

最高法院民事判決

110年度台上字第2195號

上訴人 高 鎰 元
劉 靜 萍
鍾 慧 芳
關 浩 然
張 如 瑋
葉 成 泰
蔡 明 德
廖 克 凡
邵胡蔭國
林 宗 霖
呂 欣 蓉

共 同

訴訟代理人 吳 麒律師

上訴人 蔡 金 勳

訴訟代理人 鄭 世 脩律師

被上訴人 王政凱律師即大馨建設股份有限公司破產管理人

訴訟代理人 趙 文 銘律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年12月11日臺灣高等法院第二審判決（107年度上字第167號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回：(一)上訴人在第一審之訴；(二)上訴人高鎰元、劉靜萍、鍾慧芳、關浩然、張如瑋、葉成泰、蔡明德、廖克凡、邵胡蔭國、林宗霖、呂欣蓉之上訴；(三)上訴人蔡金勳之附帶上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件於第三審上訴程序中，臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）於民國111年10月25日裁定宣告被上訴人大馨建設股份有限公司破產，並於113年3月13日選任王政凱律師為其破產

01 管理人，有該院111年度破更一字第1號、113年度執破字第3
02 號裁定在卷可稽，王政凱律師具狀聲明承受訴訟，核無不
03 合，應予准許，合先敘明。

04 二、上訴人主張：伊於如原審判決附表（下稱附表）編號1至1
05 0、12所示「簽約日期」，分別與被上訴人簽訂房屋預定買
06 賣契約書（下稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○段
07 0小段第38地號、第40地號土地上之「○○○○○○」建案
08 （下稱系爭建案）如附表各編號所示房屋（下稱系爭房
09 屋），被上訴人依廣告文宣、圖說及系爭契約約定，將一樓
10 大廳設計為僅供住戶使用之封閉式頂蓋型空間，自負有給付
11 封閉式一樓頂蓋型空間之義務。詎被上訴人為申請容積獎
12 勵，將一樓頂蓋型空間規劃為對公眾開放；其於取得使用執
13 照後二次工程加設之安全玻璃門扇等封閉式構造，復經新北
14 市政府工務局於102年6月20日拆除變為非封閉式且開放予公
15 眾使用，致減損系爭房屋之交易價值等情，依民法第227條
16 第1項準用同法第226條第1項規定，求為命被上訴人給付上
17 訴人高鑑元、劉靜萍、鍾慧芳、關浩然、張如瑋、葉成泰、
18 蔡明德、廖克凡、邵胡蔭國、蔡金勳各新臺幣（下同）51萬
19 元，給付林宗霖、呂欣蓉各25萬5,000元，及均自103年9月5
20 日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（第一審共同
21 原告葉宇晴、黃淑美之訴業受敗訴判決確定，不予贅敘）。

22 三、被上訴人則以：系爭契約第23條第5項、第31條第2項約定買
23 賣雙方權利義務以該契約約定為據，系爭契約第3條第1項明
24 定住戶共同使用部分包括「一層頂蓋型開放空間」，伊並未
25 負有給付封閉式頂蓋型空間之義務。系爭房屋房價於該空間
26 封閉式構造遭拆除後仍持續上漲，並未減損價值；上訴人縱
27 受有房價損失，應以系爭契約締約時之價金或公共設施約定
28 點交時之市價計算損害等語，資為抗辯。

29 四、原審廢棄第一審所為命被上訴人給付蔡金勳21萬9,548元、
30 高鑑元18萬7,947元、劉靜萍17萬9,791元、鍾慧芳19萬3,00
31 6元、關浩然14萬2,784元、張如瑋16萬2,075元、葉成泰14

萬4,588元、蔡明德19萬4,017元、廖克凡19萬6,395元、邵胡蔭國17萬5,851元，給付林宗霖、呂欣蓉13萬9,250元各本息部分之判決，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴；維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回上訴人之上訴或附帶上訴，係以：上訴人於如附表編號1至10、12所示「簽約日期」分別與被上訴人簽訂系爭契約，購買各編號所示系爭房屋，為兩造所不爭執。次查被上訴人於銷售系爭房屋所使用之廣告圖片及文字，構成系爭契約之一部分，其負有給付封閉式一樓頂蓋型空間之義務，其將系爭房屋交付上訴人時，已完成系爭建案一樓頂蓋型空間，並以古典銅質藝術門框鑲嵌強化安全玻璃大門及落地窗等加以對外封閉。惟該一樓頂蓋型空間所在位置，經核定為獎勵容積樓地板面積，應開放供公眾通行或休憩，新北市政府工務局乃於102年6月20日拆除上開門框及大門6扇、側邊頂蓋型落地窗1扇。拆除後，系爭建案一樓頂蓋型空間已開放予公眾使用，被上訴人自屬不完全給付且不能補正，並可歸責，其應依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定負損害賠償之責任。又系爭建案一樓頂蓋型空間之封閉式構造於102年6月20日拆除後，已無法維持原封閉之使用方式，客觀上自對系爭房屋價值產生減損。惟上訴人仍應證明系爭房屋於102年6月20日拆除該封閉式結構時之交易價值減損額。上訴人主張其受有系爭房地總價1.37%減損比例之損害，所提出社團法人台北市不動產估價師公會（下稱台北市估價師公會）案號104北估公會字1040601號、105北估公會字1050202號、103北估公會字1030902號不動產估價報告書，依序為臺北地院103年度消字第17號、103年度消字第23號、102年度消字第24號事件針對系爭建案但非系爭房屋之不動產標的所出具，不能推算系爭房屋於102年6月20日拆除一樓頂蓋型空間封閉式結構時之交易價值減損金額。台北市估價師公會針對系爭房屋價值減損比例及金額出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告），雖鑑定系爭房屋價值減損比例為0.59%，然該估價報

告係以本件訴訟起訴之103年8月28日為價格日期，再分別計算上訴人所購買房地價值減損金額，不能據以認定上訴人於102年6月20日所受損害金額。上訴人於客觀上非不能證明其損害數額，惟於法院闡明並限期命其提出證明方法後，仍表明不再聲請鑑定，且未提出其他足供法院酌定損害金額之證據資料，應認其就所受損害未盡舉證責任。故上訴人依民法第227條第1項準用第226項第1項規定，請求被上訴人給付蔡金勳、高鑑元、劉靜萍、鍾慧芳、關浩然、張如瑋、葉成泰、蔡明德、廖克凡、邵胡蔭國各51萬元，給付林宗霖、呂欣蓉各25萬5,000元，及均自103年9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、本院廢棄發回之理由：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，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。民事訴訟法第277條、第222條第2項分別定有明文。原審係認拆除系爭建案一樓頂蓋型空間之封閉式構造客觀上已對系爭房屋價值產生減損，惟上訴人所提出他案及系爭估價報告均不能證明系爭房屋所受交易價值減損數額。果爾，是否不能依民事訴訟法第277條規定降低對上訴人舉證證明度之要求，或由法院依同法222條第2項規定審酌一切情況，依所得心證為裁量，以定其損害賠償之數額，即非無研求之餘地。原審未詳查審認，遽謂上訴人就其所受損害未盡舉證責任，不得請求被上訴人給付損害賠償，爰為渠等敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查破產債權，非依破產程序，不得行使，案經發回，應併注意及之。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
02 最高法院民事第三庭
03 審判長法官 魏 大 曉
04 法官 林 玉 珮
05 法官 胡 宏 文
06 法官 蔡 孟 珊
07 法官 李 瑜 娟
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 李 佳 芬
10 中 華 民 國 113 年 6 月 4 日