

臺灣高等法院民事判決

106年度重訴更(四)字第1號

原告 藍瓊瑤等219人（詳如附表一所示）

共同

訴訟代理人 邱晃泉律師

原告 金志慧

訴訟代理人 金志雄律師

被告 林肯建設股份有限公司

霖肯實業股份有限公司

兼上二人

法定代理人 李宗賢

上一人

訴訟代理人 李貞儀律師

魏芳瑜律師

薛松雨律師

上一人

複代理人 王玟琚律師

共同

訴訟代理人 葉大殷律師

被告 盧正堯

訴訟代理人 劉豐州律師

白友桂律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭移送前來，本院判決後，經最高法院第4次發回更審，本院分別於民國109年7月28日、同年8月18日言詞辯論終結，合併判決如下：

01 主 文

02 一、被告李宗賢、盧正堯應連帶給付原告如附表五「本院判准給
03 付金額」欄所示金額，及均自民國八十九年一月二十八日起
04 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

05 二、被告林肯建設股份有限公司、霖肯實業股份有限公司、李宗
06 賢應連帶給付原告如附表五「本院判准給付金額」欄所示金
07 額，及均自民國八十九年一月二十八日起至清償日止，按週
08 年利率百分之五計算之利息。

09 三、前二項給付，如有任一項被告給付後，他項被告即免給付義
10 務。

11 四、原告其餘之訴駁回。

12 五、本院及發回前第三審訴訟費用（除確定、減縮部分外），由
13 被告李宗賢、盧正堯、林肯建設股份有限公司、霖肯實業股
14 份有限公司連帶負擔。

15 六、本判決所命給付部分，於原告以附表五「原告假執行供擔保
16 金額」欄所示為被告李宗賢、盧正堯、林肯建設股份有限公
17 司、霖肯實業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告李
18 宗賢、盧正堯、林肯建設股份有限公司、霖肯實業股份有限
19 公司如以附表五「被告免為假執行供擔保金額」欄所示提供
20 擔保，得免為假執行。

21 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 甲、程序方面：

24 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
25 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
26 條第1項但書第3款定有明文。本件原告請求被告依連帶、不
27 真正連帶給付如附表五「訴之聲明」欄所示金額，及均自起
28 訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息；嗣於本院審理中，就
29 法定遲延利息部分減縮自起訴狀繕本送達最後1位被告翌日
30 起算（見本院卷七第36頁），核原告請求金額之減少，應屬
31 聲明之減縮，依上規定，應予准許。

01 乙、實體方面：

02 一、原告主張：被告李宗賢係被告林肯建設股份有限公司（下稱
03 林肯公司）及霖肯實業股份有限公司（下稱霖肯公司，與林
04 肯公司合稱被告公司）之負責人；被告盧正堯為林肯公司、
05 霖肯公司及本院前審共同被告生根建設股份有限公司（下稱
06 生根公司）在原臺北縣汐止市汐萬路2段起造「林肯大郡」
07 社區（下稱系爭社區）之負責設計、監造建築師；伊（或伊
08 之被繼承人）則為該社區房地所有人。系爭社區基地在山坡
09 地，依當時山坡地開發建築管理辦法（下稱山開辦法）、非
10 都市土地開發審議規範，或山坡地保育利用條例（下稱山保
11 條例）之相關規定，均不應且不得開發作為建築用地。詎李
12 宗賢等人為使系爭社區（基地）獲准開發興建房地銷售，竟
13 違背建築法、建築技術成規、水土保持法及山保條例之相關
14 規定，以偽造文書、圖說及其他不正當手段，取得政府核發
15 之執照；又偽造地質鑽探報告、地形圖等送審資料，以掩飾
16 不得開發之事實；更未按已核定之計劃，實施水土保持，卻
17 偽造擋土牆竣工圖、違法未辦理變更設計，故意隱匿施工興
18 建之其他諸多違法不當弊情，致伊等誤信所興建者係合法、
19 安全之社區，以正常價格購買社區房地，卻於民國86年8月1
20 8日溫妮颱風來襲時，因社區邊坡抵抗力不足之擋土牆瞬間
21 倒塌，引發地層滑動，混凝土牆體併同大量泥石衝向坡下住
22 宅，造成伊等所有房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（與系
23 爭房屋合稱系爭房地）受有損害（下稱系爭災變）。李宗賢
24 為林肯公司、霖肯公司負責人，負責公司業務推動，就系爭
25 社區自開發至興建完工之決策作成及相關業務執行，均參與
26 並知悉；盧正堯為執業建築師，受聘負責辦理系爭社區之設
27 計、監造，其等就系爭社區開發之種種弊情，或貫穿全案、
28 促成不法，或視若無睹、放任縱容，均有故意或重大過失，
29 不法侵害伊等財產上權利，應依民法第184條、第185條規
30 定，對伊負損害賠償責任。被告公司應依民法第28條、公司
31 法第23條第2項規定，及債務不履行法則，就伊所受損害，

與李宗賢負連帶賠償之責等情，提起刑事附帶民事訴訟，求為命李宗賢、盧正堯與被告公司依連帶、不真正連帶法律關係，給付伊等如附表五「訴之聲明」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達最後1位被告即89年1月28日起加付法定遲延利息，暨其中1組被告為給付，他組被告於給付範圍內免其責任之判決（其餘部分經本院前審判決確定、原告撤回、減縮，均非本院審理範圍，茲不贅敘）。

二、被告則以：原告或其被繼承人，並非因刑事犯罪而受損害之人。李宗賢、盧正堯雖因行使業務不實文書及業務過失致死罪，經刑事法院判處罪刑，然與原告請求賠償系爭房地所受損害間無相當因果關係。況李宗賢、盧正堯行使業務不實文書，意在取得執照而非銷售房地，無詐欺可言；且縱應賠償，亦屬債務不履行責任。原告提起附帶民事訴訟，依侵權行為法律關係請求伊賠償，於法不合。又原告所有系爭房屋並未倒塌，房屋及坐落基地經鑑定無安全疑慮，且災變發生非因房屋坐落之基地有何瑕疵，而係該房屋「後方之順向坡」坡址位置，因後方擋土牆及地錨無法支撐後方順向坡岩體下滑之力量，產生順向坡滑動，造成房屋下陷崩塌。系爭房屋及坐落基地已交付並移轉登記，伊並非該土地之出賣人，縱因伊行為導致房屋倒塌，但並未改變土地本質，就土地而言無賠償問題。李宗賢並未參與系爭社區之規劃、設計、施工或監工事務；盧正堯僅單純用印，未實際參與第2、3區圖說之製作及現場會勘。至第4至6區使用執照之申請，盧正堯亦僅依業主要求依法繪製，未偽造鑽探報告，亦無從知悉鑽探業者報告之真偽。伊對第2、3區擋土牆之興建、補強，已盡最大注意義務，委由訴外人閎鼎工程顧問有限公司（下稱閎鼎公司）設計，並由技師張恆晟簽證，盧正堯亦就建物與擋土牆間預留大於法規規範之距離，竭盡一切預防補救，並信賴專業分工，已盡建築師善良管理人之注意義務。此外，系爭房屋均未倒塌，並無損害，縱有損害，自溫妮颱風發生之日即86年8月18日起，即知受有損害及賠償

01 義務人，甚於86年9月5日向相關單位提出緊急陳情書，表示
02 建商、建築師應對系爭災變負最大直接責任，卻遲至88年11
03 月2日始提起附帶民事訴訟，已罹於2年之請求權時效，伊得
04 拒絕賠償等語，資為抗辯。

05 三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷二第36
06 4至365頁）：

07 (一)李宗賢為起造系爭社區之林肯公司及霖肯公司負責人，盧正
08 堯係負責設計監造之建築師。

09 (二)原告分別於84年10月間至86年間向林肯公司購買系爭房屋及
10 坐落基地，買賣價金詳如附表二「原買入價格」欄位所載。

11 (三)溫尼颱風於86年8月18日侵襲臺灣，在汐止地區降下大量雨
12 水滲入，系爭社區邊坡擋土牆及地錨因無法支撐岩體下滑力
13 量而瞬間倒塌，併引發邊坡南北縱深約50公尺、東西長度約
14 140公尺之地層滑動，致混凝土體併同大量泥石衝向邊坡下
15 方（即系爭災變）。

16 (四)李宗賢、盧正堯因興建林肯大郡犯偽造文書等罪，經檢察官
17 起訴後，本院刑事庭以90年度上更(一)字第66號判處共同犯連
18 續行使業務不實文書罪、業務過失致死罪，李宗賢應執行有
19 期徒刑3年5月，盧正堯應執行有期徒刑3年6月，李宗賢提起
20 上訴後，嗣經最高法院以98年度台上字第3550號刑事判決駁
21 回其上訴確定。

22 四、兩造之爭點如下：

23 (一)原告是否為因犯罪而受損害之人，而得提起本件附帶民事訴
24 訟？

25 (二)原告得否請求被告負侵權行為損害賠償責任？

26 (三)原告侵權行為損害賠償請求權是否罹於時效？

27 (四)若為肯定，原告所受損害金額若干？

28 (五)原告有無因系爭災變而受有利益？被告主張損益相抵是否有
29 據？若為正當，損益相抵金額若干？

30 五、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

31 (一)原告係因被告李宗賢、盧正堯犯罪而受損害之人，自得提起

01 本件附帶民事訴訟：

02 1.按因犯罪而受損害之人，於刑事訴訟程序得附帶提起民事訴
03 訟，對於被告及依民法負賠償責任之人，請求回復其損害，
04 刑事訴訟法第487條第1項定有明文。又提起是項訴訟苟為起
05 訴效力所及之犯罪事實所生之損害均得為之。且附帶民事訴
06 訟之對象不以刑事案被告為限，即依民法負賠償責任之人，
07 亦包括在內（最高法院70年台抗字第406號、71年台附字第5
08 號、73年台附字第66號判例參照）。

09 2.查：李宗賢、盧正堯與其他共犯，因偽造文書等案件，經檢
10 察官提起公訴後，嗣經刑事法院判處罪刑確定，有本院90年
11 度上更（一）字第66號刑事判決、最高法院98年度台上字第
12 3550號判決可參（見本院100年度重訴更（三）字第2號卷四
13 第294至327頁）。原告於本院88年度上訴字第440號刑事案
14 件審理期間，主張被告李宗賢、盧正堯等因行使不實業務文
15 書不法取得建築物建造執照、使用執照，違法於地質惡劣之
16 系爭土地興建系爭社區房屋，致其等誤信系爭房地係經專業
17 詳實法定評估取得合法建築物執照所興建，因而購買，卻因
18 溫妮風災受有損害等情，自屬因犯罪而受損害之人；被告公
19 司則為依民法第28條規定應負賠償責任之人。則原告提起刑
20 事附帶民事訴訟，主張依侵權行為法律關係，請求被告盧正
21 堯、李宗賢、被告公司負損害賠償責任，依上說明，即無不
22 合。又原告黃建霖（即門牌69號4樓房地所有人）原名黃志
23 修，有戶籍謄本可稽（見本院卷六第427頁），被告林肯公
24 司抗辯原告黃建霖非系爭房地所有人，核與事實不符。被告
25 盧正堯抗辯：原告非因其犯罪而受有損害之人，提起本件刑
26 事附帶民事訴訟為不合法云云，容有誤會。

27 (二)被告李宗賢、盧正堯因故意、過失不法侵害原告系爭房屋所
28 有權，應依民法第185條第1項規定負共同侵權行為責任；被
29 告林肯公司、霖肯公司之負責人李宗賢於執行業務加損害於
30 原告，應依民法第28條規定與被告李宗賢負連帶責任：

31 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。民法第184條第1項前段、第185條分別定有明文。又山坡地坡度陡峭者，或地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞者；或現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者；或河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全者；或有崩塌或洪患之虞者；或有礙自然文化景觀者；或依其他法律規定不得建築者，不得開發建築。此觀92年3月26日修正前山開辦法第5條第1項定有明文。前揭山開辦法所以限制山坡地之開發建築，無非係因山坡地開發有高度危險性及不穩定性，為山坡地保育及保障他人而設，復有同辦法第2條第2項、第8條、第9條等規範意旨可參。而法人對於其董事或其他有代表權之人因執行業務，所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償責任，民法第28條亦有明定。

2.經查：

- (1)被告李宗賢為被告公司負責人，被告盧正堯係具多年執業經歷之建築師，均屬從事建築、土地開發等專門知識之人，對於依92年3月26日修正前山開辦法相關法令及開發山坡地作為住宅，應知悉其危險及不確定性，於選定山坡地作為開發標的時，應於申請開發許可、請領各項執照，完成充分評估，備以確實評估專業報告書，據以申請核准，並應於領得開發許可、建造執照，開發興建房屋時，充分注意預防坐落山坡地之房屋，於發生天然災害時，為必要防護措施，以免造成住戶損害，此為土地開發商及房屋建築設計、監造者必要之注意義務。詎李宗賢於購得原臺北縣○○市○○段○○○○段000○○地號等7筆山坡地（下稱系爭土地）後，擬開發興建系爭社區出售營利，於79年4月領得該土地之開挖整地雜項執照後，未實際鑽探調查地質及經專業技師設計，即貿然大量挖方整地，致西北側岩盤裸露，坡度過陡，造成日後系爭社區第2、3區邊坡不穩定。李宗賢領得雜項工程執照後，將上開土地變更為丙種建築用地，並於81年9月至82年5月間分別以霖肯公司、林肯公司等名義，委由盧正堯設計，

01 在系爭土地上興建5層樓公寓5棟及15層樓大廈1棟之系爭社
02 區。李宗賢、盧正堯為增加建築基地面積，向山坡地開挖，
03 由盧正堯事務所職員委託安和工程顧問有限公司（下稱安和
04 公司）實際負責人古文秀，提供系爭社區第1至6區及總統特
05 區所佔土地之「地基鑽探與土壤試驗報告書」（下稱鑽探報
06 告），惟古文秀未實際現場鑽探，即完成不實之鑽探報告，
07 供李宗賢、盧正堯以行使偽造文書方式違法取得建造執照。
08 李宗賢、盧正堯於興建中，因基地第3區邊坡下方開挖時發
09 生坍方，斯時已知該處地質係屬砂、頁岩互層，本應注意停
10 止開挖或變更設計，加大擋土牆與建物間之距離，卻執意繼
11 續開挖，均明知古文秀鑽探報告為不實，僅由盧正堯委由無
12 技師資格之閻鼎工程顧問有限公司負責人張中良，依該不實
13 鑽探報告設計補強邊坡及擋土牆。張中良明知該處屬砂、頁
14 岩互層地質，且原製作鑽探報告不符規定，不足以作為擋土
15 牆設計之參考，僅任意於邊坡下方即坡腳處往下直挖部分，
16 設置直立式高約11公尺，長106.01公尺之混凝土加地錨擋土
17 牆，未要求做進一步地質探測，復疏未考慮水壓因素及設置
18 適當排水設施，致所為設計安全係數不足。嗣李宗賢以林肯
19 公司名義，與訴外人日昇地質工程股份有限公司實際負責人
20 翁文濤，簽訂擋土牆地錨工程與格樑工程合約，然仍未能控
21 制地錨品質，在施工中亦曾發生地錨錨頭鬆動無法施做預力
22 之情。84年8月間請領林肯大郡第2、3區使用執照時，盧正
23 堯明知擋土牆完工實物與原設計圖已不同，竟予隱瞞，仍於
24 地面1層及地下1層平面配置圖上套繪原設計之擋土牆水保
25 圖，加蓋竣工圖字樣向原臺北縣政府送件，以行使偽造文書
26 方式領得第2、3區建築物使用執照。自85年初起，上開擋土
27 牆因內部壓力增加，陸續發生錨頭掉落現象，李宗賢、盧正
28 堯等人得知，於同年2月間現場會勘，僅就脫落錨頭重新施
29 做預力補裝復原，未做進一步安全補強措施，亦未正視錨頭
30 脫落顯示警訊。86年7月間，因該區錨頭脫落現象日趨嚴
31 重，翁文濤會勘後即向李宗賢、盧正堯建議加設傾度管等，

01 惟李宗賢、盧正堯僅委請訴外人均研企業社在擋土牆鑽88
02 孔，另其委請之大地工程股份有限公司做出評估報告，指出
03 須加裝293支地錨及198支排水管（工程費800餘萬元）。詎
04 李宗賢、盧正堯對於上開擋土牆地處砂、頁岩互層地質，且
05 有設計施工之缺失，不足以為抵禦天然災變發生，極可能導
06 致基地流失、崩裂，致使房屋傾倒毀壞等，均有認識，仍未
07 為預防措施，終至溫妮颱風來襲，發生系爭災變。被告李宗
08 賢、盧正堯因上開共同行使業務不實文書及業務過失致死行
09 為，經刑事法院判處罪刑確定，業經本院調取刑事案卷核閱
10 屬實。

11 (2)依被告李宗賢、盧正堯從事土地開發、建築等專門知識所得
12 特別經驗，均應知悉山坡地開發建築有相當之危險性及不穩
13 定性，於申請開發許可及建造執照開發系爭土地時應有所注
14 意；而系爭土地除部分有厚度不到2公尺之覆蓋土層外，其
15 餘均為砂頁岩互層地質，且最淺於地表下0.6公尺即可知
16 悉，亦有臺北市大地工程技師公會鑑定結果附於刑事卷內可
17 考，渠等於刑案偵審中亦供稱曾至現場瞭解狀況等語，理應
18 對古文秀鑽探報告之合理性與可靠性有所質疑，自不得以當
19 時法令允許開發，或古文秀已做地質鑽探報告，即可解免其
20 等侵權責任。被告李宗賢抗辯：未參與規劃、設計、施工、
21 監工等事務，僅係單純起造人；被告盧正堯抗辯：僅在相關
22 申請使用執照用印、不知竣工圖與實物不同、因相信古文秀
23 鑽探報告而不知情，或已盡相當注意義務而無預見可能云
24 云，俱無可採。堪認原告主張：被告李宗賢、盧正堯故意行
25 使業務不實文書，不法取得系爭社區各項建造執照、使用執
26 照，興建並出售系爭房地與原告，嗣又疏未採取預防措施，
27 以防範溫妮颱風帶來豪大雨可能招致立即之危險，而有故
28 意、過失不法侵害行為等語為真。

29 3.依下列各單位出具之鑑定報告，堪認包括系爭房地在內之系
30 爭社區建物及基地，確因系爭災變而毀損，致原告所有系爭
31 房地所有權受有損害，茲分述如下：

01 (1)依據臺灣省建築師公會臺北縣辦事處出具《汐止「林肯大
02 郡」災變(疏散區)建築物安全鑑定初步報告書》本文及〈附
03 件七〉，已指明系爭房屋「144號4、5層樑牆交接處裂縫明顯
04 (指原告李琮玲144號4樓)，天花板裂縫，其餘非結構性損
05 壞。除74號至80號、146號至152號房屋外，其他疏散區鑑定
06 標的物(指142號、144號房屋)…結構體部分損壞及非結構性
07 等瑕疵部分應妥適予以補強修復」(見本院卷一第449、461
08 頁)、「第3區第3排地上各層建築物版牆樑部份有裂縫存
09 在。149號3樓之牆面裂縫最大寬度為0.2mm。145號5樓有12
10 處裂縫。149號5樓牆面寬度裂縫最大寬度為0.3mm」(見本院
11 卷一第449、543、535、545頁)，結論為「結構體部分損壞
12 及非結構性等瑕疵部分應妥適予以補強修復」(見本院卷一
13 第461頁)，對照原告系爭房地分佈位置圖(見本院卷一第15
14 7頁)，可知系爭社區第2區142號至150號房屋均受有「4、5
15 層樑牆交接處裂縫明顯、天花板裂縫及結構體部分損壞等結
16 構性損害」，其他部分則非屬結構性之損壞。

17 (2)台灣省結構工程技師公會提出《台北縣汐止鎮林肯大郡金龍
18 特區建築物結構安全鑑定報告》記載：全區之樑柱接頭無耐
19 震箍筋、圍束箍筋間距過大，及閉合箍筋未做135度彎鉤
20 等，與設計圖說不符。第2區建物共有部分地下室之樑、柱
21 牆有明顯裂縫。第3區樑柱有裂紋、結構之耐震力明顯不
22 足；第4區地下室外牆柱有明顯之水平結構性裂縫、中央帶
23 之撓曲裂縫；第3、4區因上邊坡往南延伸之兩大裂隙群可能
24 引進之地表水或地下水流經其基底下，會逐漸淘空上覆土
25 層，且第3區之表層已呈高度風化破碎狀態。第5區之南側區
26 域土層及擋土牆穩定安全係數不足；建物之整體安全性在未
27 進行補強前仍未達安全標準(見本院卷一第619至621頁)。

28 (3)臺北市大地工程技師公會提出《汐止鎮林肯大郡社區災變後
29 檢視整體地盤及鑑定建物安全性及災變發生原因調查工作》
30 亦記載：「第4、5區地面建物高差太大有偏壓現象」(參外
31 放證物1-H第6頁)；鑑定結果及建議亦認定：「第4、5區建

01 物之基礎版下之地層，推測有沉陷及淘空現象，南側土層穩
02 定性安全係數不足…地下層已於災變時遭致推擠影響，為提
03 高邊坡之安全性，應加作擋土構造物（詳附件六）。第1至5
04 區下邊坡安全係數仍嫌不足，應進行止滑措施及結構補強」
05 （參外放證物1-H第6-8、19頁）。

06 (4)卷附蔡水旺技師等人所著「林肯大郡災變後建築物結構安全
07 度之探討」記載：「當災變發生時，岩塊瞬時滑下撞及3區1
08 棟及2區部分建築物，其損害程度已是造成結構不堪使用，
09 其能量釋放綽而經過滑動撞擊後消散部分能量，其餘動力態
10 藉由部分地面樓版及土壤震波傳遞2、4、5區結構體，該部
11 分結構體受到此撞擊力即因基礎下方不均勻覆土，導致地下
12 室撓曲裂縫大部分產生於外牆及部分於樑、柱，且部分結構
13 體最頂層之牆面與結構樑之交界處，亦受撞擊慣性力產生剪
14 力型態破壞現象（見本院卷三第447頁）。

15 (5)本件原告所有系爭房地分佈系爭社區第1至5區（見本院卷一
16 第157頁），系爭房屋雖未因系爭災變發生全倒、半倒或建
17 物結構嚴重受損，仍有上開結構性或非結構性毀損情形，系
18 爭土地亦因前述人為整地、基礎設計開挖、及興建不當之擋
19 土牆等行為，處於地質安全係數不足狀態；參以兩造各自推
20 選之專家蔡榮根技師、蔡水旺技師均認定本件系爭房屋結構
21 仍須補強（見本院卷三第274-4至274-5頁、第362、458
22 頁），兩造復同意渠等陳述作為證據（本院卷三第547
23 頁），顯然系爭房地確因系爭災變而有毀損情形，不因臺北
24 縣政府於86年11月10日召開災變初步鑑定報告研討會結論認
25 為疏散區建物目前並無安全疑慮，所有權人可遷入居住（見
26 本院卷一第165至167頁），或因蔡水旺技師書面意見陳稱：
27 系爭社區建物混凝土抗壓強度、結構安全度均符合規定，並
28 無偷工減料情形等語（見本院卷三第361、456至458頁），
29 即可推認系爭房地並無因系爭災變而受損。按諸所有人於法
30 令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，民法
31 第765條定有明文；且建物之使用與土地之使用不可分離，

於集合住宅式之建物，因使用年限甚長，所有權人眾多，改建不易，其土地之使用本受有相當之限制，故土地價值實難與其上建物價值完全割裂而獨立認定。準此，舉凡侵害前揭所有權之權能者，即構成對所有權之侵害，且此所謂損害，不以物的實體破壞及物理上損害為限，建築改良物及坐落基地應有價值之財產損害，亦包括在內。佐以不論從市場比較法或成本法估算系爭房地均因系爭災變受有交易價值減損之損害（詳如後述），足見系爭房地確因系爭災變而有毀損，並受有交易價格貶損之損害。縱系爭社區仍有住戶居住屬實，或囿於生計、或無資力另行購屋，均無足推認原告所有系爭房屋之所有權未因系爭災變而受有損害；亦不能以系爭社區有住戶事後出售房地尚高於原始買入價格，遽謂系爭房地未因系爭災變毀損而減損市場交易價值。被告否認原告所有系爭房地所有權因系爭災變受有損害，亦無可採。

4. 依據臺北市大地工程技師公會與中華民國土木技師公會全國聯合會調查報告結論，指出系爭房地社區邊坡坍塌原因，坍塌破壞機制除「坍塌區之地質係砂頁岩互層之地層，邊坡破壞模式係為一沿頁面下滑順向平面滑動破壞。由於邊坡之岩層有若干垂直節理存在，豪雨時大量雨水沿垂直節理之張力裂縫滲入，蓄在擋土牆RC面版後方及頁岩之層面間，且頁岩遇水後強度會有明顯降低的特性，故豪雨時一方面水壓力造成下滑之推力增加，一方面頁岩之抗滑力又明顯降低，當下滑力大於抗滑力時，即造成邊坡之全面坍塌破壞」，另就坍塌原因分析歸納為「孔數明顯不足」；同時，古文秀鑽探報告內並無任何有關地質地層特性及強度參數相關資料，供作設計者參考採用；現場鑽探日期為81年12月25日至82年1月1日，即現場作業時僅為8天，而依安和公司所述之作業方法，實無法於該作業時間內完成，研判該鑽探報告可能存在全部或局部鑽孔，未實際施作之情事，且其鑽探報告所載之內容經與現實際狀況比對，除孔位標示位置與現地明顯不符外，亦有明顯錯誤，因此，地質及地層調查資料明顯不足且

不實；又建築配置未妥適考量地形及地質因素，致建物配置於順向坡之坡址位置，且形成大規模挖除坡腳之不利工程條件，埋下邊坡不穩定之因子；及設計部分誤判地層及地下水文條件，未適當考量水壓力之作用，地層強度參數選取未盡妥適，致有設計安全標準不足之虞；施工部分現場實際完成格樑部分之地錨量較設計數量為少，施工品質與合約所附之相關施工規範之規定不符，包括有：(1)地錨之抗拉驗證、施預力過程及自由段之防蝕等方面有疏失之處，(2)格樑部分之混凝土強度有偏低之現象，且實際完成具有抗滑錨碇功效之地錨數量，與外觀之錨頭數恐有不符之疑；另管理部分，擋土牆、格樑及地錨系統不足以提供足夠之抵抗，早有徵兆，業主與設計者未能及時檢討並採取有效之補救措施」等原因所致（見本院93年度重訴更（一）字第15號卷《下稱更一卷》一第160至161頁）。另國立臺灣科技大學營建工程系陳堯中、廖洪均、林宏達及陳志南鑑定「林肯大郡邊坡滑動災變原因」之報告亦記載「該次災變之發生主要為砂頁岩互層之順向坡地形，坡腳遭開挖，加上擋土護坡設計及地錨施工有缺失，乃至於在溫妮颱風帶來大量雨水入滲後之地下水壓力作用下，擋土牆及地錨無法支撐岩體下滑力量而產生順向坡滑動；又依據現場勘察及臺北市大地工程技師公會災變後之現場鑽探調查，顯示安和公司所提供之地質調查報告與現場地質狀況明顯不符。同時也缺乏足夠之岩石相關試驗資料，提供設計參考，影響了擋土護坡設計之正確性等情。亦有前揭報告附於刑事卷可查（檢證14），則被告李宗賢、盧正堯未確實執行相關地質、鑽探調查，與發生災害之大型順向坡及其完全自由端（即被告李宗賢等將坡角挖除），以及系爭擋土牆、格樑、地錨不足以提供完全之抵抗等，均乃人為整地、基礎設計開挖、及興建不當之擋土牆等行為，依客觀事後審查，在一般情形下有此環境、有此條件之同一條件，均可發生系爭災變同一之結果，堪認被告盧正堯、李宗賢之行為，與原告所受系爭房地所有權之損害間有相當因果

01 關係。

02 5.被告李宗賢、盧正堯均為從事土地開發、建築專業，應充分
03 注意系爭土地是否可能發生坍塌之危險，違法取得系爭社區
04 各項建造執照、使用執照，嗣於興建過程亦未善盡防免原告
05 （或其被繼承人）等承購戶所有系爭房地財產安全之義務，
06 明知系爭土地為砂、頁岩互層地質特性，對於原施作擋土
07 牆、格樑及地錨系統不足防止颱風或雨季帶來大量雨水滲入
08 該邊坡砂頁岩互層應有所認識，竟未採取任何防範措施，終
09 至溫妮颱風來襲帶來豪大雨，系爭社區邊坡抵抗力不足之擋
10 土牆瞬間倒塌引發邊坡地層滑動，使混凝土牆體併同大量泥
11 石衝向邊坡下方第2、3區住宅，造成樓柱斷裂塌陷，引起系
12 爭災變，致生損害於原告系爭房地所有權。是原告主張被告
13 李宗賢、盧正堯應依民法第185條第1項規定負共同侵權損害
14 賠償責任，洵屬有據；又被告公司均以委託營造廠商興建住
15 宅出售為經營業務，被告李宗賢為上開公司之負責人，於執
16 行系爭社區規劃興建、完工領照、銷售等項參與準備工作、
17 輔助事務，不法加損害於原告，則原告主張被告公司應與李
18 宗賢依民法第28條規定負連帶賠償責任，亦屬有理。

19 (三)原告侵權行為損害賠償請求權時效應自87年5月起算，原告
20 於88年11月2日起訴，尚未罹於2年時效：

21 1.按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
22 及賠償義務人時起，二年間不行使消滅，自有侵權行為時
23 起，逾十年者亦同，民法第197條第1項定有明文。而所謂之
24 有損害，非僅單純知有「何項」損害而言，其因而受損害之
25 他人侵權行為，亦須一併知之，若僅知受有損害及行為人，
26 而不知其行為構成侵權行為者，則無從本於侵權行為而請求
27 賠償，時效亦無從進行（最高法院46年台上字第34號、49年
28 台上字第2652號判例參照）。又所謂知有賠償義務人，不僅
29 知其姓名而已，並須請求權人所知關於賠償義務人之情形，
30 亦達於可得請求賠償之程度，時效始能進行（最高法院56年
31 台上字第1612號判決意旨參照），故若僅知悉可能之賠償對

01 象，然對於具體之賠償義務人無所知悉，自非達於可得請求
02 賠償之程度，其時效自亦無從進行。

03 2.經查：系爭災變於86年8月18日發生後，關於應用地質、水
04 土保持、結構工程及相關鑑定報告於87年5月後始陸續作
05 成，原告應自斯時起始知悉其所受損害及賠償義務人。被告
06 復未舉證原告於系爭災變發生時即知悉其等受有何項損害、
07 具體賠償義務人，乃至於其行為是否該當於侵權行為，則原
08 告於88年11月2日提起本件訴訟，尚未逾2年時效期間。被告
09 抗辯：本件侵權行為損害賠償請求之時效應自系爭災變發生
10 時即86年8月18日起算云云，即非可採。被告復以：林肯大
11 郡金龍特區管理委員會暨全體住戶於86年9月5日以「緊急陳
12 情書」致函臺灣省政府、士林地檢署、臺北縣政府、內政
13 部、法務部、行政院、監察院等單位，明確表示「建商、建
14 築師、縣府工務局…應對林肯慘案負最大直接責任」等旨，
15 因認原告至遲已於86年9月5日即知有賠償義務人云云，並提
16 出該陳情書為憑（見更一卷一第218至222頁）。然查上開陳
17 情書並無原告之簽名，且僅泛稱建商、建築師、縣府工務局
18 應負最大直接責任，並未具體指明何人為系爭災變所致損害
19 之賠償義務人，經核該陳情書內容，亦無足認定原告業已知
20 悉其受有何項損害，及建商、建築師究竟有何構成本件侵權
21 行為，依上說明，其時效亦無從進行。是被告此部分辯解，
22 亦無足取。

23 (四)原告得請求被告連帶賠償如附表五「本院判准金額」欄所示
24 金額；逾此範圍之請求，為無理由：

25 1.按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損
26 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
27 數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償
28 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
29 外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填
30 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
31 度台上字第381號、106年度台上字第2099號判決意旨參

01 照)。準此，被害人請求交易性貶值，不以出售其物為必
02 要，被害人得一方面請求交易性貶值的賠償，同時繼續保有
03 使用該物。

04 2.被告雖抗辯：依臺北縣政府97年2月1日北工使字第00000000
05 0號函揭明「由於當時林肯公司狀況無法立即辦理社區補強
06 作業，由本府先行編列預算進行大地補強工程」等旨，可知
07 系爭社區因溫妮颱風所受損害，係可補強、已補強，且補強
08 工程經結構、大地、水保、應用地質4個專業技師聯合嚴格
09 審查、設計，十分嚴謹。被告公司除依此自行進行各項修
10 繕、補強外，其餘因財力無法完成部分，已由臺北縣政府先
11 行編列預算完成全部之修繕、結構補強及相關工程，被告公
12 司及臺北縣政府共已支出2億2094萬8067元，據悉臺北縣政
13 府於91年整治北港溪時就鄰近系爭社區第4區之邊坡一併補
14 強，花費1658萬7549元，可見系爭房地因系爭災變所受損害
15 已經填補等語，並提出臺北縣政府工務局函（被證2）、臺
16 北縣政府及被告公司支付修繕費用明細表（被證3）、行政
17 院公共工程委員會及內政部函及附件鑑定報告（被證6）、
18 臺北市大地工程技師工會提出臺北縣汐止林肯大郡全社區大
19 地安全評估及監測作業期末總結報告書（被證15）、林肯公
20 司與霖肯公司支出款項列表（附表20）為憑（本院卷一第15
21 9至163、173至189頁、卷二第607頁）。被告推選之專家蔡
22 水旺技師亦稱：系爭房屋混凝土強度及結構均無問題，系爭
23 土地已施作大地補強工程及監測作業等語（見本院卷三第27
24 4-7、361至363、433至434、455至458頁）。惟查：

25 (1)被告提出前揭被證3所示臺北縣政府工務局函文所列之補強
26 工程，除設計、監測及鑑定工程外，針對建物所為之補強，
27 僅第2頁編號10、11之「拆除2區20戶及清運廢棄物」、「2
28 區地下室環境改善」，施作範圍為「二區74、76、150、152
29 號」（見本院卷二第739、745頁），皆非原告所有系爭房地；
30 另就原告所有系爭房屋坐落基地（即1至5區）所為之補強，僅
31 第1頁編號2、7、9（即2、3、5區）之3項工程，補強金額總計

4653萬6640元，約僅占總金額之27%（見本院卷一第161頁），與被告所辯大地補強費用占總經費89.15%相距甚遠（見本院卷六第141頁）。縱被告公司與臺北縣政府編列上開補強工程預算屬實，惟上開證明文件多為驗收證明書、工程承攬合約、工程標單等（見本院卷二第685至745頁、卷三第179至193頁），均無施工圖說，無從查知實際施工內容及施作結果；被告提出之查驗複驗紀錄及現場照片（見本院卷三第211至229），亦無從知悉是否係依照專業機構建議進行補強作業；新北市政府工務局107年1月29日函僅說明：就「汐止區北港溪（林肯大郡第4區籃球場處）災修工程（第9標）」，僅查得開工日期91年6月24日、完工日期92年3月28日、結算金額1658萬7549元，但查無工程結算驗收證明書及相關圖說（見本院卷三第279頁）。均無從證明系爭房地及系爭土地已確實完成補強至居住安全無虞之程度。則被告辯稱系爭房地之補強均已完成，是否屬實，即非無疑。

(2)被證15臺北市大地工程技師公會於100年出具《臺北縣汐止林肯大郡全社區大地安全評估及監測作業期末總結報告書》亦謂「部分區域於本計畫期間內有地面下陷、開裂等變化徵兆，因此仍有必要持續追蹤觀察」、「該鑑定報告之照片顯示第6區於補強後路面仍有明顯下陷」（參外放證物5第45、35頁）。雖第6區非本件原告系爭房屋坐落區域，然原告推選之專家蔡榮根技師稱：「系爭社區坐落基地已無法以人力回復原本天然地形之平衡狀態。本件地質有順向坡、砂頁岩的問題…目前無充分證據證明全區地盤是穩定的狀態…不能說觀測20年就表示OK了」、「附表20號支出款項表格，絕大部分是委託鑑定、設計及評估的費用…用在施工的只有372萬元而已，以此金額是不可能完成全社區之補強」、「蔡水旺技師87年8月於地工技術雜誌第68期發表之文章有提及本社區仍不安全，對建物補強的建議，只是就建築物地上部分之耐震安全做補強，完全忽略建物基礎坐落於不安全地盤對原告建物安全的長期性威脅」（見本院卷三第274-3至274-4、3

65、433、459至461頁），並提出蔡水旺技師等人著作「林肯大郡災變後建築物結構安全度之探討」文章佐憑（見本院卷三第441至454頁）。臺北市大地工程技師公會前揭報告書所據之計畫執行期間僅限於98年1月1日至99年12月31日（至95至97年間並無監測紀錄），其雖指出（第1監測區域）「無異常不穩定趨勢」，充其量僅能認定「98年1月1日至99年12月31日」期間沒有「異常」不穩定，並非謂系爭社區結構物及地層業已達「穩定」程度。況該報告亦指「第4、5區有4組傾度盤累積傾斜量略大，其中G-31傾斜盤之有傾斜量持續增加之趨勢…第5區大樓下方網球場旁鄰近北港溪之擋土牆處之AI-5傾斜儀，傾斜量於本計畫期間略有持續緩慢增加之趨勢」、「部分區域於本計畫期間內有地面下陷、開裂等變化徵兆，因此仍有必要持續追蹤觀察」（參外放證物5第18至22、45頁），尚難徒憑上開證據及蔡水旺技師之意見，或系爭社區於系爭災變後20年來未因颱風、地震發生災變，遽謂系爭社區大地工程補強業已將系爭土地復元至地質穩定平衡之狀態。

(3)遑論一般受損但已修復的不動產與未受損害的不動產之價格間仍有差異，是因為一般受損害不動產即使在修復後，仍無法完全回復至與未受損害不動產相同水準的收益性和市場性，此為眾所周知之事實。考其原因不外未來可能必須投入較高的營運成本、較高的保險費用或是面臨較低的租金、較高的空置率等，導致整體收益性降低。對於市場上的購屋者或投資者而言，不確定損害是否已經完整修復，或是擔憂日後可能繼續引發相關問題，造成受損害但已修復的不動產，相較於未受損害的不動產在市場上較不受歡迎。此觀本院依法院行專家諮詢要點選任之專家賴宏嘉以專家證人身分作證稱：「因系爭災變受損嚴重的系爭社區房屋景觀上的衝擊，及過去發生人命的傷亡，產生極大的污名化效應，導致市場價格無法隨著災變時間的經過而逐步回復；且系爭土地因為是順向坡，政府絕對不可能再讓建商繼續開發，這部分就會

反應在市場價值上的減損，均係導致後續交易無法抬高價格的主要因素」（見本院卷五第405頁）；再觀諸新北市汐止地政事務所提供系爭社區自103年11月至107年5月之不動產買賣成交案件實際資訊申報書所示（參本院卷三之一第7至108頁），尤見系爭社區房地於系爭災變後成交量稀少、售價亦屬偏低。縱被告抗辯系爭社區因溫泥颱風所受損害係可補強並已補強，且有其他住戶證稱其居住安全無虞等語為真，均無足證明系爭土地已復原至地質穩定可供居住安全使用之狀態，依客觀通常情形，原告所有系爭房地仍受有市場交易價格減少之損害；亦不因臺北縣政府或被告公司編列經費補強，即可謂原告因系爭房地毀損所受市場交易價值損害業已填補。被告辯稱：原告房屋因颱風所受損害業因補強工程而獲得補償，實際未受有損害，且系爭房地交易價值減損僅為純粹經濟上利益，不動產買賣價格漲跌不具客觀確定性，原告不得請求該損害賠償云云，自無足據。又系爭土地雖為順向坡，然本件系爭災變係因被告李宗賢、盧正堯等人以前揭人為整地、基礎設計開挖，及興建不當之擋土牆等行為，結合颱風帶來豪大雨所致，業如前述，則被告抗辯：系爭土地於災變前後均係順向坡，並未因伊等侵權行為而改變，就該部分無須負賠償責任云云，亦無憑採。

3.原告已證明系爭房地因被告李宗賢、盧正堯共同侵權行為而受有損害，業經本院認定如前，然關於損害賠償數額之證明，因系爭災變發生至今已逾20餘年，兩造均已無意再送請鑑定及繳納鑑定費用，以證明損害範圍（本院卷五第406、407頁），本院無從囑託專業機構鑑定系爭房地因系爭災變毀損所受交易價值減損之數額；參以本件原告人數眾多，鑑定所需費用及時間龐大，為專家證人賴宏嘉、江星仁證述在卷（見本院卷五第131至132、400、404頁），審酌本件原告起訴迄今已逾20年尚未確定，如須命原告預納鑑定費用實施鑑定以確定其損害額，始准命被告賠償，對於飽受系爭災變致身心財產受創，迄未獲得賠償之原告顯然過苛，應認原告就

舉證損害額顯有重大困難，法院自得依民事訴訟法第222條規定，審酌一切情況，依所得心證定其數額，俾免因損害數額不能或難以證明，即否定原告之損害賠償請求，造成不當之不公平結果。本院依專家賴宏嘉估價師、江星仁建築師意見，經被告林肯公司提供與原告（或其繼承人）間於84至86年間系爭房地買賣契約所載價格，應可正確反應當時市場交易行情。再依賴宏嘉技師提供意見協助本院擇定系爭房地所屬系爭社區各分區之特定房屋（均非系爭房地，因查無系爭房地實價登錄資料）作為基準戶，先以系爭事變發生後系爭社區該特定基準戶之不動產實價登錄價格，運用相關估價方法，回溯推估該基準戶於系爭事變發生後、起訴時之價格；復以該特定基準戶當時向建商購買價格，運用估價方法推估至起訴時系爭房地在正常狀態下應有的市場價格，兩者之差額即可作為計算基準戶因系爭災變於起訴時所受交易價值減損比例的參考；再依系爭房地於起訴時應有價格，據此計算原告所有系爭房地交易價值因系爭災變於起訴時所減少之數額（見本院卷四第345至345、387至388頁）。據此，本院先循賴宏嘉估價師、江星仁建築師（依建築師法第16條規定得辦理建築物之估價業務）依系爭房地及各區基準戶買賣契約、實價登錄資料、系爭房地登記謄本，並蒐集經公開發表之信義房價指數、行政院公共工程委員會公佈之營造物價指數（見本院卷四第391至401頁）等相關資料，分別採取市場比較法、成本法，先試算各分區特定基準戶因系爭災變所致交易價值之減損額，據以計算該基準戶於起訴時交易價值減損比例（見本院卷五第39、518至519、531頁；各區基準戶減損比例詳如附表四「市場比較法：減損比例V」、「成本法：減損比例X」欄所載），再斟酌更審前本院至現場實地勘查結果，系爭房地確實仍有部分供人使用，尚無傾倒情形（見本院100年度重訴更（三）字第2號卷三第111至137頁），併參考賴宏嘉技師及江星仁建築師之意見，認為本件著重在系爭災變後市場交易價值減損之估算，應將市場比較

01 法權值比調高（見本院卷五第78、131頁），認為兩者權值
02 所占比例以6比4為當，試算系爭房地因系爭災變所減損交易
03 價值比例（即附表四「減損比例Y」欄所載）；再依賴宏嘉
04 估價師、江星仁建築師提供試算公式，分別依市場比較法、
05 成本法估算系爭房地於起訴時之應有價值，詳如附表二、三
06 所示；並審酌如無系爭災變發生，依市場比較法、成本法所
07 估算系爭房地應有價格之權值比，兩者應屬相當（見本院卷
08 五第519頁），據此計算系爭房地於起訴時應有之價格（詳
09 如附表四「母數U」欄所載）；再乘以前揭經權值比後之減
10 損比例，得出系爭房地因系爭災變所致市場交易價值減少之
11 金額如附表四「減損價格」欄所載，大致符合不動產估價技
12 術規則第8條、第14條規定之作業程序，經降低證明度後，
13 應有相當蓋然性可認定原告因被告侵權行為所致系爭房地受
14 損，而得請求因市場交易價格貶損之損害額。

15 4.被告雖抗辯：賴宏嘉估價師非兩造合意選擇之鑑定單位，擇
16 定基準戶標準恣意浮動，且估算價值減損比例過高，不符合
17 經驗法則、論理法則，與江星仁建築師估算基準戶交易價值
18 減損比例之意見有誤，且與專家蔡水旺、蔡榮根結構技師合
19 意各區修復費用比例明顯不符，均不得作為本件判決基礎，
20 原告應逐戶舉證其交易上價值減損之金額；信義房價指數係
21 以縣市劃分，同一縣市内之都市地區與山坡地區，兩者情況
22 應不相同，復未能考量災變以外造成交易上價值減損之因
23 素；另營造物價指數並非房屋之市價指數，營建物價指數與
24 市價不相符，不適於做為本件估價指數銜接之用；亦不同意
25 依賴宏嘉估價師選擇之基準戶作為計算系爭房地交易價值減
26 損之判斷基礎等語。惟：

27 (1)本件因兩造均無意願鑑定，且原告人數眾多，涉及不動產估
28 價鑑定專業領域，本院為依民事訴訟法第222條第2項定損害
29 額，認為有必要依法院行專家諮詢要點第5點之規定，依職
30 權行專家諮詢，選任賴宏嘉估價師、江星仁建築師提出專業
31 意見供本院參考，並非囑託賴宏嘉估價師實施鑑定；且本院

01 係參考賴宏嘉技師及江星仁建築師各自依市場比較法及成本
02 法估算各區基準戶房地因系爭災變發生所減少價格比例，並
03 視本件估價目的及條件，考量前揭各種因素，調整該2種估
04 價法權值比，以定系爭房地交易價值減損比例；證人賴宏
05 嘉、江星仁亦證述：「估價是社會科學，不如自然科學精
06 準，不動產估價技術規則才會規定3種估價方法，交互運
07 用，並按技術規則所定方法逐步進行，得出最終答案前的階
08 段性試算成果，最後還是要由估價人員依加權方式得出最後
09 結論」等語（見本院卷五第409至410頁）。被告徒以賴宏嘉
10 估價師以市場交易法估算系爭社區各基準戶交易價值減損比
11 例過高，因認本件估算各區基準戶減損比例不可採，洵無足
12 取。

13 (2)依專家證人賴宏嘉、江星仁證稱：系爭社區開發區域範圍很
14 大，距離直接災變現場有遠有近，大致分成5區，可以合理
15 反應各區之間的房價差異，使減損價值的估算成果趨於合理
16 （見本院卷四第344頁、卷五第404至405頁）；賴宏嘉估價
17 師於本院諮詢時已向兩造敘明其選擇各區基準戶之理由（見
18 本院卷三第548至549頁），且為江星仁建築師所認同（見本
19 院卷四第514頁、卷五第404頁）；賴宏嘉估價師復於本院審
20 理時證稱：各區基準戶的擇定，從統計學上來看，各區所擇
21 定的基準戶是最能代表該區房屋的價格，因為這是符合統計
22 的原理，先選擇各區4樓為基準樓層，因為通常4樓的價格比
23 較低，這是本國文化因素所致，再從中選取實價登錄價格的
24 中位數，應具有一定的代表性。若要各戶實際去估算，技術上
25 雖然可行，但所需費用相當巨大；對於房屋來講，樓層不
26 同，價格就不同，就會形成變動的因素，因此在估價時，就
27 必須要先挑選一個基準點作為觀察點，買入4樓房屋的價格
28 通常比較低，受到外來因素價格波動的影響也比較小，以此
29 為準會比較有客觀性而不帶偏見；雖然基準戶與同區其他住
30 戶間有差異，但已在挑選基準戶時盡可能的刪除價格過高或
31 過低的情形，可代表該區房價中位數的概念，作為判斷該區

01 房價減損比例的參考，至於被告所指的各項特別因素，在透
02 過挑選基準戶操作的流程中，已盡可能的被排除降低其影
03 響，把價格過高或過低的案例都排除（本院卷五第131至13
04 2、403、404頁）；證人江星仁亦證稱：當時賴宏嘉估價師
05 擇定基準戶的標準並無問題，至被告所提出磋商議價能力？
06 資金需求急迫與否？該戶管理維護程度(如裝潢等)、房型
07 格局、窗外景觀等，多屬特別情形，在估價時不考慮此等差
08 異或可透過樓層的挑選消除，伊等提供的意見，是在兩造不
09 願意聲請鑑定及鑑定費用龐大無法負擔的前提下所作的總體
10 判斷等語（見本院卷五第404頁），足見以系爭社區各分區
11 基準戶作為系爭房地因系爭災變導致交易價格減損比例之基
12 準，尚符合估價專業及統計概念，不因被告事後不同意各該
13 基準戶之擇定，或基於訴訟經濟考量未能至現場逐戶勘查並
14 就系爭房地各項特殊因素逐一做價格調整，即認為不得作為
15 本院依民事訴訟法第222條第2項認定損害額之參考。至物之
16 修復費用與交易價值之減損，兩者在法律上概念不同，各得
17 為損害賠償請求項目，證人賴宏嘉、江星仁並一致證稱：修
18 復費用與交易價值減損之性質不同，將兩者比較意義不大，
19 亦不適當等語（見本卷卷五第409頁），是被告抗辯：賴宏
20 嘉、江星仁計算之交易上價值比例，與蔡水旺、蔡榮根等2
21 位結構技師合意之修復費用，各區間之比例及大小排序均明
22 顯不符，因認本件估算系爭房地交易價格減損結果不正確，
23 亦無可採。

24 (3)系爭房地所在新北市汐止區山坡地區域並無相關房價指數可
25 供參考，自可參考一般估價實務經常援用之信義房價指數作
26 為估價參考資料；另考量信義房價指數自89年始公布，晚於
27 原告（或其被繼承人）向建商購買系爭房地及本件起訴之時
28 點，參酌營建物價、土地成本加上其他的間接成本、利潤
29 等，即為房價的交易價格，故採用營建物價指數適度銜接此
30 空窗區段亦屬適當合理方式等情，亦經賴宏嘉估價師、江星
31 仁建築師以專家證人身分具結作證（見本院卷五第400至403

頁），被告徒憑信義不動產估價師聯合事務所所長遲維新估價師於審判外出具不據證據能力之聲明書（見本院卷四第93至94頁、卷五第485頁），因認信義房價指數、營建物價指數均不得做為認定損害額之參考資料，並以其他枝微末節指摘專家賴宏嘉、江星仁提供估價意見為不可採，均無足取。

5. 準此，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定請求被告李宗賢、盧正堯連帶賠償如附表五「本院判准給付金額」欄所載金額；被告李宗賢、與林肯公司、霖肯公司就上開本息，依民法第28條規定負連帶賠償責任；前開各組賠償責任，為不真正連帶關係，如有任何1組給付後，他組即免給付義務，為有理由；逾此範圍之請求，即非有據。

(五)被告所為各項損益相抵之抗辯，均非有據：

1. 按損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一原因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益而言，此觀民法第216條之1規定自明。則損益相抵之要件，固包括「被害人須因損害賠償之原因事實而取得利益」，即利益之發生與同一損害賠償事故有相當因果關係。惟決定損益可否相抵，不因徒以損益間具有相當因果關係為已足，尚應以法規意旨為斷，亦即扣抵之利益必須與受益之目的相符合，並審酌利益與損害的一致性，否則無異過於不合理地擴大可相抵利益之範圍，致被害人所得請求之賠償金額減少，減輕加害人之責任，當非事理之平。

2. 被告雖抗辯：被告公司就第2、3區之原告曾支付租金補助款，應予扣抵云云，並提出被告支付疏散區（2、3區）之補助款明細表、原告領取被告發放補助款簽收資料為憑（見本院卷一第253、651至669頁）。惟：原告係請求系爭房地因系爭災變導致交易價值減損之損害，而非請求因系爭災變房屋毀損而另行租屋所受之損害，縱原告曾領取系爭房屋租金補助款，亦與本件原告請求賠償之損害不具同一性，即不得逕予扣除。是被告上開辯解，洵不可採。

01 3.被告復以：系爭災變發生後，合作金庫商業銀行（下稱合庫
02 銀行）同意以個案「現欠授信餘額」本金全倒戶2成、半倒
03 戶3成、其他非屬全倒半倒戶5成辦理和解，因認原告就同一
04 原因事實受有利益，該部分補助款及合庫銀行優惠清償方案
05 之利益，亦應自其請求之賠償金額中扣除之，並提出合庫銀
06 行函文為憑（見本院卷一第255至257頁）。然合庫銀行對包括
07 部分原告在內系爭災變受災戶房屋貸款辦理減免，實係基於
08 與各該原告間之和解契約，與臺灣銀行武昌分行、中和分
09 行、南港分行、第一商業銀行建成分行等金融機構對部分原
10 告減免系爭房地貸款本息（見本院卷三第135、147至149、1
11 57至161、163至169、171頁），其目的均在於幫助扶持包括
12 原告在內之系爭社區住戶，而非免除被告（即加害人）之賠
13 償責任，自無適用損益相抵之餘地。被告此部分辯解，亦無
14 足取。

15 4.又災害救助之性質，乃國家對人民基於負有生存照顧義務之
16 給付行政，其旨意係民眾因天然災害陷於困境時，政府適時
17 予以救助紓困，非損害之填補（最高行政法院92年度判字第
18 816號判決意旨參照）。查原告雖分別自內政部及新北市政府
19 受領補助款，此有內政部106.07.14函及新北市政府106.0
20 7.31函可稽（本院卷二第121至133、145至149頁），惟原告受
21 領上開補助款，係內政部因安珀颱風襲臺而發放之慰助金
22 （每戶1萬5000元），或改制前臺北縣政府依「社會救助
23 法」、「臺灣省防救天然災害及善後處理辦法」予以核發
24 （見本院卷二第130、147頁），核其性質應屬災害救助，乃國
25 家對人民基於負有生存照顧義務之給付行政，非基於填補損
26 害所為之賠償，且其目的亦非意在減輕加害人即被告之賠償
27 責任。是被告執此抗辯原告請求之損害賠償金額應扣除上開
28 補助款，而有損益相抵適用云云，亦無憑採。

29 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告
31 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；又遲延之

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；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5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項、第203條分別定有明文。原告就前開請求有理由部分，主張加計自民事起訴狀繕本送達最後1位被告翌日即89年1月28日起（見本院88年度附民字第335號卷一第267至269、284頁、本院卷七第36頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。又原告主張依侵權行為、債務不履行法律關係，以單一聲明，請求法院擇一為勝訴之判決，應屬訴之客觀重疊合併。本院既認原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第28條規定請求被告連帶、不真正連帶賠償系爭房地交易價值減損所受之損害為有理由，即毋庸再論究原告得否依債務不履行法律關係請求賠償，附此敘明。

七、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第185條第1項、第28條、第196條、第213條第1項、第215條之規定，請求被告李宗賢、盧正堯連帶賠償如附表五「本院判准給付金額」欄所載本息；被告李宗賢、與林肯公司、霖肯公司就上開本息，依民法第28條規定負連帶賠償責任，前開各組賠償責任，為不真正連帶關係，如有任何1組給付後，他組即免給付義務，為有理由；逾此範圍之請求，即非有據，不應准許。本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。又原告高東明、陳淑芬、黃薰平（原名黃淑貞）、陳原原經本院判決敗訴比例甚微，仍應由被告連帶負擔為宜，並依民事訴訟法第79條、第85條第2項，為訴訟費用負擔之判決。

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，均認不足以影響本判決之結果，爰不再逐一論列，附此敘明。

01 丙、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日

04 民事第八庭

05 審判長法 官 陳邦豪

06 法 官 古振暉

07 法 官 胡宏文

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

15 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日

16 書記官 陳永訓

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

19 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
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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
22 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
23 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

