10 號建物之系爭衍生屋損部分）與系爭工程之施作有無因果關係？

㈡又系爭建物及系爭建物共用部分之屋損情形損害金額應為若干？

㈢被告抗辯：系爭建物共用部分屋損之損害賠償請求權，依公寓大廈管理條例第10條第2 項之規定，應由管理委員會或共有人全體行使，原告2-3 、7-9 以個人名義請求，當事人不適格，是否可採？

㈣鄉林公司抗辯：系爭建物屋損僅為系爭工程進行中抽取地下水，造成土壤產生擠壓所致，屬承造人太裕公司施工技術上之過失，非伊起造設計上過失，且其已注意系爭工程基地地質及可能所致之鄰房損失事項，並無定作、指示之過失，是否可採？何人應負舉證責任？

五、茲就上開爭點論列如下：

㈠系爭建物中，超過系爭原鑑定報告所載以外之屋損情形（包括未經系爭原鑑定報告鑑定之系爭5 、11-14 號建物屋損及系爭1 -4、6-10號建物之系爭衍生屋損部分）與系爭工程之施作應有因果關係。

1.系爭1-4 、6-10號建物於系爭原鑑定報告已認定之現況屋損屬於原屋損部分，確屬系爭工程所造成，為被告所不爭執（見不

爭執事項㈣所示），應可認定。

2.系爭本院鑑定報告（見不爭執事項㈧所示）已針對本院所囑託：系爭1-4、6-10號建物，現時屋況是否有超出系爭原鑑定報告所示之屋損情形？超出部分屋損情形是否為系爭工程所致？之事項，明確記載其鑑定結果及理由為：「㈠由損害部位之比對結果顯示，系爭1-4、6-10號建物除少數損害部位為屬系爭工程施工前之既有損害、施工後亦未發生變化以外，自系爭原鑑定報告之損害修復鑑定以來，不管在梁、柱、地坪、牆面、或平頂部位，皆有新增裂損、既有損害擴大之狀況，且因受系爭工程施工導致房屋下陷傾斜之後續影響，而在系爭原鑑定報告損害修復鑑定之後，再有門框脫裂、變形、門啟閉困難之損害情事發生。㈡綜合傾斜測量、水準測量及系爭建物損害狀況勘查比對現況鑑定報告、系爭原鑑定報告結果之分析評估，說明如下：⑴經綜整系爭1-4、6-10號建物於系爭本院鑑定與系爭原鑑定報告期間之傾斜增量及變化方向顯示，傾斜測線T1 4、T62及V4之傾斜增量小，若考量測量誤差影響，大致可視為系爭建物在該測線方向於兩鑑定階段期間沒有傾斜變動；至於其餘傾斜測線之傾斜增量及變化方向顯示，傾斜增量亦有明顯變化，介於1/3478～1/997之間，且其變化方向則有朝向系爭工程基地及其各側中央位置傾斜之趨勢。亦即，除系爭2-3、6號建物傾斜變動不明顯以外，自系爭原鑑定報告至系爭本院鑑定期間，系爭1、4、7-10號建物於系爭工程結構體構築至10樓以後至系爭本院鑑定期間，仍持續受系爭工程施工影響，導致朝向系爭工程基地之傾斜率增加。⑵經綜整系爭1-4、6-10號建物於系爭本院鑑定與系爭原鑑定報告期間之水準測點高程變化量顯示，自損害修復鑑定至系爭本院鑑定期間，皆有建物下陷狀況，下陷量介於6.9～29.3mm之間，顯示系爭1-4、6-10號建物於系爭工程完成結構體至10樓以後至系爭本院鑑定期間，仍持續受系爭工程施工影響。⑶由損害部位之比對結果顯示，系爭1-4、6-10號建物除少數損害部位為屬系爭工程施工前之既有損害、施工後亦未發生變化以外，自系爭原鑑定

報告之損害修復鑑定以來，不管在梁、柱、地坪、牆面、或平頂部位，皆有新增裂損、既有損害擴大之狀況，且因受系爭工程施工導致房屋下陷傾斜之後續影響，而在系爭原鑑定報告損害修復鑑定之後，再有門框脫裂、變形、門啟閉困難之損害情事發生。㈣另查，系爭1-4 、6-10號建物於系爭工程結構體構築至10樓以後至本案鑑定期間，臺北地區並無顯著大地震發生，亦尚難確認其他可能造成系爭1-4 、6-10號建物損害情況擴大及沉陷增大等顯著因素。綜上分析，系爭1-4 、6-10號建物有於系爭原鑑定報告損害修復鑑定之後，因受系爭工程施工導致房屋下陷害傾斜之後續影響，再有致生損害之情事發生」（見系爭本院鑑定報告第7 至8 頁）。由此以觀，系爭1-4 、6-10 號建物除如系爭原鑑定報告中認定之原屋損情形外，更有於系爭原鑑定後，因系爭工程持續進行繼續產生系爭衍生屋損，甚為明確。況且，被告所認同之系爭原鑑定報告亦於㈤結論與建議內記載：「…目前大樓新建工程尚未完成，施工對於工地四周鄰房發生損壞之影響因素仍潛在，…」等語（見不爭執事項㈣2.所示），更可知，系爭1-4 、6-10號建物於系爭原鑑定報告之後至系爭本院鑑定之間，仍會持續發生損害擴大之情，乃屬常態性之事實，系爭本院鑑定更斟酌此期間並無重大地震，且指派鑑定人又以其建築專業針對現場勘查之屋損情形為衡量判斷，應屬信而有徵。被告徒以：系爭原鑑定完成至系爭本院鑑定完成之期間已有相當時間，可能導致擴大之因素甚多，不排除因系爭建物屋齡達40年，受房屋原有材質、建物原有結構影響而致云云，而並未提出任何證據以實其說，空言抗辯，自無可採。

3.又系爭本院鑑定報告（見不爭執事項㈧所示）針對本院所囑託：「系爭5 、11-14 號建物，現時屋況是否有受損情形？是否為系爭工程所致？」等之事項，明確記載其鑑定結果及理由為：「㈠系爭5 、11- 14號建物，現時屋況有地坪裂損、地坪磁磚裂縫、地坪磁磚鼓脹；牆面裂損、牆面淺層鼓脹、牆面白華、牆面油漆鼓脹、牆面滲水水漬、牆面磁磚裂縫、牆面磁磚破

損、牆面磁磚鼓脹；平頂裂損、平頂油漆剝落、平頂滲水水漬；梁裂損、梁淺層鼓脹、梁白華、梁油漆剝落、梁磁磚剝落、梁磁磚鼓脹；柱裂損、滲水水漬等損害現象，部分建物伴隨有窗戶變形、門框脫裂、門啟閉困難之損害狀況。㈡本案綜合傾斜測量、水準測量及系爭房屋損害狀況勘查比對現況鑑定報告結果之分析評估，說明如下：⑴經綜整系爭5 、11-14 號建物於系爭本院鑑定與現況鑑定報告期間之傾斜增量及變化方向顯示，自系爭工程施工前至系爭本院鑑定期間，傾斜增量有顯著變化，介於1/5249～1/451 之間，且其變化方向皆朝向系爭工程基地及其各側中央位置傾斜，顯示系爭5 、11-14 號建物均有受系爭工程施工影響，導致朝向系爭工程基地之傾斜率增加。⑵經綜整系爭5 、11-14 號建物於系爭本院鑑定與現況鑑定報告期間之水準測點高程變化量顯示，自系爭工程施工前至本案鑑定期間，皆有建物下陷狀化，下陷量介於19.6～54.9mm之間，顯示系爭5 、11～14號房屋均有受系爭工程施工影響。⑶由損害部位之比對結果顯示，系爭5 、11-14 號建物除少數損害部位為屬系爭工程施工前之既有損害、施工後亦未發生變化以外，不管在地坪、牆面、平頂、梁或柱部位，皆有新增裂損、既有損害擴大之狀況，亦因受系爭工程施工導致建物下陷傾斜影響，而有窗戶變形、門框脫裂、門啟閉困難之損害情事發生。⑷另查，系爭工程施工至系爭本院鑑定會勘期間臺北地區並無顯著大地震發生，亦尚難確認其他可能造成系爭5 、11-14 號建物沉陷及傾斜率增大之顯著因素。綜上分析，系爭5 、11-14 號建物有因受系爭工程施工影響致生損害之情事發生」等語（見系爭本院鑑定報告第7 至8 頁）。被告對系爭5 、11-14 號建物鑑定結果，除就該部分認定之損害金額計算有所意見外，對於上開鑑定結論，並未提出任何異議，當可認系爭5 、11-14 號建物確實有因系爭工程施作不當，導致屋損情形，當無疑義。

㈢系爭建物各專用部分之系爭屋損情形損害金額應包括修復費用如附表B「法院認定修復費用金額」欄所示；修復後交易價格

減損損害則如附表B「法院認定交易價格減損金額」欄所示。

1.系爭原鑑定報告是由系爭工程建案之簽證結構專業技師黃耀文所作成（見不爭執事項㈣5.所示），對於系爭工程施作是否造成損鄰之事項，本屬有利害關係，其參與系爭原鑑定已有違鑑定應由中立第三人進行之公平原則。於訴訟程序，當事人本可依民事訴訟法第340 條、第331 條、第32條及第33條，拒卻該鑑定人，是其參與制作之系爭原鑑定報告就損害金額之認定，自有偏頗可能。又系爭建物既均位於臺北市，則就系爭建物有關鄰損金額，損害修復鑑估之項目、數量、單價及費用估算基礎自應依損鄰爭議處理規則第14條第3 項規定，依臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊所列之修復標準項目、數量及單價為準，加以鑑定。然系爭原鑑定報告竟載稱：本件鑑定報告書「估價標準係依據『台灣省土木技師公會鑑定手冊』之修復單價編列…」等語（見系爭原鑑定報告第15頁㈢所示），顯然與損鄰爭議處理規則相違，而較不可採。反觀系爭本院鑑定，並無應迴避之鑑定人參與，且損害金額亦係依系爭5 、11 -14號建物所在臺北市頒佈之臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告書單價修訂本」（民國104 年7 月修訂）之規定為準（見系爭本院鑑定報告第24頁），自較為可採，而可為本件損害金額認定之依據。而各地鄰損事件之鑑定單價手冊，多係參考當地物價水準、工程施作慣例所為規定，鑑定時，自應盡量採取當地鑑定手冊為鑑定依據。是被告抗辯：系爭本院鑑定並未指摘系爭鑑定報告所採用之「臺灣省土木技師公會鑑定手冊」標準單價有何不妥，故原屋損仍應採取系爭原鑑定報告認定云云，自難憑採。

2.被告雖又抗辯：原告1-4 、6-10與太裕公司間已存有仲裁鑑定契約合意，其求償金額應受系爭原鑑定報告結果拘束云云。然查：

①按當事人間以合意就特定訴訟標的所為關於如何確定事實，或以何種方法確定事實之證據方法，謂之證據契約。例如約定：關於一定事實，須提出一定之證據，始有其證據價值；關於一

定事實，不問是否符合真實，均須承認而不得爭執；火災、海難等一定損害發生之原因或損害額之算定，須以一定第三人之鑑定為準；關於非明文規定的舉證責任之變更等。凡契約內容於公益無妨害，且當事人原有自由處分之權限者，均應承認其為有效（最高法院88年度台上字第1122號判決、98年度台上字第1131號判決參照）。由此以觀，證據契約必須契約當事人對於調查證據之方法有所合意，且表明願受該調查證據結果之拘束之意始可。

㈡經查，系爭疑似損鄰事故發生後，系爭附近房屋所在士林區社新里里長數度召開協調會。原告1-4 、6-10所簽立同意書雖載：「太裕公司為系爭工程，經上開簽署人陳情施工中損壞鄰房，為釐清責任，經雙方協商擇定臺灣技師公會為鑑定單位，施作損壞及安全鑑定，由太裕公司負責申請並負擔鑑定費用，俟鑑定報告書完成後，依據鑑定報告書再進行後續協調事宜」等語（見不爭執事項㈣4.所示）。然觀諸同意書所載僅能見及「擇定臺灣省土木技師公會為鑑定單位」、「俟鑑定書完成後，依據鑑定報告書再進行後續協調事宜」等語。由此以觀，原告1-4 、6-10簽立同意書之行為，僅係作為雙方開啟協調之前提而已，並未見簽立同意書之當事人，有欲以擇定之鑑定機構或鑑定人鑑定之結果，作為終局認定鄰損金額之依據，而受拘束之意，甚為明確。被告上開所辯，自無可採。

3.系爭本院鑑定雖就系爭建物之修復費用鑑定結果係加計「非工程性補償」金額，而為如附表A「嗣變更修復費用金額」欄所示；而修復後交易價格之減損，則另行鑑定得金額如附表A「嗣變更交易貶損金額」欄所示（見不爭執事項㈨19.所示）。然查：

㈠系爭本院鑑定就系爭建物修繕所列「非工程性補償」金額（見系爭本院鑑定第33至34頁），乃係指改善建物傾斜率之工程性費用外，另因建物使用不便及價值折損之程度，額外估列之補償費用，且其估算乃依據臺北市鑑定手冊第三章施工損鄰鑑定第3.3.5 節估算標的物損害之修復及補償費用之規定，針對標

的物傾斜之補償費用估算原則採用非工程性補償方式額外估列。亦即，當房屋傾斜率（A/H）超過1/200，但未達1/40者，依其使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金額（見系爭本院鑑定報告第24頁）。由此以觀，非工程性補償實質上應屬建物受損修復後，因為傾斜無從改善，乃利用建物傾斜率之變化，套用一定公式加以計算，而試圖推測出建物價值貶損之程度之一種損害推估方法。本質上，不應該當作建物之修復費用加以計算。是系爭建物各所有權人原告所得請求賠償之系爭建物修復費用，自應扣除系爭本院鑑定所列「非工程性補償」金額，經扣除後則如附表B「法院認定修復費用金額」欄所示。

②又系爭本院鑑定報告修復後交易價格減損損害金額，鑑定得附表A「嗣變更交易貶損金額」欄所示。此部分金額之依據，依系爭本院鑑定報告所指應為：「採用成對比較法，將信義區、北投區、士林區及松山區之傾斜屋成交實例，分別與其當地正常情形之交易價格比較，推算瑕疵價格減損比例，並發現大致與房屋傾斜率成正比，即房屋傾斜率越大，瑕疵價格減損比例越高。且本次分別以鄰地施工前、後測量之房屋傾斜率，先判斷是否大於1/200，再推算勘估標的瑕疵價格減損比例。勘估標的最大傾斜率大於1/200者，依各瑕疵標的之價格減損比例，考量建物類型及最大傾斜率等個別條件差異，分別賦予權重，並決定勘估標的瑕疵減損比例」等語（見系爭本院鑑定報告第70頁）。可知，系爭本院鑑定針對交易價格貶損損害之鑑定方法，仍有考量系爭建物「傾斜率」為基準，再參酌房價比較法為比例調整而得，其使用之方法，與上述「非工程性補償」異曲而同工，可謂觀點不同，而性質相同。系爭本院鑑定所得之「非工程性補償」金額與「交易價格減損」金額，雖有差異，然本院考量，兩者性質相同，觀察方法不同之測量方法，通常很難取捨何者觀點為優，自以將兩者金額加總後平均計算，較能兼顧各估算方法之優缺點平衡。是本件系爭建物修復後交易價值貶損之損害，自應以系爭本院鑑定報告所認「非工程性

補償」金額與「交易價格減損」金額相加除以二後所得金額，作為原告分別得請求之金額。經計算後，其金額即如附表B「法院認定交易價格減損金額」欄所示。

㈢原告2-3、7-9應可以個人名義請求按系爭2-3、7-9號建物共用部分應有部分比例計算之損害金額如附表B「法院認定共用部分損害」欄所示。

1.數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給付。民法第293條第1項定有明文。故共有物侵權行為而滅失毀損之損害賠償請求權，固不在民法第821條規定之列。惟應以金錢賠償損害時（即民法第196條、第215條規定）其請求權為可分債權，各共有人僅得按其應有部分，請求賠償。申言之，債權的請求權。例如共有物侵權行為而滅失毀損之損害賠償請求權。固不在民法第821條規定之列，惟應以金錢賠償損害時（參照民法第196條、第215條）其請求權為可分債權。各共有人尚非不得按其應有部分，請求賠償（司法院院字第1950號解釋參照）。

2.經查，原告2-3、7-9係以個人名義請求按其對系爭2-3、7-9號建物共用部分應有部分比例計算之修復費用，衡諸上開說明，自無所謂不與系爭2-3、7-9號建物共用部分所屬公寓大廈區分所有建物全體區分所有人一同起訴，即當事人不適格之情，被告以此為辯，尚難憑採。

3.又原告2-3、7-9已具狀撤回關於系爭2-3、7-9號建物共用部分共用部分損害金額之鑑定，並已同意以被告不爭執之系爭原鑑定報告所載系爭2-3、7-9號建物共用部分，依各自應有部分比例請求（見不爭執事項㈧19.所示），自屬有據。而原告2-3、7-9對於系爭2-3、7-9號建物共用部分應有部分各為1/4、1/7（見不爭執事項㈥1.所示），系爭原鑑定報告內曾就系爭2-3、7-9號建物共用部分屋損情形估算修復費用各為1萬8125元、2613元（見系爭原鑑定報告一冊第18頁），經按應有部分計算後，原告2-3、7-9就系爭2-3、7-9號建物共

用部分得請求賠償之金額應如附表B「法院認定共用部分損害」欄金額所示。

㈣鄉林公司未能舉證證明：其已就太裕公司施作系爭工程抽取地下水，造成土壤產生擠壓之工程作為，盡其防免鄰地之地基動搖或發生危險之定作指示注意義務，自無從以：本案屬承造人太裕公司施工技術上之過失，其無定作、指示之失免責。

1.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動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害，又承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，若定作人定作指示有所過失，亦應與承攬人負損害賠償責任，此觀民法第794條、第189條規定自明。又民法第794條係保護他人維持社會公共利益之規定，定作人違反此項規定者，應推定其於定作或指示有過失。定作人依法令負有為特定事項之義務，而使他人代為該事項時，定作人就該他人之過失或不適當之履行，仍應負其全責，不得因該他人之代為履行而免其義務（最高法院72年度台上字第2225號判決參照）。是故，所謂定作人之定作有過失，當指定作之事項依通常社會觀念，具有侵害他人權利之危險性，因承攬人之執行，果然引起損害之情形。又指示之過失，則應指定作並無過失，但指示工作之執行有過失之情形而言。又民事上侵權行為之責任，在於填補被害人所受之損害。民法第185條第2項所規定造意人，乃教唆為侵權行為之造意，其與刑法不同者，不以故意為必要，亦得有過失之教唆，倘若欠缺注意而過失之造意教唆第三人，該第三人亦因欠缺注意過失不法侵害他人之權利，則造意人之過失附合於行為人之過失，侵害他人之權利，造意人視為共同行為人，即應與實施侵權行為之人，負連帶損害賠償責任（最高法院98年度台上字第1790號判決參照）。是倘為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為施作，因而使鄰地之建築物或其他工作物受其損害者，自應由土地所有人、承攬人連帶對損害負

賠償之責任，甚為明確。

2.經查，鄉林公司係擔任起造人，委由太裕公司擔任承造人，在鄉林公司所有之臺北市○○區○○段○○段000 ○地號土地，進行興建地下3 層、地上11層、一幢2 棟之系爭工程（見不爭執事項㈢所示）。其定作之系爭工程內容既本有挖掘地下室地基之工項，則其對於鄰地鄰房可能應其挖掘，造成地基動搖或發生危險，或鄰地之建築物或其他工作物受其損害，當有注意防免之義務。申言之，因鄉林公司所定作委由太裕公司開挖地基事項，本身即有造成鄰地地基動搖，依通常社會觀念，具有侵害他人權利之危險性，倘因承攬人太裕公司之執行，果然引起社會通念下可生之損害情形，又無從舉證其如何已盡防免義務時，鄉林公司自應與實際施作之太裕公司連帶負損害賠償責任。而查，包含系爭建物之系爭附近房屋，果因系爭工程基地施作地下室期間，因快速抽排地下水，短期內未及補入，加上施工振動，致土壤產生壓密作用，發生沉陷現象，因不均勻沉陷量加大，建物傾斜率亦隨之加劇等原因而受損（見不爭執事項㈣1.所示），而鄉林公司始終對其如何督促太裕公司防免此等開挖震動損害已盡其所能，並未提出具體證據加以證明，徒以：其委託之太裕公司為甲級營造商，其無從對於施工技術加以監督置喙云云為辯，自難謂已盡其舉證責任，衡諸首揭說明，要無從以此免除其連帶賠償責任。

㈤按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184 條第1 項前段定有明文。又按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；而負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196 條、第213 條第1 項、第3 項分別定有明文。又物被毀損時，被害人除得依民法第196 條請求賠償外，並不排除民法第213 條至第215 條之適用，惟民法第196 條之規定即係第213 條之法律另有規定，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限

。被害人如能證明其物因毀損所減少之價額，超過必要之修復費用時，就其差額，仍得請求賠償（最高法院77年5月17日民事庭總會決議參照）。經查，系爭建物狀況既屬被告定作、施作，則系爭工程未能注意防免鄰地所有人地基動搖所導致之損害，當應由被告連帶負賠償之責任。因此，原告請求被告連帶賠償系爭建物各專用部分之屋損修復費用如附表B「法院認定修復費用金額」欄所示；修復後交易價格減損損害如附表B「法院認定交易價格減損金額」欄所示；原告2-3、7-9請求按系爭2-3、7-9號建物共用部分之應有部分比例計算之損害金額如附表B「法院認定共用部分損害」欄所示，均屬有據，應予准許。

㈥末查，太裕公司於系爭原鑑定報告提出後，曾針對原告1-4、7-9所有之受損建物，依損鄰爭議處理規則第5條規定，為系爭提存，提存金額如附表A「提存金額」欄所示，因屬無條件之清償提存，已生清償效力，應由原告1-4、7-9於本件得訴請被告賠償之金額範圍扣除之，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤所示）。是本院自應就所認定原告1-4、7-9之損害金額即附表B編號1-4、7-9中「法院認定修復費用金額」欄所示金額加計附表B「法院認定交易價格減損金額」欄所示金額及附表B編號2-3、7-9「法院認定共用部分損害」欄所示金額，以各編號為單位加總後，再將系爭提存金額扣除以計算原告最終得請求之金額。經扣除計算後即如附表B「扣除提存金額後法院判准金額」欄所示金額。

六、從而，原告依民法第184條第2項、第189條、第185條侵權行為規定，請求被告連帶各賠償附表B各編號「扣除提存金額後法院判准金額」欄所示金額，及自附表B各編號「起訴狀繕本送達翌日」欄起至清償日止（見不爭執事項㈨㈩所示），按週年利率5％計算之法定遲延利息，應屬有理由，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，關於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併

宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

民事第三庭　法　官　王沛雷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　邱筱菱