

臺灣高等法院民事判決

111年度重訴更五字第1號

原告 何斯慕
張李海霞

劉芳汝（原名：劉環）

孫滢

蔡國輝

袁仕杰

吳曉君

郭耀聯

黃建霖

戴宗仁

袁相杰

鄭永忠

徐惠珠

蘇虹眉

陳筱鳳

景猶相

周志全

龔佩芬

01 共 同
02 訴訟代理人 邱晃泉律師
03 被 告 林肯建設股份有限公司
04 0000000000000000
05 霖肯實業股份有限公司
06 0000000000000000

07 兼 上 二 人
08 法定代理人 李宗賢
09 共 同
10 訴訟代理人 葉大殷律師
11 李貞儀律師
12 魏芳瑜律師
13 李永然律師
14 陳淑芬律師
15 複 代 理 人 鄭元翔律師

16 上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，原告提起刑事附帶民
17 事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來（88年度附民字第335
18 號），經最高法院第五次發回更審，本院於民國113年5月15日言
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

- 21 一、被告李宗賢與被告林肯建設股份有限公司應連帶給付如附表
22 三所示原告各如附表三「本院准許金額」欄所示金額，及均
23 自民國八十九年一月二十八日起至清償日止，按週年利率百
24 分之五計算之利息。
25 二、被告李宗賢與被告霖肯實業股份有限公司應連帶給付如附表
26 三所示原告各如附表三「本院准許金額」欄所示金額，及均
27 自民國八十九年一月二十八日起至清償日止，按週年利率百
28 分之五計算之利息。
29 三、前二項給付，如有任一項被告給付後，他項被告即免給付義
30 務。
31 四、原告何斯慕、張李海霞、鄭永忠、徐惠珠、蘇虹眉其餘之

01 訴，及原告劉芳汝、孫滢、袁仕杰、袁相杰、陳筱鳳、周志
02 全之訴均駁回。

03 五、本院及發回前第三審訴訟費用（除確定、減縮部分外）之負
04 擔如附表四所示。

05 六、本判決所命給付部分，於附表三原告以「原告假執行供擔保
06 金額」欄所示為被告李宗賢、林肯建設股份有限公司、霖肯
07 實業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告李宗賢、林
08 肯建設股份有限公司、霖肯實業股份有限公司如以附表三
09 「被告免為假執行供擔保金額」欄所示提供擔保，得免為假
10 執行。

11 七、原告何斯慕、張李海霞、鄭永忠、徐惠珠、蘇虹眉其餘假執
12 行之聲請，及原告劉芳汝、孫滢、袁仕杰、袁相杰、陳筱
13 鳳、周志全假執行之聲請均駁回。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 一、被告林肯建設股份有限公司（下稱林肯公司）於民國93年3
17 月9日為解散登記，被上訴人李宗賢就任為清算人，現於清
18 算中，有登記公示資料查詢、公司變更登記事項卡、臺灣板
19 橋地方法院97年度司字第519號裁定、臺灣新北地方法院112
20 年11月20日新北院英民事謙112年度司司字第531號函影本可
21 參（本院卷一第53頁、卷三第577至580、583頁、更二審卷
22 二第237頁），依公司法第24條、第25條、第322條第1項、
23 第8條第2項規定，清算人李宗賢為林肯公司法定代理人。

24 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
25 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
26 本件原告於前審訴之聲明原為：李宗賢、林肯公司及被告霖
27 肯實業股份有限公司（下稱霖肯公司）連帶給付如附表一
28 「原告請求金額」欄所載本金及遲延利息。經最高法院發回
29 更審後，原告於本院審理中更正訴之聲明如後述（本院卷三
30 第570頁），核屬補充或更正法律上之陳述，非為訴之變更
31 或追加，自應准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：林肯公司及霖肯公司在原臺北縣○○市○○路0
03 段起造「林肯大郡」社區（下稱系爭社區），李宗賢為二公
04 司之負責人，伊於本件起訴時各為坐落系爭社區如附表一所
05 示門牌號碼房屋（下合稱系爭房屋）及坐落基地（下合稱系
06 爭房地）所有權人。詎李宗賢與系爭社區之設計、監造建築
07 師即原共同被告盧正堯均明知系爭社區基地所在之山坡地為
08 順向坡，依當時山坡地開發建築管理辦法（下稱山開辦法，
09 現為山坡地建築管理辦法）等規定，不得開發作為建築用
10 地，竟於取得雜項執照後超挖整地；又偽造地質鑽探報告、
11 地形圖等資料，申請取得建造執照；復未按已核定之計劃，
12 實施水土保持，及偽造擋土牆竣工圖，取得使用執照。嗣溫
13 妮颱風於86年8月18日來襲，因社區邊坡抵抗力不足之擋土
14 牆瞬間倒塌，引發地層滑動，混凝土牆體併同大量泥石衝向
15 坡下住宅，造成系爭社區房地毀壞（下稱系爭災變），致伊
16 以正常價格購得之系爭房地受有交易價值減損之損害。李宗
17 賢故意或過失之不法侵害行為，違反保護他人之法律，伊自
18 得請求李宗賢賠付，林肯公司、霖肯公司亦各應就李宗賢執
19 行業務之不法所為，負連帶賠償責任。爰擇一依民法第184
20 條第1項前段、後段、第2項、及第185條、第28條、公司法
21 第23條第2項規定，求為命：(一)李宗賢應給付原告各如附表
22 一「原告請求金額」欄所示金額（下稱原告請求金額），及
23 自送達最後一位被告翌日即89年1月28日起至清償日止，按
24 週年利率5%計算之利息。(二)林肯公司與李宗賢應連帶給付
25 原告請求金額，及自89年1月28日起至清償日止，按週年利
26 率5%計算之利息。(三)霖肯公司與李宗賢應連帶給付原告請
27 求金額，及自89年1月28日起至清償日止，按週年利率5%計
28 算之利息。(四)前三項給付，如有任一項被告給付後，他項被
29 告即免給付義務。並陳明願供擔保請准宣告假執行（其餘部
30 分非本院審理範圍，不予贅述）。

31 二、被告則以：原告權利未受侵害，無從依民法第184條第1項前

01 段請求交易價值減損之賠償，被告對地質調查、擋土牆地錨
02 設計及施工部分無注意義務，係投資者，對專業技術方面不
03 明瞭，原告亦未證明被告有何故意違反公序良俗或指明同條
04 第2項保護他人法律之內容，被告不成立侵權行為。且系爭
05 災變於86年8月18日發生，原告遲至88年11月2日始提起本件
06 訴訟，已罹於民法第197條第2項規定之2年消滅時效。而另
07 案最高法院肯認系爭社區之土地未受有損害，且被告及新北
08 市政府業已支出2億2,094萬8,067元之補強費用、監測費用
09 等，原告房地所受損害已獲填補，不生賠償問題，且系爭房
10 屋仍適於居住使用。至於社團法人新北市不動產估價師公會
11 之113年1月31日（112）估字第18號估價報告書（下稱系爭
12 估價報告）高估系爭房地未受災變之正常價格，內容諸多違
13 反論理法則，逕以101年、95年之價格推論起訴時之價格，
14 又未區別價格減損之原因，無從據以證明原告主張所受損害
15 之金額。縱認原告受有損害，依民法第216條之1規定，計算
16 損害金額亦應扣除已受貸款減免金額，及第三區原告受領政
17 府機關提供每人21萬688元補助金額。其中原告劉芳汝、孫
18 滢、袁仕杰、袁相杰、陳筱鳳、周志全等6人（下稱劉芳汝
19 等6人）及何斯慕、張李海霞、鄭永忠、徐惠珠、蘇虹眉
20 （下稱何斯慕等5人）共11人均受有金融機構減免貸款本
21 息，原告劉芳汝等6人所獲貸款減免之金額已高於請求賠償
22 之金額，自不得再向伊請求賠償等語，資為抗辯。答辯聲
23 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利益判決，願
24 供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項（本院卷一第213頁、卷三第572頁、卷四第
26 234頁）：

27 (一)李宗賢為起造系爭社區之林肯公司及霖肯公司負責人，盧正
28 堯係負責設計監造之建築師，有臺北縣政府工務局82汐建字
29 第370、961號建造執照影本（本院更二審卷三第127至129
30 頁）附卷可考。

31 (二)原告分別於84年10月間至86年間向被告公司購買系爭房地，

01 買賣價金詳如附表二「原買入價格」欄位所載。

02 (三)溫妮颱風於86年8月18日侵襲臺灣，在汐止地區降下大量雨
03 水滲入，系爭社區邊坡擋土牆及地錨因無法支撐岩體下滑力
04 量而瞬間倒塌，併引發邊坡南北縱深約50公尺、東西長度約
05 140公尺之地層滑動，致混凝土體併同大量泥石衝向邊坡下
06 方（即系爭災變）。

07 (四)李宗賢因興建林肯大郡犯偽造文書等罪，經檢察官起訴後，
08 本院刑事庭以88年度上訴字第440號刑事判決李宗賢犯共同
09 連續行使業務不實文書罪、及95年度重矚上更三字第1號刑
10 事判決認定犯業務過失致死罪等，李宗賢提起上訴後，嗣經
11 最高法院以89年度台上字第7935號、98年度台上字第3550號
12 刑事判決駁回其上訴確定，有上開刑事判決（本院卷四第44
13 至150頁）在卷可憑。

14 (五)林肯公司、霖肯公司各依公司法第23條第2項規定，與李宗
15 賢各負連帶賠償責任。

16 (六)系爭房屋在系爭社區之各區位置，詳如卷附平面示意圖所示
17 （本院卷三第491頁）。

18 四、原告主張李宗賢為林肯公司及霖肯公司之負責人，因執行職
19 務有故意或過失之侵權行為，致其受有系爭房地交易價值減
20 損之損害，依民法第184條侵權行為法律關係訴請李宗賢賠
21 償原告請求金額，及依民法第28條、公司法第23條規定，林
22 肯公司、霖肯公司各與李宗賢負連帶賠償責任等，為被告所
23 否認，並以前詞置辯。經本院協商簡化兩造之爭點如下（本
24 院卷三第572頁）：

25 (一)原告得否請求被告負侵權行為損害賠償責任？

26 (二)原告侵權行為損害賠償請求權是否罹於時效？

27 (三)原告主張損害賠償之金額，有無理由？

28 (四)被告抗辯損益相抵之事由，是否可採？

29 五、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

30 (一)原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求被告李
31 宗賢負侵權行為損害賠償責任，及依公司法第23條第2項規

01 定，請求林肯公司、霖肯公司各與李宗賢負連帶賠償責任，
02 為有理由：

03 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
04 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保
05 護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明
06 其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之權利
07 者，連帶負損害賠償責任。民法第184條、第185條第1項分
08 別定有明文。又山坡地坡度陡峭者，或地質結構不良、地層
09 破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞者；或現有礦場、廢土
10 堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞者；或河岸侵蝕或向源
11 侵蝕有危及基地安全者；或有崩塌或洪患之虞者；或有礙自
12 然文化景觀者；或依其他法律規定不得建築者，不得開發建
13 築，79年2月14日內政部營建署修正發布（92年3月26日修正
14 前）山開辦法第5條第1項定有明文。前揭山開辦法係依建築
15 法第97條之1所訂定之法規命令，且其所以限制山坡地之開
16 發建築，無非係因山坡地開發有高度危險性及不穩定性，為
17 山坡地保育及保障他人而設，復有同辦法第2條第2項、第8
18 條、第9條等規範意旨可參，自屬保護他人之法律。

19 2.原告主張被告故意或過失之不法行為，違反山開辦法第5
20 條、第22條、山坡地保育利用條例第30條、第35條，水保法
21 第13條、第33條及建築技術規則第56條、第72條、第410
22 條、第411條等規定，應負侵權行為損害賠償責任。被告於
23 本院準備程序中已當庭自認應負侵權行為責任（本院卷一第
24 214頁），依民事訴訟法第279條第1項規定，原告本無庸再
25 為舉證。嗣後被告於書狀中翻異前詞，辯稱其對地質調查無
26 注意義務、不知有明白而立即之危險，原告不得請求其負侵
27 權行為責任云云（本院卷四第191至193頁）。經查：

28 (1)李宗賢為起造系爭社區之林肯公司及霖肯公司負責人，盧正
29 堯係具多年執業經歷負責設計監造之建築師，均屬從事建
30 築、土地開發等專門知識之人，對於依山開辦法相關法令及
31 開發山坡地作為住宅，應知悉其危險及不確定性，於選定山

01 坡地作為開發標的時，應於申請開發許可、請領各項執照，
02 完成充分評估，備以確實評估專業報告書，據以申請核准，
03 並應於領得開發許可、建造執照，開發興建房屋時，充分注
04 意預防坐落山坡地之房屋，於發生天然災害時，為必要防護
05 措施，以免造成住戶損害，此為土地開發商及房屋建築設
06 計、監造者必要之注意義務。

07 (2)李宗賢因興建系爭社區，在發生系爭災變後，經檢察官起
08 訴，業經本院以88年度上訴字第440號刑事判決認定李宗賢
09 犯共同連續行使業務不實文書罪，處有期徒刑一年確定；又
10 經本院以95年度重曠上更(三)字第1號刑事判決認定共同犯業
11 務上過失致人於死罪部分，判處有期徒刑二年，減為有期徒
12 刑一年，並經最高法院以98年度台上字第3350號判決駁回上
13 訴確定，此為兩造所不爭執（本院卷四第234頁，不爭執事
14 項(四)），上開刑案認定之犯罪事實為：李宗賢於購得原臺北
15 縣○○鎮（已改制為○○市，下同）○○段○○○○段000
16 之0、000之0、000之0、000之0、000之0、000及000地號等7
17 筆山坡地後，擬開發興建系爭社區出售營利，於79年4月領
18 得該土地之一般建築使用之開挖整地雜項執照後，本應注意
19 調查該處地質是否適合重行深度開挖，且依當時情形並無不
20 能注意之情況，竟疏未注意鑽探調查該山坡地段之地質且未
21 經專業技師之設計，於領得雜項執照後，即貿然開始大量挖
22 方整地，超挖至25萬立方公尺，將現場整為二大平台，以利
23 其日後興建集中式住宅之用，致現場西北側岩盤裸露，坡度
24 過陡，造成日後林肯大郡第二、三區邊坡不穩定性。嗣李宗
25 賢獲准辦理變更設計後申請領得雜項工程執照後，將上開土
26 地變更為丙種建築用地，並於81年9月至82年5月間分別以霖
27 肯公司、林肯公司等名義，委由盧正堯設計，在系爭土地上
28 興建5層樓公寓5棟（第一至五區）及15層樓大廈1棟（第六
29 區）之系爭社區。李宗賢、盧正堯為增加建築基地面積，向
30 山坡地開挖，由盧正堯事務所職員委託訴外人安和工程顧問
31 有限公司實際負責人古文秀，提供系爭社區第1至6區及總統

01 特區所佔土地之「地基鑽探與土壤試驗報告書」（下稱鑽探
02 報告），惟古文秀未實際現場鑽探，即完成不實之鑽探報
03 告，供李宗賢、盧正堯以行使偽造文書方式違法取得建造執
04 照。李宗賢、盧正堯於興建中，因基地第3區邊坡下方開挖
05 時發生坍方，斯時已知該處地質係屬砂、頁岩互層，本應注
06 意停止開挖或變更設計，加大擋土牆與建物間之距離，卻執
07 意繼續開挖，均明知古文秀鑽探報告為不實，僅由盧正堯委
08 由無技師資格之訴外人閔鼎工程顧問有限公司負責人張中
09 良，依該不實鑽探報告設計補強邊坡及擋土牆。張中良明知
10 該處屬砂、頁岩互層地質，且原製作鑽探報告不符規定，不
11 足以作為擋土牆設計之參考，僅任意於邊坡下方即坡腳處往
12 下直挖部分，設置直立式高約11公尺，長106.01公尺之混凝
13 土加地錨擋土牆，未要求做進一步地質探測，復疏未考慮水
14 壓因素及設置適當排水設施，致所為設計安全係數不足。嗣
15 李宗賢以林肯公司名義，與訴外人日昇地質工程股份有限公
16 司實際負責人翁文濤，簽訂擋土牆地錨工程與格樑工程合
17 約，然仍未能控制地錨品質，在施工中亦曾發生地錨錨頭鬆
18 動無法施做預力之情。84年8月間請領林肯大郡第2、3區使
19 用執照時，盧正堯明知擋土牆完工實物與原設計圖已不同，
20 竟予隱瞞，仍於地面1層及地下1層平面配置圖上套繪原設計
21 之擋土牆水保圖，加蓋竣工圖字樣向原臺北縣政府送件，以
22 行使偽造文書方式領得第2、3區建築物使用執照。自85年初
23 起，上開擋土牆因內部壓力增加，陸續發生錨頭掉落現象，
24 李宗賢、盧正堯等人得知，於同年2月間現場會勘，僅就脫
25 落錨頭重新施做預力補裝復原，未做進一步安全補強措施，
26 亦未正視錨頭脫落顯示警訊。86年7月間，因該區錨頭脫落
27 現象日趨嚴重，翁文濤會勘後即向李宗賢、盧正堯建議加設
28 傾度管等，惟李宗賢、盧正堯僅委請訴外人均研企業社在擋
29 土牆鑽88孔，另其委請之大地工程股份有限公司做出評估報
30 告，指出須加裝293支地錨及198支排水管（工程費800餘萬
31 元）。至此李宗賢應已知悉該擋土牆在設計及施工上均有嚴

01 重缺失，且因溫妮颱風即將來襲，已有明白而立即之危險，
02 竟仍疏未通知毗鄰該片擋土牆之三區及二區居民進行疏散。
03 至86年8月18日上午8時許，溫妮颱風所帶來之雨水滲入該邊
04 坡砂、頁岩互層之地層，使頁岩之抗滑力降低，加上水壓力
05 作用，該片擋土牆及地錨因無法支撐岩體下滑力量而瞬間倒
06 塌，併引發邊坡南北縱深約50公尺、東西長度約140公尺之
07 地層滑動，致混凝土牆體併同大量泥石衝向邊坡下方第三區
08 與第二區之住宅，使建物樓柱立即斷裂，發生系爭災變，造
09 成28人死亡及多人受傷等重大死傷之事實，有前開判決在卷
10 可佐（本院卷四第44至150頁）。足認李宗賢故意行使業務
11 不實文書，不法取得系爭社區各項建造執照、使用執照，興
12 建並出售系爭房地與原告，嗣又疏未採取預防措施，以防範
13 溫妮颱風帶來豪大雨可能招致立即之危險，以致於發生系爭
14 災變後，造成原告所有之系爭房地有交易價值減損之損害，
15 有系爭鑑定報告可佐（詳如後述），故原告主張李宗賢共同
16 違反山開辦法第5條第1項等規定，至為明確，參照前開說
17 明，自屬違反保護他人之法律，致原告經濟上利益受有損
18 害，故原告依民法第184條第2項、第185條第1項規定，請求
19 李宗賢負侵權行為損害賠償責任，應為可採。被告事後否認
20 有注意義務而應負侵權行為責任，然未能證明與事實不符或
21 經原告同意，自與民事訴訟法第279條第3項規定撤銷自認之
22 要件不符，不予採之。

23 3.按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受
24 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條
25 第2項定有明文。李宗賢為林肯公司、霖肯公司之負責人，
26 林肯公司、霖肯公司各依公司法第23條第2項規定，與李宗
27 賢各負連帶賠償責任，為被告所不爭執（本院卷三第572
28 頁），故原告請求林肯公司、霖肯公司各與李宗賢負連帶賠
29 償責任，應予准許。

30 4.原告依民法第184條第2項、公司法第23條第2項規定請求被
31 告負不真正連帶之侵權行為損害賠償責任，核屬有理，則原

01 告另依民法第184條第1項前段、後段、第28條規定為請求，
02 即無庸審酌，附此敘明。

03 (二)原告侵權行為損害賠償請求權時效應自87年5月起算，本件
04 原告於88年11月2日起訴，尚未罹於2年時效：

05 1.按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害
06 及賠償義務人時起，二年間不行使消滅，自有侵權行為時
07 起，逾十年者亦同，民法第197條第1項定有明文。而所謂之
08 有損害，非僅單純知有「何項」損害而言，其因而受損害之
09 他人侵權行為，亦須一併知之，若僅知受有損害及行為人，
10 而不知其行為構成侵權行為者，則無從本於侵權行為而請求
11 賠償，時效亦無從進行（最高法院46年台上字第34號判決先
12 例意旨參照）。又所謂知有賠償義務人，不僅知其姓名而
13 已，並須請求權人所知關於賠償義務人之情形，亦達於可得
14 請求賠償之程度，時效始能進行。故若僅知悉可能之賠償對
15 象，然對於具體之賠償義務人無所知悉，自非達於可得請求
16 賠償之程度，其時效自亦無從進行。

17 2.被告抗辯：本件侵權行為損害賠償請求權之時效應自系爭災
18 變發生時即86年8月18日起算，原告起訴已罹於2年時效云
19 云。經查：系爭災變於86年8月18日發生後，臺灣省應用地
20 質、水土保持、結構工程、大地工程等四技師公會均於87年
21 5月間出具相關鑑定報告(各鑑定報告書封面見本院89年度重
22 訴字第101號卷【下稱101號卷】二第306至309頁)，堪認原
23 告應自斯時起始知悉其所受損害及賠償義務人，則原告於88
24 年11月2日提起本件訴訟，尚未逾2年時效期間。被告雖辯
25 稱：林肯大郡金龍特區管理委員會暨全體住戶於86年9月5日
26 曾以「緊急陳情書」予臺灣省政府、士林地檢署、臺北縣政
27 府、內政部、法務部、行政院、監察院等單位，表示「建
28 商、建築師、縣府工務局…應對林肯慘案負最大直接責任」
29 等詞，顯見原告早已知悉本件損害及賠償義務人云云，並提
30 出該陳情書為憑（101號卷三第284至288頁）。然查上開陳
31 情書並無原告之簽名，僅由當時管理委員會主任委員具名，

01 且僅泛稱建商、建築師、縣府工務局應負最大直接責任，並
02 未具體指明何人為系爭災變所致損害之賠償義務人，該陳情
03 書內容亦無足認定原告業已知悉其受有何項損害，及建商、
04 建築師究竟有何構成本件侵權行為，依上說明，其時效亦無
05 從進行。故被告前開時效抗辯，不足為採。

06 (三)原告主張受損害之金額部分：

- 07 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
08 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
09 數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償
10 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
11 外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填
12 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
13 度台上字第381號、106年度台上字第2099號判決意旨參
14 照）。準此，被害人自得請求不動產交易性貶值之賠償。
- 15 2.本件原告請求系爭房地之交易價值減損，並以系爭估價報告
16 為據。系爭估價報告之評估價值結論為：「本報告基於估價
17 目的為法院訴訟侵權行為損害賠償事件不動產價值認定之參
18 考，價格種類為正常價格。考量委託者提供之勘估標的（即
19 系爭房地）基本資料，評估勘估標的現行不動產市場條件下
20 之合理評估價值。根據前述分析，88年11月2日因86年8月18
21 日災變造成之交易價值減損比率介於-41.06%至-56.23%之
22 間，由於該災變發生導致勘估標的社區市場性受到的影響遠
23 高於一般社區，故本案交易價值減損比率市場交易構面為7
24 0%，法拍交易構面為30%，加權計算後之價值減損率為-4
25 5.61%。本案價值減損之評估，依求得價值減損之比率，再
26 以價格日期當時未發生災變之正常價格扣除或相乘，計算減
27 損金額。」（系爭估價報告第7頁），系爭房地各戶減損金
28 額詳如附表一「估價受損金額」欄所載，均高於本件原告請
29 求之金額，則原告各主張其受有交易價值減損之金額，應屬
30 有據。
- 31 3.被告雖辯稱：另案最高法院肯認系爭社區之土地未受有損

01 害，且被告及改制前臺北縣政府業已支出2億2,094萬8,067
02 元之補強費用、監測費用等，臺北縣政府於91年整治北港溪
03 時就鄰近系爭社區第4區之邊坡一併補強，花費1,658萬7,54
04 9元，系爭社區已完成大地補強工程，經長期監測確認安全
05 無虞，原告房地所受損害已獲填補，不生賠償問題云云，並
06 提出臺北縣政府工務局97年2月1日北工使字第0960649089號
07 函、臺北縣政府及被告公司支付修繕費用明細表、行政院公
08 共工程委員會及內政部90年10月9日函及附件鑑定報告、臺
09 北市大地工程技師工會提出臺北縣○○林肯大郡全社區大地
10 安全評估及監測作業期末總結報告書、林肯公司與霖肯公司
11 支出款項列表（更四審附表20、22、23）、工程結算驗收證
12 明書、工程承攬合約、工程標單等證（本院更四卷一第159至
13 163、173至189頁、卷二第607、617至748頁）、被告推選之
14 專家蔡水旺技師亦稱：系爭房屋混凝土強度及結構均無問
15 題，系爭土地已施作大地補強工程及監測作業等語（本院更
16 四卷三第274-7、361至363、433至434、455至458頁）為
17 佐，並有新北市政府工務局107年1月29日新北工使字第1070
18 150783號函可參（本院更四卷三第279頁），固然證明系爭
19 災變發生後，臺北縣政府及被告公司等確實有支出相關費用
20 施作系爭社區大地補強工程及鑑定、監測作業等事實，本院
21 更三審於102年3月6日偕同兩造至現場履勘，現場情形亦確
22 實仍有部分供人使用，且無傾倒，仍適於居住等情，有當時
23 照片在卷可佐（本院更三卷三第111至137頁）。另新北市政
24 府工務局陸續於104年、105年、107年、108年等年度安排專
25 業技師現場會勘，所作成之評估及建議均為最輕微之「C
26 級：注意維護，並自行檢視設施狀況」，有該局111年11月2
27 1日新北工寓字第1112194812號函檢附之各該年度山坡地住
28 宅檢查紀錄表在卷可參（本院卷二第129至173頁），顯見系
29 爭社區陸續經修繕補強、大地補強作業及歷年來監測作業，
30 目前原告之系爭房地尚屬安全，新北市政府對系爭社區已無
31 繼續監測。然上開施作部分均屬物理性或結構性損害之補

01 強，而本件原告所請求者為交易價值之減損，並非房地物理
02 性損害之賠償。況「一般受損但已修復不動產」與「未受損
03 害不動產」之價格間仍有差異，是因為一般受損害不動產即
04 使在修復後，仍難以完全回復至與未受損害不動產相同水準
05 的收益性和市場性，此為眾所周知之事實（如海砂屋）。考
06 其原因不外未來可能必須投入較高營運成本、較高保險費用
07 或是面臨較低租金、較高空置率等，導致整體收益性降低。
08 對於市場上之購屋者或投資者而言，不確定損害是否已經完
09 整修復，或是擔憂日後可能繼續引發相關問題，造成受損害
10 但已修復不動產，相較於未受損害不動產，在市場上較不受
11 歡迎。此觀本院依法院行專家諮詢要點選任之專家賴宏嘉以
12 專家證人身分作證稱：「因系爭災變受損嚴重的系爭社區房
13 屋景觀上的衝擊，及過去發生人命的傷亡，產生極大的污名
14 化效應，導致市場價格無法隨著災變時間的經過而逐步回
15 復；且系爭土地因為是順向坡，政府絕對不可能再讓建商繼
16 續開發，這部分就會反應在市場價值上的減損，均係導致後
17 續交易無法抬高價格的主要因素」等語（本院更四卷五第40
18 5頁），故系爭社區因系爭災變所受物理上損害縱屬可補強
19 並已補強，且有其他住戶證稱其居住安全無虞等語為真，然
20 原告所有系爭房地仍受有市場交易價格減少之損害，此並非
21 臺北縣政府或被告公司編列經費補強之範圍，故被告執前開
22 證據辯稱原告之系爭房地實際上未受有損害云云，並不可
23 採。

24 4.被告復辯稱系爭估價報告高估系爭房地未受災變之正常價
25 格，內容諸多違反論理法則，逕以101年市場價格、95年法
26 拍價格推論起訴時之價格，未考量比較標的伯爵山莊社區各
27 方面條件均優於林肯大郡，為市場上交易熱絡較受歡迎之社
28 區，與林肯大郡社區於未發生災變之情況下，已有明顯差
29 異，又未區別價格減損之原因，估價結果並不正確，無從證
30 明原告主張所受損害之金額云云，並提出遲維新估價師出具
31 之意見書等為佐（本院卷三第515至523頁）。經查：

01 (1)系爭估價報告就估價條件，詳載：「本次評估之價值形成條
02 件係以勘估標的（即系爭房地）在正常情況前提下所評估之
03 價值，條件說明如下：

04 ①本案價格日期為88年11月2日（即本件起訴時）。

05 ②災變後該社區之後續進行修繕及大地補強工程、結構影
06 響、房屋有無裝潢等事項非本案評估範圍。

07 ③價格日期當時市場交易訊息較為不足，租金資訊更付之闕
08 如，根據本案蒐集之資訊，故本案僅選取比較法進行評
09 估。

10 ④依現場勘察於申請鑑定戶別中選取新北市○○區○○○○
11 段000巷00○○號3樓（即編號107原告袁仕杰之房地）為
12 『比準戶』，並以該戶為基礎，考量各戶之樓層別及水平
13 差異進行調整，推估其他單元價格，並根據來函（即本院
14 囑託估價鑑定函）要求，就該社區內聲請估價鑑定之原告
15 所有之房屋於價格日期當時之交易價格減損額。」（系爭
16 估價報告第6頁）

17 (2)就估價步驟說明為：

18 步驟一：勘估標的未發生災變價格。

19 步驟二：勘估標的發生災變後之價格評估。

20 步驟三：求取勘估標的於發生災變後之交易價格減損比率及
21 減損額。（系爭估價報告第23頁）

22 (3)就步驟一部份，選取同社區之其他3戶即比較標的1、2、3於
23 系爭災變發生前之85年間之實際交易資料，依比較法，經調
24 整各項不動產價值之因素後，將試算價格加權分析，依資料
25 信賴度及總調整率絕對值差異程度，決定給予比較標的1、
26 2、3各30%、35%、35%之權重，決定勘估標的未發生災變之
27 比準戶比較價格以10萬9,000元/坪評估之，再以比準戶為基
28 礎，考量樓層差異、面積、公設比等因素比較調整，推估其
29 他單元正常未發生災變之價格（系爭估價報告第25至29
30 頁）。

31 (4)就步驟二部分：係因「經搜尋內政部公布之房地產交易價格

01 資料、吉家網不動產成交行情等買賣交易資訊，本案勘估標
02 的社區從災變發生後至100年底，均查無市場交易資訊；法
03 拍市場方面，從95年起同社區陸續有拍定成交案例紀錄，本
04 案將透過市場交易案例和法拍拍定案例等資訊，採用與勘估
05 標的具有替代性經過交易之同社區實例做為比較標的，先計
06 算該比較標的之價值減損(率)，再推估本案勘估標的價值減
07 損(率)，以計算勘估標的發生災變後之價值損額。」，故估
08 價報告選取101年間同社區之市場交易案例（因為100年以前
09 查無市場交易資訊），包含實例1即00號5樓、實例2即00號3
10 樓、實例3即00號4樓（後2例就在比準戶之同棟）之實價登
11 錄交易價額，與比較標的4、5、6於101年間之交易價額作為
12 比較調整分析；另以95年間（最接近本件起訴時之法拍成交
13 價）之同社區實例4即00號3樓、實例5即00號3樓、實例6即0
14 0號3樓於95年間之法拍價格，與比較標的7、8、9於94、95
15 年間之法拍拍定實例價額作為比較調整分析。而比較調整分
16 析包含交通運輸、自然條件、公共設施、發展潛力等區域因
17 素，及建物個別條件、道路條件、接近條件、周遭環境條件
18 等個別因素，相互對照調整各項因素之百分率。而就市場交
19 易案例部分，經調整各項不動產價值之因素後，將試算價格
20 加權分析，依資料信賴度及總調整率絕對值差異程度，決定
21 給予比較標的4、5、6不同之權重，分別推估實例1、2、3於
22 正常情況（未發生災變）之評估價格，再與實際市場交易總
23 價相較，求得實例1、2、3市場交易減損率分別為-45.31%、
24 -37.98%、-38.4%後，「再」調整各項不動產價值之因素，
25 將試算價格加權分析，依資料信賴度及總調整率絕對值差異
26 程度，決定給予實例1、2、3不同之權重，推估系爭房地市
27 場交易價值減損比率為-41.06%；就法拍案例部分，亦為上
28 述評估方式（不贅述），將實例4、5、6分別與比較標的7、
29 8、9相較後，求得法拍價值減損率分別為-52.81%、-56.0
30 4%、-61.23%後，再決定給予實例4、5、6不同之權重，推估
31 系爭房地法拍價值減損比率為-56.23%（系爭估價報告第30

01 至58頁)。

02 (5)就步驟三部分，認定起訴時88年11月2日因系爭災變造成之
03 交易價值減損比率介於-41.06%至-56.23%之間，由於該災變
04 發生導致勘估標的社區市場性受到的影響遠高於一般社區，
05 故本案交易價值減損比率市場交易構面為70%，法拍交易構
06 面為30%，加權計算後之價值減損率為-45.61%。 $(-41.06\% \times$
07 $70\% + -56.23\% \times 30\% = -45.61\%)$ ，據此計算系爭房地每戶於
08 起訴時之減損金額(系爭估價報告第59至60頁)。

09 (6)由上可知，系爭估價報告先選取同社區之比較標的1、2、
10 3，調整各項權重後，決定比準戶未發生災變之價格，再以
11 比準戶為基礎，調整各項因素後，推估系爭房地之「正常未
12 發生災變」之價格。又因系爭災變發生後，長達十餘年間，
13 市場上無人欲購買系爭社區內之房地，100年以前查無系爭
14 社區之市場交易資訊，始以101年間系爭社區他戶之交易實
15 例，選取同年度之101年市場交易案例之比較標的4、5、6，
16 以及參酌95年間法拍之比較標的7、8、9價格，調整各項因
17 素之權重後，審酌該災變發生導致系爭社區市場性受到的影
18 響遠高於一般社區市場，而以交易構面為70%，法拍交易構
19 面為30%，加權計算後之價值減損率為-45.61%；而法拍案
20 例亦為公開之實際出售價格，固然非在一般交易市場，亦非
21 不得作為比較之標的，而與市場交易案例所計算之減損率，
22 以不同權重(7:3)加權後計算，難認有何違反論理法則或
23 高估之情事。且本件係就系爭災變此一外部客觀事件發生，
24 是否造成系爭房地交易價值減損為估價鑑定，則系爭房地各
25 戶內部裝潢為何，自不在本件評估範圍內。至於比較標的4
26 及法拍比較標的同為○○區之伯爵山莊社區房地，與系爭社
27 區坐落土地之使用分區均為山坡地保育區丙種建築用地，建
28 築完成日期為85至86年間，與系爭社區於84年間完工時間相
29 近，建築樓層均為公寓型(4樓或5樓)，建築結構均為鋼筋
30 混凝土造、區域主要道路均為15米等(參照系爭估價報告第
31 31、43頁所載)，其餘公設比、臨路情況、道路種別等等客

01 觀條件相近，自得為比較標的，並以不同之權重加以調整。
02 且參照被告所述：伯爵山莊大部分法拍案件於二拍即拍定，
03 而系爭社區則為三拍後拍定為主等語（本院卷三第511
04 頁），亦徵系爭災變發生後，確實影響對系爭社區房地之出
05 價意願及價格。遑論系爭社區房地自系爭災變發生後竟長達
06 10餘年查無市場交易資訊，顯見系爭社區房地乏人問津。故
07 被告縱提出遲維新估價師之意見書供參（本院卷三第515至5
08 23頁），亦難認系爭估價報告之價格減損比率及金額不足以
09 作為認定原告損害金額之依據。被告前開所辯，並不可採

10 5.本件系爭房地業經估價鑑定結果，足認「系爭災變發生」確
11 實導致系爭房地於起訴時有交易價值減損之損害，則被告另
12 稱房屋買賣成交價格亦涉及個人磋商談判能力、資金需求、
13 政治、經濟及預期心理等諸多因素云云，所提出系爭社區第
14 一區其他房地於104年間年間出售之實價登錄資料為佐（本
15 院更四卷四第281至311頁），亦無從否認本件起訴時原告所
16 受交易價值減損之事實。

17 (四)被告抗辯損益相抵之事由，是否可採？

18 1.按損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一原
19 因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益
20 而言，此觀民法第216條之1規定自明。則損益相抵之要件之
21 一，即為「被害人須因損害賠償之原因事實而取得利益」
22 （最高法院96年度台上字第888號判決要旨參照）。又損害
23 賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
24 所受損害及所失利益為限，同法第216條第1項亦定有明文。
25 故同一事實，一方使債權人受有損害，一方又使債權人受有
26 利益者，應於所受之損害內，扣抵所受之利益，必其損益相
27 抵之結果尚有損害，始應由債務人負賠償責任（最高法院97
28 年度台上字第470號判決要旨參照）。本件最高法院110年度
29 台上字第1533號判決發回意旨以：又損害賠償，以實際上受
30 有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題。系爭災
31 變發生後，林肯公司、霖肯公司及原臺北縣政府支出4,653

01 萬6,640元進行大地補強工程，新北市政府支出1,658萬7,54
02 9元進行「○○區北港溪（林肯大郡第4區籃球場處）災修工
03 程（第9標）」；合作金庫商業銀行、臺灣銀行武昌分行、
04 南港分行、臺灣土地銀行中和分行、第一商業銀行建成分行
05 對部分原告減免系爭房地之房貸本息，原告所受損害是否全
06 未獲填補，其是否仍受有損害及其數額，即攸關被告所負賠
07 償責任之範圍，自應究明等詞。被告並抗辯：依損益相抵原
08 則，銀行減少原告房貸金額如附表一「銀行貸款減免金
09 額」、被告曾支付或政府發放予房屋坐落於第3區原告張李
10 海霞、劉芳汝、孫滢及蔡國輝等4人各21萬688元之補助款
11 等，詳如更五審附表18-2、20-2、21-2、22-2所載（本院卷
12 三第541至547頁），均應自原告請求之賠償金額中扣除云
13 云，為原告所否認，茲分述如下。

14 2.就銀行減少之房貸金額部分，合於損益相抵原則，應自原告
15 請求賠償之金額中予以扣除：

16 (1)針對系爭社區受災戶，不同貸款銀行前同意就剩餘貸款金額
17 與住戶和解，方案各不相同，惟基於「系爭災變之發生」此
18 同一事實，一方(即被告)使原告受有房地交易價值減損之損
19 害，一方(指貸款銀行)又使部分原告受有減少房貸金額之利
20 益，部分原告確實因「同一原因事實」而受有銀行優惠清償
21 方案之利益，依民法第216條之1損益相抵規定，部分原告受
22 有房貸減免之利益，即應自其所主張受有損害之金額中予以
23 扣除，則被告辯稱附表一之「估價受損金額」應扣除「銀行
24 貸款減免金額」部分（本院卷三第541至547頁），即為可
25 採。

26 (2)原告雖稱房貸減免係借款人與貸款銀行間之貸款契約、和解
27 契約或貸款銀行債務之免除，均非由於被告之侵權行為，無
28 相當因果關係。且以貸款銀行合作金庫商業銀行（下稱合作
29 金庫）為例，實係林肯大郡住戶多年來奔走爭取、抗爭陳情
30 等，才求得合作金庫於98年7月1日提出和解方案，目的在幫
31 助社區住戶，而非免除或減輕被告之賠償責任云云。然查，

01 原告係因系爭災變發生而依侵權行為法律關係請求賠償，損
02 害賠償之原則為有損害始有賠償。貸款銀行基於系爭災變發
03 生而與貸款人在多年後成立和解，受災戶因而獲得免除部分
04 貸款債務之利益，減少了損害之金額，確屬「被害人因損害
05 賠償之原因事實而取得利益」，參照前開說明，自應有損益
06 相抵原則之適用。原告前開所述，不足以為有利之認定。

07 (3)就銀行減免金額部分，何斯慕等5人及劉芳汝等6人共11人均
08 受有金融機構減免貸款金額，有合作金庫107年1月25日合金
09 總債字第1075300233號函及附件（本院更四卷三第237至242
10 頁）、臺灣土地銀行中和分行106年12月21日中和催字第106
11 5003627號函在卷可查（本院更四卷三第147、149頁）、台
12 新國際商業銀行股份有限公司111年11月7日台新總個資字第
13 1110031518號函及附件（本院卷二第113至117頁）在卷可
14 稽，詳如附表一「銀行貸款減免金額」欄所載，則所減免之
15 金額自應予扣除。其中劉芳汝等6人所獲貸款減免之金額已
16 高於請求賠償之金額，自不得再向被告請求賠償。至於最高
17 法院發回意旨所指其餘貸款銀行部分，係其他已成立訴訟上
18 和解原告之貸款銀行，已與本件無涉，附此敘明。

19 3.就被告支付第3區住戶租金補助款各3萬元部分，固提出第
20 2、3區（疏散區）住戶補助款明細表、住戶領取被告發放租
21 金補助款簽收資料為憑（本院更四卷一第253、651至669
22 頁），然本件18位原告中，僅有張李海霞、劉芳汝、孫滢及
23 蔡國輝等4人為第3區住戶，有簽收租金補助款，其中劉芳
24 汝、孫滢已不得再向被告請求賠償，詳如前述，則其2人是
25 否受領其他補助款，已無庸審酌。至於張李海霞及蔡國輝部
26 分，審之本件原告係請求系爭房地因系爭災變導致交易價值
27 減損之損害，而非請求因房屋毀損而另行租屋所受之損害，
28 縱張李海霞及蔡國輝曾領取3萬元租金補助款，亦與本件請
29 求賠償之損害不具同一性，自不得逕予扣除。

30 4.按災害救助之性質，乃國家對人民基於負有生存照顧義務之
31 給付行政，其旨意係民眾因天然災害陷於困境時，政府適時

01 予以救助紓困，非損害之填補（最高行政法院92年度判字第
02 816號判決意旨參照）。被告另辯稱張李海霞及蔡國輝有受
03 領政府補助款各21萬688元，包含安家費10萬元、房租補助
04 費3萬元、慰助金1萬5,000元，及愛心捐款、緊急疏散慰問
05 金、安置費等共6萬5,688元部分，固提出衛生福利部106年7
06 月7日衛部救字第1060119304號函所檢附之臺北縣政府函、
07 「林肯大郡」災變善後處理情形、內政部函等為證（本院更
08 四卷二第127至133頁），其中房租補助費3萬元部分即為前
09 述被告支付之房租補助款3萬元，不再贅述。其餘補助款部
10 分，係政府機關依「社會救助法」、「臺灣省防救天然災害
11 及善後處理辦法」予以核發（本院更四卷二第130、147頁），
12 核其性質應屬災害救助，乃國家對人民基於負有生存照顧義
13 務之給付行政，非基於填補房地交易價值減損所為之賠償，
14 且其目的亦非意在減輕加害人即被告之賠償責任。是被告執
15 此抗辯原告請求之損害賠償金額應扣除上開補助款，而有損
16 益相抵適用云云，亦無憑採。

17 5.被告另以林肯公司、霖肯公司及臺北縣政府支出4,653萬6,6
18 40元進行大地補強工程，包含「二、三區上邊坡處理工程金
19 額529萬192元」、「五、六區大地補強工程金額1,294萬6,4
20 48元」、「後續大地補強工程(2區土方上坡、5.6區車道金
21 額2,830萬元」等（本院更四卷三第179、185頁、更四卷二
22 第555頁），以及臺北縣政府支出1,658萬7,549元進行「○
23 ○區北港溪(林肯大郡第4區籃球場處)災修工程(第9標)」
24 （更四卷三第279頁）等，第3區每戶分配1萬1,021元、第4
25 區每戶分配7萬5,398元、第5區每戶分配12萬369元，詳如更
26 五審附表16所載（本院卷三第539頁）云云。然查，上開工
27 程均係災變發生後之大地補強工程所支出之工程款，支付對
28 象為承包之監造或施工廠商，並非支付給住戶，被告將上開
29 工程款金額按該區房屋所有權人戶數平均分配之計算方式，
30 顯無可採，則其辯稱此部分有分配金額應予扣除云云，不予
31 准許。被告另稱尚有其他補強工程或設計、監測費用之金額

01 應列入計算云云，亦不可採。

02 6.小結，本件原告請求之金額，扣除銀行貸款減免之金額後，
03 劉芳汝等6人已不得再向被告請求賠償，其餘12位原告就所
04 受交易價值實際損害之金額，自得向被告請求賠償，詳如附
05 表一「本院准許金額」欄所載（同附表三本院准許金額欄所
06 示）。

07 五、綜上所述，如附表三所示之原告何斯慕、張李海霞、蔡國
08 輝、吳曉君、郭耀聯、黃建霖、戴宗仁、鄭永忠、徐惠珠、
09 蘇虹眉、景猶相及龔佩芬等12人，依民法第184條第2項、第
10 185條第1項規定，各請求李宗賢給付如附表三「本院准許金
11 額」欄所載金額，並加計自民事起訴狀繕本送達最後1位被
12 告翌日即89年1月28日（附民卷一第267至269、284頁、本院
13 更四卷七第36頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
14 息，林肯公司與李宗賢、霖肯公司與李宗賢各就上開本息，
15 依公司法第23條第2項規定負連帶賠償責任，前開各項賠償
16 責任，為不真正連帶關係，如有任一項被告給付後，他項被
17 告即免給付義務部分，為有理由；原告何斯慕等5人逾此範
18 圍之請求，及劉芳汝等6人之請求，即非有據，不應准許。
19 又本判決附表三所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告
20 准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准
21 許之。至原告何斯慕等5人其餘敗訴部分，其假執行之聲請
22 即失所附麗，併駁回之。

23 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
24 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件原告蔡國輝、吳曉君、郭耀聯、黃建霖、戴
27 宗仁、景猶相及龔佩芬等7人之訴為有理由，原告何斯慕等5
28 人之訴為一部有理由，一部無理由，原告劉芳汝等6人之訴
29 為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2項、
30 第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

民事第二庭

審判長法官 陳容正

法官 賴武志

法官 紀文惠

正本係照原本作成。

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。

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

書記官 李昱蓁

