

最高法院民事判決

110年度台上字第3208號

上訴人 宋俊霖
訴訟代理人 吳任偉律師
朱萱諭律師
被上訴人 德祐建設企業有限公司（下稱德祐公司）
法定代理人 洪謙傳
兼法定代理人 吳順明
谷寶華
被上訴人 德冠建設企業有限公司（下稱德冠公司）
法定代理人 吳柏辰
共同
訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年9月1日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（109年度重上字第60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（一）被上訴人德祐公司、吳順明應連帶再給付新臺幣肆佰伍拾玖萬柒仟伍佰柒拾柒元本息之上訴；（二）德冠公司應就上開金額與德祐公司、吳順明負連帶給付責任之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊受被上訴人德冠公司廣告「捷運新都心NO 2」建案（下稱系爭建案）吸引，於民國99年4月3日分別就坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地及其上門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號建物（下依序稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地），與被上訴人谷寶華、德祐公司簽訂土地、房屋買賣契約，合計價金新臺幣（下同）1350萬元。系爭房地為德冠公司、德祐公司（下合稱德冠等2公司）、谷寶華（與德冠等2公司合稱德冠公司3人）所建造，並對外廣告、銷售，屬消費

者保護法（下稱消保法）第7條第1項之企業經營者。伊於101
年底發現系爭房屋1樓浴廁外空地異常潮濕，通知德祐公司未
檢出原因，自行檢測後始知該屋地基浸水，並於103年4月3日
告知被上訴人吳順明（與德祐公司合稱德祐公司2人，與德冠
公司3人合稱被上訴人）。又於106年4月間發現系爭房屋1樓、
4樓、RF之頂版多處混凝土突出、脫落，鑑定後方知混凝土含
有爐碴，影響該屋結構安全及抗震能力，繼於108年6月發現該
屋2、3樓頂版混凝土脫落、黑點，德冠等2公司就此應負債務
不履行賠償責任等情。依民法第184條第1項前段、第227條第1
項、第359條、第179條、第227條之1準用第195條第1項、消保
法第7條第3項規定，擇一求為命德祐公司2人再連帶給付伊693
萬3020元本息，德冠公司、谷寶華就德祐公司2人應給付伊之
1017萬7303元本息負連帶責任之判決（原審判決德祐公司2人
應連帶給付上訴人因系爭房屋傾斜之修復費用及補償312萬428
3元、精神慰撫金10萬元、鑑定費用2萬元，合計324萬4283元
本息部分，未據德祐公司2人不服，並經吳順明給付，業已確
定，下不贅敘）。

二、被上訴人則以：上訴人簽約時已知系爭房地出賣人分別為德祐
公司、谷寶華，德冠公司非系爭房地出賣人，不負任何賠償責
任。且上訴人主張之瑕疵僅與系爭房屋有關，系爭土地出賣人
谷寶華對此亦不負賠償責任。系爭房屋經檢測無漏水問題。一
般天然砂石或大陸機制砂石，可能含有少量鐵質，本件經台灣
省土木技師公會（下稱系爭公會）107年10月15日0000號鑑定
（下稱C鑑定）顯示，含鐵成分屬可容許比例，且我國現無規
範爐碴檢測之標準與方法，系爭房屋是否含爐碴或其種類均不
明。縱認伊應負賠償責任，原判決附表（下稱附表）二編號1
部分，無理由；編號4部分，因系爭房地價值高昂，無貶值情
事；編號5部分，欠缺因果關係；編號6部分，如非法院囑託之
鑑定，非屬必要等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為命德祐公司給付上訴人超過324萬4283元
本息部分，駁回上訴人該部分第一審之訴，並命吳順明就上開

金額與德祐公司負連帶給付責任，駁回上訴人及德祐公司之其餘上訴。其理由如下：

(一)系爭建案廣告文宣固出現德冠公司名義，然德冠公司並未依該廣告訊息與上訴人簽訂任何契約，德冠等2公司縱屬關係企業，然其法人格互異，上訴人僅得向契約出賣人主張權利，自難以該廣告內容，遽認德冠公司為系爭房地買賣契約出賣人，德冠公司就系爭房屋瑕疵不負任何責任。

(二)系爭房地買賣契約具聯立契約性質，其中一契約不成立、無效、撤銷或解除時，他契約同其命運，惟未就損害賠償為連帶責任之約定。上訴人並未主張系爭土地、房屋之買賣契約有不成、無效、撤銷或解除之情事，亦未約定谷寶華須與德祐公司就系爭房地所生損害負連帶賠償之責。系爭房屋由德祐公司起造、出售，造成傾斜結果之侵權行為與谷寶華無關，谷寶華無須對上訴人請求如附表二之賠償負連帶給付責任。

(三)上訴人雖主張系爭房屋有地基滲水、排水管漏水等瑕疵，惟：

1.該屋周邊泥土呈乾燥無水狀態，並經系爭公會3次會勘現場後，亦認：後面廁所2處及外面左後側1處，無滲水及漏水現象；該屋基礎下方有積水現象，推估與地下水滲流方向係由該屋右後方往前方大排水溝滲流，當水位高漲，瞬間滲流不及有關，有該公會鑑定（下稱B鑑定）報告可參。系爭公會乃工程施工爭議判斷專責機構、指派鑑定技師與兩造無特殊恩怨、鑑定過程進行3次會勘、聆聽相關人員陳述，並輔以測量、實地挖井觀察相當期間，對該滲漏水之判斷已盡相當客觀調查，無顯然不當之處，其出具之B鑑定報告為可信，該屋地基無滲漏水情事。

2.系爭房屋之左後側洞口上方、車庫蔭井、走道洞口上方之排水管，經系爭公會補充鑑定後，認：後方浴廁、後方陽台走道洞口之排水管，無洩漏水情形；車庫蔭井清掃孔，其排水管銜接處週邊有明顯滲水情形，原因應為管路破損或接合不良所致；後側已開挖洞口處，經抽乾積水後，有鄰戶污排管線通過洞口上方，該處管線有明顯滲漏水，原因為鄰戶污排管線破損或接

合不良所致（下稱D鑑定報告）。是系爭房屋左後側洞口上方之排水管並無滲漏水情形；至車庫蔭井、後側已開挖洞口處之確切滲漏處，需經現地開挖始能確認；而德祐公司所埋設管路之尺寸、材質及其施工方式，因屬隱蔽部分，現地甚難檢視，且自交屋至發現該排水管滲漏時止，已近9年，無法證明其破損係德祐公司施工不當或違法所致。上訴人依民法第227條第1項、第227條之1規定及侵權行為法律關係，請求德祐公司賠償附表二編號1、5、6^③所示損害，均屬無據。

(四)系爭房屋傾斜部分，經由德祐公司2人連帶給付所需扶正及地質改良補強費用312萬4283元、精神慰撫金10萬元、鑑定費2萬元為已足，上訴人不得就此部分再請求被上訴人連帶給付交易價值減損233萬5443元。

(五)系爭房屋經系爭公會鑑定後，其1F、4F頂版、樑處所取樣本，均含有金屬成分，正常混凝土中不應有金屬成分，認其使用之混凝土含有爐碴。其中「高爐爐碴」可被允許摻配於水泥成為高爐水泥，故混凝土含有「高爐爐碴」不違反工程慣例；而「電弧煉鋼爐碴」為未經安定化之還原碴，則不被允許做為結構用混凝土材料。系爭建案每層樓所使用之混凝土為同一批材料，預拌混凝土出廠澆置由買方德冠公司（原名德旺建設企業有限公司）訂定，灌漿時間為98年5月至8月，該案各樓層灌漿結構體試體取樣報告，均符合CNS國家標準，迄今已逾10年，相關單據已無保存，無法化驗、判定其材料之原料及其種類。系爭房屋混凝土雖經鑑定含有爐碴成分，但無證據認定該爐碴屬電弧煉鋼爐碴。C鑑定報告雖認該爐碴對該屋結構安全及抗震能力造成不利影響，然表示其影響程度目前無法具體量化。上訴人以該爐碴已危及系爭房屋結構安全、抗震能力為由，主張德冠等2公司應依民法第227條第1項、消保法第7條第3項規定負賠償責任，均屬無據。上訴人既不得請求賠償系爭房屋因爐碴所生損害，附表二編號3、4^②、5、6^{②④}部分，已無贅究必要。

(六)綜上，上訴人所請逾德祐公司2人應連帶給付其324萬4283元本

息部分，均為無理由等詞，為其判斷基礎。

四 本院之判斷：

(一) 廢棄發回（即關於上訴人請求德祐公司2人應連帶再給付系爭房屋因滲漏水、含有爐碴所致損害459萬7577元本息，及德冠公司應就上開金額與德祐公司2人負連帶給付責任）部分：

1. 查原審既認定系爭公會就系爭房屋所為相關鑑定為可採，且其就該屋所埋設之排水管有無滲漏水進行補充鑑定後，亦認：車庫蔭井清掃孔，其排水管銜接處週邊有明顯滲水情形，原因應為管路破損或接合不良所致；後側已開挖洞口處，經抽乾積水後，有鄰戶污排管線通過洞口上方，該處管線有明顯滲漏水，原因為鄰戶污排管線破損或接合不良所致（D鑑定報告4頁）。嗣並說明：車庫蔭井清掃孔之滲水處，研判為管路與蔭井接合處，或接合處之管路內部；現地所埋設管路之尺寸、材質及其施工方式，因屬隱蔽部分，甚難檢視；一般RC建物設計使用年限為50年，故因應埋設之隱蔽部分管線材質，除可抽換更新部分外，其使用壽命應配合建物使用年限；現地滲漏水處之管線，是否因房屋傾斜擠壓所造成，依現地檢視結果，尚難予以認定等語（原審卷347頁）。似認該埋設管線處已使系爭房屋產生滲漏水情形，及其因屬建物隱蔽部分，原則上其材質應配合建物使用年限為50年，且其滲漏水原因無法以現地檢視知悉是否與房屋傾斜壓擠有關。果爾，上訴人依該鑑定報告主張系爭房屋排水管線發生滲漏水，且與德祐公司埋設、施工不當有關等詞，是否全然無據？不無再事研求之餘地。原審遽以該管線滲漏處需經現地開挖始能確認，且埋設已近9年，期間亦有自然因素介入，無法證明其破損係德祐公司埋設、施工不當或違法所致，駁回上訴人此部分之請求，自有可議。

2. 又系爭房屋經系爭公會進行C鑑定後，因1F、4F頂版、樑處所取樣本，均含有金屬成分，一般正常混凝土不應有金屬成分，而認其所使用混凝土含有爐碴成分；其中「高爐爐碴」會增加混凝土之耐久性，可被允許摻配於水泥成為高爐水泥，另「電弧煉鋼爐碴」為未經安定化之還原碴，為不被允許做為結構用

01 混凝土材料等情，為原審合法認定之事實。且該鑑定報告亦表
02 示：爐碴因其中含有游離氧化鈣、氧化鎂，遇水反應成氫氧化
03 鈣、氫氧化鎂，體積可膨脹約100%及120%，故混凝土表層膨脹
04 脫落後，較深層爐碴接觸空氣中水分繼續膨脹，對房屋結構安
05 全及抗震能力造成不利影響，縮短使用年限。並提供經濟部標
06 準檢驗局印行之混凝土及水泥砂漿用水淬高爐爐碴粉CNS國家
07 標準（下稱爐碴規範標準），就「高爐爐碴」之定義為非金屬
08 產物，主要由鈣或其他基之矽酸鹽及鋁矽酸鹽所組成，為在高
09 爐鍊鐵時同時產生之熔融物等語（C鑑定報告3至4、29至30頁
10）。以一般混凝土中不應含有金屬成分，而爐碴規範標準亦對
11 可摻配於混凝土中使用之「高爐爐碴」定義為「非金屬產物」
12，則經該鑑定認為含有金屬成分之爐碴，是否屬可合法摻配於
13 混凝土內之「高爐爐碴」，即不無疑義。原審率以該鑑定報告
14 有關尚無法具體量化該爐碴成分對系爭房屋結構安全及抗震能
15 力造成不利影響之程度等語，即以上訴人未能證明該爐碴屬不
16 能作為結構用混凝土材料之「電弧煉鋼爐碴」，已達足以影響
17 該屋結構安全、抗震能力程度等為由，駁回上訴人該部分之請
18 求，亦嫌速斷。

19 3. 綜上，系爭房屋經鑑定有埋設管線滲漏水及所使用混凝土含有
20 爐碴成分等情事，惟造成該埋設管線滲漏水之原因為何？是否
21 與房屋傾斜壓擠有關？該爐碴是否屬可做為結構使用之混凝土
22 材料？且究係德冠公司或德祐公司買受、建造使用？均有待調
23 查審認，以釐上訴人主張其因系爭房屋滲漏水、含有爐碴成分
24 致受有459萬7577元（即上訴人請求金額1017萬7303元，扣除
25 吳順明已依原審判決給付該屋因傾斜所生損害324萬4283元，
26 及後述認上訴人請求該屋傾斜交易價值減損233萬5443元之上
27 訴無理由之金額）本息之損害，是否有據之認定。原審對上開
28 部分未遑詳查明晰，遽為不利於上訴人之判決，其上訴論旨，
29 指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

30 (二) 駁回上訴（即關於谷寶華應負連帶給付1017萬7303元本息及上
31 訴人請求房屋傾斜交易價值減損233萬5443元本息）部分：

01 原審本於採證、認事及適用法律之職權行使，並斟酌全辯論意
02 旨，認定系爭土地出賣人谷寶華，無庸就系爭房屋所生瑕疵，
03 負任何債務不履行及侵權行為之連帶損害賠償責任，及上訴人
04 不得再就系爭房屋傾斜請求交易價值減損233萬5443元本息。
05 查系爭房屋因傾斜所生修復費用及補償312萬4283元、精神慰
06 撫金10萬元、鑑定費用2萬元，合計324萬4283元本息部分，業
07 經吳順明給付而確定，上訴人已不得再就該部分請求谷寶華為
08 連帶給付；原審並就上訴人請求谷寶華與德冠公司、德祐公司
09 2人連帶給付693萬3020元本息（即1017萬7303元扣除該已確定
10 部分），及系爭房屋傾斜所生交易價值減損部分，說明不採上
11 訴人所主張及其餘攻擊方法不逐一論述之理由，而為其敗訴之
12 判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘原判決關此部分違
13 背法令，求予廢棄，非有理由。

14 (三)末查，本件仍有事實尚待調查，且所涉法律見解未具有原則上
15 重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

16 五、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟
17 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、
18 第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日

20 最高法院民事第六庭

21 審判長法官 魏 大 曉

22 法官 李 寶 堂

23 法官 李 文 賢

24 法官 高 榮 宏

25 法官 高 林 玉 珮

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官

28 中 華 民 國 111 年 3 月 15 日