全國建築師公會鑑定委員會

價值減損鑑定之研究

1111225版

報告人： 黃森田 建築師

LINE ID：sentain 電話：0919-563-371

簡報大綱

一．前言及參考文獻

二．名詞定義

三．瑕疵價值減損鑑定涉及之相關法規、判例及法理介紹

四．瑕疵價值減損之鑑定方法初探

五．常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

六．結論與建議

一.前言及參考文獻

一、前言及參考文獻

建築師可不可以做不動產鑑估、價值減損、土地估價?

一. 建築法第16條：建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、**估價**、檢查、**鑑定**等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。

二. 不動產估價師法第14條：不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。
未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。**但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。**

三. 全國建築師公會的函文：

全國建築師公會的函文

建材

檔　號：
保存年限：

司法院秘書長 函

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段124號
承辦人：鄭宇穎
電話：02-23618577#751

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年7月26日
發文字號：秘台廳民一字第1080016223號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：貴院轉陳中華民國全國建築師公會建議修正本院網站「鑑定機關參考名冊」所載關於該會之相關資料1事，本院處理情形如說明，請查照。

說明：

一、復臺灣高等法院108年5月8日院彥文速字第1080002855號及臺灣雲林地方法院同年月6日雲院忠文字第1080000358號函。

二、修正旨揭公會於旨揭名冊分類目錄「四、工程」之（一）全國性鑑定機關項下之相關記載如下：

(一)將鑑定機關名稱「中華民國建築師公會全國聯合會」修正為「中華民國全國建築師公會」。

(二)將鑑定事項「綜合商業大樓規劃設計工程之承攬報酬」修正為「工程履約糾紛、建築物之設計施工及品質查核、施工損鄰安全補強及修復、結構安全、漏水、依建築師法規定參與法院有關不動產之估價等」。

三、增列旨揭公會為旨揭名冊分類目錄「六、鑑價」之（一）全國性鑑定機關，其鑑定事項為「依建築師法規定參與法

院有關不動產之鑑價、都市更新權利變換價值估價」。另依內政部營建署108年2月20日營署建管字第1080011755號函所示，建築師法第16條所稱實質環境，係指與建築物相關之週遭環境，包括建築改良物及建築土地；按建築法第4條、第7條已明定建築物暨其所含雜項工作物內容（詳附件）。旨揭公會若認仍有將「建築物內動產鑑價」列入鑑定事項之必要，建請其先依上開規定釐清其定義。

正本：臺灣高等法院、臺灣雲林地方法院
副本：中華民國全國建築師公會 電子公文交換章 2019/02/26 15:54:47

一、前言及參考文獻

土木技師可不可以做不動產鑑估、價值減損、土地估價?

	科別	執業範圍	備註
一	土木工程科	從事混凝土、鋼架、隧道、涵渠、橋樑、道路、鐵路、碼頭、堤岸、港灣、機場、土石方、土壤、岩石、基礎、建築物結構、土地開發、防洪、灌溉等工程以及其他有關土木工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務。但建築物結構之規劃、設計、研究、分析業務限於高度三十六公尺以下。	於民國六十七年九月十八日以前取得土木技師資格並於七十六年十月二日以前具有三十六公尺以上高度建築物結構設計經驗者不受建築物結構高度三十六公尺之限制。

資料來源：
行政院公共工程委員會
「各科計師執業範圍」

存查

檔　　號：
保存年限：

中華民國全國建築師公會　　函

地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連絡人：許馨云
電話：(02) 2377-5108#14
傳真電話：(02) 2739-1930
電子信箱：spp002@naa.org.tw

受文者：全國律師聯合會

發文日期：中華民國 111 年 10 月 21 日
發文字號：全建師會（111）字第 0682 號
速別：最速件
密等級解密條件或保存期限：普通
附件：如說明

主　旨：有關貴會及所屬會員律師委任「土木技師公會」或「土木技師」之鑑定案件，其鑑定標的應僅限於「土木技師」之法定執業範圍內容，以免損害訴訟當事人之權益之虞，請查照。

說　明：

一、 近來有訴訟案件之鑑定事項系由土木技師或土木技師公會所為之鑑定報告，惟鑑定標的非土木技師之專業，內容恐有謬誤偏頗，致使當事人之權益嚴重受損，特發此文。

二、 按**技師法**：

條　次	條 文 內 容
第 13 條	1. 技師得受委託，辦理本科技術事項之規劃、設計、監造、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、製造、保養、檢驗、計畫管理及與本科技術有關之事務 2. 各科技師執業範圍，由中央主管機關會同目的事業主管機關定之。
第 19 條	技師不得有下列行為： 四、辦理鑑定，提供違反專業或不實之報告或證詞。
第 20 條	技師所承辦之業務，除其他法律另有規定外，不得逾越執業執照登記之執業範圍。

三、 查**各科技師執業範圍**(詳附件一)，土木工程科執業範圍如下：從事混凝土、鋼架、隧道、涵渠、橋梁、道路、鐵路、碼頭、堤岸、港灣、機場、土石方、土壤、岩石、基礎、**建築物結構**、土地開發、防洪、灌溉等工程以及其他有關土木工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評價、**鑑定**、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務。但建築物結構之規劃、設計、研究、分析業務限於高度三十六公尺以下。

四、 舉凡**漏水**、粉刷、防水材料、防水設計、磁磚地磚、室內裝修設計與施工、油漆塗料、消防、空調、各項設施設備、空氣品質、水電管線、給水排水、電氣、弱電、景觀植栽綠化、建築物價值、建管法令、建築物公共安全、逃生避難、綠建材、防火材、各種非結構體之建築材料、無障礙、停車、事涉建管法令的建築物施工…等，包含但不限於上述內容。上開內容，其一，於土木技師**養成教育中幾無相關課程**，並且於**專技人員高等考試中並無考科**，**顯不具備相關專業能力；其二，不在其法定執業範圍內，顯不恰當！**

五、 爰此，建請貴會及所屬會員律師，委任各地方「土木技師公會」及「土木技師」之鑑定案件，應將鑑定案件之鑑定標的僅限於「土木技師」之法定執業範圍內容，以維護訴訟人之權益。

正本：全國律師聯合會、基隆律師公會、台北律師公會、桃園律師公會、新竹律師公會、台中律師公會、南投律師公會、彰化律師公會、台南律師公會、高雄律師公會、屏東律師公會、花蓮律師公會、臺北市建築師公會、高雄市建築師公會、新北市建築師公會、臺中市建築師公會、臺南市建築師公會、桃園市建築師公會、福建金門馬祖地區建築師公會、宜蘭縣建築師公會、基隆市建築師公會、新竹縣建築師公會、新竹市建築師公會、苗栗縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、嘉義縣建築師公會、嘉義市建築師公會、屏東縣建築師公會、花蓮縣建築師公會、臺東縣建築師公會
副本：

理 事 長　劉國隆

附件一

法規名稱： 各科技師執業範圍

時間： 中華民國107年6月29日

所有條文 | 編 章 節 | 條文檢索 | 歷史沿革 | 相關令函 | 相關判解 | 制定依據 | 附屬法規

所有條文　　友善列印　回上一頁

	科　別	執　業　範　圍	備　註
一	土木工程科	從事混凝土、鋼架、隧道、涵渠、橋樑、道路、鐵路、碼頭、堤岸、港灣、機場、土石方、土壤、岩石、基礎、建築物結構、土地開發、防洪、灌溉等工程以及其他有關土木工程之調查、規劃、設計、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、監造、養護、計畫及營建管理等業務。但建築物結構之規劃、設計、研究、分析業務限於高度三十六公尺以下。	於民國六十七年九月十八日以前取得土木技師資格並於七十六年十月二日以前具有三十六公尺以上高度建築物結構設計經驗者不受建築物結構高度三十六公尺之限制。
二	水利工程科	從事防洪、禦潮、灌溉、排水、堰、壩、堤防、涵渠、下水道、給水、水力發電、築港、河川橋樑、水資源開發、水工結構、山坡地開發、河川地開發、海埔地開發等工程及其他有關水利工程之規劃、設計、監造、研究、分析、試驗、評價、鑑定、施工、養護、檢驗及計劃管理等業務。	
三	結構工程科	從事橋樑、壩、建築及道路系統等結構物及基礎等之調查、規劃、設計、研究、分析、評	

一、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，其內容僅供參考，各鑑定案需依案件特性做相關論述後再行判斷。

相關參考文獻：

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

二.名詞定義

二、名詞定義

中華民國不動產估價師公會全國聯合會之定義

一、瑕疵不動產：本公報所稱瑕疵不動產，指該不動產受到特定事件或原因影響，而造成使用、效用或價值上劣於其他相似但未受特定事件或原因影響之不動產。

二、特定事件或原因：包括但不限於建物傾斜、混凝土氯離子含量過高、混凝土含爐渣成份、鋼筋輻射量過高、建物漏水無法完全修復、凶宅、受污染土地等瑕疵事項。

三、瑕疵價值減損：瑕疵價值減損指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」。

四、修復費用：修復費用指修復瑕疵問題，所必須支付之費用，包含檢測、修復、補強、維護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。

五、污名價值減損：污名價值減損指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。當瑕疵問題不值得修復時，污名價值減損則得定義為「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題發生後之價值」的差額。

六、污名效果：污名效果產生係基於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性。

二、名詞定義

一、 瑕疵價值減損：

損害前之價值-損害後之價值=瑕疵價值減損

=修復成本+汙名價值減損*(提醒初勘時可與兩造確認是否鑑定汙名價值減損部分)*

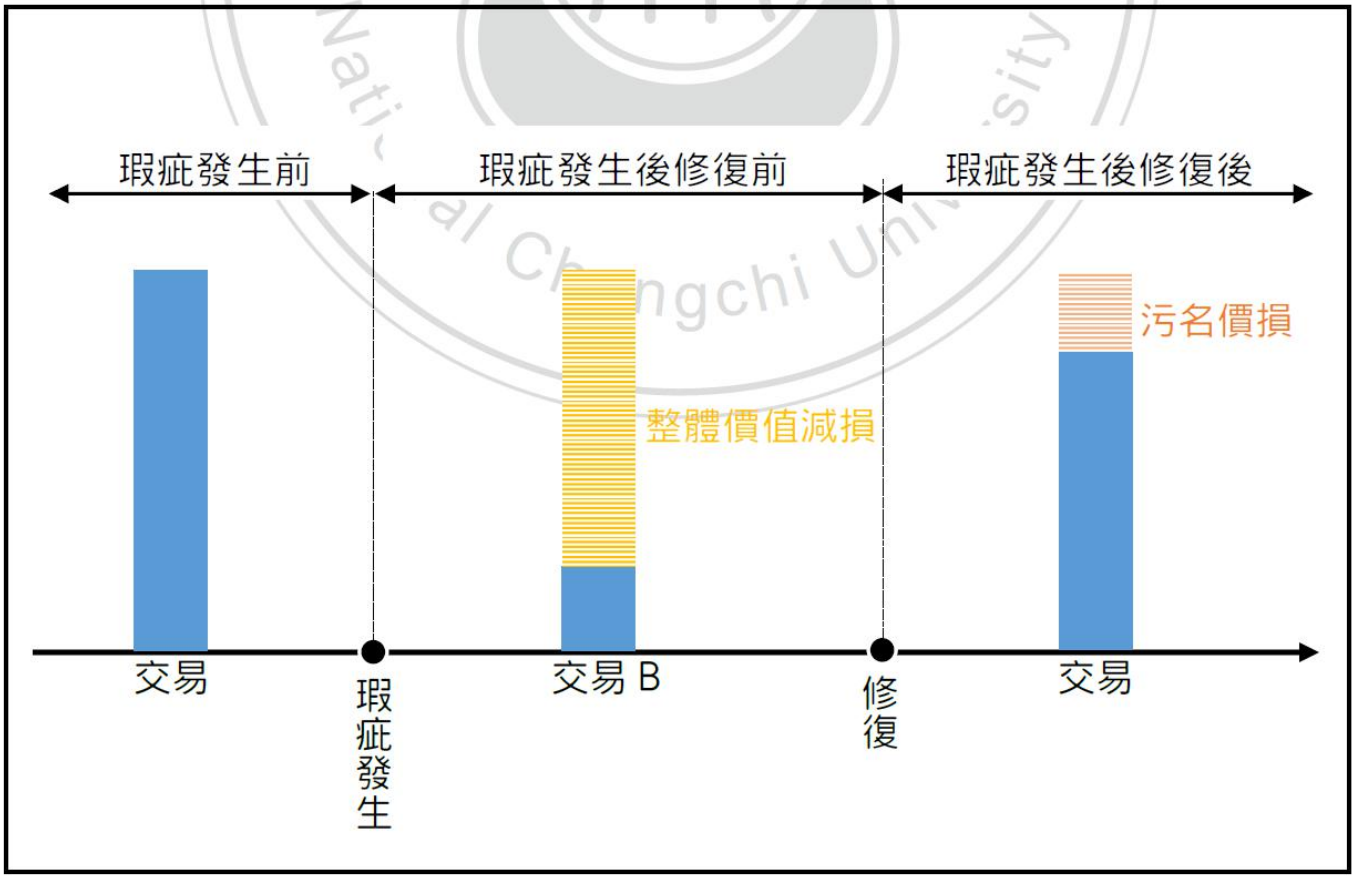
損害前之價值	−	損害後之價值	=	瑕疵價損		
			=	修復成本	+	污名價損
			=	技術性貶值	+	交易性貶值
損害前之價值	=	損害後修復完成之價值			+	污名價損
	=	損害後修復完成之價值			+	交易性貶值

資料來源：瑕疵不動產價值減損之評估 陳志豪 102年

二、 瑕疵：

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)

二、名詞定義



資料來源：瑕疵不動產價值減損之評估 陳志豪 102年

二、名詞定義-汙名價值減損-1/3

- 汙名價值減損(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**。

二、名詞定義-汙名價值減損-2/3

- 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)

二、名詞定義-汙名價值減損-3/3

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，或受有建物氯離子含量過高、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污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污名而發生價格貶損，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)

三.價值減損鑑定涉及之相關法規、判例及法理介紹

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。

四.瑕疵價值減損之鑑定方法初探

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、 價格鑑估

- 先估正常價格
  - 比較法
  - 收益法：直接資本化法
  - 成本法
    - 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...

不動產鑑估

一、 有無汙名價值減損判斷

- 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

整體瑕疵價值減損

修復成本 + 汙名價值減損 → 無 = 修復費用 + 租金補貼 + 搬遷費用 + 執照申請 + 鄰房鑑定 + 其他費用 + 利息?

有

1. 法院判例
2. 交易案例
3. 專家訪談
   - 訪問
   - LINE群組、社群
   - 鑑定覆核會
   - 鑑定專案會
   - 問卷
4. 問卷調查 — 有效樣本?問題設定?
5. 鑑定建築師個案專業判斷

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」?

瑕疵價值減損判斷

一、 無瑕疵價值減損：
鑑定結論若經鑑定判斷無瑕疵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、 有瑕疵價值減損：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)

汙名價值減損之評估

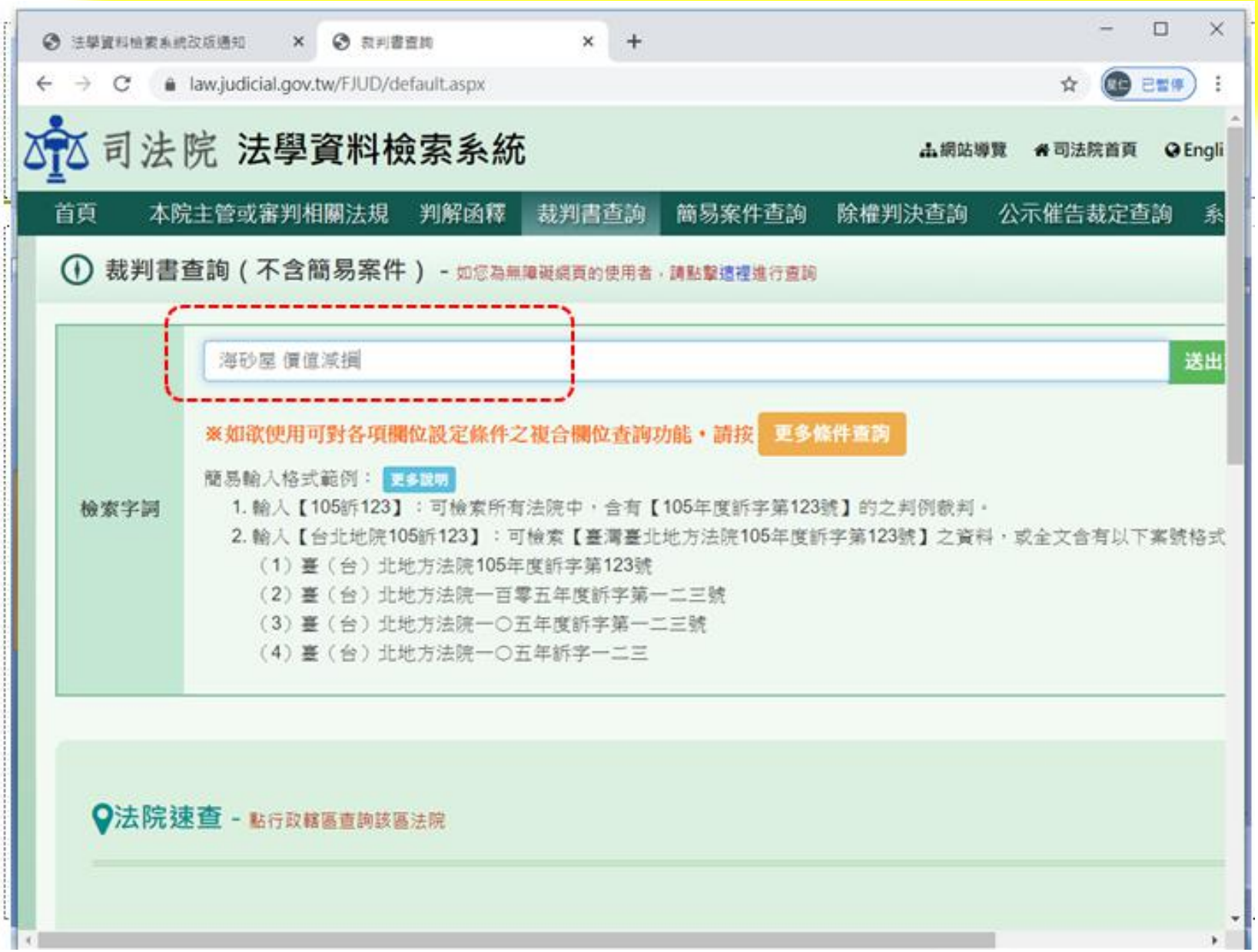
- **修復可能性**
  傾斜、漏水、結構瑕疵、海砂屋、等評估是否可修復?
- **修復完善度**
  如可修復，修復後是否足以回復至未發生瑕疵之狀態，或未來再發生瑕疵的機率?
- **資訊揭露度**
  市場上的潛在交易者，是否知悉?
- **市場替代性**
  是否易於在市場上取得替代產品?
- **融資困難度**
  修復後之不動產，是否面臨較為困難之借款條件?

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/m³ 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/m³ 抗壓強：103.66 kgf/cm² 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/m³ 抗壓強： 60.67 kgf/cm² 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/m³ 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/m³ 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/m³ 抗壓強： 207 kgf/cm² 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	

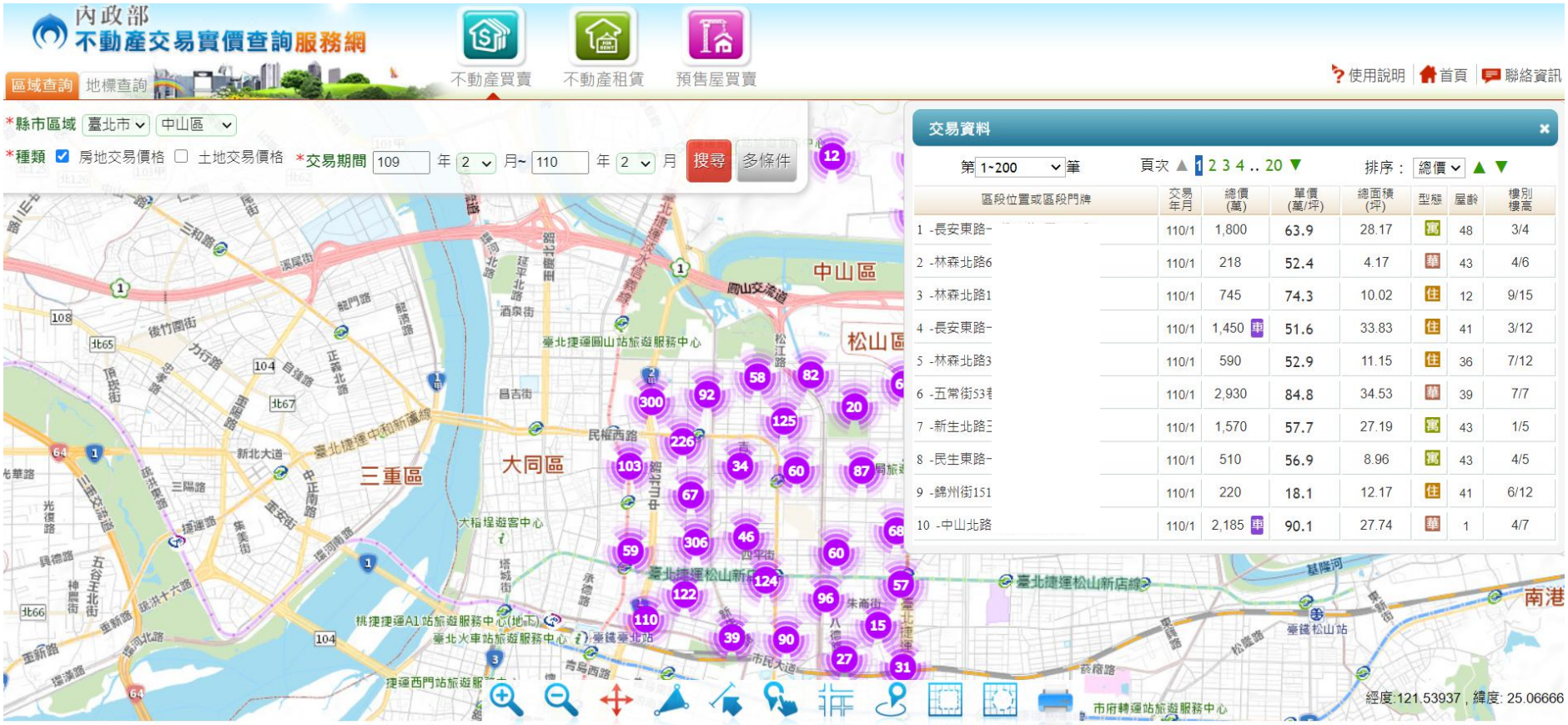
資料來源：江星仁建築師製表(上表僅作為範例之參考)


law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx
司法院 法學資料檢索系統
網站導覽
司法院首頁
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
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
檢索字詞
簡易輸入格式範例：
更多說明
1. 輸入【105訴123】：可檢索所有法院中，含有【105年度訴字第123號】的之判例裁判。
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 寓 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 車 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53 110/1 2,930 84.8 34.53 華 39 7/7
7 -新生北路 110/1 1,570 57.7 27.19 寓 43 1/5
8 -民生東路- 110/1 510 56.9 8.96 寓 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 車 90.1 27.74 華 1 4/7
中山區
松山區
三重區
大同區
臺北捷運圓山站旅遊服務中心
臺北捷運松山新店線
臺北捷運中和新蘆線
桃捷捷運A1站旅遊服務中心(地下)
臺北火車站旅遊服務中心
臺鐵臺北站
臺鐵松山站
捷運西門站旅遊服務中心
市府轉運站旅遊服務中心
大稻埕遊客中心
南港
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

影響瑕疵價值減損的判例

一. 現況買賣(例如已告知違章、已告知有高氯離子)：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、高氯離子或海砂屋，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

瑕疵價值減損鑑定方法檢核表

汙名價損	項次	使用之鑑定程序及方法	有	無	說明
	1	正常價格估算	□	□	□比較法 □收益法 □成本法 (擇兩種方法估算)
無	2	修復成本計算	□	□	□修復費用□租金補貼□搬遷費用□執照申請費用□鄰房鑑定費用□利息□其他費用
		有無汙名價值減損之判斷	□	□	1、是否可完全修復：是□/否□ 2、是否可修復至未發生瑕疵之狀態：是□/否□ 3、是否有再發生之機率：是□/否□ 4、瑕疵發生資訊之揭露度：高□/低□/無□ 5、發生瑕疵之標的物其市場替代性：高□/低□/無□ 6、修復後之標的物融資之困難度：高□/低□/無□ 7、其他：
有	3	法院判例研析	□	□	詳法院判例調查分析表
	4	交易案例研析	□	□	詳交易案例調查分析表
	5	專家學者訪談	□	□	1、一對一訪談：有□/無□/其他： 2、專家會議： (1)鑑定委員會之專案會議紀錄：有□/無□ (2)鑑定委員會之覆核會議紀錄：有□/無□ (3)自行邀請召開之會議紀錄：有□/無□
	6	問卷調查	□	□	詳問卷調查分析表
	7	鑑定人個案鑑定判斷	□	□	詳鑑定判斷分析表

鑑定人個案鑑定判斷分析表範例

項　目	分配權重	影響權重	備註說明
外觀造型與美感	5%	±0%	
空間使用機能	10%	±0%	
採光通風與日照	5%	±0%	
結構安全	30%	－8%	高氯離子影響鋼筋品質，耐震能力會有減損情形。
消防安全	10%	±0%	
電氣安全	5%	±0%	
逃生避難安全	5%	±0%	
室內健康品質	5%	－1%	鋼筋鏽蝕混凝土塊剝落，影響生活與健康品質。
設施設備品質	5%	±0%	
房屋恆久性品質	10%	－1%	耐震能力減損、連帶影響房屋之恆久性。
環景永續品質	10%	±0%	
共　計	100%	－10%	

本表項目、分配權重、影響權重等依鑑定個案調整

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

1.結構瑕疵之價值減損
2.房屋傾斜之價值減損
3.海砂屋之價值減損
4.房屋漏水之價值減損
5.違建之價值減損
6.噪音、震動之價值減損
7.其他
   輻射或電磁波汙染之價值減損
   設計或施工瑕疵之價值減損
   凶宅之汙名價值減損
   建築物火害之價值減損

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

1.結構瑕疵之價值減損

常見鑑定事項

結構瑕疵價值減損

二、代為鑑定事項如下

1. 門牌號碼為[illegible]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？

建築物結構瑕疵汙名價值減損-1/4

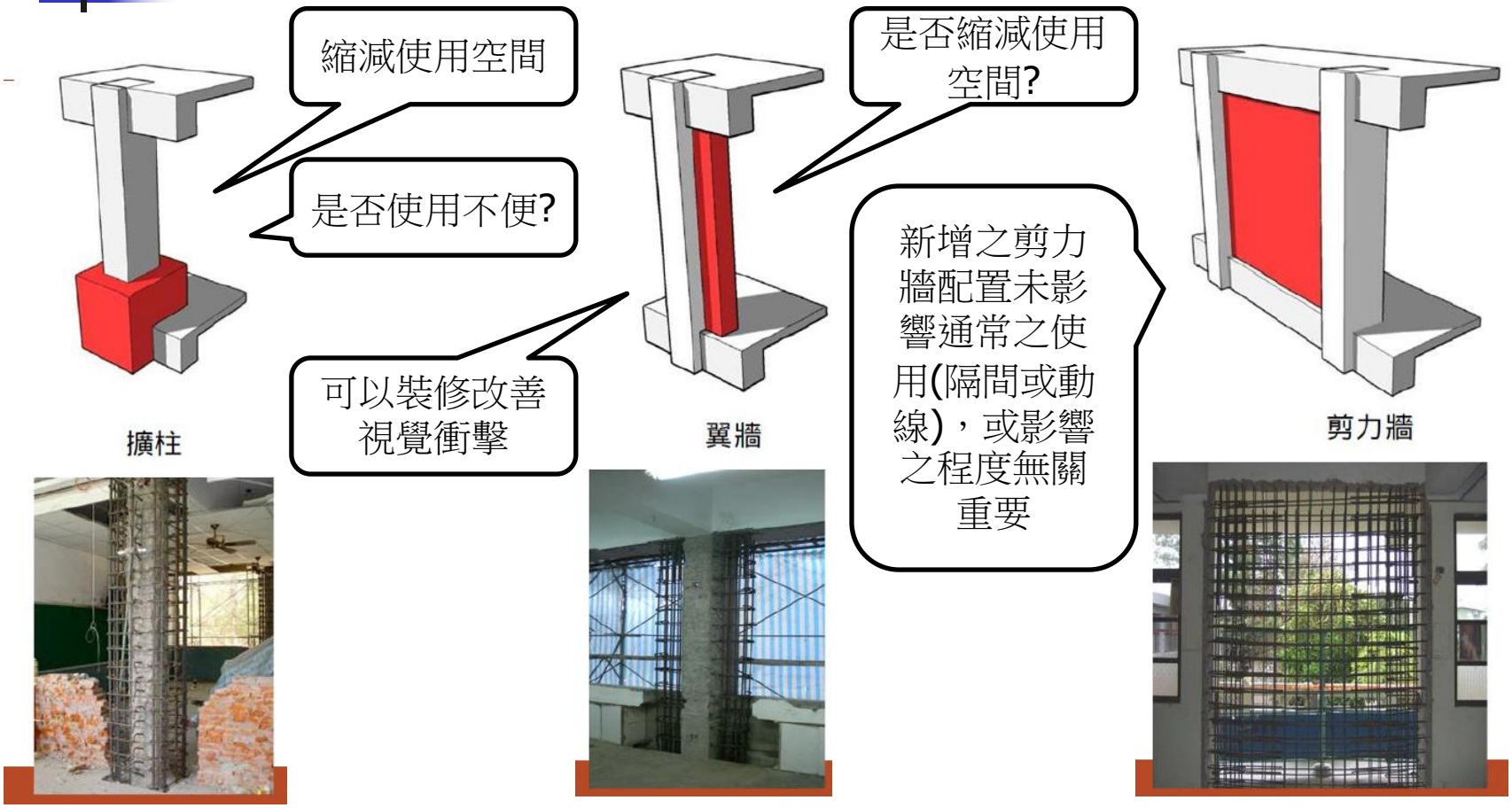
- 結構補強：
  - 一. 有汙名價值減損之判斷(通則)：
    1. 補強後影響通常之使用
    2. 補強後使用不便
    3. 補強後是否需長期維護
    4. 補強工法縮減使用之空間(面積、高度、景觀...)
    5. 補強後無法以裝修改善視覺衝擊
    6. 補強後無法達到原有之強度
    7. 居住使用恐懼性(心理價格之減價因素)
    8. 社會交易之常情
    9. 其他

建築物結構瑕疵汙名價值減損-2/4

二、 無汙名價值減損之判斷(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

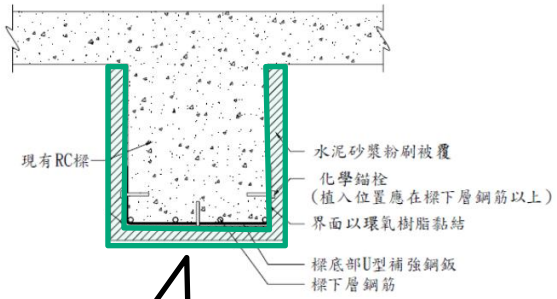
建築物結構瑕疵汙名價值減損-3/4



圖面來源：耐震能力評估及補強 陳澤修 2021

建築物結構瑕疵汙名價值減損-4/4

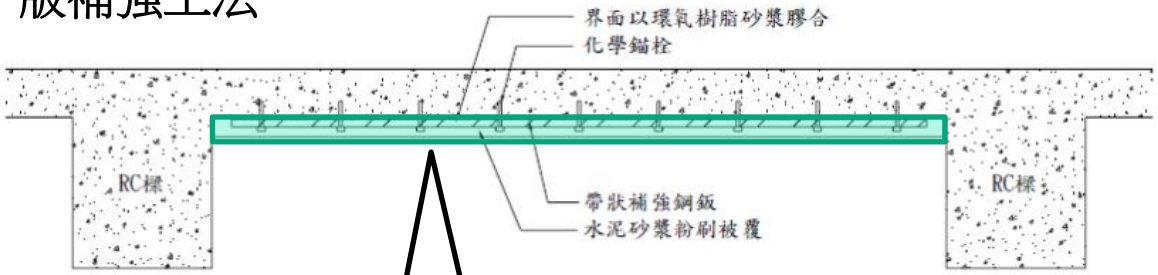
梁補強工法



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

建築物結構瑕疵汙名價值減損檢核表

項次	汙名價值減損因素判斷	是	否	有(汙名)價值減損	無(汙名)價值減損	鑑定分析
1	補強後是否影響通常之使用	□	□	□	□	
2	補強後是否使用不便	□	□	□	□	
3	補強後是否需長期維護	□	□	□	□	
4	補強工法是否縮減使用之空間	□	□	□	□	
5	補強後無法以裝修改善視覺衝擊	□	□	□	□	
6	補強工法是否造成居住使用的恐懼性	□	□	□	□	
7	瑕疵問題是否已完全清除	□	□	□	□	
8	瑕疵問題經過補強後有無復發之可能	□	□	□	□	
9	補強後是否造成建築物折舊之加速	□	□	□	□	
10	補強後是否可使用裝修方式增加美觀且無礙使用	□	□	□	□	
11	是否可依法申請變更使用及室內裝修而合法使用	■	□	□	■	建議鑑定判斷：既經合法申請及合法使用，應無汙名價值減損
12	其他					

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

2.房屋傾斜之價值減損

常見鑑定事項

房屋傾斜價值減損

三、鑑定事項：

㈠系爭房屋有無傾斜？

㈡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？

建築物傾斜汙名價值減損-1/3

- 施工後傾斜比率與施工前傾斜比率之差額計算價值減損?
- 請問鄰損鑑定中的非工程性補償的性質和內涵是甚麼？如果非工程性補償的金額高於該房屋市值時，該如何解釋？
- 新北市與台北市有關「非工程性補償」的差異?

建築物傾斜汙名價值減損-2/3

- 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。

建築物傾斜汙名價值減損-3/3

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≦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≦1/100）

P%＝20×（X－1/200）×100%

當 X＝1/100 時，P%＝10%

第三級（1/100＜X≦1/150）

P%＝10%＋50×（X－1/100）×100%

X＝1/50 時，P%＝60%

第四級（1/50＜X≦1/40）

P%＝60%＋80×（X－1/50）×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×（1/180－1/200）×100%＝1.11%

X_2＝1/120

P_2%＝20×（1/120－1/200）×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

本案例其價值減損比例僅供參考，各鑑定案需依案件特性做相關之論述後再行判斷

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%

資料來源：全國建築師公會 2019鑑定案例彙編

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

3.海砂屋之價值減損

常見鑑定事項

海砂屋價值減損

二、鑑定事項：

(1)新北市[illegible]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？

海砂屋、輻射屋汙名價值減損

- 海砂屋

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%?

海砂屋汙名價值減損判例整理範例

案號	氯離子檢測試驗值	契約金額	減損%	減損金額
新北 000 年訴字第 [redacted] 號	1.13875 kg/m^3	13,800,000 元	14.4%	1,987,200 元
臺灣高等 000 年上字第 [redacted] 號	0.7809 kg/m^3	27,300,000 元	8.23%	2,245,934 元
新北 000 年訴字第 [redacted] 號	0.992 kg/m^3	6,500,000 元	18.73%	1,217,450 元

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

4.房屋漏水之價值減損

建築物漏水汙名價值減損-1/2

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

建築物漏水汙名價值減損-2/2

- 漏水「完全」修復後應無價值減損，所謂的「完全」修復，若鑑定人為建築師則有足夠專業可以判斷。
- 漏水若無法完全修復，價值減損的計算是否包含「土地」？*可於初勘時提出，若兩造有不同意見時則建議函文請法院指示。本會偏向僅涉及建築物的價值減損*
- 何種狀況漏水無法完全修復?
  - 鋼筋已經銹蝕且無法補強
  - 管線重新配管卻影響美觀或無法滿足通常之使用或佔據了部分室內空間
  - 其他?

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

5.違建之價值減損

頂樓違章價值減損

臺灣臺北地方法院（申請單位），為辦理[redacted]拆除違建等事件，認為有必要了解[redacted]（以下簡稱鑑定標的物）之以下鑑定事項：

（一） 台北市[redacted]6樓頂樓違建(含內梯)是否有造成系爭建築物6樓結構減損及房屋價值減損?若有減損，則減損之情形為何?

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

五.常見瑕疵價值減損鑑定案例介紹

6.噪音、震動之價值減損

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?

其他汙名價損鑑定判例-凶宅

- 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)

六.結論與建議

結論與建議-1

一、 含瑕疵價值減損的鑑定案鑑定費如何報價?

1. 考量修復成本的計算難易度
2. 考量是否需複委託、是否需委外測量、是否有相關試驗等等。
3. 考量是否需要結構計算、是否需耐震詳評及補強設計等
4. 初勘時要先確認不動產價值的估算基準價是合約價還是要去估算市場哪個時點的合理價。
5. 要考量鑑定需不需要做問卷調查，問卷如何設計，多少份，工時多久等工作量。
6. 考量需不需要蒐集法院判決案例的調查，查詢案例是否足夠多。
7. 考量是否需進行專家深度訪談，以及訪談的樣本數。

結論與建議-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、 法院不採價值減損估價報告之常見原因?
缺乏訪談、統計、比較或直接下結論?缺乏專業之論述

四、 結論：
「不動產瑕疵價值減損鑑定」主要組成為「修復費用」與「汙名價值減損」，經由本研究可知，修復費用之計算乃屬建築師之專業，且汙名價值減損之判斷依本研究除問卷、統計、調查、分析、比較等方法外最重要的是**建築專業修復方法之判斷**，例如修復工法之選擇、修復後空間使用之影響、甚至建築相關執照之申請等。故以建築師做為不動產價值減損之鑑定人，才能對不動產價值減損做最完整之鑑定。

五、 建議：建立瑕疵不動產交易資料庫

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