最高法院民事判決

110年度台上字第2857號

上　訴　人　詹鎮維
訴訟代理人　楊沛生律師
被 上訴 人　上仁開發建設股份有限公司
法定代理人　蘇文良
被 上訴 人　大家營造股份有限公司
法定代理人　卓家雄

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年7月14日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第147號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求給付交易價值減損新臺幣四百四十萬四千零二十八元本息之上訴及追加之訴，與修繕費新臺幣十萬七千六百二十七元本息之訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

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、本件上訴人主張：伊為坐落台北市○○區○○段0○段000地號土地及其上門牌號○○○區○○街○○○巷○號房屋（即同段50188建號2層建物及未辦保存登記之3樓增建物，下合稱系爭房屋）之所有人。系爭房屋因鄰地於民國103年間由被上訴人上仁開發建設股份有限公司（下稱上仁公司）起造、被上訴人大家營造股份有限公司（下稱大家公司）承作興建地上9層、地下2層建物（下稱畫琚大樓）新建工程（下稱系爭工程）之開挖施工，造成土壤擾動、流失，致系爭房屋傾斜而危及結構體安全，與地坪下陷，門口及室內地板、頂板、牆壁龜裂現象增大、裂縫增加等損壞（下合稱系爭鄰損）。上仁公司為土地、建築物之利用人，並以大家公司為代理人或使用人，均負有防免損害鄰地地基或建築物之義務，竟於施行挖土工程時，未視需要作防護傾斜或倒壞之措施，違反建築法第69條、建築技術規則

建築構造編第62條規定，致生系爭鄰損，伊因而受有如原判決附表二（下稱附表二）所示修繕費新臺幣（下同） 84萬9,951元（未請求因與大家公司和解而受領項次三12.之 5萬8,512元）、搬遷費15萬1,200元、租屋費25萬9,792元，及交易價值減損440萬4,028元之損害等情，爰擇一依民法第184條第1 項前段、第2項、第185條第1項、第191條之3 規定，並於原審追加依第191條第1項規定，求為命被上訴人再連帶給付伊454萬3,487元，並加計其中427萬6,360元自起訴狀繕本送達翌日即 105年11月22日起、另26萬7,127元自原審民事準備續四狀繕本送達被上訴人翌日起算法定遲延利息之判決（其中26萬7,127 元本息為上訴人於原審追加之交易價值減損；又被上訴人經第一、二審判命連帶給付上訴人112萬1,484元本息部分，因不得上訴第三審而告確定；另上訴人請求第一審共同被告臺億建築經理股份有限公司連帶給付部分，於第一、二審受敗訴判決後，未據其聲明不服，該未繫屬本院部分，均不予贅述）。

二、被上訴人大家公司辯以：伊按設計人陳聖中建築師事務所之設計施工，並於鄰損發生後施作低壓灌漿補強改善地質；系爭房屋之傾斜率於施工前後雖有差異，但無嚴重變化，上訴人不能證明施工後有下陷情形，且經3次鑑定均未發現有明顯損及結構之裂縫，於正常使用下安全無虞，交易價值並未減損。況系爭房屋之屋齡逾40年，原為二層加強磚造建物，二樓頂棚為鋼架，內部僅以木板隔間，上訴人陸續擴建二樓，並改以磚牆隔間、以水泥為天花板，更違法於頂樓加蓋磚造三樓增建物，增加一倍以上重量，多次遭臺北市工務局強制拆除仍不斷重建，就鄰損與有過失，應負50%責任。另伊於105年11月16日就已修繕及三樓增建物屋頂損壞部分以18萬元與上訴人達成和解，由其自行修繕屋頂，並簽訂和解書（下稱105 年和解書），是附表二項次一「1F修復工程費」之項次22.、36.共10萬7,627 元，應予剔除等語。被上訴人上仁公司則以：伊為系爭工程之定作人，非建築法第69條之規範對象，且發包前即委請訴外人智全工程技術顧問有限公司於建築基地進行地質鑽探及取樣，出具

地基調查報告書，作為結構設計之資訊，並設置改良樁、微型樁，加強監視系統之觀測系統數量及頻率，掌控擋土措施及鄰房傾斜、沉陷之變化，以隨時採取應變措施，自無過失，無庸負賠償責任等語，資為抗辯。

三、原審以：上仁公司於申請畫琚大樓建造執照前，於101年間委託臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）就建築基地之鄰房現況進行勘查，作成鄰房現況鑑定報告書（下稱101年現況報告）；嗣發生鄰損後，大家公司委託該公會鑑定包含系爭房屋在內之受損戶鄰損情形，作成104年12月1日鑑定報告書（下稱104年鄰損報告），認定：經比對101年現況報告，標的物結構體（指受損戶）之裂縫損害現象確有增加，再比對測量結果，標的物結構體之傾斜率並無增加，惟鄰近施工區地坪有稍微下陷，研判標的物結構體所受損害現象，係受到鄰房開挖施工影響，建物由原點位往開挖區反向傾斜，變成縮小傾斜值，標的物受到工地施工影響等語。大家公司再委請土木技師公會進行受損戶之垂直測量，鑑定結構物傾斜情形，並作成105年12月29日鑑定報告書（下稱105年垂直測量報告），顯示受損戶結構物傾斜率有輕微變化。而第一審法院囑託臺北市建築師公會，就系爭房屋於建築基地施工期間，是否因施工不當致受有梁、柱、牆、平頂、地坪及其他位置裂損，並致沉陷、傾斜等損壞再為鑑定，經該公會於106年12月28日出具鑑定報告書（下稱106年鑑定報告），認系爭房屋確有如附表二項目欄未以灰階標示部分之損壞現象，另於107年6月19日出具補充說明及鑑定報告書（下稱107年補充報告），增列如附表二項目欄以灰階標示部分之損壞。綜合上開鑑定報告，可知系爭房屋在建築基地施工前固有結構體傾斜，室內之木門變形、牆柱裂縫及滲水、油漆剝落、地坪裂縫等現象，然因建築基地地層軟弱特質及深挖式施工，施工位置與系爭房屋之鄰距過近，施工期間土壤擾動，加上系爭房屋為淺式基礎及屋齡高達45年等因素，致系爭房屋於104年8月14日畫琚大樓之樓板完成時，發生結構體反向傾斜、輕微沉陷，並致前述損壞之龜裂寬度增大，滲水

、油漆剝落現象增加情形，但無結構安全之虞。大家公司為系爭工程之承造人，其施作過程未綜合考量各該因素，仍採深挖式施工，致系爭房屋受有上開損壞，違反建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62條規定，應依民法第184條第2項規定，對上訴人負損害賠償責任。而上仁公司與建築基地所有人簽訂合建契約，出資興建房屋，並自任起造人，將系爭工程交由大家公司承攬，上仁公司為建築物所有人，就建築基地有正當使用權源，即為土地利用人，依民法第800條之1規定，負有同法第794條所定之防免義務，系爭工程既致系爭房屋發生上述損壞，亦應依民法第184條第2項規定負賠償責任。被上訴人之侵權行為，為上訴人所生損害之共同原因，構成共同侵權行為，應依民法第185條第1項規定對上訴人負連帶賠償責任。關於上訴人請求系爭房屋如附表二項目欄所示損壞之修繕費84萬9,951元部分，依105年和解書內容及大家公司所提修繕照片，可知上訴人與大家公司係就雙方共同確認之損壞情形，協議由大家公司負責修繕屋頂及山牆部分，並以18萬元賠償其餘損壞之修繕費，故附表二項次一22.牆面於105 年間有滲水痕跡、36.之外牆於104年間亦有裂縫、滲水現象，均在105年和解書範圍，無論是否因上訴人未予修繕而擴大，均不得再為請求，應分別扣除1,900.8元、10萬5,726元，其餘除附表二項次三12.非本件請求範圍而未計入外，上訴人得請求之修繕費為74萬2,324 元（元以下四捨五入）。另上訴人於2個月修復期間及修復後2個月整理期間，難以正常使用系爭房屋，亦受有支出搬遷費及另覓居所應支出租金之損害，自得依鑑定結果，請求搬遷費15萬1,200元、租屋費25萬9,792元。至交易價值減損部分，依上訴人聲請囑託社團法人臺北市不動產估價師公會鑑定，經該公會指定估價師，以中華徵信不動產估價師聯合事務所名義作成估價報告（下稱中華估價報告），固認：系爭房地於104年8月14日如未發生鄰損，正常價格為3,844萬8,523元，因發生鄰損但在修復完成並達原有結構強度，且安全無虞之情況下，因消費者心理因素產生價值變化，交易價值減損至88.55%，實際市價

為3,404萬4,495元等語。惟系爭房屋於鄰損前之結構體已有傾斜瑕疵，係屬是否影響交易價格之重大因素，自應將此瑕疵列入評估條件，估算系爭房屋發生鄰損前之市價；中華估價報告不僅未將此傾斜瑕疵列入評估，且於法院補充函詢時，拒絕將傾斜瑕疵列入評估，則其所估算系爭房地如未發生鄰損之正常價格，即難認合理。況中華估價報告就系爭房地於鄰損發生後之價格貶損比例，係以非法定之問卷調查法為唯一之估價方法，復於民眾問卷之背景說明，忽略未載鑑定報告關於「標的物結構體主要樑柱無明顯受損」之認定，足以誘導受訪者產生所評估之標的類型，因鄰損所受損壞，除裂縫、滲漏外，尚有因傾斜致結構體受損，而與系爭房屋基礎條件不符之錯誤認知，則基此估算之交易價值減損比例，亦難採信，無從作為系爭房屋交易價值減損之證明。而系爭房屋為屋齡45餘年之中古屋，固因系爭工程而受有裂縫、滲漏，及沈陷、傾斜之損害，然其中裂縫、滲漏係原有瑕疵之加劇，均有修繕之可能，另輕微沈陷、傾斜，但係反向傾斜，經大家公司灌漿補強，鑑定報告均認不影響結構安全；參酌另案由訴外人黃河○○○區○○街○○○巷○號房屋（下稱系爭鄰房）因系爭工程所受損害，對被上訴人訴請連帶賠償事件（案列臺灣士林地方法院106年度訴字第674號）所囑託作成之不動產估價報告，認該房地之交易價值未因鄰損而貶損，益證並非發生鄰損即有交易價值減損。上訴人復表明無再鑑定之必要，難認其已就系爭房屋交易價值減損之事實為舉證，自不得請求此部分費用，總計上訴人就系爭鄰損所受損害為115萬3,316 元。又上訴人購入系爭房屋後，增建3樓，遭檢舉拆除後，再增建如現狀，依106 年鑑定報告所載，可認上訴人違法增建增加之建物重量，對土壤承載力有影響，助成損害之擴大，按系爭房屋增建與建築基地開挖土壤之重量比例，計算增建對土壤承載力之影響，並以此為上訴人與有過失之比例為2.76%，則扣除其應負擔之3萬1,832 元後，上訴人得請求之數額為112萬1,484元。從而，上訴人依民法第184 條第2項、第185條第1項規定，請求被上訴人連帶給付112萬1,48

4元本息，為有理由，逾此範圍之請求（即交易減損440萬4,028元、附表二項次一之項次22.、36.修繕費10萬7,627元及負擔與有過失費用3萬1,832元各本息），即屬無據，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及聲明證據為不足取，與不再逐一論駁之理由，因而將第一審所命被上訴人連帶給付超過112萬1,484元本息部分之判決廢棄，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，並駁回上訴人之上訴及追加之訴。

四、㈠關於廢棄發回部分（即對於交易減損440萬4,028元及附表二項次一之項次22.、36.修繕費10萬7,627元各本息之上訴）：

按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損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數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。查系爭房屋確因系爭工程施工不當，造成結構體反向傾斜、輕微沉陷，並致原有龜裂寬度增大，滲水、油漆剝落現象增加等損害，應就106年鑑定報告及107年補充報告如附表二所示項目予以修復，為原審認定之事實，則該修復似僅填補上訴人所有系爭房屋物理上所生之「技術性」貶值損失，而不及於「交易性」貶值損失。上訴人主張系爭房屋受有交易價值減損之損害，是否全然不可採？已滋疑問。而交易價值之評定，往往繫於交易者心理層面及評價觀感，依中華估價報告所附問卷調查結果，各受訪人員對於鄰損房屋修復後之交易價值減損比例，固有不同，惟似俱認應較正常房屋價格低（見外放中華估價報告第34至40頁）。果爾，能否謂上訴人未就系爭房屋交易價值減損之事實為舉證？自非無進一步研求之餘地。倘認上訴人已證明系爭房屋交易價值減損之事實，則在中華估價報告未將系爭房屋發生鄰損前之傾斜瑕疵列入評估條件，致不能採信其所估算系爭

房地如未發生鄰損之正常價格情況下，有無適用民事訴訟法第222條第2項規定定其減損數額之餘地，亦值深究。乃原審未遑詳查細究，逕以系爭房屋正常使用下安全無虞，而為上訴人不利之判決，不免速斷。次查，105年和解書前言記載：「…因乙方（指大家公司）施工造成甲方（指上訴人）房屋屋頂鐵皮有損壞之情事，經雙方一同會勘損壞更換區域及位置，並確認修繕內容」，及第1條約定：「甲乙雙方依據臺北長安郵局存證號碼001896號內容執行之，由乙方負責修繕（修繕內容經雙方確認無誤），達成和解」，參以上開約定所載存證信函第3點記載：「……經現場勘察後，二樓後側並查無漏水及屋頂破損之情形，后三樓前方滲水之問題，貴住戶告知三樓頂與鄰房山牆交界處有滲水之狀況，經聯繫廠商與屋主會勘後，已同意協助貴住戶將屋頂山牆全部更新」（見一審卷㈠第46頁、原審卷㈢第395至399頁），似見105年和解書內容係就系爭房屋之屋頂鐵皮損壞、山牆更新部分達成和解。而附表二項次一22.之牆面、36.之外牆均位於一樓，則能否謂其等俱在105年和解書之賠償範圍，而不得再為請求各該部分修繕費？更待釐清。上訴論旨，執以指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

㈡關於駁回上訴部分（即對於負擔與有過失費用3萬1,832元本息之上訴）：

本件原審參酌上開事證，綜合研判，本其認事、採證之職權行使，並據調查所得之證據資料，合法認定上訴人購入系爭房屋後，增建3樓如現狀，其增建增加之建物重量，影響土壤承載力影響，助成損害之擴大，按系爭房屋增建與建築基地開挖土壤之重量比例，計算增建對土壤承載力之影響比例為2.76%，以此作為上訴人與有過失之比例，據以計算其應負擔之費用3萬1,832元，爰就此部分為上訴人敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟

法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　4　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　王　本　源

法官　吳　麗　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　17　　日