臺灣士林地方法院民事判決

106年度訴字第674號

原　　告　黃河龍
訴訟代理人　林家慶律師
複代理人　陳思愷律師
被　　告　上仁開發建設股份有限公司
法定代理人　蘇文良
被　　告　陳良榮
　　黃煒智
　　蒲宥綺
　　鐘婉珣
上五人共同
訴訟代理人　黃昭仁律師
複代理人　謝宜蓁律師
被　　告　大家營造股份有限公司
兼
法定代理人　卓家雄
被　　告　潘仁助
　　潘添裕
　　賴鳳娥
上五人共同
訴訟代理人　翁偉傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（106年度建字第4號），本院於民國109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告上仁開發建設股份有限公司、大家營造股份有限公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣應連帶給付原告新臺幣捌拾肆萬肆仟柒佰零伍元，及其中新臺幣捌萬壹仟玖佰捌拾玖元自民國一百零六年一月二十一日起、其中新臺幣壹拾萬元自民國一百零七年三月二十九日起、其中新臺幣陸拾陸萬貳仟柒佰壹拾陸元自民國一百零九年九月二十七日起，均至清償日止，

按年息百分之五計算之利息。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用百分之十三由被告上仁開發建設股份有限公司、大家營造股份有限公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣連帶負擔，餘由原告負擔。
本判決第一項，原告以新臺幣貳拾玖萬元供擔保後，得假執行，但被告上仁開發建設股份有限公司、大家營造股份有限公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣以新臺幣捌拾肆萬肆仟柒佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序方面：
一、原告起訴原請求被告給付新臺幣（下同）494萬9,304元及遲延利息，嗣擴張請求金額為647萬4,735元，並更改為不真正連帶法律關係（見本院卷四第243頁），乃基於所主張鄰地受損之同一事實，並擴張聲明，及變更法律上陳述，依照民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款、第256條之規定，應屬合法，先予敘明。
二、被告上仁開發建設股份有限公司（下稱上仁公司）之法定代理人於本件審理中變更為「蘇文良」，有公司變更登記表可稽（見本院卷三第209頁），並具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第128頁），核無不合，亦應准許。
貳、實體方面：
一、原告起訴主張：伊為臺北市○○區○○段0○段000地號土地及其上門牌號○○區○○街○○○巷○號建物（下稱系爭建物）之所有人，被告潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣則為系爭建物鄰地即合併前臺北市○○區○○段0○段000000000000000000000地號土地之所有人，並將前開土地與上仁公司進行合建工程，由上仁公司擔任定作人，被告大家營造股份有限公司（下稱大家公司，與前開合稱被告，分則以姓名稱之）則承攬施作興建工程（下稱系爭工

程），然因系爭工程施作不當，致系爭建物產生結構體裂縫、基地傾斜、沈陷等損害，因此受有交易價格貶損456萬元、修繕費用155萬9,921元、搬遷費用20萬6,100元、租屋費用37萬4,040元等損害，扣除大家公司先前所提存22萬5,326元，共計受損647萬4,735元。上仁公司、大家公司及潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣因共同違反民法第794條及建築法第29條、第69條規定，應負共同侵權連帶賠償責任，而陳良榮、卓家雄分別為上仁公司、大家公司當時之負責人，各應與該等公司負連帶損害賠償責任，爰依民法第184條第2項、第185條第1項、第28條、公司法第23條等規定，提起本件訴訟，請求如數給付等語，並聲明：㈠上仁公司、大家公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣應連帶給付原告647萬4,735元，及其中494萬9,304元自起訴狀繕本送達翌日起、其中20萬元自民國107年3月29日起、其中132萬5,431元自民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡上仁公司、陳良榮應連帶給付原告647萬4,735元，及其中494萬9,304元自起訴狀繕本送達翌日起、其中20萬元自107年3月29日起、其中132萬5,431元自民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢大家公司、卓家雄應連帶給付原告647萬4,735元，及其中494萬9,304元自起訴狀繕本送達翌日起、其中20萬元自107年3月29日起、其中132萬5,431元自民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣前三項給付，如有一被告已為給付，其餘被告於同額範圍內免為給付義務；㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯如下：

㈠上仁公司、陳良榮、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣辯以：黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣曾將所有土地信託登記予第一商業銀行股份有限公司（下稱第一商銀）、遠東國際商業銀行股份有限公司（下稱遠東商銀），已非土地所有人，自不負民法第79

4條所定責任，縱令渠等仍為土地所有人，於信託期間處分權能受限，且僅提供土地合建，又不具工程專業知識，亦未參與系爭工程，難認有何過失；其次，上仁公司於施工前亦曾委託進行地基調查交予建築師，已就鄰損進行調查及防護，施工應由承攬人大家公司本於營建專業獨立為之，另原告並未舉證上仁公司當時法定代理人陳良榮執行業務有何過失；再者，依據臺灣省土木技師公會104年12月1日（104）省土技字第6082號鑑定報告（下稱104年12月1日鑑定報告）、臺北市建築師公會107年1月8日（107）㈪鑑字第0060號鑑定報告（下稱107年1月8日鑑定報告），系爭建物沈陷及傾斜並非系爭工程所造成，縱令有因果關係存在，因原告私下聯繫臺北市建築師公會請求更換鑑定人，故該會107年12月17日（107）㈪鑑字第2913號補充鑑定報告（下稱107年12月17日補充鑑定報告）存有程序上瑕疵，又未比對前後鑑定報告範圍及扣除大家公司已進行之低壓灌漿補償費用等疑慮，仍應以107年1月8日鑑定報告載修復費用18萬9,834元較為可採，另考量他案狀況及系爭房屋合法使用面積，搬遷費用、租金補貼應各以11萬6,400元、7萬6,000元為當，況原告既自行變更系爭建物結構及增加承載，應與有過失；至於不動產估價報告書已說明鑑定學理、實務方法及多元取樣理由，並以傾斜率作為減損依據，並未悖於鑑定專業，應屬可採等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

㈡大家公司、卓家雄、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥則以：潘仁助、潘添裕、賴鳳娥僅為單純地主，而非起造人，不負定作人責任，另原告並未舉證大家公司法定代理人卓家雄執行業務有何過失；其次，107年12月17日補充鑑定報告因原告私下聯繫臺北市建築師公會請求更換鑑定人，且漏未審酌已進行低壓灌漿工程、擅自分配舉證責任、列入非本件鄰損等損害，對照他案鑑定結果可知具有重大瑕疵，並不可採，故本件修繕費用應以107年1月8日鑑定報告所載18萬9,834元為準，

亦無搬遷、租屋之必要，且原告就此應與有過失；至於不動產估價報告業經系統綜合比較作成，原告欲以他案鑑定報告彈劾之，並非有理等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷四第10頁至第11頁）：

㈠原告為系爭建物之所有人，系爭建物增建範圍為1樓後方、2樓後方、頂樓（即4樓）（106年度建字第4號卷第13頁至第16頁）。

㈡潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣為合併前臺北市○○區○○段0○段000 0000 0000 0000 0000 00地號土地之所有權人。

㈢賴鳳娥、潘仁助、潘添裕、黃煒智、蒲宥綺、鍾婉珣於101年6月20日、104年5月11日將其所有臺北市○○區○○段0○段000000000000000000000地號土地信託登記予第一商銀、遠東商銀，復於106年5月24日塗銷信託登記（本院卷三第231頁、第233頁至第235頁、第243頁、第245頁至第248頁、第250頁至第251頁）。

㈣上仁公司與卓家雄等人於合併前臺北市○○區○○段0○段000000000000000000000地號土地進行合建工程（即102年度建字第0163號建照），由上仁公司擔任定作人，大家公司則承攬施作系爭工程（本院卷一第39頁、卷三第170頁）。

㈤大家公司於105年間向本院提存22萬5,326元（106年度建字第4號卷第17頁）。

四、上仁公司、大家公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣應對原告負連帶損害賠償責任

㈠系爭建物因系爭工程而致生結構體裂縫、基地傾斜、沈陷

1.經查，於系爭工程開始興建之前，臺灣省土木技師公會受託於101年4、5月間，就系爭建物進行傾斜、水準測量，並就柱、梁、牆及樓版等主要結構物有無裂縫、滲水、白華及水

泥塊、油漆、磁磚剝落等為紀錄、調查及拍照，並指派土木技師湯俊元為之，經確認系爭建物為鋼筋混凝土構造，屋況良好，住家使用，並就施測點BMI、BM2、E4、E5、E6、E7、L2之水準測量結果詳如附表一所示，靠近系爭建物之臺北市○○區○○街○○○巷○號建物（即S5測點），測得傾斜率為向左傾斜1/157（詳如附表二所示），而系爭建物牆面、地坪有少許裂縫、平頂處有面材剝落之情形，有該公會所出具鄰房現況鑑定報告書（下稱鄰房現況鑑定報告）在卷可佐（見本院卷一第227頁至第290頁）。

2.嗣原告及其他鄰屋所有人主張因系爭工程受有損害，於系爭工程施工期間，由臺灣省土木技師公會指派土木技師陳坤成於104年間進行鄰房損害之鑑定，經實施傾斜及水準測量，對損害位置拍照及紀錄存證，並比對鄰房現況鑑定報告後，就施測點BMI、BM2、E4、E5、E6、E7、L2之水準測量結果變化詳如附表一所示，確發生沈陷狀況，並研判越靠近施工區者，沈陷量越大，且系爭建物之角變量（亦即相鄰兩柱或兩支承之差異沈陷與其水平距離之比值）大於1/250，又裂縫損害現象有所增加，至S5測點原測得向左傾斜1/157，本次則變為1/502（詳如附表二所示），故結論認為損害現象受到鄰房開挖施工影響，由原點位往開挖區反向傾斜，變成縮小傾斜值，又系爭工程結構體已完成，陸續進行室內裝修，於加載增加有限情況下，對於原結構安全變位影響尚在容許範圍，而無安全之虞，但仍須補強地坪角變量等情，有104年12月1日鑑定報告可資為憑（見106年度建字第4號卷第24頁至第86頁）。

3.其後，臺灣省土木技師公會復於105年間就系爭建物等12間建物所受損害，進行修補費用之鑑定，並估列系爭建物所需修補費用為6萬5,923元等情，有該公會105年9月29日（105）省土技字第4752號鑑定報告（下稱105年9月29日鑑定報告）可佐（見106年度建字第4號卷第88頁至第127頁）。

4.另於系爭工程施工完成後，臺灣省土木技師公會又於105年

11月間進行傾斜測量，而近系爭建物之臺北市○○區○○街○○○巷○號建物，亦即S5測點，先前測得傾斜率為向左傾斜1/502，本次復變為1/1181（詳如附表二所示），故認系爭建物受到施工影響，原向吉利街傾斜，後往開挖區反向傾斜，變成縮小傾斜值等節，有該公會105年12月8日鑑定報告（下稱105年12月8日鑑定報告）在卷足參（見本院卷一第327頁至第357頁）。

5.迄於本件審理中，經本院囑託臺北市建築師公會鑑定系爭建物因系爭工程所受損害而生修繕費用，該會指派建築師陳遠鴻進行現場會勘、紀錄及拍照，並測量水平及垂直，暨比對前開鑑定報告各項數值，得出水準測量變化如附表一所示，垂直變化之S5測點則變為左傾1/1765（詳如附表二所示），而研判系爭建物於系爭工程施工前已有傾斜現象，依該次測得數值並未介於1/40及1/200之間，故判定已無傾斜現象，並列明就裂縫、磁磚受損、剝落處修復費用應為18萬9,834元等情，有107年1月8日鑑定報告可資佐證（置於卷外）。

6.嗣本院又命臺北市建築師公會進行補充鑑定，該會則指派建築師陳信斌，就損害狀況逐一進行檢視、紀錄、拍照與丈量，並參照前揭歷次鑑定報告所測數值製作角變量變化表（詳如附表三所示），據此預估補強角變量之低壓灌漿施工費用為64萬5,700元，以及裂縫等修復期間為4個月、修繕費用91萬4,221元、搬遷費用為20萬6,100元、臨時租屋費用為37萬4,040元等節，此有107年12月17日補充鑑定報告足可供參（置於卷外）。

7.而證人湯俊元於本院審理時證稱：伊作成鄰房現況鑑定報告，並現場測量、採樣，本院卷一第287頁至第290頁照片文字均如實記載；又現況是針對所有樓層進行鑑定，一般都會寫屋況良好，若不是很好，伊會寫尚稱良好，若坍塌傾斜則會記載屋況不甚良好；測量傾斜時挑選S4、S5測點，是因測量點必須間隔一定距離，其他點無法測量，且系爭建物與同巷7號間沒有明確屋角，故並未於其間選點施測等語（見本院

卷二第50頁至第55頁）。

8.又證人陳坤成於本院審理時證稱：伊參與進行104年12月1日鑑定報告，而傾斜率是看整個連棟建築，地坪損害、角變量則是看個別建物，又系爭工程結構體完成後，之後裝修東西比較輕，故對結構安全不會明顯影響，但重量一直都在，若底下土壤較軟，建物會慢慢下陷，學術上稱為二次沈陷；又低壓灌漿工程避免沈陷量增加，而系爭建物因有角變量變化，地坪不是很平，故建議補強，低壓灌漿是補強角變量方式之一等語（見本院卷二第55頁至第60頁）。

9.鑑定證人陳遠鴻亦於本院審理程序中證述：伊親自測量並作成107年1月8日鑑定報告，有關裂縫部分，參考現況鑑定未列及內容，均判定為新增裂縫，傾斜則如垂直測量所示，施工通常會對建物損害造成影響等語（見本院卷四第27頁、第32頁、第36頁至第37頁）。

10.另鑑定證人陳信斌復於審理程序中證稱：伊經指派進行107年12月17日補充鑑定報告，並未重新進行測量，而是參考先前鑑定報告中E5、E7測點，亦即系爭建物騎樓兩端之高程測量數值，去製作角變量變化表，以此判斷有無沈陷損害，一般角變量在1/250以上就需要補強，本件角變量為-1/173，符合業界標準，故伊認為須以低壓灌漿方式補強，又伊不知道大家公司曾委託他人進行低壓灌漿補強，但實務上至少要做到系爭建物之周邊或正下方，才能有補強效果，若有補強，屋主也不可能不知道；另就裂縫部分，只能就鄰房現況鑑定報告書之施工前照片與現況進行比對，且依據臺北市建築師公會2018鑑定手冊之規定，如無法證明裂縫係先前存在，就必須列入修繕項目中，故伊據此認定是施工所致，附件2所示資料，以時間點來看，是在施工完畢後才發生，伊看來就是施工損害等語（見本院卷四第96頁至第106頁），並有其傳真提供之臺北市建築師公會2018鑑定手冊封面及內頁在卷可佐（見本院卷四第111頁至第115頁）。

11.綜合上開證據判斷，可知於系爭工程施工前，系爭建物雖已

向左傾斜，建物本身有少許裂縫、面材剝落，然屋況仍屬良好，嗣於系爭工程施工期間及完竣後，經歷次鑑定結果，皆得出系爭建物之裂縫增加，並發生沈陷狀況，且往開挖區反向傾斜，均係受到系爭工程影響所致之結論，堪認系爭建物所生結構體裂縫、基地傾斜、沈陷等，均與系爭工程施工之間具有相當因果關係，上仁公司、陳良榮、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣雖以104年12月1日鑑定報告、107年1月8日鑑定報告，抗辯兩者間欠缺因果關係云云（見本院卷四第362頁至第363頁），卻僅片面引用其中部分說明，而刻意忽略104年12月1日鑑定報告已載明系爭工程導致沈陷、裂縫增加、傾斜等現象，須補強地坪角變量，以及107年1月8日鑑定報告仍註明應修復磁磚等暨鑑定證人陳遠鴻所證稱施工通常會對建物損害造成影響等節，所辯自無可取。

12. 至於鑑定證人陳遠鴻雖證稱：伊沒有鑑定到沈陷，又傾斜狀況如107年1月8日鑑定報告中垂直測量所示云云（見本院卷四第32頁），然而，建物可能發生二次沈陷，且系爭建物地坪有角變量變化，數值達-1/173，顯然已符合應予補強之業界標準，業經陳坤成、陳信斌二人證稱如前，並有104年12月1日鑑定報告、107年12月17日補充鑑定報告可資為憑，況陳信斌係以陳遠鴻測量之高程測量數值，計算得出L2測點有沈陷現象（詳如附表一所示），益徵系爭建物確發生沈陷，陳遠鴻雖為前開證述，應係參考其餘測點均有回漲，且未製作角變量變化表所致，故該部分證詞尚不足以證明系爭建物並未發生沈陷現象；其次，107年1月8日鑑定報告雖以S5測點測得左傾1/1765，因未介於標準數值1/40及1/200之間，故判定已無傾斜現象等情，然細繹該鑑定報告暨104年12月1日鑑定報告、105年12月8日鑑定報告，均認定系爭建物原已傾斜，又因系爭工程產生反向傾斜，始使最終垂直測量數值並未達認定標準，仍不能據此否定系爭工程確導致系爭建物發生傾斜現象，併予敘明。

㈡大家公司、上仁公司應負損害賠償責任

1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第2項定有明文。又建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。另建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施。建築法第26條第2項、第69條亦分別明定。另建築技術規則建築構造編第62條規定，基礎設計及施工應防護鄰近建築物之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設計之依據。前項防護設施，應依本章第6 節及建築設計施工編第8 章第3 節擋土設備安全措施規定設計施工。考量前揭建築法令，旨在保護鄰接建築所有人之財產及生命安全，因而具體規範施工中應特別進行相關防護，以免造成重大損害，自屬保護他人之法律無疑。

2.經查，大家公司並不否認承攬系爭工程，負責實際施作，自屬系爭工程之承造人，其對於施工如有妨礙鄰房之安全者，即應作必要之措施，以防止損害於他人，卻未為周全防護，致造成系爭建物發生結構體裂縫、基地傾斜、沈陷等現象，生有損害，已如前述，顯已違反上開保護他人之建築法令，自推定有過失，原告依民法第184條第2項規定請求大家公司負損害賠償責任，自屬有據。

3.另上仁公司亦不爭執身為系爭工程之起造人一事（見本院卷三第170頁），並有建造執照影本在卷可佐（見本院卷一第39頁），雖自承其後因融資關係將起造人更改為臺億建築經理股份有限公司（見本院卷一第34頁），然對照上仁公司與蒲宥綺之合作興建房屋契約（見本院卷三第136頁至第145頁），其中第5條約明由其全權負責辦理各項調查、規劃、建築設計、申請建造執造及使用執照等事宜，且大家公司明白承認系爭工程定作人為上仁公司（見本院卷三第170頁），堪認上仁公司確為系爭工程之起造人、定作人，同有遵守前

揭建築法令之義務，並應具體監督及指示大家公司採取因應必要安全措施，卻違反而造成鄰損事件，自應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任。

4.至於上仁公司雖辯稱於系爭工程前已進行地基調查報告，以供日後施工及查核，大家公司應本於營造專業為之云云（見本院卷四第360頁至第361頁），並有地基調查報告書在卷可佐（見本案卷一第40頁至第93頁），然上仁公司明知系爭工程包含地下2層（見本院卷一第39頁），須有開挖地下層之必要，極可能造成鄰房損害，其固然已先行進行地基調查，藉以確認開挖地質及進行安全管理，惟施工狀況並非一成不變，於系爭工程施工中，其仍負有隨時依照建築法令視狀況防免損害發生之注意義務，尚不能僅以事前曾進行地質調查為由卸免己責，除此之外，上仁公司並未舉證其並無過失，仍應依法負侵權行為之損害賠償責任。

㈣潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣應負鄰地所有人責任

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，或使鄰地之工作物受其損害，民法第794條定有明文，此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）。

2.經查，潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣等6人為系爭工程坐落土地之所有權人，於工程期間曾將前開土地信託予第一商銀、遠東商銀，嗣又塗銷信託登記等節，為兩造所不爭執如前，並有信託契約書、臺北市士林地政事務所108年8月26日北市士地籍字第1087016396號函暨所附異動索引表可佐（見本院卷三第200頁至第203頁、第230頁至第253頁），參以渠等信託目的係使建築工程興建且產權

登記完妥，且信託關係消滅時信託財產亦歸屬自己，堪認縱令渠6人曾短暫將土地信託他人，仍為實質所有人，尚不能逕予排除於民法第794條適用範圍外；其次，潘仁助等6人雖均與上仁公司簽立內容相同之合作興建房屋契約（見本院卷三第265頁），而將所有土地委由上仁公司進行開發及興建，並由上仁公司擔任系爭工程之起造人、定作人，揆諸前開說明，鄰地所有人使他人代為該事項時，仍不因此免除鄰地所有人之義務，此觀諸渠等與上仁公司所簽合作興建房屋契約第13條約定可親至現場監工、書面要求更正施工等節（見本院卷三第142頁），益徵明確，上仁公司既因違反保護他人法令而推定有過失，潘仁助等6人亦應就此負全責，是以，渠等違反民法第794條規定，亦應依照民法第184條第2項負侵權行為之損害賠償責任。

㈤上仁公司、大家公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣應依民法第185條對原告負連帶損害賠償責任

大家公司、上仁公司分別為系爭工程承造人、起造人，卻違反建築法第26條第2項、第69條、建築技術規則建築構造編第62條，潘仁助等6人身為鄰地所有人，違反民法第794條規定，致原告所有之系爭建物受有損害，當可認渠等過失行為係共同侵害原告之權利，自應依民法第185條第1項規定連帶負損害賠償責任。

㈥陳良榮、卓家雄不負損害賠償責任

1.按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。又公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。民法第28條、公司法第23條第2項分別定有明文。

2.原告雖以陳良榮簽署用印系爭工程相關文件，故上仁公司設計、施工、定作指示錯誤造成損害均因其執行職務過失所致，卓家雄則對外代表大家公司執行業務，監督不周、執行不

力，而應依民法第28條、公司法第23條第2項規定各與上仁公司、大家公司負連帶責任云云（見本院卷四第263頁至第264頁），然而，縱令陳良榮簽署用印，此僅係法定代理人代表公司對外交易締約之行為，雖屬執行職務之範圍，原告並未證明此舉有何違反法令、損害他人，卓家雄部分亦同，原告僅空言其監督執行具有過失，卻未具體指明究竟係何行為違反法令致生損害，尚難僅以上仁公司、大家公司有過失造成原告受損為由，遽認該2人亦有違反法令之行為，從而，原告主張依前開規定請求陳良榮、卓家雄各與上仁公司、大家公司連帶負損害賠償責任，應屬無據。

五、原告得請求上仁公司、大家公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣連帶給付84萬4,705元

㈠修繕費用：

1.原告主張因系爭工程致系爭建物受有損害，而請求給付基地修繕費用64萬5,700元、裂縫等損害修繕費用91萬4,221元，共計155萬9,921元，並舉出107年12月17日補充鑑定報告為憑，核以系爭建物確實因系爭工程發生結構體裂縫、基地沈陷，詳如前述，而107年12月17日補充鑑定報告，乃根據歷來鑑定報告所得數值製作角變量變化表，並依據鑑定相關準則，比對現況照片與鄰房現況鑑定報告，得出應予修繕之結論，其中就角變量補強部分，認定應以低壓灌漿方式進行補強，亦即於系爭建物四周，以每1.5公尺一支，每支直徑60公分，每支打入深25公尺之方式進行低壓灌漿，並預估低壓灌漿及設計監造費用共計64萬5,700元，至於結構體裂縫部分，則區分細小裂縫、面材裂縫、非結構性裂縫、結構性裂縫等，異其修復方式，並以可達獨立區塊整面計價為原則，詳列修繕項目、單位、數量、單價及合價，共計91萬4,221元，故原告據此請求修繕費用，應屬有理。

2.被告雖以原告私下聯繫臺北市建築師公會請求更換鑑定人，故107年12月17日補充鑑定報告存有程序上瑕疵云云（見本院卷四第364頁、第375頁），然而，本院命臺北市建築師公

會進行本件補充鑑定時，該公會曾討論是否由原鑑定人陳遠鴻續辦，卻經陳遠鴻表示改由其他鑑定人為宜，且該公會改派另二位建築師進行後，渠二人又表示改派他人為宜，嗣後始由陳信斌接手進行本件補充鑑定等情，業經臺北市建築師公會以108年5月24日108（十七）鑑字第1272號函覆在卷（見本院卷三第88頁），可見更換係基於原鑑定人之意願，並經臺北市建築師公會開會討論後確定，並非原告私下聯繫所致，被告前開質疑，已非可採，況且，107年12月17日補充鑑定報告係依照歷來鑑定報告測得數值認定應予修繕，並據此計算修繕費用，均如前述，難認有何偏頗不公之情事，被告僅以更換鑑定人為由指摘該報告具有瑕疵不可採信云云，難認有據。

3.被告又抗辯107年12月17日補充鑑定報告竟未考量大家公司已進行低壓灌漿工程，漏未扣除該等費用云云（見本院卷四第364頁、第379頁），並提出鄰房側低壓灌漿工程施工計畫書佐證（見本院卷一第303頁至第326頁），惟核以該施工計畫已清楚載明「本工程係北投畫琚新建工程之固結灌漿，於基地內施作低壓灌漿之地盤改良」，顯係系爭工程本身之低壓灌漿工程，而非針對系爭建物所在基地為之，能否證明大家公司業就系爭建物進行修繕一事，已有可疑，況且，前開低壓灌漿工程係於105年間完成，倘已成功防免系爭建物繼續沈陷，則107年1月8日鑑定報告測得數值應可看出此一成果，然經陳信斌依照107年1月8日鑑定報告所測數值計算角變量變化表，卻仍得出系爭建物有沈陷現象之結論，益徵大家公司所為低壓灌漿工程並無幫助，仍有進行此部分修繕之必要，被告卻執此抗辯應扣除先前低壓灌漿工程費用云云，顯屬無理。

4.被告另以107年12月17日補充鑑定報告竟擅自分配舉證責任，又將非本件鄰損列入計算云云（見本院卷四第364頁、第379頁），經查，就裂縫部分，本院前以107年5月25日函囑託臺北市建築師公會就該函所附之附件一鑑定是否為施工損

害及修繕費用（見本院卷二第220頁），嗣於同年8月17日再以函文檢附原告所提出附件二提供予鑑定機關（見本院卷二第244頁），是前開附件一、二均為法院囑託鑑定之範圍，被告僅以附件二非屬合意鑑定範圍，不同意鑑定云云，自不可採；再者，裂縫須比對鄰房現況鑑定報告，如未列及者均判定為新增裂縫等情，業經鑑定證人陳遠鴻、陳信斌證稱如前，且臺北市建築師公會2018鑑定手冊亦載明除能證明非工程施工所影響者外，一律列入修復等情（見本院卷四第115頁），易言之，於鑑定中若能舉證結構體裂縫並非系爭工程所造成，始可除外於修繕範圍，是以，107年12月17日補充鑑定報告依照前開鑑定手冊所示標準，得出附件一、二所示裂縫等均為系爭工程所造成暨列計相關修繕費用之結論，並未違背鑑定準則，更無所謂擅自分配舉證責任、誤列非本件損害之情事，被告前開質疑，委無可取。

5.被告復辯稱相對於系爭建物，臺北市○○區○○街○○○巷○號建物較靠近系爭工程現場，其於另案民事訴訟中業已進行鑑定，角變量卻未超過1/250，足見107年12月17日補充鑑定報告有誤云云（見本院卷四第377頁），並舉另案臺灣臺北地方法院105年度建字第411號民事判決為證（見本院卷三第28頁至第36頁），惟建物距離系爭工程現場之遠近，固會影響沈陷程度，然而，此並非唯一因素，諸如受力情形、建物基地土壤、建物本身狀態及使用建材等，均可能致生影響，再佐以證人陳坤成已明白證稱地坪損害、角變量是看個別建物一情，詳如前述，自無從以附近建物並無沈陷情形，逕行推論系爭建物亦無此情事。

㈡搬遷費用、租屋費用：

1.原告主張於系爭建物進行修復期間，尚須搬遷及在外租屋，而請求給付搬遷費用20萬6,100元、租屋費用37萬4,040元，同以107年12月17日補充鑑定報告作為證據，參以前開鑑定報告審酌系爭建物（含基地）修繕範圍包含全棟建築物，將全面影響日常生活起居作息，故認定修復期間4個月，宜全

面搬遷，並以每平方公尺300元搬遷費用計算，系爭建物樓層面積343.5平方公尺（約103.9坪），故搬遷費用為20萬6,100元，另以系爭建物附近整層住家三年內之租金平均為每坪900元，得出租屋費用為37萬4,040元，所認期間、費用尚屬合理，亦未逾一般市場價格，且屬必要費用，原告執此主張，亦屬可採，應予准許，被告仍否認有搬遷、租屋之必要云云（見本院卷四第387頁至第388頁），難認有據。

2.被告雖以臺北市○○區○○街○○○巷○號建物僅須搬遷期間2個月，且系爭建物合法使用面積僅194平方公尺，又對照附近租金行情，故搬遷費用、租屋費用至多僅11萬6,400元、7萬6,000元云云（見本院卷四第365頁），惟系爭建物除須進行低壓灌漿工程之外，所須修繕之裂縫亦高達百餘處，107年12月17日補充鑑定報告評估修繕期間需時4個月，並未逾越合理範圍，亦無從逕依另案情形指駁不當；其次，系爭建物固有進行增建，致與建物謄本所示面積不符，然原告因修繕而不能使用系爭建物之範圍，並不因此而受有侷限，仍應以實際面積計算為準，始屬真正所受損害之範圍；至於對照被告所提出附近租金行情列印資料（見本院卷三第300頁），其中關於透天厝之租金亦介於每坪750元至1,000元，系爭建物既屬整棟建築，則107年12月17日補充鑑定報告以每坪900元計算租金，顯未逾越一般正常行情，被告卻以此抗辯，實非有理。

㈡交易價格貶損：

1.原告固主張因系爭工程致系爭建物生有交易價格貶損456萬元云云，然而，經本院囑託財團法人臺北市不動產估價師公會鑑定系爭建物及坐落基地於起訴時之正常交易價格，暨因系爭工程所生之交易價格貶損數額，該會則委派輪值之文山不動產估價師事務所進行鑑定，該事務所分析系爭建物之產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及最有效使用與獨立估價，並採取比較法、收益法及建物成本法等估價方法進行評估，亦即先就系爭建物部分樓層進行評估

，蒐集鄰近及類似地區之不動產交易比較，求取比較價格後，再以收益法求取收益價格，依市場現況、估價目的等決定評估價格，最後依該評估價格考量個別樓層差異，調整最終評估價格，經選取4間均有屋況傾斜之不動產進行比較，並考量一般市場交易以最大傾斜率值作為折價比率參考，於本案中分別以傾斜率1/157、1/1183作為判斷依據，而得出系爭建物原有地基傾斜時之評估總價為2,773萬2,249元，經系爭工程後之評估總價則為2,939萬8,437元，並無交易價格貶損情事之結論等節，有文山不動產估價報告書可資為憑，對照系爭建物前已發生傾斜現象，傾斜率達1/157，嗣因系爭工程產生反向傾斜，傾斜率遂逐漸縮小一情，亦屬相符，自屬可信，是以，系爭建物既未因系爭工程而受有交易價格貶損，原告請求該部分損害賠償，難認有據。

2.至原告質以文山不動產估價報告書僅以傾斜率作為估定標準，且臺北市○○區○○街○○○巷○號建物於另案中鑑定得出交易價格貶損440萬4,028元為由，主張系爭建物確有交易價格貶損云云（見本院卷四第281頁至第288頁），並提出中華徵信不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書佐證（見本院卷四第297頁至第356頁），惟核以文山不動產估價報告書業已參考107年1月8日鑑定報告、107年12月17日補充鑑定報告，並勘查系爭建物內部現況（見該估價報告書摘要第4頁、第131頁至第137頁），顯已全面考量系爭建物因系爭工程所受損害，其雖以傾斜率值作為主要判斷依據，乃因傾斜與否係房地市場重要指標，並據以篩選相類交易個案作為比較，故難謂文山不動產估價報告書有所違誤而不可採；其次，系爭建物與臺北市○○區○○街○○○巷○號建物之受損情形、修繕狀況均有差異，已如前述，兩者實不可比附援引，亦無從據此證明系爭建物確有交易價格貶損之情事，況且，細繹臺北市○○區○○街○○○巷○號建物之估價報告內容，所採取估價方法為比較法、土地開發分析法、成本法等，並透過問卷方式調查分析，亦與本件截然不同，本無從相提並論，原告

卻執另案估價報告一再質疑本件，洵非可取。

3.又原告雖聲請就交易價格貶損一事，再囑託宏大不動產估價師聯合事務所或中華徵信不動產估價師聯合事務所等進行鑑定，並以「綜合民眾及專家問卷」輔助方法為之云云（見本院卷四第289頁至第290頁），惟文山不動產估價報告書已詳為說明鑑定學理、估價方法及比對樣本之結果，從而得出前揭結論，亦難認有何違背其專業及鑑定準則，原告上開指摘部分亦不能推翻其可信度，詳如前述，故本件自無再行鑑定之必要，併予敘明。

㈣綜上，原告請求給付修繕費用155萬9,921元、搬遷費用20萬6,100元、租屋費用37萬4,040元，共計214萬61元（計算式：1,559,921＋206,100＋374,040＝2,140,061），應為有理由，逾此範圍自屬無據。

㈤另被告抗辯因原告自行變更系爭建物結構及增加承載，應與有過失一節（見本院卷四第363頁、第386頁），核以原告自承系爭建物確有增建，範圍包含1樓後方、2樓後方及頂樓（見本院卷三第167頁至第168頁），而系爭建物為加強磚造建物，基礎則為獨立基腳，其屋齡已達40年以上，屬老舊建築，混凝土骨材已開始逐漸老化等情，為107年1月8日鑑定報告、107年12月17日補充鑑定報告認定在案，且鑑定證人陳遠鴻證稱：系爭建物構造體已經改變，看得到有些裂縫應該是泥土乾縮造成，實際上違建損害占比較大因素等語（見本院卷四第36頁），鑑定證人陳信斌亦證述：老舊建築容易受到鄰房新建物影響，且系爭建物是獨立基腳，更容易受到鄰房新建時傾斜或沈陷之損害等節（見本院卷四第99頁），顯見系爭建物之建築年限、方式及增建狀況，均致使其因系爭工程所受損害益加嚴重，故被告辯稱原告就該等損害亦與有過失，尚非無憑，本院審酌系爭建物之增建範圍、老舊狀況及為獨立基腳，並對照沈陷程度、裂縫數量等節，認定原告應就系爭建物所受損害負50％之責任，是以，上仁公司、大家公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉

珣所應負擔金額亦減少50%，而為107萬31元（計算式：2,140,061× 0.5＝1,070,031，元以下四捨五入）。

㈥此外，大家公司業已向本院為原告提存22萬5,326元，為兩造所不爭執如前，並有提存通知書在卷可佐（見106年度建字第4號卷第17頁），該部分亦應予以扣除，故原告得請求之金額應為84萬4,705元（計算式：1,070,031－225,326＝844,705）。

六、從而，原告請求上仁公司、大家公司、潘仁助、潘添裕、賴鳳娥、黃煒智、蒲宥綺、鐘婉珣應連帶給付84萬4,705元，以及其中8萬1,989元自起訴狀繕本送達翌日即106年1月21日起（見106年度建字第4號卷第141頁至第144頁、第147頁至第150頁、本院卷四第413頁），以及其中10萬元自107年3月29日起、其中66萬2,716元自民事變更聲明暨言詞辯論意旨狀送達翌日即109年9月27日起（見本院卷四第411頁至第412頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，則應予駁回。

七、又，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至於原告之訴駁回部分，則假執行之聲請失其附麗，併予駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　劉育琳

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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　洪甄憶

附表一：

測點	101年4月18日觀測值（鄰房現況鑑定報告）	104年10月22日觀測值A（104 年12月1日鑑定報告）	106年11月29日觀測值B （107年1月8日鑑定報告）	差異值（B-A）
BMI				假設高程：1000
BM2	1022.50	1021.83	1029.9	8.07
E4	1052.90	1047.13	1053.9	6.77（回漲）
E5	1056.70	1050.88	1057.6	6.72（回漲）
E6	1054.80	1047.45	1053.8	6.35（回漲）
E7	1057.80	1049.99	1056.1	6.11（回漲）
L2	1047.00	1039.65	1036.8	-2.85（沉陷）

附表二：

測點	101年5月24日（鄰房現況鑑定報告）	104年12月1日（104年12月1日鑑定報告）	105年12月29日（105年12月8日鑑定報告）	106年11月29日（107年1月8日鑑定報告）	首次與最後次傾斜率差值
偏距（cm）	4.5	1.4	0.6	0.4	4.1
方向	左傾	左傾	左傾	左傾	左傾
S5	1/157	1/502	1/1183	1/1765	-1/172

附表三：

E7高程（cm）	E5高程（cm）	高程差（E7-E5）	柱間距（cm）	角變量	分之一
A 101年4月18日（鄰房現況鑑定報告）					
1057.80	1056.70	1.1	450	0.00244	1/409
B 104年10月22日（104年12月1日鑑定報告）					
1049.99	1050.88	0.89	450	0.00197	1/507
變化值（B-A）					
-7.81	-5.82	-1.99	450	-0.004356	-1/229.5918
C 106年11月29日（107年1月8日鑑定報告）					
1056.10	1057.60	1.5	450	0.00333	1/300
總變化值（C-A）					
-1.7	+0.9	-2.6	450	-0.00577	-1/173