

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第175號

上訴人 許明玲

訴訟代理人 趙培宏律師

邱任晟律師

被上訴人 兆益地產股份有限公司

法定代理人 劉蕙萱

被上訴人 簡秀玲

訴訟代理人 焦郁穎律師

上二人共同

訴訟代理人 顏世翠律師

複代理人 陳芊妤律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年1月28日臺灣臺北地方法院104年度訴字第3245號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於113年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人兆益地產股份有限公司應再給付上訴人新臺幣陸拾肆萬捌仟零肆拾參元，及自民國一百零四年六月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人兆益地產股份有限公司負擔十分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、查被上訴人兆益地產股份有限公司（下稱兆益公司）之法定代理人原為被上訴人簡秀玲（下稱其名），嗣於本院更審程序中變更為劉蕙萱，並於民國112年2月22日具狀聲明承受訴

01 訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、公司變更登記表附卷可稽
02 （見本院卷239至245頁），核無不合，應予准許。

03 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
04 但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第44
05 6條第1項、第255條第1項第2款規定即明。上訴人於原審對
06 兆益公司依民法第227條第1項準用第231條第1項規定、對簡
07 秀玲依公司法第23條第2項規定請求連帶給付損害賠償等，
08 於本院更審前程序追加依民法第28條規定請求被上訴人負連
09 帶賠償之責（見本院前審卷139頁），聲明求為命被上訴人
10 連帶給付：(一)新臺幣（下同）286萬5,893元及加計自起訴狀
11 繕本送達翌日（即104年6月16日，見原審卷一151頁）起算
12 法定遲延利息；(二)自104年6月16日起至門牌號碼新北市○○
13 區○○○路0段000巷0號19樓房屋（下稱系爭房屋）回復原
14 狀之日止，按月連帶給付4萬4,357元之判決（上訴人逾上開
15 聲明之請求，分經原審及更審前本院判決其敗訴部分；原審
16 命兆益公司容忍上訴人進入其所有門牌號碼為同號20樓房屋
17 〈下稱系爭20樓房屋〉進行瑕疵修繕工程及給付修繕費用10
18 萬1,629元本息、更審前本院命兆益公司再給付交易價值減
19 損32萬8,200元本息部分，均非本院更審審理範圍）。嗣於
20 本院更審程序，上訴人主張先位依公司法第23條第2項、民
21 法第28條規定，請求被上訴人連帶給付286萬5,893元本息、
22 370萬3,810元（即上開聲明(二)請求按月給付部分），備位依
23 民法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求兆益公司給
24 付286萬5,893元本息及370萬3,810元本金，係屬補充事實上
25 之陳述，並本於其程序處分權之行使排列審理順序；上訴人
26 另就上開370萬3,810元部分，均追加請求自111年10月5日民
27 事爭點整理暨準備(二)狀繕本送達翌日（即111年10月8日）起
28 至清償日止之法定遲延利息，係本於兆益公司所交付之系爭
29 房屋因變更管線及開孔之二次施工，致生損害此同一基礎事
30 實所為請求，揆諸前揭規定，應予准許。

31 貳、實體方面：

01 一、上訴人主張：伊於95年7月21日向兆益公司購買預售屋房
02 地，該公司於99年12月24日辦妥系爭房屋及土地應有部分
03 （與系爭房屋合稱系爭房地）所有權移轉登記，100年3月15
04 日交屋。詎兆益公司竟未依核定工程圖說，擅以二次施工將
05 其所有系爭20樓房屋之污水排放管、糞管等管線下遷，鑿洞
06 穿過系爭房屋頂版及鋼大梁腹，致部分管線外露於系爭房屋
07 臥室及客房之頂版。伊要求兆益公司依原始竣工圖回復原
08 狀，經二次施工修改，系爭房屋仍有頂版開孔、鋼大梁開孔
09 及管線外露、滲漏水、結構強度、防火效能等物之毀損及瑕
10 疵（下稱系爭瑕疵），伊受有系爭房屋交易價值減損64萬8,
11 043元之損害，且伊在111年6月8日被上訴人同意進入系爭20
12 樓房屋將系爭瑕疵修復前，無法使用系爭房屋，另受有自10
13 0年3月15日至104年5月28日止，每月4萬4,357元相當於租金
14 之損失共221萬7,850元（計算式：44,357元×50個月=2,217,
15 850元），及自104年6月16日起每月4萬4,357元相當於租金
16 之損失。簡秀玲為兆益公司之董事長，執行兆益公司之職
17 務，違反建築法第25條、第39條規定，致伊受有損害，被上
18 訴人應負連帶賠償責任。爰依民法第227條第1項準用第231
19 條第1項、公司法第23條第2項，求為命被上訴人：(一)連帶給
20 付286萬5,893元（計算式：648,043元+2,217,850元=2,865,
21 893元）及加計自104年6月16日起算法定遲延利息；(二)自104
22 年6月16日起至系爭房屋回復原狀之日止，按月連帶給付4萬
23 4,357元。原審就上訴人之上開請求為其敗訴之判決，上訴
24 人不服，提起上訴，並於本院前審追加依民法第28條規定請
25 求被上訴人負連帶賠償責任，於本院更審程序主張先位依公
26 司法第23條第2項、民法第28條規定，請求被上訴人負連帶
27 賠償責任，備位依民法第227條第1項準用第231條第1項規
28 定，請求兆益公司給付損害賠償。上訴聲明：(一)原判決關於
29 駁回上訴人後開第(二)、(三)項之訴及該部分假執行之聲請暨訴
30 訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。(二)先位聲明：1. 被
31 上訴人應連帶給付上訴人286萬5,893元，及自104年6月16日

01 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 被上訴人應
02 連帶給付上訴人370萬3,810元（104年6月16日起至111年5月
03 31日止按月以4萬4,357元計算相當於租金之損失370萬3,810
04 元，計算式：44,357元×83.5個月=3,703,810元）。(三)備位
05 聲明：1. 兆益公司應給付上訴人286萬5,893元，及自104年6
06 月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 兆益
07 公司應給付上訴人370萬3,810元。(四)願供擔保，請准宣告假
08 執行（未繫屬本院者，不予贅述）。上訴人於本院更審追加
09 訴之聲明：(一)先位聲明：被上訴人應連帶給付上訴人關於37
10 0萬3,810元部分自111年10月8日起至清償日止，按年息百分
11 之5計算之利息。(二)備位聲明：兆益公司應給付上訴人關於3
12 70萬3,810元部分自111年10月8日起至清償日止，按年息百
13 分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被上訴人則以：系爭20樓房屋無人居住使用，復未有任何衛
15 浴設備及廚具存在，並無因系爭房屋頂版開孔而造成實際滲
16 漏水之情形，且系爭瑕疵依鑑定方式修補後，上訴人即無交
17 易價格減少之損害。上訴人長期旅居美國，買受系爭房屋意
18 在出售，未因系爭瑕疵而不能使用收益，無受有相當於租金
19 之損失。簡秀玲雖為兆益公司之負責人，惟對公司業務之執
20 行，未有故意或過失違反法令，而致上訴人受有損害，且兆
21 益公司僅負債務不履行責任，並無侵權行為，簡秀玲不負連
22 帶賠償責任。縱認上訴人得請求賠償損害，惟其於交屋後，
23 未從速檢查系爭房屋有無瑕疵，且發見瑕疵亦未即時通知兆
24 益公司，遲至104年5月28日方提起本件訴訟，其賠償請求權
25 已罹於時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)
26 上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
27 告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷344至345頁）：

29 (一)上訴人於95年7月21日向兆益公司買受系爭房屋，於99年12
30 月24日辦妥所有權移轉登記，並於100年3月15日交屋。

31 (二)兆益公司於103年4月8日寄送主旨為完工圖片之電子郵件予

01 上訴人。

02 (三)簡秀玲於111年10月7日前為兆益公司董事長。

03 (四)上訴人於111年5月將系爭房屋出售予第三人，買賣總價金為
04 3,800萬元。

05 四、上訴人主張簡秀玲為兆益公司之董事長，對於兆益公司所為
06 二次施工致伊受有損害等違法情事，不能諉為不知，違反建
07 築法第25條、第39條規定，應依公司法第23條第2項規定或
08 民法第28條規定，與兆益公司負連帶賠償責任等語，為被上
09 訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲判斷如下：

10 (一)按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受
11 有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條
12 第2項固定有明文。惟所謂公司業務之執行，係指公司負責
13 人處理有關公司之事務而言（最高法院65年台上字第3031號
14 判決先例意旨參照）。次按法人對於其董事或其他有代表權
15 之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償
16 之責任，民法第28條固有明文。惟該條所加於法人之連帶賠
17 償責任，須以法人之代表權人因執行職務所加於他人之損害
18 為限。

19 (二)經查，上訴人與兆益公司就系爭房屋成立買賣契約，兆益公
20 司未依照核定工程圖樣及說明書施工、二次施工，致系爭房
21 屋有系爭瑕疵，雖未符合債務本旨（詳後第五點所述），惟
22 此係兆益公司應否負物之瑕疵擔保或債務不履行之責，並非
23 簡秀玲對於公司業務之執行，有違反建築法第25條及第39條
24 或其他法令致他人受有損害之情形，揆諸前揭說明，並無公
25 司法第23條第2項、民法第28條規定之適用。故上訴人依上
26 開規定，請求簡秀玲應與兆益公司負連帶賠償責任，尚非有
27 理。

28 五、上訴人主張兆益公司交付之系爭房屋具有瑕疵，且為不完全
29 給付，兆益公司應賠償交易價格減損64萬8,043元、自100年
30 3月15日起至104年5月28日相當於租金之損失221萬7,850元
31 及自104年6月16日起至111年5月31日相當於租金之損失370

萬3,810元暨遲延利息等語，為兆益公司所否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執分述如下：

(一)上訴人主張兆益公司未依照核定工程圖樣及施工說明書施工，對系爭房屋頂版及鋼梁鑿洞開孔以更改管線設置之二次施工行為，致生頂版開孔、鋼大梁開孔（SB12鋼大梁腹開孔H2），及管線外露，而構成系爭瑕疵等情，已為兆益公司所不爭執（見本院卷344頁），堪認屬實。另上訴人主張系爭房屋有滲漏水、結構強度，及欠缺防火效能等瑕疵，雖為被上訴人所否認。惟查：

1. 原審經兩造同意委請臺北市建築師公會鑑定系爭房屋有無因兆益公司變更管線及開孔之二次施工行為而生瑕疵，經該公會於106年1月13日作成（106）（十七）鑑字第0093號鑑定報告書（下稱106年鑑定報告）認：「按原設計平面圖（詳附件五-02），上述A、B區『系爭頂版開孔』於20樓相對應位置並非原設計浴廁、廚房、陽台等有給、排水需求之空間，依一般營建『按圖施工』之原則，實無留設地板落管（即本案19樓『系爭頂版開孔』暨配管）之必要」（見外放106年鑑定報告7頁）；「據現場查勘，鑑定標的物19樓『系爭頂版開孔』A、B區於投影上方20樓之空間現況已配置有給、排水管出口（詳附件七照片32-33），研判該20樓投影位置未來預定作為有用水需求之空間使用，其地板難免有落水、潮濕之狀況。縱然鑑定標的物20樓已將部分系爭樓版開孔自20樓用水泥掩蓋、抹平，尚未依規範（詳附件八-01『建築技術規則設計施工編』第70、72條）將19樓各『系爭頂版開孔』先以鋼筋混凝土等材質將開孔上下緣確實填補至 $t \geq 10\text{cm}$ ，使具備2小時防火時效，並於上方完整施作防水措施，則該樓版未來防火效能堪虞，且滲漏機會無法排除，將仍屬未修復狀況，由於原設計圖皆係依循『建築技術規則』等相關規範設計繪製，基此，推論鑑定標的物經前項修改後之現況並未依照核定工程圖樣及說明書施作」（見外放106年鑑定報告8至9頁）；「按原設計圖『S0-21』鋼梁開孔原

則與補強標準圖（詳附件五-07），鋼大梁腹圓形開孔應位於鋼梁深1/3中央處，開孔邊緣應距固接柱邊達二倍鋼梁深以上，由於本案開孔之SB12及SB42梁深皆為65cm（詳附件五-08原設計圖『S1a-20』鋼大梁尺寸表），則本案系爭鋼大梁開孔H1距C17柱115cm < (65x2=130) cm，不符原設計圖相關規定，屬不得開孔區域，應予以封口補強」（見外放106年鑑定報告11頁）。

2. 另106年鑑定報告之鑑定分析結果，亦認：「鑑定事項(二)(1)兆益公司該系爭樓版開孔二次施工之行為確有造成鑑定標的物19樓有滲漏水瑕疵情形。A、B二系爭頂版開孔應依附件六-04『系爭頂版開孔補強示意圖』補強，方不至於影響結構安全及強度；其餘a1、a2、a3、b1、b2等五系爭頂版開孔則無須補強，惟應以鋼筋混凝土等材質確實填補，使具備原設計防火效能，並減除應力集中現象」；「鑑定事項(三)(3)鑑定標的物SB12鋼大梁腹開孔H1確有不符原設計圖說或相關規範規定之情形，應予以封口補強；SB42鋼大梁腹開孔H2因屬原設計圖說之預留開孔，且確已依施工圖預作補強，勿需再行補強，惟開孔周邊防火被覆已完全剝落，並呈現嚴重鏽斑，其防鏽塗裝及防火被覆應依規範（詳附件八-02）修補」（見106年鑑定報告13至14頁）。

3. 被上訴人雖辯稱：系爭房屋及20樓房屋均為毛胚屋，無衛浴或廚具存在，實際上無所謂系爭20樓房屋滲漏水經由系爭房屋頂版開孔造成實際漏水之情形云云。惟系爭房屋頂版開孔上方投影位置即為系爭20樓房屋未來預定作為用水需求之空間使用，縱現兩屋均為毛胚屋，如未修繕，將來地板仍難免有落水、潮濕之狀況。故不得以兩屋均為毛胚屋，尚未實際用水，即認無滲漏水之瑕疵。被上訴人此部分所辯，難認可採。是上訴人主張系爭房屋因兆益公司未依照核定工程圖樣及施工說明書施工，對系爭房屋頂版及鋼梁鑿洞開孔以更改管線設置之二次施工行為，致生滲漏水、結構強度、欠缺防火效能等瑕疵等語，應屬可採。

01 4. 基上，兆益公司未依照核定工程圖樣及說明書施工、二次施
02 工，致系爭房屋產生頂版開孔、鋼大梁開孔，及系爭房屋管
03 線外露、滲漏水、結構強度、欠缺防火效能瑕疵等情，應可
04 認定。

05 (二)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
07 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
08 7條定有明文。復按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔
09 保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸
10 責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任
11 外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院87年
12 度台上第575號裁判要旨參照）。又按損害賠償除法律另有
13 規定或契約另有訂定外，依民法第216條規定，應以填補債
14 權人所受損害及所失利益為限，且既存利益減少所受之積極
15 損害須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之（最高
16 法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。系爭房屋具有
17 頂版開孔、鋼大梁開孔，及系爭房屋管線外露、滲漏水、結
18 構強度、欠缺防火效能等瑕疵，既經認定如前，已足以影響
19 其通常使用收益，自屬兆益公司之不完全給付，上訴人依民
20 法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求兆益公司賠償
21 損害，洵屬有據。

22 (三)復按債務人因債務不履行，依民法第227條規定對於債權人
23 負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利
24 益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因
25 而所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應
26 有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給
27 付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求
28 賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以
29 起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求
30 時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自
31 明。又公寓大廈區分所有建物之交易，應以包含其所對應土

01 地應有部分之不動產完整產權型態為其標的，此觀公寓大廈
02 管理條例第4條第2項規定自明。茲就本院更審審理範圍內上
03 訴人得請求之損害賠償（除原審及更審前本院已判決兆益公
04 司應就頂版開孔、鋼大梁開孔、系爭房屋管線外露等瑕疵賠
05 償修補費用10萬1,629元及交易價格減損之損失32萬8,200元
06 部分外），分別論斷如下：

07 1. 交易價值減損部分：

08 上訴人主張系爭房屋因被上訴人未依圖說施工及二次施工，
09 有滲漏水、結構強度、欠缺防火效能等瑕疵，致生交易價值
10 減損之損害等情，經原審囑託新北市不動產估價師公會就系
11 爭房屋交易價值減損為鑑定，該公會指派李元邦估價師鑑
12 定，並於106年9月27日出具（106）估字第010號估價報告
13 （下稱系爭估價報告）認：因樓版開孔二次施工之行為造成
14 系爭房屋有滲漏水瑕疵情形，但未影響建物結構安全與強度
15 時在尚未修繕情況下，因滲漏水屬於外顯瑕疵，故實務上不
16 動產買賣確實會造成房價之減損，依據評估結果減損總額為
17 110萬8,922元（見外放系爭估價報告2頁）。本院前審再函
18 詢該公會，如系爭房屋依106年鑑定報告所載修繕方式修復
19 完畢，與自始無漏水瑕疵相較，其交易價格是否有減損，獲
20 函覆稱：「(三)本次評估房屋依臺北市建築師公會鑑定報告所
21 載瑕疵情形，按臺北市建築師公會鑑定報告所在方式修復
22 後，該房屋交易價值減損即依不動產估價報告書評估結論(一)
23 所列減損總額為110萬8,922元，該減損比例係依據市場上相
24 同瑕疵不動產交易減損比例計算而得，減損總額包括瑕疵實
25 體修復費用、修復期間租金、搬遷費、買受人心理補償…等
26 因素，因此，該瑕疵無論在修復前或修復後在買方可接受的
27 價格會比正常無該項瑕疵減少3—4.5%之間」，有該公會108
28 年10月4日（108）公字第1000004號函在卷可稽（見前審卷2
29 53至256頁）。是系爭房屋縱依106年鑑定報告所載方式修繕
30 滲漏水瑕疵後，因該漏水瑕疵屬於外顯瑕疵，於市場交易
31 時，仍可能影響交易價格之評估，故認系爭房屋之滲漏水瑕

疵實足以影響其交易價值，且以交易價格之3.75%為適當。又系爭房地於本件起訴時之價格為3,496萬8,038元（見系爭估價報告，本院卷71頁），以交易價格之3.75%計算，交易價值減損金額為131萬1,301元（計算式：34,968,038元×3.75%=1,311,301元），上訴人就此僅請求97萬6,243元之損害賠償，應屬有據。本院前審判決兆益公司應給付32萬8,200元，是上訴人得再請求兆益公司賠償交易價值減損金額64萬8,043元（計算式：976,243元－328,200元＝648,043元）。

2. 相當於租金之損害部分：

上訴人主張因系爭房屋存有系爭瑕疵，致無法使用收益，而受有相當於租金之損害，於起訴前50個月為221萬7,850元，自104年6月16日起至111年5月31日83.5個月共計370萬3,810元等語，為被上訴人所否認，析述如下：

(1)按民法第216條規定，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該條所稱之「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱之（最高法院93年度台上字第1225號裁判要旨參照）。

(2)查系爭房屋自100年交屋迄上訴人於111年5月31日出售於第三人前均為毛胚屋狀態，為上訴人所不爭執（見本院前審卷203、421頁）。而上訴人在裝潢前發現系爭瑕疵，於101年11月16日填寫客訴單，經由社區管理委員會轉請兆益公司解決，固有該社區管理委員會102年11月5日寄給新北市政府工務局公寓大廈管理科之存證信函可稽（見原審卷一286至292頁），惟該函僅記載社區管理委員會通知建商處理系爭瑕疵未果，尚難據此認上訴人有何使用系爭房屋之計畫。參諸證人即時任系爭房屋所屬社區之總幹事許

哲於臺灣士林地方檢察署104年度偵字第11158號另案偵查中證稱：上訴人因長年旅居海外，於102年、103年間曾為出售房屋而將鑰匙交由社區總幹事保管等語（見原審卷二148頁），堪認被上訴人抗辯上訴人購買該屋係為投資出售獲利，並無使用該屋計畫等語，尚非子虛。上訴人復未提出其他事證足資證明其依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他有使用系爭房屋之特別情事，依上說明，難認上訴人有使用系爭房屋可得預期利益。

(3)其次，系爭房屋頂版開孔瑕疵位於系爭房屋東北側臥室及緊急升降機南側原傭人房，為2大5小圓孔，鋼大梁瑕疵為2處開孔，開孔面積均不大，修繕費用僅為10萬1,629元，已如前述，足見系爭瑕疵修補費用非鉅，上訴人主張其完全無法使用系爭房屋等語，已非無疑。縱認須先修補完成後，始能進行系爭房屋之裝修工序，惟經本院囑託臺北市建築師公會補充鑑定，經該公會於113年4月12日作成（113）（十七）鑑字第0840號鑑定報告書（下稱補充鑑定報告）結果認：系爭房屋頂H1部分封口補強及H2部分防鏽及防火被覆作業位置，皆位於系爭房屋頂版下方，且系爭房屋目前尚無施作天花板，皆屬開放空間狀態，其修復作業尚無進入系爭20樓房屋之需要，上訴人既已請求修補費用且可自行修補，卻捨此不為，再主張未能使用收益而受有所失利益之消極損害，委無可採。再者，補充鑑定報告亦認在未依106年鑑定報告所載方式為樓版開孔之七處開孔及H1、H2之二處開孔修補及補強前，系爭房屋之頂版及系爭20樓房屋SB12鋼大梁（H1開孔梁）、SB42鋼大梁（H2開孔梁）之結構安全、強度及防火、防水效能確有堪虞情形；惟該等構件僅屬整幢建築物之一小部分，且依現況研判，其目前受損情形尚未達致建築法第81條第一項「傾頹」、「朽壞」、「有危害公共安全」之嚴重程度，並未達到建築法令上禁止或不能居住使用之程度（見外放補充鑑定報告6、7頁），益見上訴人主張因系爭瑕疵無法使用

01 系爭房屋等語，要難憑採。

02 (4)基上，上訴人主張因被上訴人未修復系爭瑕疵致其無法裝
03 修、使用收益系爭房屋，而受有相當於租金之消極損害，
04 難認有據。

05 六、綜上所述，除原審及本院前審已判命兆益公司給付之42萬9,
06 829元（修繕費用10萬1,629元、交易價值減損32萬8,200
07 元）本息外，上訴人先位依公司法第23條第2項規定請求被
08 上訴人連帶給付：(一)286萬5,893元及自104年6月16日起至清
09 償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)370萬3,810元，為
10 無理由，不應准許；備位依民法第227條第1項準用第231條
11 第1項規定，請求兆益公司再給付64萬8,043元，及自104年6
12 月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
13 予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上
14 開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意
15 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
16 本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於上開不應准
17 許部分（確定部分除外），原審為上訴人敗訴之判決，並駁
18 回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分
19 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本院所
20 命再給付未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，故不併
21 予宣告假執行，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由
22 固不相同，結論則無二致，仍應維持。上訴人求予廢棄改
23 判，應認為無理由。另上訴人追加依民法第28條規定，請求
24 簡秀玲應與兆益公司負連帶賠償責任，及追加請求相當於租
25 金損失370萬3,810元之法定遲延利息部分，均無理由，應予
26 駁回。

27 七、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴
31 為無理由，爰判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 23 日

02 民事第三庭

03 審判長法 官 劉又菁

04 法 官 林伊倫

05 法 官 王育珍

06 正本係照原本作成。

07 被上訴人不得上訴。

08 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
09 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
10 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
11 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
12 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
13 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

15 書記官 簡曉君