

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第481號

上訴人 大陸工程股份有限公司

法定代理人 江雄（即欣陸投資控股股份有限公司之人）

訴訟代理人 陳秋華律師
吳宜璇律師

被上訴人 林碧芬
林秀桂
廖金鐘
張芳青

共 同

訴訟代理人 魏憶龍律師
複代理人 黃乃芙律師
訴訟代理人 何謹言律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年1月26日臺灣士林地方法院107年度重訴字第343號第一審判決提起上訴，本院於112年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付被上訴人林碧芬逾新臺幣壹拾玖萬肆仟零貳拾參元本息、給付被上訴人林秀桂逾新臺幣壹拾陸萬玖仟柒佰零壹元本息、給付被上訴人廖金鐘逾新臺幣貳拾壹萬零貳佰壹拾壹元本息、給付被上訴人張芳青逾新臺幣玖萬陸仟捌佰貳拾貳元本息，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審(除確定部分外)及第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

01 一、被上訴人主張：伊等分別為門牌號碼臺北市○○區○○街0
02 ○○○○街000巷0號1樓、11號1樓、13號1樓、15號4樓（下
03 依序稱1號房屋、11號房屋、13號房屋、15-4號房屋，合稱
04 系爭房屋）之所有權人。上訴人於民國105年10月至106年間
05 在系爭房屋坐落基地之鄰地承造興建「璞真碧湖畔」建案
06 （下稱系爭工程），於施工期間，未盡相關注意義務，致系
07 爭房屋受損，並使系爭房屋基地下陷且有房屋傾斜、房屋牆
08 壁崩裂及漏水(以下合稱系爭瑕疵)等損害。上訴人於營建過
09 程中未注意鄰地之安全，且違反建築法第69條規定及臺北市
10 建築工程基礎開挖安全措施管理作業要點，使伊等所有之系
11 爭房屋受有損害，且所造成之系爭瑕疵亦使系爭房屋受有污
12 名化之交易價值貶損之損害等情，爰依民法第184條第1項前
13 段及第2項之規定，求為命上訴人應給付被上訴人林碧芬新
14 臺幣（下同）101萬2331元、給付被上訴人林秀桂93萬6610
15 元、給付被上訴人廖金鐘91萬8618元、給付被上訴人張芳青
16 90萬1172元本息等語。（原審判決上訴人應給付上開之數
17 額，上訴人聲明不服，提起上訴，原審就被上訴人超過上開
18 數額之請求，為被上訴人敗訴之判決，被上訴人未聲明不
19 服，不在本院審理範圍內，不再贅述）。並答辯聲明：上訴
20 駁回。

21 二、上訴人則以：系爭房屋所受之損害，可經修補回復原狀，且
22 修復費用業經臺北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師
23 公會）出具106年11月14日106北結師鑑字第2920號鑑定報告
24 書(下稱結構技師鑑定書)確認被上訴人所受損害之修復費用
25 (含樓梯間之修復費用)分別為1號房屋11萬787元、11號房屋
26 9萬2078元、13號房屋12萬3239元、15-4號房屋3萬6017元，
27 伊已為被上訴人提存完畢，應已補償被上訴人之損害。系爭
28 房屋結構安全尚在容許範圍內，且滲水及裂縫均可經由修復
29 方式予以恢復，下沉及傾斜亦均不影響結構安全及使用年
30 限，應無交易價值減損之損害。況系爭房屋係超過40年之高
31 齡公寓，交易價值亦因使用年限而受影響，交易價值減損未

01 必因系爭工程之開挖所造成之鄰損所致，被上訴人請求賠償
02 交易價值減損之損害為無理由。並聲明：(一)原判決不利上訴
03 人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假
04 執行之聲請均駁回。

05 三、兩造不爭執事項(見本院卷第516-517頁，並依據論述之妥當
06 性加以調整)：

07 (一)林碧芬係1號房屋所有權人、林秀桂係11號房屋所有權人、
08 廖金鐘係13號房屋所有權人、張芳青係15-4號房屋所有權
09 人，上開房屋之完工日期為67年8月15日(見原審卷(一)第39
10 至46頁)。

11 (二)上訴人為「臺北市○○區○○段○○段000○○000○○000地號
12 等三筆新建工程」(101建字第267號建照執照，即系爭工
13 程)之承造人，系爭工程於102年7月3日開工、104年4月7日
14 申報放樣、104年8月14日申報基礎開挖工程(見本院卷第31
15 1至312頁)。系爭工程之施工基地為系爭房屋坐落基地之鄰
16 地，施工過程中造成系爭房屋受有損害。

17 (三)結構技師公會就系爭房屋之安全評估，出具106年11月14日
18 鑑定報告書(即結構技師鑑定書，置卷外存放)。

19 (四)結構技師鑑定書確認之工程性補償費用分別為1號房屋10萬2
20 279元、11號房屋7萬9855元、13號房屋11萬3078元、15-4號
21 房屋2萬5857元、1號房屋樓梯間2萬5525元、11號房屋樓梯
22 間3萬6670元、15-4號房屋樓梯間5萬802元。上訴人於107年
23 6月1日依據上開鑑定之數額及臺北市建築施工損鄰事件爭議
24 處理規則第5條第1項第3款第3目規定，分別為林碧芬提存修
25 復費用(以下均含樓梯間)11萬787元、為林秀桂提存9萬2078
26 元、為廖金鐘提存12萬3239元及為張芳青提存3萬6017元於
27 臺灣士林地方法院提存所(見原審卷一第101至107、170至17
28 1、134至137頁)。

29 (五)結構技師公會以111年10月18日(111)北結師徐(十四)字
30 第1111093號函(下稱1093號函)函復本院，函文上記載：結
31 構技師鑑定書所載之標的物修復費用及非工程性補償費用估

算表，並不包含污名價值減損之鑑定（見本院卷第351頁）。

(六)原審囑託台住不動產估價師事務所（下稱台住事務所）鑑定系爭房屋因系爭瑕疵於起訴時即107年6月25日之價格減損參考，台住事務所於110年3月23日以110台估字第032301號函檢送不動產估價報告書（下稱系爭估價報告，見原審卷三第6至117頁）。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院111年11月10日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第517頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)系爭瑕疵影響市場交易者之心理因素，系爭房屋應有污名化之交易價值貶損。

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106年度台上字第2099號判決參照)。

2.被上訴人曾與系爭工程受影響之住戶組成台北市內湖區麗山街17巷及11巷住戶自救會(下稱自救會)，並將本件鄰損之損害賠償事宜委託自救會與上訴人進行協商等情，有委託同意書在卷可參(原審卷(一)第73頁)。自救會與上訴人曾於106年1月4日進行協調，自救會並於106年1月11日擇定結構技師公會進行鑑定等情，有上訴人回覆自救會、台北市建築管理工程處有關106年1月4日自救會與上訴人協調結果辦理之函文可參(見原審卷(一)第156頁)。足見，結構技師公會之鑑定係兩造合意且偕同進行鑑定之結果，其鑑定之內容，若無其他反證證明與事實不符，自為可採。

01 3.兩造不爭執系爭房屋因系爭工程之開挖及施作而產生系爭瑕
02 疵，但上訴人抗辯結構技師公會所為之鑑定，認定系爭房屋
03 之滲水及裂縫可經修補回復原狀，傾斜率及地層下陷等均不
04 影響安全結構及使用年限，而無交易價值減損之損害，結構
05 技師公會亦未鑑定應給付屬交易價值減損之非工程性補償費
06 云云。惟本院向結構技師公會查詢，經其函覆結構技師鑑定
07 書確實並未包含污名化價值減損部分等情(見不爭執事項
08 (五))。因此，系爭房屋因系爭瑕疵而是否有污名化之交易價
09 值減損之部分，未經結構技師公會評估認定，本件自應依據
10 系爭瑕疵及修復之情形，認定系爭房屋是否有污名化交易價
11 值之減損。

12 4.查系爭工程施工前曾委請台北市土木技師公會(下稱土木技
13 師公會)就系爭工程之鄰地在101年6月22日、103年6月12
14 日、103年10月29日之傾斜率及下沉、房屋龜裂等情況進行
15 調查鑑定，並出具有鑑定報告書(見本院置外卷，下稱土木
16 技師鑑定書)可參。與系爭房屋相關之觀測點為編號SA19、S
17 A11、SA13、SA14a、SA13a、SA12a(見原審卷(四)第11頁)。各
18 觀測點101年至106年之傾斜率及傾斜方向之變化如下:接近1
19 號房屋之觀測點部分106年9月6日與101年6月22日比較:SA1
20 9:右傾1/213增加至1/207;SA11:左傾1/1290增加至1/128
21 0。接近11號、13號及15-4號房屋之觀測點部分:SA13:101年
22 6月22日左傾1/1963、106年9月6日降低至1/2254;SA14a:10
23 3年6月12日右傾1/274、106年9月6日降低至1/280;SA13a:1
24 03年6月12日左傾1/173、106年9月6日降低至1/359;SA12a:
25 103年6月12日左傾1/271、106年9月6日變更為右傾1/1665，
26 有結構技師鑑定書可參(見原審卷(一)第95-96頁)。由上開觀
27 測點之變化觀之，系爭房屋之傾斜率在系爭工程開挖施工
28 前，至施工完成後，傾斜率確實有變化，並有左傾變更為右
29 傾之情形，但其傾斜程度皆未超過1/200，即鑑定手冊所定
30 之安全傾斜率範圍。至於SC14之傾斜率雖達1/131，而大於
31 安全傾斜率之1/200，但此觀測點所靠近之房屋為麗山街11

巷2號房屋，由於11巷與17巷房屋並未相連，其房屋背面仍隔有防火巷，有航照圖在卷可參(見本院卷第107頁)。故11巷房屋傾斜情況，尚無證據可證明對於17巷房屋亦有影響。且結構技師鑑定書所認定之傾斜度由1/171變化為1/131係11巷之房屋，此部分亦就11巷房屋編列非工程性補償費等情，有結構技師之回函可參(見本院卷第351頁)。故而，系爭工程之開挖及施工對系爭房屋之傾斜率有影響，但均未超過安全數值之1/200等情，應堪認定。

5.依據結構技師鑑定書記載以系爭房屋相近之觀測點觀察沉陷值之變化:1號房屋之HA7及TA4在系爭工程開挖前所測得之平均沉陷值為9.4100cm、8.9995cm，系爭工程完工後測得之平均沉陷值則為9.310cm、8.885cm，差值:-0.1、-0.1145(差值負號則表示往下沉陷，以下同)。11號房屋TA8觀測點系爭工程開挖前平均沉陷值為8.9515cm，系爭工程完工後之平均沉陷值則為8.846cm，差值:-0.1055。13號房屋TA6'開挖前平均沉陷值9.0980cm，系爭工程完工後之沉陷值為9.001cm，差值:-0.097。15-4號房屋之TA7'系爭工程開挖前之沉陷值為7.0550cm，系爭工程完工後之沉陷值為6.951cm，差值-0.104(原審卷(一)第96-97頁、結構技師鑑定書附件6第6-31、6-40頁)。足見，系爭房屋雖於系爭工程完工後仍有下陷，但與施工前之沉陷值，其差值不大。而且測室外地坪表面及主結構體並無明顯裂縫，研判其變化數值尚在容許範圍內，且由現場調查資料結果顯示，鑑定標的物結構體之裂紋損壞有增加現象，惟受損部分大部分為附屬構造(如磁磚、地板、天花板、牆壁、建築物增建處等)，主結構體之樑、柱等尚稱良好，系爭房屋結構體安全之影響尚在容許範圍內，因此，可經由修復方式予以恢復，應不致影響結構物施工前原設計之安全性及使用年限(原審卷(一)第98-99頁)。準此，系爭房屋之沉陷值變化雖不大，但是卻仍有下陷之情形，亦堪認定。

6.雖被上訴人另主張17巷路面隆起與17巷房屋之高低差有達1

01 1.5公分，系爭房屋下陷達11.5cm，排水溝擠壓、其他17巷
02 房屋之圍牆有裂縫，系爭房屋下陷情況嚴重云云，並提出照
03 片為證(見本院卷第187-205頁)。惟系爭房屋因系爭工程之
04 開挖及施作所造成之沉陷差值並不大，系爭房屋在系爭工程
05 開挖施工前已有下沉之狀況，已如上述，是被上訴人主張系
06 爭房屋因系爭工程之開挖及施作造成下陷11.5cm，顯不可
07 採。且麗山街17巷為公共巷道，排水溝屬公物，其所有權均
08 歸屬於台北市政府等情，為兩造所不爭執，則上訴人縱因施
09 作系爭工程而造成公共巷道及排水溝之損壞，則應由臺北市
10 政府向上訴人請求修復，若臺北市政府未請求上訴人修復或
11 自行修復，則應由被上訴人向臺北市政府請求就公物設置為
12 妥適之修繕，避免因道路排水溝損壞或路面高程落差過大，
13 造成水流往低處之系爭房屋傾洩之狀況。且系爭房屋與路面
14 高程落差是否因系爭房屋之地層下陷所造成，並非無疑，此
15 由自救會會長張芳青所出具之損鄰戶現場會勘陳述記載：巷
16 道數次加鋪柏油，為掩飾隆起，致巷道路面中間過高，超過
17 1樓室內地板，大雨即有淹水之虞，站在路中，即可看出施
18 工基地旁高，鄰房低等情(原審卷(一)第74頁)，另自救會之陳
19 情書亦記載巷道經過多次鋪設柏油而造成路面高而房屋低之
20 情形，有陳情書可參(原審卷(一)第75頁)。因此，尚不能以系
21 爭房屋與路面高程之落差，認定系爭房屋下沉之程度。另被
22 上訴人提出其它17巷其他房屋圍牆裂縫照片與系爭房屋無
23 涉，亦無法作為系爭房屋是否嚴重下陷之證明。

24 7.綜上所述，系爭房屋確實因系爭工程之開挖及施工致產生系
25 爭瑕疵，雖其中裂縫及滲水可透過物理性修復，傾斜度及下
26 沉未超過安全標準而不用修復，但系爭瑕疵中之裂縫、漏
27 水、傾斜及下沉等損害，縱對於系爭房屋之效用無影響，但
28 因市場交易者之心理因素，仍會就系爭房屋曾有系爭瑕疵而
29 造成污名化之印象，導致降低對系爭房屋之價格評價，而產
30 生交易價值之減損，應堪認定。

31 8.上訴人另抗辯，與系爭房屋同在17巷之7號3樓，106年10月1

01 1日之實價登錄價格為每坪46萬5226元，有實價登錄資料在
02 卷可參(見本院卷第313頁)。故系爭房屋並無價值減損云
03 云。惟查：房屋出售之價格與房屋本身條件有關，例如包含
04 採光、通風之條件，另是否裝潢、支出成本更新內部及進行
05 交易之商業手段良莠等，尚不能以個別房屋之出售價格，推
06 斷其他房屋之交易價值是否減損。

07 (二)系爭房屋之污名化交易價值減損分別為：1號房屋減損之數額
08 為19萬4023元；11號房屋減損之數額為16萬9701元；13號房
09 屋減損之數額為21萬211元；15-4號房屋減損之數額為9萬68
10 22元。

11 1.按法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加以判斷而陳
12 述之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人之
13 鑑定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取
14 捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之
15 依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為
16 一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背(最高法院110年度台
17 上字第1540號判決意旨參照)。兩造不爭執本件委託台住事
18 務所鑑定系爭房屋因下沉、裂縫、傾斜、滲水等瑕疵，是否
19 造成起訴時之107年6月25日之交易價值減損及減損之數額為
20 何，並出具系爭估價報告在案。然查：

21 (1)系爭估價報告係以系爭房屋無下沉、裂縫、傾斜及滲水等
22 系爭瑕疵為正常價格(見系爭估價報告第15頁)，再計算出
23 減損比率，以該比率乘以正常價格，而得出交易價值減損
24 之數額。惟本件係為究明系爭房屋在系爭工程尚未開挖前
25 之現況價值，與系爭房屋在系爭工程開挖後產生之下沉、
26 傾斜及裂縫、滲水等系爭瑕疵所產生之交易價值減損數
27 額。故計算交易價值之減損應考量系爭房屋在系爭工程開
28 挖前已經具有下沉、傾斜(見上開四(一)4.、5.所述)、裂縫
29 及滲水(見下四(二)2.(2)①所述)等狀況。雖被上訴人主張，
30 房屋下沉及傾斜是否造成房屋價值減損，應視其是否伴隨
31 下陷、裂縫及滲水等明顯表徵(見原審卷(四)102-103頁)，

01 系爭房屋於系爭工程開挖施工前雖有下沉及傾斜，但並無
02 伴隨明顯表徵，故鑑定價格不需審酌此部分之瑕疵云云。
03 惟系爭房屋在系爭工程施工前有下沉及傾斜現象，且亦有
04 裂縫及滲水等表徵(見上述)，故自應在評估系爭房屋價格
05 時，斟酌其原有瑕疵而認定系爭房屋之價格，而非以無瑕
06 疵之狀況認定系爭房屋之價格。因此，系爭估價報告採用
07 系爭房屋無瑕疵之正常價格即1號房屋1499萬4899元、11
08 號房屋1463萬2825元、13號房屋1463萬2825元、15-4號房
09 屋1268萬1856元為基準，計算交易價值減損之數額，已有
10 高估交易價值減損數額基準之虞。

11 (2)雖被上訴人主張系爭工程於102年7月3日申報開工，系爭
12 工程已經開始施工而影響系爭房屋，在102年7月3日之後
13 之房屋現況鑑定，已受系爭工程之影響，系爭房屋於系爭
14 工程開挖前應無瑕疵云云。惟兩造於起訴前合意委請結構
15 技師公會鑑定系爭房屋受損之原因，亦載明係因地下室基
16 礎開挖及結構施工過程中之震動及開挖造成系爭房屋之損
17 害等情(原審卷(一)第156頁)。系爭工程雖於102年7月3日申
18 報開工後主要進行測量放樣及觀測系統安全支撐系統之建
19 置，並不影響鄰地，系爭工程係104年8月14日始進行開挖
20 工程，此時始有影響系爭房屋之可能，並有施工進度明細
21 為證(見本院卷第311-312頁)。準此，104年8月14日前之
22 土木技師公會所為之鑑定或測量結果自可採為系爭房屋施
23 工前之現況認定。另被上訴人雖提出17巷6號1樓房屋之10
24 2年6月26日之房地點交證明單(見本院卷第329頁)，以證
25 明103年之前，上訴人已經開始施作系爭工程而造成房屋
26 傾斜云云。惟上開房地點交證明單僅能證明系爭工程所在
27 基地之原有建築於上開日期交付房地，但至於何時開始拆
28 除建物及拆除建物時是否會造成鄰地傾斜，則難以證明，
29 被上訴人上開主張自難採信。

30 (3)系爭估價報告採用比較法試算價格減損比率，其採用3對
31 照標的，而對照標的之傾斜率分別為1/107、1/76、1/93。

3，並以此計算出3標的之減損比率為6.92%、9.84%、8.74%，並認為其中傾斜率1/107之標的最接近系爭房屋之狀況，而決定系爭房屋之交易價值減損率為6.92%(見系爭估價報告第44頁)。然與系爭房屋相關之觀測點之傾斜率均未達到1/200，其安全結構及使用年限均不受影響，已如上述。系爭估價報告所引用對比之標的傾斜率均超過1/200，以此法推估系爭房屋之交易價值減損，顯有過度評價系爭房屋傾斜率之情形，故其用比較法認定減損率為6.92%應有高估減損率之情形。雖鑑定人回函稱(見原審卷(四)第102-103頁)其鑑定時並非僅參考傾斜率較大之SC14為觀察等語。惟系爭估價報告明確記載其認為與系爭房屋較為相同之標的為傾斜率1/107之比較標的，並未敘及與系爭房屋相關觀測點數值較小之傾斜率，以及如何以該數值較小之傾斜率修正其取樣標的之價值減損率，足見，系爭估價報告在以比較法試算價格時，並無考慮系爭房屋相關之觀測點，而僅用SC14觀測點之1/131之傾斜率作為系爭房屋之傾斜率而與對照標的為比對，作成減損率6.92%之鑑定結果。

(4)系爭估價報告以收益法試算價格減損比率，1號房屋減損率為8.06%、11號房屋減損率為7.13%、13號房屋減損率為7.32%、15-4號房屋減損率為7.86%，但系爭瑕疵之裂縫及滲水可修復而回復原狀，而下沉及傾斜部分則無影響安全結構及使用年限，亦無使用效益上減損，因此，系爭房屋之收益是否減損即有可議。況系爭估價報告敘明對於收益法中使用之與系爭房屋特性相同或相似之標的最近三年之間總收入及總費用及收益資本化等資料有困難等情(見系爭估價報告第52頁)。以收益減損推估交易價額減損率，其正確性亦有疑慮。因此，收益法之鑑定方法既有收集資料上之困難，除非有合理之理由必須採取該法推估交易價值減損率，否則即應不為採用。惟系爭估價報告仍以此法所得之減損率作為50%比重之參考(見同上頁)，難謂合

理。

(5)系爭估價報告將上開之比較法及收益法所求得之減損率，以各比重50%之方式計算，認定1號房屋減損率為7.49%、11號房屋減損7.03%、13號房屋減損7.12%、15-4號房屋減損7.39%。惟系爭估價報告所採用之比較法及收益法所計算之減損比率，已有上開難以採認之情形，再以此二法用比重各50%之方式，計算得出之減損比率，自亦難採認。復以系爭估價報告所鑑定之「正常價格」，亦非系爭房屋於受系爭工程影響前之客觀狀態所推估之價格。系爭估價報告所認定之系爭房屋客觀狀況之價格及與之相乘之減損率，均難採認之情形下，系爭估價報告所鑑定之瑕疵價值減損之結果(即修復費+交易價值減損)，則亦難以採認。

2.按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應斟酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。經查：

(1)系爭房屋確實因系爭工程之開挖施作有下沉、傾斜及裂縫滲水等系爭瑕疵，上開裂縫及滲水等雖可透過物理性修復，傾斜及下沉因尚無影響結構安全及使用年限，而無修復之必要，但裂縫及滲水雖經修復，下沉及傾斜雖無影響結構安全及使用年限，但上開瑕疵仍會造成市場交易者對於系爭房屋安全性疑慮等心理因素，而降低對於系爭房屋價值之評價，故系爭房屋確實有因上訴人施作系爭工程造成系爭瑕疵而產生污名化之交易價值減損，故被上訴人應已證明其受有損害。

(2)由系爭估價報告之鑑定內容及結果可知，交易價值減損數額之證明因蒐集與鑑定標的相同或類似之標的有重大困難。且原審曾發函詢問各鑑定機關是否可進行鑑定及鑑定費用如何時，結構技師公會曾認為因為下陷而交易價值減損之金額並無資料可供鑑定(原審卷(二)第54頁)，若進行鑑定之鑑定費用為53萬3200元(原審卷(二)第102頁)。林欣億建築師事務所則回覆鑑定費用為25萬元(原審卷(二)第167

頁)、金元國際不動產估價師事務所之鑑定費用為28萬元(原審卷(二)第170頁)、陳瑞貞建築師事務所鑑定費用為44萬元(原審卷(二)第172頁),亦可見就污名化之交易價值減損數額之鑑定,並無精確之鑑定方法,鑑定結果是否正確具高度不確定狀態,並且必須花費可能與減損數額顯不相當之費用。因此,堪認被上訴人對於受損數額之證明有重大困難。被上訴人主張依據上開規定,請求本院斟酌一切情況,依所得心證定其數額,應為可採。

(3)本院審酌後開事項,認為系爭房屋之污名化價值減損之程度與其瑕疵之嚴重性成正比例,而瑕疵之嚴重程度則可透過修復費用之高低呈現。另參考系爭工程造成損害之麗山街11巷及17巷受損戶對於如何之補償條件始能達到損害填補之共識等,本院以系爭房屋之修復費用按多數受損戶可接受之補償方式計算交易價值減損之數額為妥適,即扣除已為被上訴人提存之修繕工程費用,系爭房屋之交易價值減損以修繕工程費用之1.3倍及敦親費5萬元作為計算方式。準此,1號房屋之交易價額減損之數額為:19萬4023元($000000 \times 1.3 + 50000 = 194023$,以下計算式之小數點以下均四捨五入)。11號房屋之交易價額減損之數額為:16萬9701元($92078 \times 1.3 + 50000 = 169701$)。13號房屋交易價額減損之數額為21萬211元($000000 \times 1.3 + 50000 = 210211$)。15-4號房屋之交易價額減損之數額為:9萬6822元($36017 \times 1.3 + 50000 = 96822$):

①如上所述之系爭房屋之傾斜度及下沉情形,暨該傾斜度及下沉情形並不影響系爭房屋之安全結構及使用年限。

②系爭房屋在系爭工程開挖及施工前之裂縫、滲水等損害之程度:1號房屋理髮廳部分於101年4月20日土木技師公會鑑定時,有地坪及牆面7處裂縫;旁邊倉庫部分有裂縫1處;101年6月9日1號房屋屋內鑑定時有10處裂縫及1處滲水等情,有土木技師公會建築物鑑定(估)調查紀錄表、平面圖及照片說明表可參(見本院卷第112-131

頁)。11號房屋於101年4月21日土木技師公會鑑定時，有牆壁及平頂8處裂縫等情，亦有土木技師公會建築物鑑定(估)調查紀錄表、平面圖及照片說明表可參(見本院卷第134-140頁)。13號房屋於104年5月21日土木技師公會現況調查時，有牆面及平頂油漆剝落、白樺、鼓脹、整面釉面裂等情形，有土木技師公會建築物現況調查紀錄表、照片及平面圖可參(見本院卷第141-149頁)。15-4號房屋及頂樓增建於104年5月8日土木技師公會現況調查時，房屋部分裂縫有8處，並有龜裂、滲水、油漆剝落及潮濕等現象，增建部分有裂縫、破損4處，並有剝落、滲水水漬及油漆剝落現象，有土木技師公會建築物現況調查紀錄表、照片及平面圖可參(見本院卷第151-165頁)。

③系爭房屋在系爭工程完工後之滲漏水及裂縫加大情形，以及修復項目及費用：1號房屋修復項目主要為牆壁及地坪裂縫、磁磚破損部分，有結構技師公會鑑定之修繕內容可參(見原審卷(一)第101頁)。11號房屋修繕牆壁裂縫及平頂水泥漆等(見原審卷(一)第102頁)，13號房屋主要修繕項目為地坪、坪頂裂縫及洗石子、磁磚及流理臺修復等(見原審卷(一)第103頁)。15-4號房屋則為牆壁裂縫填補、油漆及瓷磚，平頂水泥漆等(見原審卷(一)第104頁)。系爭房屋經鑑定所需之修復費用(包含樓梯間)：1號房屋為11萬787元、11號房屋為9萬2078元、13號房屋為12萬3239元及15-4號房屋為3萬6017元(見兩造不爭執事項(四))。

④麗山街11巷及17巷因系爭工程開挖及施作之受損戶曾提出補償之條件(含修復費用)為非工程性費用1倍、工程性費用(即修繕費)2.5倍及敦親費每戶8萬元，但未經上訴人接受。惟經協商後，受損戶74戶(受損戶共80戶)則以非工程性費用1倍及工程性費用2.3倍暨敦親費5萬元之補償條件達成和解(原審卷(一)第167、309-311頁)。

01 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
02 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
03 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。給付無確定期
04 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
05 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
06 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
07 與催告有同一之效力。民法第233條第1項前段、第203條、
08 第229條第2項分別定有明文。本件被上訴人請求上訴人損害
09 賠償，係以支付金錢為標的，被上訴人請求上訴人給付自起
10 訴狀繕本送達翌日即107年7月27日（見原審卷(一)第127頁）
11 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准
12 許。

13 五、綜上所述，被上訴人依民法第184條第1項前段及第2項之法
14 律關係，請求上訴人給付林碧芬19萬4023元、給付林秀桂16
15 萬9701元、給付廖金鐘21萬211元、給付張芳青9萬6822元，
16 及各自107年7月27日起至清償日，按年息百分之5計算之利
17 息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理
18 由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴
19 人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不
20 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
21 二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判
22 決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，
23 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 六、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項，判決
29 如主文。

30 中 華 民 國 112 年 2 月 7 日
31 民事第十四庭

審判長法官 周群翔

法官 周珮琦

法官 黃珮禎

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，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 112 年 2 月 7 日

書記官 秦千瑜