

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第699號

上訴人

即被上訴人 張桂菱

訴訟代理人 陳昇宏

被上訴人

即上訴人 高嘉俊

訴訟代理人 郭蕙蘭律師

複代理人 林經洋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國108年5月3日臺灣臺北地方法院106年度訴字第2107號第一審判決各自提起上訴，張桂菱並為訴之追加，本院於108年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決主文第一項關於命高嘉俊給付張桂菱逾新臺幣45萬5,142元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，張桂菱在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、高嘉俊其餘上訴及張桂菱之上訴均駁回。

四、第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，關於張桂菱上訴部分，由張桂菱負擔；關於高嘉俊上訴部分，由高嘉俊負擔67%，餘由張桂菱負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人即被上訴人張桂菱（下逕稱其姓名）於原審係主張其向被上訴人即上訴人高嘉俊（下逕稱其姓名）買受之新北市○○區

○○路00號0 樓房屋（下稱系爭房屋）有傾斜狀況，而依民法第226 條、第227 條、第360 條規定及兩造間不動產買賣契約之約定，請求高嘉俊給付新臺幣（下同）133 萬2,097 元本息（見原審卷第234 頁）。原審判決高嘉俊應給付張桂菱68萬1,413 元本息，其餘判決張桂菱敗訴，兩造各自就其敗訴部分全部提起上訴後，張桂菱將其上訴聲明改列為先位聲明；另依民法第227 條規定請求回復原狀，追加備位聲明，請求高嘉俊回復系爭房屋之傾斜狀況於法定容許值傾斜率小於1/200 以內（見本院卷第482 頁），核其追加之訴與原訴均係主張系爭房屋存有傾斜之瑕疵，應由高嘉俊負賠償之責，堪認請求之基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、張桂菱起訴主張：伊於民國91年4 月15日與高嘉俊所委託之代理人即訴外人高溪海簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊買受系爭房屋暨坐落基地，並於同年4 月29日完成交屋。詎伊裝修系爭房屋時，發現室內牆壁有多處龜裂，整體構造亦有傾斜現象，經詢問周遭住戶，始知系爭房屋交屋前曾因碧潭甄品大樓新建工程（下稱鄰地建案）造成地面層裂縫、圍牆斷裂、化糞池及排水系統損壞、室內牆壁龜裂等損害，伊乃委託臺北市土木技師公會（下稱技師公會）於92年9 月29日測量系爭房屋之傾斜度，並鑑定因此對建築物所生影響，鑑定結果為系爭房屋傾斜率大於1/200 以上。系爭房屋既存有上開傾斜瑕疵，自應由高嘉俊負債務不履行損害賠償責任，爰依民法第226 條、第227 條、第360 條規定及系爭契約第7 條第2 項之約定，請求高嘉俊賠償系爭房屋傾斜瑕疵減損之金額130 萬2,097 元、鑑定3 萬元，共計133 萬2,097 元等語。並於原審聲明：(一)高嘉俊應給付張桂菱133 萬2,097 元，及其中101 萬1,750 元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘32萬0,347 元自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔

01 保，請准宣告假執行。（原審判決高嘉俊應給付張桂菱68萬
02 1,413 元，及自106 年4 月29日起算之法定遲延利息，並為
03 准、免假執行之諭知，其餘判決張桂菱敗訴。兩造各自就其
04 敗訴部分全部提起上訴，張桂菱並為訴之追加如前述。）並
05 於本院上訴及追加聲明：(一)上訴聲明：1.原判決關於駁回張
06 桂菱後開第二項之訴部分廢棄。2.高嘉俊應再給付張桂菱65
07 萬0,684 元，及其中33萬0,337 元自起訴狀繕本送達翌日
08 起，其餘32萬0,347 元自108 年3 月18日民事追加訴之聲明
09 狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。
10 (二)追加備位聲明：高嘉俊應回復系爭房屋傾斜狀況於法定容
11 許值傾斜率小於1/200 以內。另就高嘉俊上訴部分，答辯聲
12 明：上訴駁回。

13 二、高嘉俊則以：系爭房屋因鄰地建案所造成之鄰損現象，僅包
14 含地面層裂縫、圍牆斷裂、化糞池及排水系統損壞等現象，
15 並經改制前之臺北縣政府工務局（下稱工務局）於89年6 月
16 20日派員會同鄰地建案之起造人丰典工程股份有限公司（下
17 稱丰典公司）、承造人昌吉營造有限公司（下稱昌吉公
18 司）、監造人宏典建築師事務所與伊進行會勘，伊業於同年
19 10月5 日與丰典公司就鄰損問題簽立和解書，丰典公司並提
20 出由瀚鵬工程股份有限公司（下稱瀚鵬公司）出具之鄰地建
21 案安全監測報告，其中已指明系爭房屋之傾斜度極小，於日
22 常使用毫無影響，顯未減少系爭房屋之通常或預定效用，而
23 不得視為瑕疵。張桂菱遷入系爭房屋1 年半後始委託技師公
24 會鑑定，無法證明系爭房屋傾斜之發生原因、時間等，亦無
25 法證明系爭房屋之傾斜瑕疵發生於系爭契約成立前，所為本
26 件請求並無理由。縱認伊應負債務不履行損害賠償責任，惟
27 張桂菱自91年間交屋後，多年未為請求，遲於106 年4 月間
28 方提起本件訴訟，並主張以起訴時估算系爭房屋價額及因傾
29 斜瑕疵所受損害，顯欲藉由房價波動獲取利益，有違民法第
30 148 條所定誠實信用原則，應認其權利失效；其依民法第36
31 0條等請求部分，請求權亦已罹於時效而消滅。張桂菱未舉

01 證證明所受損害為何，且係自行委請技師公會鑑定，應自行
02 負擔鑑定費用等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判
03 決不利於高嘉俊部分廢棄。(二)上開廢棄部分，張桂菱於第一
04 審之訴及假執行之聲請均駁回。另就張桂菱上訴及追加部
05 分，答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

06 三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷第484 頁），並有相關
07 證據在卷足稽，堪信為真實：

08 (一)兩造於91年4 月15日簽訂系爭契約，由張桂菱買受系爭房屋
09 暨坐落基地，並於同年4 月29日完成交屋（見原審卷一第6
10 至10、138 至147 頁）。

11 (二)系爭房屋於交屋前曾因鄰地建案起造造成地面層裂縫、圍牆
12 斷裂、化糞池及排水系統損壞、室內牆壁龜裂，工務局於89
13 年6 月20日指派人員，會同丰典公司、昌吉公司、宏典建築
14 師事務所與高嘉俊等人會勘，認定鄰地建案確實造成前述鄰
15 損現象，並作成會勘紀錄。嗣高嘉俊於89年10月5 日與丰典
16 公司因上述鄰損問題簽立和解書，丰典公司並提出由瀚鵬公
17 司出具之鄰地建案安全監測報告（見原審卷一第12至16
18 頁）。

19 (三)張桂菱曾於92年9 月12日委託技師公會對系爭房屋進行建築
20 物傾斜度測量鑑定，並支付鑑定費用3 萬元；嗣經莊忠鵬技
21 師於92年10月7 日出具北土技字第0000000 號鑑定報告書
22 （下稱系爭鑑定報告，見原審卷一第17至25、177至205
23 頁）。

24 四、兩造之爭點及論斷：

25 張桂菱主張系爭房屋於兩造買賣時即存有建物傾斜之瑕疵，
26 應由高嘉俊負損害賠償責任；然為高嘉俊所拒，並以前詞置
27 辯。是本件應審究之爭點即為：(一)系爭房屋於兩造買賣時是
28 否存有建物傾斜之瑕疵？(二)張桂菱依民法第227 條、第226
29 條、第360 條規定及系爭契約第7 條第2 項之約定請求高嘉
30 俊賠償所受損害，有無理由？得請求之數額為何？(三)如前項
31 請求無理由，張桂菱得否依民法第227 條請求高嘉俊回復系

01 爭房屋傾斜狀況於法定容許值傾斜率小於1/200 以內？茲分
02 述如下：

03 (一)系爭房屋於兩造買賣時應存有建物傾斜之瑕疵：

04 1.系爭契約係由高嘉俊之父高溪海以代理人之名義與張桂菱簽
05 訂，張桂菱主張兩造於91年4 月29日交屋後，其僱工裝修房
06 屋時始發現系爭房屋有傾斜現象，遂於91年9 月17日寄發存
07 證信函通知賣方賠償損失，兩造並曾於92年間在改制前之臺
08 北縣新店市調解委員會（下稱新店調解委員會）進行調解等
09 情，有張桂菱寄發之存證信函、聲請調解書（筆錄）、新店
10 調解委員會通知等在卷足稽（見原審卷一第100 至104
11 頁），且為高嘉俊所不爭執，堪信為真實。又依新店調解委
12 員會92年6 月9 日聲請調解書（筆錄）之記載，高溪海明確
13 表示願於張桂菱提出建築師或工程公司之鑑測報告後，與張
14 桂菱調解（見原審卷一第102 頁），足見當時高溪海確曾要
15 求張桂菱自行提出鑑測報告，始願與張桂菱協商處理後續事
16 宜；高嘉俊辯稱高溪海當時之真意係指應於訴訟中由法院送
17 鑑定云云，顯與上開聲請調解書（筆錄）明文記載之內容不
18 符，難以採信。張桂菱因而於92年9 月12日向技師公會申請
19 建築物傾斜度測量，經土木技師莊忠鵬於92年10月7 日出具
20 系爭鑑定報告，鑑定結果為「1.台北縣○○市○○路00號大
21 樓垂直傾斜測量的結果，其前後（一樓共同大門的方向）有
22 1/212 的傾斜率，而左右最大有1/97的傾斜率。而00號0 樓
23 室內水準測量結果其角變量（詳附件四），與垂直傾斜測量
24 的傾斜率結果趨勢一樣，數值也相似…」、「2.依測量結果
25 兩柱格間存有傾斜差，將造成樑的內應力，使得其承受外力
26 的能力稍降。建築物產生傾斜時，若其傾斜率大至某值時，
27 會造成建築物內部應力重新分配，若構造重新分配的應力大
28 於其所能承受者，將會產生破壞而有裂縫或斷裂情形，此值
29 會因結構物本身型式及強度之不同而不同。鑑定標的物經現
30 場勘查，雖然非主要結構的牆面有產生裂縫，但主結構則未
31 發現有受損情形，以鋼筋混凝土若內部有損害就會出現外部

表徵的特性來研判，目前建築物應尚無安全顧慮。」、「3. 若建築物傾斜率達到1/200 以上時，應補償建築物所有人傾斜所引起之結構強度損失，必要時可包含建物扶正、基礎改良或建物損害修復補強等工程性費用。…若不扶正，則應重鋪地坪，使其達室內水平。…」、「4.另外因傾斜會產生一些使用的不便，如門窗不易開閉，易積水或物體易掉落，及造成屋裡的人有不舒服的感覺等不方便。…」，結論欄並明確記載「評估目前建築物尚無安全顧慮，惟其傾斜已造成建築物產生額外內應力以及使用不便，以台北縣政府建築工程施工損害鄰房之估算依據，鑑定標的物因傾斜所造成之損失含工程性費用135,000 元及非工程性補償139,000 元，總共為新台幣274,000 元。」等語，亦有系爭鑑定報告附卷可參（見原審卷一第177 至205 頁）；堪認系爭房屋確實存有傾斜情況。

2.高嘉俊雖辯稱兩造係在91年4 月間締約，系爭鑑定報告則係在92年10月間作成，且未認定系爭房屋傾斜之時間、原因，鄰地建案之起造人並曾提供瀚鵬公司出具之監測報告，是系爭房屋縱有傾斜情形，亦可能係因兩造締約後發生地震等情形所致，與伊無涉云云。惟查，莊忠鵬技師曾於原審審理中到庭具結證稱：從這棟建築物對面來看，傾斜可分為左右及前後，前後方向有傾斜，但傾斜是1/212，左右的傾斜有到1/ 97，這部分是從室外測量的，一般會儘量從室外測量，因為室內梁比較短，有一點誤差，誤差會放大，所以認定傾斜率一般都是以室外為主，目前這個案子認定是1/97的傾斜；伊是測量系爭房屋的四個位置即鑑定報告A、B、C、D四個點，B點1/97的傾斜方向是偏向鄰棟；測量方式在室外是用經緯儀，儀器架好後裡面會有一條垂直線，從上面的點對準後直接往下看，如果下面的點有偏移的話，量偏移的距離，再除以柱子的高度，就等於他的長度，這個就是傾斜的角，換成百分比就是傾斜率；一般人可否以目視或身體觸覺等感官發現系爭房屋有傾斜，因每個人的身體感覺情形不

同，如果比較敏感的人在室內會頭暈，傾斜大於1/100 有些人就會有感覺，室內待久一點就會頭暈；房屋傾斜的原因很多種，地震也是其中原因，大部分地震在搖時基礎會受到影響，如果剛蓋好的房子大約是1、2 年的房屋比較會有影響，如果基礎已經蓋好就比較不會有影響，以現在的建築物設計來說，基礎一定可以承受4 級的地震，所以如果是地震4 級的話，應該沒有影響，如果經歷淺層4 級地震，在新店那邊因為接近山區，影響很小，像921、331 快5 級的地震，如果地層土壤是容易液化的地方，就有可能因為液化而產生傾斜，如果是像永業路的地質是比較堅硬的接近山區，不會受到影響，一般鄰損產生下陷傾斜的機率比較大一點等語（見原審卷一第168 頁反面至171 頁）。由上可知，莊忠鵬技師係至現場會勘後，進行系爭房屋之垂直傾斜度測量及建築物內部測量工作，依其專業認定系爭房屋測得之最大傾斜率為1/97，並有會勘函文及會勘紀錄表、鑑定標的物水平及垂直測量結果、鑑定標的物會勘及水準測點照片等附於系爭鑑定報告可稽（見原審卷一第189 至205 頁），其所為鑑定結論應屬客觀可採。又依卷附系爭房屋所有權狀，系爭房屋係於87年4 月23日建築完成（見原審卷一第188 頁），兩造係於91年4 月15日簽訂系爭契約，並於91年4 月29日交屋，系爭鑑定報告則係於92年10月7 日出具，距離交屋僅間隔約1 年6 個月左右，又自交屋至系爭鑑定報告作成時，系爭房屋所在之新北市○○區附近，並無發生震度5 級以上大型地震之紀錄，亦有本院依職權查詢之中央氣象局地震資料、臺灣地震列表等附卷可參（見本院卷第489 至503 頁），且兩造交屋時，系爭房屋已建築完成約4 年，並非剛蓋好之房屋，參諸前引莊忠鵬技師之證述，依系爭房屋之建築年份、所在位置等各點觀之，系爭房屋應無可能係於兩造締約後始因地震等因素造成傾斜。綜上堪認張桂菱主張系爭房屋交屋時即存有前後傾斜1/212 及左右傾斜1/97之情形，且已致生減少其通常效用之損害，而屬物之瑕疵，應堪採

01 信。高嘉俊抗辯系爭房屋之瑕疵係因交屋後發生地震等原因
02 所致，則非可採。

03 (二)張桂菱得依民法第227 條、第226 條規定請求高嘉俊賠償其
04 所受損害45萬5,142 元：

05 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
07 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
08 法第227 條第1 項、第226 條第1 項分別定有明文。復按物
09 之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依
10 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
11 者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354 條第1 項規定，自
12 負有擔保其物依民法第373 條之規定危險移轉於買受人時，
13 無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，
14 或契約預定效用之瑕疵；買賣標的物如係特定物，於契約成
15 立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知
16 該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣
17 人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債
18 務不履行責任（最高法院103 年度台上字第2631號判決意旨
19 參照）。

20 2.查兩造於系爭契約檢附之房屋現況說明書中雖以手寫文字註
21 明「依房屋現況交屋」，然係記載於「附贈設備名稱」欄位
22 （見原審卷一第144 頁），無從認定張桂菱已知悉系爭房屋
23 存有傾斜之瑕疵且同意依現況交屋；又系爭房屋交屋前，曾
24 在89年間因鄰地建案起造造成地面層裂縫、圍牆斷裂、化糞
25 池及排水系統損壞、室內牆壁龜裂，工務局於89年6 月20日
26 指派人員會同丰典公司、昌吉公司、宏典建築師事務所與高
27 嘉俊等人會勘，認定鄰地建案確實造成前述鄰損現象，並作
28 成會勘紀錄，嗣高嘉俊並於89年10月5 日與丰典公司就上述
29 鄰損問題簽立和解書，丰典公司並提出由瀚鵬公司出具之鄰
30 地建案安全監測報告等情，有高溪海寄發之存證信函、和解
31 書、安全監測系統報告書、工務局89年6 月26日八九北工施

字第M-2681號函、86店建字第1357號建築工程會勘紀錄，以及高嘉俊具名之陳情書、昌吉公司89年10月13日函、工務局89年10月26日八九北工施字第M7247 號函等在卷可稽（見原審卷一第11至16、62至72頁，本院卷第401 至425 頁），堪認高嘉俊簽立系爭契約時即已知悉系爭房屋曾因丰典公司施作鄰地建案受損，但系爭契約及房屋現況說明書均未註明有上開情況；又依莊忠鵬技師前揭證述，系爭房屋測量點B 點之傾斜方向偏向鄰棟，因鄰損產生下陷傾斜的機率較大；綜上堪認張桂菱主張兩造買賣標的即系爭房屋於契約成立前已發生瑕疵，出賣人即高嘉俊於締約時明知上情，仍未告知該瑕疵，致其不知有瑕疵仍為購買，高嘉俊所為給付之內容不符合債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任，其得依民法第227 條第1 項規定請求高嘉俊賠償因債務不履行所生損害，應屬有據。又權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，應雖可認有違誠信而權利失效，惟適用權利失效原則之要件，除需權利人於相當期間內不行使其權利外，尚需權利人之不作為，有特別情事足以引起義務人之正當信任，信賴權利人將不再行使其權利，並依一般社會通念，足認其權利之再為行使有違誠信原則，始有該原則之適用；查張桂菱於提起本件訴訟前，曾以書面請求、進行調解、提出刑事告訴等行為主張權利（見原審卷一第81至83、100 至104 頁），其後雖歷經十餘年未起訴索賠，但此僅能認屬單純沈默，並無任何舉動或特別情事足使高嘉俊信賴其不行使求償權，自不得僅以張桂菱於發現瑕疵後近15年始提起本件訴訟，即逕認其行使權利違反誠信原則或造成權利失效，高嘉俊以此抗辯張桂菱不得再為請求，尚難憑採。又張桂菱雖另主張其得依民法第360 條規定及系爭契約第7 條第2項規定請求損害賠償，惟其至遲於91年9 月17日即知悉系爭房屋存有傾斜之瑕疵而發函請求高嘉俊賠償，業如前述，然其於106 年4 月7 日提起本件訴訟時，主張之請求權基礎

01 僅有民法第226 條、第227 條（見原審卷一第4 至5 頁），
02 其後係於原審審理中，始於106 年12月27日具狀表明高嘉俊
03 應依系爭契約第7 條第2 項負賠償責任（見原審卷一第231
04 、233 頁），又於107 年6 月22日當庭追加依民法第360 條
05 規定請求賠償（見原審卷二第33至34頁），距其知有損害而
06 得為請求時，均已逾15年，則高嘉俊據此抗辯張桂菱依民法
07 第360 條規定及系爭契約第7 條約定之請求權已罹於時效而
08 消滅，即屬有據。

09 3.張桂菱主張系爭房屋之正常市價為905 萬4,916 元，存有傾
10 斜瑕疵之價值減損比例為14.38%，依此計算，因傾斜瑕疵減
11 損之金額為130 萬2,097 元（見原審卷二第197 頁反面），
12 其另因委託技師公會鑑定而支出鑑定費3 萬元，均應由高嘉
13 俊賠償；然為高嘉俊所否認。經查：

14 (1)按不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損
15 害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
16 補債權人所受損害及所失利益為限。民法第215 條、216 條
17 第1 項分別定有明文。又債務人因債務不履行，依民法第22
18 7 條、第226 條第1 項規定，對於債權人負損害賠償責任，
19 係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責
20 任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其
21 應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損
22 害事故發生後之變動狀況考慮在內；故給付標的物之價格當
23 以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即
24 有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為
25 準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，
26 此觀同法第213 條第1 項及第216 條規定自明（最高法院10
27 8 年度台上字第97號判決意旨參照）。復按當事人已證明受
28 有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審
29 酌一切情況，依所得心證定其數額，亦為民事訴訟法第222
30 條第2 項所明定。查系爭房屋如欲回復原狀，雖得以扶正建
31 物、基礎改良等方式為之（見原審卷一第181 頁），惟上開

方式均需取得系爭房屋所在建物全體區分所有權人同意，堪認回復原狀確有重大困難，張桂菱應得請求高嘉俊以金錢賠償。張桂菱雖主張系爭房屋之正常市價為905 萬4,916 元，存有傾斜瑕疵之價值減損比例為14.38%，並據此計算出因系爭房屋存有傾斜瑕疵減損之金額為130 萬2,097 元，然上開價值減損比例係其自行參酌不動產估價報告及法院判決等計算所得（見原審卷二第191 至197 頁），惟不同案件之個案事實未必相同，尚無從以其他案件認定之賠償比率，推論本件系爭房屋之價值減損比例，是張桂菱逕行主張其受有130 萬2,097 元之損害，難認有據。惟張桂菱已證明其受有損害，並曾於起訴前付費委請技師公會鑑定，再於原審審理中預納費用送請鑑價，如因兩造對於損害數額有所爭執而再行付費鑑定，訴訟成本確屬過高，本院衡酌上情，認其證明損害數額確有重大困難，自應依民事訴訟法第222 條第2 項之規定，審酌一切情況，依所得心證定其數額。

(2)經審酌技師公會鑑定結果，建築物傾斜率達到1/200 以上時，應補償建築物所有人傾斜所引起之結構強度損失，必要時可包含建物扶正、基礎改良或建物損害修復補強等工程性費用，若不扶正，則應重鋪地坪，使其達室內水平，本件重鋪地坪費用總計為13萬5,000 元（見原審卷一第181 頁）。此項重鋪地坪費用係為修補系爭房屋因傾斜而造成之不適於居住情況，應屬回復物理性原狀所必要之費用，張桂菱自得請求高嘉俊賠償本項費用。

(3)又物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之金額，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。系爭房屋有前述傾斜情況，張桂菱除得請

01 求高嘉俊賠償物理上之修復費用外，系爭房屋既未扶正而仍
02 有傾斜，衡情交易價值應有減損，揆諸前開說明，張桂菱自
03 得另請求系爭房屋交易價值減少之損害。另查，本件於原審
04 審理中，係經兩造同意而由法院委請宏大不動產估價師聯合
05 事務所（下稱宏大估價師事務所）就系爭房屋傾斜情況對系
06 爭房屋價值減損之比例為鑑定（見原審卷一第175 至176 、
07 207頁），並作成估價報告，分別採用比較法及折現現金流
08 量分析法進行評估後，先評估出勘估標的因瑕疵造成之價值
09 減損比例，再依據勘估標的正常情況價值，計算勘估標的因
10 瑕疵問題造成之價值減損金額，經比較法評估勘估標的減損
11 比例為9.24 %，另以折現現金流量分析法評估勘估標的減損
12 比例為9.10 %，因比較法均採用市場實際瑕疵交易案例佐證
13 性較佳、信賴度較高，故給予比較法較高之權重，最終採用
14 加權平均方式，決定勘估標的因瑕疵問題造成價值減損比例
15 為9.20 %；另經鑑定系爭房屋及基地於106 年4 月7 日正常
16 市場交易價格為705 萬1,200 元；有傾斜情況之市場交易價
17 格為640 萬2,490 元，瑕疵價值減損金額為64萬8,710 元，
18 扣除維修費用13萬5,000 元後，仍有51萬3,710 元之污名價
19 值減損，據以得出污名價值減損率為7.29% 等情，有宏大估
20 價師事務所出具之不動產估價報告書附卷可參（見外放不動
21 產估價報告書第85至86頁）；並經製作上開估價報告之不動
22 產估價師郭國任於原審審理中到庭具結證述其估價依據（見
23 原審卷二第77頁反面至80頁）；嗣並經宏大估價師事務所以
24 107年12月3 日107 宏大聯估字第3864號函修正評估結果，
25 認定正常無傾斜情況之估價金額708 萬0,580 元，有傾斜情
26 況之估價金額642 萬9,167 元，瑕疵減損金額為65萬1,413
27 元，污名價值減損為51萬6,413 元，污名價值減損率仍為7.
28 29%（見原審卷二第152 至154 頁）。張桂菱雖主張上開估
29 價師估價比較標的多採用屋齡老舊公寓，與系爭房屋屬較新
30 電梯華廈不同，系爭估價報告多處與不動產估價技術規則相
31 關規定不符，估價結果對於系爭房屋起訴時之市價顯有低估

云云；惟系爭估價報告係經不動產估價師親自現況勘察，參考目前影響交易價值之經濟面、市場面、政策面、不動產市場概況、區域因素、系爭房屋及基地個別因素，以比較法及收益法評估其合理價格，再依加權平均方式決定勘估標的正常無瑕疵情況下合理價格，以及有瑕疵情況下之合理價格，據以計算出污名價值減損比例，所得結果應屬合理可採。又張桂菱雖主張鑑定污名價值減損之時間應以本件起訴時即106年4月7日為據，高嘉俊則抗辯應以兩造締約時即91年4月15日為據，然依前揭說明，本件張桂菱起訴前曾於91年9月17日發函請求賠償，於估算其所受損害時，自應以其請求時即91年9月間之市價為依據；惟經本院另函請永大不動產估價師事務所再行鑑定系爭房屋91年間之價格，其表示鑑定費用為10萬元（見本院卷第373頁），而兩造均明確陳稱不願再行付費鑑定91年間之房屋價格（見本院卷第379頁），本院審酌張桂菱前已於原審審理中預納上開宏大估價師事務所之鑑價費用，如再行付費鑑定系爭房屋91年間無瑕疵之正常市價與有瑕疵之市價，訴訟成本確屬過高；參以兩造係於91年4月15日簽訂系爭契約，約定之買賣總價為398萬元（見原審卷一第140頁），當時張桂菱並不知系爭房屋存有傾斜之瑕疵，是上開價格應可反應系爭房屋無瑕疵時之正常市價，又兩造締約時距離張桂菱91年9月間為請求時，僅間隔數月，既無證據可認其間曾發生足以影響不動產市場價格之重大事故，應得以上開91年4月間之買賣總價作為張桂菱91年9月間請求時買賣標的即系爭房屋無瑕疵之正常市價，再依宏大估價師事務所鑑定之污名價值減損率7.29%計算，張桂菱得請求高嘉俊賠償系爭房屋因傾斜瑕疵受有交易價值減少之損害即污名價值減損金額，即應為29萬0,142元（398萬元 $\times$ 7.29% = 29萬0,142元）。又系爭鑑定報告雖另列載非工程性補償13萬9,000元之項目（見原審卷一第181至182頁），然所謂非工程性補償，係參酌臺北縣建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊所載房屋傾斜率超過1/200且在1/50

內，而無安全顧慮者，除依規定估算工程性補償費用外，另依其使用不便程度額外給予價值補償，亦即係以房屋之傾斜率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，自不得重複請求，併予敘明。

(4)又張桂菱主張為證明系爭房屋傾斜情形及與高嘉俊進行調解，花費鑑定費用3萬元取得系爭鑑定報告，業據其提出技師公會收據2紙為證（見原審卷一第24至25頁）；而高嘉俊之代理人高溪海於92年6月9日在新店調解委員會與張桂菱進行調解時，確曾明確要求張桂菱提出鑑測報告（見原審卷一第102頁），始願與張桂菱協商後續事宜，且房屋是否確有傾斜情形以及傾斜率為何、是否影響建物安全等，並非一般人僅憑目測或感官體驗即得加以判斷，確有委請專業技師鑑定，以判斷責任歸屬之必要；況系爭房屋經鑑定後，確實存有傾斜之瑕疵，亦經本院認定如前，此部分之費用顯係因高嘉俊否認張桂菱之主張，張桂菱為伸張權利致需支出之費用，則張桂菱請求高嘉俊全額賠償，亦屬有據。

4.依上所述，張桂菱因高嘉俊之不完全給付受有損害，而得請求賠償之金額合計為45萬5,142元（計算式：13萬5,000元＋29萬0,142元＋3萬元＝45萬5,142元），逾此範圍之請求則無理由。又本件債務不履行損害賠償債務，係屬給付無確定期限之債務，本件起訴狀繕本則係於106年4月28日送達高嘉俊（見原審卷一第36頁送達證書），則張桂菱併請求高嘉俊給付其以起訴狀繕本之送達為催告翌日即106年4月29日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，合於民法第229條第1、2項、第233條第1項及第203條之規定，亦屬有據。

(三)張桂菱先位之訴請求以金錢賠償其損害部分，既經本院認定其請求部分有理由，則張桂菱備位之訴請求高嘉俊回復原狀，即將系爭房屋之傾斜狀況回復至法定容許值傾斜率小於1/200以內，是否有理由，自無再予審究之必要。

01 五、綜上所述，張桂菱依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項
02 之規定，請求高嘉俊給付45萬5,142 元，及自起訴狀繕本送
03 達翌日即106 年4 月29日起至清償日止，按法定利率即年息
04 5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請
05 求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為
06 高嘉俊敗訴之判決，自有未洽，高嘉俊上訴意旨指摘原判決
07 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
08 如主文第2 項所示。至於上開應准許部分，原審為高嘉俊敗
09 訴之判決，並無不合。高嘉俊上訴意旨指摘原判決此部分不
10 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審駁回
11 張桂菱之請求部分，經核亦無違誤；張桂菱提起上訴，指摘
12 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
13 訴。

14 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本
15 件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

16 七、據上論結，本件張桂菱之上訴為無理由，高嘉俊之上訴為一
17 部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450 條、第449 條
18 第1 項、第79條，判決如主文。

19 中 華 民 國 108 年 12 月 17 日
20 民事第六庭

21 審判長法 官 陶亞琴
22 法 官 黃書苑
23 法 官 陳蒨儀

24 正本係照原本作成。
25 不得上訴。

26 中 華 民 國 108 年 12 月 17 日
27 書記官 葉國乾