最高法院民事判決

110年度台上字第1540號

上　訴　人　林伯聰
　　林清良
共　　同
訴訟代理人　林家慶律師
　　陳思愷律師
被上訴人　中華工程股份有限公司
法定代理人　朱蕙蘭
訴訟代理人　王聖舜律師
　　楊敦元律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年9月30日臺灣高等法院第二審判決（104年度上字第1208號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人林伯聰、林清良依序請求被上訴人給付新臺幣八十九萬九千四百七十三元、二百十七萬六千九百元各本息之訴及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：上訴人林伯聰係坐落臺北市○○區○○段0○段00000○號建物（門牌號○○區○○○路○○巷○號3樓，下稱A屋）所有人，上訴人林清良為同段0000、00000建號建物（門牌號碼依序為同路00號、00巷0號0樓，下分稱B屋、C屋，與A屋合稱系爭房屋）所有人。被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），交易價格因而減損。爰依民法第184條第2項及上開規定，求為命被上訴人依序給付林伯聰、林清良新臺幣（下同）89萬9,473元、217萬6,900元及均自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決【上訴人於第一審為如原判決附表各起訴金額之請求，被上訴人就原審維持第一審命

其依序給付林伯聰、林清良68萬5,691元（含A屋交易價格減損55萬9,518元）、114萬9,730元（含B、C屋交易價格減損30萬6,346元、62萬9,669元）各本息部分；上訴人就第一、二審判決除上開聲明外之其餘敗訴部分，均未聲明不服，各該未繫屬本院者，不予贅述】。

二、被上訴人則以：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），該損害所造成之交易價格減損部分，非屬伊之賠償責任範圍，應予扣除等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審就上開聲明所為上訴人勝訴部分之判決，改判駁回上訴人第一審之訴，無非以：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，觀諸社團法人臺北縣（已改制為新北市）土木技師公會鄰房施工前現況鑑定報告、臺北市建築師公會鑑定報告及104年5月29日函文，系爭房屋之傾斜率因系爭工程而明顯增加，並產生沉陷、裂痕或剝落等現象（下稱系爭損害），堪認系爭房屋之系爭損害大於施工前之原有損害，系爭損害確係因被上訴人之施工所造成。被上訴人為營建工程之專業承攬廠商，違反建築法第69條規定，未為必要之防護措施，致系爭房屋受有系爭損害，自應賠償上訴人因系爭房屋交易上貶損所受之損害。兩造已合意系爭房屋交易價格減損金額，以 102年12月13日起訴時為準，而台北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）以103年12月12日為價格日期之不動產估價報告（下稱103年估價報告），即非可採。系爭房屋於施工前，已因屋齡、結構、所在土地之地質結構，形成原有損害，其出售時必然貶損交易價格，此部分之價值減損，既非被上訴人之施工行為所造成，自難令其負賠償之責。估價師公會104年5月22日函文（下稱104年函文）及105年12月6日函文（下稱105年函文），未考慮系爭房屋於施工前原有損害之情形，無從採為有利上訴人認定之依據。經再囑託估價師公會以價格日期102年12月13日進行鑑定，其估價報告（下稱109年估價報告）

之價格評估過程，係依不動產估價技術規則，分別求取因系爭損害、原有損害之各價格減損金額，應值採取。系爭房屋原有損害是否造成污名化致交易價格減損，為法院調查證據、認定事實之職權行使，上訴人聲請訊問製作103、109年估價報告之估價師賴洪岳，調查為何二者之認定不同、系爭房屋之原有損害是否造成污名化致交易價格減損，即無必要。依109年估價報告，A、B、C屋於起訴時因系爭損害之交易價格減損金額依序為161萬8,100元、74萬7,054元、182萬2,115元，經分別扣除原有損害之交易價格減損金額 105萬8,582元、44萬0,708元、119萬2,446元，A、B、C屋因被上訴人施作系爭工程所造成交易價格減損之損害，依序僅為 55萬9,518元、30萬6,346元、62萬9,669元，上訴人就此項損害不得請求被上訴人逾各該金額之賠償。從而，上訴人依民法第 184條第2項、第794條、建築法第69條規定，請求被上訴人依序另行給付林伯聰、林清良 89萬9,473元、217萬6,900元各本息，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加以判斷而陳述之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人之鑑定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背。查 109年估價報告已記載系爭房屋之原有損害及系爭損害，除傾斜外，尚有沈陷、牆面樑柱之損害（見該報告第26、27頁），惟於求取價格減損比率時，僅列最大傾斜率為評估項目（見同上報告第78、81、84、87、90、93頁），對沈陷、牆面樑柱之原有損害及系爭損害是否影響系爭房屋交易價值之減損，未有任何說明，其鑑定是否完備？可否採為判決之依據？已非無疑。103年估價報告係由估價師聶湘明、賴洪岳輪值辦理，109年估價報告則由估價師賴洪岳輪值辦理（見各該報告之輪值案件出件通知書），而 104年函文記載：「……雖經考量系爭建

物於施工前即已存在之房屋輕微傾斜瑕疵，卻不生對勘估標的所有權人之使用價值影響……」（見一審卷三第19頁背面）；105年函文則稱：「系爭房屋於施工前原存有之傾斜瑕疵，係屬輕微傾斜瑕疵，一般工程業界解讀為建物歷經歲月、天然災害所生之正常現象，在仍可居住使用之情形下，尚未形成污名心理影響，因此，對勘估標的所有權人之使用價值未有污名化之價值減損」（見原審卷一第162頁），似均已斟酌系爭房屋之原有損害後，認該瑕疵不生污名化之價值減損，原審遽認其內容未考慮系爭房屋於施工前原有損害之情形，非無可議。上訴人就109年估價報告何以反於104、105函文而得鑑定原有損害之交易價格減損金額；各比準標的之最大傾斜率資料出處、原因、有無原存傾斜等事項，聲請訊問估價師賴洪岳（見原審卷二第1至3頁），此與該估價報告鑑定意見所由生之理由，似非毫無關連，原審未踐行調查程序，詳為審認，逕採109年估價報告之鑑定意見，而為不利上訴人之判決，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　13　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　汪　漢　卿

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　22　　日