

臺灣新北地方法院民事判決

106年度建字第210號

原告  
即反訴被告 邱憶如  
兼訴訟代理人 張銘智  
共同  
訴訟代理人 林舒婷律師  
複代理人 謝雨靜律師  
王子鳴律師

被告  
即反訴原告 崇利建設股份有限公司  
法定代理人 蕭志騰  
訴訟代理人 吳礪慶律師

上列當事人間請求給付工程款事件，經本院於民國108年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣627,718元，及自民國107年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣209,239元供擔保者，得為假執行。但反訴被告如以新臺幣627,718元為反訴原告預供擔保者，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，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255條第1項但書第3款定有明文。查，本件原告原起訴時有邱憶如、張銘智、張育誠、張育甄並聲明請求被告應分別給付

邱憶如新臺幣（下同）942,500 元暨法定遲延利息、張銘智 960,227 元暨法定遲延利息、張育誠 5 萬元暨法定遲延利息、張育甄 5 萬元暨法定遲延利息（詳見本院卷(一)第 9 頁），嗣以民事撤回起訴暨準備書(3)狀撤回原告張育誠、張育甄之起訴，並減縮請求金額即被告應給付原告邱憶如 892,500 元暨法定遲延利息、張銘智 899,844 元暨法定遲延利息（見本院卷(一)第 309 至 311 頁），經核原告所為上開訴之變更，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開法律規定，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之。民事訴訟法第 259 條、第 260 條分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院 91 年度台抗字第 440 號、98 年度台抗字第 1005 號裁定意旨參照）。查反訴原告即被告係就兩造間鄰房損害提起反訴，核與本訴之標的及其防禦方法相牽連，兩者在法律上與事實上關係密切，審判資料有其共通性及牽連性。是以反訴原告提起本件反訴，核與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

甲、本訴部分：

一、原告方面：

01 (一)、被告自民國104年2月16日起於坐落新北市○○區○○段○○  
02 ○ ○號之基地為大樓新建工程（下稱系爭工程），預定完工  
03 日期為107年1月16日，嗣因原告收受106年2月、5月份  
04 水量通知單後，始知悉因被告施工不慎致原告邱憶如、張銘  
05 智二人（下合稱原告，分別稱其名字）共有位於新北市○○  
06 區○○路○○巷○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）水管破裂而大  
07 量漏水。經原告向新北市政府工務局陳情後，台灣省土木技  
08 師公會就系爭房屋管線漏水事件進行損壞修復鑑定，鑑定結  
09 果認漏水原因經研判為柱旁管道間至車庫水龍頭間之供水管  
10 線漏水，水經地下暗溝流失，因管線經過主體結構與附屬結  
11 構交接處間，接縫處可能因地震或施工造成差異沉陷產生錯  
12 動至管線龜裂產生漏水，修復費用預估為新臺幣（下同）32  
13 7,812元。且系爭房屋因被告施工致前揭漏水損害外，尚有  
14 客廳磁磚裂縫延伸至廚房、客廳廚房隔間龜裂、廚房牆壁內  
15 面及外牆、客廳管線柱面龜裂及外牆抵石子龜裂等損害，經  
16 訴外人賀建營造有限公司（下稱賀建公司）估價修復費用總  
17 計1,785,000元。

18 (二)、本件訴訟審理中，經兩造合意就漏水原因及修復費用預估部  
19 分以台灣省土木技師公會106年10月5日（106）省土技字第  
20 4352號損壞修復鑑定報告書為判斷基礎，其餘部分則合意委  
21 由社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會  
22 ）鑑定，依新北市土木技師公會108年5月21日新北土技字  
23 第0987號鑑定報告書（下稱新北市土木技師公會鑑定報告）  
24 所載，可知系爭房屋確實存有客廳磁磚裂縫延伸至廚房、客  
25 廳廚房隔間龜裂、廚房牆壁內面及外牆損害，且研判受損原  
26 因為基地屬軟弱土壤，新建大樓地下室臨時擋土措施之鋼軌  
27 樁距鑑定標的物之水平距離僅51公分，其地下室開挖深度達  
28 8.9公尺，又採用勁度遠不及RC連續壁之鋼軌樁，因此開挖  
29 後之水平變位，即造成鑑定標的物下方土壤側向位移、掏空  
30 為受損主因，回復原狀所需修復費用合計為612,452元，另  
31 因受損致建物受有價值減損為必然，經鑑定技師核算系爭房

01 屋價值減損金額為857,432元。

02 (三)、爰依民法第184條第2項前段、第213條第1項及第3項、  
03 建築法第26條第2項定，請求被告賠償以下項目暨金額：

04 1、系爭房屋之修繕費用：系爭房屋因系爭工程之施工造成前開  
05 損害，依台灣省土木技師公會就系爭房屋管線漏水事件進行  
06 損壞修復鑑定，鑑定結果認修復費用預估為327,812元；依  
07 新北市土木技師公會鑑定報告認回復原狀所需修復費用為61  
08 2,452元，兩相加計後為940,264元，依邱憶如、張銘智共  
09 有系爭房屋持份比例，則被告應給付邱憶如，張銘智各470,  
10 132元。另，賀建公司估價修費用1,785,000元，並依原告  
11 共有系爭房屋持份比例，被告應分別給付邱憶如、張銘智各  
12 892,500元。

13 2、系爭房屋之價值減損：依新北市土木技師公會鑑定報告，因  
14 受損致系爭房屋受有價值減損為必然，經核算系爭房屋價值  
15 減損金額為857,432元，依邱憶如、張銘智共有系爭房屋持  
16 份比例，被告應給付邱憶如、張銘智各428,716元。

17 3、系爭房屋水費：張銘智於本件損害發生前，原所支付系爭房  
18 屋水費每期平均為644元，損害發生後，系爭房屋水費每期  
19 平均為1,405元，自損害發生後即106年3月迄至108年7  
20 月，張銘智共計多支出水費11,175元。

21 4、因此，邱憶如主張被告應賠償其修復費470,132元、價值減  
22 損428,716元，合計898,848元；張銘智主張被告應賠償其  
23 修復費470,132元、價值減損428,716元、水費11,175元，  
24 合計910,023元。惟本件邱憶如僅請求被告給付892,500元  
25 、張銘智僅請求被告給付899,844元，且房屋修復費用依賀  
26 建公司之估價單、台灣省土木技師公會鑑定、新北市土木技  
27 師公會鑑定，請法院擇一有利判決。

28 (四)、併聲明：

29 1、被告應給付邱憶如892,500元，及自起訴繕本送達翌日起至  
30 清償日止，按年息5%計算之利息。

31 2、被告應給付張銘智899,844元，及自起訴繕本送達翌日起至

清償日止，按年息5%計算之利息。

3、訴訟費用由被告負擔。

4、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)、92年8月13日，原告共有系爭房屋迄今已有16年，系爭房屋為雙拼10戶之集合式住宅。而104年2月14日被告施作系爭工程前，委請台灣省土木技師公會房樹貴土木技師進行開工前之鄰房現況鑑定，即已發現系爭房屋地坪、牆、柱存有諸多裂紋、裂縫、龜裂等問題；系爭工程於104年2月16日開工，且於同年11月2日系爭工程1樓地板申報完工勘驗，系爭工程之地基已穩固完成。

(二)、105年8月1日，原告向被告表示因系爭工程造成系爭房屋受損，被告誤以為發生鄰損，鑑於敦親睦鄰，迅即偕同技師修補完成；105年8月16日，系爭工程之頂樓板及上樑均已施工完成，106年2月2日，原告又表示因系爭工程造成系爭房屋管線漏水，惟自地基施作完成至斯時業已超過1年、自上樑完成至斯時業已將近6個月，不可能因施工造成漏水，且系爭房屋所在之集合式住宅僅有系爭房屋主張有漏水，其餘住戶均未主張；106年3月21日，被告向台灣省土木技師公會申請鄰損修復鑑定，並先依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序提存591,718元且為原告先行領取，嗣經林景文、賴建宏土木技師到場會勘並出具鑑定報告書，認定：經研判為柱旁管道間至車庫水龍頭間之供水管線漏水，水經地下暗溝流失，因管線經過主體結構與附屬結構間，接縫處可能因地震或施工造成差異沉陷產生錯動致管線龜裂產生漏水等語，既並未指明系爭工程施工之因素造成系爭房屋管線漏水，亦無排除其他因素（如：地震）之影響，自無從逕指為被告之施工行為導致系爭房屋漏水等損害。

(三)、系爭房屋於系爭工程開工前經現況鑑定已有地坪、牆、柱存有諸多裂紋、裂縫、龜裂等問題，且造成上開問題及漏水因素眾多，可能是系爭房屋違法加蓋、管線老舊或已達15年之

01 屋齡等因素，另近年來地震頻繁，亦均有可能造成系爭房屋  
02 上開問題。又原告僅泛論民法第794條、建築法第69條前段  
03 及建築技術規則建築構造編第62條第1項等保護他人之法律  
04 ，卻未具體指明被告有何違反上開規定之證據以證其說，且  
05 被告均依法施工，自無違反上開法律之情形。

06 (四)、縱使系爭房屋受有上開損害，但業經被告修補完成，原告於  
07 被告修補完畢後亦表明無其他損壞部分欲修補；況且亦與被  
08 告施作系爭工程之行為無關，因被告並無抽取超出建築基地  
09 內之地下水而導致地層下陷，且上開問題於系爭工程開工前  
10 業已存在。被告依法規為前開提存，僅係出於規定、善意與  
11 誠意，並非自認未盡施工安全維護義務。

12 (五)、縱認被告應負損害賠償責任，但原告所提出之項目暨金額，  
13 被告之意見如附表，其中賀建公司之估價單，為原告私人委  
14 請出具，既未經具公信力之第三單位出具，報價有浮報之可  
15 能，否認其形式上真正，且與被告前先後委請台灣省土木技師  
16 公會鑑定修復費用迥異，更可證該估價單浮報；且系爭房屋  
17 至108年8月13日已使用16年，自應扣除折舊；並因系爭房  
18 屋漏水原因諸多，原告應負擔最少95%，如可歸責於被告，  
19 被告亦僅按5%比例賠償。又原告業已同意以台灣省土木技師  
20 公會鑑定報告作為漏水原因依據，則依上開鑑定報告，不足  
21 以認定係系爭工程造成，且開始漏水時點，距離工地基地完  
22 成業已超過1年，不可能為系爭工程造成。

23 (六)、被告因應本件訴訟，前已委請台灣省土木技師公會就系爭房  
24 屋進行損壞修復鑑定先行墊支鑑定費用14萬元，且被告先前  
25 提存591,718元經原告提領，及先前為原告修補之工費36,0  
26 00元，應予抵銷。

27 (七)、併聲明：

28 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 2、訴訟費用由原告負擔。

30 3、如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 乙、反訴部分：

01 一、反訴原告方面：

02 (一)、系爭房屋之損害與系爭工程間並無因果關係，已如前述，則  
03 反訴被告應返還反訴原告以下項目暨金額：

04 1、反訴被告無法律上原因而受有提存金額591,718元之利益，  
05 致反訴原告受有損害，依民法第179條之規定，請求其返還  
06 反訴原告提存金額591,718元。

07 2、反訴被告無法律上原因而受有系爭房屋獲致相當於修補費用  
08 36,000元之利益，致反訴原告受有損害，依民法第179條之  
09 規定，請求其返還反訴原告36,000元。

10 3、反訴被告無法律上原因而受有系爭房屋獲致鑑定費用140,00  
11 0元之利益，致反訴原告受有損害，依民法第179條之規定  
12 ，請求其返還反訴原告140,000元。

13 4、以上合計767,718元

14 (二)、併聲明：

15 1、反訴被告應給付反訴原告767,718元，及自反訴起訴狀繕本  
16 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 2、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

18 3、反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、反訴被告方面：

20 (一)、系爭房屋所受損害業經鑑定，確為反訴原告施工不當所致，  
21 業如前述，且系爭房屋所受損害業經鈞院於審理本訴時，經  
22 兩造合意就漏水原因及修復費用預估部分以台灣省土木技師  
23 公會損壞修復鑑定報告書為判斷基礎，其餘部分則合意委由  
24 新北市土木技師公會進行鑑定，依新北市土木技師公會鑑定  
25 報告書可知系爭房屋所受損害，確為反訴原告施工不當所致  
26 ，則反訴原告前開請求，即屬無據。

27 (二)、併聲明：

28 1、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 2、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

30 3、如受不利之判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行  
31 。

01 丙、本院得心證之理由：

02 一、經查，原告為系爭房屋之所有權人（權利範圍各為1/2），  
03 且系爭房屋於92年8月13日建築完成；被告於104年2月16  
04 日為系爭工程之開工並於同年8月26日申報勘驗基礎版、10  
05 4年10月2日申報勘驗地下1層、104年11月2日申報勘驗  
06 第一層且至105年8月16日申報勘驗屋頂層；及系爭房屋經  
07 鑑定確認於客廳與車庫間柱旁管道間出口至車庫洗車水龍頭  
08 之供水管線漏水，漏水點位置研判未於主體結構與車庫附屬  
09 結構交接處，並排入暗溝中流失，且自106年起迄今每期水  
10 費增加且由張銘智支付；以及被告於107年間因本件鄰損事  
11 件向本院辦理提存591,718元，並經原告於107年2月9日  
12 受領完畢，以及被告支付台灣省土木技師公會鑑定費14萬元  
13 、修補費用36,000元等情，此為兩造所不爭執（見本院卷(一)  
14 第196、198、300、302頁、卷(二)第50頁），並有所有權  
15 狀、系爭工程勘驗紀錄表、台灣省土木技師公會106年10月  
16 5日（106）省土技字第4352號損壞修復鑑定報告書（下稱  
17 台灣省土木技師公會4352號鑑定報告）、水費單據、提存書  
18 、領取提存物聲請書、水費明細表（見本院卷(一)第21至27、  
19 133至191、277至291、331、333、351至355頁，卷  
20 (二)第65至109、183至188頁）可證，是前開事實，洵堪採  
21 認屬實。

22 二、本訴部分，原告主張系爭房屋因被告施作系爭工程而受有損  
23 害，爰依民法第184條第2項前段、第213條第1項及第3  
24 項、建築法第26條第2項定，請求被告給付邱憶如892,500  
25 元（含系爭房屋修復費1/2即470,132元、系爭房屋價值減  
26 損1/2即428,716元，合計898,848元，僅請求892,500元  
27 ）；被告給付張銘智899,844元（即系爭房屋修復費1/2即  
28 470,132元、系爭房屋價值減損1/2即428,716元、水費11  
29 ,175元，合計910,023元，僅請求899,844元）等語，為被  
30 告否認，並執前詞抗辯。反訴部分，反訴原告即被告（下稱  
31 被告）則主張系爭工程並未造成系爭房屋受有損害，反訴被



告即原告（下稱原告）無法律上原因而受領提存金、獲致相當於修補費用及鑑定費用合計767,718元，爰依民法第179條之規定，請求原告應予返還等語，為原告否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：系爭房屋前開漏水點是否肇因於系爭工程之施作？即張銘智依前開規定請求被告給付增加之水費，是否有理由暨所得請求之金額若干？系爭房屋是否有客廳磁磚裂縫延伸至廚房（如附證4及原照14）、客廳廚房隔間龜裂（如附證5及原照2-4、13、15）、廚房牆壁內面及外牆、廚房門框變形（如附證6及原照8、12）、客廳管線柱面龜裂及外牆抵石子龜裂（如原照5、6及被證3）之損害（下合稱系爭損害）？系爭損害是否肇因於系爭工程之施作所致？苟系爭損害肇因於系爭工程之施作者，原告請求被告給付回復原狀所需之修復項目暨費用、系爭房屋（交易）價值減損，是否有有理由暨所得請求之金額若干？以及被告於本訴為抵銷抗辯及反訴請求返還提存金、獲致相當於修補費用及鑑定費用，是否有理由暨所得抵銷或請求之金額若干？茲分別論述如下。

三、系爭房屋前開漏水點是否肇因於系爭工程之施作？即張銘智依前開規定請求被告給付增加之水費，是否有理由暨所得請求之金額若干？

(一)、系爭房屋有前開漏水點，已如前述，至於該漏水點之原因，經兩造同意以台灣省土木技師公會4352號鑑定報告（即本院卷(一)第135至191頁）作為本件系爭房屋漏水原因之認定（見本院卷(一)第347頁），而觀諸台灣省土木技師公會4352號鑑定報告之鑑定結論所載：「綜合研判，相關損壞責任及處理費用預估如后：(1)漏水原因經研判為柱旁管道間至車庫水龍頭間之供水管線漏水，水經地下暗溝流失，因管線經過主體結構與附屬結構交接處間，接縫處可能因地震或施工造成差異沉陷產生錯動致管線龜裂產生漏水。…」等語（見本院卷(一)第144頁），是前開漏水點之漏水原因僅足認定可能因地震或施工造成差異沉陷產生錯動致管線龜裂產生漏水，該

01 成因既無法排除因地震造成，則是否果因系爭工程之施作所  
02 致，顯有疑義。

03 (二)、又徵諸原告自承：水費損失發生時間為106年3月份時，我  
04 們2月份開始被水公司貼紅單說水費超過，依照水費繳費證  
05 明單認為應該是在105年11月29日抄表後到106年1月24日  
06 抄表前的期間發生等語（見本院卷(一)第301頁），核諸系爭  
07 工程進度（見本院卷(一)第133至134頁）所示底下1層於10  
08 4年10月2日申報勘驗、第1層於104年11月2日申報勘驗  
09 ，兩者期間相距甚遠，而原告復無其他積極舉證以實其說，  
10 則被告抗辯漏水原因非系爭工程所致等語，並非無據。

11 (三)、因此，原告主張系爭房屋前開漏水點係肇因於系爭工程之施  
12 作，依前開規定請求被告給付增加之水費等語，殊難逕予採  
13 信。

14 四、系爭房屋是否有系爭損害？系爭損害是否肇因於系爭工程之  
15 施作所致？苟系爭損害肇因於系爭工程之施作者，原告依前  
16 開規定，請求被告給付回復原狀所需之修復項目暨費用、系  
17 爭房屋（交易）價值減損，是否有有理由暨所得請求之金額  
18 若干？

19 (一)、經兩造同意將上開事項送請新北市土木技師公會鑑定（見本  
20 院卷(一)第336至337頁），經以新北市土木技師公會108年  
21 5月21日新北土技字第0987號鑑定報告書（下稱新北市土木  
22 技師公會鑑定報告），但仍為被告否認，並經本院傳喚鑑定  
23 人余烈到庭作證（見本院卷(二)第203至214頁）。

24 (二)、按「法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加以判斷而  
25 陳述之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人  
26 之鑑定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取  
27 捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之  
28 依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為  
29 一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背。」、「鑑定為一種  
30 調查證據之方法，鑑定人或受囑託之機關或團體依其特別知  
31 識就鑑定事項加以判斷，本應詳盡說明其獲得鑑定結論之理

01 由，所得之鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資料，其  
02 可採與否？法院仍應踐行調查證據之程式而後定其取捨。」  
03 最高法院79年度台上字第540號判決、100年度台上字第  
04 1469號判決意旨可資參照。

05 (三)、觀諸新北市土木技師公會鑑定報告，先經鑑定人余烈會同兩  
06 造於107年11月15日至系爭房屋會勘，就鑑定標的物現況調  
07 查，丈量並拍照做成紀錄，並請被告提供系爭工程開工前鄰  
08 房現況鑑定報告書，另請雙方提供損害鄰房（系爭房屋）損  
09 壞修復鑑定報告書，及請原告提供訴訟標的明細（計算表）  
10 、被告提供地下室挖土階段之監測資料（包含內支撐系統及  
11 鋼軌樁）（見該鑑定報告附件二第2-4至2-5頁），並於10  
12 8年4月8日、同年月16日由鑑定人余烈通知兩造為鑑定說  
13 明會，鑑定人余烈向兩造說明損壞修復費用共分三項分別為  
14 124731元+348915元+138806元=612452元，係未扣掉開工  
15 前之損壞修復金額，及請被告提供開工前鄰房現況鑑定報告  
16 書再行核算損壞修復金額，以及請被告提供新建工程地下2  
17 層、地上12樓，鋼軌樁擋土措施、三層內支撐系統、地下結  
18 構體之設計圖及地質鑽探資料（柱狀圖）（見該鑑定報告附  
19 件三第3-1至3-9頁），而被告於107年11月27日提出民事  
20 答辯狀6並提出開工前鄰房現況鑑定報告書、台灣省土木技  
21 師公會4352號鑑定報告、安全監測系統觀測結果報告（見該  
22 鑑定報告附件三之一第3-1-1至3-1-89頁），並於108年5  
23 月21日出具上開鑑定報告，是鑑定人就系爭房屋現況鑑定結  
24 果認定如附件五之建物鑑定調查紀錄表、照片，即有外牆面  
25 裂隙、室內地坪地磚分離、廚房地坪裂隙、廚房門框開關不  
26 順變形、廚房牆磁磚裂隙、室內牆裂隙，但客廳管線柱面未  
27 發現有龜裂情況（見該鑑定報告第7頁、附件五），足認系  
28 爭房屋於鑑定時仍有上開損害存在。

29 (四)、然而，上開損害發生之時間點、發生之原因、損害發生原因  
30 與被告後續修補工法（請確認裂縫位置並將壁體表面油漆或  
31 裝飾材料切割，清除乾淨、以彈性披土填充、磨平裂縫、塗

01 刷油漆於裂縫部位)有無關聯?是否為修補工法錯誤所致?  
02 損害修復之項目暨金額、價值減損等事項,新北市土木技師  
03 公會鑑定報告認定:

04 9.綜合研判分析與專業判斷

05 9.1 基本資料參閱附件三之一,被告興建之新大樓為地上12  
06 層、地下兩層之集合式住宅大樓,地下室開挖之臨時擋  
07 土措施採用

08 TYPEA50kg 鋼軌@30cm 新品,  $L \geq 15.0m$

09 TYPEA-150kg 鋼軌@30cm 新品,  $L \geq 15.5m$

10 TYPEB50kg 鋼軌@35cm 新品,  $L \geq 15.0m$

11 之鋼軌樁填塞木板,配合樁徑15公分,長度至少12公尺  
12 之微型樁,樁內置入#8鋼筋,以保護鄰房;再採三層之  
13 H型鋼內支撐系統,以抵抗地下室開挖階段之土壓力及  
14 水壓力;地下室開挖深度為8.9公尺。另查,建築基地  
15 土壤GL-GL-14公尺為棕灰色及灰色粉土質細砂夾砂質粉  
16 土、灰色粉土質中細砂偶夾砂質粉土薄層,均屬軟弱土  
17 層。

18 9.2 鑑定標的物受損原因分析與專業判斷

19 (一)由於基地屬軟弱土壤,新建大樓地下室臨時擋土措施之鋼  
20 軌樁距鑑定標的物之水平距離僅51公分,其地下室開挖深  
21 度達8.9公尺,又採用勁度遠不及RC連續壁之鋼軌樁,因  
22 此開挖後之水平變位,即造成鑑定標的物下方土壤側向位  
23 移、掏空,鑑定技師判斷應為鑑定標的物受損主因。

24 (二)鑑定技師比對附件三之一之新建案開工前之鑑定標的物(  
25 鄰房)現況鑑定報告書,核算目前受損之修繕明細,總計  
26 124,731元。

27 (三)鑑定標的物受損現況現場調查之照片、圖說,請參閱附件  
28 五。

29 (四)由於鑑定標的物建築物下方之土壤或因掏空下陷、或因側  
30 向位移,致使鑑定標的物地坪之地磚裂縫加大。建議應進  
31 行地層填充灌漿,其施作方式為採低壓( $1.5kg/cm^2$ 以下

之壓力)灌漿，灌入水泥漿加水玻璃，以填補土壤空隙；  
經核算所需灌漿費用為348,915元(詳附件四)，外加地  
磚打除、重作及清運費用之138,806元(詳附件四之一)  
，合計487,721元。

#### 10.鑑定結論與建議

※法院來函說明三之損害發生時間點，無法查證。惟一般慣  
例均為：目前之受損情況，比對新建案開工前之鄰房現況鑑  
定報告書，將開工前已存在之受損部份扣除，核算其修復費  
用，即為新建案之建設公司(或承造人)應負責賠償鄰房屋  
主之費用。

※法院來函說明四之損害發生原因，請參閱9.2節鑑定技師  
之專業判斷。至於法院來函說明五、六兩項，請參閱9.2節  
之(2)、(4)兩項之損害修復費用，合計為124,731元+487,721  
元=612,452元。

※法院來函說明七之受損建物(即鑑定標的物)之價值減損  
是必然的，鑑定技師建議可按前述612,452元之損害修復金  
額，參考新北市政府公辦協調受損戶與新建案之起造人(或  
承造人)之加成提存法院費用比例(請參閱附件七)，核算  
系爭房屋之價值減損金額：即612,452元 $\times$ 140%=857,432元  
，核計之。

(以上見新北市土木技師公會鑑定報告第4至8頁)  
核與鑑定人余烈證稱：(問：依鑑定報告書附件二現場會勘  
通知函、會勘紀錄表及照片，及附件三兩造鑑定說明會議通  
知函、簽到表、開會照片及會議紀要，鑑定人分別於107年  
11月15日鑑定(估)會勘紀錄、108年4月8日會議、108  
年4月16日會議，要求被告提出相關資料，則就附件三之一  
崇利公司所提供文件、資料，鑑定人係於何時收受?)因時  
間久遠，詳細時間不記得，但確實為被告提供，是在完成鑑  
定報告之前就有收到，本件鑑定報告書有參酌附件三之一文  
件、資料，還有法院送參的資料；(問：鑑定標的物於新建  
工程開工前已有開工前鄰房現況鑑定報告，已有地坪裂縫、

01 牆裂縫、柱裂縫等情，上開裂縫處是否與本件鑑定人至現場  
02 勘查時之位置相同？苟為相同位置者，是否可見曾為修補之  
03 狀況？）位置都相同，且確實均有修補過，被告並沒有提出  
04 開工前的鑑定報告，因為依法令規定開工前的現況鑑定報告  
05 是指工地還沒有動工前所為的鑑定，被告提供的開工前鑑定  
06 並非完整的鑑定，僅從被告節錄的資料無法符合開工前的鑑  
07 定報告，如提供完整的報告，應如第3-1-15頁所示的完整的  
08 報告；本件鑑定報告並無參酌第3-1-3頁到第3-1-12的現況  
09 鑑定，因為並非完整資料，但我的判斷依據並非僅依據現況  
10 鑑定，還有依據現場的調查及法院提供的資料；（問：你到  
11 現場勘查時，裂縫與現況相同，所謂相同是指何情形？）比  
12 對法院來函的附件一位置是在客廳及廚房，及附件三被告提  
13 供的，及我們現場會勘的，依鑑定報告第1-9、1-10頁，法  
14 院來函位置是在客廳，經修繕後在相同位置即第6-2頁相同  
15 位置已經不見，修補好了，這是鑑定時去拍攝的；同樣的在  
16 第6-1頁，相對客廳及廚房的地坪，去現場勘驗後比對第1  
17 -4、1-5頁法院來函，上開地坪有裂縫依舊；第1-11頁廚房  
18 牆面裂縫很明顯，但去會勘時牆面依第6-2頁照片，裂縫變  
19 小了，但新的磁磚應該不會有裂縫，但新的裂縫很小，依被  
20 告提供的鑑定報告書等綜合研判，確實有鄰房嚴重損害的情  
21 形，經過修復後，地坪裂縫仍發生，這就跟修復有關；被告  
22 修補的方式為表面的處理，即把磁磚換掉及牆面的修繕，這  
23 些都是表面功夫，真正的問題是基礎土壤的地層掏空，這需  
24 要解決，否則日後遇到地震或下大雨或時間久了地平或牆面  
25 的裂縫仍會擴大，我的專業判斷建議地層要做填充灌漿（即  
26 地質改良）才能一勞永逸，在鑑定報告書內有說明原因，因  
27 隔壁新建大樓即被告地下室比較深，受損建物的並沒有地下  
28 室，隔壁挖的比較深，一高一地，且是採用鋼軌樁的地下室  
29 ，鋼軌樁的密合性不好，且加裝微型樁，如鑑定報告第4頁  
30 ，會造成土壤的側向位移，及漏水地層掏空的問題，且兩棟  
31 建物相距51公分，受損建物的基地有部分被掏空，如被告地

下室部分是利用鋼筋混凝土的連續壁工程就會比較少的侵害，因鋼軌樁施工成本便宜；（問：鑑定報告書第5頁有關9.2 鑑定標的物受損原因分析與專業判斷（一）「由於基地屬軟弱土壤…因此開挖後之水平變位，即造成鑑定標的物下方土壤側向位移、掏空，鑑定技師判斷應為鑑定標的物受損主因」等語，上開判斷依據為何？有無相關儀器之檢測結果作為判斷？）依照法令的開工前鄰房現況鑑定及法院提供的報告書，在相同位置調查做比對，的確有損害加大的情形，屬於專業的判斷，後續有詢問被告施工地下室方法，依照專業判斷，所以才會建議地質改良；（問：上開判斷鑑定標的物下方土壤側向位移、掏空，該判斷之依據為何？有無相關儀器之檢測結果作為判斷？）可以做儀器檢測，但費用很高，且我依照現場的狀況及比對資料，就可以做專業判斷；（問：新建工程採用鋼軌樁擋土措施，有何結構設計或支撐不足之情形？判斷之依據為何？）他們是以鋼軌樁加上微型樁，因壁面無法很密合，如有地下水、下大雨，會影響到鄰房造成地層位移掏空；新建大樓用鋼軌樁對興建大樓自己本身不會有影響，因為他們會有結構內牆，所以對興建大樓不會有影響，但施工期間的鋼軌樁及微型樁對鄰房會有影響；（問：鑑定報告書第5至6頁有關目前受損之修繕明細，是否有參酌開工前鄰房現況鑑定報告書之項目並予扣除相關費？原因？）有扣除，但是是扣除法院來函之附件一，即第1-37、3-1-15的鑑定報告所載的項目及費用，在說明會時我有要求被告提供，且被告有提供，故參考提出資料扣除後，已經有扣除，調查後有增加應該要修復的部分；（問：鑑定報告書第5至6頁有關目前受損之修繕明細，有無扣除折舊？原因？）依鑑定手冊的規定，折舊部分是不用扣除；（問：鑑定報告書第7至8頁10.鑑定結論與建議（四）載稱：「…\* 法院來函說明三之損害發生時間點，無法查證。惟一般慣例均為：目前之受損情況，比對新建案開工前之鄰房現況鑑定報告書，將開工前已存在之受損部分扣除，核算其修復費用，即為新

01 建案之建設公司（或承造人）應負責賠償鄰房屋主之費用」  
02 等語，苟鑑定人無法查證前開損害發生之時間點，則何以仍  
03 有新建案之建設公司（或承造人）應負責損害賠償？）依照  
04 法院來的資料，及現場調查，現場是有修復過的情形，但依  
05 然有新的受損，就新的受損部分估算是10幾萬元；（問：鑑  
06 定報告書附件四之一由何人出具？為何無簽名用印？）我有  
07 漢陸營造公司的經歷，約有10幾年，我是國內連續壁的專業  
08 廠商，有設計及施工，此部分是我第二專長，附件四是我出  
09 具的，且做地質改良的部分我有合作的專業廠商，我請他們  
10 提出的報價，依照我提出的要求灌漿的成果及費用，算是我  
11 負責，所以才沒有要廠商用印；（問：上開填充灌漿，拆除  
12 原有地磚之修復面積A1：55.43 m<sup>2</sup>、V1：2.71m<sup>3</sup>是何意？上  
13 開面積計算之依據？）此部分我是請我事務所經理陳冠達計  
14 算，由他說明計算；（問：上開有關地層填充灌漿之項目、  
15 位置係位於何處？與鑑定報告書第6頁所載修復項目、位置  
16 是否相同？有無重複計價之情形？）沒有相同位置及重複計  
17 價的情形，詳細位置灌漿也要由陳冠達做說明；依第5-1頁  
18 平面圖所示，是要保護的範圍即8.2米、6.76米範圍要做灌  
19 漿，8.2米就是在巷內門口處，4.37米側即被告興建大樓，  
20 因為地下有被掏空，但無法確認位置，所以是灌漿的方式讓  
21 水泥加水加水玻璃，以低壓灌漿方式可以流到縫細；（問：  
22 鑑定人是否有房屋價值減損鑑定之相關學經歷？）漢陸工程  
23 是專業營造廠，專門做地下室、地下工程，屬於我的第二專  
24 長，價值減損部分，鑑定手冊並沒有相關計算方式，會編列  
25 非工程性的補償，價值減損就是依非工程性的補償，我沒有  
26 相關房屋價值減損的學經歷；（問：鑑定人為本件鑑定標的  
27 物之價值減損鑑定，為何以損害修繕金額加成提存法院費用  
28 之比例計算？該鑑價方法之基礎為何？）在進入訴訟前，兩  
29 造已經新北市政府協調，進入訴訟後，以加成的方式計算，  
30 是依照新北市轄區的工程調解之經驗由新北市政府所訂立，  
31 應該是有含所謂的價值減損及價值賠償；（問：本件鑑定標



01 的物為上開損害修復後，是否仍有價值減損之情形？又本件  
02 鑑定房屋有價值減損是否係以鑑定標的物尚有前開損害而未  
03 修復之情形？）如修復後建物的傾斜度小於兩百分之一，即  
04 沒有價值減損，本件因沒有測量及尚未修復，故無法回答；  
05 第一次會勘時一星期內，被告有提出上開現況鑑定報告，後  
06 來在108年4月8日再次把該份現況鑑定書給鑑定人事務所  
07 ，之後在108年5月16日再次把這份現況鑑定報告，連同上  
08 有載明開工前鄰房現況鑑定再次寄到鑑定人事務所；有關鄰  
09 房在開工前，即104年2月16日開工前就已經有去現場會勘  
10 時現場的裂縫，但重點在修補後仍有裂縫；開工前的裂縫成  
11 因可能地震、原來的施工品質等，但我無法確認，我必須強  
12 調，我只看到損害修復鑑定報告書，並沒有看到標題為開工  
13 前鄰房現況鑑定書；我沒有看到標題抬頭為開工前鄰房現況  
14 鑑定，但只要兩造及原告提供的資料我都有看過；鑑定人要  
15 求提供資料統一寄到助理陳冠達的電子郵件；開工前的裂縫  
16 不會是違章建築所造成，因在鑑定標的物的客廳及廚房，與  
17 違章建築無關，跟被告的施工有關；（問：你是如何確認客  
18 廳及廚房並非違章建築？）因法院來的資料及兩造提供的資  
19 料地坪及牆壁有裂縫，修復後仍有裂縫，綜合比對及地下室  
20 施工工法，可以確定是與被告地下室施工有關；在地下室施  
21 工前有這些裂縫，可能是地震、施工品質或隔壁施工，都有  
22 可能，我無法推估，但法院來函的資料就是有裂縫，因廚房  
23 及客廳的裂縫與違章建築並沒有直接因果關係；我是比對資  
24 料後認為修復後又有裂縫，跟鄰房施工有關；鑑定報告第5  
25 頁「興建大樓地下室臨時檔土措施鋼軌樁」臨時是指地下室  
26 開挖所打的鋼軌樁，地下室挖好後就會拔掉，拔掉後會有二  
27 次傷害，隔壁的鄰房基地土壤會流過來；鋼軌樁拔除是有二  
28 次傷害，如果沒有拔除也只是沒有二次傷害，但傷害已經造  
29 成，有無拔除也不是重點；地下室開挖時階段，對鄰房的傷  
30 害最大，如果地下室開挖完，把新大樓的地下結構體做完，  
31 鄰房的基礎穩定，但掏空及側向位移已經造成；地質改良是

01 在附件四、4-1 頁，要做八孔，八孔所佔的坪數面積看備註  
02 欄所示，八孔所佔的面積範圍為 55.43 m<sup>2</sup>；（問：如果透過  
03 透地雷達確認掏空位置，修復的地坪範圍需要到 55.43 m<sup>2</sup> 那  
04 麼多嗎？）因為透地雷達無法那麼密集精準的判斷位置，用  
05 低壓灌漿會方式就可以處理；（問：鋼軌樁及微型樁挖太深  
06 所造成？是挖到多深才會造成？）新建物是二層地下室，受  
07 損鄰房是沒有地下室，故有高低落差，新建物與鄰房如果高  
08 低沒有落差就不會因為鋼軌樁及微型樁而造成損害，但如果  
09 用連續壁就不會有損害；（問：鑑定報告第 8 頁價值減損的  
10 計算方式為何？有無其他方法計算？）更精準的話是要去測  
11 量建物傾斜度，去計算損害補償，但如果不做建物傾斜度，  
12 我是依據附件七去給兩造參考；陳冠達負責繪圖即 5-1，我  
13 不知道圖放在鑑定報告何處，所以才請他回答，但助理是依  
14 照我的指示跟專業廠商去現場繪圖，要灌漿的位置也是依照  
15 我的指示，地層掏空在地底下，要看地質狀況，所以我才會  
16 建議用低壓灌漿的方式，才會將車庫或客廳處有掏空處就會  
17 去填補等語（見本院卷(二)第 203 至 215 頁），及證人陳冠達  
18 證稱：修復面積 A1 部分可以比對 5-1 頁平面圖的 8.2 米\*6.7  
19 6 米的面積，此為門口進來左側為車庫，右側為一間辦公室  
20 ，灌漿修復的部分即為此部分，因打孔灌漿修復水泥漿會擴  
21 散，所以打八孔，因為要打孔，且有鑽機，且因為要視現場  
22 區域做調整，所以以整個大區域面積做計算；第 4-1 頁只有  
23 就灌漿的費用，第 4-1-1 頁是鑽孔要破壞地坪地磚，V1 是打  
24 孔後復原需要在打一層漿去做底基，所以是打孔的會有深度  
25 ，所以才會計算深度；打孔位置及屋內修復位置不同；（問  
26 ：在鑽孔時會看現場狀況調整？所指為何？）如以 5-1 頁為  
27 例，辦公室及車庫間有一道牆，如果鑽孔部分會避開該道牆  
28 ；車庫位置比較靠近新建物位置等語（見本院卷(二)第 213 至  
29 214 頁），是鑑定人余烈於出具上開鑑定報告，究有無參酌  
30 開工前鄰房現況調查鑑定（即該鑑定報告書附件三之一第 3  
31 -1-1 至 3-1-12 頁），其前後所述不一，苟其於第一次鑑定說

明會時並未收到或參酌開工前鄰房鑑定報告者，其事後出具之鑑定報告既已有檢附開工前鄰房鑑定報告，其於損害修復之認定卻未予扣除開工前鄰房鑑定報告已有之損害，則其損害修復之認定，顯有疑義；又其所認定之上開損害，損害發生時間點，鑑定人余烈既已表示無法認定，則其認定與系爭工程之施工有關，其依據為其專業判斷，但並無其他客觀科學儀器檢測佐證，即逕認系爭房屋下方土壤側向移位、掏空，顯難遽以採認。況且，徵諸台灣省土木技師公會4352號鑑定報告之鑑定結論有關結構安全影響認定：「本案新建工程地下二層開挖深度約9M，經現場透地雷達進行掃描鄰房建物地下10M結果，顯示地基並無明顯掏空現象，且標的物之梁柱並無結構性損傷，故無結構安全影響。」等語（見本院卷(一)第144頁），是經以地雷達檢測系爭房屋並無地基掏空之情事，且系爭工程施作期間，有施作安全監測系統觀測結果報告（見新北市土木技師公會鑑定報告附件三之一第3-1-57至3-1-72頁），亦無發生側向位移之情事；又系爭工程擋土措施係採用鋼軌樁與微型樁，且均未曾拔除一節，此有施工照片（見本院卷(二)第259頁），顯與鑑定人余烈證稱擋土措施之施作情形不同，則鑑定人余烈指稱系爭工程之擋土措施施作方式造成系爭房屋地基掏空、側向位移云云，礙難採信。再者，系爭房屋前開損害發生位置廚房到客廳間係屬於系爭房屋增建部分，此有平面圖（見本院卷(二)第261、277至278頁）可證，且為原告所不爭執（見本院卷(二)第282頁），則上開損害既係發生於違建處，該處之結構、基礎支撐等是否為上開損害發生原因，顯無法遽以排除。又，上開損害既於系爭工程開工前已存在，此有開工前鄰房現況鑑定報告可證，則開工後經被告修補後，系爭工程完工後再次出現，是否果與系爭工程有因果關係，新北市土木技師公會鑑定報告及鑑定人余烈前開證述，並無從逕採為有利於原告之認定。

(五)、至原告雖另提出賀建公司報價單及台灣省土木技師公會4352

01 號鑑定報告為憑，然賀建公司報價單（見本院卷(一)第61至63  
02 頁），僅係就系爭房屋須修繕部分之工程報價單，並不足以  
03 作為系爭損害發生原因之認定；及台灣省土木技師公會4352  
04 號鑑定報告僅係就前開漏水點原因之研判且就相關修繕提出  
05 修復費用之認定，並無系爭損害發生原因之鑑定，是前開書  
06 證顯不足採為有利於原告之認定。

07 (六)、因此，系爭損害之發生原因是否果與系爭工程之施作間有因  
08 果關係，原告並未積極舉證已實其說，原告主張系爭房屋所  
09 發生之系爭損害係肇因於系爭工程之施作，請求被告賠償修  
10 復費用及房屋價值減損之費用等語，委無足採。

11 五、被告於本訴為抵銷抗辯及反訴請求返還提存金、獲致相當於  
12 修補費用及鑑定費用，是否有理由暨所得抵銷或請求之金額  
13 若干？

14 (一)、承上所述，系爭損害之發生是否與系爭工程之施作有因果關  
15 係，無從認定，是原告請求被告賠償修復費用及房屋價值減  
16 損之費用，並無足採，則被告抵銷抗辯，自毋庸併予論述。

17 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
18 益。民法第179條前段定有明文。經查，系爭損害既已無從  
19 證明與系爭工程之施作有因果關係，而被告先前為原告所為  
20 之修補費用36,000元及據此提出之提存金591,718元，均經  
21 原告受領，此為原告所不爭執（見本院卷(二)第50頁），則原  
22 告前開受領，即屬無法律上原因，致被告受有損害，被告依  
23 民法第179條前段規定，請求原告返還627,718元（計算式  
24 ：36,000元+591,718元=627,718元），即屬有據。至被告主  
25 張其先前支付台灣省土木技師公會4352號鑑定報告之鑑定費  
26 用140,000元，並提出收據（見本院卷(一)第333頁）為證，  
27 固為原告所不爭執（見本院卷(二)第50頁），然該筆鑑定費用  
28 既係被告支付予鑑定機關，釐清系爭房屋漏水點及修補費用  
29 ，縱使系爭損害經本院審理調查後無從認定與系爭工程之施  
30 作有因果關係，但仍難認原告據此受有鑑定費用之利益，則  
31 被告請求原告返還鑑定費用140,000元一節，即屬無據。

01 丁、綜上所述：

02 (一)、本訴部分，原告主張系爭工程之施作造成系爭房屋受有增加  
03 水費之損害及系爭損害，並依前開規定，請求被告賠償增加  
04 之水費、修補費用及房屋價值之減損等語，為無理由，應予  
05 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，  
06 併駁回之。

07 (二)、反訴部分，反訴原告主張系爭工程之施作並未造成系爭房屋  
08 受有系爭損害，反訴被告所受領之修補費用36,000元及提存  
09 金591,718元，合計627,718元，依民法第179條前段規定  
10 ，請求原告返還627,718元，及自民事反訴起狀繕本送達翌  
11 日即107年9月27日（見本院卷(一)第361頁之送達回執）起  
12 至清償日止，按年息5%計算之利息等語，為有理由，應予准  
13 許，至逾上開數額者，為無理由，應予駁回。反訴原告勝訴  
14 部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行  
15 ，於法並無不合，爰分別酌定相當金額准許之。至反訴原告  
16 之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

17 戊、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提  
18 出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果  
19 ，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

20 己、結論：原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有理由、一  
21 部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項，  
22 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日  
24 民事第五庭 法官 饒金鳳

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 1 月 2 日  
29 書記官 沈柏樺