

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第334號

上訴人 顏美娟

陳鶯雲

共同

訴訟代理人 陳光蔚

陳玫瑰律師

李昱葳律師

被上訴人 理德建設有限公司

法定代理人 葉雲騰

被上訴人 業昌營造股份有限公司

法定代理人 潘秋荼

共同

訴訟代理人 楊隆源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國106年12月22日臺灣新竹地方法院104年度重訴字第183號第一審判決提起上訴，本院於109年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人理德建設有限公司、業昌營造股份有限公司應再連帶給付上訴人顏美娟新臺幣貳拾捌萬零參佰壹拾陸元，及如附表三所示之利息。

被上訴人理德建設有限公司、業昌營造股份有限公司應再連帶給付上訴人陳鶯雲新臺幣貳拾陸萬零參佰陸拾捌元，及如附表三所示之利息。

其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

關於廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔；

駁回上訴人部分第二審訴訟費用，由上訴人顏美娟負擔百分之四十五，餘由上訴人陳鶯雲負擔。

事實及理由

一、上訴人顏美娟、陳鶯雲（下單獨逕稱姓名，合稱上訴人）主張：顏美娟、陳鶯雲分別為歐香茗園社區內，門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○路00巷00號、20號房屋（下稱甲、乙屋）及各自坐落基地之所有人。被上訴人理德建設有限公司（下逕稱理德公司）在歐香茗園社區毗鄰之維新路、三平路口建築基地（下稱系爭建築基地）上起造「東站雙城」建案之地下2層、地上14層之鋼筋混凝土建物（下稱系爭工程），委託被上訴人業昌營造股份有限公司（下逕稱業昌公司，與理德公司合稱被上訴人）興建。詎業昌公司於民國（下同）101年11月9日開挖基地時，致甲、乙屋沈陷傾斜，復於同年11月15日清晨時分再度發生第2次嚴重坍塌，造成甲、乙屋陸續出現頂版、牆體、地坪裂縫與滲水等損害，傾斜率值達74分之1，經鑑定結果，認係業昌公司開挖系爭建築基地違反建築法第69條規定所致，則業昌公司施工自有過失。伊等因此受有甲、乙屋損害回復原狀工程性修復費用（下稱修復費用）與房地之交易價值減損（下稱價值減損）等損害（如附表一所示），自得請求業昌公司負損害賠償責任；又理德公司為定作人，於承攬人業昌公司施工期間未注意促其注意施工安全及避免損害鄰地，其定作或指示自有過失，亦應負損害賠償責任。甲、乙屋之衛浴、陽台、廚房牆及地坪之修復確有施作防水層之必要，且台灣省結構工程技師公會之104年1月26日台省結技鑑字第2515號鑑定報告書（下稱104年1月26日鑑定報告）所估修復費用，關於「拆除原有裝修表層」乙項，漏未估列廚房之裝修表層拆除、爐灶結構體、磁磚、石棉浪板、彩色鋼板、天花板等工項費用，並漏列乙屋之大灶重建費用（下合稱漏項費用），且甲、乙屋所受價值減損應包括土地之價值減損，爰依侵權行為之法律關係，請求被上訴人再連帶賠償顏美娟新臺幣（下同）207萬8,305

01 元、陳鶯雲248萬0,497元（項目、金額如附表四所示），
02 並均加計如附表三所示利息（上訴人主張其等受有如附表二
03 編號1、2所示損害，及請求被上訴人連帶給付附表二編號5
04 所示金額及附表三所示利息部分，經原判決認定在案，並判
05 命被上訴人如數給付，未據被上訴人聲明不服，已經確定，
06 不在本院審理範圍，本院僅就上訴人請求被上訴人應再連帶
07 給付附表四所示項目金額之損害賠償本息部分審理）。

08 二、被上訴人則以：甲、乙屋之衛浴、陽臺、廚房牆及地坪應否
09 施作防水層，因施工年代久遠及該廚房屬加建物致無法判
10 斷，且上訴人主張之漏項費用，已經原審判命伊等連帶給付
11 確定在案，上訴人再請求給付，顯屬無據。再土地並未受
12 損，計算房屋價值減損，不應計入土地價值等語，資為抗
13 辯。

14 三、上訴人於原審起訴聲明：（一）被上訴人應連帶給付顏美娟208
15 萬8,529元、陳鶯雲520萬3,031元，及如附表三所示利息。
16 （二）願供擔保請准宣告假執行。被上訴人於原審均答辯聲明：
17 （一）上訴人之訴均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告
18 免為假執行。原審為上訴人一部勝訴之判決，認定顏美娟、
19 陳鶯雲分別受有如附表二編號1、2所示之損害，顏美娟部分
20 扣除已領取被上訴人提存之242萬6,106元後，判命被上訴人
21 應連帶給付顏美娟1萬0,224元、陳鶯雲272萬2,534元（計算
22 式如附表二編號5所示），且均加計如附表三所示利息，及
23 就上訴人上開勝訴部分，分別為得假執行、准供擔保為准假
24 執行之宣告，並駁回上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人
25 不服，提起上訴，於本院上訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴
26 人下開請求部分廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人應再連帶給
27 付顏美娟207萬8,305元、陳鶯雲248萬0,497元，並均加計如
28 附表三所示利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則
29 於本院答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保
30 請准宣告免為假執行。

31 四、查顏美娟、陳鶯雲分別為甲、乙屋及各自坐落基地之所有

人，毗鄰之系爭建築基地，以理德公司為起造人，興建「東
站雙城」建物，並由業昌公司承攬興建，於101年11月9日開
挖系爭建築基地時，造成甲、乙屋沉陷傾斜，致甲、乙屋陸
續出現頂版、牆體、地坪裂縫與滲水等損害，傾斜率值達74
分之1，被上訴人於104年4月27日分別為顏美娟、陳鶯雲各
提存242萬6,106元、261萬2,088元，顏美娟於原審辯論終
結前已領取242萬6,106元，陳鶯雲則於原審宣示判決後之
107年3月14日領取261萬2,088元及其利息等情，為兩造所不
爭執，並有甲、乙屋及坐落基地之建物、土地登記謄本、
google地圖、台灣省結構工程技師公會102年4月8日台省結
技鑑字第2285號鑑定報告書（下稱102年4月8日鑑定報
告）、原審法院104年度存字第149、150號提存通知書在卷
可證（見原審卷(一)第7至17頁、第18頁、第19至43頁背面、
第59至60頁背面），復有台灣省結構工程技師公會104年1月
26日鑑定報告、106年6月3日台省結技鑑字第2725號補充評
估鑑定報告書（下稱104年1月26日鑑定報告、106年6月3日
補充鑑定報告）及台灣測量技師公會105年4月13日成果報告
書（下稱成果報告書）附卷可按，自堪信為真實。

五、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；但能
證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
又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條規定甚明。再建築物在施工中，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。挖土深度在1公尺半以上者，其防護措
施之設計圖樣及說明書，應於申請建造執照或雜項執照時一
併送審，建築法第69條亦有規定。建築技術規則建築構造編
第二章基礎構造第一節第62條並規定：「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

01 物之現況、基礎、地下構造物或設施之位置及構造型式，為
02 防護設施設計之依據」、「前項防護設施，應依本章第六節
03 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
04 施工」等語。上開民法及建築法規既係以保護相鄰關係中鄰
05 地地基及工作物之安全，維持社會之公共利益，避免他人遭
06 受損害為目的之法律，如有違反，自應按上開規範旨趣，依
07 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
08 任（最高法院100年度台上字第1012號判決參照）。查被上
09 訴人對於理德公司、業昌公司分別為系爭工程之起造人、承
10 造人乙節，既無爭執，則其等於進行系爭工程之基礎設計及
11 施工之際，自應依上開規定注意對於鄰近建築物進行調查並
12 採取縝密完善之防護設施，俾維護包括甲、乙屋在內之鄰近
13 建築物之安全。而被上訴人對於業昌公司於101年11月9日開
14 挖系爭建築基地，並於同年月15日致歐香茗園社區基地二次
15 坍塌，致甲、乙屋傾斜受損乙節，並不爭執，已如前述，且
16 被上訴人又未能證明其行為無過失，則上訴人主張被上訴人
17 應依民法第184條第2項、第185條第1項前段規定負連帶損害
18 賠償責任，自屬有據。

19 六、按物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價
20 額，民法第196條定有明文，且不排除民法第213至215條之
21 適用。又「損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復
22 者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變
23 動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修
24 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
25 理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠
26 償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。」

27 （最高法院93年度台上字第381號、101年度台上字第88號判
28 決參照）。上訴人主張除原判決確定部分外，被上訴人尚應
29 連帶賠償其等如附表四所示項目、金額，為被上訴人否認，
30 並以前揭情詞置辯。本院判斷如下：

31 (一)關於上訴人請求被上訴人賠償甲、乙屋防水層之修復費用部

分：

1.按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段及第270條之第1項第3款、第3項之規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第246號民事判決可資參照）。兩造於本件起訴前經協議委由台灣省結構工程技師公會就上訴人所有甲、乙屋之房屋結構安全及損害鑑定，有104年1月26日鑑定報告可按，且經原審法院就前開鑑定報告內容兩造有爭議事項，委請台灣省結構工程技師公會為補充鑑定，並有106年6月3日補充鑑定報告可憑，依前開說明，關於上訴人之甲、乙屋所受損害及修復費用，自應以上開鑑定報告、補充鑑定報告為判斷之基準，合先敘明。

2.上訴人主張104年1月26日鑑定報告關於甲、乙房屋之衛浴、陽台、廚房牆及地坪有作防水層之必要，漏未鑑定云云。經查：此部分業據臺灣省結構工程技師公會以106年9月26日（106）省結技(十)學字第1933號函復原法院：「…說明：二、…(三)… 1.由於研判一般衛浴、陽台及廚房牆及地坪之彈泥或PU等防水層之施作位置及次序而言，係在地面或牆實體面上方先粉刷水泥砂漿底層，待其達適當乾燥狀態，再於其上層施作彈泥或PU等防水層，並待其達適當乾燥狀態，復於其上方進行水泥砂漿粉刷及鋪貼磁磚，故研判於修復損壞磁磚時，僅敲除其最外層之損壞磁磚及其

01 下方較淺部薄層水泥砂漿後，即可進行新磁磚鋪貼，因尚
02 未影響及磁磚下方之較深部水泥砂漿層，及位於其下方之
03 彈泥或PU等防水層，研判尚不須估算該防水層之修復費
04 用。2.有關施工慣例部分，由於按年代不同，施工品質要
05 求亦不同，數年前只要施作1：2防水水泥砂漿，近幾年才
06 有要求施作彈泥或PU等防水層，故施工慣例是否施作1：2
07 防水水泥砂漿，或施作彈泥或PU等防水層，研判尚無法確
08 認；尤其牆防水層之施作高度不一定，有施作1.5m，或
09 2.0m，或全牆高者，實難明確估算其面積及費用；另亦有
10 只要求施作地坪防水層，牆防水層並未要求施作者，又由
11 於廚房係屬加建物，非屬原建造執照建物，其地坪、牆身
12 是否施作彈泥或PU等防水層，更難以確認，尤其牆防水層
13 之施作高度亦無法知曉，實難以明確估算其面積及費用，
14 惟本案鑑定對新砌1/2B磚牆已估列1：2防水水泥砂漿粉刷
15 費用，研判已具防水作用」等語（見原審卷(三)第303
16 頁），可見台灣省結構工程技師公會係考量甲、乙屋房屋
17 興建年代關於防水處理方式，及修復損害修復方法，認其
18 建議回復原狀方式，或已具防水效用，或未破壞防水層，
19 而研判尚不須估算防水層修復費用，並無上訴人所指漏未
20 鑑定情形，是上訴人請求被上訴人再連帶賠償此部分防水
21 層修復費用，核屬無據，自不能准許。

22 (二)關於上訴人請求被上訴人再連帶賠償漏項費用部分：

- 23 1.上訴人主張台灣省結構工程技師公會104年1月26日鑑定報
24 告，關於「拆除原有裝修表層」乙項，漏未估列廚房之裝
25 修表層拆除、爐灶結構體、磁磚、石棉浪板、彩色鋼板、
26 天花板等工項費用，陳鶯雲並主張乙屋有1個與廚房牆面
27 互成一體之大灶，台灣省結構工程技師公會於104年1月26
28 日鑑定報告附件8-170頁第20項及8-171頁第21項已認定有
29 所受損，惟卻僅估列拆除牆面費用、大理石裝修費用，漏
30 列爐灶重建費用，另該公會106年6月3日補充鑑定報告所
31 列其他費用5萬3,000元內，不足以支付實際該爐灶之修復

費用云云，亦為被上訴人否認。

2.經查：

(1)關於乙屋爐灶重建費用部分，業經台灣省結構工程技師公會以106年9月26日（106）結(十)學字第1933號函復原審法院：「…說明：…二、…(二)…其原因為系爭20號建物（按指乙屋）廚房爐灶本身受損情形尚非嚴重，研判僅需更換爐灶表面大理石，尚不必拆除重建其內部磚牆，其爐灶表面大理石修復費用已估列在民國104年1月26日台省結技鑑字第2515號鑑定報告書附件七系爭20號建物損害修復參考費用表第12項牆貼大理石修復費用中；至於爐灶表面大理石正下方或淺層內部水泥構體體積部分數量甚少，其費用係含於該損害修復費用表第29項『其他費用』項內，符合『臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊』中所指『其他費用』項為用以涵蓋所估列損壞項目之不足，亦符合『臺北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊』中所指『其他費用』項為用以涵蓋零星整修及零星費用內，故不須再估爐灶表面大理石正下方或淺層內部水泥構體之費用。」等語（見原審卷(三)第302至303頁），足見台灣省結構工程技師公會104年1月26日鑑定報告並未漏估爐灶表面大理石正下方或淺層內部水泥構體之費用，而上開104年1月26日鑑定報告附件七系爭20號建物損害修復參考費用表第12項、第29項所列費用，已經原審判命被上訴人如數給付確定在案，有原審判決在卷可證（見本院卷(一)第12至13頁），是陳鶯雲於本院請求被上訴人再連帶賠償爐灶重建之修復費用，亦屬無據，不能准許。

(2)就上訴人所稱台灣省結構工程技師公會104年1月26日鑑定報告關於「拆除原有裝修表層」乙項，漏未估列廚房之裝修表層拆除、爐灶結構體、磁磚、石棉浪板、彩色鋼板、天花板等工項部分，則經該公會於106年11月13日以（106）省結技(十)雄字第2047號函復原審法院：

「…說明：…二、…(二)…研判並無如附件所示所示民事補充鑑定聲請狀第4頁第(四)情形，其原因為由於『石棉浪板』、『彩色鋼板』、『天花板』等工項未若牆、地坪磁磚等工項，須採破碎機將其裝修表層破碎；並因該等工項下方或週邊仍有部分設施存在，不能受損，故研判不能使用重工具破壞拆除，只能使用輕型工具，或只須將其固定螺絲卸除後，即可直接移除，或以撬棍、榔頭等清行工具予以拆除，故研判其拆除費用係含於第32項『其他費用』項內，符合『臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊』中所指『其他費用』項為用以涵蓋所估列損壞項目之不足，亦符合『臺北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊』中所指『其他費用』項為用以涵蓋零星整修及零星費用內，故不須再另估拆除原有裝修表層費用，本項尚非漏項。」等語（見原審卷(三)第311、312頁），足認並無上訴人主張漏項未鑑定之情事，且第32項『其他費用』已經原審判命被上訴人如數給付確定在案，有原審判決在卷可證（見本院卷(一)第12至13頁），是上訴人於本院請求被上訴人再連帶賠償廚房之裝修表層拆除、爐灶結構體、磁磚、石棉浪板、彩色鋼板、天花板等工項之修復費用，亦屬無據，不能准許。

(三)另上訴人主張就前開損害委請新宇土木包工業、高通營造公司、興興企業社進行估價，並採取平均值後，顏美娟所有甲屋工程性修復費用應為181萬7,509元、陳鶯雲所有乙屋工程性修復費用應為207萬3,468元，台灣省結構工程技師公會所估修復費用過低云云，固據其提出工程預算單為據，然查上訴人所提估價單內容，其施工內容或全部拆除重建、或使用材質並非建物原有材質，顯非屬回復事故發生前應有狀態所需之修復費用，上訴人主張被上訴人應依前開估價單所示金額賠償云云，亦無足採信。

(四)關於上訴人請求被上訴人連帶賠償甲、乙屋於101年11月15日之價格減損部分：

- 01 1.承上所述，甲、乙屋之傾斜與系爭工程開挖基地施工有
02 關，為兩造所不爭執，且就現況而言，通常房屋買賣交易
03 上於知悉房屋曾因鄰地施工造成傾斜情事者，極有可能降
04 低買方心理層面之購買意願而造甲、乙屋在交易價額減損
05 之情形，乃事理之常，從而上訴人主張被上訴人應連帶賠
06 償其等甲、乙屋分別因系爭工程施工發生傾斜所造成價值
07 減損之損害，自屬有據。
- 08 2.查甲、乙屋於系爭工地施工前之101年8月10日現況鑑定測
09 量結果，傾斜率最大值為949分之1，而甲、乙屋因系爭工
10 程於101年11月9日開挖基地施工而發生沈陷傾斜現象，復
11 於同年11月15日再發生嚴重坍塌，於105年4月7日經台灣省
12 測量技師公會測傾斜率為最大值為74分之1，此為兩造所
13 不爭執，並有104年1月26日鑑定報告、成果報告書可按
14 （見104年1月26日鑑定報告第4頁、成果報告書第9頁），
15 堪認系爭工程之施工確有造成甲、乙屋傾斜量增大之情
16 事。參以本院囑由桃園市不動產估價師公會指定輪值之正
17 莊不動產估價師聯合事務所不動產估價師莊進昌出具之不
18 動產估價報告書（下稱系爭估價報告）認甲屋及其坐落基
19 地於101年11月15日之正常價格為674萬6,535元、乙屋及
20 其坐落基地之正常價格為828萬3,451元（見系爭估價報告
21 第4頁），並佐以被上訴人對於系爭估價報告估算之上開
22 正常價格，及甲、乙屋因系爭工程施工致傾斜之房地價值
23 減損比例為20.93%，甲屋之房地價值減損金額合計為141
24 萬2,050元（計算式：正常價格674萬6,535元 $\times$ 20.93%=141
25 萬2,049.7755元，元以下四捨五入，下同），乙屋之房地
26 價值減損金額為173萬3,726元（計算式：正常價格828萬
27 3,451元 $\times$ 20.93%=173萬3,726.0000000000元）等情，均不
28 爭執（見該報告第5頁、本院卷(一)第319頁），堪認甲、乙
29 屋之房地價值減損金額分別為141萬2,050元、173萬3,726
30 元。是顏美娟請求被上訴人再連帶賠償甲屋之房地價值減
31 損28萬0,316元（計算式：甲屋房地價值減損金額141萬

2,050元-附表二編號2之甲屋價值減損金額113萬1,734元=28萬0,316元)、陳鶯雲請求被上訴人再連帶賠償乙屋之房地價值減損26萬0,368元(計算式:乙屋之房地價值減損金額173萬3,726元-附表二編號2乙屋價值減損金額147萬3,358元=26萬0,368元),核屬有據,應予准許;逾此範圍之請求,則屬無據,應予駁回。

3.雖被上訴人辯稱交易價值減損不影響土地價值,不應以土地及建物總價計算賠償金額云云,惟甲、乙屋及各自坐落基地部分,係顏美娟、陳鶯雲同時購買供居住使用,雖形式上可分離,惟實際上需併同處分,且建物與土地損失亦難以分開計算,且上訴人請求賠償回復應有狀態,而非原有狀態之損害時,自應考量系爭不動產之整體價值,而非以建物之單價為準,是被上訴人此部分所辯,不足採信。

4.至上訴人主張系爭估價報告所估甲、乙屋之坐落基地價格,以素地估價為每坪10萬3,200元,所估房地減損金額過低,應以原審由永大不動產估價師事務所製作之估價報告所列甲、乙屋之坐落土地價格為每坪15萬6,989元,土地總價分別為474萬0,977元、566萬8,379元(見原審卷(二)第92-2頁、第94-2頁,該估價報告編頁第36、44頁),與系爭估價報告所列甲、乙屋之房屋正常價格合併計算,再以價值減損比20.93%,計算其等所受價值減損金額,且系爭估價報告就房屋部分僅以成本法為之,不足採信云云,惟此據桃園市不動產估價師公會以108年8月6日(108)桃公會字第0806號函檢送正莊不動產估價師事務所108年8月5日回覆意見書表示:「本案估價報告書,係由本會莊進昌不動產估價師承辦,並經本會三位資深估價師二次複審、進行報告內容修正建議,始由本會正式出具估價報告;因此(1)報告重點內容、具確定性;(2)報告次要內容,係承辦估價師基於不動產估價技術規則客觀作業或實地踏勘主觀經驗判斷,具領域專業性;先予敘明。…一、關於土地素地價格10萬3200元/坪:(一)當事人稱:系爭20號不動產,

於89年交易時，其土地一坪售價為12萬0465元」；鑑定人說明如下：上述價格，係89年當事人買賣雙方個案價格，與鑑定人實地踏勘、比較、蒐集實價登錄資料及依據估價技術規則，分別採取比較法、土地開發分析法並考慮60%、40%加權權重，決定土地素地價格10萬3200元/坪，最後決定101年11月15日土地價格12萬3711元/坪，自然不同，不能作比較。(二)當事人稱土地價格悖於第37頁結論；鑑定人說明如下：101年11月15日土地價格，係分別採取比較法、土地開發分析法並考慮60%、40%加權權重，決定土地素地價格10萬3200元/坪，最後決定101年11月15日土地價格12萬3711元/坪；而當事人補充鑑定聲請狀所稱之價格，僅係比較法之價格，兩者不同」等語（見本院卷第353、355、357頁），參以作成系爭估價報告之估價師莊進昌係由桃園市不動產估價師公會依其輪值辦法所選定，與兩造間無何利害關係，於103年3月13日取得不動產估價師證書（見外放系爭估價報告倒數第6頁），堪信其應具備估價之相關專業知識及累積相當實務經驗，參以系爭估價報告並經桃園市不動產估價師公會3位資深估價師二次複審、進行報告內容修正建議，始由該公會正式出具系爭估價報告，已如前述，堪認系爭估價報告估價程序形式上應符合相關法規、慣例，則估價師本於其專業所估定之本件甲、乙屋於101年11月15日之房地正常交易價格，尚難謂有何不得採為裁判基礎之正當理由。況不動產估價技術規則第14條本文固規定不動產估價師應兼採2種以上估價方法推算勘估標的價格，惟就價值減損部分，並未明文規定必須使用2種以上之估價方法，是系爭估價報告就房屋部分僅採成本法為估價，仍不足認系爭估價報告之估價結果有何不可採信之處，況上訴人對於系爭估價報告所列房屋正常交易價格並不爭執（見本院卷(二)第15頁）。是上訴人此部分主張，核屬無據，不足採信。

(五)綜上，上訴人依侵權行為之法律關係，上訴請求被上訴人再

連帶賠償顏美娟甲屋之修復費用89萬6,395元及房地價值減損118萬2,910元，及再連帶賠償陳鶯雲乙屋之修復費用120萬7,774元及房地價值減損127萬2,723元，於請求被上訴人再連帶給付顏美娟甲屋之房地價值減損28萬0,316元、陳鶯雲乙屋之房地價值減損26萬0,368元之本息範圍內，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，均屬無據，應予駁回。

七、綜上所述，上訴人依侵權行為之法律關係，上訴請求被上訴人再連帶給付顏美娟28萬0,316元、陳鶯雲26萬0,368元，及上開金額均加計如附表三所示利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人於本院勝訴部分，因未逾150萬元，經本院判決後即告確定，無庸為假執行之宣告，原審駁回此部分之假執行聲請，尚無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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，附此敘明。

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、第85條第1項後段、第2項，判決如主文。

中華民國 109 年 4 月 15 日

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 游悅晨

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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 4 月 15 日

書記官 任正人

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。

附表一【上訴人於原審請求被上訴人連帶賠償項目、金額（新臺幣，下同）】：

編號	上訴人	顏美娟 (甲屋)	陳鶯雲 (乙屋)
1	修復費用	220萬0,991元	245萬6,950元
2	房地價值減損	231萬4,644元	274萬6,081元
3	本附表編號1+2之金額	451萬5,635元	520萬3,031元
4	上訴人已領取被上訴人提存金額	242萬6,106元	0元
5	本院編號3-4之金額	208萬9,529元 (但僅起訴請求208萬8,529元)	520萬3,031元 (即起訴請求金額)

附表二（原審認定結果，編號1、2為上訴人所受損害項目、金額，編號5為原判決判命被上訴人應連帶給付上訴人金額）：

編號	上訴人	顏美娟 (甲屋)	陳鶯雲 (乙屋)
1	修復費用	130萬4,596元	124萬9,176元
2	房屋價值減損	113萬1,734元	147萬3,358元
3	本附表編號1+2之金額	243萬6,330元	272萬2,534元
4	上訴人已領取被上訴人提存金額	242萬6,106元	0元
5	本附表編號3-4之金額	1萬0,224元	272萬2,534元
6	上訴人敗訴金額（即附表一編號5起訴請求金額-本附表編號5金額）	207萬8,305元	248萬0,497元

附表三（利息計算方法）：

	計算期間（民國）	利率
1. 被上訴人理德公司	自104年9月16日起至清償日止	年息5%
2. 被上訴人業昌公司	自104年9月18日起至清償日止	年息5%

附表四（上訴人上訴請求被上訴人再連帶賠償項目、金額）：

編號	上訴人	顏美娟 (甲屋)	陳鶯雲 (乙屋)
1	防水層及漏項之修復費用	89萬6,395元	120萬7,774元
2	房地價值減損	118萬2,910元	127萬2,723元
3	本附表編號1+2之金額	207萬9,305元 (顏美娟僅請求共207萬8,305元)	248萬0,497元