

# 最高法院民事判決

113年度台上字第2062號

01

02

03 上訴人 劉家豪

04 訴訟代理人 李仁豪律師

05 上訴人 川遠建設有限公司（下稱川遠公司）

06 法定代理人 李正民

07 訴訟代理人 陳清進律師

08 王心瑜律師

09 上訴人 合億營造股份有限公司（下稱合億公司）

10 法定代理人 游正雄

11 訴訟代理人 林志嵩律師

12 上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國113年7月9  
13 日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第95號），各自提  
14 起上訴，本院判決如下：

15 主 文

16 原判決關於(一)駁回上訴人劉家豪就其請求連帶給付工程性損害修  
17 復費用新臺幣（下同）一百三十一萬二千五百七十六元、交易價  
18 值減損一百二十七萬八千零十二元、房屋租金四萬八千元、鑑定  
19 費用十一萬二千五百元等本息之上訴，(二)駁回上訴人川遠公司及  
20 合億公司就命其連帶給付之上訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發  
21 回臺灣高等法院。

22 上訴人劉家豪之其他上訴駁回。

23 第三審訴訟費用關於駁回上訴人劉家豪之其他上訴部分，由其負  
24 擔。

25 理 由

26 一、上訴人劉家豪主張：伊為坐落○○縣○○市○○○段○○小  
27 段79-10地號土地及其上門牌號○○市○○路0段000號建物  
28 （下稱系爭建物，與坐落基地合稱系爭不動產）之所有權

01 人。民國104年至107年間，對造上訴人川遠公司委託合億公  
02 司（合稱川遠公司等2人）在系爭建物相鄰土地興建川遠藏  
03 金閣新建工程（下稱系爭工程），因施工不當，造成系爭建  
04 物持續傾斜、沉陷、龜裂、剝落，致伊受有：(一)工程性損害  
05 修復費用新臺幣（下同）437萬5,254元（損害修復費49萬8,  
06 145元、地盤加勁及傾斜扶正施工費387萬7,109元），(二)非  
07 工程性補償費用357萬7,809元，(三)修復期間之房屋租金43萬  
08 6,220元及搬遷費用6萬元，(四)交易價值減損426萬0,041元，  
09 (五)起訴前鑑定費用37萬5,000元之損害等情。爰依民法第184  
10 條第1項前段、第2項、第185條、第188條、第189條但書、  
11 第191條第1項、第191條之3、第196條、建築法第26條第2項  
12 等規定，先位求為命川遠公司等2人連帶給付1,308萬4,324  
13 元各本息；第一備位求為命合億公司給付1,308萬4,324元各  
14 本息；第二備位求為命川遠公司給付1,308萬4,324元各本息  
15 之判決。

16 二、川遠公司等2人則以：系爭建物因加蓋違建致本身重量增  
17 加，早已出現嚴重傾斜。系爭工程開工前曾執行基地鑽探作  
18 業，且有防止鄰損之設計，合億公司並加強基礎安全設施，  
19 設置安全監測系統，川遠公司於選任、定作及指示均無過  
20 失，劉家豪之損害賠償請求權亦罹時效。再者，系爭建物損  
21 害修復費用應計入折舊，臺北市建築師公會研判無進行地盤  
22 加勁作業及設置觀測儀器之必要。中華民國大地工程技師公  
23 會鑑估之地盤加勁及傾斜扶正施工費用，未扣除系爭建物既  
24 存之傾斜情形，規劃預期改善目標超出伊等造成之損害。又  
25 系爭建物於系爭工程開工前已因傾斜問題發生污名化價值減  
26 損，伊等之施工行為僅增加傾斜程度，與交易價值減損無因  
27 果關係。遑論劉家豪早即遷出系爭建物，不得請求修復期間  
28 不宜居住之損害。另劉家豪自費委請鑑定係供舉證之用，非  
29 屬損害賠償範圍，劉家豪就系爭建物傾斜擴大之損害與有過  
30 失等語，資為抗辯。

01 三、原審維持第一審所為川遠公司等2人應連帶給付劉家豪641萬  
02 9,207元各本息及駁回劉家豪其餘之訴之判決，駁回兩造上  
03 訴，理由如下：

04 (一)川遠公司委由合億公司承攬系爭工程期間，劉家豪所有系爭  
05 建物之傾斜率確有增加乙節，為兩造所不爭。參以臺北市建  
06 築師公會107年1月12日第97號、臺灣省土木技師公會107年8  
07 月23日第4113號鑑定報告書（分稱第97號、第4113號鑑定報  
08 告），及該二公會回覆第一審函詢內容，堪認合億公司所採  
09 防護措施不足，造成系爭建物更加傾斜，違反建築法第69條  
10 前段規定；川遠公司身為定作人及系爭工程建地所有權人，  
11 未盡民法第794條規定之防免損害義務。川遠公司等2人未證  
12 明施工無過失，依民法第184條第2項、第185條第1項前段規  
13 定，應對劉家豪連帶負損害賠償責任。而系爭工程持續進  
14 行，須待侵害終了方能確定受損情形，本件應自107年2月12  
15 日系爭工程主結構體完成時起算時效，距劉家豪訴請給付未  
16 逾2年。川遠公司等2人為時效抗辯，殊非可採。

17 (二)揆諸系爭工程造成系爭建物損害擴大、傾斜率增加，經臺灣  
18 省土木技師公會依其104年11月27日第6036號鑑定報告書  
19 （下稱第6036號鑑定報告），對比系爭建物損壞調查結果，  
20 以第4113號鑑定報告估算修復費用49萬8,145元；中華民國  
21 大地工程技師公會出具之109年4月27日第5號鑑定報告（下  
22 稱第5號鑑定報告）認為適合採用地盤加勁及傾斜扶正工法  
23 改善其沈陷及傾斜過大狀況，合理工程費用387萬7,109元，  
24 皆屬回復原狀所需之工程性損害修復費用；系爭不動產原有  
25 傾斜程度與依第97號或第4113號鑑定報告修復後，其合理交  
26 易價格相差426萬0,041元，有中華徵信不動產估價師聯合事  
27 務所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）可稽，此乃物  
28 因毀損所減少之交易價值。劉家豪就上述損害請求賠償，要  
29 無不合。其次，前揭第5號鑑定報告評估施作地盤加勁、傾  
30 斜扶正工法而不宜供人居住之期間為80日。考量系爭不動產  
31 所在之工商發展、利用程度、經濟價值等一切情狀，修繕期

01 間之損害數額以每月6萬元計算為相當。再者，本件起訴前  
02 由訴外人即劉家豪之父劉志賢向臺北市建築師公會申請系爭  
03 建物現況、施工鄰損鑑定，係為實現債權所必要。劉家豪請  
04 求賠償因此支出之鑑定費用37萬5,000元，尚無可議。此  
05 外，「非工程性補償費用」係指「依其使用不便及價值折  
06 損」之費用。劉家豪業已請求交易價值減損及傾斜扶正費用  
07 以回復使用不便之損害，其再請求非工程性補償費用，即屬  
08 重複。另劉家豪於系爭工程施工前即未在系爭建物居住，其  
09 請求賠償搬遷費用，亦非可採。

10 (三)劉家豪固得請求上開工程性損害修復費用437萬5,254元、交  
11 易價值減損426萬0,041元、系爭建物修復期間相當於租金之  
12 損害16萬元、鑑定費37萬5,000元，合計917萬0,295元。惟  
13 系爭建物原即處於傾斜狀態，劉家豪就損害之發生或擴大，  
14 難謂全無過失。斟酌系爭建物於系爭工程施工前後之瑕疵情  
15 形、傾斜率等情，川遠公司等2人得減輕賠償金額30%。至川  
16 遠公司為劉家豪清償提存425萬9,332元，因與請求金額不  
17 合，劉家豪亦未受領，不生清償效力。

18 (四)從而，劉家豪依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、  
19 第191條第1項、第196條規定，請求川遠公司等2人連帶給付  
20 641萬9,207元各本息，為有理由，應予准許。逾此部分之請  
21 求，為無理由，不應准許。劉家豪第一、二備位聲明，無審  
22 酌必要。

#### 23 四、本院之判斷：

24 (一)關於廢棄發回（即原審駁回川遠公司等2人就工程性損害修  
25 復費用、交易價值減損、修復期間相當於租金之損害、鑑定  
26 費用各本息之上訴，及劉家豪與有過失之上訴）部分：

27 1. 按損害賠償之目的在於填補所生之損害。行為人不法毀損他  
28 人之物，而應負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另  
29 有訂定外，被害人無論本於民法第213條第1項或同條第3項  
30 規定行使權利，其得請求賠償之損害，均以損害發生前與損  
31 害發生後權益狀態比較上之差額為限。換言之，上開規定所

01 謂回復原狀或支付必要費用以代回復原狀，係指回復侵害發  
02 生前之原狀或其必要費用。查系爭建物原即存有傾斜情形，  
03 嗣因川遠公司等2人施作系爭工程不當，致更加傾斜，經第5  
04 號鑑定報告認為適用地盤加勁及傾斜扶正工法予以改善  
05 等情，為原審認定之事實。則依前揭說明，劉家豪所受者乃  
06 系爭建物傾斜擴大之損害，其範圍應以系爭工程施工前後系  
07 爭建物傾斜率之差額予以認定；而得請求支付之必要費用，  
08 亦以回復至損害發生前之原狀為限。然徵諸第5號鑑定報告  
09 記載系爭建物測點T22、T23、T24於現況鑑定時之傾斜率依  
10 序為1/238、1/154、1/139，規劃扶正後之預期改善目標為  
11 「至少整體各方向傾斜率應小於1/300」等內容（第5號鑑定  
12 報告12、16頁），似見系爭建物原所存在之傾斜程度，尚大  
13 於預期改善目標，修復後將一併除去原有之傾斜現象。苟係  
14 如此，第5號鑑定報告估算加勁、扶正工程費用387萬7,109  
15 元，是否逾越川遠公司等2人之賠償責任，而違反損害填補  
16 原則？即待釐清。原審未遑細究區分，逕認劉家豪就此請求  
17 於法全屬有據，非無判決不備理由之違誤。

- 18 2. 次按鑑定為調查證據方法之一，鑑定人或受囑託之機關團體  
19 依其特別知識就鑑定事項加以判斷，本應詳盡說明獲得鑑定  
20 結論之理由，且鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資  
21 料，其可採與否，法院仍應踐行調查證據程序後定其取捨。  
22 查系爭不動產若按第97號或第4113號鑑定報告修復，系爭估  
23 價報告評估其於108年2月27日之合理交易價格相差426萬0,0  
24 41元，此為物因毀損所減少之交易價值各節，固為原審所採  
25 認。然細繹卷附系爭估價報告記載內容，其估算過程於援引  
26 不動產估價技術規則第2條第1、3款有關正常價格及特定價  
27 格之定義性條文後，似係先以比較法、土地開發分析法、成  
28 本法為估價方法，考慮市場供需及交易慣例評估其正常價  
29 格，再參酌所需修復費用，予以-2%之價格修正，求得正常  
30 合理價格；嗣謂我國至今尚未建立瑕疵不動產交易資料庫，  
31 遂採問卷調查方式評估系爭建物修復完畢，且可正常使用情

01 況下，按假設市場分析法調查結果，乘上其正常情況價格，  
02 評估系爭不動產特定價格，進而算定減損價格（系爭估價報  
03 告23、24、38、48、50頁）。倘若無訛，則在欠缺瑕疵不動  
04 產交易資料庫，系爭建物於系爭工程施工前後皆有傾斜之情  
05 況下，系爭估價報告對「正常價格」及「特定價格」分別採  
06 用不同評估方法之理由安在？系爭建物經扶正修復且可正常  
07 使用後，其「工程損害後（已修復）」價格為何猶低於原本  
08 即有傾斜之「施工前價格」？何以單獨針對「特定價格」分  
09 析消費者因心理因素產生之價值差異，而未依不動產估價技  
10 術規則第2條第1款規定，將「買賣雙方意願」列為「正常價  
11 格」之參酌因素？原審未就各該影響鑑估結果之具體事項詳  
12 予研求，率認系爭估價報告合理可採，並持以決斷交易性貶  
13 值之損失金額，不啻將採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定  
14 僅為一種調查證據方法之趣旨，殊有違背，所踐行之調查證  
15 據程序，自難謂合。

- 16 3. 復按損害賠償之債，以有損害發生及有責任原因之事實間，  
17 有相當因果關係為成立要件。原審既認劉家豪早於系爭工程  
18 施工前即未在系爭建物居住，則系爭建物修復期間不宜居住  
19 之損害，與施作系爭工程有何因果關係？即非無疑。又原審  
20 雖認本件起訴前由劉志賢向臺北市建築師公會申請現況鑑定  
21 及施工鄰損鑑定，係為明瞭系爭建物於系爭工程施工前後情  
22 形、損壞原因、研判修繕方法。惟川遠公司除於上述2次鑑  
23 定前後，分別申請臺灣省土木技師公會作成第6036號、第41  
24 13號鑑定報告，各記載系爭建物現況，及認系爭建物因施工  
25 導致損壞瑕疵外，第一審另於訴訟中囑託中華民國大地工程  
26 技師公會提出第5號鑑定報告，評估扶正工法合理工程費用  
27 及工期等情，亦為原審所是認。原審所為工程性損害修復費  
28 用、系爭建物修復期間相當於租金損害之論斷，更係本於川  
29 遠公司申請及第一審囑託之上開鑑定報告，而非以劉家豪自  
30 行委託鑑定之結果為依憑。則劉家豪於起訴前自費鑑定，有  
31 無獲得川遠公司等2人同意？是否符合證據保全要件？若未

01 自行委託鑑定，是否即無法請求損害賠償？損壞鑑定各自測  
02 得之傾斜率有無變化？事涉劉家豪自行鑑定之必要性，及與  
03 川遠公司等2人之共同侵權行為有無相當因果關係之判斷，  
04 非無再行推求之餘地。原審就以上請求逕為不利川遠公司等  
05 2人之認定，亦嫌速斷。

06 4. 川遠公司等2人上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非  
07 無理由。川遠公司等2人究否應負賠償責任及其數額若干既  
08 有疑問，則原判決有關劉家豪就損害之擴大與有過失，應負  
09 30%責任之認定(即主文第一項(-)所示金額)，要屬無可維  
10 持，劉家豪此部分之上訴，亦有理由。原判決就劉家豪前揭  
11 先位請求部分業經廢棄發回，其備位之訴亦生移審效力，附  
12 此說明。

13 (二)關於駁回其他上訴(即原審駁回劉家豪關於非工程性補償費  
14 用357萬7,809元、超過80日相當於租金27萬6,220元之損害  
15 賠償，及搬遷費用6萬元各本息之上訴)部分：

16 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證認定劉  
17 家豪業已請求交易價值減損及傾斜扶正費用以回復使用不便  
18 之損害，不得重複請求非工程性補償費用；超過80日相當於  
19 租金之損害賠償，難認有據；且其早於系爭工程施工前即已  
20 搬離，未在系爭建物居住，難認其請求搬遷費用係屬因系爭  
21 工程受損害之必要費用，另說明兩造其餘攻防及舉證，不影  
22 響判決結果，爰不逐一論列之旨，所為關此部分不利劉家豪  
23 之論斷，經核於法並無違誤。劉家豪就此聲明廢棄，然未附  
24 具任何理由，其率爾指摘原判決違背法令，洵屬無據。

25 五、據上論結，本件川遠公司等2人之上訴為有理由；劉家豪之  
26 上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1  
27 項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判  
28 決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

30 最高法院民事第一庭

31 審判長法官 沈 方 維

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

法官 林 麗 玲  
法官 方 彬 彬  
法官 游 悅 晨  
法官 陳 麗 芬

本件正本證明與原本無異

書 記 官 趙 婕

中 華 民 國 114 年 1 月 7 日