臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第38號

上　訴　人　中華工程股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周志明

訴訟代理人　王聖舜律師

　　楊敦元律師

被 上訴 人　林伯聰

　　林清良

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　林家慶律師

　　陳思愷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國104年7月30日臺灣臺北地方法院103年度建字第8號第一審判決提起一部上訴，經最高法院發回更審，本院於112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外廢棄。

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。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人之法定代理人於本院審理中變更為周志明，業據聲明承受訴訟並提出股份有限公司變更登記表為證（見本院卷第147、151至154頁），核無不合。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：被上訴人林伯聰（下稱姓名）係坐落臺北市○○區○○段0○段00000○號建物（門牌號碼同區○○○路00巷0號3樓，下稱系爭A屋）所有人，被上訴人林清良（下

稱姓名，與林伯聰合稱被上訴人）為同段11089、10213建號建物（門牌號碼依序為同路20號、26巷4號1樓，下分稱系爭B屋、系爭C屋，與A屋合稱系爭房屋）所有人。上訴人施作所承攬訴外人國防部總政治作戰局之「臺北市慈光五村新建工程」（下稱系爭工程），違反建築法第69條、民法第794條規定之義務，致系爭房屋發生傾斜、沈陷、裂損等嚴重損害（下稱系爭損害），交易價值因而減損。爰依民法第184條第2項規定，求為命上訴人依序給付林伯聰、林清良如附表「起訴金額欄」所示新臺幣（下同）639萬2,100元本息、970萬5,238元本息之判決。

二、上訴人則以：系爭房屋在伊施工前，已有傾斜、沉陷、裂痕或剝落等損害（下稱原有損害），原有損害所造成之交易價值減損部分，非屬伊之賠償責任範圍，應予扣除等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝、敗訴之判決，即判命上訴人應給付林伯聰、林清良各174萬9117元、344萬4516元（項目、金額如附表「原審准許範圍」欄所示）及均自102年12月20日起算之法定遲延利息，駁回被上訴人其餘請求，並就被上訴人勝訴部分，為供擔保准、免假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，被上訴人就其敗訴部分，則未聲明不服，經本院104年度上字第1208號（即前審）判命上訴人給付林伯聰、林清良各超過68萬5,691元、114萬9,730元本息部分廢棄（准許範圍如附表「前審准許範圍」欄所示），並廢棄該部分假執行之宣告。被上訴人就前審敗訴部分，提起一部上訴（即如附表「本院審理範圍」欄所示之交易價值減損部分），經最高法院廢棄發回（其餘未經兩造聲明上訴部分，業已確定，非本院審理範圍）。並上訴聲明：㈠原判決除確定部分外不利上訴人部分廢棄；㈡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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負損害賠償責

任；但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。又建築法第69條前段規定：「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」；以及民法第794條規定：「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。」，均屬防止或禁止施工行為侵害鄰房權益之保護他人之法律。經查：

㈠林伯聰為系爭A屋所有權人，林清良則為系爭B、C屋之所有權人，系爭A、C屋均為地上3層加強磚造房屋其中1層，皆為住家；系爭B屋為地上2層磚造房屋，1樓為店面、2樓為住家；系爭房屋靠近上訴人所承攬之系爭工程甲區基地，系爭工程於99年7月8日開始開挖土方，101年4月2日完成結構體工程，並經業主驗收結算完畢等事實，有土地暨建物所有權狀、賠償鑑定工作報告書、業主103年1月28日國政眷服字第1030001306號函及臺北縣土木技師公會98年12月8日北縣土技字第0835號鑑定報告書（下稱施工前現況鑑定報告）等件在卷可憑（見原審卷一第18至21頁、26至43頁、219頁、原審卷三第14至18頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第62頁），堪認為真正。

㈡又觀諸原審囑託臺北市建築師公會鑑定系爭房屋是否因系爭工程施作而受有系爭損害，經該會以103年10月16日鑑定報告書（下稱103年鑑定報告書）回覆：「系爭工程緊鄰臺北市○○區○○○路00號、26巷8號3樓及26巷4號1樓等鑑定標的物，參酌社團法人臺北縣土木技師公會（現改制為新北市土木技師公會）民國98年12月8日北縣土技字第0835號原施工前現況鑑定報告，○○○路00號鑑定標的物所屬建築物水準高程測量最大沉陷量為1.7cm（本次測點5即原L18）；最大垂直傾斜測量已增加達1/184（本次測線1-1’即原V3、測線2-2’即原V5）。○○○路00巷0號3樓及26巷4號1樓鑑定標的物所屬建築物水準高程測量最大沉陷量為1.85cm（本次測

點1即原L10）；最大垂直傾斜測量已增加達1/62（本次測線4-4’即原V8）。透地雷達掃描影像圖經判釋繪製得圖2.4之掃描影像判釋圖，由掃描結果圖得知掃描範圍內地下地層局部有些疏鬆區域存在。由以上測量結果顯示，系爭工程施工後對鑑定標的物確有影響。」等語（見外放103年鑑定報告書第9頁）；佐以施工前現況鑑定報告所呈：「系爭工程施工前，A屋、C屋之觀測點為V8、V11，其傾斜率依序為1/119、1/152，B屋之觀測點為V3、V4、V5，其傾斜率依序為1/354、1/600、1/ 288」等情（見原審卷三第14至18、20至21頁）；復參臺北市建築師公會於104年5月29日函覆原審表示：「一、系爭建物之屋齡、結構、所在土地之地質結構、施工期間所發生之地震及施工期間所造成之地層孔洞、長期振動等因素，皆可能加重或增加系爭建物之傾斜、沉陷、裂痕或剝落等現象。惟其仍可透過觀測方式，綜整研判主要因素。……四、參酌附件表2可知98年11月23至24日現況鑑定時，鑑定標的物測線1至3傾斜率小於1/200，尚未達工程性補償標準；測線4至5之傾斜率大於1/200，已達工程性補償標準。惟98年至101年施工後，於102年6月20日量測時，測線2由1/288增至1/171；測線3由1/500增至1/346；測線4由1/119增至1/76。顯見各測線傾斜率因鄰地施工增加之幅度，較鑑定標的物屋齡28、38年期間所歷經之地震，影響更大。五、……由本次鑑定以透地雷達掃描影像判釋圖可知，掃描範圍地層局部有疏鬆區域存在，其深度大約在深度4公尺範圍內，恐難以排除施工造成鄰地之地基動搖使鑑定標地物或其他工作物受其損害之情形。……七、因此，本件鑑定報告附件4、5所示鑑定標地物傾斜、沉陷、裂痕或剝落等現象，經研判應屬施工造成之建築物傾斜與地基動搖為主要影響因素」等語（見原審卷三第20至21頁），堪認系爭房屋於上訴人施作系爭工程後，明顯增加其傾斜率、沉陷及裂損（即系爭損害），系爭損害確係因上訴人之施工行為所造成。

㈢是以，被上訴人主張上訴人施作系爭工程致鄰房即系爭房屋受有系爭損害乙情，應堪認定。上訴人復未舉證證明其施工行為已盡法定防護義務而無過失，則被上訴人主張其違反建築法第69條、民法第794條等保護他人之法律，應依民法第184條第2項規定負損害賠償責任，即屬有據。

五、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110年度台上字第2857號判決意旨參照）。經查：

㈠本院前審囑託台北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）以兩造合意之起訴時即102年12月13日作為系爭房屋價值減損之基準日，並考量系爭房屋於系爭工程施工前原有損害情形，以鑑定系爭房屋因系爭工程施工不當所受系爭損害導致交易價值減損之數額。經該公會採取比較法、收益法及建物成本法等估價方法進行評估，認系爭A、B、C屋因原有基地傾斜造成價值減損比例依序為8.23%、8.20%、3.28%，減損金額分別為105萬8,582元、44萬0,708元、119萬2,446元，及系爭A、B、C屋於起訴時之交易價格減損金額，分別為161萬8,100元、74萬7,054元、182萬2,115元，扣除原有損害之價格減損金額105萬8,582元、44萬0,708元、119萬2,446元，系爭A、B、C屋因系爭工程造成交易價格減損之損害，分別為55萬9,518元（計算式：161萬8,100元-105萬8,582元=55萬9,518元）、30萬6,346元（計算式：74萬7,054元-44萬0,708元=30萬6,346元）、62萬9,669元（計算式：182萬2,115元-119萬2,446元=62萬9,669元）」等情，有估價師公會109年4月23日（109）台北估價師字第051號函附之不動產估價報告（下稱109年估價報告）可參（見109年估價報告第97至98頁）。佐以該鑑定報告作成人賴洪岳估價師於本院陳

明：「如果系爭房屋原有傾斜當時有交易的話，應該會有房屋價值減損」、「不論是公共工程施工或自然因素都可能因為被交易對象嫌棄而影響房屋的交易價值」、「房屋傾斜程度會影響房屋交易價值減損之程度，只是交易價值的影響程度因人而異，但要精準量化只能用傾斜率」、「理論上參考施工前後傾斜率會更精確，隨著估價技術的進步及案件公開資料更容易取得，所以高院108年來函時，伊認為參考施工前後傾斜率造成交易價值的影響會更精確，且是可以鑑定的，伊等才會鑑定」、「109年估價報告所參考之比準標的1是公共工程施工，判決有記載原來就有傾斜。比準標的2是鄰地建築工程導致的訴訟，從判決可知該批房屋原先也有傾斜現象。比準標的3、4是在交易當時有被測量到有傾斜現象，因而導致交易價格較低」、「如果從交易價值減損的兩個要件，一個是有傾斜，而時間點是重要因素，一個是有交易；比準標的2的案件，當時是新北市公會承辦，就伊瞭解，當時他們就有考慮施工後造成的傾斜程度相較於施工前的傾斜程度所造成交易價值的減損，伊有詢問過新北市公會的承辦人，他說他有考量到施工前後傾斜率產生的差異性所做出的鑑定」等語（見本院卷第102至111頁），並提出109年估價報告所使用比準標的1至4資料附卷為憑（見本院卷第165至174頁），堪認109年估價報告乃採取兩種以上之估價方法，並參酌相當數量之比準標的及交易資料進行評估，方認定系爭房屋原有傾斜程度確有造成系爭房屋價值減損及其比例、數額，考量系爭工程施作前後之傾斜程度後，始計算出系爭房屋因系爭工程受有交易價值減損之數額。且鑑定系爭房屋交易價值減損，本應考量施工前後傾斜率產生之差異，方能得知實際損害之情形，109年估價報告之鑑定方法既有相當依據，復無明顯不當之處，自堪採為裁判基礎。

㈡雖原審前囑託估價師公會鑑定系爭房屋認系爭房屋之瑕疵價值減損率均為11.39%，系爭A、B、C屋之交易價值減損數額依序為145萬8,991元、146萬4,074元、164萬8,841元，有該

會出具之103年北估公會字第0000000號不動產估價報告書（下稱103年估價報告）可憑（見外放之103年估價報告第3頁）。惟兩造已合意以起訴時之102年12月13日作為系爭房屋交易價值減損數額之基準日（見前審卷一第270頁反面、原審卷一第4頁收狀章戳），103年估價報告則以103年12月12日作為認定系爭房屋價值減損之價格日期，與兩造合意時間相差達一年，該估價報告自難逕憑為認定系爭房屋價值減損數額之依據。

㈢又參以賴洪岳、聶湘明估價師均於本院證稱：伊等當時作成103年估價報告時，並沒有評估到原有傾斜率所造成該房屋是否有交易價值減損的情形（見本院卷第108、191、193頁），足認103年估價報告並無評估原有損害有無影響系爭房屋交易價值減損數額。惟物因毀損所生交易價值減損之損害，本應考量事故發生前後之變動狀況；且損害賠償之債，係以填補損害為原則，亦應以被害人實際所受損害認定損害數額。是以，系爭房屋實際所受交易價值減損之損害數額，自應審酌系爭工程施工前原有損害影響其交易價值，以綜合考量事故發生前後的變動狀況而為認定，始符損害賠償法則。又依賴洪岳估價師前開說明可知，103年估價報告係因當時估價技術及參考資料有限，始未考量原有傾斜情形，並非認為系爭房屋原有傾斜不影響房屋交易價值，則103年估價報告既未以系爭房屋起訴時之市價作為估價時點，亦無評估原有損害有無造成系爭房屋交易價值減損乙節，自無法據為認定系爭房屋交易價值減損之參考。

㈣至被上訴人雖主張賴洪岳估價師前以104年5月22日（104）台北估價師字第079號函、105年12月6日（105）台北估價師字第168號函表示：「交易價值減損之高低，尚非單純傾斜率所得評估」、「經考量系爭建物於施工前即已存在之房屋輕微瑕疵，卻不生對勘估標的所有權人之使用價值影響」（見原審卷三第19頁及反面）、「系爭房屋於施工前原存有傾斜之瑕疵，係屬輕微傾斜瑕疵……尚未形成污名心理影

響」等語（前審卷一第162頁），可見系爭房屋原有傾斜無影響交易價值云云。然查，賴洪岳估價師業於本院陳明：「當時勘查建築物傾斜狀況時，有看到系爭A、B、C屋都尚有人居住，報告上也看出房屋是可以使用的，並沒有被列為危險建築物，關於【系爭房屋於施工前原存有傾斜之瑕疵，係屬輕微傾斜瑕疵……尚未形成污名心理影響】，是在講天然災害造成的房屋傾斜在可正常使用狀況下造成的心理影響，對已經居住在房屋內的人並沒有造成交易價值的減損，因為沒有交易的事實，所以高院來函後，伊等是跟公會表示，心理因素無法量化及精準，當時沒有更好的可被解釋性、可被解讀性，所以採取施工後的傾斜率作為評估交易價值減損的主要依據」等語（見本院卷第107至108頁）；聶湘明估價師亦於本院證稱：「使用價值是指不動產生活或居住的價值，交換價值是不動產買賣時產生的價值」、「在可正常使用的條件下，在交易時就會反應不動產實際的價值。但如果不動產有凶宅或傾斜的損害時，修復完成之後，在交易上仍會受心理因素影響，就會產生價值減損，就是在使用價值上沒有影響，但在交易價值上有影響。」等語（見本院卷第192至193頁），足見前開函文意旨係指系爭房屋原有傾斜不影響當時住戶居住之「使用價值」，對已居住在系爭房屋內之「居民」不生污名化之心理影響，並非對「交易價值」不生影響。而物之交易價值乃市場上一般消費者所認定之價值，建築物倘發生傾斜，傾斜程度縱無影響已居住在內之住戶使用價值，仍有影響一般消費者購買意願，致生交易價值減損之結果。從而，被上訴人主張系爭房屋原有傾斜無影響其交易價值一節，自不足取。

㈤又依賴洪岳估價師於本院證稱：伊等參考建築師公會或土木技師公會的專業意見，認為土質鬆軟、牆面損害不影響建築的結構，是安全無虞，則伊等在估價領域中是不考量的，因為無法以磁磚掉幾塊即認為會如何影響交易變化等情（見本院卷第110頁），足見109年估價報告係參酌系爭房屋建築資

料，依估價實務慣例所得結果，則其依系爭房屋施工前後傾斜率為判斷，未將系爭房屋所生沉陷、牆面樑柱等損害狀況納入考量，並無影響其鑑定系爭房屋交易價值減損之結果。是被上訴人請求就系爭房屋所生沉陷、牆面樑柱裂損等損害所生交易價值減損情形再為鑑定，自無必要，附此敘明。

㈥從而，林伯聰、林清良得請求交易價格減損之損害，分別為55萬9,518元、93萬6,015元（計算式：30萬6,346元+62萬9,669元=93萬6,015元），逾此範圍之請求（即如附表「本院審理範圍欄」所示部分），則屬無據，應予駁回。

六、從而，被上訴人依民法第184條第2項規定，請求上訴人依序給付林伯聰、林清良89萬9,473元、217萬6,900元本息（即如附表「本院審理範圍欄」所示部分），為無理由，應予駁回。原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。

七、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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　21　　日

民事第十八庭

審判長法　官　管靜怡

法　官　林政佑

法　官　陳　瑜

正本係照原本作成。

如不服本判決（林伯聰應合併上訴利益逾新臺幣150萬元），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。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　21　　日

書記官　江怡萱

附表：金額（新臺幣）；系爭A、B、C房屋（下稱A、B、C）

編號	項目	起訴金額		原審准許範圍	前審審理範圍	前審准許範圍	本院審理範圍	本院准許範圍
1	修繕費用	A	60萬0100元	19萬5958元	19萬5958元	6萬3309元	×	×
		B	5萬8800元	8萬1333元	8萬1333元	2萬9581元	×	×
		C	30萬2438元	8萬0718元	8萬0718元	2萬8914元	×	×
2	交易價值減損	A	560萬元	145萬8991元	145萬8991元	55萬9518元	89萬9473元	0元
		B	340萬元	146萬4074元	146萬4074元	30萬6346元	115萬7728元	0元
		C	556萬元	164萬8841元	164萬8841元	62萬9669元	101萬9172元	0元
3	租金	A	9萬元	3萬4168元	3萬4168元	1萬7084元	×	×
		B	9萬元	6萬4928元	6萬4928元	3萬3546元	×	×
		C	9萬元	4萬4622元	4萬4622元	2萬5308元	×	×
4	搬遷費用	A	6萬元	6萬元	6萬元	4萬5780元	×	×
		B	6萬元	3萬元	3萬元	5萬1354元	×	×
		C	6萬元	3萬元	3萬元	4萬5012元	×	×
5	鑑定費	A	4萬2000元	0元	×	×	×	×
		B	4萬2000元	0元				
		C	4萬2000元	0元				
	合計	A	639萬2100元	174萬9117元	174萬9117元	68萬5691元	89萬9473元	0元
		B	365萬0800元	164萬0335元	164萬0335元	42萬0827元	115萬7728元	0元
		C	605萬4438元	180萬4181元	180萬4181元	72萬8903元	101萬9172元	0元
備註	B、C合計	970萬5238元		344萬4516元	344萬4516元	114萬9730元	217萬6900元	0元