

最高法院民事判決

109年度台上字第364號

上訴人 征泰建設有限公司

法定代理人 游禮信

訴訟代理人 簡坤山律師

被上訴人 黃宜芬

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5月30日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第385號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國100年5月9日與上訴人簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），購買上訴人所興建門牌宜蘭縣宜蘭市○○路○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）。伊入住後，發現該房屋現況與使用執照圖說不符，且與隔鄰即同巷26號房屋（下稱26號房屋）間之介面存有裂縫，造成房屋滲漏水，伊因此受有未按圖施作之修復費用新臺幣（下同）12萬8,309元、避免滲漏水之修繕費用38萬7,538元、系爭房屋及坐落基地（下稱系爭房地）交易性貶值損失138萬7,520元之損害等情，依民法第227條、第360條、第359條及第179條規定，求為命上訴人給付190萬3,367元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（被上訴人超過上開金額本息之請求，經第一審及原審駁回確定）。

上訴人則以：系爭房屋主體結構並無瑕疵，與26號房屋間之介面雖有間隙，通常使用不會發生滲漏水。系爭房屋現況與使用執照圖說不符，係建築師漏未於申請使用執照前修正圖面，不影響結構安全，被上訴人並未受有損害。不動產估價師鍾燦榮所為不動產鑑定（估價）報告書（下稱估價報告），不得作為賠償之依據。系爭房屋早於101年1月3日即點交與被上訴人居住使用，縱有結構安全以外之瑕疵，亦逾系爭買賣契約第11條約定1年之保固

01 期間，被上訴人請求權已罹於時效等語，資為抗辯。
02 原審維持第一審所為被上訴人上開勝訴部分之判決，駁回上訴人
03 之其餘上訴，係以：被上訴人於100年5月9日與上訴人簽訂系爭
04 買賣契約，以240萬元購買上訴人興建之系爭房屋，另以760萬元
05 向訴外人陳彥仲購買房屋坐落之基地，上訴人於101年1月3日將
06 房屋點交完畢。26號房屋與系爭房屋，分屬上訴人所興建南屏學
07 府第1、2期建案，為不同工期之建築（含基礎），兩屋相互鄰接
08 等情，為兩造所不爭。依系爭買賣契約第5條、第16條約定，系
09 爭房屋應依宜蘭縣政府建設局核准之圖樣施作。上訴人既自承該
10 房屋係因建築師漏未於申請使用執照前修正圖面，致現況與使用
11 執照圖說不符，可知系爭房屋並無宜蘭縣政府建設局核准變更之
12 圖說，上訴人即應依使用執照所附竣工圖興建。依臺灣省土木技
13 師公會鑑定報告（下稱鑑定報告）所載，系爭房屋現況與使用執
14 照所附竣工圖比對，有屋頂層未施作泛水牆，屋突1層之前、後
15 陽台女兒牆未施作至樑下方，1至3層後陽台與26號房屋外牆相鄰
16 之牆壁寬度不足等不符之情形，足認係因上訴人未按圖施作所致
17 。又依勘驗筆錄記載，系爭房屋與26號房屋間之介面存有裂縫，
18 上訴人亦不爭執該介面內牆壁未施作防水，再佐以鑑定報告所載
19 及鑑定人金信良之證述，堪認兩房屋間之裂縫係未保留碰撞間隔
20 所致，且因該裂縫導致雨水滲流含水量增加，介面間靠系爭房屋
21 之牆面因混凝土澆置未充分搗實，而存在許多蜂窩或孔隙，造成
22 該房屋室內發生滲漏水。系爭房屋既有上開瑕疵，且發生在系爭
23 買賣契約簽訂後，自屬可歸責於上訴人，而構成不完全給付。依
24 鑑定報告所載及金信良之證述，該房屋與經核准之使用執照圖說
25 不符，應補正施作之必要費用為12萬8,309元，房屋室內滲漏水
26 之修復費用為38萬7,538元。上訴人既稱曾於102年12月24日依被
27 上訴人要求修繕完畢，足認被上訴人確有請求上訴人修補，惟未
28 解決以符債之本旨。則被上訴人依民法第227條第1項、第232條
29 規定，請求上訴人賠償上開修補費用，自屬有據。依金信良、鐘
30 燦榮之證述，系爭房屋滲漏水修復方式，係將介面重新採用不銹
31 鋼板包覆施作，無法將兩屋間修復至無縫隙狀態。而房屋之裂縫

，應記載於現況說明書，該房屋修繕後縱不再滲漏水，仍會造成交易之污名化價差。又因被上訴人購買系爭房屋作為居住使用，無意拆除改建，則系爭房屋因有上開裂縫及滲漏水等瑕疵，除減損該房屋之交易價格外，其坐落之基地價格同受減損，且均無從命為補正，被上訴人自得依民法第227條第1項、第226條第1項，及第227條第2項規定，請求上訴人賠償系爭房地因上開瑕疵所受交易性貶值之損害。依估價報告記載，系爭房地於被上訴人104年4月24日起訴時之無瑕疵總價為1,734萬4,000元。該報告認上開滲漏水瑕疵造成系爭房地交易價格減損比率為5.36%，係估價師至現場勘查、分析，並採用比較法、收益法評估所得，應屬可採。至系爭報告認介面瑕疵（牆面龜裂）造成系爭房地交易價格減損比率為7.48%，係以系爭房屋傾斜進行評估，固不足採。然依鐘燦榮證稱上開裂縫確使購屋者產生價格減損之心理，宜蘭地區並無與該房屋相同之案例；及參以鑑定報告記載該裂縫無法完全修復，因修復後一般有感之地震過後即可能再形成等情，足認上開裂縫亦會造成系爭房地交易性貶值損失，惟損害數額難以證明，依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌估價報告推估之滲漏水瑕疵比例，及兩造所提相關卷證資料，認因滲漏水及裂縫等瑕疵造成系爭房地之交易性貶值損失，應以1,734萬4,000元之8%計，為138萬7,520元。從而，被上訴人可得請求上訴人賠償之修復費用及系爭房地交易性貶值之損失，共190萬3,367元本息，且未罹於15年時效期間，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按原告之權利保護要件是否具備，在第二審應以該審言詞辯論終結時之狀態定之。上訴人於原審辯以：土木技師公會鑑定後，26號房屋所有人李昆暲尚就三樓屋頂即與系爭房屋間女兒牆部分施作白鐵蓋板，於四樓屋頂施作擋水牆，上開已完成修繕部分，影響公會鑑定時核算之修繕費用等語，並提出平面圖說明及現場照片，及聲請勘驗現場（見原審卷第2宗第21頁、第43至55頁、第99頁），凡此，攸關被上訴人可得求償之範圍，原審未遑調查審認，即為上訴人不利之判決，已有未合。又按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調查，民事訴訟法第286條規定

01 甚明。所謂不必要者，係指當事人聲明之證據，與應證事實無關
02 ，或不影響裁判基礎而言。苟依當事人聲明之意旨，某證據方法
03 與待證之事項有關聯性者，不得認無必要而不予調查。原審既認
04 估價報告就介面裂縫之瑕疵造成系爭房地交易性貶值之損失，係
05 以系爭房屋傾斜進行評估，得出該部分價值減損7.48%，並不足
06 採（見原判決第7頁）；估價師鐘燦榮並於事實審證稱：如果確
07 定系爭房屋沒有傾斜的瑕疵，就不應計算介面瑕疵所減損的價格
08 等語（見原審卷第1宗第168頁）。則系爭房屋之介面瑕疵究竟有
09 無造成系爭房地交易價值之貶損？及所造成貶損金額若干？似未
10 臻明確。上訴人為以此於事實審聲請另送鑑定（見原審卷第2宗第
11 22、23頁），自屬重要之防禦方法，原審未說明不予調查之理由
12 ，遽為上訴人不利之判決，亦屬速斷。上訴論旨，指摘原判決不
13 利於己部分違背法令，求予廢棄，非無理由。
14 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
15 478條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 109 年 7 月 15 日

17 最高法院民事第六庭

18 審判長法官 王 仁 貴

19 法官 魏 大 曉

20 法官 滕 允 潔

21 法官 林 金 吾

22 法官 李 瑜 娟

23 本件正本證明與原本無異

24 書 記 官

25 中 華 民 國 109 年 7 月 20 日