

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第524號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上 訴 人 王秋華
李麗芬

兼 共 同
訴訟代理人 陳惠秀

上 訴 人 林金佑
林金輝

共 同
訴訟代理人 林興福

上 訴 人 黃天瑞
張振慧
張方榕
張家瑞
張嘉謀
鄭傳芳

上 十 一 人
共 同
訴訟代理人 方南山律師
被 上 訴 人 達欣工程股份有限公司

法定代理人 王人正
訴訟代理人 孔繁琦律師
複 代 理 人 蕭淨尹律師
訴訟代理人 黃豐玠律師
被 上 訴 人 臺北市政府捷運工程局

法定代理人 鄭德發
訴訟代理人 王世章

01 孫偉薰

02 劉安德

03 上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年4月24日
04 臺灣臺北地方法院107年度建字第317號第一審判決提起上訴，本
05 院於113年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

- 07 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及該部分假執行之
08 聲請，暨訴訟費用之裁判除確定部分外，均廢棄。
- 09 二、被上訴人達欣工程股份有限公司應給付上訴人如附表一本院
10 認定合計給付金額欄所示金額，及均自民國一零七年八月九
11 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 12 三、其餘上訴駁回。
- 13 四、第一（除確定部分外）、二審訴訟費用之負擔，如附表二所
14 示。
- 15 五、本判決所命給付，於上訴人以附表一供擔保欄(1)所示金額供
16 擔保後得假執行，但被上訴人達欣工程股份有限公司如以同
17 表供擔保欄(2)所示金額預供擔保，得免為假執行。

18 事實及理由

19 壹、程序方面

- 20 一、被上訴人臺北市政府捷運工程局法定代理人於本院審理中，
21 由張澤雄變更為鄭德發，並據其聲明承受訴訟（本院卷三第
22 383至391頁），核無不合，應予准許。
- 23 二、上訴人原併依民法第184條第1、2項及第191條之3規定，請
24 求臺北市政府捷運工程局（下稱臺北捷運局）賠償（本院卷
25 四第94頁）。嗣於本院審理時，不再主張依上開規定對臺北
26 捷運局為請求（本院卷五第184頁），則此部分即非本件審
27 理範圍，先予敘明。

28 貳、實體方面

- 29 一、上訴人主張：伊各為臺北市○○區○○路0段000號豪門世家
30 大樓（下稱系爭大樓）如附表一門牌號碼欄所示房地（下稱
31 系爭房地）所有人。被上訴人達欣工程股份有限公司（下稱

01 達欣公司)承攬臺北捷運局(與達欣公司合稱被上訴人)臺北
02 北都會區大眾捷運系統松山線CG590C區段標工程(下稱系爭
03 工程),自民國96年起施工,於98年2月8日施工不慎挖破地
04 下水管造成地基流失,且於工程期間(含後續施作系爭工程
05 主體工程及虎林街通風井工程)未為必要防護措施,違反建
06 築法第63、69條、建築技術規則構造編第62條第1項、民法
07 第794條及系爭工程施工技術規範2253章(下稱系爭施工規
08 範)1.7.2及1.8.6等保護他人之法律,致系爭大樓下陷傾
09 斜,系爭房地亦受有如附表一鄰損情況所示損害。又臺北捷
10 運局為定作人,未盡系爭施工規範所定對達欣公司之監督義
11 務,就系爭工程定作或指示亦有過失。被上訴人應連帶賠償
12 上訴人所受損害。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第
13 185條第1項、第188條第1項、第189條、第191條之3規定對
14 達欣公司;依民法第189條、第185條第1項規定對臺北捷運
15 局,求為命被上訴人連帶賠償如附表一上訴人請求金額欄所
16 示金額,及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判
17 決。原審為上訴人敗訴之判決,上訴人不服,提起上訴(未
18 繫屬本院部分,不另贅述)。上訴聲明:(一)原判決關於駁回
19 上訴人後開第二項之訴,及該部分假執行之聲請廢棄。(二)被
20 上訴人應連帶給付上訴人如附表一上訴人請求金額欄所示金
21 額,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五
22 計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被上訴人則以:

- 24 (一)、達欣公司:上訴人未證明係伊施工不慎造成系爭大樓地基下
25 陷傾斜。達欣公司為法人,非侵權行為主體,系爭工程非危
26 險事業或活動,與民法第191條之3規定有間。上訴人復未證
27 明實際損害,請求金額過高。且上訴人主張伊於98年8月2日
28 施工不慎致生損害,至本件請求時已罹於2年時效。
- 29 (二)、臺北捷運局:依達欣公司與伊間承攬契約約定,如有損鄰事
30 件應由達欣公司負責。上訴人請求金額過高,與房屋傾斜補
31 償費用估算實務不符。上訴人於臺北市土木技師公會(下稱

01 系爭公會)在103年6月30日現場初勘時，已知受有損害及賠
02 償義務人，其請求已罹於時效等語置辯。

03 (三)、均答辯聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決願供擔保請准免
04 為假執行。

05 三、上訴人各為系爭房地所有人(上訴人張方榕、張家瑞及張嘉
06 謀為分別共有)如附表一所示；達欣公司向臺北捷運局承攬
07 系爭工程，於95年8月15日開工，工程範圍西起臺北市南京
08 東路與北寧路口東側，往東沿同市南京東路至基隆路口轉塔
09 悠路，至同市東新街口，實際竣工日為105年5月31日；系爭
10 大樓所在區域之CG590C區段標CG296子施工標實際完工日為
11 103年12月1日等事實，為兩造不爭執，堪信為真實(本院卷
12 四第450頁)。

13 四、得心證之理由：

14 (一)、對達欣公司請求部分：

15 按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
16 但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第2項定
17 有明文。次按建築物在施工中，鄰接其他築物施行挖土工程
18 時，對該鄰接建築物應視需要作防護其傾斜或倒壞之措施；
19 大眾捷運系統之規劃、建設、營運、監督及安全，依本法之
20 規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。建築法第69
21 條、大眾捷運法第2條亦有規定。則大眾捷運系統之建設，
22 於大眾捷運法未特別規定者，即應適用建築法第69條規定。
23 而上開建築法之規定，係為防止危害他人權益或禁止侵害他
24 人權益為目的，自屬民法第184條第2項所謂保護他人之法
25 律。查：

26 1、達欣公司承建系爭工程，引致系爭大樓沉陷及傾斜之鄰損，
27 達欣公司為了解系爭大樓受施工影響，於本件繫屬前，函請
28 系爭公會辦理損害修復安全鑑定；系爭公會參考系爭大樓於
29 捷運施工前鑑定報告書之水準測點及建物傾斜測點，進行複
30 測及建物傾斜測量，以了解系爭大樓高程變化情況，作為是
31 否受捷運施工影響之判斷依據；由測量結果顯示，系爭大樓

01 沉陷量為7.5公分至20.3公分；自96年4月至103年8月期間最
02 大傾斜率變化量為1/618朝臺北車站方向，朝虎林街方向期
03 間內最大傾斜率變化量為1/279；系爭大樓勘查結果：1樓
04 至12樓各住戶損害或瑕疵現況：(1)部份牆、地坪裂紋、裂縫
05 情形，(2)部分門框分離、門不易開關情形；鑑定結論：經由
06 現場勘查，系爭大樓有前述之建物沉陷變化量為7.5~20.3公
07 分，最大傾斜率變化量為1/279，系爭大樓原已有牆、平等
08 頂裂縫等情形，本次會勘部份範圍擴大，研判應為系爭大樓
09 承受外力擾動（如地震、震動、開挖施工等）及捷運工程施
10 工影響所致，其損害擴大部分應由達欣公司修復等情，有系
11 爭公會103年12月11日北土技字第10330001921號系爭大樓損
12 害之修復安全及補強鑑定報告書可參（下稱系爭報告，第一
13 冊第1至6頁，置卷外）。又達欣公司為了解系爭報告後迄今
14 系爭大樓傾斜與水平是否有變化情形產生，另委請臺北市建
15 築師公會（下稱建築師公會）辦理系爭大樓垂直度及水平測
16 量，經建築師公會於104年12月4日測量後，比對系爭報告10
17 3年12月11日測量時數值，認為系爭大樓傾斜度已趨於穩定
18 狀態（原審卷一第73至75頁）。佐參系爭工程就系爭大樓所
19 在區域之施工標實際完工日為103年12月1日，如前所述。則
20 系爭工程完工後，系爭大樓即呈穩定狀態，可見系爭工程應
21 為系爭大樓傾斜與沉陷之原因。

22 2、系爭公會雖稱系爭報告為系爭大樓損害之修復安全及補強鑑
23 定，不包括損害責任鑑定，因此該公會未就損害發生原因及
24 是否為施工單位過失進行鑑定云云，為系爭公會113年3月6
25 日北土技字第1132000819號、108年7月16日北土技字第1083
26 001089號函所載（本院卷四第257頁、原審卷二第57頁）。
27 又系爭報告之鑑定申請書記載（系爭報告第一冊第10頁），
28 系爭公會指派土木技師辦理鑑定項目為進行安全、損害之修
29 復、損害之安全及補強，固未記載辦理損害原因鑑定。然
30 而：

31 (1)、系爭報告文義詳載經比較系爭大樓於系爭工程施工前後沉陷

01 量及傾斜率之變化情況，研判為捷運工程施工影響所致，並
02 說明其損害擴大部分應由達欣公司修復等情，如前所載。

03 (2)、臺北捷運局曾表示對損害的造成沒有爭執，就是臺北捷運局
04 與達欣的施工確實有造成上訴人房屋受損；達欣公司於施工
05 時不慎造成系爭大樓損鄰事件，嗣後為確認系爭大樓受損情
06 形，及相關修繕、賠償金額，經上訴人選定由系爭公會鑑定
07 機構，達欣公司於103年5月5日向該公會申請損害之修復安
08 全及補強鑑定（原審卷一第222、232頁）；另於106年12月
09 28日、107年1月26日函促達欣公司務必早日完成損鄰賠償和
10 解事宜，若無法達成和解，可考量辦理法院提存（原審卷二
11 第39至41頁）。

12 (3)、達欣公司與系爭大樓管理委員會於104年1月28日召開系爭大
13 樓建物鑑定後修復協調會紀錄所示，均聚焦於如何修繕、估
14 算上訴人所受損害，達欣公司均未爭執系爭工程未造成系爭
15 大樓沉陷、傾斜或裂縫範圍擴大。又達欣公司105年11月17
16 日達欣字第10511022號函以該公司基於敦親睦鄰、減少紛爭
17 之原則下，同意依系爭報告內容辦理相關事宜；107年3月14
18 日達欣字第10703023號函略以有關係爭大樓鄰損協調處理事
19 宜，該公司盼本事件依系爭報告為依據，以該鑑定結果之二
20 倍金額賠償，如未能同意上開賠償原則，則擬將依系爭鑑定
21 報告金額之兩倍提存至法院；108年1月24日達欣字第
22 10801031號函以捷運施工期間造成系爭大樓損害部分，該公
23 司深感抱歉並已竭盡全力完成修復等情（原審卷二第155至
24 159頁，本院卷一第121頁、原審卷一第175頁、本院卷三第
25 47頁）。

26 (4)、據上，臺北捷運局及達欣公司均曾對系爭大樓係因系爭工程
27 所致沉陷及傾斜乙情並無爭執。尤其達欣公司無論在系爭報
28 告出具前後乃至本件起訴前與後，均未曾爭執損害發生原
29 因，且一再表示同意系爭報告所載內容、願意賠償及對損害
30 造成表示抱歉之意，已非單純協調爭議而已，足徵達欣公司
31 本於其工程專業，向來接受系爭報告所載系爭大樓沉陷、傾

01 斜率變化量暨牆、平等頂裂縫範圍擴大等情，為系爭工程施工
02 影響所致之判斷。可見兩造對於系爭工程造成系爭大樓沉
03 陷及傾斜乙情，於本件起訴前實無爭執，只是對於損害賠償
04 金額未能達成共識，所以向系爭公會申請鑑定時，僅勾選如
05 前，未另就損害原因申請鑑定。系爭公會囿於申請鑑定事項
06 所限，也只能表示未為損害責任鑑定。因此，可以推論兩造
07 曾對系爭大樓沉陷及傾斜為系爭工程所致乙事並無爭執，因
08 而合意送請系爭公會鑑定時，僅申請鑑定損害如何修復，系
09 爭公會按其專業比較施工前後監測數值，也認同兩造當時所
10 不爭之事實，為系爭報告論述完整，也一併按測量結果，依
11 其專業判斷，說明損害發生原因。是系爭公會前開回函所
12 述，尚不以改變系爭報告明載文義。至於達欣公司以伊上開
13 函文僅為調處糾紛云云，亦與事證不符，並無可取。

14 3、臺北捷運局109年4月22日北市○區○○○○0000000000號函
15 以系爭工程98年2月8日前後30日監造日報表，未記載施工挖
16 破地下水管事件（原審卷二第247頁）。惟上訴人於起訴時
17 已表明請求達欣公司就系爭工程施工不慎造成系爭大樓受
18 損，應賠償修繕費用及房價貶損之損害（原審卷一第17
19 頁），並已證明系爭工程為系爭大樓沉陷及斜傾之原因。且
20 系爭大樓於系爭工程期間傾斜加劇，復於系爭工程完工後，
21 即回復穩定，足認系爭工程確為系爭大樓傾斜受損之原因，
22 詳述如前。衡以系爭工程期間長達8年以上，其影響當屬繼
23 續性，難認為單一時點所致。且交通部鐵道局113年7月29日
24 鐵道工(一)Y字第1130019288號函以經該局核對相關資料，該
25 局職掌之工程開挖作業區域範圍無涉及系爭大樓（本院卷四
26 第505頁），即無實證證明同時期有其他工程併同造成系爭
27 大樓傾斜。兩造復不願再行鑑定成因及所佔比例（本院卷五
28 第186頁），自無從精細認定系爭工程於何時、以何項工項
29 造成系爭大樓受損。審酌各該施作工項之影響範圍，需相當
30 專業及高額成本始得辨晰，上訴人既已建構主張之原因事實
31 為真，如前所載，達欣公司卻不願再為舉證，依舉證責任之

01 法則，將不利益歸諸達欣公司承擔。達欣公司抗辯上訴人未
02 詳述請求所憑事實細節，且系爭大樓之沉陷傾斜損害或為其
03 他工程，或施工前傾斜情況之延續，或位處地質土壤結構，
04 或其他地震等外力所致，上訴人未證明系爭大樓受損傾斜與
05 系爭工程之因果關係云云，既不願再行付出成本以細緻化本
06 件審理及調查，即無可取。

07 4、大眾捷運法並未排除適用建築法第69條規定，如前所述。又
08 系爭施工規範為「建築物及構造物之保護」，說明建築物及
09 結構物保護之規定，規範廠商應負責保護所有施工作業影響
10 之鄰近建築物（本院卷一第483至494頁）。則系爭施工規範
11 亦明載承攬人對鄰近建築物防護傾斜措施之保護義務，並詳
12 列各該保護指引，與建築法第69條規範意旨相同，足徵系爭
13 工程亦有適用建築法第69條規定。達欣公司抗辯系爭工程為
14 捷運，非建築物，不適用建築法第69條規定云云，殊無可
15 取。又達欣公司提出系爭工程保護分析報告，經臺北捷運局
16 審查核可乙事，固有臺北捷運局中區工程處工程審驗申請單
17 可查（本院卷五第15頁），惟此僅為書面審查，不能證明達
18 欣公司於實際施工時已善盡鄰接建築物防護傾斜之義務。達
19 欣公司抗辯伊已盡建物保護工作云云，自無可信。

20 5、法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之
21 能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其
22 有適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公
23 平。最高法院108年度台上字第2035號民事判決意旨可參。
24 達欣公司抗辯伊為法人，無法成為侵權行為主體云云，自屬
25 無據。

26 6、從而，上訴人依民法第184條第2項規定，請求達欣公司賠償
27 系爭工程所致系爭房地沉陷、傾斜及裂縫範圍擴大所受損
28 害，即屬有據。上訴人另依其他規定對達欣公司為請求，即
29 不再贅述。

30 7、民法第197條第1項前段規定所謂知有損害及賠償義務人之
31 「知」，係指明知而言，亦即該請求權之消滅時效，應以請

01 求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算。次按民法第129
02 條第1項第2款所稱之承認，係因時效而受利益之當事人（債
03 務人）向請求權人表示認識其請求權存在之觀念通知。又此
04 項承認無須一一明示其權利之內容及範圍等，以有可推知之
05 表示行為即為已足，如債務人同意進行協商，且於協商過程
06 中承認債權人之請求權存在，即生中斷時效之效力，不因協
07 商未能達成一致之合意而受影響。時效因承認而中斷者，其
08 時效期間應重行起算。達欣公司抗辯本件請求自上訴人主張
09 系爭工程於98年2月8日挖破水管，或系爭公會於103年6月30
10 日初勘時起算時效云云。查：

11 (1)、上訴人於起訴時主張達欣公司於98年2月8日施工不慎挖破地
12 下水管造成損害等情，係以系爭報告所載為證（原審卷一第
13 16、261頁）。惟系爭報告未記載系爭工程於98年2月8日挖
14 破地下水管，且系爭工程98年2月8日前後30日監造日報表，
15 未記載施工挖破地下水管事件，如前所述。即難認定上訴人
16 確實見聞系爭工程於98年2月8日有挖破水管之事，無從自此
17 時起算時效。

18 (2)、系爭大樓管理委員會於101年8月10日函被上訴人表示系爭工
19 程自96年初動工起，造成系爭大樓傾斜、沉陷及龜裂等情等
20 情；經臺北捷運局101年8月16日函覆本標施工廠商曾於101
21 年8月10日與系爭大樓管委員口頭協議，將於捷運車站完成
22 回填復舊階段，即進行大樓結構體總檢查，及對鑑定結果辦
23 理賠償及修復作業；兩造於101年8月24日召開損鄰協調會，
24 決議有關係爭大樓總體結構安全鑑定之第三公正單位，請達
25 欣公司提供三家鑑定單位供系爭大樓住戶參考（本院卷一第
26 373、375、517至519頁）。衡諸系爭大樓之沉陷、傾斜及裂
27 縫範圍是否為系爭工程所致，必須操作專業儀器現場測量，
28 並與施工前收取數據比較分析，事涉工程專業，可見對於本
29 件系爭工程有無損鄰爭執，兩造協議送請鑑定，即不能以上
30 訴人主張發現系爭大樓受有損害之事，逕為斷定上訴人明知
31 該損害為系爭工程所致。

- 01 (3)、系爭大樓管理委員會與達欣公司於103年4月2日召開系爭大
02 樓建物鑑定事宜協調會，結論以系爭大樓管理委員會提出委
03 託兩家第三公正單位辦理本案鑑定之訴求，請達欣公司評估
04 後回覆是否可行（原審卷二第151至153頁）。達欣公司於
05 103年4月21日函覆建請由系爭公會鑑定，於同年5月5日向該
06 公會申請鑑定，系爭大樓管理委員會於103年5月28日函覆請
07 儘速鑑定作業等情（原審卷一第415至417頁、系爭報告第一
08 冊第10頁）。可見對於系爭工程是否確有損害及其範圍，系
09 爭大樓管理委員會與達欣公司已協議委請專業第三方鑑定，
10 始能釐清。又系爭公會進行現場勘查時，均得進入系爭房地
11 各建物內查估室內損害情況，可見上訴人也認同系爭大樓管
12 理委員會與達欣公司協議的結果。因此，於系爭報告製作完
13 畢送達上訴人前，不足認為上訴人已明知系爭工程即為造成
14 本件損害之原因。從而，應以上訴人收受系爭報告之日即
15 103年12月11日為其明知之日（本院卷四第176頁），自此起
16 算2年時效。
- 17 (4)、達欣公司於105年11月17日函復系爭大樓管理委員會表示基
18 於敦親睦鄰、減少紛爭之原則下，同意依系爭報告內容，辦
19 理相關事宜，如前所載（本院卷一第121頁）。又系爭報告
20 研判系爭大樓承受捷運工程施工影響所致，其損害擴大部分
21 應由達欣公司修復，如前所述。則達欣公司既同意系爭報告
22 內容，堪認已有承認上訴人就本件損害賠償請求權存在之
23 意，縱未承認全部請求金額，依前開說明，仍生中斷時效之
24 效力。因此，達欣公司於103年12月11日起算後之2年時效
25 內，於105年11月7日為承認，即自此時起重新起算時效。從
26 而，上訴人於107年7月25日起訴（原審卷一第15頁），未屆
27 滿重新起算之2年時效，自無罹於時效。達欣公司抗辯上訴
28 人本件請求已罹於時效云云，即無可取。
- 29 8、按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
30 少之價額。民法第196條定有明文。次按物被毀損時，被害
31 人除得依民法第196條請求賠償外，並不排除民法第213條至

01 第215條之適用。依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之
02 價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限。被害
03 人如能證明其物因毀損所減少之價額，超過必要之修復費用
04 時，就其差額，仍得請求賠償。又損害賠償之目的在於填補
05 所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有
06 狀態」，故其價格應以債務人應為賠償之時為準。而債權人
07 請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定損害賠償之數
08 額，應以起訴時之市價為準，債權人於起訴前已曾為請求
09 者，以請求時之市價為準。查：

10 (1)、本院囑託社團法人台北市不動產估價師公會（下稱估價師公
11 會）鑑定系爭大樓系爭房地於本件起訴時即107年7月25日因
12 系爭報告記載之沉陷傾斜所生市價減損，該公會函覆112年
13 11月3日112北估公會字0000000號瑕疵不動產價值減損估價
14 報告書（建物傾斜）（下稱系爭估價書，置卷外）及113年1
15 月29日（113）台北估價師字第022號（本院卷四第161頁，
16 下稱系爭估價公會函）函略以：

17 ①、依係中華民國不動產估價師公會全國聯合會第9號公報（下
18 稱第9號公報），評估系爭房地「瑕疵價值減損」金額，其
19 指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修復費
20 用」及「污名價值減損」；「修復費用」，分析系爭報告於
21 112年6月6日現況勘察分析，系爭房地尚有牆裂、門框分
22 離、門不易開關、公共設施有滲漏水、裂縫等情形，故推論
23 價格日期即本件起訴時之107年7月25日仍有修復費用產生；
24 「污名價值減損」，考量再次施工可能造成系爭大樓及鄰損
25 等不確定風險，在沉陷傾斜無法完全扶正情況下，系爭估價
26 書以污名效果顯著性分析，認為系爭建物瑕疵屬交易重大資
27 訊，而資訊揭露度為中等，且會造成污名效果、融資困難度
28 提高，認有污名價值減損。

29 ②、先依比較法及收益法，評估系爭房地於正常情況下（假設無
30 建物傾斜問題）之不動產價值。再依比較法評估瑕疵價值減
31 損率，最後以正常情況下之不動產價值乘以瑕疵價值減損

01 率，推估瑕疵價值減損金額。認為系爭房地合理市場總價為
02 2億2,283萬5,223元（各樓層價值參附表一系爭估價書認定
03 合理市場價值欄所示），瑕疵價值減損比率為4.28%，瑕疵
04 價值減損總額953萬7,347元。

05 ③、依據系爭公會於000年00月00日出具之系爭報告，所載修復
06 費用結果與107年7月25日已距約3年8月，系爭估價書製作時
07 勘察日期112年6月6日，也距107年7月25日亦近有5年時間
08 差，因此無法準確判斷修復費用，因此評估以系爭房地尚未
09 進行修復時之瑕疵價值減損，不拆算個別修復費用與污名價
10 值減損（系爭估價書第75頁）。另依系爭報告所載工程性修
11 復費用（系爭報告第二冊第522至523頁所示編號18、35、
12 37、39、40、46、48、49、51、53及54），並以勘察日期當
13 時損壞情況與系爭報告差異酌量調整各主建物修費用，兼衡
14 房地買賣應含主建物、附屬建物及共有部分持分面積，以各
15 戶修復費用（專有部分及共有部分）占總修復費用之比例，
16 乘以瑕疵價值減損總額，計算系爭房地個別瑕疵價值減損金
17 額如附表一系爭估價書認定減損金額欄所示。

18 (2)、本院審酌：

19 ①、系爭估價書參考價格日期當時政策、經濟、不動產市場概況
20 等整體經濟，並衡以系爭大樓區域及個別因素，認為系爭大
21 樓為住商混合，市場交易熱絡，且鄰近饒河街觀光夜市商
22 圈，租賃市場穩健、交易頻繁，以比較法及收益法各以50%
23 加權平均決定合理市場價值，與市場、經濟發展情況相符。
24 另比較市場上其他傾斜房地之交易狀況，推估因此減損價值
25 比例。佐參建物傾斜造成對不動產污名化，致生交易價值貶
26 損，符合社會通念。堪信系爭估價書評估系爭房地之合理市
27 價如附表一系爭估價書認定合理市場價值欄所示，瑕疵價值
28 減損比率為4.28%，瑕疵價值減損總額953萬7,347元，應屬
29 合理。

30 ②、系爭估價書以勘察日期當時損壞情況與系爭報告差異，酌量
31 調整系爭報告所載系爭房地各主建物修復費用，併計系爭報

01 告所載騎樓、公梯、頂樓及地下1樓等公設部分工程性修復
02 費用按各樓公設面積分算之金額，以此占總修復費用比例，
03 乘以瑕疵價值減損總額，計算系爭房地個別減損金額（系爭
04 報告書第76至77頁）。惟系爭工程完工後，系爭大樓已趨於
05 穩定，如前所示。則系爭報告查估後之變化，不能再列計為
06 系爭工程所致，系爭估價書逕為調整，即欠依據。又系爭報
07 告所載工程性修復費用，乃系爭房地內部修復補強費用（系
08 爭報告第一冊第8頁、第二冊第533、542至544、547至550
09 頁），並非沉陷傾斜修復費用。系爭估價書以各樓內部修復
10 費用佔總修復費用比例，計算各戶瑕疵價值減損金額，造成
11 各戶瑕疵價格減損率不同，與系爭房地受有相同沉陷傾斜損
12 害之情不同。因此，系爭估價書以前開方式差別計算系爭房
13 地個別減損之金額，難認可採。

14 ③、系爭大樓管理委員會與達欣公司協議委請專業第三方鑑定，
15 並為上訴人所認同等情，如前所述。又於系爭報告製作完成
16 後，系爭大樓管理委員會與達欣公司104年1月28日召開鑑定
17 後修復協調會結論記載：四、…對於賠償費用原則上系爭報
18 告之修復鑑定金額（工程性補償及非工程性補償）過低，…
19 自應考慮就現今市場行情，提高數倍賠償金額，作為賠償費
20 用之協商基礎；五、另由於建物沉陷因素，房屋所損失價值
21 為何？此部分鑑定未列入評估，故住戶訴求委請不動產估價
22 師等估價單位評估，以為日後價值減損之賠償依據（本院卷
23 一第385至387頁）。可見上訴人向來委由系爭大樓管理委員
24 會與達欣公司協商本件爭執，於系爭報告製作完畢後，就明
25 列之工程性修復費用，於104年1月28日已向達欣公司為請
26 求；另就交易價值減損部分，則尚待鑑定而未請求。依上開
27 說明，關於工程性修復費用，以104年1月28日；交易價值減
28 損金額，則按本件起訴時即107年7月25日為計算。

29 ④、審酌系爭報告詳細勘查系爭建物各該屋內受損情況（系爭報
30 告第一冊第183至185頁、第二冊第332至338、360至370、
31 381至394、429至434、444至452、458至470頁），參酌依臺

01 北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊（下稱損鄰手冊）規
02 定之估價標準，並參酌當地工料行情予以估算（系爭報告第
03 一冊第7頁），據此計列各該修復內容所需費用（系爭報告
04 第二冊533、542至544、547至550頁），有所憑據，應可採
05 信。衡以上訴人於104年1月28日請求工程性修復費用時，與
06 系爭報告製作完成日即103年12月11日相距未逾2個月，兩造
07 復未舉出此期間物價有明顯波動，因此，可認如附表一系爭
08 報告所載工程性修復費用欄所示金額，為上訴人得請求之系
09 爭房地工程性修復費用。又系爭房地於107年7月25日之合理
10 市價如附表一系爭估價書認定合理市場價值欄所示，瑕疵價
11 值減損比率為4.28%，如前所述，則系爭房地因系爭工程所
12 致不能修復之交易價值貶損，依首揭說明，即減少之價額係
13 扣除必要修復費用之差額。因此，以系爭房地各如附表一系
14 爭估價書認定合理市場價值欄所示價值，乘以瑕疵價值減損
15 比率4.28%，並分別扣除如附表一系爭報告所載工程性修復
16 費用欄所示費用，如附表一本院認定交易價值減損金額欄所
17 示。上訴人各得請求金額合計如附表一本院認定合計給付金
18 額欄所示。

19 (3)、上訴人主張請求賠償項目包含房屋之工程性修復費用及非工
20 程修復費用，分別如附表一【A】及【B】欄所示（本院卷五
21 第185頁），以房仲業者對話紀錄、上訴人李麗芬出售其他
22 房地之買賣契約書及協議書、實價登錄行情為證（本院卷二
23 第248至326頁）。惟以上證據均未敘及與系爭大樓因系爭工
24 程受損有何關聯，不能證明系爭大樓所受損害金額，其前開
25 主張，自無可取。

26 (4)、被上訴人抗辯①系爭大樓傾斜率未達非工程性補償標準，依
27 損鄰手冊不得請求房屋交易價值減損，縱認有減損，亦應按
28 損鄰手冊所載非工程性補償費用計算；②系爭估價書估算系
29 爭大樓施工前市價時未將原有傾斜狀況列入，且對建物傾斜
30 是否具污名效果判斷標準不一；③第9號公報未提及污名價
31 值損類同非工程性補償，系爭估價書以是否估列非工程補償

01 判斷有無污名效果，即有違誤；④系爭估價書引用的3個傾
02 斜案例，是否於交易當時已修復瑕疵，或交易雙方是否知悉
03 瑕疵存在等問題均不明確，且未就交易價格日期與價格日期
04 進行調整；另案例一並非該棟建物皆存有傾斜問題，案例二
05 未檢附任何資料佐證傾斜率及計算之價值減損比率為正確，
06 案例三記載工程性修復費用之理由前後不一且任意調整其數
07 額，影響系爭大樓瑕疵減損比率。查：

- 08 ①、系爭大樓因系爭工程受有損害，如前所述，且無論系爭報告
09 已記載非工程性補償費用，或系爭估價書亦有估算價值減
10 損，足徵不論是依工程或不動產估價專業，均認有損害。又
11 損鄰手冊既非法令，固可供法院認定損害有無及金額參考，
12 但非絕對唯一標準。況該手冊為95年7月修訂（本院卷一第
13 213頁），就交易價值減損部分，距本件起訴時即107年7月
14 25日約距12年，未見達欣公司提出與時俱進的修正版本，容
15 有未能反應期間物價及房市變動情況。因此，無從僅憑損鄰
16 手冊所載認定損害有無及範圍。
- 17 ②、系爭估價書以修復可能性、修復完善度、資訊揭露度、市場
18 替代性及融資困難度等五項指標，分析系爭大樓傾斜污名效
19 果；其中就修復可能性，係參考系爭報告所載系爭大樓最大
20 傾斜率為1/180等因素，判斷較無修復可能（系爭估價書第
21 58至61頁）；另就系爭大樓於系爭工程施工前即96年4月11
22 日時最大傾斜率為1/254，未達非工程性補償要件，以未有
23 瑕疵情況，堪估正常價格（本院卷四第159頁）。與損鄰手
24 冊以建物傾斜水平移量大於1/200時，始估列非工程性補
25 償，意旨相同。衡以價格係綜合市場各該資訊而成，本於合
26 理成本範圍內，參考各該專業資訊為判斷，應屬妥適之估價
27 方式，無從以系爭估價報告兼採系爭報告或損鄰手冊之標
28 準，即認為其判斷標準不一，或未斟酌系爭大樓於系爭工程
29 前狀況為鑑定。
- 30 ③、第9號公報記載污名價值減損評估經常涉及判斷瑕疵程度、
31 修復可能性等專業技術，不動產估價師應盡可能採用相關專

01 業人士出具之鑑定報告作為判斷基礎（本院卷四第238
02 頁）。則系爭估價書兼採系爭報告所載而為判斷，難認違反
03 第9號公報。

04 ④、系爭估價書引用3則傾斜案例，其最大傾斜率分別為1/156、
05 1/140、1/180，均未進行修復（系爭估價書第64頁）。參酌
06 系爭報告建議系爭大樓不再行扶正工程（系爭報告第一冊第
07 6頁），可知傾斜沉陷之瑕疵修復工程本屬困難，以未經修
08 復為常態，既無證據證明3則傾斜案例傾斜瑕疵已經修復，
09 以尚未修復為基礎，進行估價，自屬合理。至於傾斜案例屋
10 內狀況，如系爭估價書製作者即王鴻源估價師所述，不可能
11 進入室內查看（本院卷四第363頁）。達欣公司所指估價師
12 未實際進入各該傾斜案例查訪，無從查悉有無修復，或估價
13 師陳述瑕疵有無修復前後反覆云云，實為混淆傾斜案例之屋
14 內狀況與建物傾斜瑕疵，難認可取。又因法令及交易隱私所
15 限，無從實際詢問3則傾斜案例交易雙方是否知悉傾斜瑕
16 疵，是由現有資訊推論；3則傾斜案例應該是知道的，可從
17 判決、不動產估價師公會檔案或交易價格較旁邊市價低，去
18 推估出來等情，為王鴻源估價師陳述明確（本院卷四第
19 364、359頁），是系爭估價書並非僅憑臆而為推論3則傾斜
20 案例交易雙方是否知悉瑕疵存在。再者，系爭估價書就3則
21 傾斜案例之標的，雖就傾斜案例一及二之標的，未就價格日
22 期調整；傾斜案例三之標的，錯置價格日期之調整率（系爭
23 估價書第65至70、32頁）。惟除價格日期外，尚須進行情
24 況、區域、個別因素調整，並按加權平均權重，推估3則傾
25 斜案例價值減損比率，再就修復可能性、修復完善度、資訊
26 揭露度、市場替代性及融資困難度等瑕疵因素調整，再分配
27 其加權平均權重，進行估定系爭大樓瑕疵價損率（系爭估價
28 書第73頁），已足稀釋前開價格日期調整未精確之情事。且
29 王鴻源估價師亦稱判斷價格變動不大（本院卷四第360
30 頁）。自不因此瑕疵而認系爭估價書所載為不可採。此外，
31 傾斜案例一之同棟建物即同號3樓房屋，經本院106年度上字

01 第1151號民事判決認定有往後傾斜1/156，衡情同棟建物傾
02 斜率應屬一致，系爭估價書因此援引認定傾斜案例一亦有傾
03 斜（本院卷四第77、389頁），合於常理；系爭估價書已詳
04 述傾斜案例二之瑕疵價損率計算方式（系爭估價書第67、68
05 及73頁），並說明參考公會估價過之資料（本院卷四第389
06 頁），而依公會規定，其他估價師報告資料，只能抄錄不能
07 列印（本院卷四第364頁），已說明其評估經過；傾斜案例
08 三為系爭大樓3樓之3，依系爭報告所載，工程性修復及非工
09 程性補償費用合計為54,051元（系爭報告第二冊第522頁編
10 號12），系爭估價書記載應予更正（本院卷四第163頁），
11 並考量營建物價指數之變動、施工成本、裝修時間成本及整
12 體性施工成本，以總價扣除修復費用後之成交價格為2,569
13 萬1,898元（本院卷四第361頁、系爭估價書第64頁），並無
14 前後不一之情。因此，達欣公司以前詞為辯，即無可取。

15 9、從而，上訴人請求被上訴人賠償如附表一本院認定合計給付
16 金額欄所示金額本息，即屬有據。逾此部分，即屬無理。

17 (二)、對臺北捷運局請求部分：

18 承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作人除
19 於定作或指示有過失外，不負損害賠償責任，民法第189條
20 規定甚明。又所謂定作有過失者，係指定作之事項具有侵害
21 他人權利之危險性，因承攬人之執行，果然引起損害之情
22 形；指示有過失者，係指定作並無過失，但指示工作之執行
23 有過失之情形而言。查：

24 1、系爭施工規範1.7.2規定：(1)廠商於施工前應依建物實際狀
25 況及施工方法檢核對不同結構物之最大允許變位量值（沉陷
26 量、傾角、角變量、撓曲變形），不論是一般保護建物、加
27 強保護建物、指定保護建物或額外保護建物，其變位量控制
28 皆須維持在表列之建物保護暨變位控制準則容許值內…(2)鄰
29 近建物之傾斜或沉陷控制如超出警戒值，廠商應立即進行改
30 善措施評估，並完成改善措施準備工作，依工程司核可之改
31 善工法，在核定之施作時機進行沉陷控制改善措施…；1.8.

01 6規定：完成保護工作之建築物，廠商應評估其保護成效，
02 且提出後續之監測安全管理值，並經由工程司核可，若無法
03 達到管理值之要求，廠商仍應進一步執行建築物保護工作，
04 該建築物保護屬廠商責任工作，其所衍生之費用，不另予計
05 價（本院卷一第486、489頁）。可見臺北捷運局於系爭工程
06 已明定達欣公司對鄰近建物保護所應遵循規範，難認其定作
07 有何過失。

08 2、上訴人主張系爭大樓於99年10月至000年0月間基礎地盤改良
09 完成後，仍繼續發生沉陷及傾斜，臺北捷運局未盡積極監督
10 義務，對於系爭大樓沉陷超過標準，未記載於公共工程監造
11 日報表或意外事故統計表，復未要求達欣公司為進一步保護
12 工作，該消極不作為等同指示不當云云，提出建物監測現況
13 說明為證（本院卷一第365頁）。惟承攬人執行承攬事項，
14 有其獨立自主之地位，定作人對於承攬人並無監督其完成工
15 作之責。觀諸系爭施工規範所載，係明定達欣公司對系爭工
16 程鄰近建物保護義務，臺北捷運局不負有持續現場監督及時
17 刻警戒達欣公司施工之責。因此，不能以達欣公司現場施工
18 造成系爭大樓損害之結果，即認為臺北捷運局有何指示過
19 失。

20 3、從而，上訴人依民法第189條、第185條規定，請求臺北捷運
21 局與達欣公司對於系爭大樓所受前開損害負連帶責任云云，
22 即無可取。

23 五、綜上，上訴人依民法第184條第2項規定，請求達欣公司給付
24 上訴人如附表一本院認定合計給付金額欄所示金額，及自起
25 訴狀繕本送達翌日即107年8月9日起至清償日止，按年息百
26 分之5計算之利息（原審卷一第89頁），為有理由，應予准
27 許。原審就前開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
28 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
29 理由，爰由本院廢棄改判決如主文第二項所示。至於上訴人
30 之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無
31 不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為

01 無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，其與達
02 欣公司均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰
03 分別酌定相當擔保金額准許之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
05 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
07 主文。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

09 民事第七庭

10 審判長法 官 林翠華

11 法 官 饒金鳳

12 法 官 藍家偉

13 正本係照原本作成。

14 被上訴人臺北市政府捷運工程局不得上訴。

15 上訴人王秋華、李麗芬、林金佑、林金輝、張嘉謀、鄭傳芳、被
16 上訴人達欣工程股份有限公司，如不服本判決得上訴；上訴人陳
17 惠秀、黃天瑞、張振慧、張方榕、張家瑞，如不服本判決，於合
18 併上訴利益額逾新臺幣150萬元始得上訴，並均應於收受送達後2
19 0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
20 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
21 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
22 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
23 有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書
24 影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

26 書記官 黃立馨