臺灣高等法院民事判決

104年度上字第1208號

上　訴　人　中華工程股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱蕙蘭

訴訟代理人　王聖舜律師

　　楊敦元律師

被　上訴人　林伯聰

　　林清良

共　　同

訴訟代理人　林家慶律師

複　代理人　朱江庭律師

　　陳思愷律師

　　張逸婷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國104年7月30日臺灣臺北地方法院103年度建字第8號第一審判決提起上訴，本院於109年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付被上訴人林伯聰、林清良各超過新臺幣陸拾捌萬伍仟陸佰玖拾壹元本息、新臺幣壹佰壹拾肆萬玖仟柒佰叁拾元本息之部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用由上訴人負擔百分之三十五，餘由被上訴人林伯聰、林清良各負擔百分之二十五、百分之四十。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人原為沈慶京，嗣依序變更為沈華養、朱

蕙蘭，有公司變更登記表可據（見本院卷一第188至190頁、本院卷二第33至35頁），並據其等分別聲明承受訴訟（見本院卷一第186頁、本院卷二第31頁），核無不合，均應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人林伯聰、林清良（下合稱被上訴人）主張：伊等為臺北市○○區○○段0○段00000○號（林伯聰所有，坐落同區段第000、000-0地號土地，門牌號碼為同區ＯＯＯＯ00巷0號0樓，下稱A屋）及00000、00000建號建物（林清良所有，坐落同區段第000、000地號土地，門牌號碼為同路00號、00巷0號0樓，下各稱B屋、C屋，與A屋合稱系爭房屋）之所有權人，上訴人施作其承攬自業主國防部總政治作戰局（下稱業主）位於同區文林北路之「臺北市慈光五村新建工程」（下稱系爭工程）時，因施工不當致系爭房屋發生傾斜、沈陷、裂損等嚴重損害（下稱系爭損害），且損害有持續擴大之跡象，依建築法第69條規定，上訴人於施工中應施作防護臨接建築物傾斜或倒壞之措施，且其雖非土地所有權人，仍應類推適用民法第794條規定，於開掘土地、建築時，不得使鄰地之基地動搖或發生危險，或使鄰地之工作物受損害，其造成系爭損害，自違反前開保護他人之法律，致伊等受有損害，爰依民法第184條第2項、第794條及建築法第69條之規定，求為命上訴人給付林伯聰（A屋）、林清良（B、C屋合計）各新臺幣（下同）639萬2100元、970萬5238元（項目、金額如附表「項目」、「起訴金額」欄所示），及均自起訴狀繕本送達翌日即102年12月20日（見原審卷一第162頁）起算法定遲延利息之判決。原審判命上訴人應給付林伯聰、林清良各174萬9117元、344萬4516元（項目、金額如附表「原審准許」欄所示）及均自102年12月20日起算之法定遲延利息，另駁回被上訴人之其餘請求。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴（如附表「上訴範圍」欄所示，被上訴人就其敗訴部分，未聲明不服，非本院審理範圍，下不

贅述）。被上訴人並為答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭工程於101年2月17日已施作完成結構體，後續應無造成系爭房屋受有傾斜或其他損害之可能，不得令其負損害賠償責任。又若認伊應負損害賠償責任，於計算系爭房屋之修繕費用，應扣除系爭房屋施工前即有傾斜等損害（下稱原有損害）及予以折舊，就A屋亦應扣除訴外人鄧明蘭為全體住戶代表，就公共樓梯間與伊以5萬4687元達成和解之部分，於扣除後，A、B、C屋之修繕費用，各為5萬5814元、2萬9581元、2萬8914元；就交易價格減損部分，應扣除系爭房屋原有損害造成交易價格減損部分，於扣除後，A、B、C屋各為55萬9518元、30萬6346元、62萬9669元；就租金及搬遷費部分，系爭房屋各別修復工期無須達2個月，亦均應扣除修復系爭房屋原有損害之工期，扣除後至多各為1個月，且B屋僅1樓為店面，2樓為住宅，不能一律以營業場所計算搬遷費用，故被上訴人因修繕系爭損害，而在外租屋支出之租金，A、B、C屋各為1萬7084元、3萬2464元、2萬2331元，搬遷費用各為4萬5780元、5萬1354元、4萬5012元。以此計算，被上訴人得請求A、B、C屋所受系爭損害之金額為各67萬8196元、41萬9745元、72萬5926元（見本院卷㈠第357頁反面）等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查，林伯聰、林清良為「A」屋及「B、C」屋之所有權人，A、C屋均為地上3層加強磚造房屋其中1層，皆為住家；B屋為地上2層磚造房屋，1樓為店面、2樓為住家；系爭工程由上訴人承攬施作，已完工並經業主驗收結算完畢，上訴人於施作系爭工程前，曾委請社團法人臺北縣（已改制為新北市）土木技師公會（下稱土木技師公會）辦理施工前現況鑑定，並經作成鑑定報告書（下稱施工前鑑定報告）之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第28頁反面），復有土地暨建物所有權狀、業主103年1月28日國政眷服字第1030001306號

函、施工前鑑定報告可據（見原審卷一第15至21、184至194、219頁、原審卷三第14至18頁），堪信為真實。

四、系爭房屋是否因上訴人施作系爭工程而受有系爭損害？

㈠按鑑定為一種調查證據之方法，鑑定人或受囑託之機關或團體依其特別知識就鑑定事項加以判斷，本應詳盡說明其獲得鑑定結論之理由，所得之鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資料，其可採與否，法院仍應踐行調查證據之程式而後定其取捨。因此，法院於分別囑託數機關或團體就同一鑑定事項為鑑定時，如該數機關或團體就同一鑑定事項所為鑑定意見不同，或提出之鑑定書尚有不明瞭或不完足之處者，自應命各該機關或團體所指定之人到場說明，經法院訊問或當事人發問，使兩造充分瞭解鑑定意見之形成後再為適當完全辯論，必待透過上述程式，依自由心證判斷事實之真偽，所踐行之調查證據程式始得謂為合法（最高法院100年度台上字第1469號判決意旨參照）。本件兩造於起訴前及訴訟進行中已多次自行或合意送請相關單位，就系爭房屋是否因上訴人施作系爭工程而受有系爭損害等情進行鑑定，歷次相關單位之鑑定時程及過程如下：

1.上訴人於施工前（98年11月23日）曾委請土木技師公會辦理施工前現況鑑定（即施工前鑑定報告，見原審卷一第182至194頁、原審卷三第14至18頁）。

2.被上訴人於起訴前（101年3月19日）曾委請臺灣營建研究院（下稱營建院）進行傾斜量測（見原審卷一第22至150頁），並作成損鄰賠償鑑定工作報告（下稱營建院鑑定報告）。被上訴人於本院陳明不再援引營建院鑑定報告（見本院卷二第28頁反面、第29頁）。

3.原審於103年3月7日囑託臺北市建築師公會（下稱建築師公會）進行鑑定（見原審卷二第2至3頁），並經該會作成鑑定報告（見原審卷外放之鑑定報告，下稱103年建築師公會鑑定報告）。

4.原審復於104年4月14日就「系爭房屋傾斜、沉陷、裂痕或剝

落等，扣除施工前現況鑑定系爭房屋之既有瑕疵部分，是否與系爭工程之施工有關」之部分，向建築師公會為補充詢問（見原審卷三第5頁），經該會於104年5月29日以104（十六）鑑字第1274號函回覆（下稱104年建築師公會函文，見原審卷三第20至21頁）。

5.本院經兩造合意於105年11月21日，就系爭房屋若存有原有損害，則扣除原有損害及折舊後之修繕費用為何乙情進行鑑定（見本院卷一第158頁，103年建築師公會鑑定報告未就此部分進行鑑定），並經該會於107年12月22日以107（十七）鑑字第2978號函覆鑑定報告（見本院卷一第196頁、外放之鑑定報告，下稱107年建築師公會鑑定報告）。

6.本院另於108年7月18日就系爭房屋受有系爭損害之修繕期間、搬遷費用等事項，向建築師公會補充詢問（見本院卷一第301頁），經該會於109年4月23日以109（十七） 鑑字第1096號函回覆（下稱109年建築師公會函文，見本院卷一第312至316頁）。

㈡上訴人雖抗辯系爭工程於101年2月17日已施作完成結構體，後續應無造成系爭房屋受有傾斜或其他損害之可能云云。惟查，系爭工程於99年7月8日開始進行土方開挖，迄101年4月2完成結構體工程（見原審卷一第78頁）；觀諸上訴人提出施工前現況鑑定報告之記載，於系爭工程施工前，A屋、C屋之觀測點為V8、V11，其傾斜率依序為1/119、1/152，B屋之觀測點為V3、V4、V5，其傾斜率依序為1/354、1/600、1/288，物測線1-3之傾斜率小於1/200，尚未達工程補償標準，測線4-5之傾斜率大於1/200，固已達工程性補償標準（見原審卷三第14至18、20至21頁），然自98年至101年間系爭工程施工後，於102年6月20日量測時，測線2由1/288增至1/171，測線3由1/500增至1/346，測線4由1/119增至1/76，各測線傾斜率因系爭工程而有增加幅度，此觀104年建築師公會函文略以：「一、系爭建物之屋齡、結構、所在土地之地質結構、施工期間所發生之地震及施工期間所造成之地層孔洞、長期振

動等因素，皆可能加重或增加系爭建物之傾斜、沉陷、裂痕或剝落等現象。惟其仍可透過觀測方式，綜整研判主要因素。…四參酌附件表2可知98年11月23至24日現況鑑定時，鑑定標的物測線1至3傾斜率小於1/200，尚未達工程性補償標準；測線4至5之傾斜率大於1/200，已達工程性補償標準。惟98年至101年施工後，於102年6月20日量測時，測線2由1/288增至1/171；測線3由1/500增至1/346；測線4由1/119增至1/76。顯見各測線傾斜率因鄰地施工增加之幅度，較鑑定標的物屋齡28、38年期間所歷經之地震，影響更大。五…由本次鑑定以透地雷達掃描影像判釋圖可知，掃描範圍地層局部有疏鬆區域存在，其深度大約在深度4公尺範圍內，恐難以排除施工造成鄰地之地基動搖使鑑定標地物或其他工作物受其損害之情形。…七因此，本件鑑定報告附件4、5所示鑑定標地物傾斜、沉陷、裂痕或剝落等現象，經研判應屬施工造成之建築物傾斜與地基動搖為主要影響因素」等語即明（見原審卷三第20至21頁），是系爭房屋於上訴人施作系爭工程後，其傾斜率既有明顯增加之情形，並產生沉陷、裂痕或剝落等現象（即系爭損害），堪認系爭房屋所受系爭損害於扣除施工前現況鑑定之原有損害後，確與系爭工程之施工有關，則被上訴人主張系爭房屋因上訴人施作系爭工程而受有系爭損害等語，應值採信。故上訴人前開所辯，並不可採。

五、被上訴人依民法第184條第2項、第794條及建築法第69條之規定，請求上訴人賠償損害，是否有據?

㈠按建築物在施工中，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；基礎設計時，須先查明其鄰近建築物之基礎或地下建築物及設施之位置及構造情形，以為設計防護設施之依據，前項開挖防護設施，應依本章第六節及建築設計施工編有關挖土安全措施之規定，妥為設計施工，防止鄰地之沈落、側移、崩塌及鄰房之損壞；建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條分

別定有明文。又按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；民法第184條第2項亦有明文。

㈡承前所述，系爭房屋雖存有原有損害，然因上訴人施作系爭工程而有明顯增加之情形；又上訴人為系爭工程之承攬人，且為營建工程之專業承攬廠商，於施作系爭工程前即已就鄰房為現況鑑定（如施工前鑑定報告），就系爭房屋及週遭狀況應知之甚詳，依前開規定，其對鄰地建築物有防免造成損害之義務，自應注意施工方法及採取必要之防護，以防止鄰房之傾斜或倒壞；然系爭工程之施工竟造成系爭房屋發生系爭損害，上訴人就其施工並無過失乙情，並未能舉證證明，足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房屋受有系爭損害；故被上訴人主張上訴人違反建築法第69條規定，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任，即屬正當。

六、被上訴人得請求上訴人賠償之項目及金額為何？

㈠修繕費用：

1.按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件（最高法院98年第台上字第673號判決意旨參照）。又按依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院80年度台上字第2476號判決意旨參照）。

2.查，系爭房屋之主要建材均為加強磚造，A、B、C屋之建築完成日期依序為60年8月25日、70年6月30日、60年8月25日（見原審卷一第15、18、20頁之建物所有權狀），是於本件起訴時（102年12月13日，見原審卷一第4頁之收狀戳日期），系爭房屋已分別使用42年餘、32年餘及42年餘；又系爭房屋雖因上訴人施作系爭工程而受有系爭損害，然於系爭工程施工前，已因其屋齡、結構、所在土地之地質結構等因素，而有傾斜、沉陷、裂痕或剝落等現象（即原有損害，見

原審卷一第182至194頁、原審卷三第14至18頁），前開原有損害並非上訴人施作系爭工程所造成，自難令其就此部分負損害賠償之責。再者，A、B、C屋迄本件起訴時既已分別使用42年餘、32年餘及42年餘，有如前述，於修復時以新品換舊品，自應予折舊。則經本院囑請建築師公會於扣除系爭房屋原有損害及予以折舊，107年建築師公會鑑定報告（第11頁）略以：A、B、C屋因系爭工程所受系爭損害之修繕費用（修繕項目見外放之該鑑定報告第5至11頁），依序為「6萬3309元」【A屋103年鄰損鑑定為19萬5958元（7萬9189元+6萬2062元+5萬4687元=19萬5958元），扣除98年現況鑑定時既有損害3萬2669元（1萬2973元+1萬9696元=3萬2669元），及折舊9萬9960元（3萬8642元+3萬3822元+2萬7496元=9萬9960元），為6萬3309元（19萬5958元-3萬2669元-9萬9960元=6萬3309元）】、「2萬9581元」【B屋103年鄰損鑑定為7萬2789元，扣除98年現況鑑定時既有損害1萬4366元，及折舊2萬8842元，為2萬9581元（7萬2789元-1萬4366元-2萬8842元=2萬9581元）】、「2萬8914元」【C屋103年鄰損鑑定為8萬0718元，扣除98年現況鑑定時既有損害2萬9288元，及折舊2萬2516元，為2萬8914元（8萬0718元-2萬9288元-2萬2516元=2萬8914元）】。從而，林伯聰、林清良得請求修復費用分別為6萬3309元、5萬8495元（2萬9581元+2萬8914元=5萬8495元）。

3.被上訴人雖主張伊等得向上訴人請求之修繕費用，不應扣除修繕系爭房屋原有損害，且系爭損害為上訴人造成，致伊等需進行修復，亦不應予以折舊云云。然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；該項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3 項分別定有明文。而該回復原狀之費用以必要者為限，且損害賠償之目的，在於填補債權人所受之損害，債務人所應賠償或回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，故應將物之折舊等因

素考慮在內。則系爭房屋於系爭工程施工前，已因使用多年而有傾斜、沉陷、裂痕或剝落等現象（即原有損害），既如前陳，該原有損害並非上訴人施作系爭工程所造成，上訴人應回復者為系爭房屋因系爭損害發生前之原狀，被上訴人得向上訴人請求之修繕費用，自應扣除修繕系爭房屋原有損害之部分，而以系爭工程所造成之系爭損害其修繕費用為限，始屬必要費用。又前開107年建築師公會鑑定報告折舊之計算，僅就材料部分予以折舊，就人工部分則不予折舊（見外放107年建築師公會鑑定報告第5至10頁），即僅將物之折舊等因素考慮在內，亦屬公允適當。故被上訴人前開主張，即不可採。

4.至上訴人雖抗辯就A屋之修復費用，應扣除訴外人鄧明蘭為全體住戶代表，就公共樓梯間與伊以5萬4687元達成和解之部分云云。惟查，鄧明蘭雖於102年5月4日與上訴人和解（見原審卷二第51頁），然其並未獲得A屋所在大樓全體住戶（ＯＯＯＯ00巷0至0號）之授權或同意，亦未將獲取之和解金交付予林伯聰等情，業據證人鄧明蘭到庭證述略以：「（是否有將前開和解所取得有關A房屋樓梯間之和解金給付給林伯聰？）沒有；（與上訴人簽定前開和解書是否有得到ＯＯＯＯ00巷0至0號全體住戶之授權或同意？）沒有」等語明確（見本院卷一第374頁反面），是上訴人與鄧明蘭間之和解，難謂已對林伯聰發生清償效力，其抗辯就A屋之修復費用應扣除前開公共樓梯間之和解費用云云，即不可取。

㈡交易價格減損：

1.本件就此部分於原審曾囑請台北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）進行鑑定，經該公會於104年2月11日以（104）台北估價師字第028號函覆不動產估價報告（下稱103年估價報告，見原審卷二第80頁、外放之估價報告）；復經原審向該公會為補充詢問，經該公會以104年5月22日（104）台北估價師字第079號函覆在案（下稱104年估價師公會函文，見原審卷三第19至20頁）。又本院於105年11月

21日向該公會函詢系爭房屋原有損害是否造成交易價格減損乙情，該會固於105年12月6日以（105）台北估價師字第168號函覆略以：此為汙名化所生價損，無法依統計學計算等語（下稱105年估價師公會函文，見本院卷一第162頁），而未就系爭房屋原有損害造成交易價格減損金額為鑑價；嗣本院於107年建築師公會鑑定報告完成後，經兩造合意就系爭房屋原有損害是否造成交易價格減損部分，於108年5月9日再次囑託該公會進行鑑定（見本院卷一第282頁），經該公會於109年4月9日以（109）台北估價師字第051號函覆不動產估價報告（下稱109年估價報告，見本院卷一第310頁、外放之估價報告）。

2.查，103年估價報告係以103年12月12日為價格日期之鑑定（見103年估價報告第10頁），而本件係102年12月13日起訴（如前述），兩造亦已合意交易價格減損金額以起訴時為準（見本院卷一第270頁反面），故103年不動產估價鑑定報告以103年12月12日為價格日期之鑑定，即不可採。又按物之毀損在技術上雖經修復，但交易相對人往往因對於其是否仍存在瑕疵或使用期限因而減少，存有疑慮，導致交易價格降低，此即所謂交易上貶損；且按「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；而依通常情形，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」，民法第216條第1項、第2項分別定有明文；準此，依外部情事，足認其已有取得利益之可能，因損害賠償責任原因事實之發生，致不能取得者，固為債權人之所失利益，應由債務人賠償，然若非因損害賠償責任原因事實之發生，致不能取得者，自無由令債務人負賠償之責。被上訴人雖主張不應扣除系爭房屋因原有損害造成交易價格減損部分云云，惟系爭房屋於系爭工程施工前，已因使用多年而有原有損害，業如前陳，原有損害既包含傾斜、沉陷等一般人認足以影響居住安全之損害，在此情況下，未必能以正常價格銷售，蓋不動產市場價值之產

生，並非單純由建築物所貢獻，其價格減損之原因亦有多端，心理因素即屬其一（如：凶宅、臨近嫌惡設施等等），依經驗法則，系爭房屋於系爭工程施工前之既有損害，無論是否因系爭工程造成系爭損害，於出售時必然影響交易價格而減損其原有之價值，且前開原有損害並非上訴人施作系爭工程所造成，自難令上訴人就系爭房屋因原有損害造成交易價格減損部分，負賠償之責，是104年、105年估價師公會函文內容，未考慮系爭房屋於施工前原有損害之情形，自不可採為認定依據。

3.又本院於建築師公會就「系爭房屋原有損害及折舊」進行鑑定（見本院卷一第158頁，即107年建築師公會鑑定報告）後，復經兩造合意於108年5月9日就系爭房屋原有損害是否造成交易價格減損部分，再次囑託估價師公會進行鑑定（見本院卷一第282頁、本院卷二第310頁），經該公會以109年估價報告另就系爭房屋原有損害造成交易價格減損之金額為估價，其價格日期為102年12月13日，且價格評估過程係依不動產估價技術規則分別求取「因鄰地施工後呈現地基傾斜等損害（即系爭損害）之價格減損金額」及「原有地基傾斜等損害（即原有損害）之價格減損金額」（見外放之109年估價報告摘要第4、35至98頁），該鑑定報告已考慮系爭房屋原有損害之情形，應值採取。則經估價師公會鑑定之結果（見外放之109年估價報告第98頁），A、B、C屋於起訴時之交易價格減損金額，分別為161萬8100元、74萬7054元、182萬2115元，而原有損害之價格減損金額分別為105萬8582元、44萬0708元、119萬2446元，則扣除原有損害之價格減損金額後，A、B、C屋因系爭工程造成交易價格減損之損害，分別為55萬9518元（161萬8100元-105萬8582元=55萬9518元）、30萬6346元（74萬7054元-44萬0708元=30萬6346元）、62萬9669元（182萬2115元-119萬2446元=62萬9669元）。從而，林伯聰、林清良得請求交易價格減損之損害，分別為55萬9518元、93萬6015元（30萬6346元+62萬9669元

=93萬6015元）。

4.另本院及原審既係分就有、無審酌系爭房屋原有損害部分，先後囑請估價師公會進行估價，是估價師公會前所為之103估價報告及104年、105年之估價師公會函文，因尚未就系爭房屋原有損害是否造成交易價格減損部分，再次囑託建築師公會進行鑑定（108年5月9日，如前述），而未及審酌系爭房屋原有損害造成交易價格減損乙情，其所為之估價，當然與已審酌上情之109年估價報告結果不同，且系爭房屋原有損害是否造成污名化致交易價格減損乙情，為法院調查證據、認定事實之職權行使，被上訴人欲聲請傳訊估價師賴洪岳予以說明二者認定為何不同，及系爭房屋原有損害是否造成污名化致交易價格減損等情，核無必要。

㈢租金及搬遷費：

1.租金部分：

承前所述，系爭房屋確因上訴人施作系爭工程而受有系爭損害，依103年建築師公會鑑定報告就損壞修繕期間影響情形之鑑定結果，固略以：「鑑定標的物損壞修繕位置分布於牆面、平頂及地坪，修繕如採整體施工所導致之噪音、粉塵及作業範圍，勢必影響住戶之一般居住使用。無法居住而須搬遷的天數及其程度以上述修繕所需之合理工期1.5～2.0個月（45～60天）估算尚屬合理」（見外放之103年建築師公會鑑定報告第11頁），然依109年建築師公會函文之說明略以：「ＯＯＯＯ00號房屋全棟含增建部分之工期計算表小計8.58天（B屋），ＯＯＯＯ00巷0號00含增建部分之工期計算表小計11.91天（C屋），ＯＯＯＯ00巷0號0樓含增建部分之工期計算表小計7.75天（A屋），合計工期8.58+11.91+7.75=28.24天…若包含施工前準備…行政程序核備…審查時間…驗收時間…等，一般小型工程以加計14至30天為合理」等語（見本院卷一第312至313頁），足見103年建築師公會鑑定報告所載1.5至2.0個月工期，係修繕A、B、C屋合計之工期，並非各屋皆須1.5至2.0個月，兩造就此

亦不為爭執（見本院卷㈡第29頁），是若以修繕A、B、C屋各工程分開進行計算工期，包含施工（各為7.75日、8.58日、11.91日，小數點以下4捨5入，為8日、9日、12日，見本院卷二第313至314頁）、施工前準備時間（1至3日）、行政程序核備時間（7至12日）、審查時間（5至10日）、驗收時間（1至3日），分別約需22至38日、23至39日、26至42日，取其均數各為30日、31日、34日；又A、B、C屋每月合理租金分別為1萬7084元、3萬2464元、2萬2331元（見外放之103年建築師公會鑑定報告第15頁），兩造就此亦不爭執（見本院卷二第29頁），以每月30日計算，故A、B、C屋於前開期間得請求之租金分別為「1萬7084元」、「3萬3546元」（3萬2464元x31/30=3萬3546元）、「2萬5308元」（2萬2331元x34/30=2萬5308元）。從而，林伯聰、林清良得請求於修繕系爭房屋期間另行租屋支出之租金，分別為1萬7084元、5萬8854元（3萬3546元＋2萬5308元＝5萬8854元）。

2.搬遷費部分：

觀諸109年建築師公會函文之說明，略以：「三參考臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊第四章損害修復估算4.3.3搬遷費用鑑估標準，因房屋損害致無法居住或損害情形有危險顧慮必須搬遷時，應另加搬遷費用」等語（見本院卷一第316頁），足見被上訴人請求因修繕系爭房屋而支出搬遷費，亦屬正當。再者，前開函文其估算原則以受損戶面積及建築技術規則所定各行業之設計活載重為計算基準，搬遷費計算方式如下：「搬遷費用=單位面積之搬遷費用x受損戶面積x2次，搬遷費用鑑估標準，受損戶經營行業之設計活載重400kg/cm2（如營業場所）及299kg/cm2以下（如一般住宅），受損戶單位面積之搬遷費分別為每平方公尺600元及300元」，亦可見搬遷費因房屋用途為營業（每平方公尺600元）或住宅（每平方公尺300元）而有區別。而A、C屋均為住家，B屋之1樓為店面供營業使用、2樓為住家（兩造不爭

執，見本院卷二第29頁），109年建築師公會函文就B屋1、2樓之搬遷費用，未區分用途（住家、營業），皆以營業用途之搬遷費用為計算，尚有未洽。又A、B、C屋之面積依序為76.30平方公尺、57.06平方公尺（B屋之「1樓與騎樓」、「2樓」各為28.53平方公尺）、75.02平方公尺（見原審卷一第15、18、20頁建物所有權狀），則A、B、C屋依前開「單位面積之搬遷費用×受損戶面積×2次」之計算方式，並區分用途（住家、營業），其搬遷費用應各為「4萬5780元」【A屋為住家，300×76.30平方公尺×2次=4萬5780元】、「5萬1354元」【B屋之1樓供營業使用、2樓為住家(600元×28.53平方公尺+300元×28.53平方公尺)×2次=5萬1354元】、「4萬5012元」【C屋為住家，300×75.02平方公尺×2次=4萬5012元】。從而，林伯聰、林清良得請求搬遷費用分別為4萬5780元、9萬6366元（5萬1354元＋4萬5012元＝9萬6366元）。

㈣綜上，林伯聰請求「A屋」修復費用6萬3309元、交易價格減損55萬9518元、租金1萬7084元、搬遷費用4萬5780元，合計68萬5691元（6萬3309元＋55萬9518元＋1萬7084元＋4萬5780元＝68萬5691元），林清良請求「B、C屋」之修復費用5萬8495元（2萬9581元+2萬8914元=5萬8495元）、交易價格減損93萬6015元（30萬6346元+62萬9669元=93萬6015元）、租金5萬8854元（3萬3546元＋2萬5308元＝5萬8854元）、搬遷費用9萬6366元（5萬1354元＋4萬5012元＝9萬6366元），合計114萬9730元（5萬8495元＋93萬6015元＋5萬8854元＋9萬6366元＝114萬9730元），及均自起訴狀繕本送達翌日即102年12月20日（見原審卷一第162頁）起算之法定遲延利息，即屬正當，應予准許；至逾此所為之請求，並非正當，應予駁回。

七、從而，被上訴人依民法第184條第2項之規定，請求上訴人給付林伯聰、林清良各68萬5691元、114萬9730元，及均自102年12月20日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，

應予准許；逾前開所為請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。

八、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，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　周珮琦

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　張淨卿

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：金額（新臺幣）；A、B、C屋（下稱A、B、C）

編號	項目	起訴金額		原審准許	上訴範圍	本院認定
1	修繕費用	A	60萬0100元	19萬5958元	19萬5958元	6萬3309元
		B	5萬8800元	8萬1333元	8萬1333元	2萬9581元
		C	30萬2438元	8萬0718元	8萬0718元	2萬8914元
2	交易價格減損	A	560萬元	145萬8991元	145萬8991元	55萬9518元
		B	340萬元	146萬4074元	146萬4074元	30萬6346元
		C	556萬元	164萬8841元	164萬8841元	62萬9669元
3	租金	A	9萬元	3萬4168元	3萬4168元	1萬7084元
		B	9萬元	6萬4928元	6萬4928元	3萬3546元
		C	9萬元	4萬4622元	4萬4622元	2萬5308元
4	搬遷費用	A	6萬元	6萬元	6萬元	4萬5780元
		B	6萬元	3萬元	3萬元	5萬1354元
		C	6萬元	3萬元	3萬元	4萬5012元
5	鑑定費	A	4萬2000元	0元	×	×
		B	4萬2000元	0元		
		C	4萬2000元	0元		
	合計	A	639萬2100元	174萬9117元	174萬9117元	68萬5691元
		B	365萬0800元	164萬0335元	164萬0335元	42萬0827元
		C	605萬4438元	180萬4181元	180萬4181元	72萬8903元
備註	B、C合計	970萬5238元		344萬4516元	344萬4516元	114萬9730元