

從砂石車把房屋柱子撞斷的新聞談起

馮世道技師暨律師

根據聯合報 2023 年 6 月 19 日的新聞報導「王姓男子昨凌晨駕駛砂石車經台北市松德路時失控，衝向一家輪胎行撞斷騎樓柱，一名機車騎士停等紅燈險挨撞，跳車逃命僅有擦傷。北市府緊急疏散住戶 5 戶 16 人至商旅休息，因建物結構有安全疑慮，昨進行支撐補強。王男稱不熟悉路況，看導航分心，警詢後依毀損、公共危險罪函送。」(記者洪子凱、林麗玉、李奕昕)¹ 這一撞居然能夠把一樓的柱給整個撞掉了，砂石車硬生生的被卡在騎樓，這在台灣可能是第一次發生這種事情，這間位於松德路的老舊公寓據悉已經超過 50 年，經過這個衝擊力建築物的安全性是否還能夠經得起未來地震的考驗，是否會被判定為危樓？這些都當然要經由技師公會鑑定後才能得到進一步的釐清，即使能夠補強，是否會有交易價值貶損可能？筆者在此主要以最高法院 107 年度台上字第 400 號民事判決為例，來跟大家分享探討一下相關問題。



筆者於本案事發後一天至現場所拍攝，砂石車已經移除

¹ 新聞網址 <https://udn.com/news/story/7320/7244272> ，最後瀏覽日 2023/6/19

【案例施工損鄰故事摘要】

坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上，門牌號○○區○○路○段○○○號 1 至 3 樓房屋（下分稱系爭 1 樓、2 樓、3 樓房屋，合稱系爭房屋，系爭房屋及其基地合稱系爭房地），依序為被上訴人洪○○、洪○○、洪○○所有。因「臺北都會區捷運系統計劃蘆洲線」CL700A 標工程之聯合承攬商即上訴人施工不當，損及系爭房屋，致分別受有新臺幣（下同）147 萬 1,095 元、54 萬 2,384 元、51 萬 7,273 元之交易價值減少損害，伊自得請求上訴人連帶賠償等情。爰依民法第 184 條第 1 項前段、第 185 條規定，求為命上訴人連帶如數給付，及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

【施工廠商抗辯】

系爭房屋並未實際交易，無具體交易價值減損之情形，反因捷運通車而增值。又房屋與土地分屬不同不動產交易標的，交易價值非不可分，被上訴人主張受損之標的為房屋，請求交易價值減損之計算範圍應僅限房屋，不應及於土地。而房屋價值隨著時間經過而折舊，土地價值卻持續上漲，當無減損。且就系爭房屋損害部分，伊應賠償之修復及補強費用業經判決確定，系爭房屋使用伊該賠償之費用修復後，即恢復使用功能及應有之經濟價值，修復後對房屋交易價值之影響不大等語，資為抗辯。

【事實審高等法院見解】

按交易價值之評定往往某程度反應交易者心理層面，於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償以回復物之價值性原狀。曾經受損之房屋，交易者對其技術上是否已完全修復，是否影響未來品質等，存有強烈不安感覺，其交易價值顯將受不同評價。而交易價值減損不以必須具體交易為限，且物之整體價值雖因其他因素而較受損前為高，超過物毀損前之價值，然此價值升高部分，並非用以填補物遭毀損時所受交易價值減損之損害，是尚難因有其他因素存在，即謂受損房地未受交易價值減損之損害。系爭房屋確因上訴人之施工，而遭受毀損之事實，為兩造所不爭。則被上訴人主張其所有系爭房地因而受有交易價值之減損，核屬可據。經元宏不動產估價師聯合事務所鑑定，認為系爭 1 至 3 樓房地之交易價值減損數額依序為 188 萬 2,208 元、59 萬 0,956 元及 58 萬 5,105 元。該鑑定報告依不動產估價技術規則，參酌同地區相同類型房屋、受損房屋價格、比較調整個別差異後，得出上開鑑定結果，應堪採據。其次，建物之使用與土地之使用不可分離，於集合式住宅之建物，因使用年限甚長，所有權人眾多，改建不易，其土地之使用本受有相當之限制，故土地價值實難與其上建物價值完全割裂而獨立認定。且目前社會實態，集合式住宅房屋之交易恆與土地併同為之，並無分別交易之情形，房屋

部分受損，自亦影響土地部分之交易價值，因此，集合式住宅房屋受損而致其交易價值貶損，其貶損範圍自應包含土地部分。綜上，洪 OO、洪 OO、洪 OO 就系爭房地交易價值減損部分，各請求上訴人連帶給付 147 萬 1,095 元、54 萬 2,384 元、51 萬 7,273 元本息，為有理由。

【最高法院見解】

原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭房屋因上訴人之施工遭受損壞，系爭房地因而受有交易價值之減損，且集合式住宅房屋之交易恆與土地(基地)併同為之，土地價值難與其上建物價值完全割裂而獨立認定，房屋部分受損，亦影響基地部分之交易價值等情，並就其採信鑑定報告內容之理由，於原判決中詳加論述。所為此部分不利上訴人之判決，經核於法洵無違誤。

【由工程損鄰案判決思考本件砂石車案】

我們從法院實務判決來觀察，本案雖然是砂石車撞擊結構柱，與一般施工損鄰事實面略有不同，然而就法律層面上，皆是涉及民法第 184 條第 1 項前段之侵權行為，兩者都可能可以利用修補或是補強方式處理，然而法院實務見解認為曾經受損之房屋，交易者對其技術上是否已完全修復，是否影響未來品質等，存有強烈不安感覺，其交易價值顯將受不同評價。而交易價值減損不以必須具體交易為限，且物之整體價值雖因其他因素而較受損前為高，超過物毀損前之價值，然此價值升高部分，並非用以填補物遭毀損時所受交易價值減損之損害，是尚難因有其他因素存在，即謂受損房地未受交易價值減損之損害。

準此，本案未來還是有可能被屋主求償交易價值貶損，即使鑑定報告認為可以補強修復，只是在估價的時候可以預見因為類似案例有限，使用比較法的時候會需要進一步的思考，同樣的，本案因為位於信義區蛋黃區，都市更新改建的潛在增加價值高昂，是否會因為砂石車一撞而提高了都市更新整合成功的機率?也就是提前更新的選擇權價值浮現?(作者另外著有待更新不動產之實質選擇權價值分析)然而無論如何，本案可能免不了需要賠償屋主交易價值貶損，此部分是屬於修復費用損失等之額外部分。

【小 結】

還記得後學跨領域從事律師工作之後，個人接到的第一件案件就恰巧是施工損鄰案件，從這個法院實務判決來觀察，其實不管是施工損鄰還是這種砂石車意外，都必須要仰賴我們土木技師的專業鑑定，這就是專業的價值所在，也可以協助法院解決人民的紛爭，讓我們大家一起努力為社會貢獻心力。