

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第84號

上訴人 黃梅桂
訴訟代理人 陳吉珍
被上訴人 松聯營造股份有限公司

法定代理人 朱鍵勳
訴訟代理人 江肇欽律師
王禹傑律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國111年11月14日臺灣士林地方法院111年度訴字第214號第一審判決提起上訴，本院於113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾貳萬零肆佰陸拾元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）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（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之十五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

查本件被上訴人之法定代理人原為莊正賢，嗣變更為朱鍵勳，有被上訴人變更登記表在卷可稽（本院卷第57頁），並據其具狀聲明承受訴訟（本院卷第40頁），應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為臺北市106建字第98號建照工程（下稱系爭工程）之承攬人，施作興建門牌臺北市○○區○○路000號、000號房屋。上訴人為同路門牌000號0樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人。系爭工程期間發生損鄰爭議，兩造無法達成賠償協議，伊乃於民國109年5月5日，依（修正

01 前) 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第5條第1項第3
02 款第1目規定，以臺灣省結構工程技師公會108年12月10日鑑
03 定報告書(下稱甲鑑定報告書)評估系爭房屋修復賠償費用
04 新臺幣(下同)25萬6787元之2倍金額，向原法院提存所為
05 上訴人提存51萬3574元(下稱系爭提存金)。惟上訴人因系
06 爭工程所受損害僅25萬6787元，其於109年9月25日領取系爭
07 提存金全部，就超過25萬6787元部分，欠缺法律上之正當權
08 源等情，爰依不當得利法律關係，求為命上訴人應給付伊25
09 萬6787元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年
10 息百分之5計算之利息(原審就此判決上訴人敗訴，上訴人
11 不服提起上訴，至於原審共同被告白香荷就其敗訴部分未據
12 聲明不服，該部分非屬本院審理範圍，茲不贅述)。並答辯
13 聲明：上訴駁回。

14 二、上訴人則以：系爭房屋原無傾斜狀況，因系爭工程方致傾斜
15 之情；系爭工程致伊所有之系爭房屋傾斜，無法正常使用，
16 減損交易價值，伊就系爭工程所受損害包括系爭房屋修復費
17 用70萬元、系爭房屋價值減損14萬3527元、不能正常使用系
18 爭房屋之損失120萬7465元、建築師簽證費用8萬元等，已超
19 逾系爭提存金金額，伊領取系爭提存金自無不當得利等語，
20 資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於伊之部分廢棄；(二)
21 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項(本院卷第277頁)：

23 (一)臺北市○○區○○段○○段000○號建物(門牌臺北市○○
24 區○○○路000號0樓，即系爭房屋)為上訴人所有。

25 (二)被上訴人為系爭工程之承攬人。

26 (三)臺灣省結構工程技師公會於108年12月10日就台北市○○區
27 ○○○路000號0、0樓及屋頂加建物損害原因研判、結構安
28 全及修復費用評估作成鑑定報告書，鑑定結果：系爭房屋之
29 工程性修復估算參考費用為3萬830元，工程性傾斜及非工程
30 性傾斜補償費用為22萬5957元，合計25萬6787元。

31 (四)被上訴人於109年5月5日向原法院提存51萬3574元。109年度

01 存字第520號提存書上記載之提存原因及事實為：「提存人
02 在台北市○○區○○段○○段000○○地號上興建【民權好
03 合】大樓，因損害受取權人所有【台北市○○區○○路00
04 0號0樓】房屋，經提存人與受取權人私下協調兩次，再經台
05 北市政府都發局兩次公調協調不成（依據台北市政府都市發
06 展局北市都建字第1093164376號函），爰依（修正前）台北
07 市建築施工損鄰事件爭議處理原則第五條第一項第三款，依
08 法辦理提存」。

09 (五)上訴人於109年9月25日依據109年度存字第520號提存通知書
10 聲請領取提存物，經提存所准予領取（109年度取字第970
11 號），嗣上訴人於109年10月12日具領51萬3574元。

12 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

13 (一)系爭房屋因系爭工程導致傾斜率最大值由1/66加劇為1/5
14 8：

15 1.查，系爭房屋於106年1月3日經臺灣省土木技師公會測量結
16 果其傾斜率為1/69（T4觀測線）、1/66（T5觀測線）、1/13
17 3，（T6觀測線），有甲鑑定報告書附件六臺灣省土木技師
18 公會106年1月25日(106)省土技字第北0141號鄰房現況鑑定
19 報告之測量成果紀錄表在卷可稽（原審卷第75至76頁），審
20 以該鄰房現況鑑定報告係臺灣省土木技師公會指派黃科銘技
21 師、吳政園技師鑑定製作，由臺灣省土木技師公會發行，鑑
22 定工作作業流程及鑑定報告書編製程序均經臺灣省土木技師
23 公會監督，所為鑑定測量之結果應屬客觀可採，則系爭房屋
24 於系爭工程施工前之106年1月間已經傾斜，且傾斜率最大值
25 達1/66，應堪認定。甲鑑定報告書復就系爭房屋於108年11
26 月21日之傾斜率為測量（原審卷第55至56頁），T5測線測得
27 傾斜率增為1/58，原T4、T6測線因受施工基地新建房屋遮
28 蔽，無法複測，惟同測向不同測點測得傾斜率為1/62（T4測
29 線同測向之測點1）及1/570、1/146（T6測線同測向之測點
30 2、3），可知系爭房屋於系爭工程期間有傾斜變化情形，傾
31 斜率最大值增為1/58，亦即系爭房屋因系爭工程導致傾斜率

01 最大值由1/66加劇為1/58。

02 2.上訴人雖抗辯：106年1月3日之測量沒有辦理會勘，亦沒有
03 通知屋主，該鄰房現況鑑定報告並不可採；且同棟4樓屋主
04 白香荷曾向前屋主提告房屋傾斜，遭法院駁回，可證系爭房
05 屋原本並無傾斜云云。惟查，被上訴人委任臺灣省土木技師
06 公會進行傾斜量測，由該公會指派技師進行量測作業，並有
07 留存測量照片可考（原審卷第77至79頁），衡以傾斜量測作
08 業本非必須辦理會勘或會同屋主進行，而該鄰房現況鑑定報
09 告所為鑑定測量之結果應屬客觀可採，業經本院認定如前，
10 上訴人僅以該次測量未辦理會勘及未通知屋主到場，遽謂該
11 量測結果不可採，洵無理由。另查，白香荷之另案訴訟之原
12 因事實及其受敗訴判決之原因究竟為何，均未見上訴人提出
13 任何資料相佐，則上訴人徒以白香荷於另案受敗訴判決，遽
14 謂系爭房屋於被上訴人施工前並無傾斜，亦不可採。

15 (二)上訴人受有系爭房屋修復費用14萬9587元之損害：

16 1.查，系爭房屋因系爭工程導致傾斜率最大值由1/66加劇為1/
17 58，就施工前後所增加之裂損及裂損擴大部分之工程修復費
18 用，經臺灣省結構工程技師公會鑑定後估算其裂損修復工程
19 費用為3萬830元、結構補強工程費用為11萬8757元，合計工
20 程費用為14萬9587元，有甲鑑定報告書在卷足憑（原審卷第
21 97、146、154頁），堪認上訴人因系爭工程造成系爭房屋傾
22 斜率加劇而受有修復費用14萬9587元之損害。

23 2.上訴人固抗辯：系爭房屋修復費用為70萬元云云，並提出里
24 歐室內設計有限公司估價單（原審卷第320頁）為據。惟
25 查，前開估價單係白香荷就其所有房屋自行委託估價，工項
26 包含：RC翼牆補強（結構補強）、傾斜造成的滲水處理、傾
27 斜地面拉平、汙水管修繕等，前開估價單既非就系爭房屋所
28 為之估價，且依甲鑑定報告書可知：系爭房屋受損情形為
29 梁、地坪、牆壁裂損，與白香荷所有房屋受損情形除牆壁裂
30 損外，尚有滲水現象及油漆剝落（原審卷第159至167頁）之
31 受損情形顯然有別，修復費用自不相同，是前開估價單自不

01 足作為認定系爭房屋修復費用之依據。

02 (三)上訴人受有系爭房屋價值減損14萬3527元之損害：

03 1.有關係爭房屋傾斜率增加是否會造成房屋價值減損及減損金
04 額，業經本院送請兩造合意之宏大不動產估價師聯合事務所
05 (下稱宏大事務所)鑑定結果認：若系爭房屋因系爭工程所
06 致傾斜率增加及新增或擴大之裂損部分均已修復，或業已金
07 錢補償代替修復時，仍會減損房屋價值，其傾斜率由1/66增
08 加至1/58，價值減損金額為14萬3527元；按「中華民國不動
09 產估價師公會全國聯合會第九號公報--瑕疵不動產污名價值
10 減損估價指引」定義「瑕疵不動產」指該不動產受到特定事
11 件或原因影響，造成使用、效用或價值上劣於其他相似但未
12 受特定事件或原因影響之不動產，所稱「特定事件」包括建
13 物傾斜，而「瑕疵價值減損」指不動產受到瑕疵所造成之價
14 值減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」，「污
15 名效果」係基於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不
16 確定性，即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復
17 發之可能性，導致市場性降低。依本案傾斜率自1/66至1/5
18 8，雖已進行修復至可以使用，但仍無法完全恢復至相同之
19 傾斜率，就修復可行性而言仍有污名效果等語，有宏大事務
20 所113年4月23日不動產估價報告書(下稱乙估價報告書，第
21 3頁)及113年6月13日113宏大聯估字第5034號函(本院卷第
22 241至243頁)可參，足見系爭房屋因系爭工程造成之傾斜率
23 加劇，致受有交易價值減損14萬3527元。

24 2.被上訴人雖主張：系爭房屋經修復後可回復原狀，不致造成
25 通常效用之降低或減損，本件並無交易性價值減損云云。惟
26 審以甲鑑定報告書就工程費用係針對系爭工程施工前後所增
27 加之裂損及裂損擴大部分，進行估算其損壞修復參考費用
28 (原審卷第95、146頁)，及就系爭房屋之傾斜率由1/66增
29 至1/58對系爭房屋原結構強度所造成之影響，建議增設RC翼
30 牆，以恢復其原結構強度，進行估算其結構補強參考費用
31 (原審卷第96、150至154頁)，俱非將系爭房屋扶正回復所

01 需之費用。又將系爭房屋扶正回復，於技術上雖有可能惟於
02 實務上不可行，亦有台灣省結構工程技師公會113年7月18日
03 113省結技12烈字第2966號函、113年8月22日113省結技12烈
04 字第3060號函在卷可憑（本院卷第293至294、309至311
05 頁），可知系爭房屋雖得進行修復至可以使用，但仍無法完
06 全恢復至相同之傾斜率，勢將造成使用不便，自足以減少交
07 易價值，被上訴人空言主張系爭房屋得回復原狀，不致造成
08 通常效用之降低或減損，即難採信。

09 3.被上訴人另主張：甲鑑定報告書為證據契約，伊應賠償數額
10 悉以該鑑定結果為準云云。然按當事人就有關訴訟標的權利
11 義務關係內容存在與否之事實確定方法或證明事項，加以合
12 意，在辯論主義之適用範圍內，固應可認為有效。惟有關上
13 開合意即證據契約之存否，於當事人間有爭執時，仍應由主
14 張利己事實之一方負舉證證明之行為責任。倘無此證據契
15 約，法院即不受鑑定結果之拘束，仍應踐行調查證據之程序
16 而後定其取捨。查，甲鑑定報告書乃白香荷不服系爭工程監
17 造人奚茂恩建築師認定系爭房屋傾斜非屬施工損害且無危害
18 公共安全之虞，依102年7月8日臺北市建築施工損鄰事件爭
19 議處理規則第4條第1項第3款規定，委請臺灣省結構工程技
20 師公會辦理現況檢查、損害原因研判、安全評估、修復費用
21 評估，申請評估鑑定（原審卷第34至41、47、101頁）。兩
22 造固有會同於108年11月21日進行會勘，惟兩造並無以甲鑑
23 定報告書為事實確定方法或證明事項之合意，此觀是次評估
24 鑑定非兩造共同申請，且甲鑑定報告書作成後兩造仍無法就
25 系爭房屋修復方式及賠償金額達成共識即明（原審卷第172
26 至182頁），自難認兩造有以甲鑑定報告書為證據契約之約
27 定，被上訴人前開主張，洵無可採。

28 4.至甲鑑定報告書固依臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手
29 冊（95年7月版）第3.3.5節規定，另列計有「非工程性傾斜
30 補償費用10萬7200元」（原審卷第95、97頁），然依臺北市
31 建築管理處112年5月23日北市都建施字第1126122530號函所

01 載「旨揭鑑定手冊(95年7月版)第3.3.5節規定所載：『房屋
02 傾斜超過1/200且未達1/40者，除依規定估算修復補強費用
03 (工程性補償)外，另依其使用不變及價值折損之程度，額外
04 估列非工程性補償金額，但兩者補償金額合計不得超過重建
05 工程費之100%』，查其非工程性補償係依其施工後傾斜度，
06 合計非工程性補償率(以重建工程費用之百分比表示)，故其
07 係以重建工程費用為計算基準。」等語(本院卷第127
08 頁)，可見臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊係以重
09 建工程費用為計算基準，額外估列非工程性補償金額，非以
10 受損戶實際損害金額為計算基準，當為解決損鄰紛爭之便宜
11 計算方式。再按鑑定手冊所列之非工程性補償費用，僅為解
12 決損鄰紛爭時，量化之補償費用之計算公式，受損戶仍應舉
13 證證明其所受之損害(最高法院108年度台上字第2416號裁
14 定意旨參照)，是受損戶所受修復費用以外之損害，果兩造
15 有爭執時，依前揭說明，仍應由受損戶舉證證明其所受之損
16 害。本件上訴人所受系爭房屋修復費用以外之損害，於系爭
17 房屋價值減損14萬3527元部分為可採，其餘部分則屬無據
18 (詳下述)，則被上訴人就非工程性費用應賠償上訴人者，
19 即為14萬3527元，無從重複列計10萬7200元，併予敘明。

20 (四)上訴人抗辯受有不能正常使用系爭房屋之損失120萬7465
21 元及建築師簽證費用8萬元之損害，為無理由：

- 22 1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
23 債權人所受之損害及所失之利益為限。依通常情形，或依已
24 定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所
25 失利益。民法第216條定有明文。所謂所受損害，係指現存
26 財產之積極減少(直接損害)；所謂所失利益，則係消極妨
27 害新財產之取得(間接損害)。又該所失利益，固不以現實
28 有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得
29 利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計
30 劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之。
- 31 2.上訴人抗辯：系爭房屋每年得出租收益約17萬2495元，伊自

01 106年9月起迄今，受有不能使用系爭房屋之損失120萬7465
02 元云云。本院審酌系爭房屋於系爭工程前本有一定程度傾
03 斜，系爭工程雖致傾斜加劇，然尚難認系爭房屋長期間置與
04 系爭工程導致系爭房屋傾斜率加劇有關。且依上訴人於本院
05 審理時自陳：伊於101年間購入系爭房屋，因為沒有錢裝
06 潢，就一直空置到現在（本院卷第326頁）；曾經商洽做為
07 電信機房，因擔心吵雜及輻射線而沒出租（本院卷第365
08 頁）等語，可見系爭房屋長期空置之原因或出於未裝潢，或
09 上訴人主觀顧慮所致，上訴人復未能舉證證明有出租系爭房
10 屋之客觀之確定性，揆諸前揭說明，上訴人抗辯其因系爭工
11 程導致不能正常使用系爭房屋，受有每年17萬2495元，合計
12 120萬7465元之租金損失，尚乏所據，難認可採。

13 3.上訴人另抗辯：修復系爭房屋須申請室內裝修許可，而需建
14 築師簽證，因而受有簽證費用損失8萬元云云。惟查，甲鑑
15 定報告書估列工程費用時，已核列「其他」、「管理費」相
16 關項目（原審卷第146、154頁），堪認甲鑑定報告書估列之
17 工程費用已包含相關申請費用在內；況依上訴人提出之網頁
18 列印資料所載：裝修許可申請因為各縣市規定有所不同，因
19 此業界並沒有固定的費用（本院卷第371頁），亦可認建築
20 師簽證費用金額非必然為8萬元，上訴人復未能就該部分支
21 出，舉證以實其說，則其抗辯受有簽證費用損失8萬元云
22 云，即非可採。

23 (五)末查，被上訴人前就系爭工程之鄰損爭議所生之預估損害賠
24 償金額以51萬3574元辦理提存（原審卷第184頁，參不爭執
25 事項(四)），並經上訴人受領（原審卷第188至190頁，參不爭
26 執事項(五)），然上訴人因系爭工程造成系爭房屋損害所生之
27 損害賠償請求權金額為29萬3114元（149,587+143,527），
28 業經本院認定如前，則被上訴人實際應賠償上訴人29萬3114
29 元，上訴人所受領逾越此部分之提存款利益，即無法律上原
30 因，並使被上訴人因此受有損害，就此上訴人應對被上訴人
31 負不當得利返還責任，故被上訴人得請求上訴人返還之不當

01 得利金額為22萬460元（513,574-293,114）。

02 五、綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給
03 付22萬460元，及自起訴狀繕本送達之翌日即111年2月27日
04 起（本院卷第73頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利
05 息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
06 由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上
07 訴人敗訴之判決並為准免假執行之宣告，容有未洽，上訴意
08 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
09 本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原
10 審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人指摘原判決此部
11 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

12 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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，併此敘明。

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

17 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
18 民事第十四庭

19 審判長法官 李媛媛
20 法官 蔡子琪
21 法官 陳雯珊

22 正本係照原本作成。

23 不得上訴。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

25 書記官 陳韋杉