臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第407號

上　訴　人　泰豐輪胎股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬述健

訴訟代理人　陳守煌律師

　　劉育年律師

被　上訴人　孫思優

000000000000000000

訴訟代理人　劉君豪律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年1月10日臺灣桃園地方法院第一審判決（107年度訴字第1600號）提起上訴，本院於109年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人位於桃園市○○區○○路0段000號之中壢廠區（下稱上訴人中壢廠），於民國106年1月17日下午3時許，發生火災（下稱系爭火災），高溫致毗鄰伊所有門牌桃園市○○區○○○路0段000巷000弄0○00號房屋（下稱系爭建物）多處受損，而價值減損新臺幣（下同）136萬7,471元。爰依侵權行為法律關係，求為命上訴人給付136萬7,471元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人就其中逾20萬8,900元本息部分提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭火災未直接延燒至系爭建物，僅受有高溫致部分物品受損，依桃園市結構工程技師公會106年5月19日(106)桃結技鑑字第10號鑑定報告書（下稱第10號鑑定報告書），可知系爭建物之結構安全未因系爭火災受有影響，難

認有交易價值減損。另原審委由桃園市不動產估價師公會進行鑑定，伊未受通知而未能參與勘估表示意見，故凱信不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），顯失客觀公平性；且系爭估價報告將系爭建物及坐落基地合併估價，有失偏頗；系爭估價報告未採取二種以上估價方法，違反不動產估價技術規則第14條規定，所採條件評價法（問卷調查）並非不動產估價技術規則所規定之估價方法，其問卷設計及訪談對象亦有瑕疵，故被上訴人僅得請求賠償20萬8,900元等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決關於命上訴人給付被上訴人超過20萬8,900元本息之部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及該部分假執行之聲請均駁回。

三、按物被毀損時，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條定有明文，且不排除民法第213至215條之適用。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（最高法院93年度台上字第381號、101年度台上字第88號判決參照）。查上訴人中壢廠於106年1月17日下午3時許發生火災，損及毗鄰之系爭建物，上訴人應負損害賠償之責，為兩造所不爭執（見本院卷第126頁）。被上訴人主張系爭建物因系爭火災導致交易價值減損136萬7,471元，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經本院於109年7月15日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷第126頁）：系爭建物是否有價值減損136萬7,471元？經查：

㈠本件經桃園市不動產估價師公會囑由凱信不動產估價師事務所進行系爭建物產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況及估價師專業意

見分析後，運用比較法及成本法先評估系爭建物房地一體之正常價格後，決定勘估標的即系爭建物價格為1,527萬9,000元，再採用條件評價法（問卷調查）評估系爭建物價值減損之情形，說明採用條件評價法（問卷調查）方式主要的原因在於瑕疵不動產的市場交易資訊不足，無法獲得足夠、且適當的比較案例，因此採用條件評價法（問卷調查）可評估瑕疵損害造成的價值減損，並以附有系爭建物現況照片之問卷，調查70位執業中之不動產估價師，依受訪者之市場專業經驗予以評估系爭火災對建物污名化的影響，且問卷中已排除「修復成本」對於系爭建物價格之影響，綜合問卷回覆後，再利用統計算出平均減損率為8.95％，認系爭建物因火災受損污名化價值減損為136 萬7,471元（1,527萬9,000元×8.95％＝136 萬7,471元，四捨五入），有系爭估價報告可佐（見外置報告第69至73頁）。主筆系爭估價報告之伍治年具結稱：「伊依不動產估價技術規則第14條規定，採取了兩種估價方法來推算系爭建物之價格，惟不動產估價技術規則並未明確規定不動產污名減損須兩種以上的估價方法，故本案採用條件評價法即問卷調查法，不動產估價技術規則中資料調查人員包含不動產估價師、地政士及一般不動產從業人員，特別是污名化的評估，是建立在建物已修復之狀況下所進行的評估，不動產估價師比較了解此名詞所代表之意義；污名價值減損之計算方法是採取一般統計學的方法，由各分組組中點求出平均值，即污名減損率為8.95%；本件問卷調查法對象為70位不動產估價師已經佔全國開業不動產估價師相當大的比例，應具有相當參考價值等語（見本院卷第197至198頁），則系爭估價報告之鑑定報告自得資為系爭建物價值減損之參考。

㈡污名價損並非不動產估價技術規則第14條規定之勘估標的，系爭估價報告採條件評價法（問卷調查）方式評估污名價值之減損，並無違反不動產估價技術規則，且問卷調查對象為70位不動產估價師，調查對象十分充足，以統計學方法予以

計算減損率，核屬適當，已如前述，是上訴人抗辯系爭估價報告就污名價損之估價未採取二種以上方法，及條件評價法並非法定估價方法，系爭建物並無價值減損云云，洵無可採。伍治年與兩造並無任何親暱、嫌隙，其依據從事不動產估價專業及經驗，採用條件評價法（問卷調查）估算，並無不當；系爭估價報告已說明污名價損評估過程：「受瑕疵損害的不動產經過物理修復後，市場普遍擔憂瑕疵問題尚未完全消除或有復發的可能性，因此提高風險和不確定性的評等，導致不動產價值降低。不動產受到瑕疵問題的殘餘效果影響，所導致的價值減損現象，即稱為『污名（Stigma）』」（見外置報告第70頁），足見未受損害的不動產與受損害但已修復的不動產間，二者在市場價值上的差異，該差異即為污名化的價值減損；且衡諸一般社會通念，房屋遭受火災，自會影響一般人之購買意願，交易價格必會較低，再參酌系爭建物發生火災受損情形，系爭估價報告認系爭建物遭系爭火災致減損價值為136 萬7,471元，應符實情。從而，被上訴人請求上訴人賠償136萬7,471元，自屬有據。

㈢依不動產估價技術規則第13條規定，確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：1.確認勘估標的之基本資料及權利狀態、2.調查勘估標的及比較標的之使用現況、3.確認影響價格之各項資料、4.作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。伍治年具結稱：本案由原法院委託桃園市不動產估價師公會先進行初勘，再發給輪值之凱信不動產估價師事務所，聯絡被上訴人律師只是告知現場勘查時間，請求屋主開門進行查估，其餘兩造到場與否均不影響估價報告內容等語（見本院卷第196頁），足見鑑定人僅係通知被上訴人開門以進行查估，況建物交易價值減損應依客觀屋況評估，非憑兩造陳述得以判定，是上訴人雖未於鑑定人勘估標的時到場，對於鑑定估價結果自不生影響。是上訴人抗辯該估價師於勘估時未通知伊到場，無法當場表示意見，估價過程顯有瑕疵云云，亦無可採。

㈣第10號鑑定報告書非於本案訴訟進行中由法院囑託鑑定，不符民事訴訟法第326條規定之鑑定要件，且非經兩造合意選任之鑑定人，自無足採。況其內容為系爭建物混凝土燒失量及抗壓強度試驗、建築物火害後結構安全評估，雖研判系爭火災對系爭建物之結構安全影響不大（見原審卷三第33、34頁、第42頁），惟非對系爭建物之污名價值減損為鑑定，自難執為認定系爭建物無價值減損。是上訴人抗辯系爭建物經鑑定認結構安全未因系爭火災受有影響，進而認系爭建物無交易價值減損云云，洵屬無據。

㈤系爭估價報告關於價格減損範圍說明載明：市場以土地及建物二者形成一個價值併同交易...採「房地價值一體說」者，主要認為即使瑕疵因素僅發生於建物，但由於建物為耐久財，耐用年數可能長達50年之久。換言之，由於建物存在對土地使用造成限制，因此土地價值亦會受到影響。計算瑕疵價損時，可以不必拆分土地與建物之價值，亦即瑕疵價損可以超過建物價值等語（見外置報告第24頁）。伍治年亦具結稱：系爭建物與坐落土地之使用不可分離，有共同使用之地下室，屬於集合性透天住宅社區，所有權人眾多，改建不易，所以土地價值很難與上方建物價值分離而獨立認定，故本估價採房地價值一體說等語（見本院卷第196至197頁），足見鑑定人依其專業將系爭建物及坐落土地合併估算，並無不當，則上訴人抗辯系爭建物坐落土地不會遭火災高溫影響，系爭估價報告將系爭房地合併估價，估價結果有失偏頗云云，亦無可取。

四、從而，被上訴人依侵權行為法律關係，請求上訴人給付136萬7,471元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年4月4日（見原審卷一第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決命上訴人給付超過20萬8,900元本息部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　22　　日

民事第七庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　譚德周

法　官　王育珍

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　22　　日

書記官　簡曉君