

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第1258號

原告 寶銖營造有限公司

法定代理人 楊國志

訴訟代理人 陳鴻基律師

吳東霖律師

被告 顏靜慧

訴訟代理人 陳仲豪律師

呂浥頡律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，於民國113年4月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

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。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告於施作新北市○○區○○段000地號店舖住宅新建工程（下稱系爭工程）期間，於民國108年7月29日有向台北市結構工程工業技師公會申請就門牌號碼新北市○○區○○街000號1至3樓房屋（下合稱系爭建物）進行鄰房損害修復鑑定，經該公會出具（108）北結師鑑字第3076號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）認原告共應給付被告新臺幣（下同）721,349元。

(二)後系爭工程因被告陳情遭新北市政府工務局列管，原告為儘速取得使用執照，乃依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第9條所定，向本院提存所以提存物受取權人為被告，於109年9月3日及同年月11日，各提存919,244元及238,510元，經被告領取完畢。按「經各區公所調解委員會受理申請代為協調計三次（如其間本局代為協調得併入計算），雙方仍未達成協議，且經鑑定安全無虞者，起造人、承造人得依鑑

01 定單位鑑估受損房屋修復賠償費用，經依損壞鄰房補償費用
02 提存法院數額表(如附表)分段累計確定數額，以受損戶名義
03 提存於法院後，向本局申請解除列管，受損戶如有爭議應循
04 司法程序解決。」新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序
05 第9條定有明文。查原告依新北市建築物施工損壞鄰房事件
06 處理程序第9條所為提存金，業經被告領取1,157,754元，該
07 數額與系爭鑑定報告所認原告應負責之721,349元，具有43
08 6,405元之差額，該差額即屬被告無法律上原因所受利益。

09 (三)按最高法院110年台上字3205號裁判已敘明於鑑定房屋傾斜
10 率時，不得逕以新增測點方式為鑑定，而被告所提被證5估
11 價報告書中，估價前提為施工前之最大傾斜率為1/203，而
12 施工後之最大傾斜率為1/125，該數自似係擷取原證一第4頁
13 之內容，惟若係源自該報告書，則其中固有1/203以及1/125
14 之數字，惟查，該1/203之測點為T1，1/125之測點為新增之
15 B，意指該B測點係於無原始值下所為測量，是縱有傾斜，亦
16 可能係施工前即有該狀況，本不得逕認屬於原告施工所致，
17 且自該表可見，於106年10月30日原告施工前之T1測點與施
18 工後之108年9月22日同一測點比較，並無較為傾斜，反有較
19 不傾斜之況，是可察被告之不動產並未因原告之施工而導致
20 傾斜甚明，被告逕將該錯誤之前提告知被證5之估價單位，
21 已造成估價有嚴重之錯誤，是該估價報告並無可採。另查被
22 告所提被證5估價報告書摘要第3頁，已敘明該估價報告書，
23 僅適用於勘估標的於提供法院訴訟價值認定為估價目的下之
24 價值參考；亦於第5頁估價目的亦載明本次估價結果係做為
25 勘估標的提供法院訴訟價值認定之參考，報告書中所載之價
26 值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途，是該估價報告
27 書並非作為實際損害之估價甚明，被告以該估價報告書欲證
28 明所受損害，已逾越該報告書之目的。另被告主張非工程性
29 補償，依照實務見解可知（臺灣高等法院108年上易字699號
30 判決、臺北地方法院106年建字345號判決），所謂非工程性
31 補償已含有不動產交易價值減損，是被告所提被證5之價格

01 減損，本已受原證1所包含，是自無從再予重複計算該部
02 分。再者，系爭建物縱有屋損，然依民法第195條之規定，
03 精神慰撫金限於身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
04 操或其他人格法益受侵害時，始得請求，本件系爭建物因系
05 爭工程受損，乃是財物上損失，且依原證1台北市結構工程
06 工業技師公會鑑定結果，系爭建物並無安全上之問題，是被
07 告自無居住安全受侵害情節重大之情事，故不得依上開規定
08 請求精神慰撫金，被告另行主張之損害賠償，均屬無據。

09 (四)為此依不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：1.被
10 告應給付原告436,405元及自起訴狀繕本送達之日起至清償
11 日止，按週年利率5%之利息。2.願供擔保，請准宣告假執
12 行。

13 二、被告則以：

14 (一)被告為系爭建物之所有權人，系爭建物為加強磚造之三層建
15 物，因原告於施作系爭工程期間，造成系爭建物出現地板隆
16 起而有高低差、破裂、房門無法閉合之情形，被告爰向新北
17 市政府工務局陳情房屋受損，其後由原告於108年7月29日委
18 託台北市結構工程工業技師公會進行系爭建物結構安全及修
19 繕費用評估鑑定，並做成原證一之鑑定報告書，其中第3頁
20 至第5頁即載明系爭建物因此受有部分梁、頂板、牆體及地
21 坪產生裂損、滲水現象及油漆剝落，甚至有房屋傾斜下陷之
22 嚴重損害，兩造雖多次調解賠償事宜，但因原告始終無賠償
23 之誠意，致使調解無法成立。其後，因原告未能與被告達成
24 和解，而無法解除系爭工程之列管並辦理建物保存登記，原
25 告乃依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第9點：
26 「經各區公所調解委員會受理申請代為協調計3次，雙方仍
27 未達成協議，且經鑑定安全無虞者，起造人、承造人得依鑑
28 定單位鑑估受損房屋修復賠償費用，經依損壞鄰房補償費用
29 提存法院數額表分段累計確定數額，以受損戶名義提存於法
30 院後，向本局申請解除列管，受損戶如有爭議應循司法程序
31 解決。」之規定向本院為被告各提存919,244元及238,510元

01 後，即向新北市政府工務局申請解除列管，惟被告所有系爭
02 建物所受之損害金額顯逾原告所提存之上開金額，故被告以
03 提存物受取權人之身分至提存所提領系爭提存款，自無不當
04 得利可言。

05 (二)經查，原告於系爭建物旁施作系爭工程時，違反建築法第69
06 條及建築技術規則建築構造篇第62條等規定，致系爭建物受
07 有屋裂牆傾之損害，除有上開鑑定報告書內所載之修復費用
08 711,349元外，另有鑑定報告書記載以外之修復(回復原狀)
09 費用估價單所列新增金(差)額130,832元(如附表所示)，以
10 及被告委請日升不動產估價師事務所所為估價報告書，確認
11 系爭建物因傾斜所受價格減損金額為674,000元，以及因系
12 爭建物傾斜確實已對居住其中之被告的日常家居生活造成相
13 當干擾及不便，導致其身心受有相當程度之痛苦，持續侵害
14 其居住安寧生活之精神及生活自由的人格利益而屬情節重
15 大，故被告得依民法第195條第1項前段規定請求原告賠償非
16 財產上損害200,000元，可知被告所受損害合計為1,526,181
17 元【計算式：711,349+130,832+674,000+200,000=1,726,181】
18 ，顯高於原告為賠償被告因本件施工所受損害而提
19 存之1,157,754元，則被告自無不當得利可言。

20 (三)綜上所述，被告所有之系爭建物因原告施工不當，致使系爭
21 建物受有部分樑、頂板、牆體及地坪產生裂損、滲水現象及
22 油漆剝落，甚至有房屋傾斜下陷之嚴重損害，且原告為解除
23 新北市政府工務局之列管以取得使用執照並辦理建物保存登
24 記，乃向新北地方法院提存上開1,157,754元作為被告損害
25 賠償之擔保，而被告所受之損害既高於上開提存之金額，本
26 得依民法第184條第1項前段、第184條第2項規定向原告請求
27 損害賠償，則被告依法領取系爭提存款，自非無法律上之原
28 因。

29 (四)台北市結構工程工業技師鑑定報告書(下稱損鄰報告)所載
30 「非工程性補償」與被證5估價報告書(下稱估價報告)所載
31 「交易價值減損」，二者之性質及範圍不盡相同，自無重複

01 計算之虞，因此，非工程性補償除價值折損外，亦包含使用
02 不便所生之非財產上損害賠償，自非以交易價值減損之範圍
03 所能完全涵蓋，因此仍應將其計入原告對於被告因工程施作
04 不當導致被告房屋傾斜所生之損害賠償範圍內，始屬妥適。
05 且系爭鑑定報告所載之工程性修復費用，其修補之項目均係
06 勞務給付或因修繕而附合成為系爭建物之一部分，自無考量
07 修復費用折舊之必要，查系爭鑑定報告所列工程性修復項目
08 所使用之材料，均係系爭建物得供居住、生活所需，本身不
09 具獨立價值，亦不因此而增加市場上之交易價值，自不生
10 「材料應予折舊」之問題，遑論油漆批土、天花板修復、滲
11 水處理、木門無法關合調整、拆除原有裝修表層及廢料清理
12 及運費等工資及費用更與折舊無涉，故原告以折舊為主張
13 縮減損害賠償之範圍，顯屬無稽等語置辯。並聲明：1.原告
14 之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

15 三、得心證理由：

16 (一)被告所有之系爭建物是否因系爭工程之施作而受有損害？

17 1.經查，依系爭鑑定報告之第十二點鑑定結果及建議所載「(一)
18 有關「鑑定標的物受損現況勘查」部分：經現場勘查鑑定標
19 的物結果，其梁、柱主結構體並無產生顯著結構裂損情況，
20 有部分梁、頂版、牆體及地坪產生裂損、滲水現象及油漆剝
21 落等情況（詳附件八）。(二)有關「鑑定標的物房屋傾斜及沉
22 陷點高程測量」部分：1.鑑定標的物房屋傾斜及沉陷點高程
23 測量成果詳附件五，其測量成果經與施工前鄰房現況鑑定報
24 告書比對結果整理詳表一及表二所示。2.依據鑑定標的物房
25 屋傾斜測量成果顯示，標的物觀測點最大傾斜率超過1/200
26 者，有B測點之1/125，依鑑定手冊規定須考量補強其所引致
27 部分結構強度的損失；有關沉陷點變化量部分，最大沉陷量
28 為L1測點約沉陷3.1cm。(三)有關「鑑定標的物結構安全評
29 估」部分：1.經現場勘查鑑定標的物結果，其梁、柱主結構
30 體並無產生顯著結構裂損情況，有部分頂版、牆體及地坪產
31 生裂損及油漆剝落等情況（詳附件八）。2.依據鑑定標的物

01 房屋傾斜測量成果（詳表一）研判，標的物觀測點傾斜率超
02 過1/200者，有B測點之1/125，依鑑定手冊規定須考量補強
03 其所引致部分結構強度的損失。3. 綜上所述，研判鑑定標的
04 物經適當修復，並於建議位置加設RC翼牆補強其所損失之結
05 構強度，以及在正常使用下，尚不致影響原結構安全，研判
06 建議鑑定標的物因本件施工工程所造成之損害尚屬可修復情
07 況。4. 鑑定標的物傾斜率超過1/200部分，已對標的物原結
08 構強度造成影響，建議採增設RC翼牆方式，以恢復其原結構
09 強度有關標的物RC翼牆建議增設位置、補強方式示意圖及補
10 強估算費用詳附件七所示。5. 有關標的物結構強度損失部分
11 之補強工程及修繕工程，建議委請專業廠商與其技師辦理相
12 關設計或施工及修繕施工事宜。」（見本院卷第17至21頁），
13 由系爭鑑定報告可知系爭建物確實有因系爭工程之施工影響
14 產生傾斜與沉陷，以及部分頂版、牆體及地坪產生裂損及油
15 漆剝落之情形。是以，系爭建物確係因系爭工程之施作而受
16 有上開損害，堪予認定。

17 2. 而就系爭建物產生之損害認定部分，其中系爭鑑定報告第十
18 二、(四)點所載「有關『鑑定標的物損害修復建議及修復費用
19 評估』部分：1. 有關鑑定標的物損害修復費，依據臺北縣
20 （即新北市）政府工務局97年4月修訂版之「臺北縣建築物
21 工程施工損壞鄰房鑑定手冊」之規定，依實際損害情況並比
22 對原現況鑑定報告後，針對新增裂損及裂損擴大部分分別估
23 算損害修復金額，其詳細項目、單價及總價詳附件七，並統
24 計如下表三所示（即工程性修復估參考費用為429,496元），
25 其中並未含隱蔽無法見視部分之估價。2. 依臺北縣政府工務
26 局九十七年四月修訂版之「臺北縣建築物 工程施工損壞鄰
27 房鑑定手冊」規定，房屋傾斜率（A/H）超過1/200且未達1/
28 40者，除依規定估算修復補強費用（工程性補償）外，另依
29 其使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金
30 額，但兩者補償金額合計不得超過重建工程費用之10
31 0%。」，是由系爭鑑定報告可知，因系爭建物傾斜率超過1/

200部分(B測點之1/125)，已對標的物原結構強度造成影響，建議採於鑑定標的物之地上1至2層之橫向各增設二道長約70公分、寬25公分RC翼牆，以恢復其原結構強度，而有關此建議增設補強方式之工程性修復估價參考費用為429,496元、工程性傾斜補償費137,138元、非工程性補償費用154,715元，合計為721,349元，兩造就系爭鑑定報告上開認定部分均不爭執，自堪可認定。

3.至被告辯稱尚有被證5之日升不動產估價師事務所估價報告書所載系爭建物因有傾斜率超過1/200部分，而受有價格減損金額674,000元之損害，而按物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文。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。而所謂非工程性補償，參酌臺北市土木技師公會鑑定手冊所載，係以房屋之傾斜率（即有無超過1/200）為參考指標及影響因素，以供計算價值減損程度，與依市場機制反應估算之不動產交易價值減損，兩者賠償項目相同，僅係估算方式不同而已，自不得重複請求。則被告雖辯稱台北市結構工程工業技師公會函覆表示非工程性補償費用與交易價值減損兩者並無重覆計算之問題，然審諸台北市結構工程工業技師公會之回函既已稱「非工程性補償內容為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」等語，即可知該所謂非工程性補償乃係以房屋之傾斜率（即有無超過1/200）為參考指標及影響因素，以供計算價值減損程度，自有包含價值減損數額，其與依市場機制反應估算之不動產交易價值減損，兩者僅係估算方式不同而已，又審酌估價報告乃係就系爭建物之交易價值減損金額，考量其個案情形，並綜合各種估價

方法，始獲致估價結果，尚非僅以單一補償率逕為估價，因認較系爭鑑定報告所估列之非工程性補償金額為完整，從而，被告自得主張上開估價報告所示交易價值減損金額674,000元部分為其所受損害範圍，然被告主張交易價值減損674,000元部分，不得再重複請求前揭非工程性補償金額154,715元部分，則應扣除系爭鑑定報告所列非工程性補償費用154,715元後，始為額外尚未完整評價之交易價值減損之損害，故被告所辯稱系爭建物因有傾斜、沉陷及裂損等情，而有除系爭鑑定報告所載損害外，尚有其餘交易價值減損519,285元之損害等語，堪為可採。

4.又原告固對於被告所提出之被證5日升不動產估價師事務所估價報告書有所爭執，然系爭建物確因原告施作系爭工程過失導致傾斜率增加及受有鑑定報告所示損害，縱經修復，亦較於正常無瑕疵不動產而言，仍有價值減損之現象，衡諸上開估價報告係經現況勘察，參考影響價格形成因素之經濟面、市場面、政策面，並分析不動產市場概況、區域因素、系爭房地個別因素、最有效使用及土地增值稅預估，以比較法及收益法(直接資本化法)、成本法等進行估價，均本於專業規則，詳述其鑑定所憑事實、過程、方法及依據，進而得出前揭估價結論，要屬可採，且其所依據之前提亦無錯誤，系爭建物確有傾斜率超過1/200部分(B測點之1/125)，已對標的物原結構強度造成影響之瑕疵，而系爭建物發生上開瑕疵問題後，市場價值可能下跌，修復後市場價值可能回升，但亦有可能無法完全恢復至瑕疵問題前之價值水準，故所謂「瑕疵價值減損」，包含「修復費用」，指修復瑕疵問題所須支出之實際費用，及「汙名價值減損」，係指不動產發生瑕疵問題後投入修復費用進行修復，仍無法恢復至瑕疵發生前價值水準之差額。又受瑕疵損害之不動產經過修復後，仍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，即稱之「交易性貶值」，上開交易性貶值，業經系爭估價報告論述明確，原告復未能主張或舉證上開估價報告有何

違誤之處，則本院認上開估價報告堪值採信，被告自得據以主張受有該報告所示之交易價值減損損害。

5.從而，兩造對於系爭鑑定報告所載系爭建物之估算損害數額721,349元不予爭執，另被告舉證除系爭鑑定報告外，系爭建物尚存有額外之交易價值減損519,285元之損害，則被告就上開兩部分損害合計已為1,240,634元，已超出原告所提存金額1,157,754元，而因本件並非審酌被告實際所得請求原告損害賠償之數額，則上開兩損害加總既已超過原告提存數額，則毋庸再行審究其他損害是否存在暨數額為何(①被證4修復(回復原狀)費用估價單之130,832元部分有無理由②可否請求慰撫金及數額為何)，附此敘明。

(二)原告得否依不當得利規定請求被告返還溢領之提存金？若可，數額為何？

據前各節，原告至少應賠償之金額除系爭鑑定報告所列工程性修復費用、工程性補償費用、非工程性補償費用共計721,349元外，再加上其餘未完整評價之交易價值減損金額519,285元，共計1,240,634元，顯已超出原告所提存並業經被告領取之1,157,754元，則被告領取上開1,157,754元既無溢領之情形，核屬有法律上原因，此部分原告自無從依不當得利規定請求被告返還溢領之提存金。

四、綜上所述，原告依不當得利規定請求被告應給付436,405元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 張惠閔

以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
05 書 記 官 陳芊卉