

臺灣士林地方法院民事判決

108年度簡上字第224號

上訴人 炬曄營造股份有限公司

法定代理人 張鶯玲

訴訟代理人 詹順發律師

被上訴人 陳鑫濤

訴訟代理人 簡美珠

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於民國108年9月25日本院士林簡易庭108年度士簡字第966號第一審判決提起上訴，本院於民國109年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：被上訴人以其所有之門牌號碼台北市○○區○○路○巷○號1樓房屋（下稱系爭房屋），因上訴人在鄰地施工○○○區○○段○○段住宅新建工程，建照號碼為102建180號」（下稱系爭建案）損及系爭房屋為由，向台北市政府提出損鄰申訴，致影響系爭建案起造人即永陞建設股份有限公司申領使用執照，施工之上訴人為此暫依「台北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」及台北市土木技師公會「鄰房損害修復安全鑑定報告書」（下稱系爭土木技師鑑定報告）所載之「估定損害額」，於民國105年7月12日向本院提存所辦理「清償提存」新臺幣（下同）2,482,935元（案列：105年度存字第754號，下稱系爭提存款項）。嗣被上訴人以上訴人施作系爭建案損及系爭房屋為由，向臺灣台北地方法院（下稱台北地院）訴請賠償600萬元（案號：105年度建字第321號，下稱另案），台北地院委託台北市不動產估價師公會鑑定結果，評估房屋「修復費用」1,505,244元、「汙名價值減損」513,937元（下稱系爭估價報告），台北地院審理後亦判決認定被上訴人損失為2,019,181元【計算式：1,505,244+513,937】，並以上訴人系爭提存款項

清償而駁回被上訴人之訴確定。又系爭估價報告之「修復費用」1,505,244元係依系爭土木技師鑑定報告建議之修復費用所提列，則系爭土木技師鑑定報告中之「工程性補償費」及「非工程性補償費」之項目與系爭不動產估價師鑑定報告之「修復費用」及「汙名價值減損」項目完全相同，上訴人所為系爭提存款項金額已超出被上訴人實際損害額。被上訴人於108年5月8日向本院提存所領取系爭提存款項（案列：108年度取字第385號），超過2,019,181元之463,754元【計算式：2,482,935元-2,019,181元】，並非被上訴人之損害；另上訴人在台北地院另案審理時，已於106年3月27日答辯（五）狀以提存錯誤為由，撤銷前開清償提存之意思表示，故上訴人所為清償提存之法律上原因其後已不存在，被上訴人受領463,754元為不當得利，爰依民法第179條後段規定請求被上訴人如數返還等語。

二、被上訴人則以：上訴人所為清償提存係為履行鄰損修復之義務，被上訴人受領系爭提存款項有法律上原因，並無不當得利。系爭估價報告係依房地分離後估算系爭房屋於修復前受市場交易價值減損之損害金額為2,019,181元，與上訴人辦理系爭提存款項提存範圍明顯並非相同，無從認逾此部分金額（即差額463,754元）已因無債權存在而消滅，亦不當然使上訴人原提存原因歸於消滅。被上訴人因上訴人施工不當造成鄰損，所受實際損害遠大於上訴人提存之鄰損修復費，損害尚未經計算，且不在上訴人前開清償提存之列。另依台北市公共工程拆遷補償自治條例，計算系爭房屋正常價值（不含土地價值）應為3,717,949元，始為正確等語置辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：

（一）原審判決廢棄。

（二）被上訴人應給付上訴人463,754元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項如下（僅保留與本判決論述有關部分於後，並依案卷資料調整其順序、內容，餘詳本院卷第79至79頁背面）：

（一）上訴人前於系爭建案施工時因損及系爭房屋，被上訴人向台北市政府都市發展局提出鄰損申訴，上訴人於申訴協調期間曾依系爭土木技師公會鑑定報告所載房屋傾斜修復估算費用（系爭房屋及地下一樓為2,473,917元、公設9,018元，共2,482,935元），通知被上訴人領取遭拒，上訴人遂至本院提存所辦理系爭提存款項。

（二）被上訴人以上訴人就系爭建案施工損及系爭房屋為由，另案訴請上訴人應給付被上訴人600萬元，台北地院審理後認上訴人應賠償系爭房屋市場交易減損金額20,190,181元，但因上訴人已為被上訴人提存2,482,935元，而駁回被上訴人之訴，兩造均未上訴而確定。

（三）被上訴人於108年4月26日聲請領取系爭提存款項，經本院提存所核准後，被上訴人已於108年5月8日全數領取。

五、茲就兩造協議簡化之爭點即被上訴人領取463,754元有無法律上之原因，判斷如下？

（一）按不當得利係指無法律上原因而受有利益者，致他人受有損害者，應負返還利益之義務，其機能在於矯正欠缺法律關係之財貨移轉所形成之財產不當移動現象，使之回復公平合理之狀態，並保護財貨之歸屬，其規範目的在於取除「受益人」無法律上原因所受之利益，而非在賠償「受損人」所受之損害。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人有目的及有意識之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為或法律規定所成立之不當得利。在給付型之不當得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的（針對所存在之法定或約定之法律關係為目標）而對

01 他方之財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原
02 因，自非無法律上之原因（最高法院102年度台上字第53
03 0號民事判決意旨）。亦即給付型不當得利需是受損人所
04 為給付欠缺給付目的，包含自始無給付目的、給付目的嗣
05 後不存在、給付目的不達等，始該當於無法律上之原因，
06 且應由受損人就欠缺給付目的（即無法律上原因）一事負
07 舉證責任。

08 （二）上訴人主張被上訴人領取系爭提存款項超過2,019,181元
09 之463,754元差額部分之法律上原因嗣後已不存在，係屬
10 不當得利，為被上訴人否認，並抗辯上訴人係為履行鄰損
11 修復之義務而辦理系爭提存款，被上訴人受領463,754元
12 有法律上原因，其因上訴人施工造成鄰損，所受實際損害
13 遠大於系爭提存款項等語。經查：

- 14 1.上訴人不爭執其在系爭建案施工時損及系爭房屋，依台北
15 市土木技師公會鑑定報告所為損害及瑕疵修復費用估算結
16 果，系爭房屋之「工程性補償」243,191元、「非工程性
17 補償」2,230,726元、「公設分算」9,018元，共2,482,93
18 5元，因當時尚未達成和解，被上訴人遲未受領，為俾利
19 系爭建案之起造人能順利申領使用執照，上訴人遂依102
20 年7月8日公布之台北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第
21 5條第3項第2款規定，以被上訴人受領遲延為由，向本院
22 提存所辦理清償提存而提存系爭款項（見原審卷第4頁民
23 事起訴狀、本院卷第81頁背面、第115頁、不爭執事項第
24 ㄟ點），並有本院105年度存字第754號卷（下稱存字卷）
25 附之提存書、提存通知書、台北市政府都市發展局函、協
26 調會議記錄、存證信函、台北市土木技師公會檢送之損壞
27 修復費用鑑估總表等資料可稽，可徵上訴人辦理系爭提存
28 款係為清償被上訴人因其施工不當造成系爭房屋、公設鄰
29 損所受損害修復之工程性補償及非工程性補償，而對被上
30 訴人財產有所增益，上訴人所為給付既有法律上原因，被
31 上訴人108年5月8日領取系爭提存款項（含463,754元差額

01) 自非不當得利。

02 2.雖上訴人主張被上訴人另案訴請賠償系爭房屋之交易損失
03 ,系爭估價報告評估房屋「修復費用」1,505,244元、「
04 汙名價值減損」513,937元,共2,019,181元,上訴人業
05 以錯誤為由撤銷清償提存之意思表示,台北地院審理後亦
06 判決認定被上訴人損失為2,019,181元,逾此金額之463,
07 754元差額之法律上原因嗣後已不存在,被上訴人受領仍
08 屬不當得利云云。然查:

09 (1)依台北市建築施工損鄰事件爭議處理規則第14條規定,
10 鑑定損害修復鑑估費用,應依台北市建築物工程施工損
11 害鄰房鑑定手冊所列之修復標準項目、數量及單價為準
12 。但情形特殊或手冊未列者,得由鑑定機構另依市價製
13 作單價分析予以評估,而系爭土木技師公會鑑定報告即
14 依此鑑定損害修復鑑估費用,此為兩造所不爭執(本院
15 卷第115頁)。觀之系爭土木技師公會鑑定報告之「十
16 、鑑定結果及分析:(一) . . . 逐一比對每處裂縫、
17 滲水、油漆剝落等損害及瑕疵部分。綜合研判本案鑑定
18 標的物於工地施工後有變化部分,以照片編號記錄於附
19 件十一損害及瑕疵修復費用估價表(即前案卷一第168
20 頁,存字卷第11頁) . . . 十一、結構體安全評估(二)
21 垂直測量複測成果及比較分析: . . . 系爭房屋傾
22 斜比率為為1/50,惟現況梁柱系統等主結構尚無特殊異
23 常或破壞現象。鑑定技師鑑於系爭房屋之傾斜比率過大
24 ,為安全考量,建議施作扶正補強工程,扶正工程所需
25 費費用估價單詳如附件十二(即存字卷第10頁) . . .
26 . 十三、損害及瑕疵修復費用估算 . . (二)損害修復
27 費用鑑估結果 . . 若以非工程性補償方式列計補償費
28 ,鑑估各鑑定標的物新增損害修復費用,總價為NT10,5
29 00,768元(即存字卷第9頁),若以傾斜扶正補強方式
30 進行修復估算,鑑估各鑑定標的物新增損害修復費用,
31 總價為NT7,454,302元 . . 」之記載(見系爭土木技

師公會鑑定報告影卷第3至10頁)。對照上訴人辦理提
存提出之「損鄰列管戶數明細」及「損壞修復費用鑑估
總表(工程性補償+非工程性補償費用)」、「損害或
瑕疵修復費用估算表」(存字卷第5、9、11頁),可
知上訴人係採用系爭土木技師公會鑑定報告建議之以「
工程性補償」及「非工程性補償」方式列計補償費用。
復參以系爭土木技師公會鑑定報告,其計算「非工程性
補償」之依據係當房屋傾斜超過 $1/200$ 且在 $1/40$ 以內,
而無安全顧慮者,須依其使用不便之程度,額外給予「
重建工程造價」60%以內之價值補償(見該鑑定報告第
8頁),前開「損害或瑕疵修復費用估算表」(存字卷
第11頁)所載「工程補償費」,則係按實際損害修復之
數量、單價及其他必要費用等計算修復費用,可證系爭
土木技師公會鑑定報告鑑估之「損壞修復費用鑑估總表
(工程性補償+非工程性補償費用)」,均不包含系爭
房屋修復前之交易價值減損(瑕疵價值減損)。

- (2) 雖被上訴人另案起訴時,台北地院囑託台北市不動產估
價師公會鑑定,估價結果認定系爭房屋瑕疵價值減損為
2,019,181元(含修復費用1,505,244元、污名價值減損
513,937元,見系爭估價報告第83、84頁)。本院斟酌
台北地院囑託該公會之鑑定事項為系爭房屋之最大傾斜
率由 $1/240$ 增大至 $1/50$,以104年7月21日為估價基準日
,系爭房屋、基地之市場交易價值,各貶損金額為何?
而估價報告主要係評估「污名價值減損」,即先評估正
常情況價值,並分析瑕疵情況之污名效果,在確定修復
後仍受污名效果影響時,再評估瑕疵情況價值及瑕疵價
值減損,採用污名效果顯著性分析,污名價值減損係採
用比較法及折現現金流量法進行評估,故系爭估價報告
評估本件瑕疵價值減損係包含修復費用(依結構安全鑑
定報告評估結果)、污名價值減損(以瑕疵價值減損合
計扣除修復費用)等,其中「修復費用」係以台北市土

木技師公會所出具鑑定報告中所列「傾斜扶正補強方式」進行修復估算，鑑估鑑定標的物新增損害修復費用，總價為6,310,263元，平均每戶之傾斜扶正補強費用為1,262,053元，加計系爭土木技師公會鑑定報告附件十一之「損害或瑕疵修復費用估算表」，所列工程補償費為243,191元，合計每戶之傾斜扶正補強修復費用及施工處所之修復費用為1,505,244元（見系爭不動產估價報告第1頁輪值案件出件通知書四、委辦事項，及第摘2頁、第摘3頁、第摘4頁、第4頁、第19頁所載），顯見系爭估價報告評估之「修復費用」，並非採用上訴人於辦理提存時所按系爭土木技師公會鑑定報告建議以「工程性補償」及「非工程性補償」（即存字卷第9、11頁）方式列計，而以同一份鑑定報告另外建議之「扶正工程所需費費用估價單（即存字卷第10頁損壞修復費用鑑估總表〈工程性補償+建築物傾斜扶正補強費用〉）」列計，兩者計算基礎明顯不同。至於系爭估價報告所列之「污名價值減損」，本來就不在系爭土木技師公會鑑定報告之評估範圍，已見前述，系爭估價報告綜合系爭房屋傾斜瑕疵之修復可能性、完善度低，及資訊揭露度、市場替代性、融資困難度等，認預期具有顯著的污名效果，進而採用比較法、折現現金流量法評估，扣除修復費用後，認污名價值減損513,937元，合計瑕疵價值減損2,019,181元（含修復費用1,505,244元、污名價值減損513,937元，見系爭估價報告第50至55、82至84頁）。據此，本院認定系爭估價報告評估系爭房屋之瑕疵減損價值計算基礎，與上訴人辦理提存所採用系爭土木技師公會鑑定報告建議以「工程性補償及非工程性補償（即存字卷第9、11頁）」方式列計補償費用之計算基礎，完全殊異，或不在鑑定範圍，自無從以系爭估價報告評價瑕疵減損價值金額較低，即認被上訴人因上訴人施工不當造成鄰損，系爭房屋所受損害僅有2,019,181元

，亦不能憑此遽論上訴人辦理提存之法律上原因，就超過2,019,181元之差額463,754元嗣後不復存在，換言之，上訴人辦理系爭提存款項之原給付目的並未嗣後欠缺，而喪失法律上原因，則被上訴人受領差額463,754元自有法律上原因。

(3) 上訴人以在台北地院另案審理時曾以提存錯誤為由，撤銷系爭提存之意思表示，故被上訴人受領系爭提存款項無法律上之原因云云。然查，上訴人辦理提存時，台北市土木技師公會業已出具系爭鑑定報告（內已含「工程性補償+非工程性補償費用」、「工程性補償+建築物傾斜扶正補強費用」之損害修復費用鑑估總表），上訴人乃依台北市建築施工損鄰事件爭議處理規則，採用系爭土木技師公會鑑定報告建議之以「工程性補償+非工程性補償」之損害修復費用鑑估總表列計補償費用如數辦理提存，並未採用「工程性補償+建築物傾斜扶正補強費用」之損害修復費用鑑估總表」（見存字卷第5、9、10）。此與被上訴人嗣後認上訴人辦理系爭提存款項，係未合乎債之本旨清償，另案起訴且經台北地院審理後判決所認定上訴人應賠償之交易價值減損金額顯然無關，蓋因上訴人於辦理提存時，對於其所認知之提存對象、提存原因、提存金額及明細、計算基礎、依據等節，均無任何認識錯誤可言，且係上訴人自行選擇採用者，當不能以事後台北地院另案判決認定交易價值減損金額計算與系爭提存金額有異，即認上訴人辦理提存係出於錯誤，因此，上訴人以此撤銷提存之意思表示，自無可採，從而，被上訴人受領差額463,754元自有法律上原因。

(4) 台北地院另案判決係認定系爭房屋所受市場交易價值減損金額為2,019,181元，而以上訴人系爭提存款項清償後，駁回被上訴人之訴（見前案判決第10、11頁之記載），並非認定系爭土木技師鑑定報告所列系爭房屋所受

之「工程性補償」243,191元、「非工程性補償」2,230,726元、「公設分算」9,018元，共2,482,935元有誤。因此，被上訴人受領系爭提存款項之法律上原因，不因另案判決之認定而不復存在，已堪認定。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條後段規定，請求被上訴人給付上訴人463,754元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，不應准許。原審駁回上訴人之訴，於法自無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	6	月	4	日									
						民	事	第	四	庭	審	判	長	法	官	黃	欣	怡
														法	官	劉	家	昆
														法	官	林	妙	蓁

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中	華	民	國	10	年	6	月	5	日		
						書	記	官	洪	忠	改