



淺談不動產汙名價損及司法判例簡介

簡報人：吳建忠 建築師

109.10.12

CONTENTS

目錄

【壹】 瑕疵不動產與汙名價損的幾個課題

- 問題與趨勢
- 觀念探討

【貳】 不動產汙名價損系爭事件法院判例摘錄探討

- 最高法院106年度台上字第2099號民事判決
- 臺灣高等法院(101年度)與最高法院(106年度) 民事判決
- 臺灣高等法院(103年度)與最高法院(104年度)民事判決

【參】 結語

【肆】 附錄——各案例法院判決書

一

瑕疵不動產與汙名價損的幾個課題



(一) 問題與趨勢

民國五、六十年代，國內在工業化的過程中，常因使用分區不健全、管制機制失衡，造成產業座落區位衍生了土壤及水源的嚴重汙染，其中尤其工廠類建築，不僅發生在工廠營運期間，甚至也造成營業停止後的諸多後遺症，付出相當的社會成本。

/// (一) 問題與趨勢

加油站地下環境偵測
出揮發性油氣或苯，
含量偏高。

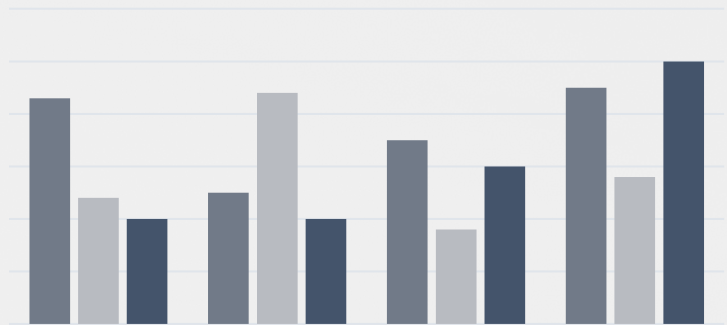
工業用地因工廠化學
製品製程管制不當，
而產生土地化學性
污染。

農地因不當使用
(設置工廠)，而致
使土壤具有潛在受
重金屬污染

因此，民國89年
「**土壤及地下水
污染防治法**」頒
布實施。

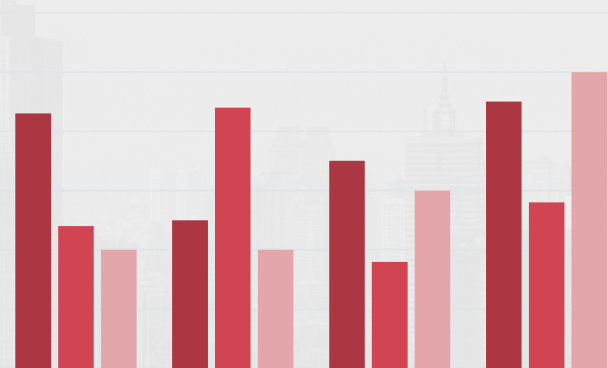
但，上開受污染的
土地整治清除相當
困難且費用頗巨，
縱使污染整治完成，
其汙名化的後遺症，
仍造成該物件(土地)
財務上(貸款或出租
收益)、市場**交易價
格上減損**的事實。

/// (一) 問題與趨勢



司法系爭事件各類損害侵權的爭訟案，其中**建築物瑕疵汙名價損**的觀念，已日漸為受損方爭訟主張的訴求，也為不動產業界及法界(包括法院)熱議論述並日趨支持的共識：但歷年來本會鮮少探討本議題。

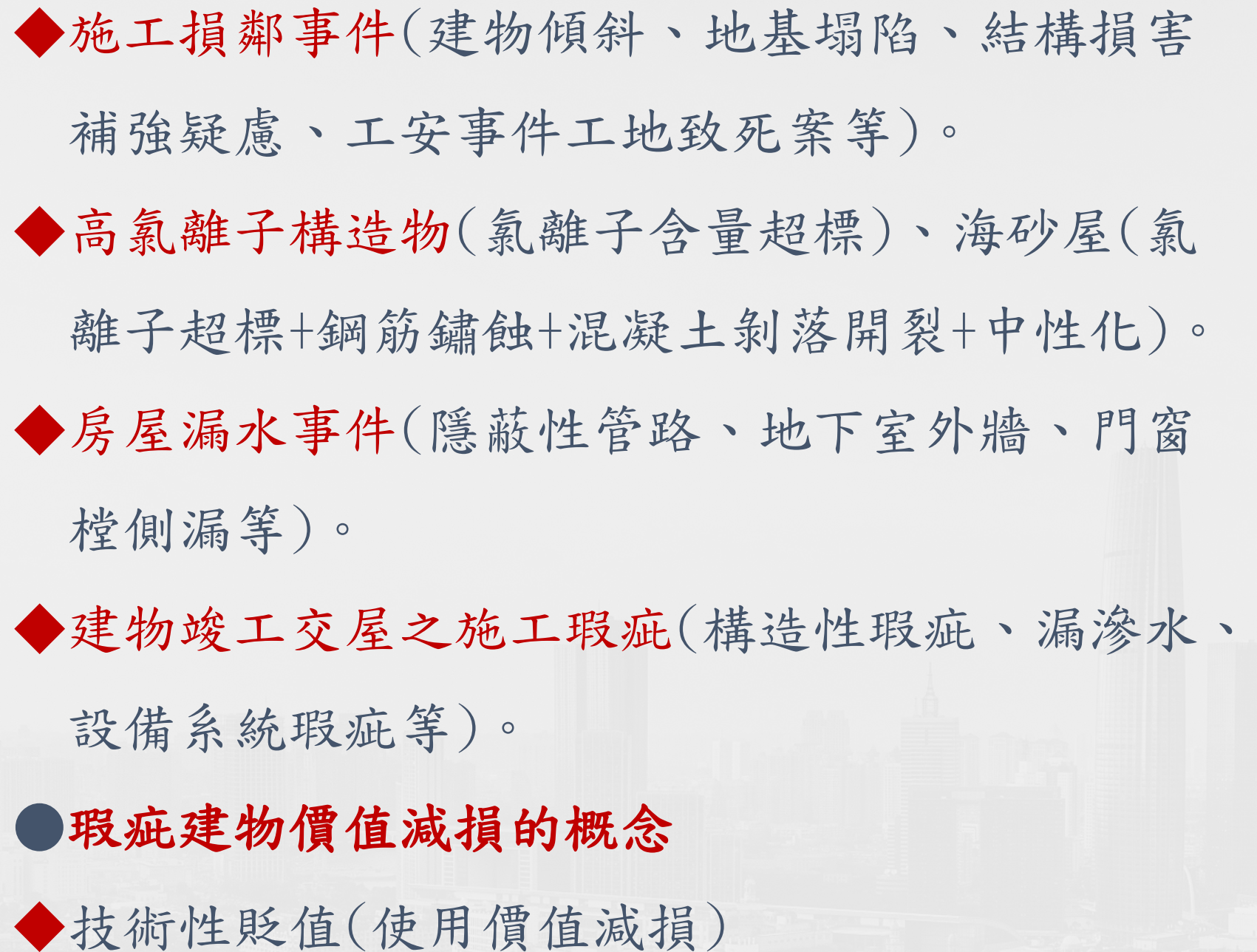
在法院系屬的司法爭訟案件進行中，**鑑定報告書參採與否**，涉及訟案輸贏的關鍵，常因兩造律師檢視及詰問攻防等手段或**鑑估方法不受法院信賴**，致鑑定結果不被採信。



/// (二) 觀念探討(取材自學術論文)

- **瑕疵**：受到某特定事件影響後的不動產，相較於未受到該特定事件影響後的相同標的不動產，具有**價值減損**的問題。
- 受損害的瑕疵不動產，縱使修復完成，相較於未受損害的相似不動產，其**市場價值**將因交易面、受益面、心理面而有所差異。

例如：

- 
- ◆ **施工損鄰事件** (建物傾斜、地基塌陷、結構損害補強疑慮、工安事件工地致死案等)。
 - ◆ **高氯離子構造物** (氯離子含量超標)、海砂屋 (氯離子超標+鋼筋鏽蝕+混凝土剝落開裂+中性化)。
 - ◆ **房屋漏水事件** (隱蔽性管路、地下室外牆、門窗檜側漏等)。
 - ◆ **建物竣工交屋之施工瑕疵** (構造性瑕疵、漏滲水、設備系統瑕疵等)。
 - **瑕疵建物價值減損的概念**
 - ◆ **技術性貶值** (使用價值減損)

/// (二)觀念探討(取材自學術論文)

透過**修復技術**手段，回復被毀損物件本來的外觀及效用，所需的修復費用。易言之，僅「**修復費用**」作為價值減損。例如：木作損壞、門窗毀損、飾面裝修(磁磚修復、油漆粉飾等)、天花損壞等系爭事件。

◆ **交易性貶值(交換價值減損)**

具有損害瑕疵的不動產修復後，仍無法排除受到瑕疵損害殘餘效果影響，而產生市場價值減損的現象者，其價值減損應包含「**修復費用**」及「**汙名價損**」之合計總額。例如：房屋漏水、氯離子含量偏高、建物傾斜、凶宅等系爭事件。

/// (二) 觀念探討(取材自學術論文)

- 目前業界常見的鑑估方法有「**比較法**」及「**成本法**」，但鑑估結果仍常引起爭議：

◆ 比較法

- ※ 兩相似的(用途、功能)勘估標的(未受瑕疵與已受瑕疵)，經比較、分析、調整後，推估標的價格的方法。
- ※ **調整項目**包括情況調整、區域因素調整及個別因素調整。
- ※ 比較法推估的**盲點**：相似瑕疵不動產案例稀少或交易資訊不完全或參數的依據等，常造成鑑估果的爭議。

◆ 成本法

- ※ 利用功能性退化(折舊)，反應瑕疵所造成的價值減損，再拆分為「**修復成本**」與「**汙名價損**」二部分。

二

不動產汙名價損系爭事件法院判決書案例探討



判例-1 最高法院106 年度台上字第2099號民事判決摘錄(原判決書參見鑑定手冊 附錄-1)

案情概要：

上訴人○公司(定作人)與被上訴人○營造公司(承攬人)間請求給付工程款事件，上訴人對於105年1月5日臺灣高等法院第二審判決(104年度上易字第289號判決)不服，提起上訴最高法院。



爭點：

被上訴人主張：

伊承攬系爭工程業經上訴人數次會勘確認而驗收完畢。但合約尚有工程尾款未給付，爰依承攬契約之法律關係，求為命上訴人給付剩餘工程款150萬8,000元。

上訴人主張：

兩造驗收時系爭工程仍有外牆抵石子顏色不均勻、內牆粉刷層中空膨拱、門窗框滲水、未依原設計施作地面層排水管工程、消防排煙及偵測設備不符法規、消防設備原液溢漏及工程廢料棄置於排水管等瑕疵，請求給付修補費用88萬9,978元。另被上訴人除應給付該瑕疵之修復費用外，系爭工程亦因前述瑕疵，造成該建物受有交易性價值之減損190萬7,700元，亦予一併求償。二者抵銷後，被上訴人已無剩餘工程款可請求，茲為抗辯。



判決要旨：

一、 檢視原審(高等法院)判決事由：

(一) 上訴人主張因系爭建物存有外牆抵石子顏色不均勻、未依原設計施作地面層排水管工程、門窗框滲水等瑕疵，縱經修補仍將因存有該色差、漏水須定期以SILICON填補，已造成該建物之價值減損，經估價師事務所鑑估結果認系爭建物有190萬7,700元之價值貶損云云。

(二) 惟查，修補後之排水管除可達到改善目的，同時亦可兼顧不破壞建築物結構與外觀，不影響建築物價值。此外窗台滲水瑕疵情形尚屬輕微，並得以牆四周以SILICON填補而為修補。



- (三) 復觀，上訴人有關建物受有交易性價值減損之請求，判定估價師事務所製作之估價報告書，因資訊不足仍採受到不少質疑之「問卷」方法，來評估系爭建物因前述瑕疵所致之交易價值貶損，益證上訴人逕以該估價結果，謂其於前述必要之修復費用外，仍因系爭建物曾有該瑕疵之存在即受有污名化之交易價值貶損云云，亦嫌速斷，而無足採。
- (四) 上訴人除部份瑕疵修補費69萬元照准外，其餘主張之修補費用及損害賠償(汙名價值)抵銷抗辯，無理由。而被上訴人請求系爭工程剩餘工程款150萬8,000元，為有理由。



- 二、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，被害人除得請求修復或賠償修復費用，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。
- 三、系爭建物有門窗檜滲水瑕疵，須在門窗框四周以SILICON定期填補，該修復僅填補上訴人系爭工程物理上所發生之「**技術性**」貶值損失，而不及於「**交易性**」貶值損失。
- 四、參酌內政部編定「**成屋買賣契約書範本**」附件一建物現況確認書及不動產說明書應記載及不得記載事項，均要求敘明有無滲水情形，則上訴人抗辯系爭建物因該滲水之瑕疵，致有汙名化之交易價值貶損，非無再酌之餘地。

五、原審(高院)未遑詳查細究，逕以系爭建物窗檯滲水部分，瑕疵尚屬輕微，亦與結構安全無涉，非一般人得以輕易察知該瑕疵之曾經存在，遽認上訴人不致受有交易價值之貶損損失，不無違背經驗法則之違法。

六、據上論結，本件上訴為有理由。(發回臺灣高等法院更審)

【後語】本判決形成「最高法院建物價值減損判例」：

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，以填補交易性貶值而回復物之價值性原狀。



判例-2臺灣高等法院(101年度)與最高法院(106年度)民事判決摘錄(原判決書參見 鑑定手冊附錄-2)

《壹》臺灣高等法院判決摘錄(101年度建字第130號)

案情概要：

上訴人○等7人與上訴人○(建設公司)間請求返還買賣價金事件，一造為預售屋買受人，他造為出賣人(售屋者)，因交屋之公共設施有瑕疵兩造均不服地方法院之判決，而各自向高等法院提起上訴。



爭點：

一、上訴(買受)人主張：系爭建物公共設施計有

(1)地下室1、2樓主要結構瑕疵；(2)地下室1、2樓多處漏水；(3)停車塔巨大噪音；(4)地下1樓揚水設備巨大噪音問題；(5)地下2樓之化糞池、消防水池之連續壁並未施作保護層及佈滿鋼筋外露等瑕疵。請求修復補強費用及價值減損等賠償。

二、上訴(出賣)人主張：

▲ 系爭標的物件之各瑕疵事項，在與管委會點交時已告知，且於點交文件就前述各項瑕疵註明「現況點交」。

▲ 系爭建物地下室1、2樓部份邊柱拆除予以補強則無礙安全，其餘瑕疵微小無減損其價值及效用且已過6個月除斥期間為抗辯。



判決要旨：

- 一、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依**民法第373條**之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效果之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。**民法第354條**定有明文。
- 二、經判定：系爭建物**除停車塔噪音外**，其餘**(1)地下室1、2樓主要結構瑕疵；(2)地下室1、2樓多處漏水；(4)地下1樓揚水設備巨大噪音；(5)地下2樓之化糞池、消防水池之連續壁**，因未施作G11及G13地梁致鋼筋外露等瑕疵，堪認真實可採，**應予修復補強之費用**。



三、又，上開系爭建物公共設施等瑕疵經不動產專業機構鑑估認定：「瑕疵不動產價值減損之爭議，如果僅以修復原則估計價值減損，可能無法完整補償所有權人的損失；易言之，不能僅以修復成本作為標準而應考量整體價值的減損，縱屬可修復之瑕疵，但該不動產受到瑕疵問題的殘餘效果影響，價格仍將低於未受損害之相似標的，此差額於估價理論上稱為『汙名價損』。汙名影響不動產的原因，主要來自市場仍普遍擔憂瑕疵問題尚未完全清除，或有復發的可能性，造成持有風險上升，導致不動產價值降低。故應依： $(\text{損害前的價值}) - (\text{損害後的價值}) = \text{瑕疵價損} = \text{修復成本} + \text{汙名價損}$ 。」

四、故判定：除瑕疵修復費用之損害外，尚應再加計汙名交易價額之損害。

【後語】：

兩造各有不服，均上訴最高法院。



《貳》最高法院判決摘錄(106年度台上字第一號)

案情概要：

當事人間請求返還買賣價金等事件，兩造對於103年9月3日臺灣高等法院第二審判決(101年度建字第130號)不服，分別各自提起上訴。



爭點：

- 一、上訴人(買受人)主張：除同高院時主張外，另追加備位請求依消保法第7條、第51條請求懲罰性賠償金。
- 二、上訴人(出賣人)主張：系爭大廈等瑕疵並未故意不告知對造；又該等瑕疵經專業機構(結構技師事務所)鑑定評估進行修復補強後，結構安全無虞，無減損交易價金。



判決要旨：

- 一、縱觀系爭大廈瑕疵如：邊柱未施作致使位置上方之一樓柱有弱化承載能力降低耐震能力影響結構安全、觀測之標的物傾斜率尚不足證明日後無傾斜之虞、連續壁未施作G11及G12梁影響連續壁結構安全等，上訴人(建設公司)所抗辯無礙安全之主張，無足採。
- 二、前開系爭大廈瑕疵均足以減少房屋價值及效用，而上訴買受人等7人之系爭大廈房屋，各因該瑕疵另受有交易價值減損即「汙名價損」，經鑑估結果之金額，應予准許。
- 三、判決裁定：經核原審判決於法均無違誤，兩造上訴均為無理由，駁回。而予定讞。

判例-3 臺灣高等法院(103年度)與最高法院(104年度)民事判決摘錄(原判決書參見鑑定手冊 附錄-2)

《壹》台灣高等法院(103年度)判決書摘錄(103年度上字第544號)

案情概要：

上訴人A君與被上訴人B(夫婦)間請求損害賠償事件，因上訴人將所有之系爭房屋出租於訴外人C君並訂有租賃契約，租屋期間C君在系爭房屋內自殺死亡，致系爭房屋變成凶宅而影響出租或買賣，造成房屋價值減損○元；爰向C君法定繼承人即被上訴人B夫婦(C君之父母)，本於繼承關係，主張依法應負連帶責任而請求給付該系爭房屋價值減損之金額。

被上訴人則以：本件非就系爭房屋之所有權權能受妨害或系爭房屋之物理本體遭毀損滅失；換言之，系爭房屋法律上所有權權能之行使並未受到限制，亦無造成系爭房屋之毀損滅失或功能損壞，且其自殺了結生命，並非故意侵害房屋價值、更無侵害上訴人權益之意(故意)。兩造因而爭訟至高等法院。



爭點：

上訴人主張C君於系爭房屋內自殺死亡，致伊受有系爭房屋交易價值減損之損害，被上訴人應依侵權行為及繼承之法律關係負連帶賠償責任。被上訴人否認，並以前揭情詞置辯。



判決要旨：

一、按民法第184條：「因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。(第1項前段)……故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。(第1項後段)」。



二、內政部101年公告「**成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」載有：「本建物(專有部分)**是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事**」。可知，買賣標的之成屋是否曾發生自殺或致死等非自然死亡情事，即俗稱之「**凶宅**」，屬於買賣契約成立前應查明及告知之事項，因此**堪認**上開非自然死亡因素，**雖未對**房屋造成直接物理性之損壞或使用效用之降低，**但**社會大眾仍難免於嫌惡、畏懼之心理，對居住其內之住戶，亦造成心理之負面影響。**故凶宅**在房地產**交易市場**之接受度及買賣價格或出租收益，**明顯低於相同地段、環境之標的**，乃眾所周知之事實。

三、C君在承租之系爭房屋**燒炭自殺**，該行為既有**違善良風俗**，且因此造成**房屋價值跌損**，依民法第184條第1項後段之規定，**負侵權行為損害賠償責任**，應屬可採。



- 四、前開事件系爭房屋經不動產估價師事務所**鑑價結果**，認為曾發生非自然身故情事之不動產，會嚴重影響購買意願及價格。依市場上與系爭房屋**性質相近之凶宅之交易實例**，分析各實例之凶宅價格減損情形，並斟酌系爭房屋之情形、市場上之接受程度及蒐集資料之可信度後，推估系爭房屋因C君於屋內燒炭自殺，成為凶宅後之不動產**價格減損比例為30.81%**，即該房屋價值減損278萬3,594元(9,034,708元*30.81%=2,783,594元)。
- 五、**綜上**，上訴人本於民法第184條第1項後段之侵權行為法律關係，請求被上訴人應於繼承被繼承人C君所得遺產範圍內連帶**給付**上訴人**278萬3,594元**。
- 六、(後語) 被上訴人不服判決，再向最高法院提起上訴。



《貳》最高法院(104年度)判決書摘錄(104年度 台上字第1789號)

案情概要：

本系爭事件因上訴人(B 夫婦)不服高等法院判決，再向最高法院提起上訴。



爭點：

被上訴人(A君)主張：訴外人(C君)燒炭自殺身亡事故，致系爭房屋成為凶宅而**閒置至今**，造成該房屋**價值減損278萬3,594元**。C君以背於公序良俗之行為，對於系爭房屋之使用、收益、處分造成侵害，且違反租賃物之性質使用，違反保護他人之法律；上訴人(B夫婦)為C君之繼承人，應連帶負賠償責任。

上訴人(B夫婦)主張：A君所主張之損失，屬「純經濟損失」之範疇，系爭事故並未使該房屋所有權權能之行使受限制，亦未造成毀損滅失或功能損壞；C君自殺乃在了結自己生命，無故意侵害被上訴人權益之意。**並表明願以市價向被上訴人購買系爭房屋**，又被上訴人目前將房屋供其親戚居住並無損失，為其抗辯。



判決要旨：

一、自殺屬極端終結生命之方式，為現今社會各界多方宣導勸阻，核係社會通念所不贊同之行為，足見保險法上自殺不賠原則，係源於自殺有背於善良風俗之考量。

又內政部101年公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」載有：「本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事」。可知，買賣標的之成屋曾發生自殺或致死等非自然死亡事故俗稱之「凶宅」，在房地產交易市場因居住心理之負面影響，將發生價值減損之事實，經專業鑑估系爭房屋價損為278萬3,594元。而系爭房屋屬被上訴人所有，其是否及何時出售予何人？屬其意思決定之締約自由，不得僅以被上訴人拒絕上訴人所為以市價買受系爭房屋之要約，推認被上訴人未受有房屋價值減損之損害。



- 二、高等法院判決係以民法第184條第1項後段之規定，判決於繼承被繼承人C君所得遺產範圍內連帶給付上述之損害金額，**為其判斷之基礎**。
- 三、**但**，按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，固為民法第184條第1項後段所規定。該**侵權行為**類型之**構成要件**，須行為人**主觀上有故意**以背於善良風俗為方法、手段，以達加損害於他人之目的，即行為人對加損害於他人，須有主觀上之故意始足當之。而**所謂故意**，**包括**明知並有意使其發生（**直接故意**）或預見其發生而其發生並不違背其本意（**間接故意**）。原審未說明C君係明知並有意以自殺行為造成系爭房屋價值減損或預見其自殺行為將導致系爭房屋價值之減損而不違背其本意所憑之依據，**遽認**C君應依民法第184條第1項後段所規定，負損害賠償責任，**不惟速斷，且有判決不備理由之違法**。
- 四、綜上判決，**發回**高等法院**更審**。

三

結語

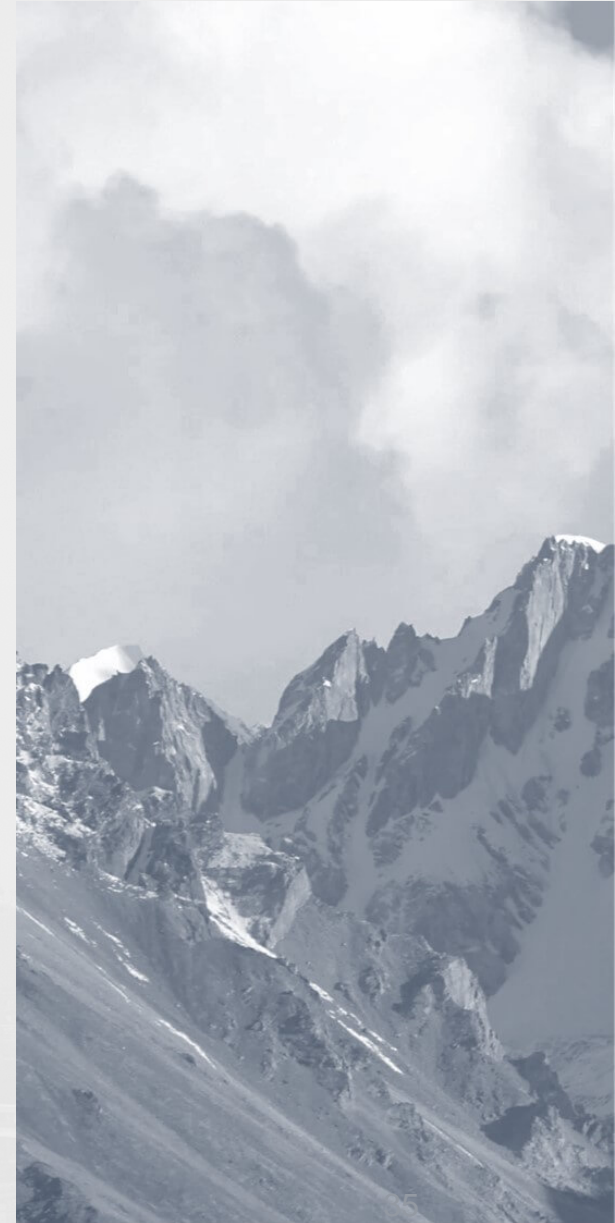


- 本項議題近年來才由學術論述轉入侵權損害的司法爭訟實務，尤其**鑑定方法與技術**，鑑定人(包括建築師、技師及不動產估價師等)尚在摸索建構中；因此常見部份法官不相信估價方法並表市報告書論述不符合證據能力，甚至法官之間出現**不同見解**的判決結果。
- **鑑定報告書**在司法爭訟時，係**影響法官心證**及**兩造攻防**勝訴的關鍵，因此估價方法的客觀性、合理性、可信性至為重要；如何採用**適當的估價方法**、撰述符合**證據力**的鑑定報告書，是值得深入探討的課題。
- 透過法院判決書的研讀，學習法律語言、法律邏輯(清析論述)、法律思維(因果關係)，進而使建築專業與法律專業取得一致溝通與理解。



- 本會鑑定委員會專案小組蒐羅各地各級法院(地方法院、高等法院、最高法院等)部份判例計18案(99年度~108年度民事判決書)，擬編印「司法判決有關不動產瑕疵汙名價損判例摘錄選輯」乙書，並依系爭事件的主要爭訟要項概分為：
 - (1) 建築構造物氣離子
 - (2) 建築工程施工損鄰
 - (3) 建築物公共設施瑕疵
 - (4) 房屋漏水
 - (5) 房屋買賣瑕疵
 - (6) 其他類不動產系爭等六大類

以探討目前法院對於不動產瑕疵汙名價損系爭的判決趨勢與見解，供為本會鑑定人辦理相關鑑定案的參考，**敬請期待。**





敬請指教

簡報人：吳建忠 建築師

109.10.12