

01

最高法院民事判決

02

109年度台上字第2402號

03

上訴人 蔡明陽

04

蔡易民

05

蔡明朗

06

共同

07

訴訟代理人 羅瑞洋律師

08

上訴人 金樽餐廳有限公司

09

法定代理人 涂鳳招

10

訴訟代理人 陳世偉律師

11

被上訴人 蔡文祥

12

訴訟代理人 郭雨嵐律師

13

林翰緯律師

14

吳雅貞律師

15

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年6月

16

18日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第58號），提起

17

上訴，本院判決如下：

18

主文

19

上訴駁回。

20

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

21

理由

22

一、本件被上訴人主張：坐落○○市○○區○○段0小段846至851

23

、854至855地號土地及其上2270、2271建號建物（即門牌號碼

24

○○市○○區○○路○段283、285、287號，其中2270建號配

25

賦門牌283號，2271建號配賦門牌285、287號，下合稱系爭1樓

26

房屋）為伊所有，同棟2樓建物（即門牌號○○市○○區○○

27

○路○段283、283-1、285、287、287-1號2樓，下合稱系爭2樓

28

房屋）為上訴人蔡明陽、蔡易民、蔡明朗（下稱蔡明陽等3人

29

）所有，蔡明陽等3人將系爭2樓房屋出租上訴人金樽餐廳有限

30

公司（下稱金樽公司，與蔡明陽等3人合稱上訴人）。系爭1樓

31

房屋原出租訴外人全英電器有限公司（下稱全英公司），伊於

32

民國101年2月收回整修，發現天花板漏水，通知蔡明陽等3人

修復未獲置理，委請臺北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）鑑定，認系爭1樓房屋之漏水及樓柱鋼筋鏽蝕、箍筋斷裂（合稱系爭漏水事故），與系爭2樓房屋之廚房、廁所墊高、增設巨型水族箱（合稱系爭增設行為）及防水設施未盡完善有關，經臺北市政府都市發展局（下稱都發局）於101年8月13日函請上訴人盡維護建築物構造安全之責並命限期依結構技師公會鑑定報告事項配合辦理補強修繕後，於103年2月7日始完成修繕。系爭1樓房屋因系爭漏水事故，致市場交易價格減損新臺幣（下同）2091萬1282元、伊無法使用系爭1樓房屋（門牌285、287號部分）而短少租金收入343萬6348元及支出鑑定費用14萬7840元，合計受有2449萬5470元損害；金磚公司承租系爭2樓房屋期間，進行系爭增設行為，及防水設施未盡完善，致系爭1樓房屋發生滲漏水，侵害伊系爭1樓房屋所有權，亦應與蔡明陽等3人負不真正連帶賠償責任等情。爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第191條第1項、第28條之規定，求為命蔡明陽等3人連帶給付伊2449萬5470元，及其中2434萬7630元自103年2月20日起，餘14萬7840元自104年7月24日起，均加計法定遲延利息之判決；金磚公司亦應以上開同額本息，與蔡明陽等3人對伊負不真正連帶給付責任之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以下列情詞置辯：

（一）蔡明陽等3人部分：系爭1、2樓房屋所在大維吉利大樓（下稱系爭大樓）於66年完工時，全棟已有漏水，921地震後更加嚴重，系爭1樓房屋漏水及受損原因為公共管道間漏水所致；且系爭2樓房屋區分5個建號，樓板結構應力及安全性符合法規，其中2303、2304建號無漏水點，被上訴人不得請求伊連帶賠償。又系爭1樓房屋之漏水及柱損已修復完成，被上訴人既未出售，即無交易價值減損；縱有交易價值減損，僅能請求建物部分，不包括土地價值在內；系爭1樓房屋未出租與漏水無關，被上訴人不得請求短收租金損失，且應扣除未漏水可獨立出租部分；起訴前鑑定費用非必要；被上訴人知悉系爭1樓房屋頂

01 板漏水，未積極通知伊修復，且未配合修繕延宕施工日數，被
02 上訴人對損害之發生及擴大與有過失；系爭大樓自921地震後
03 即有漏水，被上訴人前手即其父蔡振玉早已知悉，遲至103年
04 間始起訴，已罹於2年消滅時效，不得再向伊請求賠償等語。

05 (二)金磚公司部分：伊為法人，無須負侵權行為損害賠償之責；伊
06 於82年間承租系爭2樓房屋，並進行系爭增設行為，被上訴人
07 遲至103年始就加害行為所生損害請求賠償，已逾10年期間；
08 系爭1樓房屋漏水已修復，無污名交易價值減損；且鑑定報告
09 未詳實調查，其減損率及減損金額不可信；被上訴人至遲於88
10 年間即知悉系爭1樓房屋漏水，而容認損害擴大，應負與有過
11 失之責等語。

12 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：

13 (一)被上訴人、蔡明陽等3人分別為系爭1、2樓房屋所有人；系爭2
14 樓房屋自82年起出租金磚公司經營餐廳使用；系爭1樓房屋則
15 出租予全英公司及尊廚國際有限公司，租期自98年11月15日起
16 至100年11月14日止，每月租金19萬9000元（含稅），租期屆
17 滿，均不願調整至以48萬元續租而終止租約。被上訴人於101
18 年2月17日收回後，於同年6月14日請求蔡明陽等3人檢修漏水
19 及求償；結構技師公會於同年7月20日出具第2453號鑑定報告
20 書（下稱2453號鑑定報告）認系爭1樓房屋發生系爭漏水事故
21 ；都發局於同年8月13日通知上訴人限期改善；於102年3月18
22 日裁罰金磚公司6萬元及再命限期改善；蔡明陽等3人僱工修繕
23 補強，於同年8月31日完工等情，均為兩造所不爭。

24 (二)依鑑定證人江文財、李武駿之證述，與2453號鑑定報告所附建
25 築物現況調查紀錄表、照片，及臺北市土木技師公會（下稱土
26 木技師公會）102年1月7日鑑定報告、臺北市建築師公會（下
27 稱建築師公會）鑑定報告，參互以察，堪認系爭1樓房屋之系
28 爭漏水事故，肇因系爭2樓房屋進行系爭增設行為，使樓板載
29 重增加產生裂縫，且地板防水設施未盡完善所致。上訴人抗辯
30 系爭1樓房屋漏水為系爭大樓公共管道間漏水所致，非系爭2樓
31 房屋保管有欠缺云云，並無足取。

01 (三) 蔡明陽等3人自82年起即將系爭2樓房屋出租金塶公司，而金塶
02 公司於承租期間，進行系爭增設行為，及防水設施未盡完善，
03 致發生系爭漏水事故，應推定蔡明陽等3人就系爭2樓房屋之保
04 管有欠缺，造成被上訴人損害；縱不知孰為加害人，蔡明陽等
05 3人既未舉證證明自己之保管並無欠缺、或於防止損害之發生
06 已盡相當之注意，仍構成共同危險行為，應依民法第185條第1
07 項規定，負連帶賠償責任。又金塶公司向蔡明陽等3人承租系
08 爭2樓房屋，為該屋使用人，依建築法第77條第1項規定，亦應
09 維護該屋合法構造及設備安全，其既自認承租期間進行系爭增
10 設行為，並經都發局限期命辦理補強修繕及裁罰，有都發局各
11 函文可考，金塶公司原負責人廖秀鳳未善盡維護該屋合法構造
12 及設備安全之行為，致發生系爭漏水事故，違反上開保護他人
13 之法律，與廖秀鳳是否擔任金塶公司於82年間施作系爭增設行
14 為時之負責人無涉，其復未舉證未怠於注意該屋地板防水層有
15 無缺陷，廖秀鳳執行金塶公司負責人職務有過失，金塶公司應
16 負侵權行為責任，並與蔡明陽等3人上開應負之連帶賠償責任
17 ，對被上訴人負不真正連帶債務之責。

18 (四) 依被上訴人提出之存證信函、掛號郵件回執、現場照片及證人
19 蔡淑真之證詞、101年6月11日鑑定申請書，被上訴人係於101
20 年6月14日通知上訴人儘速修復前夕，始悉系爭1樓房屋因滲漏
21 水受有損害；縱金塶公司施作系爭增設行為屬1次行為，其造
22 成系爭1樓房屋受損，係因增加載重，使樓板載重增加產生裂
23 縫，及地板防水設施未盡完善所致。系爭1樓房屋因長久滲漏
24 水情形，造成樓柱鋼筋鏽蝕及箍筋斷裂等損害，係不斷累積延
25 續發生而不可分，於該消極不作為侵害行為終止前，該損害仍
26 在繼續狀態中，最早應於系爭2樓防水層補強工程完成，始告
27 底定；縱依系爭2樓房屋修繕工程於102年5月已近完工階段起
28 算時效期間，被上訴人於103年2月13日起訴，並未罹於民法第
29 197條第1項所規定之2年消滅時效或侵權行為發生已逾10年期
30 間。

31 (五) 系爭1樓房屋因系爭漏水事故受有交易價值貶損、短少租金收

01 益、支出鑑定費用之損害部分：

02 1.就交易價值貶損部分，經第一審及原審法院依序囑託臺北市不
03 動產估價師公會（下稱估價師公會）、建築師公會鑑定結果，
04 均認結構安全度有疑慮之瑕疵情形，足以減少不動產之交易價
05 值，堪認系爭1樓房屋縱經修復補強回復原狀，依客觀通常情
06 形，被上訴人仍受有市場交易價格減少之損害，且不以其已出
07 售該屋為必要，亦不因修繕後出租收益，即得謂交易價值無減
08 損。又客觀上欲證明系爭1樓房屋因系爭漏水事故受有交易價
09 值貶損之數額，有重大困難，原審審酌鑑定證人江星仁之證述
10 ，以估價師公會估價報告認定之價值減損率為基準，參考估價
11 師公會與誠正事務所估價報告評估系爭1樓房屋於101年2月價
12 值之平均值，認系爭1樓房屋未受損時之正常價格為3億3192萬
13 5110元，乘以價值減損率6.3%，依民事訴訟法第222條第2項規
14 定，計算系爭損害得請求市場交易價格貶損金額為2091萬1282
15 元；且系爭1樓房屋係以建物同時包含所對應土地應有部分所
16 產生市場合理交易價值之完整產權型態，被上訴人就該屋有配
17 賦坐落基地應有部分，上開鑑定估定該屋未受損時之正常價格
18 ，未偏離不動產估價實務作法，仍得作為審酌系爭漏水事故致
19 其市場價格減損之憑據。

20 2.就短少租金收益部分，因系爭漏水事故有修繕必要，被上訴人
21 請求上訴人賠償該屋迄修繕完畢止受有相當於租金之損害，自
22 屬有據。系爭1樓房屋位於房地產蛋黃區，租賃行情屬高檔層
23 次，依被上訴人所提訴外人溱淵富股份有限公司承租系爭1樓
24 房屋（門牌285、287號）之租賃意願書、證人三通不動產有限
25 公司經紀人王素容之證詞，及系爭鑑定報告，堪認確因系爭漏
26 水事故降低承租意願，致被上訴人受有無法出租該屋門牌285
27 號、287號預期租金收益之損害；惟被上訴人未能配合金磚公
28 司施工，有證人即施工人員王世雄、系爭大樓管理員之證明書
29 可考，上開合計11日期間，應予扣除。又尚鶴公司承攬系爭漏
30 水事故補強工程，於101年10月3日開工，迄102年8月31日完工
31 等情，亦經王世雄證述在卷，則被上訴人請求該期間不能出租

01 系爭1樓房屋（285號、287號）所得租金收益之損害，扣除上
02 開11日後，約13.55個月；被上訴人該期間租金損失，經建築
03 師公會鑑定結果，比較復興南路電梯大樓店面出租行情，參照
04 臺北市政府主計處100年至106年臺北市房屋租金指數銜接表、
05 被上訴人與各承租者101至106年租賃契約，總體評估後，認系
06 爭1樓房屋門牌285號、287號房屋之合理租金為每月25萬3605
07 元，據此計算被上訴人因系爭漏水事故受有不能取得預期利益
08 之損害為343萬6348元。

09 3.就支出鑑定費用部分，被上訴人委託結構技師公會鑑定系爭1
10 樓房屋受損情形、損壞原因，研判及回復原狀修繕方法，上訴
11 人並據此進行修繕工作，為行使權利所必要，且有相當因果關
12 係，被上訴人請求上訴人賠償14萬7840元，應屬有據；至委請
13 土木技師公會所支出之6萬元，與上開鑑定事項重複，非屬必
14 要費用，不應准許。

15 4.從而，被上訴人因系爭漏水事故致系爭1樓房屋受損，得向上
16 訴人請求賠償交易價值貶損2091萬1282元、短少租金收益343
17 萬6348元、支出鑑定費用14萬7840元，合計2449萬5470元。

18 (六)被上訴人於101年2月收回原出租之系爭1樓房屋後，委請仲介
19 業者重行招租，始發現漏水情形；至其於101年6月14日寄發存
20 證信函，係於同年2月收回該屋準備重新招租發現漏水後，與
21 金塹公司聯繫處理之情形。被上訴人並無隨時巡查自有房舍有
22 無受損及自行修繕補強其屋結構受損之義務，上訴人復未舉證
23 被上訴人早已知悉系爭1樓房屋滲漏水而隱匿不告知，或有怠
24 於修補致損害擴大等情事，其抗辯被上訴人對系爭漏水事故之
25 發生或擴大，與有過失，並無可採。

26 (七)綜上，被上訴人依侵權行為、不真正連帶法律關係，請求蔡明
27 陽等3人連帶給付2449萬5470元，及其中2434萬7630元自103年
28 2月20日起，餘14萬7840元自104年7月24日起，均至清償日止
29 ，按年息5%計算之利息；金塹公司亦應就上開數額，與蔡明陽
30 等3人對其負不真正連帶給付責任，洵非無據，為其心證之所
31 由得，並說明上訴人其餘抗辯及聲明證據為不足取及無須再予

審酌之理由，於上開准許範圍，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

四 本院之判斷：

(一) 按法人依民法第26條至第28條規定，為權利之主體，有享受權利之能力；為從事目的事業之必要，有行為能力，亦有責任能力。又依同法第28條、第188條規定，法人侵權行為損害賠償責任之成立，係於其董事或其他有代表權人，因執行職務所加於他人之損害，或其受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利時，始與各該行為人連帶負賠償之責任。惟民法關於侵權行為，於第184條定有一般性規定，依該條規定文義及立法說明，並未限於自然人始有適用；而法人，係以社員之結合或獨立財產為中心之組織團體，基於其目的，以組織從事活動，自得統合其構成員之意思與活動，為其自己之團體意思及行為。再者，現代社會工商興盛，科技發達，法人企業不乏經營規模龐大，構成員眾多，組織複雜，分工精細，且利用科技機器設備處理營運業務之情形，特定侵害結果之發生，常係統合諸多行為與機器設備共同作用之結果，並非特定自然人之單一行為所得致生，倘法人之侵權行為責任，均須藉由其代表機關或受僱人之侵權行為始得成立，不僅使其代表人或受僱人承擔甚重之對外責任，亦使被害人於請求賠償時，須特定、指明並證明該法人企業組織內部之加害人及其行為內容，並承擔無法確知加害人及其歸責事由之風險，於法人之代表人、受僱人之行為，不符民法第28條、第188條規定要件時，縱該法人於損害之發生有其他歸責事由，仍得脫免賠償責任，於被害人之保護，殊屬不周。法人既藉由其組織活動，追求並獲取利益，復具分散風險之能力，自應自己負擔其組織活動所生之損害賠償責任，認其有適用民法第184條規定，負自己之侵權行為責任，俾符公平。次按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取證、認事並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴第三審之理由。

(二) 查原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，合法確定

01 系爭 1樓房屋漏水及樓柱鋼筋鏽蝕、箍筋斷裂等損害，肇因系
02 爭 2樓房屋廚房及廁所墊高、增設巨型水族箱，導致樓板載重
03 增加產生裂縫，且地板防水設施未盡完善所致；系爭 2樓房屋
04 所有人即蔡明陽等3人就系爭1樓房屋所受損害，應依共同侵權
05 行為對被上訴人負連帶損害賠償責任，而金磚公司亦應依侵權
06 行為法則與蔡明陽等3人對被上訴人負不真正連帶損害賠償責
07 任；被上訴人該請求權尚未罹於民法第197條第1項規定之2年
08 時效或10年期間；系爭1樓房屋雖經修復，被上訴人仍因系爭
09 漏水事故受有交易價值減損、於漏水及修繕期間無法出租該屋
10 之短少租金收益、及為明漏水原因及修復方式而支出鑑定費用
11 之損害，合計2449萬5470元；被上訴人並無隨時巡查、自行修
12 補其屋結構受損義務，或有隱匿、不告知系爭1樓房屋滲漏水
13 ，或怠於修補致損害擴大等情事，無與有過失之適用，而本此
14 見解為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。次查，原審雖
15 以系爭漏水事故發生時之金磚公司原負責人廖秀鳳未善盡維護
16 所承租之系爭2樓房屋之合法構造及設備安全義務，導致系爭1
17 樓房屋發生漏水及損害，已違反保護他人法律，廖秀鳳執行金
18 磚公司負責人職務有過失，而認金磚公司應負侵權行為責任，
19 依民法第184條第2項規定，判准被上訴人上開對金磚公司之請
20 求，未予業經被上訴人在原審撤回附帶上訴而未能參與攻防之
21 廖秀鳳，得提出或可據為免責之未怠於執行職務之事證，而有
22 微疵，惟揆諸前揭對法人侵權行為之說明，系爭漏水事故既肇
23 因於金磚公司經營餐廳業務之增設行為所致，縱與廖秀鳳無涉
24 ，亦無從解免金磚公司自身應負之侵權行為責任，則判決結果
25 並無二致，仍應予維持。上訴論旨，仍就原審取捨證據、認定
26 事實及適用法律之職權行使，暨其他贅述與不影響判決結果之
27 理由，指摘原判決於其不利部分為不當，求予廢棄，非有理由
28 。

29 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
30 條第2項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 4 月 14 日

01	最 高 法 院 民 事 第 八 庭				
02	審 判 長 法 官		魏	大	曉
03	法 官		李	寶	堂
04	法 官		李	文	賢
05	法 官		謝	說	容
06	法 官		林	玉	珮
07	本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異				
08	書 記 官				
09	中	華	民	國	110 年 4 月 20 日