

最高法院民事判決

112年度台上字第2339號

上訴人 龍億營造有限公司

法定代理人 楊碧玲

上訴人 總圓建設股份有限公司

法定代理人 蔡尚文

共 同

訴訟代理人 洪翰中律師

邱俊諺律師

被上訴人 林益新

陳仁欽

曹木松

吳雅純

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度重上字第186號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人就第一審命其連帶給付被上訴人林益新、陳仁欽、曹木松、吳雅純依序各新臺幣參佰貳拾捌萬陸仟貳佰肆拾元、肆佰玖拾萬伍仟伍佰玖拾壹元、壹佰壹拾捌萬壹仟肆佰肆拾肆元、壹佰零伍萬陸仟伍佰壹拾元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：被上訴人林益新、陳仁欽、曹木松、吳雅純4人分別為原判決附表（下稱附表）一所示房屋（下分稱系爭14號A房屋、系爭2-1號房屋、系爭4號房屋、系爭37號房屋，合稱系爭房屋）之所有權人，上訴人總圓建設股份有

01 限公司(下稱總圓公司)於系爭房屋鄰地起造「○○○新建
02 建物」(下稱系爭工程),委由上訴人龍億營造有限公司
03 (下稱龍億公司)承攬興建。詎龍億公司施工後,系爭房屋坐
04 落土地(下稱系爭土地)遭掏空,系爭房屋受損而傾斜,經
05 臺灣省土木技師公會(下稱土木技師公會)鑑定結果(下稱
06 土木技師鑑定報告),認係龍億公司未施作防護鄰接建築物
07 傾斜之相關措施,自有過失。伊等4人因此受有系爭房屋之
08 工程性及非工程性損害(修復費用大於拆除費用,以拆除費
09 用計)、房屋交易價格貶損、修復期間之搬遷及租屋等損
10 害,自得請求龍億公司負損害賠償責任。又總圓公司為定作
11 人,於承攬人龍億公司施工期間未促使其注意施工安全及避
12 免損害鄰地,其定作或指示自有過失,亦應連帶負損害賠償
13 責任等情。爰依民法第184條第1項、第2項、第185條第1項
14 規定,求為命上訴人連帶給付林益新新臺幣(下同)328萬6
15 240元、陳仁欽691萬7308元、曹木松226萬3015元、吳雅純1
16 65萬3380元,及各自附表三所示利息起算日起加付法定遲延
17 利息之判決(未繫屬本院者,不予贅述)。

18 二、上訴人則以：伊等應連帶負侵權行為責任並無爭執。惟被上
19 訴人依土木技師鑑定報告所請求之非工程性補償費用，已含
20 交易價值之減損，陳仁欽、曹木松、吳雅純再依鼎諭不動產
21 估價師事務所估價報告(下稱鼎諭估價報告)，請求系爭房
22 屋之交易價值減損，顯係重複請求。又本件係因房屋傾斜所
23 生損害，土地交易價值並無減損，鼎諭估價報告將土地一併
24 列入計算交易價格貶損，顯有疏漏。林益新所有之系爭14號
25 A房屋，屬未辦理保存登記之違章建築，不應以房屋重建之
26 價格作為賠償金額，且其非合法建物，結構安全有疑慮，應
27 適用民法過失相抵之規定，伊等至多僅須負擔拆除費用17萬
28 4077元。另陳仁欽、曹木松於房屋修復期間，無搬遷之必
29 要，請求租屋費用之期間過長，金額亦過高等語，資為抗
30 辯。

31 三、原審以：

01 (一)林益新、陳仁欽、曹木松、吳雅純分別為附表一所示房屋之
02 所有權人，總圓公司於104年間在其所有之○○縣○○市○
03 ○段00-0等地號土地起造系爭工程建物，委由龍億公司承攬
04 興建，施工中陸續發現工地附近房屋有傾斜、龜裂等現象，
05 經彰化縣建築爭議事件評審委員會（下稱評委會）108年度
06 第1次會議，請受損戶全體協調並選定由土木技師公會鑑定，
07 就系爭房屋分別作成鑑定報告，鑑定修繕費用含工程性
08 費用、建物傾斜之補償費（即非工程性費用）或拆除重建費
09 用，詳如附表一所示，上訴人並依評委會109年度第2次會議
10 決議辦理提存等情，為兩造所不爭。按違反保護他人之法律，
11 致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第2項定
12 有明文。依土木技師鑑定報告，可見龍億公司施工期間未依
13 建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條、建築技術
14 規則建築設計施工編第154條等規定，施作防護鄰接建築物
15 傾斜或倒壞之相關措施。總圓公司為建築基地之所有人及新
16 建建物之起造人，於利用系爭土地之相鄰土地，開挖建築新
17 建建物期間，疏於保護相鄰之系爭房屋，致系爭房屋發生傾
18 斜、牆壁及地坪裂隙等損害，違反民法第800條之1準用同法
19 第794條規定，總圓公司與龍億公司應同負過失責任，為其
20 等自認。被上訴人自得依民法第184條第1項、第2項及第185
21 條第1項規定，請求總圓公司與龍億公司連帶負損害賠償責
22 任。

23 (二)就賠償金額部分，土木技師鑑定報告就系爭房屋受損，建議
24 針對裂紋及剝落，可磨除原舊有之粉刷面層，重新粉刷；較
25 大裂縫，補強填充既有裂隙，以回復原構材之強度；裂縫寬
26 度大於2.0mm以上者，評估拆除重建及施以注漿補強改良地
27 質等工程方法，計算得出修復費用如附表一所示，應具專
28 業、公正性。被上訴人依該鑑定報告，分別請求上訴人給付
29 附表一所示之工程性補償費用及建物傾斜補償費用，應屬有
30 據。又建物修復不能增加建物效能或耐用年數，修繕結果亦
31 不致增加房屋價值，無另計算折舊之問題。林益新所有之系

01 爭14號A房屋雖為未辦保存登記之違章建築，但依違章建築
02 處理辦法第12條規定，在未依規定拆除或整理前，仍得准予
03 修繕，且因鑑定評估進行修復之費用大於重建費用，始以重
04 建費用補償。上訴人未證明該屋本身有結構、施工缺失以致
05 擴大損害情事，其抗辯林益新與有過失云云，自難憑採。又
06 一審法院囑託鼎諭不動產估價師事務所鑑定系爭房屋經修復
07 完成，是否會有交易價格貶損及減損價格為何，鼎諭估價報
08 告認發生鄰損修復完成，因瑕疵因素使消費者閃避或排斥致
09 交易價值減損，系爭2-1號、4號、37號房屋之110年10月正
10 常價格、減損率、房地交易價格減損，分別如附表二所示。
11 而房屋本質上需與土地併同使用或出售，土地價值亦同受影
12 響，房屋受損致交易價值貶損，自應包含土地部分。至於土
13 木技師鑑定報告所列之非工程性補償，以房屋之傾斜率及重
14 建工程費用為參考指標及影響因素，計算價值減損程度，其
15 僅係針對系爭房屋「物理上」瑕疵所生之技術性貶值，尚不
16 及於系爭房地因該瑕疵所生「交易」貶損，是土木技師鑑定
17 報告評估之非工程性補償與鼎諭估價報告鑑定之交易價格減
18 損，無重複計算之可能，上訴人聲請傳喚鼎諭不動產估價師
19 事務所賴永城估價師釐清是否重複請求，亦無必要。是認陳
20 仁欽、曹木松、吳雅純所有之系爭2-1號、4號、37號房屋另
21 有如附表二所示房地交易價格減損之損害，吳雅純就此部分
22 僅請求100萬元，未逾其房地交易價格減損之範圍，請求亦
23 屬有據。又依常理，房屋修繕期間勢必影響住戶日常生活起
24 居作息，陳仁欽、曹木松提出之搬家估價契約書、估價單、
25 租金網頁資料，以包價方式估算2次搬遷費用，系爭2-1號房
26 屋部分為17萬6000元，系爭4號房屋為14萬元加計移置冷凍
27 櫃費用14萬4000元，另以相同坪數附近住家之租屋費用分別
28 為3萬5000元、1萬4000元，以修復完成時間6個月計算，均
29 屬合理且為必要費用，亦屬可採。從而，被上訴人依民法第
30 184條第1項、第2項、第185條第1項規定，請求上訴人連帶
31 賠償林益新、陳仁欽、曹木松、吳雅純依序各328萬6240

01 元、691萬7308元、226萬3015元、165萬3380元本息，為有
02 理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上
03 訴。

04 四、本院之判斷：

05 (一)廢棄發回（關於以重建費用作為修復費用、建物傾斜補償費
06 用及交易價額減損費用，即被上訴人林益新328萬6240元、
07 陳仁欽490萬5591元<345,401元+2,894,742元+1,665,448
08 元>、曹木松118萬1444元<433,211元+748,233元>、吳雅純
09 105萬6510元<56,510元+1,000,000元>各本息）部分：

10 按損害賠償之目的，在於填補債權人所受之損害，故債務人
11 所應賠償或回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，故應
12 將損害事故發生後之變動狀況，如物之折舊等因素考慮在
13 內，以定債務人應賠償或給付之數額。查系爭14號A房屋及2
14 -1號之鐵皮屋，因修復費用大於重建費用，而以重建費用定
15 賠償之數額，為原審所認定。既係重建，似有以新品代舊品
16 之情形，果爾，回復該建物之應有狀態時，其造價自應將材
17 料予以折舊。原審未斟酌及此，乃逕命上訴人就之賠償重建
18 費用，已有未合。次查有關係爭房屋價值之減損，土木技師
19 鑑定報告所列之非工程性補償，係以房屋之傾斜率及重建工
20 程費用為參考指標及影響因素，計算價值減損程度；鼎諭估
21 價報告則係鑑估房屋交易價格之減損，亦為原審認定之事
22 實。兩者有何不同？是否係不同估算方法？又系爭房屋因工
23 程開挖受損，原審既認應由上訴人予以修復或重建，並賠償
24 房屋價值之減損，顯非關土地，何以得將土地併予估價，列
25 計損害？亦非無再予審究餘地。乃原審未遑詳查細究，徒以
26 房屋本質須與土地併同使用或出售，土地價值亦同受影響為
27 由，就此部分為上訴人不利之論斷，亦有可議。上訴意旨，
28 指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

29 (二)駁回上訴（即關於被上訴人陳仁欽、曹木松、吳雅純請求系
30 爭房屋工程性損害修復費用<不含鐵皮屋重建費34萬5401元
31 >、搬家及租屋費用）部分：

01 原審依其取捨證據、認定事實之職權行使，論斷：上訴人均
02 違反保護他人之法律，致被上訴人所有之系爭房屋受損，應
03 賠償被上訴人所受損害，包括(一)房屋受損工程性損害修復費
04 用：陳仁欽180萬1717元、曹木松84萬1571元、吳雅純59萬6
05 870元；(二)搬家及租屋費用：陳仁欽21萬元、曹木松24萬
06 元。是被上訴人依民法第184條第1、2項、第185條第1項規
07 定，請求上訴人連帶賠償陳仁欽201萬1717元、曹木松108萬
08 1571元、吳雅純59萬6870元各本息，並非無據，應予准許等
09 情，因而駁回上訴人此部分之上訴，經核於法洵無違誤。上
10 訴意旨，猶就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原
11 判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

12 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法
13 第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78
14 條，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 12 月 7 日

16 最高法院民事第四庭

17 審判長法官 袁 靜 文

18 法官 林 金 吾

19 法官 陳 靜 芬

20 法官 藍 雅 清

21 法官 蔡 孟 珊

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官 林 蔚 菁

24 中 華 民 國 112 年 12 月 18 日