

臺灣高等法院民事判決

106年度上字第993號

上訴人 高明實業有限公司
法定代理人 高銘忠
訴訟代理人 陸正康律師
複代理人 郭展瑋律師
被上訴人 新國賓股份有限公司
法定代理人 白金樹
訴訟代理人 王維立律師
複代理人 張本立律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國106年6月23日臺灣臺北地方法院104年度訴字第2773號第一審判決提起上訴，本院於108年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付逾新臺幣165萬1,574元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用由上訴人負擔50%，餘由被上訴人負擔；第二審訴訟費用由上訴人負擔94%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國102年間起造新建工程101店建字第726號、102店建字第038號建案（下合稱系爭建案），為顧及爾後新建工程之施工若發生損及現有鄰房現象時，能有鄰房現況資料可資比對以為嗣後爭議之參考依據，於102年3月21日向臺灣省土木技師公會申請鄰房現況鑑定，針對上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○路○○號建物（下稱系爭建物）進行鑑定，經臺灣省土木技師公會於102年5月13日作成鑑定報告書（下稱第1份鑑定報告書）。系爭建案施工期間，因上訴人向新北市政府陳情系爭建物疑有因伊起造系爭建案而受有鄰房損失之情事，經新北市政府發文通知兩造如未能達成協議或和解者，

01 應擇定委託具有公信力之鑑定單位鑑定損害情形及安全，嗣上
02 訴人即向社團法人新北市土木技師公會申請辦理系爭建案之安
03 全及修復鑑定，經新北市土木技師公會於103年11月26日出具
04 鑑定報告書（下稱第2份鑑定報告書）。惟因第2份鑑定報告書
05 有失偏頗且未具理由，伊無法接受第2份鑑定報告書所認定之
06 修復費用新臺幣（下同）108萬5,787元及非工程補償計算136
07 萬7,258元，雙方無法達成協議，伊為期能向新北市政府申請
08 撤銷列管，僅能先依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序
09 第9條之規定，將上開修復費用及非工程性補償共245萬3,045
10 元依分級累計數額比率提撥120%即326萬3,654元辦理提存，嗣
11 該等款項經上訴人受領。然伊實際上既未因系爭建案之施工而
12 造成系爭建物之損害，上訴人所受326萬3,654元提存款之利益
13 即無法律上之原因，並因此造成伊受有損害，依民法第179條
14 規定請求上訴人返還所受利益175萬8,193元，及自起訴狀繕本
15 送達翌日即104年8月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息
16 。（被上訴人請求超過175萬8,193元本息部分，原審為其敗訴
17 之判決，被上訴人未聲明不服，不在本件審理範圍）

18 二、上訴人抗辯：系爭建案造成系爭建物受損，有第2份鑑定報告
19 可憑，而被上訴人在第1份鑑定報告會勘前即先行開挖，且第1
20 份鑑定報告係選定位於系爭建物中間之T4、T5點而非距離系爭
21 建案工地最近之P1、P2點進行施測，準確率不高，故被上訴人
22 應依第2份鑑定報告書認定之修復費用108萬5,787元及非工程
23 性補償136萬7,258元賠償伊。伊另受有污名價值減損即交易價
24 值減損52萬6,293元。交易價值減損之損害，非屬土木技師公
25 會鑑定手冊9.2條「非工程性補償費用」之一部分。交易價值
26 減損之損害，與新北市土木技師公會鑑定之非工程性補償費用
27 之損害，為系爭施工所造成系爭建物之不同損害內容。伊受有
28 修復費用、非工程性補償及交易價值減損之損害，在伊受領被
29 上訴人預估損害賠償總額之清償提存範圍內，為有法律上原因
30 。

31 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人應給

01 付被上訴人175萬8,193元，及自104年8月1日起至清償日止按
02 年息5%計算之利息，並依兩造聲請為供擔保後假執行及免假執
03 行之宣告，而駁回被上訴人其餘請求及假執行聲請。上訴人就
04 其敗訴部分，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
05 棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請
06 均駁回。被上訴人聲明：上訴駁回。(被上訴人就其在原審敗
07 訴部分，未聲明不服，不在本件審理範圍)

08 四、兩造不爭執事項

- 09 (一)被上訴人於102年間起造系爭工程，於102年3月21日向臺灣
10 省土木技師公會申請鄰房現況鑑定，系爭建物經該公會於
11 102年5月13日作成第1份鑑定報告書。
- 12 (二)系爭建案施工期間造成系爭建物受損，經新北市政府發文通
13 知兩造如未能達成協議或和解者應擇定委託具有公信力之鑑
14 定單位鑑定損害情形及安全，上訴人向社團法人新北市土木
15 技師公會申請鑑定，經新北市土木技師公會於103年11月26
16 日出具第2份鑑定報告書，認為修復費用108萬5,787元、非
17 工程補償136萬7,258元，雙方未達成協議，被上訴人依新北
18 市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第9條規定，將上開修
19 復費用及非工程性補償共245萬3,045元，依分級累計數額比
20 率提撥120%即326萬3,654元辦理提存（臺灣臺北地方法院
21 104年存字第2781號、104年存字第3182號），嗣該等款項經
22 上訴人受領。

23 五、本件爭點

- 24 (一)上訴人主張因系爭建案施工造成系爭建物受損，受有修復費
25 用、非工程性補償及交易價值貶損之損害，是否可採？
- 26 (二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利，
27 有無理由？

28 六、本院之判斷

- 29 (一)上訴人所受損害為修復費用108萬5,787元、交易價值減損52
30 萬6,293元，共計161萬2,080元。

31 1.本件被上訴人施工前，由臺灣省土木技師公會現況鑑定，於

01 102年5月13日作成第1份鑑定報告，其中點位T4傾斜率為1/1
02 92、T5傾斜率為1/333。其後新北市土木技師公會為安全鑑
03 定，於103年11月26日作成第2份鑑定報告，傾斜率T4為1/17
04 2、T5為1/1762、P1為1/100、P2為1/118。嗣中華民國土木
05 技師公會全國聯合會鑑定（下稱第3份鑑定報告書），認為
06 「鑑定標的物因鄰近施工造成之損壞不完全是傾斜所造成
07 ，何況新北市土木技師公會之鑑定報告書中與原來臺灣省土
08 木技師公會之現況鑑定報告書內之垂直測量中測點T4、T5相
09 比對是有變化，系爭新建工程確有造成標的物之損害」（見
10 第3份鑑定報告書第4頁）。第1份鑑定報告書之現況鑑定，
11 雖未就第2份鑑定報告書安全鑑定時之P1、P2進行施測，然
12 P1、P2係因損壞較嚴重而經上訴人要求予以加測（第2份鑑
13 定報告書見原審卷1第62頁反面），該2水準觀測點之增設固
14 係因上訴人之要求而增加，然若非經損害鑑定時之鑑定人依
15 其專業智識評估確有必要，衡情亦不可能僅因上訴人之要求
16 即為增設，是上訴人之要求增設P1、P2點，不過僅係促請損
17 害鑑定之鑑定人就該2點傾斜損壞之狀況予以注意，可見P1
18 、P2乃損壞鑑定時之鑑定人因實際需要所增設之水準觀測點
19 ，符合新北市公會鑑定手冊第8.5條第2項但書「鑑定人得視
20 需要增加水準觀測點」之規定（見原審卷1第255頁）。上開
21 鑑定報告已認定系爭建案之施工確有造成系爭建物之損害。
22 此外，被上訴人未再就該等損害確係因系爭建案施工以外之
23 其他原因造成等節舉證證明，應認系爭建案之施工確已造成
24 系爭建物之損害，被上訴人應依民法第191條前段之規定，
25 對上訴人因此所受之損害負侵權行為損害賠償責任。

26 2.上訴人受有修復費用108萬5,787元之損害：第2份鑑定報告
27 之系爭房屋「修復費用估算表」列載修復項目及金額如下：
28 1樓裂縫修復（敲除披覆層、水泥砂漿修復、重作水泥粉光
29 、補土油漆）2萬4,125元、1樓牆面磁磚修復4萬7,600元、1
30 樓平頂及牆油漆（含披土）3萬9,775元、1樓防水抓漏10萬
31 元、1樓鋼筋混凝土地坪打除8萬5,000元、1樓預拌混凝土地

坪（含運送、澆置、推平）3萬8,000元、1樓裂縫灌注環氧樹脂1,200元、1樓門框變形調整2,500元、2樓牆SILICON填補960元、2樓平頂及牆油漆（含披土）5萬8,275元、2樓門框變形調整5,000元、2樓牆面磁磚修復5萬0,400元、2樓防水抓漏12萬元、2樓裂縫修復（敲除披覆層、水泥砂漿修復、重作水泥粉光、補土油漆）2,895元、增建鐵造棚架整修5萬8,000元、拆除原有裝修表面1萬2,600元、35cm ϕ ccp灌漿（地質改良；工程性補償費）21萬2,000元，小計85萬8,330元，再加上其他5萬1,500元、廢料清理及運費2萬5,750元、安全衛生管理費8,583元、利潤及管理費等14萬1,624元，合計為108萬5,787元（第2份鑑定報告書第9-3頁見原審卷1第211頁反面）。應認上訴人受有修復費用108萬5,787元之損害。

3.上訴人所受修復費用以外之損害，為交易價值減損52萬6,293元。

(1)上訴人受有交易價值減損之損害：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93年度台上字第381號、106年度台上字第2099號判決參照）。本件關於交易價值減損部分，兩造各提出3家鑑定機關，於107年12月7日準備程序中經兩造同意當庭以抽籤方式決定由葉美麗不動產估價師聯合事務所鑑定（筆錄見本院卷第283頁），由葉美麗不動產估價師聯合事務所鑑定交易價值減損金額，並作成不動產估價報告書（下稱第4份估價報告書），認為系爭房屋於103年11月26日新北市土木技師公會第2份鑑定報告書完成日（價格基準日），1樓有登記部分評估價格290萬1,681元、1樓增建19萬0,560元、2樓增建145萬6,530元，總價為454萬8,771元，

經依修復費用108萬5,787元之方法完成損壞修復後，交易價值減損即污名價值減損為1樓有登記部分33萬5,724元、1樓增建2萬2,048元、2樓增建16萬8,521元，共計52萬6,293元（見第4份估價報告書第52頁）。

- (2) 第2、3份鑑定報告中之非工程補償，不得作為上訴人請求損害賠償之依據：新北市土木技師公會第2份鑑定報告中「非工程補償計算」，係以10%作為非工程性補償率，認為系爭建物1樓有登記部分非工程性補償金額為67萬1,840元、1樓增建7萬6,242元、2樓增建61萬9,176元，計136萬7,258元（第2份鑑定報告書第10-1頁見原審卷1第212頁反面），嗣中華民國土木技師公會所作成第3份鑑定報告，認為新北市土木技師公會第2份鑑定報告以10%作為非工程性補償率不甚合理亦缺公允，而以原來現況鑑定之T4傾斜率與新北市土木技師公會鑑定之T4傾斜率為比對基準其補償率為1.21%，兩者平均為5.61%，以5.61%作為非工程性補償率計算，系爭建物1樓有登記部分非工程性補償金額為37萬6,902元、1樓增建4萬2,772元、2樓增建34萬7,358元，計76萬7,032元（見第3份鑑定報告書第4至5頁）。新北市土木技師公會鑑定手冊第9章規定，建物傾斜補償之鑑估，分成改善建築物傾斜率之工程費用（即修復費用）與建物傾斜補償（即非工程性補償費用）。「9.2非工程性補償費用」規定：「房屋傾斜率超過1/200但未達1/40者，除依前項規定估列工程性補償費用外，應另依其使用不便及價值折損之程度，額外估列非工程性補償金額，但兩者補償金額合計不得超過重建工程費用100%之金額。傾斜率計算式如下： Δ ＝建築物傾斜水平位移量，H＝建築物現況高度， $X = \text{傾斜率} = \Delta / H$ ， $P\% = \text{非工程性補償率}$ （以重建工程費用之百分比表示），分為下列五級：第一級（ $X \leq 1/200$ ） $P\% = 0$ ，不需額外估列房屋傾斜之補償費用。第二級（ $1/200 < X \leq 1/100$ ） $P\% = 20 \times (X - 1/200) \times 100\%$ 當 $X = 1/100$ 時， $P\% = 10\%$ 。第三級（ $1/100 < X \leq 1/50$ ） $P\% = 10\% + 50 \times (X - 1/100) \times 100\%$ 當 $X = 1/50$ 時，

P % = 60%。第四級 ($1/50 < X \leq 1/40$) $P \% = 60\% + 80 \times (X - 1/50) \times 100\%$ 當 $X = 1/40$ 時， $P \% = 100\%$ 。第五級 ($X > 1/40$) $P \% = 100\%...$ 」(見本院卷第67頁)，則依該計算方式，可知該非工程性補償費，原則上僅係依重建工程費用及房屋傾斜率為其基準，為在因施工造成鄰房地基鬆動、沉陷及房傾斜等現象時，除了補償建物修復費用之外，另建立非工程性補償費用之計算公式，依循統一、客觀之標準，俾便於解決損鄰紛爭。依新北市土木技師公會108年3月20日新北土技(108)字第0460號函覆：「非工程性補償」的計算標準為建物傾斜程度，沒有考量不動產市場交易價格之因素(見本院卷第351至353頁)，又108年5月14日新北土技(108)字第0921號函覆：新北市建築主管機關修訂之建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊之第27頁第2項「非工程性補償」為鑑定時引用之依據，鑑定報告中之金額計算也是依述上述公式計算所得(見本院卷第403頁)。第3份鑑定報告之鑑定人蔡震邦於108年1月9日到庭稱：不同單位的鑑定手冊內容都差不多，伊鑑定是依照鑑定手冊去鑑定，伊純粹是根據傾斜度多少去估算非工程性的補償，至於是否有包括不動產交易價值折損，伊不清楚(蔡震邦筆錄見本院卷第306至309頁)，可知第3份鑑定報告之鑑定人係依鑑定手冊，根據傾斜度及所載公式估算非工程性補償。益見鑑定手冊所列之非工程性補償費用，僅為解決損鄰紛爭時，量化之補償費用之計算公式，於被上訴人有爭執時，仍應依上開(1)所示最高法院判決意旨之說明，作為上訴人請求損害賠償之依據。被上訴人既爭執上訴人受有修復費用以外之損害，上訴人即應舉證證明。上訴人以送估價師鑑定之方式舉證證明受有修復費用以外之損害，並經葉美麗不動產估價師聯合事務所作成第4份估價報告，業如前(1)所述，應認為除修復費用之外，上訴人受有交易價值減損(污名價值減損)52萬6,293元，但不包括第2、3份鑑定報告中之非工程補償。

(3) 關於修復費用以外之損害，除交易價值減損52萬6,293元之

01 外，上訴人未再舉證證明，應認上訴人所受修復費用以外之
02 損害，為交易價值減損52萬6,293元。

03 4.綜上，上訴人所受之損害為修復費用108萬5,787元及交易價
04 值減損52萬6,293元，共計161萬2,080元（計算式：1,085
05 ,787+526,293=1,612,080）。

06 (二)被上訴人先依新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序第9
07 條之規定，就系爭建案之鄰損爭議所生之預估損害賠償金額
08 326萬3,654元辦理提存，並經上訴人受領，然上訴人因系爭
09 建案施工造成系爭建物損害所生之損害賠償請求權金額為
10 161萬2,080元，被上訴人實際應賠償161萬2,080元，上訴人
11 所受領逾越此部分之提存款利益，即無法律上原因，並使被
12 上訴人因此受有損害，就此上訴人應對被上訴人負不當得利
13 返還責任，故被上訴人得請求上訴人返還之不當得利金額為
14 165萬1,574元（計算式：3,263,654-1,612,080=1,651,574
15 ）。

16 七、綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人給付
17 165萬1,574元，及自起訴狀繕本送達之翌日即104年8月1日起
18 至清償日止，按年5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；
19 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上
20 開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決並為准免假執行之宣告
21 ，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判
22 ，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開
23 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人指
24 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
25 訴。並依民事訴訟法第79條規定，為訴訟費用負擔之判決。

26 八、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
27 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
28 論列，併此敘明。

29 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文
30 。

31 中 華 民 國 108 年 7 月 16 日

民事第八庭

審判長法官 陳邦豪
法官 胡芷瑜
法官 周美雲

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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。

中華民國 108 年 7 月 17 日
書記官 呂 筑

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。