最高法院民事判決

110年度台上字第177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
兼法定代理人　簡秀玲

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國 108年12月25日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第407號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人連帶給付新臺幣286萬5,893元本息，及自民國104年6月16日起至系爭房屋回復原狀之日止，按月連帶給付4萬4,357元之上訴及追加之訴，暨該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：伊於民國95年 7月21日向被上訴人兆益地產股份有限公司（下稱兆益公司）購買預售屋房地，該公司於99年12月24日辦妥門牌新北市○○區○○○路 ○段○○○巷○號19樓房屋（下稱系爭房屋）及土地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地）所有權移轉登記，100年3月15日交屋。詎兆益公司竟未依核定工程圖說，擅以二次施工將其所有門牌同號20樓房屋（下稱系爭20樓房屋）之污水排放管、糞管等管線下遷，鑿洞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臥室及客房之頂版。伊要求兆益公司依原始竣工圖回復原狀，經 2次施工修改，系爭房屋仍有頂版開孔、鋼大樑開孔及管線外露、滲漏水、結構強度、防火效能等物之毀損及瑕疵（下稱系爭瑕疵），致伊除第一審及原審命兆益公司給付之金額外，另受有系爭房屋交易價格減損新臺幣（下同） 64萬8,043元之損害，且在進入系爭20樓房屋將系爭瑕疵修復前，伊無法裝潢使用系爭房屋，受有100年3月至104年5月間合計221萬7,850元及自104年6月16日起每月4萬4

,357元相當於租金之損失。被上訴人簡秀玲為兆益公司之董事長，執行兆益公司之職務，違反建築法第25條、第39條規定，致伊受有損害，被上訴人應負連帶賠償責任。爰依民法第 227條第1項準用第231條第1項、公司法第23條第2項規定，並於原審追加依民法第28條規定，求為命被上訴人：㈠連帶給付286萬5,893元及加計自104年6月16日起算法定遲延利息；㈡自104年6月16日起至系爭房屋回復原狀之日止，按月連帶給付4萬4,357元之判決（上訴人逾上開聲明之請求，分經第一審及原審判決其敗訴部分；第一審命兆益公司容忍上訴人進入系爭20樓房屋進行系爭瑕疵修繕工程及給付修繕費用10萬1,629元本息、原審命兆益公司再給付交易價值減損32萬8,200元本息部分，均未聲明不服，各該未繫屬本院者，不予贅述）。

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漏水之情形，且系爭瑕疵依鑑定方式修補後，上訴人即無交易價格減少之損害。上訴人長期旅居美國，買受系爭房屋意在出售，未因系爭瑕疵而不能使用收益，無受有相當於租金之損失。簡秀玲雖為兆益公司之負責人，惟對公司業務之執行，未有故意或過失違反法令，而致上訴人受有損害，且兆益公司僅負債務不履行責任，並無侵權行為，簡秀玲不負連帶賠償責任。縱認上訴人得請求賠償損害，惟其於交屋後，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益公司，遲至104年5月28日方提起本件訴訟，其賠償請求權已罹於時效，伊得拒絕給付等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人上開聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：

(一)上訴人向兆益公司購買系爭房屋，於100年3月15日完成交屋，兆益公司因二次施工，曾將其所有系爭20樓房屋之污水排放管、糞管等管線下遷，穿過系爭房屋頂版及鋼大梁腹，致系爭房屋產生頂版、鋼大梁腹開孔及管線外露等瑕疵之事實

，為兩造所不爭執。經第一審法院囑託臺北市建築師公會鑑定所作成之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），認系爭房屋現況未依照核定工程圖說施作，兆益公司在系爭房屋頂版二次施工開孔，投影上方之系爭20樓房屋，按原設計平面圖，無留設地板落管之必要，現況配置有給、排水管出口，研判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，倘未先以鋼筋混凝土等材質將開孔上下緣確實填補至t≧10cm，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，其中編號A、B頂版開孔應依圖補強，方不至影響結構安全及強度；其餘編號a1、a2、a3、b1、b2開孔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，另SB12鋼大梁腹編號H1開孔不符原設計圖說或相關規範規定，應予以封口補強；SB42鋼大梁腹編號H2開孔屬原設計圖說之預留開孔，惟周邊防火被覆已完全剝落，並呈現嚴重鏽斑，其防火塗裝及防火被覆應依規範修補。堪認兆益公司未依核定工程圖說施作，因二次施工致系爭房屋產生系爭瑕疵，不能以系爭房屋、系爭20樓房屋均為毛胚屋，尚未實際用水，即認無滲漏水之瑕疵。

(二)系爭瑕疵足以影響系爭房屋通常使用收益，上訴人得依民法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求兆益公司負不完全給付之賠償責任。新北市不動產估價師公會經第一審法院囑託鑑定所出具估價報告書（下稱系爭估價報告），雖認在尚未修繕情況下，系爭房屋因樓版開孔造成滲漏水瑕疵，評估減損房價總額110萬8,922元，惟該公會108年10月4日(108)公字第1000004號函（下稱系爭估價師公會函）記載：本次評估房屋依系爭鑑定報告所載方式修復後，其交易價值減損即依系爭估價報告評估結論所列110萬8,922元，該減損比例係依據市場上相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體修復費用、修復期間租金、搬遷費、買受人心理補償等因素，因此，該瑕疵無論在修復前或修復後，

在買方可接受的價格會比正常無該項瑕疵減少3~4.5%之間。是系爭房屋縱依系爭鑑定報告修繕滲漏水瑕疵後，仍足以影響其市場交易價格，並以減少 3.75%為適當，依房屋預定買賣契約書所載上訴人購買系爭房屋之價格875萬2,000元計算，應認上訴人因系爭房屋滲漏水瑕疵而減損之交易價值，僅原審已命給付之32萬8,200元，上訴人主張此部分尚有64萬8,043元之損害，非可採信。

(三)臺北市建築師公會 108年9月16日108(十七)鑑字第2302號函（下稱系爭建築師公會函）雖稱：「按一般室內裝修工序，類如本案前揭頂版修補作業，當應先行修補完成後，再進行其下方樓層之室內裝修工程，較為妥當。」惟位在系爭房屋東北側臥室及傭人房上方頂版、鋼大梁腹開孔之面積均不大，其瑕疵修繕費用僅 10萬1,629元，上訴人仍可就其他部分進行室內裝潢，難認達無法居住使用之程度，其主張於系爭瑕疵修補前，無法進行室內裝潢以供居住使用云云，並非可採。又依交屋完成確認書記載，兆益公司已履行完畢，堪認上訴人購買系爭房屋，旨在出售，方指示兆益公司就衛浴、廚具、牆面、地磚及平頂等毋庸施作，參諸交屋迄今已逾 8年，系爭房屋仍為毛胚屋狀態，難認上訴人有自住或使用該屋之計畫，當無因系爭瑕疵致不能居住使用系爭房屋而受有相當於租金之損害。

(四)兆益公司所交付系爭房屋雖有系爭瑕疵，未符合債務之本旨，惟此僅屬兆益公司應否負物之瑕疵擔保或不完全給付之責，非簡秀玲對於公司業務之執行，違反建築法第25條、第39條或其他法令致上訴人受有損害，上訴人請求被上訴人連帶賠償，非屬有據。

(五)從而，上訴人依民法第227條第1項準用第231條第1項、第28條、公司法第23條第 2項規定，請求被上訴人連帶給付交易價格減損64萬8,043元本息、相當於租金 221萬7,850元本息及自104年6月16日起至回復原狀日止每月4萬4,357元之損害，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按債務人因債務不履行，依民法第 227條規定對於債權人負損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因而所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第 213條第1項及第216條規定自明。又公寓大廈區分所有建物之交易，應以包含其所對應土地應有部分之不動產完整產權型態為其標的，此觀公寓大廈管理條例第4條第2項規定自明。查系爭估價報告係以系爭房屋及其土地應有部分為勘估標的，依兩造合意104年5月28日（即本件起訴日）為價格日期，進行評估因系爭房屋滲漏水瑕疵之價格減損（見系爭估價報告第1、7、31、50、51頁），而原審既認上訴人得依民法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求兆益公司賠償系爭房屋交易價值減損之損害，自應以上訴人起訴請求賠償時系爭房地價格作為計算減損金額之依據。乃原審逕按兩造於95年 7月21日簽訂房屋預定買賣契約書所載房屋價格，計算上訴人之損害，依上說明，自有未合。系爭瑕疵足以影響系爭房屋通常使用收益，而系爭建築師公會函記載：「按一般室內裝修工序，類如本案前揭頂版修補作業，當應先行修補完成後，再進行其下方樓層之室內裝修工程，較為妥當。」為原審確定之事實，參諸上訴人在裝潢前發現系爭瑕疵，已於 101年11月16日填寫客訴單，經由社區管理委員轉請兆益公司解決（見一審卷一第286至292頁）。果爾，能否謂上訴人未有使用系爭房屋之計畫？依一般工序，在系爭瑕疵修補完成前，上訴人得否裝潢系爭房屋而為通常之使用收益？上訴人就系爭房屋是否未受有任何不能使用收益之損害？非無進一步研求之餘地。原審未遑詳予究明，遽以上述理由，逕為不利上訴人之論斷，非無可議。又

起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理，建築法第39條第1項前段定有明文。原審已認定兆益公司未依核定工程圖說施作，進行二次施工，造成系爭房屋產生系爭瑕疵，而上訴人就此同時主張被上訴人破壞毀損系爭房屋，致其無法使用（見原審卷第 335頁），該項陳述之真意為何？似未明瞭或不完足，原審審判長未依民事訴訟法第 199條第2項、第199條之1第1項規定令上訴人敘明或補充，遽認本件僅係兆益公司之債務不履行，上訴人不得依民法第28條、公司法第23條第 2項規定，請求被上訴人連帶賠償損害，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。末查：㈠原判決理由僅命兆益公司再給付32萬8,200元本息，惟主文第2項記載「被上訴人」應再給付該本息，核屬顯然錯誤，應由原審裁定更正。㈡上訴人主張兆益公司應負債務不履行損害賠償責任部分，被上訴人間並無連帶給付之關係，此與其依民法第28條、公司法第23條第 2項規定，請求被上訴人為連帶給付部分，屬不同之法律關係及給付關係，基於處分權主義之原則，固應尊重上訴人程序處分權之行使，以其意思決定合併型態及排列審理順序，倘上訴人就不同給付關係間尚未為完整陳述及適當聲明，審判長自應令其敘明或補充；又上訴人就每月相當於租金損害之請求部分，聲明被上訴人連帶給付至回復原狀之日止，惟究應回復至如何之原狀，並非明確，且第一審係命兆益公司容忍上訴人進入系爭20樓房屋進行系爭瑕疵修繕工程，非命該公司為回復原狀，則關於上訴人就每月相當於租金損害請求期間之聲明，亦未明瞭，案經發回，宜併注意闡明及之。

五、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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　5　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　16　　日