

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1866號

原告	
即反訴被告	王繹鳳
原告	
即反訴被告	吳玉嬌
原告	
即反訴被告	翁勳吉
原告	
即反訴被告	陳黛玲
原告	周傳芳
原告	
即反訴被告	黃富麟
原告	
即反訴被告	黃曼蕙
原告	
即反訴被告	黃美麗
原告	
即反訴被告	甄成
原告	
即反訴被告	王民強
原告	
即反訴被告	郭明旭
原告	
即反訴被告	李欣祐
原告	
即反訴被告	林淑美
原告	
即反訴被告	曹正瑞
原告	
即反訴被告	孫啟泰
原告	

01 即反訴被告 陳偉明
02 原告
03 即反訴被告 高錦秀
04 上二人共同
05 訴訟代理人 劉兆龍
06 上17人共同
07 訴訟代理人 林凱律師
08 訴訟代理人 詹奕聰律師
09 被告
10 即反訴原告 上承營造股份有限公司
11 被告
12 兼上一人
13 法定代理人 陳孝杰
14 上二人共同
15 訴訟代理人 吳純怡律師
16 複代理人 游綺文律師
17 被告 冠維建設股份有限公司
18 兼上一人
19 法定代理人 李玉雲
20 被告 林志杰
21 被告 林志中
22 被告 林馮碧珠
23 上五人共同
24 訴訟代理人 張義德
25 上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國109年11月5日
26 言詞辯論終結，判決如下：
27 主文
28 被告冠維建設股份有限公司、上承營造股份有限公司、林志杰、
29 林志中、林馮碧珠應連帶給付如附表甲所示之原告分別如附表甲
30 「給付金額」欄所示之金額及如附表乙「利息」欄所示之利息。
31 被告冠維建設股份有限公司、李玉雲應連帶給付如附表甲所示之

原告分別如附表甲「給付金額」欄所示之金額及如附表乙「利息」欄所示之利息。

被告上承營造股份有限公司、陳孝杰應連帶給付如附表甲所示之原告分別如附表甲「給付金額」欄所示之金額及如附表乙「利息」欄所示之利息。

前三項所命之給付，如有任一被告為給付，其餘被告於該給付範圍內，免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

本訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一至三項於原告分別以如附表甲「原告供擔保之金額」欄所示之金額供擔保後，得假執行；但被告如以如附表甲「被告反擔保之金額」欄所示之金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹：程序事項：

一、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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。次按，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查：

(一)本件原告即反訴被告王繹鳳、吳玉嬌、翁勳吉、陳黛玲、黃富麟、黃曼蕙、黃美麗、甄成、王民強、郭明旭、李欣祐、林淑美、曹正瑞、孫啟泰、陳偉明、高錦秀及原告周傳芳（以下逕稱原告等）起訴時，訴之聲明原為：「一、被告冠維建設股份有限公司（下稱冠維公司）、上承營造股份有限公司（下稱上承公司）、林**、林**、林**應連帶給付原告如附表一至四起訴金額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。二、

被告冠維建設股份有限公司、上承營造股份有限公司應連帶給付原告如附表一至四起訴金額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。三、被告冠維建設股份有限公司、李玉雲應連帶給付原告如附表一至四起訴金額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。四、被告上承營造股份有限公司、陳孝杰應連帶給付原告如附表一至四起訴金額欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5計算之利息。五、前四項如有任一被告為給付者，其餘被告於該給付金額範圍內免為給付。六、訴訟費用由被告負擔。七、原告願供擔保，請准予宣告假執行。」等語（見板司調字卷第7至8頁）。嗣於民國107年10月24日以民事陳報暨聲請強制追加原告狀，追加原告黃知節、林吉榮、梁淑玲，並於109年6月4日以民事變更訴之聲明暨陳述意見狀，擴張聲明為：「一、被告冠維公司、上承公司、林志杰、林志中、林馮碧珠應連帶給付原告如附表一至四「鑑定交易價格減損」欄所示之金額，其中「起訴時請求金額」欄所示之金額自起訴狀繕本送達翌日起，「增加請求金額」欄所示之金額自本狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。二、被告冠維公司、上承公司應連帶給付原告如附表一至四「鑑定交易價格減損」欄所示之金額，其中「起訴時請求金額」欄所示之金額自起訴狀繕本送達翌日起，「增加請求金額」欄所示之金額自本狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、被告冠維公司、李玉雲應連帶給付原告如附表一至四「鑑定交易價格減損」欄所示之金額，其中「起訴時請求金額」欄所示之金額自起訴狀繕本送達翌日起，「增加請求金額」欄所示之金額自本狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。四、被告上承公司、陳孝杰應連帶給付原告如附表一至四「鑑定交易價格減損」欄所示之金額，其中「起訴時請求金額」欄所示之金額自起

訴狀繕本送達翌日起，「增加請求金額」欄所示之金額自本
狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之
利息。五、前開第一項至第四項如有任一被告為給付者，其
餘被告於各該給付範圍內免為給付。六、訴訟費用由被告負
擔。七、原告願供擔保，請准予宣告假執行。」等語（見本
院卷二第209至210頁）。經核原告所為訴之聲明變更，係
屬基礎事實同一，依前開規定，尚無不合，應予准許。

(二)反訴原告上承公司起訴時，訴之聲明原為：「一、反訴被告
應給付反訴原告如民事反訴起訴狀附表所示之金額，及自民
事反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之5
計算之利息。二、訴訟費用由原告負擔。三、反訴原告願供
擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷二第320頁）。
嗣於109年8月20日以民事反訴更正狀，更正訴之聲明為：
「一、反訴被告應給付反訴原告如民事反訴起訴狀附表所示
之金額，及自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
年利率百分之五計算之利息。二、訴訟費用由反訴被告負擔
。三、反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本
院卷二第398頁）。經核反訴原告上開所為，僅屬補充及更
正事實上或法律上之陳述，非屬訴之變更，合先敘明。

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，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主
張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的
之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因與反訴標的之
法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽

連關係。查本件被告上承公司提起反訴（其餘被告均未提起反訴，參本院卷第392頁之109年8月20日言詞辯論筆錄），依其反訴所主張之權利，係依民法第179條規定，請求除原告周傳芳外之其餘原告返還溢領之賠償金，與原告於本訴主張損害賠償補償金均係由鄰損爭議而生，其攻擊、防禦方法相牽連，且係得行同種訴訟程序，並非專屬他法院管轄，審判資料及事實關係密切，具有共通性及牽連性，堪認本訴與反訴間有牽連關係，被告上承公司利用本訴程序提起反訴，核無不合，應予准許。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查本件追加原告黃知節、林吉榮、梁淑玲於108年8月5日以民事撤回訴訟狀，撤回本件訴訟。核原告所為係訴之撤回，於法並無不合，應予准許。

貳、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告等人為門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○○○○○○○○○○○○○○○號房屋區分所有權人（下稱系爭建物），被告冠維公司、上承公司分別為104中建字第109號建造執照「松水園新建工程」（下稱系爭工程）之起造人與承造人，而系爭工程坐落基地為新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），土地所有權人為被告林志杰、林志中、林馮碧珠等3人，冠維公司之法定代理人為被告李玉雲，上承公司之法定代理人為被告陳孝杰，合先敘明。

(二)緣被告冠維公司、上承公司於104年8月起開始進行系爭工程之施作，並分別於104年11月23日、12月2日、12月11日、12月21日進行系爭土地第一至第四階段之基礎開挖；而在系爭工程進行時，原告等人所有如附表所示之房屋陸續產生地坪、瓷磚、牆面龜裂滲水、油漆剝落、樑柱裂縫加劇等問題，令原告等人懷疑上開瑕疵恐因被告冠維公司、上承公司施工不當所致，故原告等人遂於105年5月間依新北市建築

物施工損事件處理程序向新北市政府工務局陳情市政府工務局介入協調後，雙方協議由財團法人臺灣營建研究院（下稱營建研究院）進行鑑定，並在歷經近3個月之會勘及測量，營建研究院於106年9月4日完成新北市中建字第109號鑑定報告書，確認原告等人所有如附表所示之房屋之諸多損害，包含上開房屋發生之「傾斜偏移現象」及「坐落基地受有嚴重掏空」等問題，均與被告冠維公司、上承公司未依建築法第69條及建築技術規則建築設計施工編相關法令規定施作具因果關係。

(三)被告林志杰、林志中、林馮碧珠等3人為系爭土地所有權人，渠等委由被告冠維公司為起造人、上承公司為承造人，於系爭土地上施作建築物，而於興建過程中，因系爭工程施作不慎致原告等人所有如附表所示之房屋受損，二者間具因果關係。是以，被告林志杰、林志中、林馮碧珠等3人已違反民法第794條之規定，而應與被告冠維公司、上承公司就原告等人所有如附表所示之房屋受損，連帶負共同侵權行為損害賠償責任。

(四)建築法第69條及建築技術規則建築構造編第62條之規定，係以防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的，屬民法第184條第2項規定所指保護他人之法律。而既被告冠維公司、上承公司分別為系爭工程之承造人及起造人，故於系爭工程進行時，依法本應遵循上開建築相關法規為施作；惟彼等違反上開建築相關法規，導致原告等人所有如附表所示之房屋嚴重受損，故依民法第184條第2項、第185條之規定，被告冠維公司、上承公司應連帶負共同侵權行為責任。

(五)被告李玉雲為冠維公司之法定代理人，被告陳孝杰為上承公司之法定代理人，彼等對外均代表公司執行職務或業務；而既冠維公司、上承公司就系爭工程之進行所作之預防措施不足以防止原告等人所有房屋受損，違反相關建築法規之規定，則彼等身為公司負責人，於執行職務範圍內顯然未善盡監督之責。是以，依民法第28條、公司法第23條第2項之規定

，被告李玉雲與冠維公司應負連帶損害賠償責任，被告陳孝杰與上承公司應負連帶損害賠償責任，並賠償原告如附表一至四「鑑定交易價格減損」欄所示之金額。

(六)爰依民法第28條、第184條第2項、第185條、第794條及公司法第23條第2項規定提起本訴，擇一請求為有利原告之判決等語，並聲明，如前開程序事項中變更後之聲明。

二、被告上承營造股份有限公司、陳孝杰則以：

據臺灣營建研究院鑑定報告書即係依臺北縣鄰房鑑定手冊所訂列之損害賠償計算方法，以估列工程性費用（即地質灌漿）、工程性補償費用及非工程性補償費用，此為工程實務通用之鑑定方法，且承上開實務見解，所謂「非工程性補償費用」應即包含建物市場交易價值之貶損，原告既已提領被告所提存之非工程性補償費用，其不得再提起本訴請求被告重複給予市場交易價值貶損之金錢賠償。且原告同時請求回復原狀與市價折損之金錢賠償，兩者誠然矛盾，無法並立。又因原告已提領被告依臺灣營建研究所鑑定報告加倍提存之金額，則扣除實際鑑定損害後，就原告溢領之提存金如附表五所示，被告主張如附表五所示之金額與原告本案得請求之金額抵銷之等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。（見本院卷一第264頁）

三、被告冠維建設股份有限公司、李玉雲、林志杰、林志中、林馮碧珠則以：主張均與上承公司相同等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)原告之訴及假執行均駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。（見本院卷一第188頁）

四、不爭執事項（見本院卷二第448至449頁）

(一)原告等人為門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○○○○○○○○○○○○○○○號房屋區分所有權人，被告冠維公司、上承公司分別為104中建字第109號建造執照「松水園新建工程」之起造人與承造人，而系爭工程坐落基地為新北市○○區○○

段○○○ ○號土地，土地所有權人為被告林志杰、林志中、林馮碧珠等3人，冠維公司之法定代理人為李玉雲，上承公司之法定代理人為陳孝杰。

(二) 被告冠維公司、上承公司於104年8月起開始進行系爭工程之施作，並分別於104年11月23日、12月2日、12月11日、12月21日進行系爭土地第一至第四階段之基礎開挖，原告等人遂於105年5月間依新北市建築物施工損事件處理程序向新北市政府工務局陳情市政府工務局介入協調後，雙方協議由財團法人臺灣營建研究院進行鑑定，並在歷經近三個月之會勘及測量，營建研究院於106年9月4日完成新北市中建字第109號鑑定報告書。

(三) 被告上承公司先依新北市建築物施工損害鄰房事件處理程序第9條之規定，將上開鑑定報告金額依分級累計數額比率如被證2『提存小計欄』、被證5提存書辦理提存，所有原告均已受領完畢。該提存之受取權人均為原告。

五、本院之判斷：

(一) 原告所有之系爭建物是否因系爭新建工程之施作而受有損害：

經查，依財團法人臺灣營建研究院鑑定報告第十三、(一)點標的物損害之責任歸屬：「(1)比較本院與各鑑定階段之鑑定標的物傾斜率測量結果顯示，在所複測之11處傾斜測點中，就45巷24、26號標的物而言，由受新建工程施工影響之主要測點C察知，施工前傾斜率1/638,變化至施工後傾斜率1/225,傾斜增量為1/348，增量傾向北側新建工程基地方向，顯示鑑定標的物受新建工程施工影響致使朝向新建工程基地方向之傾斜率變大。另就45巷28、30號標的物而言，由T3及T4測點之傾斜率觀測結果，主體結構施工後期間之傾斜率變化分別為1/145→1/117及1/143→1/123,傾斜增量分別為1/606及1879，增量傾向北側新建工程基地方向，顯示鑑定標的物受新建工程施工影響致使朝向新建工程基地方向之傾斜率變大，且於主體結構

01 施工後亦有傾斜率持續增大之現象。(2) 依據本案水準
02 測點於施工後之高程變化量，顯示鑑定標的物於新建工程
03 施工後，約略在24/26號標的物位置呈現整體下陷狀況，
04 且距工程基地越近下陷量越大，致使朝新建工程基地方向
05 之傾斜增量產生；而就30號標的物而言，受新建工程施工
06 影響應較24/26號標的物輕微，但因30號標的物與24/26
07 號標的物為連棟建築物，受24/26號下陷影響，在28號標
08 的物位置附近形成下陷/隆起反曲支點，致使30號標的物
09 有略為隆起現象。(3) 依據善灣省土木技師公會民國
10 104年9月1日出具之「新北市○○區○○街○○地000
11 0000 0000000 號鄰房現況鑑定報告書(000-0000

12)」(文號：(104)省土技字第4443號)，鑑定標的
13 物於新建工程施工前，室內多有地坪磁磚微裂；牆面微裂
14 (含磁磚)、油漆剝落、滲水；平頂微裂、油漆剝落、滲
15 水、粉刷層凸起、鋼筋銹蝕；梁裂縫、滲水等結構性或非
16 結構性損壞現象。本院於新建工程主體結構完工後，即進
17 行鑑定標的物損壞調查工作，調查結果發現，標的物之前
18 述損害現象於部分位置有略為增加或擴大以外，並有結構
19 性或非結構性之新增裂損產生。(4) 另查，新建工程施工
20 至本院鑑定會勘期間，台北地區並無顯著大地震發生，
21 亦尚難確認其他可能造成標的物沈陷及傾斜率增大之顯著
22 因素，綜合上述1?3點之分析研判，可合理推斷鑑定標的
23 物所產生之損壞，主要係受新建工程施工影響所致。」(見
24 鑑定報告第12至13頁)。可知系爭建物確實係因系爭工
25 程之施工影響產生傾斜與沈陷，並造成系爭建物有結構性
26 或非結構性之新增裂損產生。故系爭建物確係因系爭新建
27 工程之施作而受有損害，堪予認定。

28 (二) 就被告應否對原告負共同侵權之連帶損害賠償責任：

- 29 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
30 基動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受其損害，民法第
31 794條定有明文，該條文係保護他人、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；定作人雖將工程交由他人承攬施作，惟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號判決意旨參照）。次按民法第794條關於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之規定，係屬同法第184條第2項所定之保護他人法律，違反該保護他人之法律致生損害於他人者，除依該條項但書之規定，能證明其行為無過失，可不負賠償責任外，即應對鄰地工作物所有人所受之損害，負賠償之責（最高法院99年度台上字第1258號判決意旨參照）。次按，建築法第69條規定：「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。」、建築技術規則建築構造編第2章基礎構造第1節第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，應依本章第六節及建築設計施工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工。」。則上開建築法規之規定，係以防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的，自屬民法第184條第2項規定所謂保護他人之法律。

2.經查，被告林志杰、林志中、林馮碧珠等3人為系爭新建工程坐落土地之土地所有權人（見板司調字卷第71頁）。而系爭建物因系爭新建工程之開挖，造成地面沈陷，並導致系爭建物之傾斜損壞，業如前述。則因系爭新建工程之施工，致毗鄰之系爭建物受損，依上開說明，自應推定被告林志杰、林志中、林馮碧珠等有過失，被告林志杰、林志中、林馮碧珠復未舉證證明其等並無過失，自應依民法第184條第2項、第185條規定，對原告連帶負損害賠償

責任。又查，系爭新建工程之施工違反上開建築法規之規定，以致造成系爭建物傾斜損壞，堪可認定。則被告上承公司為系爭新建工程之為承造人，負責工程之實際施工，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，惟仍怠於防患致對系爭建物造成損害，自屬有過失；被告冠維公司為起造人，系爭新建工程緊鄰原告系爭建物，其施工足以動搖損壞鄰地房屋，為一般人皆知之事，是定作人委託建築師設計及交付承攬人施工時，均應注意建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以免加害於鄰地，而竟怠於注意，其定作自有過失。其等對原告因此造成之損害，亦負有損害賠償之責任。

3.按民法第185條第1項規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」。又數人因共同過失不法侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各行為人之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，此有最高法院66年台上字第2115號判例要旨可參。因此，原告依上開規定，主張被告林志杰、林志中、林馮碧珠、被告上承公司、冠維公司之過失，為系爭建物受損之共同原因，故被告林志杰、林志中、林馮碧珠、被告上承公司、冠維公司應連帶對原告負侵權行為損害賠償責任，即非無據。

4.另按「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。」，民法第28條定有明文。復按「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。」，公司法第23條第2項亦有明文。再按連帶債務之成立，以法律有明文規定或當事人間有明示約定者為限，此觀民法第272條規定甚明。又不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，

01 他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務
02 人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生
03 絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高
04 法院100年度台上字第848號判決意旨參照）。本件被告
05 陳孝杰、李玉雲分別為被告上承公司、冠維公司之負責人
06 之事實，為兩造所不爭執，業如前述，是就前述系爭建物
07 之所受損害範圍，應分別與被告上承公司、冠維公司負連
08 帶賠償責任。然被告陳孝杰、李玉雲係因各別之原因對原
09 告負全部給付責任，亦即被告林志杰、林志中、林馮碧珠
10 、被告上承公司、冠維公司應負連帶責任，被告上承公司
11 、陳孝杰應負連帶責任，被告冠維公司、李玉雲應負連帶
12 責任。但被告陳孝杰未與被告冠維公司、李玉雲、被告林
13 志杰、林志中、林馮碧珠負連帶責任，被告李玉雲未與被
14 告上承公司、陳孝杰、被告林志杰、林志中、林馮碧珠負
15 連帶責任，而屬不真正連帶債務關係。是依前揭說明可知
16 ，其中任一被告如對原告為全部或一部之給付，其餘被告
17 於其給付範圍內即同免給付義務。至原告另請求被告冠維
18 公司、上承公司負連帶賠償責任之聲明，經核與請求被告
19 林志杰、林志中、林馮碧珠、被告上承公司、冠維公司之
20 訴之聲明相重疊，應無重複判准之必要及訴之利益，併此
21 敘明。

22 （三）原告請求給付系爭建物之交易價格貶損，是否有理：

23 1.原告請求給付系爭建物之交易價格貶損等語，惟被告等以
24 前詞置辯，經查：

25 (1)按交易價值之評定往往某程度反應交易者心理層面，於物
26 被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用外，就其
27 物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償以回復物之價
28 值性原狀。曾經受損之房屋，交易者對其技術上是否已完
29 全修復，是否影響未來品質等，存有強烈不安感覺，其交
30 易價值顯將受不同評價。而交易價值減損不以必須具體交
31 易為限。經查，臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊

第6.2節建物傾斜之補償費用估算原則略以：「鑑於施工損鄰在民法上係屬侵權之行為，因此施工損鄰若造成鄰房地基鬆動、沈陷及房屋傾斜等現象，若在建築物無結構安全顧慮，但無法或不易進行建物扶正或基礎相關之修復補強時，即應依下列準則估列補償費用：1、工程性補償：…。2、非工程性補償：房屋傾斜率（ Δ/H ）超過1/200，但未達1/40者，除依前項規定估列工程性補償費用外，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，但兩者補償金額合計不得超過重建工程費用100%之金額。傾斜率計算式如下：…。」（見本院卷一第80頁）。可知當房屋傾斜率超過1/200，但未達1/40時，除了有工程性補償費用外，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，並係以房屋之傾斜率比例計算。則因非工程性補償費係依房屋造價及房屋傾斜率為其基準，與系爭建物連同土地在內之交易價值折價損失不同，非工程性補償自不得作為請求系爭建物交易價值折價損失之依據。從而，被告等抗辯因已提存之非工程性補償費用，原告不得再請求市場交易價值貶損之金錢賠償云云，難認有理。

②系爭建物因系爭工程施工造成市價減損之損害一節，業據原告聲請本院囑託新北市不動產估價師公會鑑定，經該公會指派陳章偉、陳星佑不動產估價師估價鑑定，根據陳志豪（2012）研究指出瑕疵不動產的價值減損係由修復成本及污名價損兩者所組成；前者為技術性貶值，後者為交易性貶值。本案評估勘估標的因鄰近建案施工造成損害後之交易價格減損，屬後者所稱之「交易性貶值」，即「污名化價值減損」，不包含「修復成本」，因而本案於評估勘估標的價值減損額後，須再扣除財團法人臺灣營建研究院新北市104中建字第109號鑑定報告書所編列勘估標的修復費用，始得勘估標的交易價格減損額（參新北市不動產估價師公會估價報告第38頁），並鑑定勘估標的交易價格

減損（見新北市不動產估價師公會估價報告第86頁）後，再計算各樓層每坪交易價值減損若干元，再依原告等人所有各建物之面積，計算交易價值減損之金額如附表甲「鑑定交易價格減損金額」欄位所示。準此，原告所有之系爭建物因系爭工程施工受有損害，損害項目為交易市價減損，損害金額詳如附表甲「鑑定交易價格減損金額」欄位所示。

2.被告雖亦抗辯上開估價報告之鑑定依據並不客觀，難以證明原告受有如上開估價報告所鑑定之交易價格減損云云，但查：

(1)財團法人臺灣營建研究院新北市104中建字第109號建號工程損鄰賠償鑑定工作報告鑑定書就傾斜及水準測量複測成果說明略以：「

(一)傾斜測量複測成果有關本案標的物之傾斜測量成果，除於施工前由臺灣省土木技師公會施測（民國104年7月30日測量）以外，新建工程之主體結構施工中及施工後分別有新北市土木技師公會及中華民國建築技術學會等單位進行測量（測量時間分別為民國105年6月17日及105年11月11日）。為進一步瞭解鑑定標的物之現況傾斜情形，本院則於民國106年7月16日進行標的物之傾斜測量複測工作，測量結果詳圖2及附件三所示。本案傾斜測量作業，係依據鑑定手冊第四章損壞鑑定第4.5.2節測量及第五章測量作業說明之規定辦理。現場複測時，測點位置儘可能與現況鑑定或上述各鑑定階段之測點一致，複測之傾斜測點編號包括I（加）、C～G、T1～T5等11測點。表1為各鑑定階段傾斜測量成果綜整表，其中施工前之傾斜測點編號I及H，位於標的物24號1樓範圍內，因該住戶現況室內裝潢中，測點基準位置已受裝潢影響而破壞或滅失，故本案未施測。經比較各鑑定階段同一傾斜測點之傾斜變化量，除G測點因視準距離及垂距短而有較大測量誤差、本案不予以採用以外，其餘各傾斜測點大致仍維持新建工程

01 施工前之傾斜趨勢。茲綜整複測成果說明如下：

02 ■ 新北市○○區○○街○○巷○○○○○號標的物

- 03 (1) 在施測之傾斜測點中，受新建工程影響之主要傾斜測點為
04 C 及 T 1 測點，其所反應之標的物傾斜率變化方向為朝向
05 / 背向工程基地方向傾斜，而 I（加）、D 及 E 測點則為
06 次要影響之傾斜測點。（註：I（加）測點係於主體結構
07 施工中由新北市土木技師公會建立，施工前無該測點；T
08 1 測點係於主體結構施工後由中華民國建築技術學會建立
09 ，施工前亦無該測點）。
- 10 (2) 由表 1 中 D 及 E 測點之傾斜率顯示（本案施測位置詳圖 2
11 ），分別由施工前傾斜率 $1/297$ 及 $1/161$ ，變化至施工後
12 傾斜率 $1/233$ 及 $1/155$ ，傾斜增量分別為 $1/1081$ 及 $1/4159$
13 ，增量傾向西側瓦瑤溝方向。
- 14 (3) 另由受新建工程施工影響之主要測點 C 及 T 1 察知，測點
15 C 施工前傾斜率 $1/638$ ，變化至施工後傾斜率 $1/225$ ，傾
16 斜增量為 $1/348$ ，增量傾向北側新建工程基地方向，顯示
17 鑑定標的物受新建工程施工影響致使朝向新建工程基地方
18 向之傾斜率變大。再由主體結構施工後之傾斜率觀測結果
19 ，測點 C 及 T 1 其傾斜率變化分別為 $1/182 \rightarrow 1/225$ 及
20 $1/140 \rightarrow 1/135$ ，傾斜增量分別為 $-1/952$ 及 $1/3780$ ，顯示
21 標的物於主體結構施工後期間之傾斜率變化小。
- 22 (4) 另外，T 1 測點於施工前未建立該測點，施工後傾斜率為
23 $1/135$ ，若以同一標的物、同一視準方向之測點 C 之傾斜
24 增量反算，其施工前之傾斜率推算結果為 $1/221$ 。

25 ■ 新北市○○區○○街○○巷○○○○○號標的物

- 26 (1) 在施測之傾斜測點中，受新建工程影響之主要傾斜測點為
27 T 3 及 T4 測點，其所反應之標的物傾斜率變化方向為朝向
28 / 背向工程基地方向傾斜，而 F、T2 及 T5 測點則為次要影
29 響之傾斜測點。（註：T2～T5 測點係於主體結構施工後由
30 中華民國建築技術學會建立，施工前無該測點）
- 31 (2) 由表 1 中 D 及 E 測點之傾斜率顯示（本案施測位置詳圖 2

01)，分別由施工前傾斜率 $1/297$ 及 $1/161$ ，變化至施工後
02 傾斜率 $1/233$ 及 $1/155$ ，傾斜增量分別為 $1/1081$ 及 $1/4159$
03，增量傾向西側瓦瑤溝方向。

- 04 (3) 另由受新建工程施工影響之主要測點 C 及 T 1 察知，測點
05 C 施工前傾斜率 $1/638$ ，變化至施工後傾斜率 $1/225$ ，傾
06 斜增量為 $1/348$ ，增量傾向北側新建工程基地方向，顯示
07 鑑定標的物受新建工程施工影響致使朝向新建工程基地方
08 向之傾斜率變大。再由主體結構施工後之傾斜率觀測結果
09，測點 C 及 T 1 其傾斜率變化分別為 $1/182 \rightarrow 1/225$ 及
10 $1/140 \rightarrow 1/135$ ，傾斜增量分別為 $-1/952$ 及 $1/3780$ ，顯示
11 標的物於主體結構施工後期間之傾斜率變化小。

- 12 (4) 另外，T 1 測點於施工前未建立該測點，施工後傾斜率為
13 $1/135$ ，若以同一標的物、同一視準方向之測點 C 之傾斜
14 增量反算，其施工前之傾斜率推算結果為 $1/221$ 。

15 ■ 新北市○○區○○街○○巷○○○○○號標的物

- 16 (1) 在施測之傾斜測點中，受新建工程影響之主要傾斜測點為
17 T 3 及 T4 測點，其所反應之標的物傾斜率變化方向為朝向
18 / 背向工程基地方向傾斜，而 F、T2 及 T 5 測點則為次要
19 影響之傾斜測點。（註：T2～T 5 測點係於主體結構施工
20 後由中華民國建築技術學會建立，施工前無該測點）。

- 21 (2) 由表 1 中 F 測點之傾斜率顯示（本案施測位置詳圖 2），
22 該測點施工前傾斜率 $1/176$ ，變化至施工後傾斜率 $1/162$
23，傾斜增量為 $1/2037$ ，增量傾向西側瓦瑤溝方向。而由主
24 體結構施工後之 T2 及 T5 測點之傾斜率觀測結果，其傾斜率
25 變化分別為 $1/228 \rightarrow 1/228$ 及 $1/191 \rightarrow 1/195$ ，顯示標的物
26 於施工後期間之傾斜率變化極微。

- 27 (3) 標的物受新建工程施工影響之主要測點為 T3 及 T4，該等測
28 點係於主體結構施工後由中華民國建築技術學會建立，施
29 工前無該測點。由 T3 及 T4 測點之傾斜率觀測結果，主體結
30 構施工後期間之傾斜率變化分別為 $1/145 \rightarrow 1/117$ 及
31 $1/143 \rightarrow 1/123$ ，傾斜增量分別為 $1/606$ 及 $1/879$ ，增量

01 傾向北側新建工程基地方向，顯示鑑定標的物受新建工程
02 施工影響致使朝向新建工程基地方向之傾斜率變大，且於
03 主體結構施工後亦有傾斜率持續增大之現象。

- 04 (4) 另外，T3及T4測點於施工前未建立該等測點，施工後傾斜
05 率分別為1/117及1/123。根據附件五受損戶30號1樓損
06 壞調查結果顯示，外牆與花台頂部脫裂47mm（詳照片編號
07 59），依脫裂位置高度及脫裂寬度，在假設施工前外牆與
08 花台兩者為密合情況之條件下，反算T3及T4測點之施工前
09 傾斜率分別為1/205及1/217。

10 (二) 水準測量複測成果

11 為瞭解鑑定標的物之隆起／沉陷狀況，本院於民國106年
12 7月16日進行標的物之水準測量複測工作，測量結果如附
13 件四所示。本案水準測量作業，係依據鑑定手冊第四章損
14 壞鑑定第4.5.2節測量及第五章測量作業說明之規定辦理
15 ，現場複測時測點位置儘可能與現況鑑定之測點一致，複
16 測之水準測點編號包括9、2、3及4等4測點。本案採
17 用現況鑑定水準控制點B M點（假設高程+10.0000M）進
18 行施測，水準測量結果詳附件四。表2為水準測量成果綜
19 整表，經比較施工前、後同一水準測點之高程變化量，除
20 水準點9高程變化量達-382.9mm顯示異常以外，其餘各水
21 準測點於施工後之高程變化量介於+2.1mm（隆起）～11.6
22 mm（下陷）之間（詳附件四及圖3所示）。

23 上述水準點9高程變化量異常部分，本院經再次於現場複
24 測結果，證明本院測量數據無誤，研判應為施工前現況鑑
25 定測量誤差或讀數有誤所致，惟該等謬誤狀況尚不致影響
26 本案賠償金額或基礎補強專業上之研判。

27 依據本案水準測點於施工後之高程變化量，顯示鑑定標的
28 物於新建工程施工後，約略在24/26號標的物位置呈現整
29 體下陷狀況，且距工程基地越近下陷量越大，致使朝新建
30 工程基地方向之傾斜增量產生；而就30號標的物而言，受
31 新建工程施工影響應較24/26號標的物輕微，但因30號標

01 的物與24/26號標的物為連棟建築物，受24/26號下陷影
02 響，在28號標的物位置附近形成下陷/隆起反曲支點，致
03 使30號標的物有略為隆起現象，此可由水準點4之高程變
04 化及附件五受損戶30號1樓損壞調查結果說明（詳該受損
05 戶照片編號1～2前陽台外牆磁磚錯開相對位置、照片編
06 號3地坪脫裂產生12mm高差之相對關係、照片編號60花台
07 與地面產生22mm垂直開裂之狀況）。」等語，有財團法人
08 臺灣營建研究院上開鑑定報告附卷足參（見該鑑定報告第
09 5至8頁）。財團法人臺灣營建研究院上開鑑定報告所採
10 取之觀測位置，除惟施工前現況鑑定所施測之觀測點外，
11 施工後施測之觀測點亦有傾斜率持續擴大之現象，並已詳
12 細說明施工後期間傾斜率之變化而作為採惟施測點之依據
13 ，另亦反推施工前之傾斜率，並推算施工前後傾斜率變化
14 。

- 15 (2) 又社團法人新北市不動產估價協會亦於估價報告中說明：
16 「依據財團法人臺灣營建研究院新北市104中建字第109
17 號鑑定報告書中，頁6至頁7之測量成果說明所敘，T1
18 測點於施工前未建立該測點，施工後傾斜率為1/135，若
19 以同一標的物、同一視準方向之測點C之傾斜增量反算，
20 其施工前之傾斜率推算結果為1/221。」、「依前述鑑定
21 報告書中頁7至頁8之測量成果說明所敘，T3及T4測點
22 於施工前未建立該等測點，施工後傾斜率分別為1/117及
23 1/123。根據附件五受損戶30號1樓損壞調查結果顯示，
24 外牆與花台頂部脫裂47mm（詳照片編號59），依脫裂位置
25 高度及脫裂寬度，在假設施工前外牆與花台兩者為密合情
26 況之條件下，反算T3及T4測點之施工前傾斜率分別為
27 1/205及1/217。」、「綜上所述，勘估標的門牌24、26
28 號該棟建物傾斜率最大觀測點為T1測點，門牌28、30號
29 該棟建物傾斜率最大之為T3測點，本案係以其所觀測傾
30 斜率變化情形評估勘估標的交易價格減損」、「為評估勘
31 估標的因傾斜狀況所造成之不動產價值減損，本案爰蒐集

臺灣臺北及新北地方法院傾斜屋裁判實例，並與內政部不動產交易實價查詢服務網進行比對後，以該傾斜屋同棟或毗鄰建物之三個交易實例作為本案比準戶，在不考量其傾斜狀況，採比較法與比準戶予以比較、分析、調整，求取比準戶之比較價格，並計算比較價格與成交價格間之差異值，計算於該傾斜率下之不動產價值減損百分率。最後得出三個不同傾斜率與不動產價值減損百分率之值，以其值推導傾斜率與不動產價值減損百分率之線性函數公式，求取勘估標的於現況及既有傾斜率下之不動產價值減損率，乘以勘估標的正常交易價格後，即得勘估標的於現況及既有傾斜率下之不動產價值減損額，再扣除修復費用後，得勘估標的交易價格減損額。」等語（見系爭估價報告第40至41頁），詳述其依據財團法人臺灣營建研究院上開鑑定報告書之鑑定結果，以傾斜率最大之測點評估價值減損，並非恣意推論。準此，被告抗辯社團法人新北市不動產估價協會上開估價報告採取之測點依據並不客觀，並應以被告所採取之測點自行鑑定之高源不動產估價師聯合事務所估價報告書之估價結果為據云云，實非可採。

（四）被告於本訴為抵銷抗辯有無理由：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又按，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條亦規定甚明。查本件被告新亞公司就興建系爭住宅工程，損害原告所有之系爭建物，業依「新北市建築物施工損害鄰房事件處理程序」，以原告為提存物受取權人，分別向本院提存所提存如附表甲提存金額欄所示之金額，有提存書附卷可參（見本院卷一第91至129頁），又上開提存金額已經原告向本院提存所領取完畢，亦為兩造所不爭執。而扣除系爭建物修補費用後，被告上承公司超額提存之金額如附表甲「A-B」欄位所示，原告既然額外受有此部分之金額清償，

01 即屬無法律上原因，致被告受有損害，而被告於本訴之為
02 抵銷之抗辯，應有理由。準此，其等請求之鑑定交易價格
03 減損自應扣除如附表甲「A-B」欄位所示之金額。

04 2.次按因連帶債務人中之一人為清償、代物清償、提存、抵
05 銷或混同而債務消滅者，他債務人亦同免其責任，民法第
06 274條定有明文。茲連帶債務人即被告上承公司已清償提
07 存而得抵銷如附表甲「A-B」欄位所示之金額之債務，其
08 餘被告亦同免其責任（被告李玉雲亦因連帶債務人被告冠
09 維公司同免責任，而得同免此部分之債務）。故原告得請
10 求之金額如附表甲「給付金額」欄所示之金額，為有理由
11 逾此範圍之請求，則無所據，應予駁回。

12 （五）末按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
14 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
15 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲
16 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
17 率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率
18 。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
19 據者，週年利率為百分之5。」，民法第229條第2項、
20 第233條第1項、第203條分別定有明文。本件給付屬侵
21 權行為之債，並無確定期限，亦無約定遲延利息之利率，
22 揆諸前揭法條規定，應以如附表乙所示之利息起算日起算
23 法定遲延利息，原告此部分利息之請求，亦屬有據。

24 六、綜上所述，原告依民法第28條、第184條第2項、第185條
25 、第794條及公司法第23條第2項規定，請求如主文第一至
26 三項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
27 由，應予駁回。

28 七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告
29 勝訴部分，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
30 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
31 駁回。

01 提起反訴，並聲明，如前開程序事項中變更後之聲明。

02 二、反訴被告則以：營建研究所對於渠等所有系爭建物修復費用
03 之估算，顯有過低，實際上渠等所有系爭建物之損害並未完
04 全填補，而無被告等人所謂提存金額溢付之情，故反訴原告
05 之主張無理由等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)反訴駁回。(二)
06 反訴費用由反訴原告負擔。(三)如受不利判決，反訴被告願供
07 擔保請准免為假執行。(見本院卷二第355頁)

08 三、不爭執事實：同本訴之不爭執事實。

09 四、本院之判斷：

10 經查，反訴被告所有之系爭建物是否因系爭新建工程之施作
11 而受有損害，已如前述，且反訴原告上承公司為系爭新建工
12 程之為承造人，負責工程之實際施作，對於施工如有妨礙鄰
13 房之安全者，即應作必要之措施，以防止損害於他人，惟仍
14 怠於防患致對系爭建物造成損害，自屬有過失，對反訴被告
15 因此造成之損害，亦應依民法第184條第2項規定負損害賠
16 償之責任，已如前述。則反訴原告主張反訴被告溢領其所提
17 存之賠償金額，並請求返還反訴被告返還如附表六「本訴抵
18 銷後，反訴原告請求之金額」所示之金額等語，則為反訴被
19 告所否認，並以前詞置辯，是本件反訴之爭點厥為：原告依
20 民法第179條，請求反訴被告返還如附表六「本訴抵銷後，
21 反訴原告請求之金額」所示之金額，有無理由？

22 (一)按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所
23 減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約
24 另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。前項情形，
25 債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀
26 ，民法第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文
27 。系爭建物之損害肇因於系爭工程，且專有部分及公用部
28 分均有損害，區分所有權人除就專用部分之損害得請求賠
29 償外，就共有之公共部分，亦為損害賠償權利之歸屬主體
30 。是以，無論工程性修補、非工程性補償、室內修繕費、
31 樓梯間修繕及地質改良費用，如係因系爭工程損壞而必須

修復者，或因修復工程而必須支出之額外費用，亦為回復原狀所需措施。且相關修復工作、維護保全、交通維持及相關雜項支出，依相關鑑定報告苟能合理及能夠列舉證明者，亦應屬回復原狀之必要費用。次按，損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，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況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院101年度台上字第88號、104年度台上字第523號判決意旨參照）。是反訴原告就系爭建物因系爭建案施工所造成之損壞，除應賠付修復費用外，倘系爭二房屋亦受有交易性價值減損之情形，亦應負賠償責任。

（二）而系爭建物之損壞原因及各項修復費用等節，業經系爭社區住戶與反訴原告達成協議，由系爭工程之承作人即反訴原告依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序，申請財團法人臺灣營建研究院鑑定，並依財團法人臺灣營建研究院鑑定報告書之鑑定結果，反訴被告依「松水園林房損壞鑑估金額及提存金額表」（見本院卷一第77頁）所載之工程性修補、非工程性補償，以及按所有權狀比例分配之公共樓梯、地基灌漿補強施工費用請求之金額，揆諸前揭說明，均屬必要之回復原狀費用，反訴被告為區分所有權人，無論專用部分及公用部分之損害，均屬侵權行為損害賠償之權利歸屬主體，不因損害範圍為專用部分或公用部分而有不同。因此，其等受領此部分之金額，實有法律上之原因，尚非不當得利。反訴原告自不得請求返還上述「松水園林房損壞鑑估金額及提存金額表」中工程性修補、非工程性補償、公共樓梯、地基灌漿補償施工費等賠償金額。又反訴被告所有之系爭建物因系爭工程施工受有損害，損害項目為交易市價減損，損害金額詳如附表甲「鑑定交

易價格減損金額」欄位所示，亦得向反訴原告請求賠償，業經本院認定如前。

(三)再查，反訴原告依「新北市建築物施工損害鄰房事件處理程序」，以原告為提存物受取權人，分別向本院提存所提存如附表甲提存金額欄所示之金額，有提存書附卷可參（見本院卷一第91至129頁），又上開提存金額已經原告向本院提存所領取完畢，亦為兩造所不爭執。而扣除「松水園林房損壞鑑估金額及提存金額表」（見本院卷一第77頁）所載之工程性修補、非工程性補償，以及按所有權狀比例分配之公共樓梯、地基灌漿補強施工費用請求之損害賠償金額後，反訴原告上承公司超額提存之金額如附表甲「A-B」欄位所示，反訴被告既然額外受有此部分之金額清償，即屬無法律上原因，致反訴原告上承公司受有損害，反訴被告自應返還，然反訴原告上承公司如附表甲「A-B」欄位所示超額提存之金額，業經其於本訴之為抵銷之抗辯而無所餘，詳如前述，則反訴原告主張其得請求反訴被告返還如附表六「本訴抵銷後，反訴原告請求之金額」所示之金額云云，並無理由。

五、綜上所述，反訴原告依民第179條規定，反訴被告應給付反訴原告如附表六「本訴抵銷後，反訴原告請求之金額」所示之金額，及自民事反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐予論述，附此敘明。

七、據上論結，本件反訴原告之訴為無理由，判決如主文。

中華民國 109 年 12 月 9 日
民事第三庭 法官 許珮育

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 12 月 15 日

書記官 陳冠云

附表一：新北市○○區○○街○○巷○○號

編號	所 有 權 人	建物總面積 (坪)	起訴時 請求金額	增加請求金額	鑑定交易 價格減損
1	王繹鳳 (2 樓)	33.22	33萬元	239,929 元	569,929 元
2	吳玉嬌 (3 樓)	33.22	33萬元	166,373 元	496,373 元
3	翁勳吉 (4 樓)	33.22	33萬元	249,755 元	579,755 元
4	陳黛玲 (5 樓)	33.22	33萬元	317,757 元	647,757 元

附表二：新北市○○區○○街○○巷○○號

編號	所 有 權 人	建物總面積 (坪)	起訴時 請求金額	增加請求金額	鑑定交易 價格減損
1	周傳芳 (2 樓)	29.99	30萬元	214,508 元	514,508 元
2	黃富麟 (3 樓)	29.99	30萬元	148,108 元	448,108 元
3	黃曼蕙 (4 樓)	29.99	30萬元	223,385 元	523,385 元
4	黃美麗 (5 樓)	29.99	30萬元	284,775 元	584,775 元

附表三：新北市○○區○○街○○巷○○號

編號	所 有 權 人	建物總面積 (坪)	起訴時 請求金額	增加請求金額	鑑定交易 價格減損
1	陳偉明 (1 樓)	32.59	33萬元	494,007 元	824,007 元

(續上頁)

2	甄 成 (2 樓)	33.22	33萬元	239,922 元	569,922 元
3	王民強 (3 樓)	33.22	33萬元	166,373 元	496,373 元
4	郭明旭 (4 樓)	33.22	33萬元	249,755 元	579,755 元
5	李欣佑 (5 樓)	33.22	33萬元	317,757 元	647,757 元

附表四：新北市○○區○○街○○巷○○號

編號	所 有 權 人	建物總面積 (坪)	起訴時 請求金額	增加請求金額	鑑定交易 價格減損
1	高錦秀 (1 樓)	33.36	33萬元	386,248 元	716,248 元
2	林淑美 (2 樓)	33.96	33萬元	252,618 元	582,618 元
3	曹正瑞 (3 樓)	33.96	33萬元	177,430 元	507,430 元
4	孫啟泰 (5 樓)	33.96	33萬元	332,194 元	662,194 元

附表五：被告上承公司主張抵銷金額

編號	原 告	原告溢領賠償金額 即被告主張抵銷金
1	王繹鳳	256,281 元
2	吳玉嬌	243,482 元
3	翁勳吉	228,746 元
4	陳黛玲	268,221 元

(續 上 頁)

5	周傳芳	206,339 元
6	黃富麟	224,793 元
7	黃曼蕙	232,664 元
8	黃美麗	254,696 元
9	甄成	265,593 元
10	王民強	240,810 元
11	郭明旭	247,888 元
12	李欣祐	256,908 元
13	林淑美	266,744 元
14	曹正瑞	257,963 元
15	孫啟泰	264,386 元
16	陳偉明	280,682 元
17	高錦秀	352,886 元

附表六：

編號	門牌號碼	樓層	所有權人	反訴被告於本訴至多可請求之金額：各戶減損金額－室內修繕費－樓梯間修繕－地質改良（C、F觀測點）	反訴被告溢領賠償金額	本訴抵銷後，反訴原告請求之金額
				O+Q+C+D		
1	24號	B1F、1F	黃知節		177,932	
2		2F	王繹鳳	-251,047	256,281	5,234
3		3F	吳玉嬌	-206,508	243,482	36,974
4		4F	翁勳吉	149,800	228,746	378,546
5		5F、RF	陳黛玲	200,469	268,221	468,690
6	26號	B1F、1F	林吉榮		215,096	
7		2F	周傳芳	-267,489	206,339	
8		3F	黃富麟	-182,985	224,793	41,808
9		4F	黃曼蕙	167,234	232,664	399,898
10		5F、RF	黃美麗	186,703	254,696	441,399
11	28號	B1F、1F	陳偉明	190,635	280,682	471,317
12		2F	甄成	-232,253	265,593	33,340
13		3F	王民強	-210,156	240,810	30,654
14		4F	郭明旭	175,571	247,888	423,459
15		5F、RF	李欣祐	177,538	256,908	434,446
16		B1F、1F	高錦秀	332,163	352,886	685,049

(續上頁)

17	30號	2F	林淑美	-242,560	266,744	24,184	
18		3F	曹正瑞	-192,819	257,963	65,144	
19		4F	梁淑玲		263,346		
20		5F、RF	孫啟泰	189,548	264,386	453,934	
總額							4,394,076

附表甲：

編號	原告	鑑定交易 價格減損	被告提存 金額 【A欄位】	系爭建物 修補費用 【B欄位】	A欄位 減 B欄位	金額 【給付金額 欄】	原告供擔 保之金額	被告反擔保 之金額
1	王繹鳳	569,929 元	568,843 元	312,562 元	256,281 元	313,648 元	105,000 元	313,648 元
2	吳玉嬌	496,373 元	534,791 元	291,309 元	243,482 元	252,891 元	85,000 元	252,891 元
3	翁勳吉	579,755 元	500,408 元	271,662 元	228,746 元	351,009 元	117,000 元	351,009 元
4	陳黛玲	647,757 元	604,664 元	336,443 元	268,221 元	379,536 元	127,000 元	379,536 元
5	周傳芳	514,508 元	448,123 元	241,784 元	206,339 元	308,169 元	103,000 元	308,169 元
6	黃富麟	448,108 元	491,183 元	266,390 元	224,793 元	223,315 元	75,000 元	223,315 元
7	黃曼蕙	523,385 元	509,548 元	276,884 元	232,664 元	290,721 元	97,000 元	290,721 元
8	黃美麗	584,775 元	564,087 元	309,391 元	254,696 元	330,079 元	110,000 元	330,079 元
9	甄 成	569,922 元	596,779 元	331,186 元	265,593 元	304,329 元	102,000 元	304,329 元
10	王民強	496,373 元	528,556 元	287,746 元	240,810 元	255,563 元	85,000 元	255,563 元
11	郭明旭	579,755 元	545,072 元	297,184 元	247,888 元	331,867 元	111,000 元	331,867 元
12	李欣祐	647,757 元	570,724 元	313,816 元	256,908 元	390,849 元	130,000 元	390,849 元
13	林淑美	582,618 元	600,232 元	333,488 元	266,744 元	315,874 元	105,000 元	315,874 元
14	曹正瑞	507,430 元	573,888 元	315,925 元	257,963 元	249,467 元	83,000 元	249,467 元
15	孫啟泰	662,194 元	593,157 元	328,771 元	264,386 元	397,808 元	133,000 元	397,808 元
16	陳偉明	824,007 元	642,047 元	361,365 元	280,682 元	543,325 元	181,000 元	543,325 元

(續上頁)

17	高錦秀	824,007 元	860,099 元	507,213 元	352,886 元	363,362 元	121,000 元	363,362 元
備註	依估價報告勘估標的之鑑定交易價格減損，分別計算勘估標的各樓層每坪交易價值減損若干元，再依原告等人所有各建物之面積，計算交易價值減損之金額。							

附表乙：

編號	原告	給付金額 【X欄位】	起訴時請求 金額 【Y欄位】	增加請求 金額	X欄位 減 Y欄位 【Z欄位】	利息
1	王繹鳳	313,648 元	330,000 元	239,929 元	×	自民國107 年 6 月8 日起， 均至清償日止 ，按年息百分 之五計算之利 息。
2	吳玉嬌	252,891 元	330,000 元	166,373 元	×	
3	黃富麟	223,315 元	300,000 元	148,108 元	×	
4	黃曼蕙	290,721 元	300,000 元	223,385 元	×	
5	甄 成	304,329 元	330,000 元	239,922 元	×	
6	王民強	255,563 元	330,000 元	166,373 元	×	
7	林淑美	315,874 元	340,000 元	252,618 元	×	
8	曹正瑞	249,467 元	340,000 元	177,430 元	×	
9	翁勳吉	351,009 元	330,000 元	249,755 元	21,009 元	其中Y欄位所 示之金額自民 國107 年6 月 8 日起，均至 清償日止，按 年息百分之五 計算之利息； 其中Z欄位所 示之金額自民 國109 年6 月 5 日起，均至 清償日止，按 年息百分之五 計算之利息。
10	陳黛玲	379,536 元	330,000 元	317,757 元	49,536 元	
11	周傳芳	308,169 元	300,000 元	214,508 元	8,169 元	
12	黃美麗	330,079 元	300,000 元	284,775 元	30,079 元	
13	郭明旭	331,867 元	330,000 元	249,755 元	1,867 元	
14	李欣祐	390,849 元	330,000 元	317,757 元	60,849 元	
15	孫啟泰	397,808 元	340,000 元	332,194 元	57,808 元	
16	陳偉明	543,325 元	330,000 元	494,007 元	213,325 元	

(續上頁)

17	高錦秀	363,362 元	330,000 元	386,248 元	33,362 元	
----	-----	-----------	-----------	-----------	----------	--