

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1318號

上訴人 黃士城

被上訴人 葉金偉

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10月4日臺灣臺北地方法院106年度訴字第1875號第一審判決提起上訴，本院於108年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及除確定部分外之訴訟費用裁判均廢棄。

二、被上訴人應再給付上訴人新臺幣2萬2,959元，及自民國106年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔5分之3，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：伊經原審被告築巢全球事業有限公司（下稱築巢公司）仲介於民國105年8月7日與被上訴人、原審被告葉芳瑩（下稱葉芳瑩）簽定不動產買賣契約（下稱系爭契約），伊向被上訴人、葉芳瑩買受門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號2樓房屋（臺北市○○區○○段00段0000號，權利範圍全部，下稱系爭房屋）及坐落基地（同小段700地號、權利範圍230/32680，下與系爭房屋合稱系爭房地），買賣總價新臺幣（下同）390萬元，伊已依約履行完畢，詎伊委託之室內裝修廠商於105年11月29日欲更換外牆門窗時，發現系爭房屋後方雨庇為建築物主要構造之反樑（下稱系爭反樑）已遭截斷，伊於106年1月9日通知葉芳瑩及被上訴人要求賠償損害及減少價金。葉芳瑩及被上訴人故意隱瞞系爭反樑遭截斷瑕疵，應依系爭契約第9條約定負連帶責任，依民法

第360條、第227條規定負賠償責任，伊因系爭反樑遭截斷所受損害如附表所示（金額合計138萬2,367元，惟聲明仍請求140萬0,921元），倘認毋庸負賠償責任者，亦應依民法第359條、第179條規定減少價金返還不當得利。築巢公司應依民法第567條第1項、第227條規定就伊上開損害負賠償責任。爰聲明：1、葉芳瑩與被上訴人應連帶給付上訴人140萬0,921元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、築巢公司應給付上訴人140萬0,921元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3、葉芳瑩、被上訴人為給付時，築巢公司就已給付部分免其責任。

4、願供擔保，請准宣告假執行【原審判命被上訴人及葉芳瑩應連帶給付上訴人30萬2,050元（系爭反樑修復費用13萬2,050元+代辦費用17萬元=30萬2,050元），及被上訴人自106年11月28日起、葉芳瑩自106年5月11日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回上訴人其餘請求（見原審卷二第113、135頁），上訴人就其請求系爭房地修復後交易價值減損34萬7,967元及外牆恢復工程費用15萬6,423元，合計50萬4,390元部分，及葉芳瑩就其敗訴部分，分別提起上訴，嗣上訴人與葉芳瑩成立調解（見本院上移調卷第9-10頁）。上訴人就其餘敗訴部分及被上訴人就其敗訴部分，均未上訴，業已確定】於本院上訴聲明：（一）原判決駁回後開第2項之訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應再給付50萬4,390元，及自106年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被上訴人未到場陳述，亦未提出書狀供本院審酌。

四、上訴人主張其於105年8月7日與被上訴人及葉芳瑩簽定系爭契約買受系爭房地，約定買賣總價390萬元，其業於105年10月5日因買賣登記為系爭房地所有權人，並於同年月7日點收系爭房地等情，有系爭契約書、106年1月9日存證信函、異動索引表、土地建物登記謄本為證（見原審卷一第20-30、

39-41、202-205頁、卷二第42-43頁），信屬實在。至上訴人主張被上訴人應賠償損害及返還不當得利部分，經查：

（一）上訴人依民法第227條規定請求被上訴人賠償損害部分：

1、按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號民事裁判、103年度台上字第2631號民事判決參照）。

2、系爭房地64使字第0628號使用執照建築平面圖雖有標示剖面圖索引圖號（C22），然臺北市建築管理工程處（下稱建管處）出具建築執照無剖面圖（C22）證明書，固無原設計圖說可供證實系爭房屋設有反樑，然經由系爭房屋直下層（萬青街197號）頂板下方無樑存現狀，研判其樑係在頂板上方，即其樑突出於樓地板上方，稱之為反樑，即系爭反樑係位在系爭房屋，其設置係依據臺北市政府62建（古亭）（泉）字第0018號建造執照圖說興建，並經核准竣工領有64使字第0628號使用執照，係屬經臺北市政府審查合格安全核准為建築物興建之方式，有原審法院囑託臺北市建築師公會（下稱建築師公會）會勘現場、於106年10月5日出具之鑑定報告書（下稱系爭建築師鑑定報告書）鑑定分析與研判（一）、建築師公會108年4月3日函可稽（見卷外系爭建築師鑑定報告書第2-4頁、本院上易卷第229-231頁）。惟系爭反樑已遭截斷計2處，其一位在後陽台右側房間處於交屋時在鋁門下方，經比對上訴人提供之施

01 工前後照片，上層鋼筋及箍筋裸露，研判該反樑於105年
02 10月前已遭截斷，另一處在後陽台左側外牆下方，其鋼筋
03 未見裸露，研判仍係之前舊有痕跡，各該反樑遭截斷長度
04 120公分及89公分，有系爭建築師鑑定報告書鑑定結果與
05 建議綜理意見，及系爭反樑截斷照片可參（見卷外系爭建
06 築師鑑定報告書第32-36、41-48頁、本院上易卷第159頁
07 ）；再依建築法第8條規定：「建築物之主要構造，為基
08 礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」。系爭
09 反樑既為建築物之主要構造，故該反樑遭截斷破壞，未依
10 法令規定變更主要樑柱構造，必對該整棟建築物之結構安
11 全與耐震能力產生負面影響乃毋庸置疑，有系爭建築師鑑
12 定報告書之鑑定分析與研判、鑑定結果與建議及臺北市建
13 築師公會108年4月3日函可查（見卷外系爭建築師鑑定報
14 告第3、6頁、本院上易卷第231頁）。故系爭反樑係屬建
15 築物之主要構造卻遭截斷，損及系爭房地之結構安全及耐
16 震能力。

- 17 3、又系爭反樑係隱蔽在系爭房地厚度1B磚外牆內部，位在後
18 陽台右側遭截斷處上方於交付上訴人時已設置鋁門，位在
19 後陽台左側截斷處上方則為牆面，有建築師公會108年4月
20 3日函、使用執照建築平面圖、交屋前現場照片可參（見
21 本院上易卷第231頁、系爭建築師鑑定報告書第28、32-33
22 頁），且依建管處出具之建築設計圖說，尚無從看出系爭
23 反樑所在，已如前述，則上訴人在未打除該反樑上方之鋁
24 門或牆面之情況下，自系爭房地外觀是否能知悉系爭反樑
25 存在已非無疑，更無從知悉系爭反樑於105年10月間交付
26 其以前已遭截斷，被上訴人復未證明上訴人於締約時即知
27 系爭反樑截斷瑕疵，上訴人不知有瑕疵即為買受，且系爭
28 反樑遭截斷已損害系爭房地結構安全及耐震能力，已如前
29 述，被上訴人自有給付內容不符債務本旨之情事，其復未
30 舉證有何不可歸責事由，依上開說明，上訴人主張被上訴
31 人應負不完全給付債務不履行損害賠償責任，自屬可採。

01 4、次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，
02 係損害事故發生前之應有狀態，故於物被毀損時，被害人
03 除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失
04 而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價
05 值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之
06 價值性原狀（最高法院104年度台上字第523號民事判決參
07 照）。查：

08 (1) 系爭反樑遭截斷，其修復方式可於反樑兩側垂直面施作鋼
09 板及錨栓，鋼板及錨栓四周以EPOXY封塞劑封邊，並於反
10 樑高處預留排氣孔，再由低處高壓灌注EPOXY砂漿，直至
11 EPOXY砂漿由高處排氣孔溢出為止，其必要之修復費用及
12 申請變更使用執照規費、建築師設計監造費、涉結構安全
13 專業技師簽證費分別計13萬2,050元及17萬元（申請變更
14 使用執照規費、建築師設計監造費、涉結構安全專業技師
15 簽證費合計18萬元，因臺北市政府簡政便民，上開僅柱樑
16 鋼板包覆補強無涉主要構造變更，只需函送建管處可節省
17 規費及部分代辦費1萬元），有系爭建築師鑑定報告書鑑
18 定結果與建議、建築師公會108年5月1日函可參（見系爭
19 建築師鑑定報告書第6-7頁、本院上易卷第265-267頁），
20 原審亦判命被上訴人應與葉芳瑩連帶給付上訴人30萬
21 2,050元本息（見本院上易卷第9頁、原審卷第135頁）。

22 (2) 系爭反樑經以上開樑柱鋼板包覆修復補強工法修復後，相
23 較假設不具該反樑截斷瑕疵毋庸修復之系爭房地，於105
24 年8月7日簽立系爭契約時之價值減損計27萬0,641元（
25 3,866,300-3,595,659 =270,641）；再因修補系爭反樑截
26 斷瑕疵致系爭房屋地面突起情況增加，致室內使用面積減
27 少及使用不便利，以系爭契約105年8月7日系爭房地價值
28 計算減損7萬7,326元，有社團法人台北市不動產估價師公
29 會（下稱估價師公會）107年6月26日鑑定報告書（下稱系
30 爭估價師鑑定報告書）、估價師公會108年3月15日函可稽
31 （見系爭估價師鑑定報告書第3-4頁、本院上易卷第197

01 -198頁），核系爭估價師鑑定報告乃參考比對經鑑定結構
02 安全無虞之傾斜屋、氯離子含量超過標準之海砂屋等之瑕
03 疵案例價值減損率（12.64%、12.54%、14.14%），依不動
04 產估價理論，考量系爭房屋修復可行性、修復完善度較上
05 開瑕疵案例為高、融資困難度稍低，市場替代性與上開瑕
06 疵案例類似等情，及系爭建築師鑑定報告之鑑定結果（修
07 復方法、金額），暨修復系爭反樑所致反樑突起高度及室
08 內使用空間減少情況，及影響各該價格因素所得結果，有
09 系爭估價師公會鑑定報告書、估價師公會108年3月15日函
10 可參（見系爭估價師鑑定報告書第48-80、86-91頁、本院
11 上易卷第197-198頁），堪可憑採。

- 12 （3）再參酌系爭反樑所在外牆之外側原核准之使用名稱固為雨
13 庇，係屬無欄杆設計，不可變更用途為陽台或露台使用，
14 有系爭房屋使用執照建築平面圖、建築師公會108年4月3
15 日函可參（見系爭建築師鑑定報告書第28頁、本院上易卷
16 第233頁），惟被上訴人交付系爭房地時在系爭反樑上方
17 已設有鋁門以供進出，有交屋前現場照片可稽（見系爭建
18 築師鑑定報告書第32頁）；證人楊滄龍復於原審證稱：伊
19 在193號開電器行，住在系爭房屋樓下，系爭房屋係位在5
20 層樓建築物，因1樓要裝鐵捲門將樑放在2樓，該反樑係在
21 系爭房屋8吋外牆，即如系爭建築師鑑定報告書第34頁上
22 幅及第32頁照片門下方門檻位置，外面是女兒牆，伊不知
23 是否有將樑截斷或消低以方便進出，因上面已經修飾過了
24 。伊聽父執輩聊天知悉系爭房屋外牆於70幾年即有裝設該
25 門，伊於10年前至系爭房屋裝冷氣，知悉屋主母親住在樓
26 梯間之違建，需跨出該門才能走過去（見原審卷二第83
27 -85頁），核與系爭房屋現場照片相符（見系爭建築師鑑
28 定報告第32、33頁、本院上易卷第157、263、277頁），
29 且被上訴人出售系爭房地與上訴人，依系爭契約第2條約
30 定，亦包括無法登記之梯間增建部分，僅係上訴人在該增
31 建物被通知拆除時同意自行負責，兩造並約定依固定物現

01 狀交屋（見原審卷一第20-21、24頁），故上訴人依被上
02 訴人交付之系爭房地現狀，即可利用系爭反樑所在外牆上
03 開設之門進出房間及外側空間，此亦在上訴人買受系爭房
04 地給付對價範圍，惟上訴人為修復系爭反樑截斷致需增高
05 地面反樑突起及減少室內使用空間，致系爭房地價值減少
06 計7萬7,326元，自屬上訴人因被上訴人不完全給付所受損
07 害。上訴人因被上訴人不完全給付所受系爭房地交易價值
08 損害計34萬7,967元（修復後價值減損270,641+使用不便
09 利、使用面積減少價值減損77,326=347,967），加計系爭
10 反樑修復費用30萬2,050元（含規費、建築師、專業技師
11 費用）合計65萬0,017元（302,050+347,967=650,017）。

12 5、上訴人得請求被上訴人賠償32萬5,009元：

13 （1）按連帶債務人相互間，除法律另有規定或契約另有訂定
14 外，應平均分擔義務。又因連帶債務人中之一人為清償
15 、代物清償、提存、抵銷或混同而債務消滅者，他債務
16 人亦同免其責任；債權人向連帶債務人中之一人免除債
17 務，而無消滅全部債務之意思表示者，除該債務人應分
18 擔之部分外，他債務人仍不免其責任，民法第280條前段
19 、第274條、第276條第1項分別定有明文。故債務人應分
20 擔部分之免除，仍可發生絕對之效力，亦即債權人與連
21 帶債務人中之一人成立和解，如無消滅其他債務人連帶
22 賠償債務之意思，而其同意債權人賠償金額超過民法第
23 280條「依法應分擔額」者，因債權人就該連帶債務人應
24 分擔之部分，並無作何免除，對他債務人而言，固僅生
25 相對之效力而無上開條項之適用，但其應允債權人賠償
26 金額如低於「依法應分擔額」時，該差額部分，即因債
27 權人對其應分擔部分之免除而有該條項規定之適用，並
28 對他債務人發生絕對之效力（最高法院98年度台抗字第
29 200號民事裁定參照）。

30 （2）查系爭房地為被上訴人及葉芳瑩共同出售上訴人，依系
31 爭契約第9條第5、6項約定：「乙方（被上訴人、葉芳瑩

01) 保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾
02 斜、龜裂等影響或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）
03 如有上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔
04 保責任」、「甲方（上訴人）若為二人以上時，應負連
05 帶責任。乙方若為二人以上時，亦同。」（見原審卷一
06 第22頁），可見被上訴人及葉芳瑩已明示就系爭房地因
07 物之瑕疵所生之責任對上訴人負連帶責任，上訴人於原
08 審亦主張被上訴人及葉芳瑩應就其所生之損害負連帶賠
09 償責任（見原審卷二第99頁背面、第100頁背面）。又上
10 訴人因不完全給付所受損害計65萬0,017元，嗣與葉芳瑩
11 在本院成立調解，葉芳瑩願給付上訴人15萬元，上訴人
12 拋棄對葉芳瑩其餘請求，有調解筆錄、調解程序筆錄可
13 稽（見本院上易卷第209、210頁、移調卷第9-10頁），
14 本件既無證據可認其等間就應分擔額另有約定，上訴人
15 亦主張被上訴人與葉芳瑩間之內部分擔為各2分之1（見
16 本院上易卷第239頁），則其內部應就上訴人所受損害65
17 萬0,017元平均分擔各32萬5,008.5元（其計算式：650,
18 017元÷2=325,008.5），上訴人僅以15萬元與葉芳瑩達
19 成調解，業如前述，則上訴人就葉芳瑩部分，既同意免
20 除其等之應分擔額與給付金額之差額部分，其請求被上
21 訴人之損害賠償額自應扣除，依此計算其金額為32萬
22 5,009元（應賠償金額650,017-葉芳瑩賠償及免除部分
23 325,008.5=325,008.5，小數點以下四捨五入）。上訴
24 人請求被上訴人賠償損害在32萬5,009元範圍內，尚屬有
25 據，逾此範圍，不應准許。

- 26 6、至上訴人主張其修復系爭反樑必須同時修復該反樑上方
27 外牆始能取得竣工核准，被上訴人自應賠償外牆修復費
28 用15萬6,423元云云，惟上訴人在原審稱其請求恢復者係
29 其購買系爭房地時尚存在嗣遭其拆除之牆面，乃為修復
30 系爭反樑需拆除其上牆面再予恢復之費用（見原審卷二
31 第11、25頁），嗣於本院改稱其請求之外牆修復費用，

01 係指位在後陽台右側於交屋時已不存在之牆面，為申報
02 竣工需將外牆恢復費用（見本院上易卷第282、157、159
03 頁），故上訴人就此外牆修復費用發生原由前後說法已
04 有不同；再者，以系爭建築師公會鑑定報告建議之樑柱
05 鋼板包覆修復補強工法補強系爭反樑截斷，絕不需拆除
06 其上外牆，有建築師公會108年5月1日函可參（見本院上
07 易卷第265頁）；且兩造係約定現狀交屋，系爭房地交付
08 上訴人時該外牆即有上開鋁門，均如前述，上訴人對此
09 現狀情形不得諉為不知，其並據此主張其可使用空間包
10 括跨越該門內外側部分，自難認被上訴人有將該鋁門修
11 改為外牆之義務；且上訴人主張修復後可申報竣工之後
12 陽台右側反樑上方牆面上仍有開口，上訴人並自陳得以
13 跨越通過（見本院上易卷第282、157頁下方照片、第159
14 頁右下方照片），亦與其所稱須恢復為牆面始能申報竣
15 工不合，尤難認其此部分請求被上訴人給付外牆修復費
16 用係屬可採。

17 （二）上訴人依民法第360條、第359條、第179條規定請求修復
18 後交易價值減損及外牆修復費用部分：

19 上訴人主張被上訴人在標的物現狀說明書上勾選系爭房地
20 未有人為破壞造成損害情形1節，與事實不符，應依民法
21 第360條規定：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者
22 ，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之
23 損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同」，賠償不
24 履行之損害云云，惟系爭反樑截斷於70年間即已存在，業
25 經證人楊滄龍證述如前，而被上訴人於105年3月始因繼承
26 取得系爭房地所有權（見原審卷二第41、42頁）享有處分
27 權能，尚難逕認系爭反樑截斷係被上訴人所為；上訴人雖
28 主張被上訴人基於繼承取得系爭房地，自應概括繼承被繼
29 承人之一切權利義務，應視被繼承人之行為為其自己之行
30 為云云，惟截斷系爭反樑係屬事實，非民法第1148條第1
31 項規定之承受被繼承人財產上一切權利、義務範圍；再自

系爭房地外觀尚無從知悉系爭反樑已遭截斷，亦如前述，上訴人復不能證明被上訴人有何知悉系爭反樑遭截斷卻故意不告知或保證之情事，已難認該當民法第360條所規定故意不告知瑕疵請求損害賠償之要件；況上訴人依民法第360條規定請求不履行之損害賠償範圍，仍需因系爭反樑遭截斷所受不履行之損害，然上訴人請求修復費用之後陽台右側外牆，於其與被上訴人約定現狀交付受讓系爭房地時即有該鋁門設置，上訴人主張被上訴人應賠償將該鋁門修復為外牆之費用，自無可取；上訴人另主張被上訴人應依民法第359條、第179條規定負瑕疵擔保減少價金請求返還不當得利部分，按買受人因物有瑕疵請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較（最高法院99年度台上字第1972號民事判決參照），上訴人請求之系爭反樑所在外牆修復費用，非因系爭反樑遭截斷瑕疵所生，且兩造約定現狀交付之系爭房地外牆本即有鋁門設置，均如前述，上訴人據此主張減少價金被上訴人應給付將鋁門修復為外牆之費用15萬6,423元，自無可取，至上訴人主張之修復後交易價值減損34萬7,967元，依不完全給付規定即得請求賠償，且上訴人此部分賠償請求，仍應依民法第276條第1項規定扣除葉芳瑩之分擔額，是審酌民法第360條、第359條及第179條規定後仍不得為更有利上訴人之認定。

五、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項規定，請求被上訴人給付32萬5,009元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年11月28日（見原審卷一第201頁新聞紙、第206頁之公示送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍內，洵屬有據，應予准許，逾此部分請求，即屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分即2萬2,959元本息（應給付325,009-原審命給付302,050=22,959），為上訴人敗訴判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。原審就其餘不

01 應准許（除確定部分外）部分為上訴人敗訴判決，核無違誤
02 上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理
03 由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及提出之證據
05 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
06 一論列。又本件訴訟費用，除裁判費外，尚包括原審法院囑
07 託鑑定之系爭建築師鑑定報告及估價師鑑定報告之鑑定費用
08 （見原審審卷一第137、268頁之建築師公會106年8月18日函
09 及估價師公會107年2月12日函），爰審酌上訴人請求被上訴
10 人再給付50萬4,390元中之34萬7,967元系爭房地交易價值減
11 損損害部分，與系爭估價師鑑定報告相符，被上訴人係因扣
12 除葉芳瑩之分擔額後始僅需再給付上訴人2萬2,959元，爰酌
13 量相關情形，命兩造比例負擔訴訟費用比例如主文第4項
14 所示。

15 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
16 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第385條
17 第1項，判決如主文。

18 中 華 民 國 108 年 6 月 25 日

19 民事第六庭

20 審判長法官 陶亞琴

21 法官 廖慧如

22 法官 黃書苑

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 108 年 6 月 25 日

26 書記官 陳盈璇