

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度建上字第87號

上訴人 吳宜倫

訴訟代理人 廖偉富

廖英傑

李仁豪律師

被上訴人 佳茂建設股份有限公司

法定代理人 高有孝

被上訴人 連友營造有限公司

法定代理人 戰玉山

共同

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年10月22日臺灣臺中地方法院106年度建字第65號第一審判決提起一部上訴，本院於109年12月1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

壹、程序方面

被上訴人佳茂建設股份有限公司（下稱佳茂公司）之法定代理人原為蔡英哲，嗣變更為高友孝，有公司變更登記表可據（見本院卷第131至137頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第109頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

（一）佳茂公司擔任起造人，發包委由被上訴人連友營造有限公司（下稱連友公司，並與佳茂公司合稱被上訴人）為承造人，於民國104年至106年間在臺中市○○區○○段○○○○號土地興建地上15層、地下2層大樓之新建工程（下稱系爭工程），而伊所有坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（下稱系

爭土地)及其上同段000建號建物即門牌號碼臺中市○○區○○○街○○號房屋(下稱系爭建物,並與系爭土地合稱系爭房地)係102年10月9日建築完成,且西側鄰接系爭工程。詎連友公司於施作系爭工程前已就鄰接系爭房屋為現況鑑定,對系爭房屋及周遭狀況應知之甚詳,竟於系爭工程進行期間,未對鄰接之系爭房屋視需要施作防護其傾斜或倒壞之相關措施,導致在以施工機具擊入檔土用之H型鋼施作過程中產生震動,而致系爭建物基礎下方土層發生下陷,進而使系爭建物產生傾斜、伸縮縫拉開、牆壁地坪裂隙及漏水等損害現象,已違反民法第794條、建築法第69條、建築技術規則建築構造編第62、154條等保護他人法律規定;又佳茂公司既為系爭工程之工作物所有人及利用人,卻於利用系爭土地開挖構築系爭工程期間,疏於保護系爭建物致其受損,自有違反民法第800條之1準用同法第794條保護他人法律規定,且佳茂公司為定作人於發包連友公司施作系爭工程時,違反注意該公司之施工方式及過程,以免加損害於鄰地之義務,其定作、指示亦有故意過失;被上訴人顯係共同不法侵害伊之系爭建物所有權。而依兩造於起訴前之合意委請台灣省土木技師公會於106年3月10日所作成之鑑定報告(下稱土木技師鑑定報告),以及經原審囑託中華民國大地工程技師公會於108年4月1日出具鑑定報告(下稱大地技師鑑定報告),足認伊受有:(1)工程性修復損害費用(含系爭建物之損害修復、補強及其他零星費用107萬3,061元,以及系爭建物扶正施工費用334萬2,097元), (2)非工程性補償費用127萬4,838元外,尚有(3)系爭建物於修繕期間,有暫時搬遷及另行租屋之必要,所產生8個月修繕期間、每月6萬元之租金共48萬元,以及來回2趟、每趟4萬元合計8萬元之搬遷費用,合計56萬元;並受有系爭房地之交易價值5,200萬元減損15%即780萬元(計算式:5,200萬元×15%=780萬元)之損害。另伊迄至106年3月10日土木技師鑑定報告作成後,始知悉系爭建物有上揭損害及該等損害係因被上訴人施作系爭工程所致,則其

對被上訴人之侵權行為損害賠償請求權尚未罹於民法第197條第1項規定之2年時效期間。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第189條但書侵權行為之法律關係提起本訴，扣除原審已判命被上訴人應連帶給付伊586萬3,147元本息確定外，並聲明求為命被上訴人應再連帶給付伊691萬2,011元，及自起訴狀繕本最後送達翌日（即106年6月6日）起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決（上訴人於原審係請求被上訴人連帶給付1,350萬7,899元本息，經原審判命被上訴人連帶應給付586萬3,147元本息，上訴人對於敗訴部分，僅就其中交易價值減損之損害與房屋租金及搬遷費用之損害二部分不服，提起上訴，請求被上訴人再連帶給付691萬2,011元本息，則上訴人其餘敗訴部分，及被上訴人就原審判命連帶給付586萬3,147元本息部分，均未據兩造聲明不服，該二部分均已確定，不在本院審理範圍，茲不贅敘）。

(二)於本院補充陳述：

1.關於交易價值減損之請求部分：

(1)按內政部於不動產交易實價查詢服務網所公開之不動產買賣交易資訊，乃係不動產所有人、地政士或不動產經紀業者依法申報，相關法律並對不實申報定有罰則，申報者不易任意作假，應屬公允客觀之不動產時價資料。則伊參考上開網站內，與系爭建物之地段、建築型態、完成時間及面積相近之鄰近建物交易資料，合理預估系爭房地之正常交易價格為5,200萬元，即屬有據。又實務上因房屋傾斜而導致之常見交易價格貶損率係介於10%至25%間，參以系爭工程對系爭建物損害所造成之最大傾斜率為1/139，故系爭建物之交易價格貶損率應為15%。

(2)至伊聲請原審法院囑託社團法人台北市不動產估價師公會（下稱台北市不動產估價師公會）107年5月17日作成之鑑價報告（下稱不動產估價師鑑定報告），固認定系爭房地之交易價值減損為144萬7,989元，惟查，依據內政部不動產交易實價登錄所示，於104年3月間及於107年3月6日正常無傾斜情

01 況下金額，依序為6,386萬282元、5,772萬7,305元，然上開
02 不動產估價師鑑定報告卻依序認定為4,150萬8,884元、4,58
03 2萬,0614元，明顯背離當地市場實際交易行情。又該鑑定報
04 告認定系爭工程對系爭建物損害所造成之最大傾斜率為1/19
05 5，然依土木技師鑑定報告書第6頁最後1行、第8頁第14、15
06 行記載，可知系爭建物之最大傾斜率為1/139，遠大於系爭
07 建物（室外）整體之最大傾斜率1/195，依經驗及論理法則
08 ，當會影響系爭建物因系爭工程所生交易價值減損之數額，
09 且實務上就傾斜屋進行交易時，多以最大傾斜率作為交易價
10 值減損之主要依據，則於認定系爭建物因系爭工程所生交易
11 價值減損數額時，應將此1/139傾斜幅度與系爭建物（室外
12 ）整體之最大傾斜率1/195，一併考量，是不動產估價師鑑
13 價報告此部分認定系爭工程對系顯有誤解。再不動產估價師
14 鑑價報告以比較法評估系爭建物之瑕疵減損比率時，雖採用
15 瑕疵案例A至G作為比較基準，然其中所採權重高達80%之瑕
16 疵案例A至C之比較標的部分，除均為距離系爭建物較遠，且
17 為連棟之透天厝，而非緊鄰系爭建物周邊之獨棟透天厝外，
18 且於正常情況之價值介於1,324萬至1,536萬元，屋齡分別為
19 30.1年、46.2年、11.6年，亦與102年底建築完成、於案發
20 時僅有2年屋齡，且104年3月間及於107年3月6日正常無傾斜
21 情況下金額，依序為6,386萬282元、5,772萬7,305元之系爭
22 建物不同；又上開該3件案例其實根本沒有任何傾斜情形，
23 自不生原審囑託鑑定所詢交易價格貶損之情事。而瑕疵案例
24 D至G之比較標的部分，除均為屋齡超過30年之公寓，甚至其
25 中有高達47.3年者，與系爭建物於案發時屋齡只有2年迥不
26 相同外，上開4件案例正常情況下總價為1,260萬元至1,668
27 萬元間，亦與前揭系爭建物在正常情況下之總價亦有不同；
28 足見不動產估價師鑑定報告之取樣有明顯錯誤。又實務上因
29 房屋傾斜而導致之常見交易價格貶損率乃係介於10%至25%
30 之間，然不動產估價師鑑定報告竟能無端又恰巧選取價值減
31 損率偏低之上開瑕疵案例D至G極端個案，亦嚴重背離經驗法

則及論理法則。此外，不動產估價鑑定報告就採用瑕疵案例A至G受損情況、價值減損率等項目之內容，均未見檢附任何資料及依據為佐證，其真實性亦有可疑。

(3) 雖台北市不動產估價師公會再以本案最大傾斜率1/139，且未參考未發生傾斜之案例A、B、C情況下進行補充鑑定，並先後於109年3月30日、5月21日、8月28日將鑑定結果函覆本院，然只提出評估結果，然對於重新試算之依據、方法、過程等付之闕如，則上開函文鑑定意見所由生之理由如何既毫無說明，即憑空產出評估結果，自不得遽採為裁判依據。不動產估價師鑑定報告及該鑑定單位以109年3月30日、5月21日及8月28日函覆本院補充鑑定事宜，既不具備客觀性、合理性、可信性，且不符合普遍接受法則，已如前述；另台北市不動產估價師公會曾出具過之不動產估價鑑定報告內容，因存有諸多重大明顯之謬誤，致實務不採之案例所在多有，則本件確有就系爭建物縱經修復，系爭房地現時交易價格貶損之具體金額另行鑑定之必要，爰聲請另行囑託中華徵信不動產估價師聯合事務所為鑑定。

(4) 綜前，系爭建物損害所生之交易價值減損為780萬元，原判決就此部分請求僅判准請求被上訴人給付144萬7,989元，被上訴人尚應再給付伊635萬2,011元。

2. 關於系爭建物於修繕期間之房屋租金及搬遷及搬遷費用之請求部分：

(1) 系爭建物因可歸責於被上訴人事由所致損害而有必要為修繕，且該修繕內容為包括基礎土壤改良加固（地盤改良低壓灌漿）、伸縮縫蓋板、滲漏水修復、大理石修復、洗石子修復、磁磚修復、油漆修復、灌注無收縮水泥、裂縫EPOXY灌注以及托底扶正施工等；是於上開工項作業期間，系爭建物係處於充滿煙塵、噪音、油漆味之危險施工環境，將對伊及家人造成諸多生活不便，並嚴重影響生活作息。又大地技師鑑定報告既已認定1樓因影響居住品質致需暫時搬遷，而系爭建物1樓為客廳、廚房、餐廳及庭院等空間，此乃全家人共

同生活之最重要場域，及全家人交流情感之唯一處所，沒有任何2樓以上空間足以取代。準此，因伊全家無從亦無理由無條件放棄使用1樓家庭核心空間，而忍受諸多前開因系爭建物1樓施工所致之生活不便，則於系爭建物修繕期間，伊全家自有暫時搬遷而另行租屋之必要，以維護基本家庭生活，並執行全面修繕工程。

- (2)系爭建物之預估之8個月修繕期間，係包含但不限於：搬出時間、施工時間、初驗時間、瑕疵改善時間、複驗時間、交屋時間、遷入時間。且以系爭建物之使用面積、品質等條件為全棟含土地之出租，計算房屋租金每月為6萬元，加上搬遷費用以每趟4萬元計算，來回2趟搬遷費用共8萬元，是伊請求被上訴人賠償房租租金及來回搬遷費用共計56萬元，自屬有據等語。

二、被上訴人則以：

- (一)上訴人就主張系爭建物價值減損之部分，雖指摘不動產估價師鑑定報告並不正確云云。然查上訴人所謂之實價登錄資料，乃係鄰近其他建物之實價登錄資料，並非系爭建物之實價登錄資料，姑不論實價登錄資料並非完全正確，上訴人既不具估價專業知識，又憑何依據來以其他建物之實價登錄資料預估系爭建物之市價為5,200萬元？另上訴人所提其他案件判決所採認之價值減損比例，惟各案件之建物型態不同、毀損原因、程度及內容均有差異，與本件案例事實並不相同，本無從比附援引，又如何能以其他不同案例事實之判決結果，來認定系爭建物之價值減損比例？再據土木技師鑑定報告第9點「鑑定結果與分析」於報告第5頁記載之水準成果分析，參以該報告第8頁針對室內水準高程測量所得數據之結論記載，足見室內高程之數據，只是在確認系爭建物有偏西之傾斜狀況，與室外傾斜測量之結果相同。又觀之土木技師鑑定報告內附件4之現場量測照片亦顯示在進行室內水準高程測量時，係在室內之樓地板為之，而室內樓地板之地磚鋪設，本無可能為完全平整之狀態，或多或少會有些微傾斜，只

是人體無法感應發現。另據土木技師鑑定報告第十點「結論與建議」第11頁之記載，已清楚說明土木技師鑑定報告並未單純採計室內高程測量其中一個數據，據為認定系爭建物之最大傾斜率為何，而係綜合所有測量結果，認定系爭建物之傾斜率應為1/195，尚屬安全範圍。且經本院函詢關於系爭建物之傾斜率究應以何者為準等疑義，復以109年3月13日函覆清楚說明依據臺中市鑑定手測之相關規定，本件系爭建物之傾斜率應以垂直向之最大傾斜率1/195為準，並據以計算損害費用；而室內高程測量為水平向之傾斜率，僅在用以輔助或參考建物傾斜率的程度及影響生活的程度，無從直接作為系爭建物之傾斜率，亦不得作為計算損害費用之計算依據。準此，臺灣省土木技師公會進行室內水準高程測量，只是為輔助瞭解標的物之傾斜狀況，並非是要以室內水準高程測量所得數據，來作為系爭建物傾斜率之判斷依據。該鑑定單位於107年11月26日函覆原審法院所稱系爭建物1F東西向傾斜率1/139部分，僅係其進行室內水準高程測量時所出現其中一個數據而已。至台北市不動產估價師公會109年3月30日、5月21日、8月28日函覆之補充鑑定，只是依據本院指示直接以139分之1的傾斜率進行補充鑑定，但土木技師公會既已函復表示系爭建物的傾斜率應為195分之1，故上開不動產估價師的補充鑑定結果已與本件無關，不應作為本件計算損害賠償的依據。從而，台北市不動產估價師公會依據土木技師鑑定報告之內容，認定系爭建物之最大傾斜率應為1/195，並據以評估系爭建物因傾斜修繕後之價值減損，其所為鑑定報告應屬正確而可採。上訴人聲請另一鑑價單位重新鑑價，應無必要。

(二)上訴人雖又主張其受有租金及搬遷費用之損失云云，然依大地技師鑑定報告內容可知，系爭建物進行修繕工程之工程日期為86日，約3個月，上訴人主張修繕工程之施工期間約為8個月云云，已與事實不符；且系爭建物進行修繕工程期間，大部分上訴人主張應修繕之工程項目及內容，諸如伸縮縫蓋

01 板、滲漏水處理、大理石修復、洗石子修復、磁磚修復、油
02 漆修復等，工程規模不大，尚不至影響上訴人生活，上訴人
03 亦無搬離系爭建物之必要，更遑論上訴人縱要另行租屋，其
04 就租屋費用及搬遷費用究為若干，均未提出任何單據以為佐
05 證；況上訴人主張每月6萬元之租屋費用，亦與臺中市平均
06 約1至2萬元之租屋行情相差甚鉅，不甚合理。故上訴人未具
07 體說明大地技師之鑑定報告有何不正確之處，並舉證以實其
08 說，仍持陳詞空言主張受有搬遷費用及租屋費用共計56萬元
09 之損失云云，即屬無據等語，資為抗辯。

10 三、原審就上訴人第一審之訴，為部分勝訴，部分敗訴之判決，
11 上訴人就其敗訴部分提起一部上訴，其上訴聲明：(一)原審判
12 決駁回後開第二項之訴部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人
13 應再連帶給付上訴人691萬2,011元及自起訴狀繕本最後送達
14 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保
15 ，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如
16 受不利判決，願供擔保，請准免於假執行。

17 四、兩造不爭執事項（見原審卷二第104頁）：

18 (一)上訴人為系爭土地及系爭建物之所有權人，系爭建物為5層
19 樓鋼筋混凝土透天厝，於102年10月9日建築完成並依法辦理
20 保存登記（建築面積：581.05平方公尺即175.77坪）。

21 (二)佳茂公司於104年至106年間，在系爭房地西側相鄰之臺中市
22 ○○區○○段○○○號土地上進行系爭地下2層、地上15層之
23 大樓興建工程，由連友公司承攬施作。

24 (三)兩造於本件訴訟前之106年1月21日合意委請台灣省土木技師
25 公會進行施工鄰損鑑定，所完成之土木技師鑑定報告中載明
26 ：系爭建物在系爭工程施工期間確有發生向西側傾斜之毀損
27 事故，其損害主因應為系爭工程在施作擋土用之H型鋼在以
28 施工機具擊入過程中，產生震動導致系爭建物基礎下方土層
29 發生下陷而致系爭建物發生傾斜、伸縮縫拉開、牆壁地坪裂
30 隙等損害現象。其損害修復、補強費用為101萬2,322元，其
31 他零星費用為6萬739元，合計為107萬3,061元。

01 (四)經原審依上訴人聲請囑託台北市不動產估價師公會鑑定所出
02 具之不動產估價師鑑價報告載明，系爭房地因本件施工損鄰
03 事件所造成之交易價值減損，土地減損金額為106萬6,478元
04 ，建物減損為38萬1,511元，合計為144萬7,989元。

05 五、得心證之理由：

06 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
07 。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。
08 但能證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他
09 人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段
10 、第2項、第185條分別定有明文。次按土地所有人開掘土地
11 或為建築時，不得因此使鄰地之地基動搖或發生危險，或使
12 鄰地之建築物或其他工作物受其損害，同法第794條亦有明
13 文規定。此項規定，依民法第800條之1，於地上權人、農育
14 權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物
15 或其他工作物利用人準用之。依照兩造不爭執之土木技師鑑
16 定報告，系爭建物在系爭工程施工期間確有發生向西側傾斜
17 之毀損事故，其損害主因應為系爭工程在施作擋土用之H型
18 鋼在以施工機具擊入過程中，產生震動導致系爭建物基礎下
19 方土層發生下陷而致系爭建物發生傾斜、伸縮縫拉開、牆壁
20 地坪裂隙等損害現象等情，堪認連友公司於施作過程確有未
21 依上揭民法第794條及建築法第69條、建築技術規則建築構
22 造編第62條、建築技術規則建築設計施工編第154條等規定
23 ，就鄰接建築物施作防護其傾斜或倒壞之相關措施，而佳茂
24 公司為系爭工程之房地推案銷售之建設公司，並委由連友公
25 司營造，佳茂公司為系爭工程興建之建物所有人及與系爭土
26 地相鄰土地之利用人，其於利用系爭土地之相鄰土地而為開
27 挖建築系爭工程期間，疏於保護相鄰之系爭建物致其受損，
28 違反民法第800條之1準用同法第794條之規定，是上訴人主
29 張被上訴人應負連損害賠償之責，自屬有據。

30 (二)再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
31 補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定

之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。民法第216條、第196條分別定有明文。又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，被害人除得請求修補或賠償修復費用，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（最高法院104年度台上字第2391號判決意旨參照）。上訴人主張依土木技師鑑定報告、大地技師鑑定報告，及內政部於不動產交易實價查詢服務網所公開之不動產買賣交易資訊，合理預估系爭房地之正常交易價格為5,200萬元，並參實務上因房屋傾斜而導致之常見交易價格貶損率，系爭建物之交易價格貶損率為15%，是系爭建物因系爭工程之建造行為受有交易價值減損為780萬元，經扣除原審判決認定被上訴人應給付144萬7,989元外，被上訴人應再給付635萬2,011元，以及修繕期間之房屋租金及搬遷費用共56萬元等語，為被上訴人否認，並以前情詞置辯。

(三)關於系爭建物交易價值減損部分：

- 1、上訴人就其主張系爭建物因系爭工程之建造行為受有交易價值減損部分，於原審聲請送台北市不動產估價師公會鑑定，經原審囑託該會鑑定結果，認：①關於系爭房地無瑕疵情況正常價格之評估部分，以成本法及收益法之直接資本化法為估價方法。其中土地成本價格，由於產品特性造成求取有困難，故以比較價格替代之。另就系爭房地因房屋傾斜而生價值減損之評估部分，以分析瑕疵不動產之整體修損害情形及修復費用，與污名價值減損（或稱交易性貶值，即受到瑕疵損害之殘餘效果影響而產生之市場價值減損現象）等評估方法，而以瑕疵價值減損－修復費用＝污名價值減損（修復後之污名價值減損），據為系爭房地市場交易價值減損之評

估。更因系爭建物為傾斜程度不一之建物，經台灣省土木技師公會之鑑定系爭建物之最大傾斜率分別由1/194至1/195不等，而就國內民間不動產交易習慣，確有因傾斜瑕疵情況致產生價值減損，經查詢相關市場交易資訊，依房屋傾斜程度（率）選取傾斜損害（1/200至1/100）瑕疵案例，惟台中市傾斜案例稀少難尋，並考量本次勘估標的最大傾斜率為1/195，屬於傾斜程度較輕微之情形，因此，選取A、B、C等3個台中市產品型態相同均為透天厝，瑕疵情況均為建築物柱、樑、結構牆壁、樓板龜裂及建築物外牆、隔戶牆、隔間牆龜裂之市場交易案例，整體受損情況與勘估標的相似，惟未進行傾斜程度檢測，為增強傾斜程度對本次勘估標的價值之影響，另選取D、E、F、G等4個台北市郊區傾斜建物，經專業鑑定機構測量鑑定之傾斜率分別為1/140、1/145、1/152、1/165，以增強案例之佐證性，以此作為本件評估瑕疵價損之主要依據。②關於系爭建物及其土地於104年3月間發生上揭鄰損事故前之市場合理價格部分，以成本法評估，依據勘估標的具備之條件及個別因素差異調整核算本次勘估標的成本價格為4,100萬4,083元；以收益法之直接資本化法評估本次勘估標的收益價格為4,201萬3,684元；綜合分析考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定本次勘估標的（價格日期：104年3月）評估價格為4,150萬8884元（計算式：41,004,083元×50%+42,013,684元×50%÷41,508,884元）。③關於系爭建物嗣後如經修復完成而在結構方面安全無虞之情況下，系爭建物及土地於107年3月間之市場合理價格部分，經以成本法評估，依據勘估標的具備之條件及個別因素差異調整核算本次勘估標的成本價格為4,658萬2,529元；以收益法之直接資本化法評估本次勘估標的收益價格為4,505萬8,699元；綜合分析考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法，最後決定本次勘估標的（價格日期：107年3月）評估價格為4,582萬614

元（計算式： $46,582,529\text{元} \times 50\% + 45,058,699\text{元} \times 50\% = 45,820,614\text{元}$ ）。④關於系爭建物及系爭土地（即系爭房地）之交易價值減損部分，以上述所選取7個瑕疵案例，經由本次評估收集、查證比較標的相關資料，並進行情況調整、價格日期調整，比較、分析瑕疵案例與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率及調整額，計算瑕疵案例之試算價格，以決定瑕疵案例正常無瑕疵情況下之合理價格，從而計算其價值減損率。經比較分析後，求得7個瑕疵案例之價值減損率分別為4.27%、4.04%、3.69%、7.57%、7.23%、6.82%、6.45%，再考量個別瑕疵因素重要影響因子如房屋傾斜率及受損程度、使用不便性、修復可能性、屋齡、產品型態及總價與減損率之關係後，決定以加權平均方式計算，求得勘估標的採用比較法評估價值減損率為5.58%，而系爭房地經修復完成在結構方面安全無虞之情況下，其於107年3月之正常情況價值經評估為4,582萬614元，核算減損金額為255萬6,790元，其中「瑕疵價值減損」包含「修復費用」與「污名價值減損」，本案估價報告書主要評估「污名價值減損」，是比較法評估結果為：修復前瑕疵價值減損255萬6,790元－修復費用107萬3,061元＝修復後污名價值減損148萬3,729元；另經以收益法之折現現金流量分析法評估，系爭房地正常情況下評估價格為4,405萬3,681元，瑕疵情況下評估價格為4,171萬2,159元，據此推估系爭房地因瑕疵情況造成瑕疵價值減損比例為5.32%，核算減損金額為243萬7,657元，評估結果為：修復前瑕疵價值減損243萬7,657元－修復費用107萬3,061元＝修復後污名價值減損136萬4,596元。又因比較法均採用市場實際瑕疵交易案例，佐證性較佳、信賴度較高，故給予比較法較高之權重，最終採用加權平均方式，決定勘估標的因瑕疵問題造成污名價值減損（修復後之污名價值減損）金額為144萬7,989元，其中土地減損部分為106萬6,478元，建物減損部分為38萬1,511元等語，有不動產估價師鑑定報告在卷可參。足見上開鑑定報告已詳為說

明鑑定之學理及實務方法、多元取樣比對之原由，並無悖於鑑定專業；又被上訴人亦不爭執鑑定報告之結果，則原審據此認定系爭建物因系爭工程之建造行為受有交易價值減損為144萬7,989元，因而判決被上訴人如數給付，尚無違誤。

2、上訴人雖主張不動產估價鑑定報告就系爭房地於104年3月間及於107年3月6日正常無傾斜情況下金額，明顯背離當地市場交易行情，應參考內政部不動產交易實價查詢服務網，以系爭建物同為臺中市○○區○○○街、5層樓鋼筋混凝土透天厝，且建築完成年月、土地面積、建物面積相近之鄰近建物交易資料，得合理預估系爭房地之正常交易價格為5,200萬元，又實務因房屋傾斜而導致之常見交易價格貶損率係界於10%至25%間，參以系爭工程對系爭建物損害所造成之最大傾斜率為1/139，系爭建物之交易價格貶損率為15%，應以上計算系爭房地交易價值減損為780萬元云云。然我國目前不動產交易之實價登錄資料乃為買賣雙方對外宣稱之價金，並無何公正單位予以確認，是否真實無誤，尚值存疑；況縱使同一地段、緊鄰且相同設計及建材所興建之兩戶外貌相同房地，往往因為買賣交易之雙方為不同人，因對房地之主、客觀條件評價及需求不同，所成立之買賣價金亦不大可能全然相同，自不能僅憑實價登錄資料資為認定不動產市場價格之唯一參考。又上訴人對於其所稱系爭建物之正常交易價格為5,200萬元、系爭建物受到本件損壞後，對其交易價格之影響、交易價格貶損率為15%等節，並無明確精準之計算依據，亦無任何專業推算實據，顯然僅是其個人片面之推測，並無法據以認定上開不動產估價鑑定就系爭房地發生臨損事故前後之市場價格有何背離當地市場交易行情，是上訴人此部分主張，自是無據，並不足採。

3、上訴人對於上揭不動產估價鑑定報告結果，認為鑑定內容未將系爭建物1/139傾斜幅度與系爭建物（室外）整體之最大傾斜率1/195，一併考量，且瑕疵案例錯誤取樣，甚採權重高達80%之瑕疵案例A、B、C為比較標的，致生重大明顯之鑑

定瑕疵而不可採，並且聲請另行囑託中華徵信不動產估價師聯合事務所重新鑑定。惟查：

- ①依兩造所不爭執之土木技師鑑定報告所載，認系爭建物於106年2月18日鑑測結果，主要傾斜方向為偏西，傾斜率為1/207~1/195（即BX測線傾斜率為1/195），部分些許超過1/200等情（見土木技師鑑定報告第4、11頁），是兩造於本件訴訟前之106年1月21日合意委請台灣省土木技師公會進行施工鄰損鑑定時，該公會即以BX測線傾斜率1/195為計算基礎，依臺中市建築物安全鑑定手冊規定，計算出系爭工程造成系爭建物之損害所生對於建物使用不便及價值折損程度等非工程性補償費用（見土木技師鑑定報告第12頁及其附件八-3）。至上訴人所指系爭建物之傾斜幅度為1/139乙節，實係土木技師鑑定報告中所記載「1樓室內水準高程」測量傾斜之單一數值，參以土木技師鑑定報告第9點「鑑定結果與分析」於報告第5頁記載：「依據上述水準成果分析，水準點號L37~L43字104/1/16檢測後，不論105年或106年兩次複測，均呈現沈陷的現象，尤其以水準點號L37沈陷量最大，約3公分。此水準點位於標的物太和五街72號與西側佳茂建設工地圍籬的交界，此現象與傾斜量測所觀測出來的偏西傾斜是一致的，顯示標的物確實傾斜偏西。另本次鑑定為求周全，亦在兩棟標的物的各樓層室內部分，進行室內水準高程測量，藉以輔助了解標的物的傾斜情形。以下為各標的物之各樓層室內高程記錄表」等語，可知室內高程測量，最主要的目的乃在透過室內高程測量與測量點之距離，計算出水平向傾斜率，用以輔助或參考建物傾斜的程度及影響生活的程度，系爭建物最大傾斜率應以1/195為準，此亦經台灣土木技師公會109年3月13日（109）省土技字第南0156號函覆說明明確（見本院卷第185頁）。準此，台北市不動產估價師公會鑑定，認為室內高程測量易受室內裝修建材影響，且系爭建物が1樓處東西向傾斜率1/139數值偏離其他測點甚多，評估不予採計該數值，而以勘估標的建物整體面向西方傾斜，共量

01 測六個測點，以最大傾斜率1/195採計（詳原審卷二第125頁
02 台北市不動產估價師公會107年11月21日（107）台北估價師第
03 142號函說明），應有所憑。

04 ②鑑定報告就瑕疵案例之取樣，係依系爭建物之透天厝型態、
05 具有建築物柱、樑、結構牆壁、樓板龜裂及建築物外牆、隔
06 戶牆、隔間牆龜裂等受損程度，以及相近房屋傾斜率，而選
07 取A、B、C、D、E、F、G等7個瑕疵交易案例，已是經多方兼
08 顧系爭建物主要之瑕疵因素，以權重比例計算系爭建物價值
09 減損比例及金額，則縱使A、B、C案例為連棟之透天厝、未
10 經檢測無法確定有傾斜情形，或D、E、F、G案例為台北地區
11 之老舊公寓，而未能與系爭房屋之屋型、屋齡、傾斜度、價
12 格、坐落地點等情狀完全吻合，亦仍有參採價值，A、B、C
13 、D、E、F、G等7個瑕疵交易案例尚非不得作為參考標的。
14 況本院請台北市不動產估價師公會，勿參考A、B、C案例，
15 僅考量確定傾斜度相近程度之D、E、F、G案例，以傾斜度1/
16 139、1/195重新試算，因權重比例調整，減損比率異動，系
17 爭房地價值減損總金額分別為1,842,047元、1,348,558元（
18 見本院卷第217、239、329至333頁之台北市不動產估價師公
19 會109年3月30日、109年5月21日、8月28日函），此亦與本
20 件上開鑑定金額144萬7,989元差異不大。既然台北市不動產
21 估價師公會之鑑定有其專業之計算標準，且為求精準而多元
22 取樣比對，自難認其鑑定有明顯重大瑕疵即不予採之。

23 ③台北市不動產估價師公會上開不動產估價鑑定報告中已明確
24 說明其鑑定方法，業如前述，是審酌其鑑定結果並無不當之
25 處，上訴人指摘不動產估價鑑定報告瑕疵部分，復未提出具
26 體事證，僅堪認是其個人主觀意見，則其請求另囑託中華徵
27 信不動產估價師聯合事務所鑑定，自難以准許。

28 4、從而，上訴人主張除原審判決認定被上訴人應給付144萬7,9
29 89元外，被上訴人應再給付635萬2,011元，應屬無據。

30 （四）關於上訴人請求修繕期間之房屋租金及搬遷費用部分：

31 1、上訴人主張於系爭建物修繕期間，有暫時搬遷而另行租屋之

必要，預估修繕期間為8個月，房屋租金以每月6萬元計算，6個月租金共48萬元，搬遷費用以每趟4萬元計算，來回2趟搬遷費用共8萬元等語，並未提出客觀明確事證證明之，且為被上訴人否認。

- 2、承前所述，系爭建物確因被上訴人施作系爭工程而受有損害，上訴人於原審中聲請囑託中華民國大地工程技師公會就系爭建物現行可進行之扶正工法及修復費用進行鑑定，經鑑定結果，認宜採行壓力灌漿工法施作扶正，系爭建物整個修復期間約需86日，並認：「自第一階段地基補強之灌漿孔鑽設開始，即有配合監測儀器之觀測監控，且灌漿期間亦須依儀器監測結果調整灌漿位置、灌漿順序及灌漿參數（包括灌漿壓力、灌漿量、灌漿材料配比等），使系爭建物受灌漿施工影響之危害度降至最低，故在良好施工管控條件下，灌漿施工應不致對系爭建物造成危害。另按以往採用壓力灌漿工法之扶正施工經驗，在無地下室而需於1樓進行扶正施工之狀況下，除1樓住戶可能因影響居住品質致需暫時搬遷以外（實際上亦有施工時1樓住戶並未搬遷之案例），其餘樓上住戶並不受施工影響，亦即並無因施工上之安全疑慮而有需搬遷之情形。本案施工位置位於系爭建物前後院及1樓室內，施工機具設備可經申請後置放於太和五街道路旁，施工期間前後院及1樓室內地坪主要會有灌漿壓力管線、凸出地面之點狀灌漿管等障礙物，會造成前院無法停車（施工期間小客車可停置於太和五街道路旁）與人員進出入不便，而1樓室內空間主要為客廳、餐廳及廚房，施工期間亦會影響居家休憩、烹飪用餐之便利性，2樓以上之使用空間則完全不受施工影響。鑒此，雖然施工期間會影響系爭建物前後院及1樓室內空間使用之便利性，但實際考量施工之影響程度，應尚未有在修復施工期間需搬離系爭建物之必要性。」等語（見大地技師鑑定報告第42至43頁）。是以依大地技師鑑定報告固認系爭建物整個修復期間約近3個月，容或有小部分將造成上訴人及其家人生活不便，但尚無礙家居生活及其安全，

應無需搬離系爭建物之必要性，故在客觀上尚無從認將造成上訴人於修復期間有須支付房屋租金及搬遷費用之損害，故上訴人此部分請求被上訴人給付56萬元，要屬無據。

六、綜上所述，上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人除原審判命給付者外，再連帶給付上訴人691萬2,011元（含系爭建物交易價值減損635萬2,011元、修繕期間之房屋租金及搬遷費用56萬元），及自起訴狀繕本最後送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審駁回上訴人該部分之訴，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之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，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 22 日

工程法庭 審判長法官 謝說容

法官 林慧貞

法官 王怡菁

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 盧威在

中 華 民 國 109 年 12 月 22 日