

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第567號

原告 梅桂英
訴訟代理人 李大偉律師
原告 蔡旻翰
林達聰
上三人共同
訴訟代理人 董郁琦律師
複代理人 李思慧律師
被告 世錫建設股份有限公司
兼法定代理
人 柳皓瀚
被告 展昇營造開發有限公司
兼法定代理
人 許秀華
被告 卓玲
共同
訴訟代理人 陳新佳律師
複代理人 彭鏡容

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年10月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司、卓玲應連帶給付原告蔡旻翰新臺幣壹佰貳拾柒萬參仟捌佰柒拾捌元，及其中新臺幣壹佰萬元，被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司自民國一〇八年三月二十七日起，被告卓玲自民國一〇八年四月八日起，其中新臺幣貳拾柒萬參仟捌佰柒拾捌元各被告自民國一一〇年七月二十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司、卓玲應連帶給付原告林達聰新臺幣柒拾玖萬柒仟肆佰陸拾元，及被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司自民國

- 一〇八年三月二十七日起，被告卓玲自民國一〇八年四月八日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司、卓玲應連帶給付原告梅桂英新臺幣壹佰肆拾肆萬貳仟玖佰壹拾玖元，及其中新臺幣壹佰萬元，被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司自民國一〇八年三月二十七日起，被告卓玲自民國一〇八年四月八日起，其中新臺幣肆拾肆萬貳仟玖佰壹拾玖元各被告自民國一一〇年七月二十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由原告林達聰負擔百分之三十八，餘由被告世錫建設股份有限公司、展昇營造開發有限公司、卓玲連帶負擔。
- 六、本判決第一至三項於原告蔡旻翰、林達聰、梅桂英分別以新臺幣肆拾貳萬元、貳拾陸萬元、肆拾捌萬元供擔保後，得假執行，但被告若分別以新臺幣壹佰貳拾柒萬參仟捌佰柒拾捌元、柒拾玖萬柒仟肆佰陸拾元、壹佰肆拾肆萬貳仟玖佰壹拾玖元為原告蔡旻翰、林達聰、梅桂英預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：原告蔡旻翰、林達聰、梅桂英分別為門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號、200號、202號房屋（下分別稱198號、200號、202號房屋，合稱系爭房屋）之所有權人。在系爭房屋旁，坐落桃園市○○區○○段○○○號土地上之集合住宅新建工程（下稱系爭建案），係以被告世錫建設股份有限公司（下稱世錫公司）為起造人，並由被告展昇營造開發有限公司（下稱展昇公司）為系爭建案之承攬人，被告卓玲即卓玲建築師事務所為系爭建案之設計及監造人。然系爭建案於民國106年6月進行建築基地內擋土牆排樁整地工程期間，造成系爭房屋發生地基掏空、房屋嚴重傾斜、位移、樑柱斷裂、牆面龜裂、門柱歪斜及門框產生間隙、滲水

等損害，嚴重影響結構安全，原告蔡旻翰因此需支出修復費用新臺幣（下同）76萬5236元（包括扶正費用73萬9122元、梁柱龜裂修復費2萬2007元及公共設施修復費4107元），並受有房屋市場交易價值貶損50萬8642元之損失；原告梅桂英需支出修復費用81萬6565元（包括扶正費用75萬9292元、梁柱龜裂修復費5萬3045元、公共設施修復費4228元），並受有房屋交易價值貶損62萬6354元之損失；原告林達需支出修復費用251萬4305元（包括扶正費用247萬4819元、梁柱龜裂修復費1萬2036元、公共設施修復費2萬7450元）。系爭建案之起造人即定作人被告世錫公司為系爭建案施工期間之所有權人，其選任、交付承造人施工時，理應注意受託人之能力，並應注意工程之進行安全，以免加害於鄰近建築物，而承造人即承攬人之被告展昇公司、設計及監造人之被告卓玲已違反建築法第68條第1項、第69條、建築技術規則建築構造編第60條、第62條、第73條、第78條、第123條、第124條及第127條之1、民法第794條等保護相鄰關係中鄰地地基及工作物安全之保護他人之法律，致原告3人受有前揭損害，應依民法第184條第2項、第185條，對於原告3人前揭損害負連帶賠償責任。又被告柳皓瀚為被告世錫公司之負責人，被告許秀華為被告展昇公司之負責人，均應依公司法第23條第2項就原告所受損害分別與被告世錫公司、被告展昇公司負連帶賠償責任。爰依民法第184條第2項、第185條第1項、公司法第23條第2項，請求被告賠償損害等語，並聲明：（一）被告世錫公司、展昇公司、卓玲應連帶給付原告蔡旻翰、林達聰、梅桂英各127萬3878元、251萬4305元、144萬2919元，及其中給付原告蔡旻翰100萬元、給付原告林達聰251萬4305元及給付原告梅桂英100萬元部分，自起訴狀繕本送達翌日起；另給付原告蔡旻翰27萬3878元及給付原告梅桂英44萬2919元部分，自民事補充理由二狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被告柳皓瀚、世錫公司應連帶給付原告蔡旻翰、林達聰、梅

01 桂英各127萬3878元、251萬4305元、144萬2919元，及其
02 中給付原告蔡旻翰100萬元、給付原告林達聰251萬4305元
03 及給付原告梅桂英100萬元部分，自起訴狀繕本送達翌日起
04 ；另給付原告蔡旻翰27萬3878元及給付原告梅桂英44萬2919
05 元部分，自民事補充理由二狀送達翌日起，均至清償日止，
06 按年息5%計算之利息。（三）被告許秀華、展昇公司應連帶
07 給付原告蔡旻翰、林達聰、梅桂英各127萬3878元、251萬
08 4305元、144萬2919元，及其中給付原告蔡旻翰100萬元、
09 給付原告林達聰251萬4305元及給付原告梅桂英100萬元部
10 分，自起訴狀繕本送達翌日起；另給付原告蔡旻翰27萬3878
11 元及給付原告梅桂英44萬2919元部分，自民事補充理由二狀
12 送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）
13 前三項給付如其中任一被告履行給付義務，其餘被告於該履
14 行給付範圍內免除給付義務。（五）願供擔保，請准宣告假
15 執行。

16 二、被告則均以：本院囑託台北市土木技師公會所為鑑定報告（
17 下稱系爭鑑定報告），未考量土壤地質結構等不可抗力因素
18 ，逕自將系爭房屋傾斜之原因歸咎於系爭建案，認定容有偏
19 頗，且就系爭房屋傾斜部分認應採扶正工法，與鑑定單位所
20 頒布之鑑定手冊見解背道而馳，欠缺具體依據，亦未說明或
21 分析系爭房屋於扶正過程中所可能發生之不利影響及損害，
22 逕採納原告扶正之建議，作為計算費用之依據，有欠周延。
23 又系爭建物之傾斜率最大僅1/276，尚未超過1/200，應無
24 修復之必要，系爭鑑定報告亦認無結構安全之虞，難認原告
25 有何具體損害等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執之事實：

27 （一）原告蔡旻翰、林達聰、梅桂英分別為門牌號碼桃園市○○
28 區○○路○○○號、200號、202號房屋之所有權人，並共
29 有桃園市○○區○○段○○○○○號土地即系爭房屋公共設
30 施部分（應有部分各1萬分之1231、1萬分之1288、1萬
31 分之1267，見本院卷三第234-240、262-284頁；卷五第

90、91頁）。

（二）坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地上之集合住宅新建工程，係以被告世錫公司為起造人、定作人，由被告展昇公司為承造人、承攬人，被告卓玲為設計及監造人（見本院卷一第25頁）。

（三）系爭建案施工前，被告世錫公司曾委託訴外人社團法人桃園市土木技師公會針對系爭房屋進行施工前鄰房現況鑑定，系爭房屋於系爭建案施工前，106年4月7日觀測時，A、B、C觀測線之傾斜比率分別為 $1/\infty$ （無傾斜）、 $1/9547$ （傾向左）、 $1/7017$ （傾向右），系爭房屋並無明顯之傾斜，房屋內部牆面、地板亦無明顯之沉陷、龜裂、裂紋、不同構材介面間隙裂縫、表面裝修材鼓脹剝落、門窗變形等損壞，有該公會案號106-A0058鑑定報告書在卷可佐（見本院卷四第123-126、129-194頁）。

四、本件兩造之爭點為：（一）系爭房屋是否因系爭建案施工而受有損害？（二）原告就系爭房屋所受損害，請求被告賠償，有無理由？（三）如原告得請求損害賠償，其得請求之金額若干？

（一）系爭房屋是否因系爭建案之施工而受損害？

1、台北市土木技師公會依本院囑託鑑定下列事項：（一）原告鑑定問題：1.系爭房屋各自有無傾斜情形？如有，傾斜程度為何？傾斜原因為何？與系爭工程施工間有無因果關係？2.系爭房屋之樑柱龜裂成因分別為何？與系爭工程施工間有無因果關係？3.公共設施處即系爭198、200號房屋門前有無龜裂、地勢沉陷之情形？與系爭工程施工間有無因果關係？（二）被告鑑定問題：1.系爭房屋如有傾斜情形有無其他可能造成傾斜之因素存在？該等房屋之傾斜有無可能因建物本身施工品質不佳所造成？該等房屋本身施工品質不佳是否為造成該房屋傾斜之主要原因或重要因素？2.系爭房屋樑柱龜裂情形，各該成因就龜裂情形之影響程度為何？

- 2、台北市土木技師公會於109年5月28日檢送系爭鑑定報告（見本院卷四），就兩造請求上開鑑定事項之鑑定內容分析及結論要旨如下：
- (1) 有關原告請求鑑定系爭房屋傾斜、龜裂及公設龜裂、地勢沉陷與系爭工程施工間是否有因果關係部分：
- 鑑定標的物（即系爭房屋）各測線有程度不等之傾斜情形，由垂直測量複測結果顯示，A、B、C共3測線施工前、後之傾斜率增量分別介於 $1/53250 \sim 1/284$ ，依傾向及該建物損壞模式研判，應與桃園市○○區○○段○○○號（即系爭建案）施工間有因果關係。又新建工程施工單位開挖地下室1層，施工過程中採用鋼軌樁擋土襯板配合中間樁及H型鋼支撐擋土壁體，疑因打設或拔除鋼樁過程產生之振動能量可能造成土壤之振動，或地下室基礎開挖階段可能造成鄰房週邊土壤擾動變位，並進而導致鑑定標的物之傾斜、沉陷、龜裂、裂紋、不同構材介面間隙裂縫、表面裝修材鼓脹剝落、門窗變形等損壞發生，或誘發建築物潛在或既存細微裂紋之寬度加大或長度加長，依垂直測量傾向及該建物損壞模式研判，應與桃園市○○區○○段○○○號施工間有因果關係。公共設施處（198、200號門前）有裂紋情形，鑑定標的物各測點有程度不等之沉陷情形，由水準測量複測結果顯示，鑑定標的物5個測點之沉陷量分別介於 $0.2 \sim 3.7\text{cm}$ ，依垂直測量傾向、水準測量各測點分布位置之沉陷趨勢及該建物損壞模式研判，公共設施處牆面及地坪裂縫應為鑑定標的物朝向新建工程側傾斜拉裂所致，應與桃園市○○區○○段○○○號施工有因果關係等語（見本院卷四第14-17頁）。
- (2) 有關被告請求鑑定系爭房屋傾斜情形有無其他造成傾斜之因素存在，及系爭房屋建物本身施工品質不佳是否為造成該房屋傾斜之主要原因或重要因素，系爭房屋樑柱龜裂情形各該成因之影響程度為何部分：
- 造成房屋傾斜之因素有建物本身施工品質不佳所產生之施

工誤差傾斜，或外力所造成之傾斜，本案鑑定標的物之傾斜情形應非建物本身施工品質不佳所造成，亦非造成該房屋傾斜之主要原因或重要因素，新建工程施工因素就鑑定標的物龜裂損害情形的影響程度較大，其它因素就鑑定標的物龜裂損害情形的影響程度較小等語（見本院卷四第17頁）。

3、據上可知，系爭鑑定報告已就其獲得鑑定結論，即系爭房屋有傾斜率增加、新發生牆面、頂版、地板及柱或擴大裂損之損害，及公共設施處牆面及地坪裂紋之情形，均與系爭建案施工間有因果關係之理由為詳盡說明，且鑑定結果係鑑定人本於專業智識能力及專業人員探測結果而為認定，符合一般經驗法則，足堪為採。

4、雖被告質疑系爭鑑定報告傾斜原因之認定未考量土壤地質結構等不可抗力因素云云，惟系爭鑑定報告已就本院囑託鑑定事項「系爭房屋傾斜情形有無其他可能造成傾斜之因素存在」之爭議部分，分析研判：「一般而言，造成房屋傾斜之因素分為兩類，第一類為建物本身施工品質不佳造成施工誤差所產生之既有傾斜，此種因素造成之房屋傾斜於建物與建完成時既已存在明顯之傾斜量，另一類為外力所造成之房屋傾斜如地震、土壤擾動、撞擊等，依據施工前鑑定報告書原施工現鑑定垂直測量結果，A、B、C三測線之上視點與下視點水平偏移量僅-0.1~0.1cm，傾斜率介於無傾斜至1/7017，顯見新建工程施工前系爭房屋之傾斜量極小，應可排除建物本身施工品質不佳因素而造成房屋傾斜，另依據中央氣象局地震資訊及地震震度分級表內地震震度對房屋可能造成之損害，自106年4月7日施工前現況鑑定測量完成日以來桃園市觀音區並無五級以上地震，而除鄰近新建工程外，亦無其它明顯之外力為可能造成鑑定標的物傾斜之主要原因或重要因素」等語（見本院卷四第10-11頁），足認系爭鑑定報告研判系爭房屋新發生或擴大裂損損害及傾斜程度之主要原因為系爭建案之

01 施工，業已考慮系爭房屋本身施工品質及其四周環境各種
02 可能之外力因素，並據說明綦詳排除造成系爭房屋傾斜率
03 增量之其他因素，被告辯稱鑑定報告未考量地質因素云云
04 ，應屬無據。

05 5、綜上，系爭建案之施工引致系爭房屋傾斜率增加、新發生
06 或擴大裂損及公共設施龜裂、沉陷等損害，系爭建案之施
07 工與系爭房屋之損害間有因果關係，應堪認定。

08 (二) 原告就系爭建案施工期間造成系爭房屋受損，得否請求被
09 告負連帶賠償責任？

10 1、關於被告展昇公司、卓玲部分：

11 (1) 按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任
12 。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第
13 2項定有明文。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的
14 之法律，致生損害於他人，即推定為有過失；若損害與違
15 反保護他人法律之行為間有相當因果關係，即應負損害賠
16 償責任。加害人如主張其無過失，應由加害人舉證證明，
17 以減輕被害人之舉證責任，此為舉證責任倒置（轉換）原
18 則，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利益。又
19 按民法第184條第2項之所謂法律，係指一切以保護他人
20 為目的之法律規範而言。另按建築物在施工中，鄰接其他
21 建築物施行挖土工程時，對該鄰接建築物應視需要作防護
22 其傾斜或倒壞之措施；基礎設計及施工應防護鄰近建築物
23 之安全。設計及施工前均應先調查鄰近建築物之現況、基
24 礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為防護設施設
25 計之依據。前項防護設施，應依本章第六節及建築設計施
26 工編第八章第三節擋土設備安全措施規定設計施工；基礎
27 開挖深度在地下水位以下時，應檢討地下水位控制方法，
28 避免引起周圍設施及鄰房之損害；擋土設施應依基礎構造
29 設計規範設計，使具有足夠之強度、勁度及貫入深度以保
30 護開挖面及周圍地層之穩定；基礎開挖得視需要利用適當
31 之監測系統，量測開挖前後擋土設施、支撐設施、地層及

鄰近構造物等之變化，並應適時研判，採取適當對策，以維護開挖工程及鄰近構造物之安全，建築法第69條前段、建築技術規則建築構造編第62條、第123條、第124條、第127條之1亦有明文。又建築法第69條前段所定防免義務，無論承造人、監造人或起造人皆為義務主體，此觀之同法第89條規定甚明。另建築師受委託辦理建築物之設計，應負該工程設計之責任；其受委託監造者，應負監督該工程施工之責任，亦為建築師法第19條本文所明定。前開建築法規要求建築物施行挖土工程、基礎設計及施工時，應於設計施工前調查鄰近建築物現況，視需要作防護其傾斜或倒壞之措施，於施工中要隨時檢查擋土設備並改善，及觀察周圍地盤變化及時予以補強，利用監測系統適時研判採取適當對策，維護鄰近構造物之安全，均屬防止危害鄰近建物所有權或禁止侵害他人權益為目的之保護他人之法律，如有違反，應推定有過失，應依民法第184條第2項規定負賠償之責。

- (2) 被告展昇公司為系爭建案之承造人，自應依上開建築規範於進行基礎施工之際，注意採取完整縝密之防護安全措施，對鄰地建築物應負有防免造成損害之義務，惟系爭建案之施工即係引致系爭房屋傾斜率增量、裂損及公共設施龜裂、沉陷之主要因素，業如前述，自堪認被告展昇公司並未遵守於施工前應調查作防護措施，施工中有持續注意鄰近構造物安全並採取適當對策之義務，已違反前揭建築法規等保護他人法律之規定至明。被告卓玲為系爭建案之設計人兼監造人，則其於設計工程時，自應依建築技術規則建築構造編第62條1項之規定，為相關防護設施設計，以維護鄰近建築物之安全；且於受託執行監造業務時，亦應就建築法第69條前段關於保護鄰房免受施工損害之規定，與承攬人、起造人共負防免之責，惟系爭建案之施工引致系爭房屋傾斜率增量、裂損及公共設施龜裂、沉陷，可見被告卓玲於設計時，未依建築技術規則建築構造編第62條

01 1 項規定，就防止鄰損為有效之防護設施設計，於監造時
02 亦，亦有違建築法第69條前段之規定，以致系爭房屋受損。
03 而被告展昇公司、卓玲亦未能舉證證明其施工或設計、監
04 督均已遵守上揭建築法規並無過失，自應依民法第184條
05 第2項規定負侵權行為損害賠償責任。

06 2、關於被告世錫公司部分：

07 (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
08 基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其
09 損害。第774條至前條規定，於地上權人、農育權人、不
10 動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他
11 工作物利用人準用之。民法第794條、第800條之1分別
12 定有明文。該規定係以保護相鄰關係中鄰地地基及工作物
13 之安全維持社會之公共利益，避免他人遭受損害為目的之
14 法律。又土地所有人將開掘土地或建築工程，發包由承攬
15 人施作，如有違反民法第794條規定之情事，應推定其於
16 定作或指示有過失，若未能舉證證明其無過失，仍應負損
17 害賠償責任，不因由他人承攬而免其義務，亦不因其定作
18 人身分，改由受損者依民法第189條但書規定，舉證其定
19 作或指示有過失（最高法院73年度台上字第4211號、109
20 年度台上字第1049號判決意旨參照）。又按承攬人因執行
21 承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人不負損害賠償
22 責任。但定作人於定作或指示有過失者，不在此限。民法
23 第189條亦有明文。而所謂定作人之定作有過失，當指定
24 作之事項依通常社會觀念，具有侵害他人權利之危險性，
25 因承攬人之執行，果然引起損害之情形。又指示之過失，
26 則應指定作並無過失，但指示工作之執行有過失之情形而
27 言。且按民法第185條第2項所規定造意人，乃教唆為侵
28 權行為之造意，其與刑法不同者，不以故意為必要，亦得
29 有過失之教唆，倘若欠缺注意而過失之造意教唆第三人，
30 該第三人亦因欠缺注意過失不法侵害他人之權利，則造意
31 人之過失附合於行為人之過失，侵害他人之權利，造意人

01 視為共同行為人，即應與實施侵權行為之人，負連帶損害
02 賠償責任（最高法院98年度台上字第1790號判決參照）。
03 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
04 土地或建築有關之承攬事項時，已盡防免鄰地之地基動搖
05 或發生危險之定作指示注意義務，後承攬人果疏未能遵守
06 適當之工法而為施作，因而使鄰地之建築物或其他工作物
07 受其損害者，自應由土地所有人、承攬人連帶負損害賠償
08 責任。

09 (2) 被告世錫公司為系爭建案之定作人，即為系爭建案土地之
10 利用人，復為起造人，依民法第794條之規定，於建築時
11 自不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使鄰地之建
12 築物或其他工作物受其損害，不因是否由他人承攬而免其
13 義務，且其同屬建築法第69條之防免義務主體。又系爭建
14 案為興建高樓層建物，而興建此類高層建築工程，其挖土
15 施工足以動搖損壞鄰地房屋，為一般人皆知之事，故被告
16 世錫公司委託建築師設計及交付承攬人施工時，均應注意
17 建築師及承攬人之能力，並應注意工程之進行安全，以免
18 加害於鄰地，而系爭建案施工致系爭房屋發生傾斜、龜裂
19 增大等損害，可見被告世錫公司疏未隨時注意鄰房地基之
20 穩定，且未能視需要而作充足之防護其傾斜或倒壞之措施
21 ，自有定作或指示之過失，而被告世錫公司迄未就其定作
22 或指示並無過失之有利事實，予以舉證證明。從而，被告
23 世錫公司除違反民法第794條、建築法第69條之保護他人
24 之法律，應依民法第184條第2項負侵權行為損害賠償責
25 任外，亦應依民法第189條但書、第185條第2項與被告
26 展昇公司負連帶賠償責任。

27 3、關於原告請求被告世錫公司、展昇公司及卓玲對其負連帶
28 賠償責部分：

29 按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任
30 。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為
31 共同行為人。民法第185條明文規定，而「數人因共同過

01 失不法侵害他人之權利者，依法應負連帶賠償責任，苟各
02 行為人之過失均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關
03 連共同，亦足成立共同侵權行為（最高法院66年台上字第
04 2115號上字第1737號判例要旨參照）。承前所述，原告依
05 民法第184條第2項規定，請求被告世錫建設公司、展昇
06 公司、卓玲負損害賠償責任，均屬有據，而被告世錫公司
07 、展昇公司及卓玲3人因有共同過失之行為致生損害於原
08 告，且其3人之過失均為原告前開損害發生之共同原因，
09 應認有行為關連共同；從而原告依民法第185條第1項前
10 段規定請求被告世錫公司、展昇公司、卓玲連帶負損害賠
11 償責任，應屬有據。

12 4、關於原告請求被告柳皓瀚與被告世錫公司、被告許秀華與
13 被告展昇公司對其負連帶賠償責任部分：

14 按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人
15 受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第
16 23條第2項定有明文。原告雖主張被告柳皓瀚為被告世錫
17 公司之負責人、被告許秀華為被告展昇公司之負責人，應
18 就原告所受損害，分別與被告世錫公司、展昇公司負連帶
19 賠償責任云云。惟原告並未舉證證明被告柳皓瀚、許秀華
20 個人有參與系爭建案之施工或重大決策，並其等有何違反
21 法令之行為，尚難僅以被告世錫公司、展昇公司有過失造
22 成原告受損害為由，遽認被告柳皓瀚、許秀華有違反法令
23 之行為。從而，原告依公司法第23條第2項規定，請求被
24 告柳皓瀚與世錫公司；被告許秀華與展昇公司連帶負損害
25 賠償責任，應屬無據。

26 5、據上，原告依民法第184條第2項及第185條第1項前段
27 規定，請求被告世錫公司、展昇公司、卓玲負連帶損害賠
28 償責任，應屬有據。另原告既得依上開規定，請求被告世
29 錫公司、展昇公司、卓玲損害賠償，原告其他法律上之主
30 張即毋庸審酌，附此敘明。

31 （三）關於原告得請求損害賠償之金額部分：

01 1、按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物因毀損所減
02 少之價額，民法第196條定有明文。又負損害賠償責任者
03 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
04 生前之原狀；前項情形，債權人得請求支付回復原狀所必
05 要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項
06 分別定有明文。是以物被毀損時，被害人依民法第196條
07 請求物因毀損所減少之價額，自非不得以修復費用為其估
08 定之標準（最高法院77年台上字第1036號判決意旨參照）
09 。再損害賠償之目的，在於填補被害人所生之損害。於物
10 被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補
11 技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀
12 損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值
13 之損失而回復物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第
14 381號、104年度台上字第2391號判決意旨參照）。

15 2、修復費用部分：

16 (1) 台北市土木技師公會依本院囑託就系爭房屋扶正傾斜及龜
17 裂修復所需之一切必要費用及工項工法分別為何，鑑估系
18 爭198號、200號、202號房屋扶正費用分別為79萬9122
19 元、77萬1018元、75萬9292元，系爭房屋及公共設施修補
20 裂損所需費用分別為2萬2007元、2萬2144元、5萬3045
21 元、3萬3370元（見本院卷四第14、15頁），系爭鑑定報
22 告得出此結論乃針對系爭房屋目前損壞瑕疵情形並與桃園
23 市土木技師公會施工前勘驗瑕疵情形比對結果，並以恢復
24 原有建築功能或舊觀為原則，其中系爭房屋傾斜扶正部分
25 ，認宜採用JOG工法較為適當，透過灌漿（注入）頂進方
26 式，無需使用傳統液壓千斤頂工法中所需的複雜工作步驟
27 ，建物周圍不需進行大規模挖掘作業，惟傾斜扶正工法及
28 費用為整幢建築物整體施作，採用同幢4戶建物所有權狀
29 或建物謄本所登載之各層次面積總和，按各戶樓地板面積
30 比例分攤各戶所需費用，並預估傾斜扶正費用合計279萬
31 7725元（施工品名、規格及適量詳如本院卷四第113頁）

，另加入預估施作傾斜扶正工程2月期間各戶因1樓部分出入不便之租金補貼及搬遷費用。至於龜裂修復部分，則就會勘時所見損壞或瑕疵，參酌台北市土木技師公會鑑定手冊、相關學理、經驗等，並協調雙方當事人利益，工程單價以台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規定之估價標準，並參酌當地工料行情予以估算修繕項目、單位、數量、單價及合價等項（見本院卷四第108-111頁），鑑定單位既係本於專業，復參照鑑定單位鄰損鑑定手冊、鑑定單價分析報告書、當地工料行情等客觀標準，認定上述系爭房屋修復所需費用，即屬可信。從而，原告據此請求修繕費用，應屬有理。

- (2) 被告雖抗辯系爭房屋之傾斜率最大僅為 $1/276$ ，尚未超過 $1/200$ ，應無修復之必要，系爭鑑定報告亦認無結構安全之虞，難認原告有何具體損害云云。系爭鑑定報告雖以系爭房屋之主要梁、柱尚未發現特殊異常或破壞現象，其沉陷量對系爭房屋之建築主體結構亦尚不至於構成破壞，且傾斜率仍小於 $1/200$ ，而系爭建案已完工，對系爭房屋之影響已趨於穩定狀態等情，研判現階段系爭房屋於正常使用之下，應無結構安全之虞（見本院卷四第12-13頁）。惟系爭鑑定報告亦認建物傾斜、柱龜裂情形多少會對人員出入及一般生活居住使用上之便利性有不同程度的影響，損害情形會造成居住者之不便及不舒適感，參酌台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊關於損壞修復費用鑑估標準將裂縫除能提出證明非工程施工所影響者外，一律列入修復，及施工損鄰在民法上屬於侵權行為，結構體損壞皆應回復原狀，建物傾斜若無法或不易以工程技術回復原有垂直度時，則應考量建物傾斜補償費用，以補償住戶使用之不便，系爭房屋傾斜、裂縫等損害情形雖無安全顧慮存在，若非因無法或不易以工程技術回復原狀，則仍有修復之必要等語（見本院卷四第13頁）。是被告以系爭房屋目前結構安全無虞抗辯原告並無損害云云，不足為採。

- (3) 原告林達聰雖以桃園市土木技師公會於107年10月9日所為之估價傾斜扶正費247萬4819元、5樓恢復原狀費1萬2036元、公設修補費2萬7450元為請求云云，然系爭房屋及桃園市○○區○○路○○○號房屋等4戶為同幢之建築物，樑柱牆面等結構係整幢相連結，傾斜扶正工程若非整幢施工恐有影響整幢建築物的結構強度及使用安全之虞，系爭鑑定報告亦認系爭房屋傾斜扶正工法及費用為整幢建築物整體施作並估算，而桃園土木技師公會上開107年10月9日鑑定報告所觀測傾斜率之3點觀測線分別係在同幢建築物196號房及202號房（見本院卷一第403、417-421頁），係就系爭房屋等4戶整幢建築物整體研判其傾斜狀況，且其估算傾斜扶正總工程費並未明確針對原告林達聰所有系爭200號房屋單獨列出，原告林達聰據此請求修復費用，無足採信。
- (4) 原告雖聲請就198號、200、202號各自扶正傾斜所需費用分別為何予以補充鑑定云云，惟如上所述，系爭房屋及196號房屋4戶為同幢之建築物，樑柱牆面等結構係整幢相連結，整幢施工始不致影響結構安全，是系爭鑑定報告採取系爭房屋傾斜扶正工法及費用為整幢建築物整體施作並估算，符合系爭房屋建築形式之實際需求，從而，原告聲請補充鑑定，核無必要。
- (5) 另按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，系爭鑑定報告鑑估系爭房屋公共設施損害修復費用為3萬3370元（見本院卷四第111頁），依上開規定，應由原告及其他共有人按其應有部分比例分擔之，即原告蔡旻翰為4107元（ $33370 \times 1231 / 10000$ ）、原告林達聰為4298元（ $33370 \times 1288 / 10000$ ）、原告梅桂英為4228元（ $33370 \times 1267 / 10000$ ），從而，原告因系爭房屋受損所需支出修復所需費用，分別為原告

01 蔡旻翰為76萬5236元（扶正費用73萬9122元＋裂修費用2
02 萬2007＋公設修復費用4107元）、原告林達聰79萬7460元
03 （扶正費用77萬1018元＋裂修費用2萬2144元＋公設修復
04 費用4298元）、原告梅桂英為81萬6565元（扶正費用75萬
05 9292元＋裂修費用5萬3045元＋公設修復費用4228元）。

06 3、交易價值貶損部分：

07 (1) 查系爭房屋因系爭建案開挖地下室之施工行為，受有牆面
08 、樑柱、頂版等處龜裂，且傾斜率增量達1/276之損害等
09 情，業經認定如前，而物經損毀後，縱得修繕回復至受損
10 前之物理狀態，且無安全上之危險，仍可能因市場心理之
11 影響，而減損其交易價值，此於市場上特重安全性之標的
12 物，如房屋、汽車等，尤為明顯，是原告主張系爭房屋雖
13 得修復，然因曾有受損紀錄且傾斜情形無法改善，故交易
14 價值仍有折損，衡情自屬可採。

15 (2) 又交易價值貶損之原因包含市場之心理因素及評價觀感，
16 應依個案實際狀況評估認定，有關係爭房屋因前揭損壞而
17 減少之交易價值，業經和揚不動產估價師事務所估價師針
18 對系爭房屋進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、
19 不動產市場現況及系爭房屋依最有效使用情況為分析，並
20 採用比較法、收益法之直接資本化法等二種估價方法進行
21 評估，因鄰地新建工程所致交易性貶損比例與金額則以傾
22 斜案例比較法、法院判例分析等二種方法，各方法評估結
23 果及最終價額為系爭198號房屋貶損比例為3.55%、貶損
24 金額為50萬8642元，系爭202號房屋貶損比例為3.22%、
25 貶損金額為62萬6354元等情，此有和揚不動產估價師事務
26 所110年6月28日估價報告書可佐（見本院卷五第5、6
27 頁），該估價報告業已就系爭房屋產權等各種因素、情況
28 為分析，且採用二種估價方法，並以傾斜案例比較法、法
29 院判決分析法取得價值減損比率，核未違反不動產估價技
30 術規則，應可採據，從而，堪認系爭建案之施工致原告蔡
31 旻翰之房屋受有5萬8642元之交易價值損失，原告梅桂英

之房屋受有 62 萬 6354 元之交易價值損失。

4、據上，原告得請求損害賠償之金額，分別為蔡旻翰得請求修繕費用 76 萬 5236 元（傾斜扶正費 73 萬 9122 元、裂損修補費 2 萬 2007 元、公設修補費 4107 元）、交易價值減損 50 萬 8642 元，合計 127 萬 3878 元；原告林達聰得請求修繕費用 79 萬 7460 元（傾斜扶正費 77 萬 1018 元、裂損修補費 2 萬 2144 元、公設修補費 4298 元），原告梅桂英得請求修繕費用 81 萬 6565 元（傾斜扶正費 75 萬 9292 元、裂損修補費 5 萬 3045 元、公設修補費 4228 元）及交易價值減損 62 萬 6354 元，合計 144 萬 2919 元。

五、綜上所述，原告依民法第 184 條第 2 項、第 185 條第 1 項前段規定，請求被告世錫公司、展昇公司、卓玲連帶賠償原告蔡旻翰 127 萬 3878 元、林達聰 79 萬 7460 元、梅桂英 144 萬 2919 元，及其中給付原告蔡旻翰 100 萬元、給付原告林達聰 79 萬 7522 元及給付原告梅桂英 100 萬元部分，自起訴狀繕本送達翌日即被告世錫公司、展昇公司自 108 年 3 月 27 日（見本院卷一第 133、135 頁）起，被告卓玲自 108 年 4 月 8 日（見本院一第 141 頁）起；另給付原告蔡旻翰 27 萬 3878 元、給付原告梅桂英 44 萬 2919 元部分，自民事補充理由二狀送達翌日即 110 年 7 月 20 日（見本院卷三第 343 頁）起，均至清償日止，按年息 5% 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、假執行之宣告：兩造均陳明願預供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額就原告勝訴部分俱准許之；至於原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 79 條。

中 華 民 國 110 年 10 月 15 日

民事第四庭 法官 何宗霖

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 110 年 10 月 15 日

書記官 李慧慧