

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第279號

原告 吳蔡翠琴
張婉治
林雪鈴
楊錫欽
吳升龍即吳明潘

共同

訴訟代理人 陳忠儀律師
廖慧儒律師

被告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

被告 寶鑫營造股份有限公司

法定代理人 林正雄

共同

訴訟代理人 謝尚修律師

複代理人 卓容安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告各如附表二各編號「原告得請求之總金額」欄所示金額，及均自民國一一〇年五月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造各按如附表三所示比例負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告各以如附表四各編號「原告供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以如附表四各編號「被告供擔保金額」欄所示金額為各原告預供擔保，

得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告起訴時，原依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求被告寶鑫營造股份有限公司（下稱寶鑫公司）負損害賠償責任；另依民法第189條規定，請求被告富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）負損害賠償責任，並依民法第185條第1項規定，請求被告連帶賠償，而聲明求為判決命被告應連帶給付原告吳蔡翠琴、張婉治、林雪鈴、楊錫欽、吳升龍即吳明潘（下稱吳升龍）各新臺幣（下同）525萬918元、317萬2,312元、275萬1,932元、261萬3,845元、246萬8,760元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（見本院卷一第13至14頁）。嗣於訴訟進行中，變更對富旺公司之請求權基礎為民法第184條第2項規定（見本院卷一第267頁），核與民事訴訟法第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：寶鑫公司承攬富旺公司位在臺中市○○區○○段00地號土地（下稱71地號土地）之富旺雍華住宅興建工程（建照號碼：臺中市政府103中都建字第3453號，下稱系爭工程）。詎寶鑫公司在施工過程中，因過失未就鄰地建築物為必要防護措施，致坐落71地號土地鄰地之吳蔡翠琴所有門牌號碼臺中市○○區○○○街000○000號房屋；張婉治所有門牌號碼同街173號房屋；林雪鈴所有門牌號碼同街175號房屋；楊錫欽所有門牌號碼同街177號房屋；吳升龍所有門牌號碼同街179號房屋（下各稱169、171、173、175、177、179號房屋，合則稱系爭房屋；各該房屋與所坐落基地另各稱169、171、173、175、177、179號房地，合則稱系爭房地）因震動，發生室內牆、室外牆、地板、柱、樑及頂版多處裂縫，部分門窗閉合困難及無法上鎖、漏水及滲水等情形（下

稱系爭鄰損），不法侵害伊等各對系爭房屋之所有權，且違反建築法第69條及建築技術規則建築構造篇第62條等保護他人法律，致伊等因系爭房屋受損，各受有如附表一各編號「修復費用」欄及「交易價值貶損」欄所示金額之損害，寶鑫公司應負損害賠償責任。又富旺公司為71地號土地所有人，其開挖土地及為建築時使鄰地之建築物受損害，違反民法第794條之保護他人之法律，亦應就伊等所受損害與寶鑫公司連帶負損害賠償責任等情。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應連帶給付吳蔡翠琴、張婉治、林雪鈴、楊錫欽、吳升龍各525萬918元、317萬2,312元、275萬1,932元、261萬3,845元、246萬8,760元，及均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；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：富旺公司僅為系爭工程之定作人，未參與系爭工程之施作。而寶鑫公司具「綜合營造業甲級」牌照，自民國107年間起有施作多起營造案場之工程實績，富旺公司就承攬人之選任無怠於注意之情事；且系爭工程於進行開挖工程前已經主管機關核發建築執照，富旺公司依核准圖說發包予寶鑫公司承攬，於定作或指示上並無過失，故富旺公司無須對寶鑫公司於施作過程所致系爭鄰損結果負損害賠償責任。再系爭房屋經修復後應無交易價值貶損，原告就損害額之證明亦無重大困難，無民事訴訟法第222條第2項規定之適用。而寶鑫公司就原告所受系爭房屋修復費用損害，業為原告各提存如附表一各編號「寶鑫公司提存金額」欄所示金額之賠償費用，已足填補原告因系爭鄰損實際所需修復費用等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)原告得依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求被告負連帶損害賠償責任：

01 1.按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
02 但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他
03 人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第2項、第
04 185條第1項前段各有明文。

05 2.寶鑫公司部分：

06 (1)按建築物在施工中，鄰接其他建築物施行挖土工程時，對該
07 鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施；基礎設計
08 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
09 鄰近建築物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造
10 型式，為防護設施設計之依據，建築法第69條前段，建築技
11 術規則建築構造編第62條第1項亦各有明定。上開規定目的
12 在保護相鄰房地所有人之權益，自屬民法第184條第2項規定
13 之保護他人之法律。

14 (2)查：

15 ①吳蔡翠琴為169、171號房地之所有人；張婉治、林雪鈴、楊
16 錫欽、吳升龍依序為173、175、177、179號房地之所有人。
17 次富旺公司為71地號土地之所有人；71地號土地為系爭房屋
18 坐落基地之鄰地。又寶鑫公司承攬富旺公司位在71地號土地
19 之系爭工程，而寶鑫公司施作系爭工程過程中，因施工震
20 動，造成系爭房屋發生室內牆、室外牆、地板、柱、樑及頂
21 版多處裂縫，部分門窗閉合困難及無法上鎖、漏水及滲水等
22 情形（即系爭鄰損）等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第
23 270至272頁），且有土地及建物登記謄本（見本院卷一第11
24 3至163頁）、訴外人社團法人臺灣省土木技師公會109年10
25 月8日（109）省土技字第中1229號鑑定報告（案號：000000
26 0000號，下稱系爭鑑定報告，見本院卷一第43至65頁）可
27 稽，首堪認定。

28 ②寶鑫公司乃系爭工程之承攬人，依建築法第69條前段及建築
29 技術規則建築構造編第62條第1項規定，於施工過程中，應
30 對鄰接71地號土地之系爭房屋進行必要防護措施，以防護系
31 爭房屋之安全。次原告主張寶鑫公司在施工過程中，未就鄰

地建築物為必要之防護措施，致系爭房屋因震動而發生系爭鄰損等語，而依被告陳稱：寶鑫公司應該有做防護，但可能還是因一些未預料之狀況或施工情形，致原告受損等語（見本院卷一第245頁），可徵寶鑫公司縱有施作防護措施，然尚未達足資防護系爭房屋安全性之必要程度，方致系爭房屋因震動而發生系爭鄰損。是堪認寶鑫公司於施工過程中，未依前揭規定為必要之防護措施，違反保護他人之法律，因而造成系爭房屋之損害，自應依民法第184條第2項規定，對原告負損害賠償責任。

3.富旺公司部分：

(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基動搖或發生危險，或使鄰地之建築物或其他工作物受其損害，民法第794條定有明文。上開規定旨在保護相鄰關係中鄰地地基及建築物或工作物之安全，避免他人遭受損害，俾維社會公共利益，應屬保護他人之法律。查富旺公司為71地號土地所有人，並將系爭工程交由寶鑫公司承攬，自負有民法第794條所定防免義務。系爭工程既致系爭房屋發生系爭鄰損，應認富旺公司未盡上開防免義務，違反保護他人之法律，致生損害於原告，亦應依民法第184條第2項規定，對原告負損害賠償責任。

(2)富旺公司雖抗辯以：伊僅為系爭工程之定作人，就承攬人之選任並無怠於注意之情事。且系爭工程於進行開挖工程前已經主管機關核發建築執照，伊依核准圖說發包予寶鑫公司承攬，於定作或指示上並無過失云云。然按定作人違反民法第794條規定者，應推定其於定作或指示有過失。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）。據此，富旺公司就承攬人之選任有無怠於注意之情事，本與其就民法第794條防免義務之違反有無過失無必然關連。而富旺公司為系爭工程之定作人，其既違

01 反民法第794條規定，即應推定於定作或指示有過失，且徒
02 以系爭工程業經主管機關核發建築執照，及富旺公司係依核
03 准圖說發包予寶鑫公司承攬乙節，亦不足證明富旺公司於定
04 作或指示並無過失。富旺公司既未能舉證證明其就民法第79
05 4條防免義務之違反並無過失，自無從解免責任。富旺公司
06 所辯前詞，並不可採。

07 4. 綜上，寶鑫公司違反建築法第69條前段及建築技術規則建築
08 構造編第62條第1項規定，富旺公司亦違反民法第794條規
09 定，應各依民法第184條第2項規定負損害賠償責任。又被告
10 之侵權行為，為原告所生損害之共同原因，構成共同侵權行
11 為。是原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求
12 被告連帶負損害賠償責任，即屬有據。

13 (二) 原告各得請求被告連帶賠償如附表二各編號「原告得請求之
14 總金額」欄所示金額：

15 1. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
16 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
17 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
18 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213
19 條第1項、第3項、第215條各有明文。次按損害賠償之目的
20 在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應
21 有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於
22 物被毀損時，被害人除得請求賠償修復費用，以填補技術性
23 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
24 之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回
25 復物之價值性原狀（最高法院110年度台上字第2857號判決
26 意旨參照）。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額
27 或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證
28 定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。關於損害賠
29 償之數額，固應視其實際所受損害之程度以定其標準。惟倘
30 在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困
31 難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上

損害賠償權利難以實現，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，此觀民事訴訟法第222條第2項之規定及其立法理由自明（最高法院104年度台上字第1307號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭房屋因發生系爭鄰損，致原告各受有如附表一各編號「修復費用」欄所示金額之修復費用損害等情（見本院卷一第272頁，卷三第23頁），為被告所不爭執，並有系爭鑑定報告可稽（見本院卷一第43至65頁）。且兩造亦已達成爭點簡化協議，同意就張婉治、林雪鈴、楊錫欽、吳升龍得請求之修復費用，以附表一編號2至5號「修復費用」欄所示金額為準（見本院卷一第272頁）。是原告請求被告賠償如附表一各編號「修復費用」欄所示金額之修復費用損害，即屬有據。

3.原告主張系爭房屋因發生系爭鄰損，影響市場交易相對人之心裡，致原告各受有如附表一各編號「交易價值貶損」欄所示金額即以系爭房地正常交易價格4,000萬元之5%計算之交易價值貶損損害等語，惟為被告否認。查：

(1)經本院囑託臺中市不動產估價師公會（下稱估價師公會）鑑定系爭房地因系爭鄰損，其交易價值貶損之金額為何，據覆：①本案損害情形部分屬物品更換即可回復原狀，考量本報告書為評估因鄰地施工致建物受損產生的交易性貶值（污名價值減損），故損害情形主要以建物裂縫及滲漏水等易使所有權人擔心瑕疵復發之心理負擔損害，為評估標準。②經以問卷調查方式訪談不動產相關領域之專業人士，並將問題架構分為市場面、成本面、收益面三大面向，其中就市場面與成本面之結果顯示：(甲)就市場面部分，全部受訪者均認為房屋因鄰地施工導致房屋產生牆壁、地板裂縫及滲漏水等情事，即使現況已經修復完成，回復原狀，仍會影響其購買意願，而該減價程度因個人感觀及接受程度不同，致使數額有別，其中56.34%之受訪者認對於正常市場價值房屋減損程度為5%；而假定房屋價格水準在3,000萬元至4,000萬元

內，全部受訪者亦均認為房屋因鄰地施工導致房屋產生牆壁、地板裂縫及滲漏水等情事，即使現況已經修復完成，回復原狀，仍會影響其購買意願，而該減價程度因個人感觀及接受程度不同，致使數額有別，其中60.56%之受訪者認對於正常市場價值房屋減損程度為5%。(乙)就成本面部分，超過90%之受訪者認為房屋因鄰地施工導致房屋產生牆壁、地板裂縫及滲漏水等情事，即使現況已經修復完成，回復原狀，仍會影響建物耐用年數，其中57.75%之受訪者認為耐用年數將降低5年，有估價師公會111年6月10日（111）中估公字第111207號函（見本院卷一第307頁）所附不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書，外放卷後，見該報告書第8、98至117頁）及同年8月15日（111）中估公字第111309號函檢送之問卷底稿影本（下稱系爭問卷，見本院卷二第15至746頁）可憑。

(2)依前載系爭估價報告書之問卷調查結果，可知系爭房屋因發生系爭鄰損，其室內牆、室外牆、地板、柱、樑及頂版有多處裂縫，暨有漏水及滲水情形，縱經回復其物理性原狀而填補技術性貶值，仍足以影響一般理性市場參與者對於該屋之評價觀感及購買意願；且由各受訪者雖就修復後之交易價值貶損比例有不同評估，惟俱認應較正常房價為低，益徵系爭房屋曾發生系爭鄰損乙事，確將對一般理性市場參與者之交易心理產生一定負面效應，致使系爭房地在市場上之價值降低。是堪認原告主張系爭房屋因發生系爭鄰損，致原告受有系爭房地交易價值貶損損害等語，尚值採信。

(3)被告雖抗辯稱：系爭估價報告書未按中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第9號公報（下稱第9號公報）即瑕疵不動產污名價值減損估價指引，先行分析污名效果是否顯著，即預設系爭房屋具有污名化價值貶損並進行估鑑。次市場面之問卷設計係以消費者知情為前提，然依內政部規範之不動產說明書應記載及不得記載事項，曾經發生惟已修復完成之建物瑕疵非屬必要揭露事項，衡情出賣人亦無主動告知

之可能，此部分問卷屬既定觀點問題錯誤，所獲答覆應屬無效；成本面之問卷設計僅係使不具建築專業之消費者隨意臆測建物耐用年數此一專業問題，無參考價值；又受訪者縱同屬不動產業界，其等專業領域迥異，答覆結果欠缺參考價值，且未進行現場勘查、未充分瞭解標的物現況使用情形，亦未審視系爭鑑定報告，僅依鑑定人提出之零星照片及訊息作為回覆問卷基礎，可信度難令人信服；依各問卷評估方法所得交易性貶值之減損比例為自0.52%至7.27%，結果差距甚大，問卷有效性可疑。故問卷結果應為無效結論，系爭估價報告書並不可採，系爭房屋經修復後應無交易價值貶損云云。然：

- ①觀諸第9號公報第「貳」大點第2條內容，固可知於評估瑕疵不動產之污名價值減損前，應先進行污名效果因果關係分析，即分析污名效果是否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題間之因果關係。於分析污名效果是否顯著時，得從收益性及市場性風險進行分析，收益性風險係指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低；市場性風險係指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發可能性，導致市場性降低，有第9號公報可佐（見本院卷一第363頁）。惟第9號公報並未限定進行收益性風險或市場性風險之分析方法。而細繹估價師公會所擬定之系爭問卷問題，由該問卷前言記載「今需了解…勘估標的因鄰地施工導致部分牆面及地板產生裂縫及滲漏水現象，經臺灣省土木技師公會評估本案並非完全無法回復原狀，透過裂縫填補及滲水檢修等修復（即在技術上能回復原狀）且建物結構無影響情況下，是否會產生污名化損失而導致不動產交易價值貶損？若有其比例為何？做此問卷」；就是否影響購買意願乙事，答案選項包括「一定不會」，「不知道、很難說」，且勾選「一定不會」選項者即無須回答後續有關房價減損程度之問題；就對房價減損之影響程度，選項則有

「0%」，並可勾選「其他」及自行填寫答案，堪認估價師公會係透過問卷調查方式，進行收益性風險之分析，以此評估污名效果是否顯著，並未預設系爭房屋發生系爭鄰損且經修復後，必具有污名化價值貶損。再由前述問卷調查結果，客觀上應足推認污名效果係屬顯著，尚不因估價師公會有無於系爭估價報告書中特闢一章詳述污名效果顯著之分析及理據，率謂該公會未依第9號公報先行分析污名效果是否顯著，即預設立場進行估鑑。被告執前詞抗辯系爭估價報告書違反第9號公報云云，並不可採。

②損害賠償之目的既在填補所生之損害，並應回復損害事故發生前之應有狀態，苟被毀損之物經修復後，其曾遭毀損此一客觀事實之存在，將影響一般理性市場參與者對該物市場價值之評價，即應認該物因毀損致生交易性貶值，被害人自得請求此部分之交易價值貶損損害；此與上開毀損、修復經過之揭露，是否屬不動產買賣時出賣人應告知之事項，要屬二事。且被害人請求交易性貶值，本不以被害人實際出售該物或有出售意圖為必要，自亦無從以具體不動產買賣交易中告知義務之範圍，作為認定物有無發生交易性貶損之依據，遑論內政部頒佈之不動產說明書應記載及不得記載事項，乃屬出賣人所負告知義務之最低標準，並非絕對或唯一之標準。又衡諸現今資訊傳播快速，蒐集資訊方式亦非僅限於出賣人單方面告知，並不能排除交易相對人因主動打聽、進行情蒐，或本即為鄰近居民，而自行獲悉該交易不動產曾發生鄰損之事實，尤難徒以出賣人無可能主動告知過去鄰損情事，率指交易相對人即毫無知悉此情之餘地。被告抗辯系爭估價報告書之此部分問卷調查結果屬既定觀點問題錯誤，所獲答覆應屬無效云云，無可憑取。

③受訪者就建物耐用年數減少之具體數字所為評價，暨系爭估價報告書基於問卷調查結果進行評估後，所得交易性貶值之減損比例數值是否可取，乃該報告書就交易性貶損之程度即損害額所為鑑定結果是否可採之問題（詳後述），殊難執以

01 反推系爭房屋經修復後即無交易價值貶損。再受訪者之專業
02 領域不同一節，無從據以指稱其等答覆結果即欠缺參考價
03 值。又交易性貶值，本即包括被毀損之物在技術上雖經完全
04 修復，惟交易相對人仍會慮及該物嗣後仍可能出現與損害事
05 故相關連之損害，基於此交易上之心理因素，致影響該物在
06 市場上之價值。系爭問卷既以房屋因鄰地施工導致房屋產生
07 牆壁、地板裂縫及滲漏水等情事，「已經修復完成、回復原
08 狀」，為提問基礎，則該房屋經修復後之現況或使用情形為
09 何，即不影響交易相對人基於交易上之心理因素，對於物有
10 無交易性貶值之判斷，自不因受訪者有無進行現場勘查或瞭
11 解標的物現況使用情形，即遽指其等就該房屋應有交易價值
12 貶損之意見不具可信性。至於受訪者對交易性貶值之程度即
13 損害額所為評價得否採取，乃別一問題。

14 ④綜上，被告執前詞抗辯系爭房屋經修復後應無交易價值貶損
15 云云，要無可採。

16 (4)關於損害額：

17 ①估價師公會就系爭房地因系爭鄰損，其交易性貶值（即污名
18 價值減損）金額為若干，固以系爭估價報告書覆稱：系爭房
19 地未存在瑕疵情形之正常價格為每建坪31萬6,910元，故16
20 9、171、173、175、177、179號房地之總價依序為3,645萬9
21 98元、3,507萬8,777元、3,507萬8,777元、3,507萬8,777
22 元、3,507萬8,777元、3,553萬5,128元。而本案交易性貶值
23 之價值減損比例為4.1%，故169、171、173、175、177、17
24 9號房地之交易性貶值金額依序為149萬4,491元、143萬8,23
25 0元、143萬8,230元、143萬8,230元、143萬8,230元、145萬
26 6,940元等語（見系爭估價報告書第41、75至76、84、139
27 頁）。

28 ②就正常價格部分：

29 (甲)細繹系爭估價報告書內容，可知鑑定人係擇取175號房地為
30 比準戶，先依比較法，蒐集近鄰地區與175號房地性質相當
31 之透天別墅買賣實例，採用建坪價之方式，比較3筆已成交

01 之鄰近不動產與175號房地之條件差異，按交易情況、價格
02 日期、區域因素、不動產個別因素等進行總調整率之調算
03 後，予以權重比例核算175號房地之價值為每建坪32萬2,000
04 元，總價3,564萬2,180元；再依成本法推算175號房地之土
05 地及建物總成本為3,451萬5,374元；經將上開二試算價格予
06 以加權平均計算，認175號房地之正常交易總價為3,507萬8,
07 777元，每建坪31萬6,910元；末審酌系爭房地各戶之面積、
08 單位建坪、土地價值、地形、臨路情形、坐落位置及商業效
09 益等個別條件無明顯差異，故與比準戶間之調整率為0%
10 （見系爭估價報告書第23至24、41至76頁）。衡諸系爭估價
11 報告書係同時採用比較法及成本法二種估價方式，於依比較
12 法進行估價時，所擇取之比較標的與系爭房地均位處近鄰，
13 土地使用分區皆為住宅區且均為透天別墅住宅，土地面積、
14 地形、屋齡、層次等條件亦相似（見系爭估價報告書第6至7
15 頁所示勘估標的基本資料，第31頁所示勘估標的土地個別資
16 料表，第37頁所示各建物面積及個別條件彙整表，第46至49
17 頁所附比較標的基本資料表、位置示意圖），且最終依比較
18 法所得試算價格，亦與依成本法所得價格相近；再考諸系爭
19 房地均面臨太和東街，乃按門牌號碼依序比鄰，各房地間之
20 地形、地勢、面積、格局、座向、臨路條件均相當，外觀相
21 似，並皆供純住宅使用（見前載系爭估價報告書第31、37頁
22 所示勘估標的土地個別資料表、各建物面積及個別條件彙整
23 表，及第35至36頁所示系爭房屋照片），可信各戶間之市場
24 價值應無特殊差異；復酌以系爭估價報告書就正常價格之鑑
25 定經過，尚無何明顯瑕疵可指等情狀，應認金額尚屬允恰，
26 而為可採。

27 (乙)被告雖抗辯稱：系爭估價報告書於比較法所擇取之比較標
28 的，臨路寬度為10米至30米不等，而臨路條件為影響商業效
29 益之絕對因素，故系爭房地與比較標的外在條件差距過大；
30 退步言之，比較標的2、3之臨路寬度與系爭房地各差距10
31 米、20米，臨路條件之調整幅度竟僅為1至2%，顯不合理。

再系爭房地為連棟式透天厝，邊間戶有獨立牆面及開窗，具容易受潮、漏水之缺點，價值理應低於中間戶，系爭估價報告書認系爭房地之各戶間無差異，有違市場客觀認知云云。然系爭房地與比較標的1至3之土地使用分區皆為住宅區且均為透天別墅住宅，土地面積、地形、屋齡、層次等條件相似，已如前述，足見系爭估價報告書所擇比較標的，與系爭房地要無外在條件相差過距或不具替代性情事，不能徒以臨路寬度尚非全同，即率指兩者外在條件差距過大。遑論依都市計畫法臺中市施行自治條例第18條規定，住宅區之商業活動本即受限，且影響當地商業繁盛程度之原因甚眾，殊難遽謂臨路條件必為影響商業效益之絕對因素。被告以系爭房地與比較標的之臨路寬度不同為由，遽謂兩者無替代性云云，顯無可採。次系爭估價報告書業審酌系爭房地與比較標的間臨路條件之差異，考量道路寬度將影響住宅使用之便利性，本諸估價專業，予以調降比較標的2、3之參考百分率各1%、2%，難認上開調整比例有何違反論理法則或經驗法則情事。被告泛指臨路條件之調整幅度不合理云云，亦無足取。又邊間戶較諸中間戶，因增加一面對外獨立牆面，具有通風、採光較佳之優勢，難認市場價值必將低於中間戶。被告復未舉證證明邊間戶之價值通常低於中間戶，則其指摘系爭估價報告書就系爭房地各戶間價值之評估有違市場客觀認知云云，尤屬無據。

③惟就交易性貶值比例部分：

(甲)細繹系爭估價報告書內容，顯示估價師公會推估交易性貶值比例之方式有二：一係自法院訴訟案例中，擇取臺灣高等法院臺中分院110年度上字第165號判決與106年度上易字第30號判決（下稱30號判決）、及臺灣臺南地方法院107年度訴字第1966號判決（下稱1966號判決），以各該案件之判決結果，依加權平均法試算交易性貶值比例為2.49%。一係依系爭問卷調查結果，以房屋因鄰地施工導致房屋產生牆壁、地板裂縫及滲漏水等情事，惟現況已經修復完成時，有56.3

01 4%之受訪者認房屋之正常市場價值仍減損5%為由，推算市
02 場面之價值貶損程度即為5%；以於上開情形下，有57.75%
03 之受訪者認建物耐用年數將降低5年為由，依不動產估價技
04 術規則所定成本法，在建物耐用年數降低5年之條件下，推
05 算成本面之價值貶損程度為0.52%；以於前述情形下，多數
06 受訪者認對租金及房屋出租費用中之保險費、管理費、重置
07 提撥費不生影響，惟有50.70%之受訪者認維修費將增加0.
08 1%為由，依不動產估價技術規則所定收益法，在維修費用
09 增加0.1%之條件下，推算收益面之價值貶損程度為7.2
10 7%；以受訪者中，有8位曾實際交易過去有牆面裂縫及滲漏
11 水情形，現況已修復完成、回復原狀且建物結構安全無虞之
12 房屋，當時交易價值貶損為1%至5%不等（其中交易價值貶
13 損1%、2%者各有1位，交易價值貶損3%、5%者各有3位）
14 為由，經按上開交易價值貶損程度與人數比例計算後，推算
15 實務經驗面之價值貶損程度為3.38%；經加權平均計算前揭
16 市場面、成本面、收益面、實務經驗面之價值貶損程度後，
17 試算交易性貶值比例為5.17%。最後再以依上述2種方式所
18 得之交易性貶值比例，採加權平均法推算後（加權係數各4
19 0%、60%），得出結論為4.1%（見系爭估價報告書第86至
20 92、98至139頁）。

21 (乙)關於自法院訴訟案例推算交易性貶值比例部分，30號判決所
22 涉基礎事實為冷氣排水管破裂導致房屋漏水，與本件明顯有
23 別，且該判決係認該事件所涉不動產並無交易性貶值，更無
24 從據以計算交易性貶值。而1966號判決經該案當事人上訴，
25 刻由臺灣高等法院臺南分院審理中，尚未確定，亦難憑以推
26 估交易性貶值之程度。是系爭估價報告書自所擇取之法院訴
27 訟案例推算而得之交易性貶值比例2.49%，即非可採。

28 (丙)關於依系爭問卷調查結果推算交易性貶值比例部分，問卷調
29 查核非法定估價方法，則系爭估價報告書逕以問卷調查結果
30 之眾數，推算市場面之價值貶損程度即為5%，是否可採，
31 已屬有疑。且系爭問卷僅節錄系爭鑑定報告所列系爭房屋之

瑕疵種類與概況，並未詳敘該報告所載全部裂縫、滲漏水等瑕疵情形，亦未附具各瑕疵之全部照片（見本院卷二第15至745頁），尚不足謂受訪者於資訊有限之情形下，就系爭房地之具體價值貶損程度、維修費用增加比例所為評價確屬客觀公允而具憑信性，遑論建物耐用年數應以科學方式分析鑑定。則徒以受訪者主觀推測之交易價值貶損比例、耐用年數、維修費用等數據，即或逕採為市場面之價值貶損程度，或率予套入成本法、收益法之公式進行演算而推估成本面、收益面之價值貶損程度，估價前提既難謂正確，所得結論自非可採。又，詳視系爭問卷內容，可知曾實際交易過去有牆面裂縫及滲漏水情形房屋之受訪者，實為9位（見本院卷二第39至40、67至68、207至208、249至250、263至264、375至376、431至432、732至733、744至745頁），而其中1位受訪者係勾選當時買賣交易價格與一般房屋「沒有差別」（見本院卷二第263至264頁）；其中經系爭估價報告書列為交易價值貶損2%之受訪者（瑕疵情形記載為「陽台、窗戶、隔間牆漏水」，見系爭估價報告書第134頁），實並未完成交易，且其係將原本填載交易價值貶損「2%」之部分塗銷後，改為勾選當時買賣交易價格與一般房屋「沒有差別」（見本院卷二第732至733頁）；其中1位經系爭估價報告書列為交易價值貶損5%之受訪者（瑕疵情形記載為「30公分裂縫」，見系爭估價報告書第134頁），並未勾選當時有無完成交易（見本院卷二第39頁），可徵系爭估價報告書就此部分所為統計結果，應屬有誤，則該報告書據此計算之實務經驗面價值貶損程度數值，尤非正確。職故，系爭估價報告書依系爭問卷調查結果推算而得之交易性貶值比例5.17%，亦無足取。

(丁)綜上，系爭估價報告書就交易性貶損比例所為鑑定結果，尚難認可採。

④是以，經本院囑託估價師公會鑑定系爭房地之交易價值貶損比例，並未獲致可信鑑定結果。再參以依系爭估價報告書所

載：本案牆面、地板裂縫及滲漏水等瑕疵造成之交易價值貶損程度將因人而異，屬主觀之認知，即該情形將因個人感受及認知程度不同，而有不同之價值減損。又相同情況之成交案例難以搜尋及吻合，若透過市場比較法進行評估，將導致偏誤過大減損數值失真等語（見系爭估價報告書第41、84、98頁），足見系爭房地因系爭鄰損所致交易價值貶損之程度，因涉及不同交易相對人個人主觀感受及認知之差異，若欠缺客觀成交數據以資參考，實易流於主觀浮泛，然因難以蒐集相同情形之成交案例，致亦無從透過具有一定客觀性基礎之市場比較法進行評估。據此，堪認原告就系爭房地交易價值貶損之確切損害額，證明顯有重大困難。被告抗辯本件就損害額之證明無重大困難云云，殊無可取。

- ⑤本院審酌原告因系爭房屋發生系爭鄰損，確受有系爭房地交易價值貶損損害，惟就損害額之證明顯有重大困難，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，參酌依系爭鑑定報告結果，系爭房屋之室內牆、室外牆、地板、柱、樑及頂版有多處裂縫，且有滲、漏水情形，部分門窗閉合困難及無法上鎖，然尚無結構安全之虞，裂縫、滲漏水暨門窗閉合困難、無法上鎖情形亦得加以修復而回復物理性原狀（見本院卷一第62至64頁），可信系爭房地所以發生交易價值貶損，衡情當係因交易相對人慮及裂縫、滲漏水等狀況經修復後，未來或有復發、再次自原受損處破裂、擴大之可能，致有增加修繕費用支出之虞，且前發生之滲漏水情形或已影響天花板、牆壁濕度及內部結構，致將來恐較易生壁癌並影響使用，基此交易心理因素，因而略降低對系爭房地市場價值之評價，惟尚難認因上述交易心理影響，即足致系爭房地之交易價值發生重大貶損；再徵之系爭問卷受訪者中，曾實際交易過去有牆面裂縫及滲漏水情形，現況已修復完成、回復原狀且建物結構安全無虞之房屋者有9位，已如前述，經扣除未完成交易或未填寫有無完成交易之2位（見本院卷二第39至40、732至733頁），並衡以其餘7位受訪者中，1位受訪者係記載當時交

易價值無差別（即交易價值貶損0%），且未說明瑕疵情形，其他6位於問卷中所概述之瑕疵狀況分別為「天花板滲漏水」（交易價值貶損1%）、「（裂縫）0.5公分左右，雨量大會滲水」（交易價值貶損3%）、「外水漏水，非內部管線破管」（交易價值貶損3%）、「（裂縫）20公分」（交易價值貶損3%）、「（裂縫）35公分，大雨時些微滴水」（交易價值貶損5%）、「壁內積水，排出水後晾乾補防水針」（交易價值貶損5%）（見本院卷二第68、208、250、264、376、432、745頁），可認依受訪者之實際交易結果，於房屋曾有裂縫、滲漏水，惟現況業經修復之情形，交易價值貶損3%者為最多數，而平均交易價值貶損比例亦約為2.86%（計算式： $0\% \times 1/7 + 1\% \times 1/7 + 3\% \times 3/7 + 5\% \times 2/7 = 2.86\%$ ，小數點第4位以下四捨五入），衡諸各該受訪者固未敘明渠等交易之不動產類別、性質、面積大小、地理位置、買賣總價暨詳細瑕疵狀況等項，實際瑕疵程度與本件亦未必全同，然既有實際客觀市場成交結果可資參考，即非不得據為房屋之裂縫、滲漏水情形經修復後，其交易性貶值比例為若干之衡量依據等一切情狀，認系爭房地交易價值貶損比例應為3%。是按此計算，原告各得請求被告連帶賠償如附表二各編號「原告得請求之交易價值貶損金額」欄所示金額。

4. 綜上，原告主張其等因系爭房屋發生系爭鄰損，致受有修復費用與系爭房地交易價值貶損損害，各得請求被告連帶賠償如附表二各編號「原告得請求之總金額」欄所示金額等語，應屬有據。逾此範圍之請求，則乏所憑，不應准許。

(三) 寶鑫公司所為提存，不生清償效力：

1. 按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。次債務人無為一部清償之權利。而以提存方法為債之清償者，須有債權人受領遲延或不能確知孰為債權人之情形始得為之。所謂受領遲延者，乃指債權人對於清償人依債務

01 本旨提出之給付，拒絕受領或不能受領之情形而言。故清償
02 人以債權人受領遲延為原因而提存者，必須依債務本旨提出
03 其給付，經債權人表示拒絕受領或有不能受領之情形，始得
04 為之（最高法院109年度台上字第507號判決意旨參照）。又
05 按非依債務本旨或向無受領權人所為之清償提存，其債之關
06 係不消滅，此觀提存法第22條規定即明。

07 2.查寶鑫公司於110年5月27日，以因系爭工程與原告間發生損
08 鄰爭議，經協調不成，且通知原告受領賠償金額未果為由，
09 為原告各提存如附表一各編號「寶鑫公司提存金額」欄所示
10 金額等情，雖為兩造所不爭執（見本院卷一第271至272
11 頁），且有提存書可佐（見本院卷一第193至214頁）。惟原
12 告因系爭房屋發生系爭鄰損，各得請求被告連帶賠償如附表
13 二各編號「原告得請求之總金額」欄所示金額，業經認定如
14 前。由寶鑫公司提存之金額，顯低於原告得請求之賠償金
15 額，堪認寶鑫公司並未依債務本旨提出給付，則縱令原告拒
16 絕受領，仍不生受領遲延問題，寶鑫公司本不得以提存方式
17 清償。又寶鑫公司既未全額提存原告因系爭鄰損所得請求之
18 損害數額，該項提存尤不生清償效力。是被告抗辯寶鑫公司
19 提存之金額已足填補原告因系爭鄰損實際所需修復費用云
20 云，誠難為有利被告之認定。

21 四、從而，原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求
22 被告連帶賠償如附表二各編號「原告得請求之總金額」欄所
23 示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年5月27日（送達
24 證書見本院卷一第83至85頁）起至清償日止，按週年利率
25 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
26 為無理由，應予駁回。又原告另依民法第184條第1項前段規
27 定請求寶鑫公司給付部分，係以單一聲明，請求法院與民法
28 第184條第2項部分為同一之判決，自屬訴之重疊合併，本院
29 既認原告依民法第184條第2項規定之請求為一部有理由，且
30 原告依民法第184條第1項前段規定請求部分縱經斟酌肯認，
31 其等得請求寶鑫公司給付之範圍亦同於前開應准許部分，即

無庸別為論究。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

七、據上論結，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85條第1項後段、第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
民事第二庭 法 官 李佳芳

附表一：

編號	原告姓名	建物	修復費用	交易價值貶損	小計	寶鑫公司提存金額
1	吳蔡翠琴	169號房屋	430,661元	2,000,000元	5,250,918元	745,992元
		171號房屋	820,257元	2,000,000元		1,286,335元
2	張婉治	173號房屋	1,172,312元	2,000,000元	3,172,312元	1,726,775元
3	林雪鈴	175號房屋	751,932元	2,000,000元	2,751,932元	1,197,512元
4	楊錫欽	177號房屋	613,845元	2,000,000元	2,613,845元	1,009,383元
5	吳升龍	179號房屋	468,760元	2,000,000元	2,468,760元	803,140元

附表二（小數點下均四捨五入）：

編號	原告姓名	建物	原告得請求之交易價值貶損金額	原告得請求之總金額
1	吳蔡翠琴	169號房屋	1,093,530元（計算式：36,450,998×3% = 1,093,530）	1,524,191元（計算式：430,661 + 1,093,530 = 1,524,191）
		171號房屋	1,052,363元（計算式：35,078,777×3% = 1,052,363）	1,872,620元（計算式：820,257 + 1,052,363 = 1,872,620）
		小計		3,396,811元（計算式：1,524,191 + 1,872,620 = 3,396,811）
2	張婉治	173號房屋	1,052,363元（計算式同上）	2,224,675元（計算式：1,172,312 + 1,052,363 = 2,224,675）

(續上頁)

3	林雪鈴	175號房屋	1,052,363元(計算式同上)	1,804,295元(計算式: 751,932 + 1,052,363 = 1,804,295)
4	楊錫欽	177號房屋	1,052,363元(計算式同上)	1,666,208元(計算式: 613,845 + 1,052,363 = 1,666,208)
5	吳升龍	179號房屋	1,066,054元(計算式: 35,535,128元 × 3% = 1,066,054)	1,534,814元(計算式: 468,760 + 1,066,054 = 1,534,814)

附表三：

當事人姓名	訴訟費用負擔比例
吳蔡翠琴	100分之11
張婉治	50分之3
林雪鈴	50分之3
楊錫欽	50分之3
吳升龍	50分之3
寶鑫公司	連帶負擔20分之13
富旺公司	

附表四：

編號	原告姓名	原告供擔保金額	被告供擔保金額
1	吳蔡翠琴	1,132,000元	3,396,811元
2	張婉治	742,000元	2,224,675元
3	林雪鈴	601,000元	1,804,295元
4	楊錫欽	555,000元	1,666,208元
5	吳升龍	512,000元	1,534,814元

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 1101 年 12 月 1 日

書記官 蔡柏倫

