

台北市建築師公會
110年度鑑定研討會

第一次鑑定就上手系列之二
如何做價值減損鑑定 研究報告

報告人：黃森田 建築師

2021.03.12

題外話：所有建築物的問題均可鑑定

- 一. 為什麼鑑定費會節節高升?
 1. 兩造均會委任律師
 2. 「傳鑑定人來法院定」?
 3. 鑑定人之「專業鑑定判斷」律師買單否?
 4. 需花很多方法去證明「專業鑑定判斷」

- 二. 充分利用建築師公會平台增加鑑定業務
 1. 盡量不要自行委託估價師或建築師出具報告，應委託建築師公會鑑定：法院有判例「自難認可採」
 2. 帶入建築師公會，公會可代收鑑定費
 3. 社區建築師輪值櫃台可介紹民眾充分運用建築師公會鑑定解決紛爭

- 三. 做簡裝、變使也能順便做鑑定：現況鑑定
- 四. 做公共工程也能順便創造鑑定業務：編列現況鑑定費用
- 五. 不要對鑑定事項以外之內容額外陳述
例：鑑定報告「尚有潛藏性之瑕疵....影響房價」

前言及參考文獻

本報告僅為本會內部有關鑑定案涉及「價值減損」之討論及研究，不作為後續鑑定之引用依據。

- 一． 新北市建築師公會**109**年度「司法判決有關建築物瑕疵汙名價損判例摘錄選輯」
- 二． 全國建築師公會**2019**鑑定案例彙編
- 三． 臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則
- 四． 臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊
- 五． 法院判決書
- 六． 民法、民事訴訟法

簡報大綱

- 一. 價值減損鑑定涉及之相關法規
、判例、法理介紹
- 二. 鑑定方法初探
- 三. 幾種鑑定案例價值減損之判斷
- 四. 結論與建議

常見鑑定事項

二、代為鑑定事項如下：

1. 門牌號碼為 [模糊] 之建物（下稱系爭建物）是否有混凝土剝落、管線穿樑、孔洞、洗斷鋼筋或樑柱、承重牆補強及拆除等情形，若有，其原因為何？
2. 若系爭建物有前述之情形，其回復系爭建物原狀所需之一切必要項目、方法（包含由何處修繕為妥適之修繕工法）及費用為何（請區分材料費及工費）？暨系爭建物是否因上開情形致影響結構安全？
3. 是否可鑑定若系爭建物有前述之情形，系爭建物價值減損之額度？

常見鑑定事項

三、鑑定事項：


(一)系爭房屋有無傾斜？

(二)若有傾斜，則：

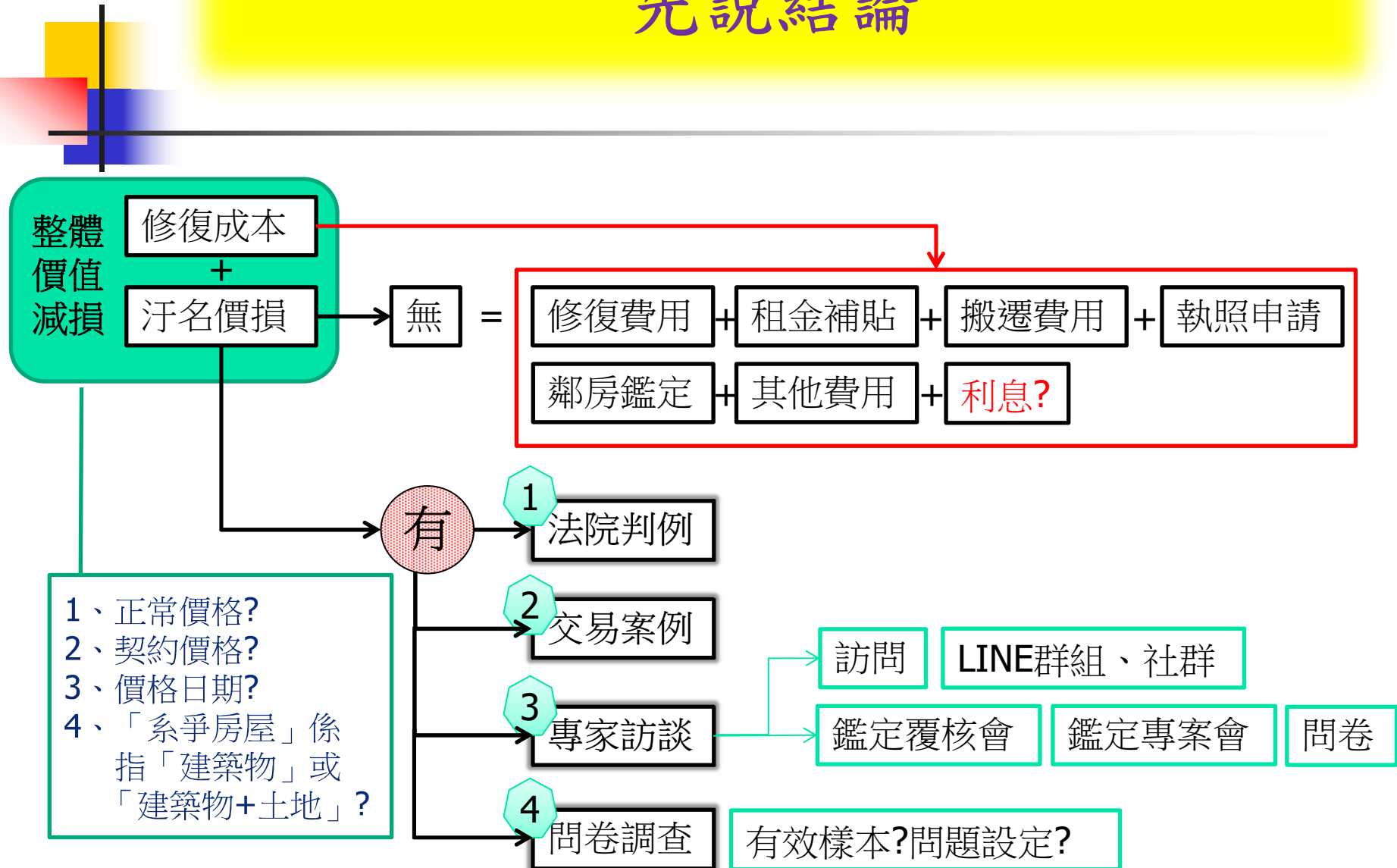
1. 傾斜比例為何？
2. 傾斜狀況對系爭房屋價值減損之比例為何？
3. 若「一併評估建物使用土地之權利及考量市場行情，非僅以成本法鑑估」，前述價值減損比例是否會有所不同？差異為何？
4. 若不考量坐落土地，單以房屋本身為基準計算，前述價值減損比例是否會有所不同？差異為何？

常見鑑定事項

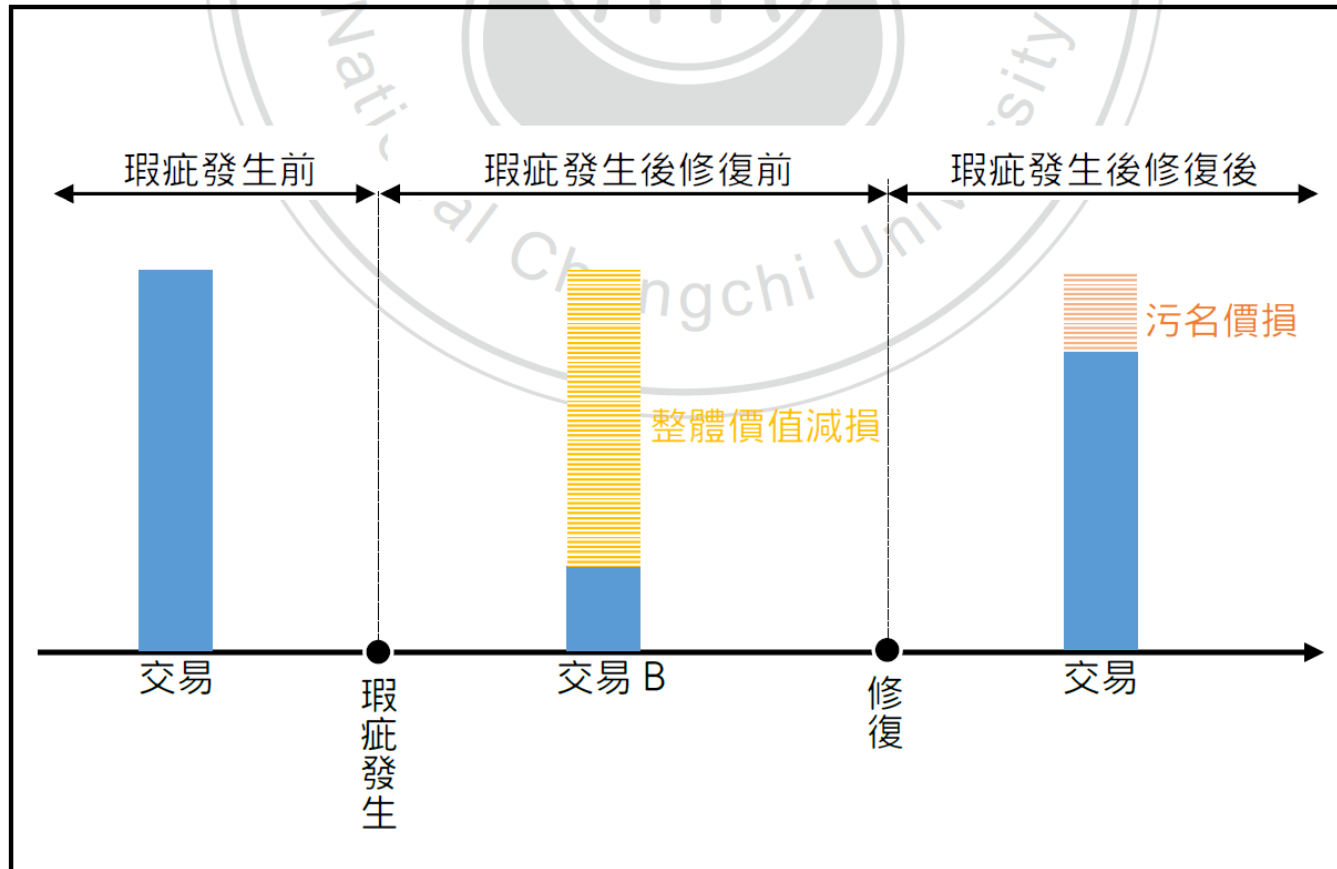
二、鑑定事項：

- (1) 新北市  號房屋(下稱系爭房屋)是否有鋼筋混泥土 氯離子 含量過高情形? 各採樣點氯離子含量為多少?
- (2) 如有氯離子含量過高情形, 系爭房屋因此而交易 **價格減損** 金額為多少?
- (3) 系爭房屋是否有漏水情況? 漏水原因為何?
- (4) 修復漏水之方式及費用為何? 恢復原狀之方式及費用為何?

先說結論



價值減損



瑕疵與價值減損

一. 價值減損：

損害前之價值-損害後之價值=瑕疵價損=修復成本+
汙名價損

損害前之價值	-	損害後之價值	=	瑕疵價損		
			=	修復成本	+	汙名價損
			=	技術性貶值	+	交易性貶值
損害前之價值	=	損害後修復完成之價值			+	汙名價損
	=	損害後修復完成之價值			+	交易性貶值

二. 瑕疵：

資料來源：瑕疵不動產價值減損之評估 陳志豪 102年

物之瑕疵係指存在於物之**缺點**而言。凡依**通常交易觀念**，或當事人之決定，認為物應具備之**價值**、**效用**或**品質**而不具備者，即為物有瑕疵。(判例)

價值減損判斷

- 一. **無**價值減損：
鑑定結論若經鑑定判斷無價值減損即明確說明，**不要寫**「交易價值是有減損，減損量研判不高」等**模稜兩可**之結論。
 - 二. **有**價值減損：需提「**證據**」，不能以「臆測」方式計算
 - 1. 專家學者訪談
 - 2. 法院判例
 - 3. 問卷：樣本有效數量、問題設計、訪問資料
 - 4. 尋找相同房地之交易資料
 - 5. 專業修復建議：結構安全、修復補強、瑕疵修復工法
- 1、比較法(不動產估價)
 - 2、科學的方法及邏輯論證(建築師)

汙名價損-1/4

- 汙名價損(法院判決參照)
 - 一. 「汙名指的是，**超過**建築物**修復費用**的不動產價值減損，也就是支付修復費用後，仍然存在不動產價值損失。」
 - 二. 汙名影響不動產的原因，主要來自市場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。
 - 三. 修復後違反**通常之使用**。
 - 四. 修復後**使用不便**。

汙名價損-2/4

- 侵權行為基於損害完全填補原則下，除了必要之修繕費用外，只要能證明於修繕後亦有額外價值上之減損亦在賠償範圍內，這是一種損害額累加的概念；在買賣等有償契約之關係下，瑕疵擔保責任減少價金之請求，必須在原對價範圍內指出各瑕疵所對應之價損，並應審酌瑕疵價損與對價間之比例是否相當，而這過程中是一種扣減的概念。(取材自學術論文)

汙名價損-3/4

物受毀損時，雖可修復，但於修復技術有其限度而無法完全修復，或雖可修復，然該物之價值若被認為修復後仍可能有隱藏未現之瑕疵時，縱經修復，該物交易價值仍將發生減損，而此乃實務、通說所稱「交易性貶值」或「交易價值減損」。

以我國實務而論，最值得關注「交易價值減損」之案例，應為建物因鄰地施工時未注意防護而發生傾斜，或受有建物氡離子含量過高、漏水等之損害後，如何確認該建物及其座落之土地，於建物修復後是否仍發生「交易價值減損」之情形。由於建物一旦因上開損害而被認定為「**傾斜屋**」、「**海砂屋**」、「**漏水屋**」，其交易價格可能因此汙名而低於相同條件之建物，故實務、通說均認為，受損者除可請求除去或減少瑕疵之修復費用，如**證明**修復後之建物**將因背負汙名**而發生價格貶損，亦可另行依據民法第196條請求交易性貶值之損害賠償。

(來源：網路)

汙名價損之評估-4/4

- **修復可能性**
傾斜、漏水、結構瑕疵、海砂屋、等評估是否可修復?
- **修復完善度**
如可修復，修復後是否足以回復至未發生瑕疵之狀態，或未來再發生瑕疵的機率?
- **資訊揭露度**
市場上的潛在交易者，是否知悉?
- **市場替代性**
是否易於在市場上取得替代產品?
- **融資困難度**
修復後之不動產，是否面臨較為困難之借款條件?

相關法規(判決)-1/5

一. 最高法院104年度台上字第2391號判決意旨參照

按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，系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。

所以除物理性之回復外也含交易價值之減損

相關法規(民法)-2/5

- 二. 民法**196**條
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。
- 三. 民法**213**條
負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。
因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。
第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。

相關法規(民法)-3/5

- 四· 民法214條
應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害。
- 五· 民法215條
不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。
- 六· 民法354條
物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。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。

相關法規(民法)-4/5

- 七· 民法359條：
買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。
- 八· 民法360條
買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。

相關法規(民事訴訟法)-5/5

九· 民事訴訟法222條第2項

法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽。但別有規定者，不在此限。

當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。

法院依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則。得心證之理由，應記明於判決。

鑑定程序

- 1、正常價格?
- 2、契約價格?
- 3、價格日期?
- 4、「系爭房屋」係指「建築物」或「建築物+土地」?

一. 價值鑑估

■ 先估正常價格

- 比較法
- 收益法：直接資本化法
- 成本法

不動產鑑估

■ 修復成本：

- 工程性損害修復+租屋及搬遷費用+建築師設計監造費+鄰房鑑定費+其他...

二. 有無汙名價損判斷

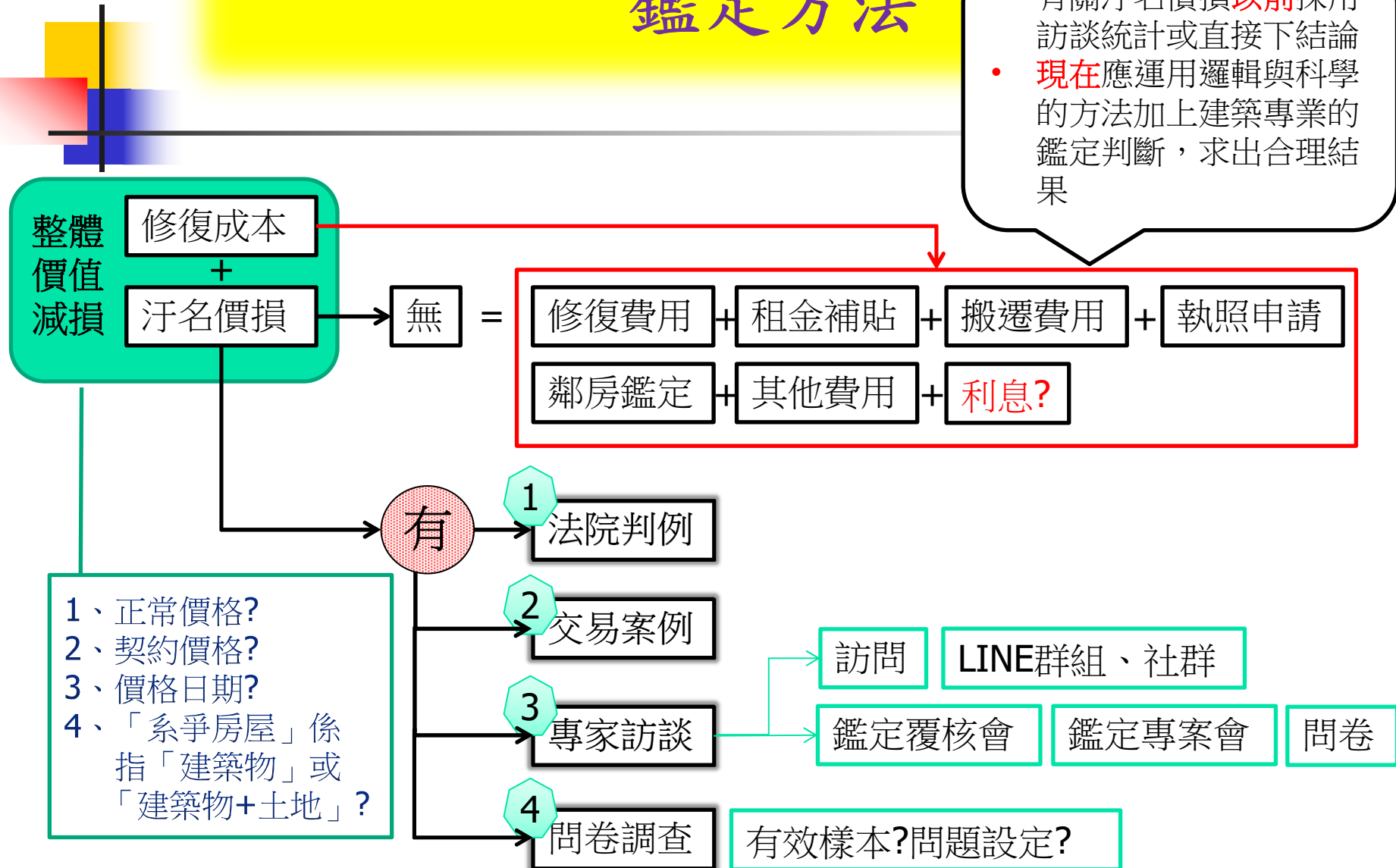
- 非工程性補償計算

三. 鑑定方法

- 實證蒐集：法院判例、交易案例、專家訪談、問卷調查
(亦可引用相關學術論文期刊，惟案例不多或無法引用)
- 經驗法則：專業的論述
- 有依據的推論：鑑定判斷

鑑定方法

- 有關汙名價損以前採用訪談統計或直接下結論
- 現在應運用邏輯與科學的方法加上建築專業的鑑定判斷，求出合理結果



1 法院判例調查統計

房地產汙名化（海砂屋）價值減損統計資料.....109.10.14.

編號	案號	試驗值	契約金額	減損%	減損金額	備註	區域
01	士林 103 年度 訴字第 1560 號	氯離子：2.9735 kg/m ³ 抗壓強度：無檢測 中性化：無檢測	14,800,000 元	19.25%	2,850,000 元	判決結果 減損金額	
02	新北 106 年度 訴字第 1266 號	氯離子：2.498 kg/m ³ 抗壓強：103.66 kgf/cm ² 中性化：3.13 公分	7,800,000 元	20%	1,560,000 元	判決結果 減損金額	
03	士林 104 年度 訴字第 1023 號	氯離子：0.893 kg/m ³ 抗壓強：60.67 kgf/cm ² 中性化：無檢測	9,800,000 元	17.64%	1,729,000 元	判決結果 減損金額	
04	新北 107 年重 訴字第 105 號	氯離子：1.979 kg/m ³ 抗壓強度：無檢測 中性化：無檢測	72,000,000 元	19.44%	14,000,000 元	判決結果 減損金額	
05	士林 103 年度 訴字第 262 號	氯離子：0.38835 kg/m ³ 抗壓強度：抗壓強度不足 中性化：深度超過	11,500,000 元	16%	1,835,047 元	判決結果 減損金額	
06	臺北 107 年度重 訴字第 1120 號	氯離子：0.701 kg/m ³ 抗壓強：207 kgf/cm ² 中性化：2.43 公分	38,000,000 元 (先位聲明)	11.81%	4,488,414 元 (備位聲明)	判決結果 解約還款 備位駁回	

資料來源：江星仁建築師製表

法學資料檢索系統改版通知 x 裁判書查詢 x +

law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx

網站導覽 司法院首頁 English

司法院 法學資料檢索系統

首頁 本院主管或審判相關法規 判解函釋 裁判書查詢 簡易案件查詢 除權判決查詢 公示催告裁定查詢 系

① 裁判書查詢 (不含簡易案件) - 如您為無障礙網頁的使用者, 請點擊這裡進行查詢

海砂屋 價值減損 送出

※如欲使用可對各項欄位設定條件之複合欄位查詢功能, 請按 [更多條件查詢](#)

簡易輸入格式範例: [更多說明](#)

檢索字詞

1. 輸入【105訴123】: 可檢索所有法院中, 含有【105年度訴字第123號】之之判例裁判。
2. 輸入【台北地院105訴123】: 可檢索【臺灣臺北地方法院105年度訴字第123號】之資料, 或全文含有以下案號格式
 - (1) 臺(台)北地方法院105年度訴字第123號
 - (2) 臺(台)北地方法院一百零五年度訴字第一二三號
 - (3) 臺(台)北地方法院一〇五年度訴字第一二三號
 - (4) 臺(台)北地方法院一〇五年訴字一二三

法院速查 - 點行政轄區查詢該區法院

2 交易案例調查統計

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高	瑕疵原因	減損比例
1 -長安東路一段56巷1弄	110/1	1,800	63.9	28.17	寓	48	3/4		
2 -林森北路67巷	110/1	218	52.4	4.17	華	43	4/6		
3 -林森北路	110/1	745	74.3	10.02	住	12	9/15		
4 -長安東路一段	110/1	1,450 車	51.6	33.83	住	41	3/12		
5 -林森北路	110/1	590	52.9	11.15	住	36	7/12		
6 -五常街53巷	110/1	2,930	84.8	34.53	華	39	7/7		
7 -新生北路三段	110/1	1,570	57.7	27.19	寓	43	1/5		
8 -民生東路一段	110/1	510	56.9	8.96	寓	43	4/5		
9 -錦州街	110/1	220	18.1	12.17	住	41	6/12		
10 -中山北路二段85巷	110/1	2,185 車	90.1	27.74	華	1	4/7		

交易案例區域配置圖

內政部 不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地標查詢

不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

使用說明 首頁 聯絡資訊

*縣市區域 臺北市 中山區

*種類 房地交易價格 土地交易價格 *交易期間 109 年 2 月~ 110 年 2 月 搜尋 多條件

交易資料

第 1-200 筆 頁次 1 2 3 4 .. 20 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高
1 -長安東路-	110/1	1,800	63.9	28.17	商	48	3/4
2 -林森北路6	110/1	218	52.4	4.17	華	43	4/6
3 -林森北路1	110/1	745	74.3	10.02	住	12	9/15
4 -長安東路-	110/1	1,450	51.6	33.83	住	41	3/12
5 -林森北路3	110/1	590	52.9	11.15	住	36	7/12
6 -五常街53號	110/1	2,930	84.8	34.53	華	39	7/7
7 -新生北路E	110/1	1,570	57.7	27.19	商	43	1/5
8 -民生東路-	110/1	510	56.9	8.96	商	43	4/5
9 -錦州街151	110/1	220	18.1	12.17	住	41	6/12
10 -中山北路	110/1	2,185	90.1	27.74	華	1	4/7

經度:121.53937, 緯度: 25.06666

3 專家訪談調查統計

- 一. 一對一訪談方式
 1. 面對面
 2. 視訊(Zoom、Skype..)、LINE、社群
 3. 電話
- 二. 專家會議
 1. 鑑定委員會之**專案會議**
 2. 鑑定委員會之**覆核會議**
 3. **自行邀請**及召開會議
- 三. 訪談及會議大綱之設計
 1. 避免引導性問題
 2. 問對問題(**題目之設計為律師攻防之重點**)
 3. 是否錄音錄影?**至少要簽名?**具名或不具名?
 4. 訪談及調查**過程**是否附於鑑定報告書中?**樣本數?**

4 問卷調查統計

一． 問卷調查種類

1. 自填式問卷
 - a. 郵寄、e-mail
 - b. 親自發送
2. 代填式問卷
 - a. 訪問
 - b. 電話

二． 問卷的設計

1. 填寫的內容：基本資料、編碼、**匿名?**
2. 問題的回覆方式：開放式、封閉式、混合式

三． 問卷回覆率：無回覆、無回答、無效回答

題目之設計、問卷數、有效樣本、有無存檔等為律師攻防之重點

問卷調查-以結構瑕疵補強為例

資料內容	調查項目	定義
鑑定標的物基本資料	建築物名稱	建築物名稱
	建築物地址	建築物地址
	使用分區	住宅區、商業區、工業區等
	使用用途	住宅使用、辦公室使用等
結構瑕疵形式	結構瑕疵種類	穿孔、破壞、缺損、拆除等
	結構瑕疵位置	梁、柱、承重牆、分間牆、分戶牆等
	結構瑕疵範圍、面積	結構瑕疵分布狀況
補強	補強及修復方式	擴柱、翼牆、承重牆、鋼板補強等
價格調查	瑕疵發生前價格	契約價或合理價
	瑕疵補強方式影響價格因素	有無影響通常之使用、影響裝修、視覺衝擊、使用面積改變、高度變更、動線變更、使用不便、復發之可能性等
	汙名價損	有/無(心理價格之減價因素)
其他	綜合評估	由被調查者自行填寫

建築物傾斜汙名價損-1

- 施工損鄰及買賣房屋之建築物傾斜
 - 一. 先估正常價格：比較法、成本法...
 - 二. 有價值減損
 1. 因建築物傾斜造成房屋瑕疵
 2. 建築結構損壞、耐震程度下降
 3. 非建築物通常之設計
 4. 雖無結構安全疑慮但影響通常之使用、使用不便
例如地板傾斜須架高、墊高、洩水問題，牆壁須粉刷垂直，傢俱櫥櫃難以擺設等。

建築物傾斜汙名價損-2

三. 有汙名價損

1. 因傾斜回復不具效益
2. 使用不便
3. 無法證明日後無傾斜之虞
4. 依「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」房屋傾斜(Δ/H)超過 $1/200$ 且未達 $1/40$ 者，除依規定估算修復補強費用(工程性補償)外，另依使用不便及價值折損程度，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之100%。

非工程性補償=價值減損+汙名價損

「台北市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」 房屋傾斜非工程性補償計算案例：

Δ = 建築物傾斜水平位移量， H = 建築物現況高度，

X = 傾斜率 = Δ/H ，

$P\%$ = 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 ($1/100 < X \leq 1/50$)

$P\% = 10\% + 50 \times (X - 1/100) \times 100\%$

$X = 1/50$ 時， $P\% = 60\%$

第四級 ($1/50 < X \leq 1/40$)

$P\% = 60\% + 80 \times (X - 1/50) \times 100\%$

$X = 1/40$ 時， $P\% = 100\%$

第五級 ($X > 1/40$)

$P\% = 100\%$

非工程性補償率 ($P\%$) 亦可依據傾斜率 (X)，自圖 3.3-2 查得。房屋因

施工損鄰其非工程性補償率計算方式如下之計算例說明。

計算例一：施工前傾斜 $1/180$ ，施工後傾斜 $1/120$ （同方向）

$X_1 = 1/180$

$P_1\% = 20 \times (1/180 - 1/200) \times 100\% = 1.11\%$

$X_2 = 1/120$

$P_2\% = 20 \times (1/120 - 1/200) \times 100\% = 6.67\%$

$P\% = P_2\% - P_1\% = 5.56\%$

∴ 需額外估列非工程性補償率為 5.56%

採用「法院判決」調查法之案例：
 (全國建築師公會
 2019鑑定案例彙編個案鑑定案例)

案例	民事判決參考案例	房屋傾斜率	房屋傾斜對建物價值之減損之比例	備註
A	臺灣高等法院○○○年度重上字第○○○號民事判決	1/40~1/70 (平均 1/56)	16%	買賣二手屋
B	臺灣高等法院○○年度上易字第○○○號民事判決	1/133.2	15%	買賣二手屋
C	臺灣○○地方法院○○○年度建字第○○○號民事判決	1/149	14.02%	施工中造成鄰屋傾斜
D	臺灣○○地方法院○○○年度訴字第○○○號民事判決	1/120	12%	買賣二手屋



房屋傾斜率	房屋交易價值減損
≥ 1/40	拆除重建
1/41~1/74	16%
1/75~1/99	15%
1/100~1/124	14%
1/125~1/149	13%
1/150~1/174	12%
1/175~1/199	11%
1/200~1/224	10%
1/225~1/249	9%
1/250~1/274	8%
1/275~1/300	7%

建築物結構瑕疵汙名價損-1/4

■ 結構補強：

一. 有汙名價損之判斷(通則)：

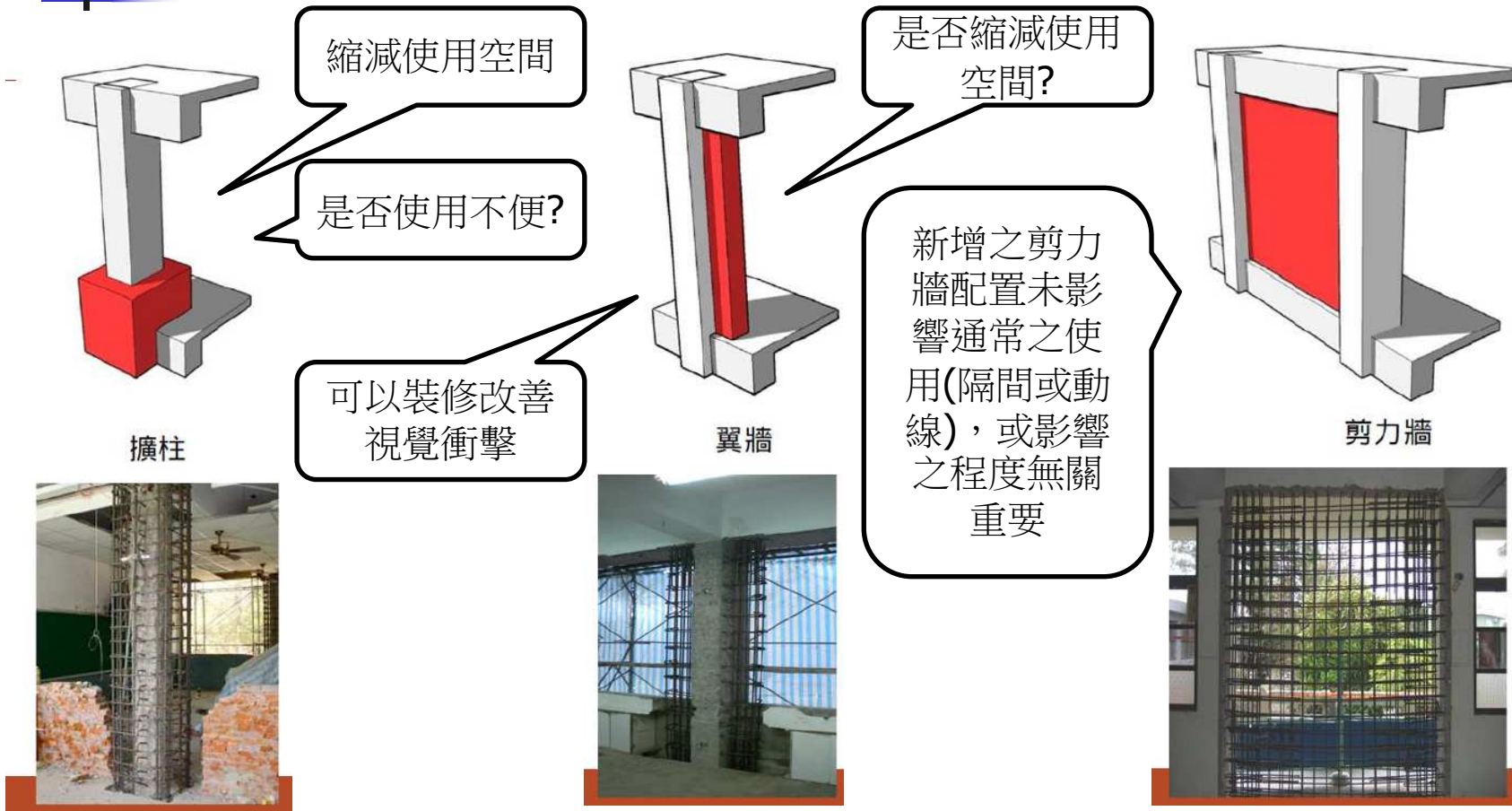
1. 補強後影響通常之使用
2. 補強後使用不便
3. 補強後是否需長期維護
4. 補強工法縮減使用之空間(面積、高度、景觀...)
5. 補強後無法以裝修改善視覺衝擊
6. 補強後無法達到原有之強度
7. 居住使用恐懼性(心理價格之減價因素)
8. 社會交易之常情
9. 其他

建築物結構瑕疵汙名價損-2/4

二. 無汙名價損之判斷(通則)：

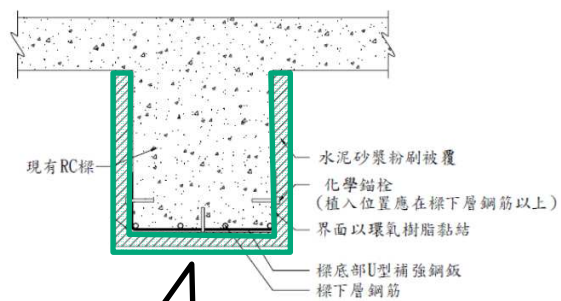
1. 瑕疵問題已完全清除
2. 無復發之可能
3. 補強不會造成折舊之加速
4. 未減少通常之使用，或減少之程度無關重要
5. 未縮減使用之空間、面積、高度
6. 可使用裝修方式增加美觀且無礙使用
7. 可依法申請變更使用及室內裝修而合法使用
8. 其他

建築物結構瑕疵汙名價損-3/4



建築物結構瑕疵汙名價損-4/4

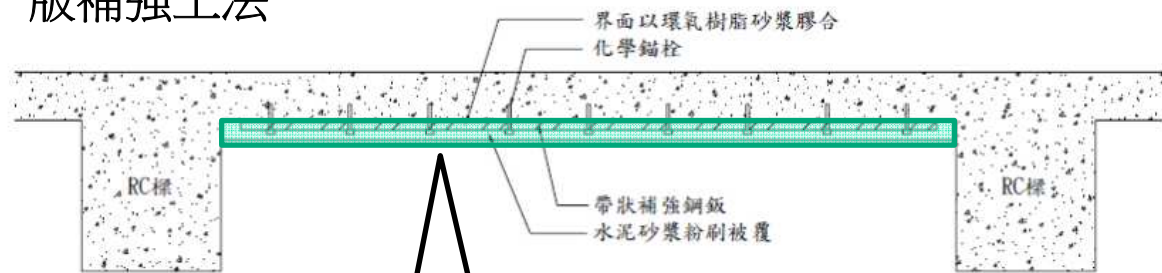
梁補強工法



補強後使用高度減少，
計算減少使用空間之價值減損

補強後使用高度減少，
但減少之程度無關重要

版補強工法



補強後不影響使用高度，且可以水泥砂漿披覆粉刷或裝修天花板改善

無法以裝修改善視覺衝擊



圖面來源：網路

建築物漏水汙名價損

一. 有汙名價損

案例：修復方法為「須再門窗框四周以SILICON定期填補」

1. 維修費用應增加長期維護費用，或採一勞永逸之工法
2. 因採該修復方法，房屋交易買賣後，後續仍有殘餘漏水之風險

二. 無汙名價損

1. 完全修復：價值減損=修復費用
2. 價值減損=修復費用+長期維護成本
3. 長期維護成本怎麼算？

不動產估價案例：修復費用*0.5? (建築師可以算得更精確)

三. 不動產估價師公會案例

1. 漏水已修復：-15%~-19%?
2. 漏水未修復：更高

海砂屋、輻射屋汙名價損

■ 海砂屋、輻射屋

一. 有價值減損

因結構受損，需局部拆除重作、修復及補強

二. 有汙名價損

1. 因混凝土高氯離子及輻射鋼筋之瑕疵無法完全修復
2. 因受「無法回復之損害」
3. 海砂屋價值減損之判例：
18%?
總價之**10%~30%?**

其他汙名價損鑑定判例

- 凶宅：有汙名價損。
 - 一． 理由：
 1. 社會通念所不贊同之行為
 2. 「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」須載明
 3. 保險法有自殺不賠原則
 - 二． 法院判例：「有汙名價損乃眾所周知之事實」
 - 三． 鑑定方法：

通常採用交易實例分析，部分案例鑑定結果價值減損約減損**30%**。
 - 四． 案例：-11%?、-30%以上?
(查詢網路，例如：台灣凶宅網)

其他汙名價損鑑定判例

一. 噪音、震動

法院以民事訴訟法222條第2項：「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定期數額」

判例：隔音工程改善費用即為價值減損之金額(約15%)-->亦即無汙名價損?

二. 違章

1. 尚存在無價值減損
2. 有無影響公共安全、增益、提供安全性、實用性
3. 違章之損害賠償：計算到拆除時間為準，使用時間越長，損害金額越少

影響價值減損的判例

- 一. 現況買賣(例如已告知違章、已告知有高氫離子)：
判例：不得請求

問題：初勘時會請兩造提供「不動產說明書」、「標的物現況說明書」或「買賣交易合約書」，若已載明為違章、高氫離子或海砂屋，這樣是否仍需鑑定價值減損？

- 二. 非工程性補償：已含價值減損(小心重複計算)
- 三. 未受「無法回復之損害」：系爭房屋之損害在修復後既可恢復通常使用，即無交易價值之貶損

問題與建議-1

- 一. 含價值減損的鑑定案鑑定費如何報價?
 1. 修復成本的計算?
 2. 複委託?測量?試驗?
 3. 需不需要結構計算?耐震詳評?補強設計?
 4. 不動產價值的估算基準價是合約價還是要去估算市場合理價?
 5. 需不需要做問卷調查?問卷如何設計?多少份?工時多久?
 6. 需不需要做法院判決案例的調查?案例多嗎?
 7. 專家深度訪談?份數?

問題與建議-2

- 二. 建物受損時，交易價值減損之範圍是否及於建物坐落之土地？

建築物係坐落於土地上，建築物與土地互有貢獻形成整體不動產之價值。

- 三. 由建築師評估建物座落土地之交易價值減損金額是否適法？

- 四. 法院不採估價師價值減損估價報告之常見原因？

訪談、統計、比較或直接下結論？缺乏專業之論述

- 五. 建議：建立瑕疵不動產交易資料庫

台北市建築師公會 110年度鑑定研討會

報告完畢
謝謝大家

報告人：黃森田 建築師

LINE ID：sentain 電話：0919-563-371

2021.03.12