臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第332號

上　訴　人　川成建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　何宗燁

訴訟代理人　李　旦律師

　　蘇厚安律師

被　上訴人　周文濱

訴訟代理人　湯其瑋律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國114年9月24日臺灣基隆地方法院113年度訴字第172號第一審判決提起上訴，被上訴人於第二審就修復房屋部分為訴之變更，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於命上訴人給付逾新臺幣貳拾伍萬元本息，及其假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

上訴人應給付被上訴人新臺幣肆拾玖萬捌仟壹佰玖拾元，及自民國一一五年六月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審及變更之訴訴訟費用，由上訴人負擔五分之三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：被上訴人於民國115年5月25日本院準備程序，將原請求上訴人就坐落新北市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）室內、室外地坪缺失回填與短少1Tg地樑瑕疵修復（依附表一、二所示方法修復），於本院變更為請求給付修復費新臺幣（下同）498,190元，此項變更以上訴人之同一施工瑕疵及社團法人臺灣省土木技師公會（下稱土

木技師公會）鑑定結果為基礎，上訴人表示無意見，並對修復費總額不爭執（本院卷第138、140頁），依民事訴訟法第446條第1項規定，應予准許。又訴經合法變更後，原訴視為撤回，原判決關於命上訴人為修復行為部分失其效力，本院僅就變更後之金錢請求為裁判。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：上訴人為系爭房屋之建造人，施工時未依核定圖說及通常施工方法施作，造成室內、室外地坪回填層有過量空洞、土壤承載力不足，且短少圖說所示1Tg地樑。上開瑕疵危及地坪穩定妨害正常使用，依民法第184條第2項、第213條第1項、第3項及第216條規定，上訴人應賠償必要修復費共49萬8,190元；另於系爭房屋修復期間，伊因無法居住、及提供伊經營之堡傑營造有限公司(下稱堡傑公司)、昶瑞工程行營業使用，受有另租他址之租金損害，每月租金計2萬5,000元，爰請求自113年1月迄114年7月止，19個月租金損害共47萬5,000元；兩次土木技師公會之鑑定均為查明施工瑕疵及修復方法所必要，費用應由上訴人負擔。爰答辯聲明：上訴駁回；變更之訴聲明請求上訴人給付修復費用49萬8,190元及自115年6月30日起至清償日止，按年息百分之5計算利息（被上訴人依契約法律關係請求上訴人損害賠償部分，經原審判決駁回，未據其聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：土木技師公會第一份鑑定原為查明被上訴人所指樑柱遭磚造替代等主要結構問題，鑑定結果反而證明樑柱、樓板均為鋼筋混凝土，故該次鑑定費38萬2,500元係因被上訴人錯誤指控所生，不應全由伊負擔。系爭房屋仍可使用，且被上訴人所提出租約承租人及用途各異，不能證明租金支出與房屋修復有相當因果關係；縱有租金損害，兩造同意合理修復期間為10個月，不得逾此範圍。爰上訴聲明：原判決關於命上訴人給付47萬5,000元本息及訴訟費用負擔均廢棄，上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請

駁回。就被上訴人變更之訴答辯聲明：變更之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠上訴人為系爭房屋之建造人。

㈡上訴人與訴外人童鴻力於107年11月11日就系爭房屋及新北市○○區○○段00○0000○00地號土地簽訂買賣契約，於108年1月14日辦理所有權移轉登記（買賣契約、異動索引及抵押權資料，見原審卷一第339至344頁）。

㈢童航笙代理童鴻力於108年3月11日簽立交屋確認書（同上卷一第351頁）。

㈣被上訴人與童鴻力於112年8月20日簽訂買賣契約，於112年10月13日辦理所有權移轉登記（同上卷一第23至41頁）。

㈤土木技師公會第一次鑑定認定地坪修復費為46萬4,888元，補充鑑定認定短少1Tg地樑之修復費為3萬3,302元，合計49萬8,190元（同上卷二第37頁、卷三第19頁、本院卷第138頁）。

㈥土木技師公會第一次鑑定費為38萬2,500元，補充鑑定費為17萬元，合計55萬2,500元（見本院卷第157頁）。

㈦被上訴人提出之兩份租約期間均為113年1月1日至同年12月31日，兩份租約所載每月租金合計2萬5,000元（見原審卷一第285至294頁、本院卷第156、158頁）。

㈧兩造於115年6月29日準備程序合意，以10個月作為系爭房屋合理修復期間（見本院卷第157頁）。

四、兩造於115年5月25日、6月29日準備程序同意本件爭點為：㈠上訴人是否應依侵權行為規定負擔修復費49萬8,190元；㈡被上訴人請求租金損害47萬5,000元有無理由；㈢第一審訴訟費用所含鑑定費55萬2,500元應如何負擔。

五、本院之判斷

㈠被上訴人主張依侵權行為規定請求上訴人負擔系爭房屋瑕疵修復費部分：

⑴按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定

有明文。建築法第39條所定應依核定工程圖樣及說明書施工之義務，目的除維護公共安全外，亦在保護建築物所有人生命、身體及財產利益，屬民法第184條第2項所稱保護他人之法律。建造人違反建築法規，致建築物所有人受有建物價值或使用利益減損者，應依上開規定負賠償責任（最高法院92年度台上字第2406號判決意旨參照）。

⑵依土木技師公會第一次鑑定報告，雖確認系爭房屋柱、樑、樓板主要構造為鋼筋混凝土，惟同時以鑽探及現場檢測認定室內、室外地坪回填層存在過量空洞，土壤承載力不足，有沉陷、變形及龜裂風險，已影響正常使用，須以自充填混凝土等方法修復，估價修復費用46萬4,888元（見原審卷二第27至304頁，結論見同卷第37頁），於補充鑑定時，依核定圖說比對，認定原設計之25公分乘50公分、編號1Tg、間距1.5公尺之地樑未施作，修復估價3萬3,302元（見原審卷三第11至184頁，結論見同卷第19頁），上開鑑定報告係由專業土木技師依現場調查、建築圖說及試驗結果所作成，方法與結論相互銜接，卷內復無足以動搖其可信性之反證，故上開鑑定報告，自堪採信。

⑶上訴人為系爭房屋建造人，具有專業能力及實際控制地位，應依核定圖說及通常施工標準施作工程，然系爭房屋不僅短少核定圖說所示地樑，地坪回填亦有造成沉陷、變形之缺失，足以損害建物所有人之財產及使用利益，上訴人又未能證明前揭缺失係因不可歸責於己之事由所致，依上說明，被上訴人依民法第184條第2項侵權行為規定請求上訴人負賠償責任，應屬有據。

⑷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；債權人並得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明文。是物因侵權行為受損時，所有人得請求合理且必要之修復費，無須俟實際修復完成始得請求。土木技師公會第一次鑑定就地坪缺失所列必要修復費為46萬4,888元，補

充鑑定就短少地樑所列必要修復費為3萬3,302元，合計49萬8,190元（詳如附表一、二所示），上訴人對此總額並不爭執（見原審卷二第37頁、卷三第19頁、本院卷第138頁），該金額依具體工項、數量及單價估算，與前述上訴人之施工瑕疵具有直接關聯，則被上訴人以請求金錢賠償49萬8,190元代替原修復行為，依民法第213條第3項規定，應予准許。

㈡被上訴人請求租金損害之合理範圍：

⑴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，民法第216條第1項定有明文。請求替代居住處所之租金者，仍須證明因受損物不能或不宜正常使用，而有租用替代處所之必要，並以與修復具有相當因果關係之合理期間及金額為限。

⑵雖上訴人爭執被上訴人支出租金之必要性及因果關係，惟土木技師公會第一次鑑定認地坪有沉陷、變形及龜裂風險，已影響正常使用；補充鑑定確認短少地樑，均須進場修復，施工修補瑕疵，是修復地坪及增設地樑須進場施工，顯足以影響房屋之正常使用，而於合理修復期間另行租用處所，與侵權行為間具有相當因果關係，故被上訴人請求租金損害，自屬有據。被上訴人提出兩份租約，期間為113年1月1日至同年12月31日，每月租金共2萬5,000元（見原審卷一第285至294頁），上訴人對此並不爭執（見本院卷第158頁）；又就合理之修復期間為10個月，為兩造所不爭執（同上頁），則被上訴人得請求之租金損害為25萬元（計算式：25,000元×10個月）。

㈢就系爭房屋瑕疵之鑑定費用負擔：

⑴各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，民事訴訟法第79條定有明文。鑑定費是否為必要訴訟費用，應視其是否為查明裁判基礎之事項所必要，不能僅因鑑定結果未完全符合聲請人最初主張，即認全部鑑定費均屬不必要。

⑵土木技師公會第一次鑑定費38萬2,500元、補充鑑定費17萬

元（見本院卷第193至197頁），合計55萬2,500元，付款項目與金額為上訴人所不爭執（同上卷第157、187頁），第一次鑑定固排除被上訴人最初所疑主要樑柱非鋼筋混凝土之情形，卻同時查得地坪回填層過量空洞、承載力不足，並提出46萬4,888元之修復方案，補充鑑定則查得短少1Tg地樑並估算3萬3,302元修復費用，兩次鑑定均為被上訴人請求侵權責任及修復費用之裁判基礎，並非屬不必要之鑑定甚明。

⑶上訴人主張第一次鑑定費應全由被上訴人負擔，與該鑑定實際證明主要施工瑕疵及大部分修復費之結果不符，不足採取。然被上訴人最初部分結構指摘確未獲鑑定支持，租金請求亦僅於25萬元範圍內有理由。故綜合審酌被上訴人就變更後修復費用及租金請求之勝訴比例（74萬8,190元《498,190＋250,000》占請求金額97萬3,190元約為76.88％）、兩次鑑定之必要程度及各爭點所耗訴訟資源，爰酌定第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔五分之三，餘由被上訴人負擔，始符公平原則。

六、綜上所述，被上訴人依民法第184條第2項、第216條請求租金損害，於25萬元及自114年7月15日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之範圍為有理由，逾此部分無理由。原審就租金損害超過上開本息部分，准許被上訴人之請求，及就訴訟費用判命全由上訴人負擔，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，應予廢棄改判，其餘上訴，為無理由，應予駁回。被上訴人於第二審就請求修復瑕疵行為部分，變更改依民法第213條第3項規定請求上訴人給付49萬8,190元，及自115年6月30日起至清償日止，按年息5%計算利息，為有理由，應予准許，另判如主文第四項。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，被上訴人變更之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　潘進柳

法　官　呂綺珍

法　官　林祐宸

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　鄭靜如

附表一：（113省土技字第5852號鑑定報告書）					
項目	名稱	單位	數量	單價（新臺幣）	複價（新臺幣）
1.	一樓地坪鋪面移除	㎡	112.7	500	56,350
2.	地坪灌漿	㎡	112.7	1,300	146,510
3.	一樓鋪面復原	㎡	112.7	1,500	169,050
4.	其他費用	式	1.0		37,191
5.	廢料清理及運什費	式	1.0		18,596
6.	利潤、稅捐及管理費	式	1.0		37,191
合計：464,888元					

附表二：（114省土技字第1383號鑑定報告書）					
項目	名稱	單位	數量	單價（新臺幣）	複價

					（新臺幣）
1.	地樑1Tg地坪鋪面打除及挖方	式	1.0	10,000	10,000
2.	140kgf/cm^{2}混凝土10cmPC	m^3	0.17	4,500	765
3.	普通模版	m^2	3.8	750	2,850
4.	鋼筋加工及組立	kg	137.9	27	3,723
5.	210kgf/cm^{2}混凝土	m^3	0.48	4,800	2,304
6.	ϕ16mm不鏽鋼棒植入	支	8.0	500	4,000
7.	回填及整平	式	1.0	3,000	3,000
8.	其他費用	式	1.0		2,664
9.	廢料清理及運什費	式	1.0		1,332
10.	利潤、稅捐及管理費	式	1.0		2,664
合計：33,302元					