

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度建字第65號

原告 吳宜倫
訴訟代理人 廖偉富
廖英傑
李仁豪律師
被告 佳茂建設股份有限公司
法定代理人 蔡英哲
被告 連友營造有限公司
法定代理人 戰玉山
共同
訴訟代理人 宋永祥律師
複代理人 鄭志誠律師
謝享穎律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國108年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰捌拾陸萬參仟壹佰肆拾柒元，及自民國一百零六年六月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳拾貳萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰捌拾陸萬參仟壹佰肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告為臺中市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及其上同段503建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○○街○○○號房屋（下稱系爭建物；系爭土地與系爭建物下合稱系爭房地）之所有權人，系爭建物為5層樓鋼筋混凝土透天厝，

於民國（下同）102年10月9日建築完成並依法辦理保存登記，結構堅固，並無任何瑕疵。惟被告佳茂建設股份有限公司（下稱被告佳茂公司）擔任起造人、發包委託被告連友營造有限公司（下稱被告連友公司）擔任承造人，於104年至106年間，於系爭建物隔壁之土地即臺中市○○區○○段○○○○號為地上15層、地下2層大樓之新建工程（下稱系爭工程），因施工不當，致原告所有之系爭建物嚴重受損。依原告與被告於106年1月21日合意委請臺灣省土木技師公會，就系爭建物損害發生原因及範圍作成之鑑定報告書（下稱土木技師鑑定報告），其結論與建議第1項之損害原因及責任歸屬明揭：造成系爭建物損害確實為系爭建物西側被告施工所造成之影響，責任歸屬應為被告無誤。而被告連友公司於系爭工程施工過程中，依民法第794條、建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條等規定，就鄰接建築物應視需要施作防護其傾斜或倒壞之相關措施；惟被告連友公司施作擋土用之H型鋼在以施工機具擊入過程中，產生震動導致系爭建物基礎下方土層發生下陷而致系爭建物傾斜、伸縮縫拉開、牆壁地坪裂隙等損害現象，另被告佳茂公司於利用系爭土地開挖構築系爭工程期間，疏於保護系爭建物致其受損，違反民法第800條之1準用同法第794條之規定，被告連友公司與被告佳茂公司對系爭建物之損害各有上開過失，因而致系爭建物發生前揭損壞；從而，依民法第184條第1項前段、第2項、同法第185條、同法第189條但書、同法第794條、同法第800條之1、建築法第26條第2項、同法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、建築技術規則建築設計施工編第154條等規定，被告二人應負連帶賠償責任。

二、系爭建物因系爭工程之建造行為所致之損害，原告向被告二人請求連帶賠償之金額分別為：

（一）工程性損害修復費用441萬5158元：

1.依土木技師鑑定報告所列費用為107萬3061元（101萬2322元＋6萬739元＝107萬3061元）。

01 2.扶正系爭建物之工法，原告原依起訴前土木技師鑑定報告
02 之托底工法建議，估計修復費用為280萬元；惟於審理中
03 聲請囑託中華民國大地工程技師公會鑑定報告（下稱大地
04 技師鑑定報告），認現已無法再施以托底工法，而依大地
05 技師鑑定報告所建議之壓力灌漿修復工法，其整個工程費
06 用為334萬2097元。

07 （二）非工程性補償費用127萬4838元：依土木技師鑑定報告所
08 列費用為127萬4838元。

09 （三）系爭建物進行上開修復工作期間之房屋租金及搬遷費用56
10 萬元：系爭建物之修繕期間預估為8個月，房屋租金以每
11 月6萬元計算，6個月租金共48萬元，搬遷費用以每趟4
12 萬元計算，來回2趟搬遷費用共8萬元，是房租租金及搬
13 遷費用共計56萬元。

14 （四）交易價值減損780萬元：

15 1.因系爭建物基礎下方土層掏空，造成系爭建物傾斜、伸縮
16 縫拉開、牆壁地坪裂隙等損害，嗣後縱經修復而在結構方
17 面安全無虞，惟修復工作僅能彌補受損建物之物理上瑕疵
18 所生之技術性貶值損失，而不及於因該瑕疵所生之交易性
19 貶值損失；換言之，依社會通念及交易習慣，本件鄰損事
20 件一旦於交易過程揭露，系爭建物價格當較未受損之房屋
21 為低，即將導致不動產交易價格產生約15%至30%之減損
22 。是以，原告自得請求被告賠償系爭建物減少之交易價值
23 。

24 2.參考內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭建物同為
25 臺中市○○區○○○街、5層樓鋼筋混凝土透天厝，且建
26 築完成年月、土地面積、建物面積相近之鄰近建物交易資
27 料，得合理預估系爭房地之正常交易價格為5200萬元，乘
28 以不動產交易價格減損值15%後，系爭房地交易價值減損
29 為780萬元（計算式：5200萬元×15%=780萬元）。

30 3.對於本件審理中由原告聲請法院囑託臺北市不動產估價師
31 公會鑑價報告（下稱估價師鑑價報告），認定系爭房地因

01 本件施工損鄰事件所造成之交易價值減損為144萬7989
02 元之鑑定結果，原告認其鑑定內容實質上有重大明顯瑕疵
03 ，明顯背離當地市場實際交易行情，且系爭建物係獨棟透
04 天厝，鑑定報告竟捨近求遠，所採比較標的多為連棟的建
05 物，顯屬明顯錯誤之取樣，致生重大明顯之鑑定瑕疵，是
06 該估價師鑑價報告要無足採，應逕予廢棄，原告並聲請另
07 行囑託鑑定機構重新鑑定。

08 二、聲明：

09 (一) 被告應連帶給付原告1350萬7899元（按就建物扶正工法，
10 原告原依土木技師鑑定報告建議之托底工法，主張修復費
11 用為280萬元，惟於審理中經囑託大地技師鑑定報告建議
12 之施工費用為334萬2097元，則原告總請求金額應為1404
13 萬9996元，惟原告並未為訴之聲明更正），及自起訴狀繕
14 本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息。

16 (二) 願供擔保，請准宣告假執行。

17 貳、被告之答辯：

18 一、原告起訴係主張依據民法第800條之1準用同法第794條規
19 定，認為被告等對於系爭建物之損害有過失，而依民法第18
20 4條第2項規定、第185條規定，請求被告等應連帶負損害
21 賠償之責云云。然查民法第800條之1規定：「第774條至
22 前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人
23 、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。
24 」，而被告並非系爭建物之地上權人、農育權人、不動產役
25 權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利
26 用人，如何能引用該條規定來準用民法第794條之規定？另
27 原告係以民法第184條第2項規定作為其請求權基礎，然原
28 告對於被告等究係違反何一保護他人之法律，並未見原告具
29 體說明，並舉證以實其說，其主張已顯乏所據。況原告主張
30 依據民法第794條、建築法第69條、建築技術規則建築構造
31 編第62條規定，就鄰接建築物應視需要施作防護其傾斜或倒

01 壞之相關措施；然據被告佳茂公司監工日報表，被告於104
02 年3月間即已開始施作地質改良工程之鄰房托基工項（即保
03 護鄰房基礎避免因工程之施工而導致破壞所進行之安全措施
04 ），則被告等又有何違反上開建築法等相關法規之情事？凡
05 此足見，原告依據民法第184條第2項、第185條規定請求
06 被告等應連帶負損害賠償責任云云，顯非適法，要屬無據。

07 二、原告早於104年3月27日即已發現其所有之系爭建物與相鄰
08 臺中市○○區○○○街○○號建物，有伸縮縫位移之情事，並
09 向被告反應，原告遲至106年5月11日始提起本件訴訟請求
10 損害賠償，依民法第197條第1項規定顯已逾越時效，不應
11 允許。

12 三、縱認原告之損害賠償請求權尚未罹於時效而消滅，然原告請
13 求賠償之金額中有部分項目應屬重複，或請求金額過鉅，不
14 應允許：

15 （一）就原告所有之系爭建物が在系爭工程之施工期間有發生建物
16 傾斜、伸縮縫位移等情事，兩造與隔壁鄰房（即68號建物
17 ）之所有人有合意共同委請臺灣省土木技師公會進行施工
18 鄰損鑑定，臺灣省土木技師公會有出具鑑定報告等情，被
19 告並不爭執。又對於原告起訴最初主張請求依土木技師鑑
20 定報告所列損害修復補強費用（含其他零星費用）計107
21 萬3061元、非工程性補償費用127萬4838元，及土木技師
22 鑑定報告所建議之修復工法即托底工法，雖未鑑定具體修
23 復費用而原告主張其費用為280萬元等情，被告均無意見
24 。又因托底工法已無法實施，依審理中囑託大地技師鑑定
25 報告所建議採行壓力灌漿修復工法之工程費用334萬2097
26 元，被告同意依此給付。

27 （二）關於原告請求交易價值減損780萬元部分：

28 1.原告已依據系爭鑑定報告內容，主張受有「非工程性補償
29 費用」之損失127萬4838元。而所謂「非工程性補償費用
30 」，依據系爭鑑定報告所附臺中市建築工程建築物安全鑑
31 定手冊（下稱臺中市建築物安全鑑定手冊）所載，鑑定單

位在進行損鄰鑑定時，如鑑定標的房屋結構安全無慮，無須拆除重建時，建物傾斜補償之鑑估須分成改善建物傾斜率之工程性費用與建物傾斜補償二類。前者包含建物不需補強以增加結構強度時之修復工程費用，及建物出現安全顧慮時須進行補強工程以增加結構強度之補強費用；後者則指建物傾斜率大於1/200但未達1/40時，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。臺中市建築物安全鑑定手冊之計算方式，原則上係以施工前、後房屋傾斜率之差值計算出非工程性補償率P值（P%），再以P值乘上重建工程費用得到非工程性補償費。而臺中市建築物安全鑑定手冊所載明之計算方式，乃係臺中市政府會同研究單位、結構技師公會、土木技師公會、建築師公會共同討論之結果，且供鑑定單位據為鄰損建物傾斜補償之標準，而有其客觀之標準，應得為本件系爭建物傾斜修復後交易價值貶損之依據。準此，土木技師鑑定報告既已依據臺中市建築物安全鑑定手冊計算非工程性補償費用，而非工程性補償費用已包括建物傾斜率大於1/200但未達1/40時，因建物使用不便及價值折損之程度額外估列之補償費用，堪認依臺中市建築物安全鑑定手冊計算系爭建物非工程性補償費用可酌定為系爭建物受損修復後房屋交易價值減損之損害。故原告既已依系爭土木技師鑑定報告之內容，請求非工程性補償費用，則原告另請求系爭建物交易價值減損之損失云云，確有重複請求之嫌，要與民事損害賠償「有損即填、填不逾損」之原則相違，實不應允許。再者，原告固主張系爭建物之正常交易價格為5200萬元，因本件受損將導致交易價格產生15%之損失云云，然查原告對於系爭建物之正常交易價格為何？系爭建物受到本件之損壞後，對其交易價格之影響為何？所謂減損15%之交易價值減損，究係如何計算？其計算之依據及標準又係為何？等情，全未具體說明，並舉證以實其說，故原告空言主張系爭建物因受損所致之交易價值減損金額應為780

萬元云云，即顯乏所據，要無足採。

2.另被告對於本件審理中法院囑託臺北市不動產估價師公會鑑價報告（下稱系爭估價師鑑價報告），認定系爭房地因本件施工損鄰事件所造成之交易價值減損為144萬7989元，被告無意見。而被告為表誠意，同意以金額較高之費用，即系爭估價師鑑價報告鑑定系爭房地之交易價值減損金額144萬7989元，作為原告受損金額之計算基準。

（三）至於原告主張受有租金及搬遷費用之損失云云，原告迄今均未提出相關單據舉證以實其說，其空言主張已顯無可採。況縱依土木技師鑑定報告之內容，認為系爭建物有修繕必要，但大部分原告主張應修繕之工程項目，諸如伸縮縫蓋板、滲漏水處理、大理石修復、洗石子修復、磁磚修復、油漆修復等，工程規模不大，應尚不至影響原告生活，故原告是否有在工程期間暫時搬遷另行租屋之必要，容有疑義；況各該工程之工程期間究為多久？另為租屋之費用究為若干？搬遷費用究為若干？等，均未見原告具體說明，並舉證以實其說，故其主張工程期間約8個月，每月租屋費用為6萬元，每趟搬遷費用為4萬元云云，均屬空言顯乏所據，更遑論原告主張每月6萬元之租屋費用，亦與臺中市平均約1至2萬元之租屋行情相差甚鉅，不甚合理。

（四）縱認被告等應對原告負賠償之責，原告所得請求賠償之金額，應以土木技師鑑定報告所列工程性損害修復費用（含其他零星費用）107萬元3061元，原告主張托底工法修復費用280萬元（按因托底工法已無法實施，依大地技師鑑定報告所建議之壓力灌漿修復工法之工程費用334萬2097元，被告於所提和解方案中表明同意依此給付），及依估價師鑑價報告所鑑定系爭房地因本件施工損鄰事件所造成之交易價值減損金額144萬7989元為準，兩者合計之金額為532萬1050元 0000000 + 0000000 + 0000000 = 0000000；按此總額係依原告初主張之托底工法修復費用280

萬元計算，如依大地技師鑑定報告所建議壓力灌漿修復工
法之工程費用334萬2097元，則被告所同意給付之總金額
應為586萬3147元），逾此部分之請求即應屬無據，實不
應允許。

三、聲明：

（一）原告之訴及假執行聲請均駁回。

（二）如受不利判決，被告願供擔保免予假執行。

參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
），結果如下：

一、兩造不爭執事項：

（一）原告為系爭土地及系爭建物之所有權人，系爭建物為5層
樓鋼筋混凝土透天厝，於102年10月9日建築完成並依法
辦理保存登記（建築面積：581.05平方公尺即175.77坪）
。

（二）被告佳茂公司於104年至106年間，在系爭房地西側相鄰
之臺中市○○區○○段○○○號土地上進行系爭地下2層
、地上15層之大樓興建工程，由被告連友公司承攬施作。

（三）兩造於本件訴訟前之106年1月21日合意委請臺灣省土木
技師公會進行施工鄰損鑑定，所完成之土木技師鑑定報告
中載明：系爭建物在系爭工程施工期間確有發生向西側傾
斜之毀損事故，其損害主因應為系爭工程在施作擋土用之
H型鋼在以施工機具擊入過程中，產生震動導致系爭建物
基礎下方土層發生下陷而致系爭建物發生傾斜、伸縮縫拉
開、牆壁地坪裂隙等損害現象。其損害修復、補強費用為
101萬2322元，其他零星費用為6萬0739元，合計為107
萬3061元。

（四）經本院依原告聲請囑託臺北市不動產估價師公會鑑定所出
具之不動產估價鑑價報告載明，系爭房地因本件施工損鄰
事件所造成之交易價值減損，土地減損金額為106萬6478
元，建物減損為38萬1511元，合計為144萬7989元。

01 二、兩造爭執事項：

02 (一) 原告請求被告等應連帶負侵權行為損害賠償責任，有無理
03 由？又原告之請求權是否已罹於 2 年時效？

04 (二) 若原告得對被告請求損害賠償，且其請求權尚未罹於時效
05 而消滅，則原告得請求被告賠償之金額為若干？

06 肆、本院之判斷：

07 一、被告二人應就系爭工程所造成損害負連帶賠償責任：

08 (一) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
09 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
10 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法
11 侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第 184 條
12 第 1 項前段、第 2 項、第 185 條分別定有明文。次按土地
13 所有人開掘土地或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖
14 或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害，
15 同法第 794 條亦有明文規定。此項規定，依民法第 800 條
16 之 1，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、
17 承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。
18 而參照第 800 條之 1 之立法理由謂：為調和相鄰關係之利
19 用與衝突，第 774 條至前條相鄰關係規定不僅規範相鄰土
20 地所有人間，即地上權人、地役權人、典權人、承租人、
21 其他土地、建築物或其他工作物利用人間，亦宜準用，爰
22 增訂本條規定，以符民法規範相鄰關係之宗旨，並期立法
23 之精簡。至於建築物所有人為土地之利用人，當然有本條
24 之適用，不待明文。又我國民法關於不動產相鄰關係之制
25 度，旨在調和相鄰不動產之利用上衝突，而擴張或限制相
26 鄰不動產所有權內容，以發揮各不動產之最大經濟機能。
27 重在不動產利用人間之權利義務關係之調和，不以相鄰不
28 動產所有人間者為限。依 98 年 1 月 23 日增訂之同法第 800
29 條之 1 規定，上開規定於其他土地、建築物或其他工作物
30 利用人準用之。即不動產之相鄰關係，不僅指相鄰土地之
31 所有人或利用人相互間，建築物之所有人或利用人相互間

，甚係土地或建築物之所有人或利用人相互交錯間，原則上亦包括在內（最高法院105年度台上字第1409號判決要旨參照）。再者，民法第794條規定，既係以保護相鄰關係中鄰地地基及工作物之安全維持社會之公共利益，避免他人遭受損害為目的之法律，土地所有人如有違反，自應按上開規範旨趣，依民法第184條第2項規定，對被害人負侵權行為之損害賠償責任（最高法院100年度台上字第1012號判決意旨參照）。而民法第794條規定既為土地利用人所準用，則依同一法理，土地利用人如有民法第794條規定之情形，亦應依民法第184條第2項規定，對被害人負侵權行為之損害賠償責任。

（二）再按建築法第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。」，建築技術規則建築設計施工編第154條規定：「凡進行挖土、鑽井及沉箱等工程時，應依左列規定採取必要安全措施：一、應設法防止損壞地下埋設物如瓦斯管、電纜，自來水管及下水道管渠等。二、應依據地層分布及地下水位等資料所計算繪製之施工圖施工。三、靠近鄰房挖土，深度超過其基礎時，應依本規則建築構造編中有關規定辦理。四、挖土深度在一·五公尺以上者，除地質良好，不致發生崩塌或其周圍狀況無安全之慮者外，應有適當之擋土設備，並符合本規則建築構造編中有關規定設置。五、施工中應隨時檢查擋土設備，觀察周圍地盤之變化及時予以補強，並採取適當之排水方法，以保持穩定狀態。六、拔取板樁時，應採取適當之措施以防止周圍地盤之沉陷。」；上開規定均

屬防止危害他人權益或禁止侵害他人權益為目的之保護他人之法律。又民法第184條第2項規定：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」，其立法旨趣係以保護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。該項規定乃一種獨立之侵權行為類型，其立法技術在於轉介立法者未直接規定之公私法強制規範，使成為民事侵權責任的規範，俾侵權行為規範得與其他法規體系相連結。依此規定，凡違反以保護他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過失，若損害與違反保護他人法律之行為間復具有因果關係，即應負損害賠償責任。至於加害人如主張其無過失，依舉證責任倒置（轉換）之原則，應由加害人舉證證明，以減輕被害人之舉證責任，同時擴大保護客體之範圍兼及於權利以外之利益（最高法院100年度台上字第1012號判決要旨參照）。

（三）查本件被告二人於施作系爭工程前即已就鄰房為現況鑑定，此有土木技師鑑定報告中之附件十所示被告佳茂公司於103年12月30日申請社團法人臺中市土木技師公會進行鑑定而製作之「施工前鄰房現況鑑定報告書」可憑，故被告二人就系爭房屋及週遭狀況自應知之甚詳。而被告連友公司於系爭工程施工過程中，依上揭民法第794條、建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、建築技術規則建築設計施工編第154條等規定，就鄰接建築物有防免造成損害之義務，自應注意施工方法，並應視需要施作防護其傾斜或倒壞之相關措施。惟連友公司施作擋土用之H型鋼，在以施工機具擊入過程中，產生震動導致系爭建物基礎下方土層發生下陷，致系爭建物傾斜、伸縮縫拉開、牆壁地坪裂隙等損害現象，此經土木技師鑑定報告鑑定在案，並為兩造所不爭執。雖被告抗辯：依據系爭工程之監工日報表可知，系爭工程自104年3月開始，陸續進行地質

改良工程之鄰房托基工項（即保護鄰房基礎避免因工程之
施工而導致破壞所進行之安全措施），並自104年3月8
日陸續開始施作H鋼樁之打入；被告於104年3月27日接
獲原告反應系爭建物與隔壁鄰房（即68號建物）間之伸縮
縫有位移現象，被告於104年3月29日指派結構技師黃武
龍勘驗系爭建物與隔壁鄰房之伸縮縫位移狀況後，不再施
作打入H鋼樁，原先鄰房托基工項改為用機器以明挖方式
挖開土層後再施作擋土柱，避免因H鋼樁打入地層所產生
之機械夯實作用再次造成系爭建物之毀損等情；惟由被告
所辯，反可認被告連友公司就系爭工程之施作期間，初固
有防護鄰近建築物安全之舉，然顯然仍有評估未週全之處
，致施作方法未盡上揭建築法規所保護規範之責，其防護
施設作為明顯有所不足，致生系爭建物之損害，其過失甚
明；而被告連友公司既未能依民法第184條第2項但書證
明其施工並無過失，可見其於施作過程確有未依上開建築
法規為必要之防護措施而致系爭建物受損之過失侵害行為
。至於被告佳茂公司為系爭工程之房地推案銷售之建設公
司，並委由被告連友公司營造，被告佳茂公司為系爭工程
興建之建物所有人及與系爭土地相鄰土地之利用人，其於
利用系爭土地之相鄰土地而為開挖建築系爭工程期間，疏
於保護相鄰之系爭建物致其受損，違反民法第800條之1
準用同法第794條之規定，被告佳茂公司與連友公司就系
爭工程之興建行為，對系爭建物發生前揭損害，應同負過
失行為責任。此外，被告佳茂公司為系爭工程之定作人、
起造人，亦為系爭工程之工作物所有權人，是被告佳茂公
司實質影響系爭工程之設計及施工，雖非實際施工之承造
人或承攬人，但確為系爭工程之土地、建築物、工作物利
用人，抑且被告佳茂公司非屬一般常見無工程專業能力之
定作人，被告佳茂公司自有注意被告連友公司施工方式、
施工過程等，以免加損害於鄰地之義務，如怠於此項注意
義務，即屬定作或指示有過失，併有民法第189條但書規

01 定之適用。

02 則原告主張被告二人，依民法第184條第1項前段、第2項
03 、第185條及第189條但書規定，應共同負侵權行為責任，
04 而應負連損害賠償之責，自屬有據。

05 二、原告之請求權尚未罹於2年之請求權時效：

06 (一) 被告雖辯稱本件原告於104年3月27日即已發現系爭建物
07 與相鄰臺中市○○區○○○街○○號建物，有伸縮縫位移等
08 情，並向被告反應，原告遲至106年5月11日始提起本件
09 訴訟請求損害賠償，顯逾時效而為時效抗辯等語。惟此為
10 原告否認於104年3月27日即已知悉系爭建物有損害及認
11 定該損害係因被告施作系爭工程所致，並主張：當時係因
12 被告佳茂公司經理高有孝先生代表被告即向原告表示「系
13 爭伸縮縫位移現象係地震所致，絕非被告施工引起」等語
14 ，原告基於尊重及信賴，於斯時無從知悉被告為應負系爭
15 侵權行為責任之賠償義務人，迨至原告係依據台灣省土木
16 技師公會於106年3月10日完成之鑑定報告書內容，始知
17 悉系爭建物有損害及認定該損害係因被告施作系爭工程所
18 致，並旋即提起本件訴訟等情。

19 (二) 按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損
20 害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行
21 為時起，逾10年者亦同，且消滅時效，因起訴而中斷，為
22 民法第197條第1項、第129條第1項第3款所明定。又
23 民法第197條第1項所謂知有損害及賠償義務人之知，係
24 指明知而言。如當事人間就知之時間有所爭執，應由賠償
25 義務人就請求權人知悉在前之事實，負舉證責任（最高法
26 院72年台上字第1428號判例參照）。準此，侵權行為被害
27 人之賠償損害請求權，其消滅時效應自其明知有損害及賠
28 償義務人時起算，且在對賠償義務人合法提起訴訟行使其
29 請求權時，其請求權之消滅時效因而中斷。

30 (三) 經查，依據土木技師鑑定報告之記載：「上述傾斜、損害
31 、掏空等等現象，除掏空情形未於開工前得知相關訊息外

，經104年『社團法人台中市000000000鄰00
00000000號000-0000)』（詳附件十）鑑定後，
確實於佳茂建設工地開工前並無明顯傾斜或損害，合先述
明。然於佳茂建設施工後迄今，上述現象陸續發生於標的
物。後經105年『社團法人台中市○○○○○○鄰000
000000000號105鑑007)』（詳附件十一）及本
次鑑定所進行之傾斜測量、水準測量、損害調查、透地雷
達等等成果，進行相互比對檢核後，確認上述傾斜、損害
、掏空等等現象確實於佳茂建設開工後陸續發生。」等語
（見土木技師鑑定報告第10頁），準此，系爭工程所引發
系爭建物基礎下方土層掏空、系爭建物傾斜、系爭伸縮縫
拉開、牆壁及地坪裂隙及漏水等損害，並非一時間全然引
發出現，而係持續性地發展生成，且非一般常人所能掌握
及知悉其因果，迨於106年3月10日土木技師鑑定報告出
具後，始得加以確定其真正原因及損害範圍，且其損害範
圍顯然遠大於104年3月底之系爭建物伸縮縫位移現象，
則即便原告曾於104年3月底曾向被告反應有建物伸縮縫
位移現象，仍應以臺灣省土木技師公會於106年3月10日
出具土木技師鑑定報告，並經原告知悉後，始起算原告之
侵權行為之請求權時效，而原告係於106年5月12日對被
告二人提起本件訴訟，此有本院收狀戳記可憑（見本院卷
一第4頁），自無請求權時效已消滅之情事。故被告辯稱
原告之侵權行為請求權時效已消滅云云，自無足採。

三、原告得請求被告二人連帶賠償之金額如下：

（一）按負損害賠償責任者，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。第1項情形，債權人得
請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。損害賠
償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃
、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益
。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。民法第213條第1、3項、第216條、第196項分別定有明文。又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93年度台上字第381號判決參照），而所謂價值性原狀，乃依通常交易觀念，以市場計價行情，計算所減損之價值。

（二）關於原告主張系爭建物損害所生工程性損害修復費用107萬3061元及系爭建物扶正施工費用334萬2097元部分：

- 1.依土木技師鑑定報告認，系爭建物之損害修復、補強費用為101萬2322元，其他零星費用為6萬739元，二者合計107萬3061元，就此部分被告並不爭執，並已表示同意給付，是原告此部分之請求應予准許。
- 2.有關係爭建物之扶正工法，原告原依起訴前土木技師鑑定報告所建議採行之托底工法，自行估計修復費用為280萬元。惟土木技師鑑定報告內已載明：「托底扶正工法僅為原則性之建議，其托底扶正施工細節，應視標的物太和五街72號之實際狀況加以適度修正或調整。…建議可再行委託專業技師或合法工程顧問公司進行詳盡規劃分析後施工，並在施工過程中嚴密觀測與監督，力求完善。」等語（見土木技師鑑定報告第13至14頁）。而於本件審理中，原告聲請囑託中華民國大地工程技師公會再就系爭建物現行可進行之扶正工法及修復費用進行鑑定，經鑑定結果，認本案系爭建物西側（傾斜側）幾乎緊貼地界線建築，欲採托底工法進行扶正，須向西側地主借地使用，且須拆除其既有牆，由於事涉西側建物區分所有權人之用地同意，已非如先前台灣省土木技師公會106年3月10日出具鑑定報告時之現地條件，現今採用托底工法恐已無法施作，而改

建議採行壓力灌漿工法施作扶正，並以此施作工法鑑定其所需總修復費用為334萬2097元，包括系爭建物扶正施工費用所需包括灌漿施工及材料費、監測儀器設置及量測費、機具器材夜間保全費用、第三公正專業單位鑑定費用、施工損壞復原費用、稅捐及管理費等六大項之費用計301萬1773元（含稅）；委託技術服務廠商之設計費用計15萬7170元（含稅）；委託技術服務廠商之監造及專案管理費用計17萬3154元（含稅） $\vee$ ，此有大地技師鑑定報告在卷可憑（見大地技師鑑定報告書第33至39頁、第41至42頁），原告於108年7月17日具狀之民事陳報（八）狀，就系爭建物扶正之施工費用已改採此鑑定金額請求（見本院卷二第160頁），而被告於108年8月2日具狀之民事陳報（四）狀所提試行和解方案，亦同意以此壓力灌漿修復工法施作之工程費用334萬2097元為給付，是原告此部分請求被告給付334萬2097元，應予准許。

（三）關於原告主張系爭建物損害所生非工程性補償費用127萬4838元及交易價值減損780萬元部分：

1.按所謂「非工程性補償費用」，依據土木技師鑑定報告所附臺中市建築工程建築物安全鑑定手冊所載，鑑定單位在進行損鄰鑑定時，如鑑定標的房屋結構安全無慮，無須拆除重建時，建物傾斜補償之鑑估須分成改善建物傾斜率之工程性費用與建物傾斜補償二類。前者包含建物不需補強以增加結構強度時之修復工程費用，及建物出現安全顧慮時須進行補強工程以增加結構強度之補強費用；後者則指建物傾斜率大於1/200但未達1/40時，因建物使用不便及價值折損之程度，額外估列之補償費用。而建築物安全鑑定手冊之計算方式，原則上係以施工前、後房屋傾斜率之差值計算出非工程性補償率P值（P%），再以P值乘上「重建工程費用」得到非工程性補償費。又依據臺中市建築物安全鑑定手冊所規定，重建費用是以該年度「臺中市辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例」之房屋重建

單價表另加三成為估算基準，原則上重建費用估算並未包括土地取得費用及不同地段之價值差異（見土木技師鑑定報告之附件八-7頁），故非工程性補償費用是為計算建物使用不便及其價值折損所生之損害填補，惟其計算基礎是以重建工程費用為準，並非以建物之市場交易價格為基準。而重建價格為系爭建物建造之總成本，此與建物興建完成後於交易市場之價格，自有明顯差距，並為一般人之社會經驗所眾所周知者。又如前述，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，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，故於受損建物而無需重建之情形下，因建物已生傾斜、裂縫及位移等損害，即使經採行必要之修復方法，惟或因技術上之限制，未必得以回復至與原狀完全相同，縱得以修復至與損毀前原物於物理上全然無異，仍可能因市場心理之影響，其交易價值仍與損毀前存在相當之落差，此等情形於市場上特重安全性之標的物，如房屋、汽車等，尤為明顯，則有關建物使用不便及價值折損之程度，自不宜單以重建工程費用為計算基礎，而應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀，故有關建物（應包含通常無法切割交易之土地在內之整體房地）之交易價值減損部分，自宜以接近不動產交易市場價格之減損為其參考基準，始為公允。

2. 依兩造所不爭執之土木技師鑑定報告所載，認系爭建物於106年2月18日鑑測結果，主要傾斜方向為偏西，傾斜率為 $1/207 \sim 1/195$ （即BX測線傾斜率為 $1/195$ ），部分些許超過 $1/200$ 等情（見土木技師鑑定報告第4頁、第11頁），而臺灣省土木技師公會即以BX測線傾斜率 $1/195$ 為計算基礎，依臺中市建築物安全鑑定手冊規定，計算出系爭

工程造成系爭建物之損害所生對於建物使用不便及價值折損程度等非工程性補償費用為127萬4838元（見土木技師鑑定報告第12頁及其附件八-3）。原告雖依據系爭土木技師鑑定報告內文之某部分段落（見土木技師鑑定報告第8頁）而主張系爭工程對系爭建物損害所造成之最大傾斜率為1/139，並非僅1/195云云；惟查，原告上揭所指傾斜率為1/139者，實係土木技師鑑定報告中所記載「1樓室內水準高程」測量傾斜之單一數值，此見土木技師鑑定報告第5頁、第6頁、第8頁之記載及其附件四之資料即明，並非系爭建物（室外）整體之最大傾斜率，而臺灣省土木技師公會於鑑定時之所以同時鑑測室內水準高程，係用以作為判斷系爭建物（室外）整體傾斜率走向之輔助比對，以求鑑定周全，此於鑑定報告內已載明（見土木技師鑑定報告第5頁），並在鑑定報告之附件八-2中載明系爭建物1樓處東西向傾斜率最大值達1/139，其室內高程測量會受室內裝修材影響等語；何況系爭建物為地上5層樓之建物，其傾斜率之判斷自不能僅以1樓某一處之室內水準高程數據為唯一認定基礎；再者，原告原起訴請求被告應給付之非工程性補償費用127萬4838元，即是依土木技師鑑定報告所計算之非工程性補償費用而來，而土木技師鑑定報告計算該非工程性補償費用之依據，參照土木技師鑑定報告之附件八-3所載計算方法，即是以BX測線傾斜率1/195為計算基礎，則原告事後改主張系爭建物之最大傾斜率為1/139云云，不僅與其所最初起訴請求者有違，其引據亦有失據，要不足採，併此敘明。

3.系爭建物因系爭工程所生交易價值減損之認定：

- (1) 原告主張參考內政部不動產交易實價查詢服務網，與系爭建物同為臺中市○○區○○○街、5層樓鋼筋混凝土透天厝，且建築完成年月、土地面積、建物面積相近之鄰近建物交易資料，得合理預估系爭房地之正常交易價格為5200萬元，因本件受損將導致交易價格產生15%之

損失，系爭房地交易價值減損為780萬元云云。然為被告所否認。查原告對於系爭建物之正常交易價格為5200萬元之依據？系爭建物受到本件之損壞後，對其交易價格之影響為何？所謂減損15%之交易價值減損，究係如何計算？等節，多係其個人片面之推測及計算，而我國目前不動產交易之實價登錄資料並非全然真實，此為社會上眾所週知之事，自不能僅憑實價登錄資料資為認定不動產市場價格之唯一參考，否則單以實價登錄制度即可以取代所有不動產專業估價制度，又何須不動產專業估價制度存在？其不合理甚明。更何況原告所主張系爭工程導致系爭房地之不動產交易價格產生約15%至30%之減損，並無任何專業推論實據，是原告之上揭主張顯不足採。

(2) 嗣於本件審理中經原告聲請臺囑託北市不動產估價師公會鑑定系爭建物及其土地（即系爭房地）於104年3月間發生上揭鄰損事故前之市場合理價格，及系爭建物嗣後如經修復完成而在結構方面安全無虞之情況下，系爭房地之現時市場合理價格暨系爭房地是否會有「交易價格貶損」之情形？等節。經鑑定結果為：

①關於系爭房地無瑕疵情況正常價格之評估部分，經鑑定者以成本法及收益法之直接資本化法為估價方法。其中土地成本價格，由於產品特性造成求取有困難，故以比較價格替代之。比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。收益法之直接資本化法係指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。成本法係指勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。折現現金流量分析法(DCF)，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值

，以適當之折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法（見不動產估價鑑價報告第35頁）。另就系爭房地因房屋傾斜而生價值減損之評估部分，經鑑定者以分析瑕疵不動產之整體修損害情形及修復費用，與污名價值減損（或稱交易性貶值，即受到瑕疵損害之殘餘效果影響而產生之市場價值減損現象）等評估方法，而以瑕疵價值減損－修復費用＝污名價值減損（修復後之污名價值減損），據為系爭房地市場交易價值減損之評估（見不動產估價鑑價報告第72至76頁）。更因系爭建物為傾斜程度不一之建物，經台灣省土木技師公會之鑑定系爭建物之最大傾斜率分別由1/1094至1/195不等，而就國內民間不動產交易習慣，確有因傾斜瑕疵情況致產生價值減損。經鑑定者等查詢相關市場交易資訊，依房屋傾斜程度（率）選取傾斜損害（1/200至1/100）瑕疵案例，惟台中市傾斜案例稀少難尋，並考量本次勘估標的最大傾斜率為1/195，屬於傾斜程度較輕微之情形，因此，本案選取3個台中市產品型態相同均為透天厝，瑕疵情況為建築物柱、樑、結構牆壁、樓板龜裂及建築物外牆、隔戶牆、隔間牆龜裂之市場交易案例，整體受損情況與勘估標的相似，惟未進行傾斜程度檢測，為增強傾斜程度對本次勘估標的價值之影響，另選取4個台北市郊區傾斜交易案例作為瑕疵交易案例，係因台中市傾斜交易案例稀少難尋，故擴大蒐尋範圍採用台北市傾斜交易案例，同時考量本次勘估標的位於台中市郊區，故亦選取台北市郊區傾斜交易案例以增強案例之佐證性，共計7個瑕疵交易案例。在結構受損案例方面A、B、C均為建築物柱、樑、結構牆壁、樓板中度或輕度龜裂及建築物外牆、隔戶牆、隔間牆中度或輕度龜裂之市場交易案例，在傾斜損害瑕疵方面案例D、E、F、G均屬於傾斜建物，經專業鑑定機構測量鑑定之傾斜

率分別為1/140、1/145、1/152、1/165，本次評估以此作為本件評估瑕疵價損之主要依據（見不動產估價鑑價報告第80頁）。

②關於系爭建物及其土地於104年3月間發生上揭鄰損事故前之市場合理價格部分，經鑑定者以成本法評估，依據勘估標的具備之條件及個別因素差異調整核算本次勘估標的成本價格為4100萬4083元；以收益法之直接資本化法評估本次勘估標的收益價格為4201萬3684元；綜合分析考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定本次勘估標的（價格日期：104年3月）評估價格為4150萬8884元（計算式： $41,004,083 \text{元} \times 50\% + 42,013,684 \text{元} \times 50\% \div 41,508,884 \text{元}$ ）（見不動產估價鑑價報告第71頁）。

③關於系爭建物嗣後如經修復完成而在結構方面安全無虞之情況下，系爭建物及土地於107年3月間之市場合理價格部分，經鑑定者以成本法評估，依據勘估標的具備之條件及個別因素差異調整核算本次勘估標的成本價格為4658萬2529元；以收益法之直接資本化法評估本次勘估標的收益價格為4505萬8699元；綜合分析考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定本次勘估標的（價格日期：107年3月）評估價格為4582萬0614元（計算式： $46,582,529 \text{元} \times 50\% + 45,058,699 \text{元} \times 50\% = 45,820,614 \text{元}$ ）（見不動產估價鑑價報告第71頁）。

④關於系爭建物及系爭土地（即系爭房地）之交易價值減損部分，鑑定者以上述所選取7個瑕疵案例，經由本次評估收集、查證比較標的相關資料，並進行情況調整、價格日期調整，比較、分析瑕疵案例與比較標的間之區域因及個別因素之差異，並求取其調整率及

調整額，計算瑕疵案例之試算價格，以決定瑕疵案例正常無瑕疵情況下之合理價格，從而計算其價值減損率。經比較分析後，求得7個瑕疵案例之價值減損率分別為4.27%、4.04%、3.69%、7.57%、7.23%、6.82%、6.45%，再考量個別瑕疵因素重要影響因子如房屋傾斜率及受損程度、使用不便性、修復可能性、屋齡、產品型態及總價與減損率之關係後，決定以加權平均方式計算，求得勘估標的採用比較法評估價值減損率為5.58%，而系爭房地經修復完成在結構方面安全無虞之情況下，其於107年3月之正常情況價值經評估為4582萬0614元，核算減損金額為255萬6790元，其中「瑕疵價值減損」包含「修復費用」與「污名價值減損」，本案估價報告書主要評估「污名價值減損」，即計算式為瑕疵價值減損－修復費用＝污名價值減損（修復後之污名價值減損），比較法評估結果為：修復前瑕疵價值減損255萬6790元－修復費用107萬3061元＝修復後污名價值減損148萬3729元；另經以收益法之折現現金流量分析法評估，系爭房地正常情況下評估價格為4405萬3681元，瑕疵情況下評估價格為4171萬2159元，據此推估系爭房地因瑕疵情況造成瑕疵價值減損比例為5.32%，核算減損金額為243萬7657元，其中「瑕疵價值減損」包含「修復費用」與「污名價值減損」，本案估價報告書主要評估「污名價值減損」，即計算式為瑕疵價值減損－修復費用＝污名價值減損（修復後之污名價值減損）。另就折現現金流量分析法評估結果為：修復前瑕疵價值減損243萬7657元－修復費用107萬3061元＝修復後污名價值減損136萬4596元。又因比較法均採用市場實際瑕疵交易案例，佐證性較佳、信賴度較高，故給予比較法較高之權重，最終採用加權平均方式，決定勘估標的因瑕疵問題造成污名價值減損（修復後之

01 污名價值減損)金額為144萬7989元，其中土地減損
02 部分為106萬6478元，建物減損部分為38萬1511元
03 (見不動產估價鑑價報告第118頁、第121頁、第13
04 4頁、第135頁、第136頁)。

05 (3) 雖原告對於上揭不動產估價鑑定報告結果，認其鑑定內
06 容實質上有重大明顯瑕疵，明顯背離當地市場實際交易
07 行情，且系爭建物係獨棟透天厝，鑑定報告竟捨近求遠
08 ，所採比較標的多為連棟的建物，顯屬明顯錯誤之取樣
09 ，致生重大明顯之鑑定瑕疵，而認不動產估價鑑定報告
10 無足採，並且聲請另行囑託臺北市信義不動產估價師聯
11 合事務所重新鑑定云云。惟：

12 1.原告原以被告佳茂公司係在台中地區具有影響力之建設
13 公司，易左右不動產鑑價結果，而執意聲囑託臺北市不
14 動產估價師公會鑑定，原告之訴訟代理人廖偉富並於本
15 庭陳稱：就我的經驗，比較有公信力的單位，以臺北市
16 的會比較準確，他們不只做台北的部分，之前我也有在
17 台北做過估價，我認為台北的鑑定機關經驗比較多，所
18 以估價會比正確，對我們而言也會比較有公信力等語，
19 本院即依原告之聲請囑託臺北市不動產估價師公會鑑定
20 。

21 2.原告主張鑑定報告錯誤認定系爭建物之最大傾斜率為1/
22 195，實為1/139云云。惟原告所指系爭建物之最大傾
23 斜率為1/139乙節，實係土木技師鑑定報告中所記載「
24 1樓室內水準高程」測量傾斜之單一數值，並非係系爭
25 建物(室外)整體之最大傾斜率，而土木技師鑑定報告
26 鑑定結論是認系爭建物於106年2月18日鑑測之主要傾
27 斜方向為偏西，傾斜率為1/207～1/195(即BX測線
28 傾斜率為1/195)，部分些許超過1/200等情(見土木
29 技師鑑定報告第4頁、第11頁)，已如前述，則臺北市
30 不動產估價師公會以土木技師鑑定報告之結論為依據，
31 即以系爭建物之最大傾斜率為1/195而鑑定估算系爭房

地之交易價值減損，並無違誤。

3.即使同一地段、緊鄰且相同設計及建材所興建之兩戶外貌相同房地，往往因為買賣交易之雙方為不同人，因對房地之主、客觀條件評價及需求不同，所成立之買賣價金亦不大可能全然相同；另即使同一不動產標的物，委由不同之專業不動產估價機構鑑價，因各自之專業知識、經驗及比對取樣不同，所得之鑑價結果，亦不可能悉數相符，此皆為常人所知之事。上開臺北市不動產估價師公會之鑑定報告，已詳為說明鑑定之學理及實務方法、多元取樣比對之原由，並無悖於鑑定專業，且臺北市不動產估價師公會已就原告提出之質疑函覆補充說明在卷（見本院卷二第125頁正、背面）。是原告指摘臺北市不動產估價師公會之鑑定有明顯背離當地市場實際交易行情及錯誤取樣比較之瑕疵，而不足採云云，僅係其個人主觀意見，尚難遽採。從而原告請求另行囑託臺北市信義不動產估價師聯合事務所重新鑑定，核無必要，併此敘明。

（4）上揭土木技師鑑定報告所鑑定系爭工程對系爭建物造成損害所生「非工程性補償費用」金額為127萬4838元，及估價師鑑價報告所鑑定系爭房地因此所生「修復後之污名價值減損」金額為144萬7989元，兩者實為具有同一內涵及範圍重疊之鑑定，僅是計算方法不同而得出相異結果。而如前述，有關建物使用不便及價值折損之程度，不宜單以重建工程費用為計算基礎，而應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀，即有關建物（應包含通常無法切割交易之土地在內之整體房地）之交易價值減損部分，宜以接近不動產交易市場價格之減損為其參考基準，始為公允。則本院認系爭估價師鑑價報告之鑑定結果較能接近不動產交易市場價格之減損即144萬7989元，以之為系爭房地因本件施工損鄰事件所造成之價值減損，

對原告較為公允。而被告於審理中為表誠意，已表明同意以此金額較高之費用即系爭估價師鑑價報告鑑價系爭房地之交易價值減損金額144萬7989元，作為原告受損金額之計算基準。爰准原告就此部分請求被告給付144萬7989元，逾此範圍之請求，則屬無據。

(四) 關於原告主張系爭建物於進行修復工作期間之房屋租金及搬遷費用56萬元部分：

1. 損害賠償之範圍，依民法第216條之規定，包括積極損害及消極損害兩部分。前者係指現存財產因責任原因事實之發生，以致減少；後者即為預期之利益，因責任原因事實之發生而受妨害；兩者均應以被害人實際所受損害為衡，並須具有客觀之確定性。
2. 原告主張系爭建物因被告所致損害而有必要進行修繕，於修繕作業期間，系爭建物係處於充滿煙塵、噪音、油漆味之危險施工環境，將對原告造成諸多不利，並嚴重影響生活作息，原告於系爭建物修繕期間實有暫時搬遷而另行租屋之必要，以便執行全面修繕工程，修繕期間預估為8個月，房屋租金以每月6萬元計算，6個月租金共48萬元；搬遷費用以每趟4萬元計算，來回2趟搬遷費用共8萬元，是原告請求被告賠償房屋租金及來回搬遷費用共計56萬元等語；被告則否認之。
3. 系爭建物之扶正修復，經中華民國大地工程技師公會鑑定結果認宜進行壓力灌漿修復工法，已如前述，大地技師鑑定報告並鑑定系爭建物整個修復期間約需86日，及認：自第一階段地基補強之灌漿孔鑽設開始，即有配合監測儀器之觀測監控，且灌漿期間亦須依儀器監測結果調整灌漿位置、灌漿順序及灌漿參數（包括灌漿壓力、灌漿量、灌漿材料配比等），使系爭建物受灌漿施工影響之危害度降至最低，故在良好施工管控條件下，灌漿施工應不致對系爭建物造成危害。另按以往採用壓力灌漿工法之扶正施工經驗，在無地下室而需於1樓進行扶正施工之狀況下，除1

樓住戶可能因影響居住品質致需暫時搬遷以外（實際上亦有施工時1樓住戶並未搬遷之案例），其餘樓上住戶並不受施工影響，亦即並無因施工上之安全疑慮而有需搬遷之情形。本案施工位置位於系爭建物前後院及1樓室內，施工機具設備可經申請後置放於太和五街道路旁，施工期間前後院及1樓室內地坪主要會有灌漿壓力管線、凸出地面之點狀灌漿管等障礙物，會造成前院無法停車（施工期間小客車可停置於太和五街道路旁）與人員進出入不便，而1樓室內空間主要為客廳、餐廳及廚房，施工期間亦會影響居家休憩、烹飪用餐之便利性，2樓以上之使用空間則完全不受施工影響。鑒此，雖然施工期間會影響系爭建物前後院及1樓室內空間使用之便利性，但實際考量施工之影響程度，應尚未有在修復施工期間需搬離系爭建物之必要性。」等語（見大地技師鑑定報告第42至43頁）。是以依大地技師鑑定報告固認系爭建物整個修復期間約近3個月，容或有小部分將造成原告及其家人生活不便，但尚無礙家居生活及其安全，原告及其家人尚無需搬離系爭建物之必要性，故在客觀上尚無從認將造成原告於修復期間有須支付房屋租金及搬遷費用計56萬元之損害，故原告此部分之請求，尚難准許。

（五）據上調查，原告得請求被告二人連帶賠償之金額為：系爭建物之工程性損害修復費用107萬3061元、建物扶正施工費用334萬2097元，及系爭房地之交易價值減損金額144萬7989元，合計586萬3147元。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定較高者，仍從其約定利率；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第

229 第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。查
本件原告依侵權行為規定請求被告賠償損害，並未定有給付
期限，而本件起訴狀繕本係於106年6月5日最後送達於被
告佳茂公司，有本院送達證書在卷足參（見本院卷一第204
至205頁），是原告併請求被告應給付自起訴狀繕本最後送
達被告之翌日即106年6月6日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之遲延利息，核與上開規定相符，亦應予准許
。

五、綜上所述，原告主張被告連友公司因系爭工程而施作擋土用
之H型鋼，在以施工機具擊入過程中，產生震動導致系爭建
物基礎下方土層發生下陷而致系爭建物傾斜、伸縮縫拉開、
牆壁地坪裂隙等損害現象，另被告佳茂公司於利用系爭土地
開挖構築系爭工程期間，疏於保護系爭建物致其受損，其二
人違反民法第800條之1準用同法第794條之規定，被告二
人對系爭建物之損害各有過失致系爭建物發生損壞，而依民
法第184條第1項前段、第2項、第185條及第189條但書
規定，請求被告二人連帶賠償回復原狀之工程性損害修復費
用107萬3061元、系爭建物扶正施工費用334萬2097元，及
系爭房地之交易價值減損金額144萬7989元，合計586萬31
47元，及自106年6月6日起至清償日止，按週年利率百分
之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
即屬無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，
就本件原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別定相當擔保金
額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗
，併予駁回。

八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決

如主文。

中華民國 108 年 10 月 22 日
民事第一庭 法官 賴恭利

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（須附繕本）。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 108 年 10 月 22 日
書記官 陳怡臻