

臺灣高等法院民事判決

108年度消上字第4號

上訴人 捷宇建設股份有限公司

法定代理人 梁慧琪

訴訟代理人 楊肅欣律師

複代理人 劉睿哲律師

被上訴人 寶揚投資股份有限公司

法定代理人 陳志皋

訴訟代理人 張獻村律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年12月28日臺灣臺北地方法院106年度消字第55號第一審判決提起上訴，本院於108年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾「新臺幣一百零壹萬零叁佰捌拾元，及其中新臺幣貳拾伍萬貳仟元自民國一〇六年九月十五日起，其餘新臺幣柒拾伍萬捌仟叁佰捌拾元自民國一〇七年十月二日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息」部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔十分之四，餘由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、被上訴人起訴主張：其於民國（下同）98年8月1日，向上訴人購買臺北市○○區○○段○小段第00000建號房屋（下稱系爭房屋，門牌號碼為臺北市○○區○○路○○○巷○號2樓）與基地應有部分。已於98年9月11日完成所有權移轉登記，並於99年4月間交屋。然而，因上訴人未按圖施作排水管線，以致該屋排水功能不良，於103年間、105年7、8月間，兩度發生陽台積水倒灌，室內髒污且木質地板受損，被上訴人分別支出新臺幣（下同）12萬3750元、9萬3250元之清潔暨修理費用，以及鑑定淹水原因之鑑定費3萬5000元，以上共

計25萬2000元，上訴人應賠償之，並應給付同額懲罰性違約金。前開不完全給付且導致其受有35萬5000元之損害。再者，系爭房屋淹水導致主臥室等處木質地板受損，二次修繕期間合計6個月無法使用系爭房屋，以每月租金7萬0633元計算，損害為42萬3798元。再其次，上訴人迄未依照建築圖說改善全部排水管線，造成系爭房屋交易性貶值為127萬0140元。爰依民第227條第1、2項、第191條之1第1項、消費者保護法第7條第3項、第51條，請求：上訴人應給付被上訴人255萬2938元，及其中85萬9000元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘169萬3938元自107年10月2日起，均至清償日止，按年息5%計算利息。並願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人早於102年11月1日派人通管，此後系爭房屋應無倒灌淹水情事；105年7、8月間，其並未接獲淹水通知，被上訴人也未向社區申報修繕房屋，故被上訴人所稱修繕等費用25萬2000元、不完全給付之損害35萬5000元、懲罰性違約金25萬2000元等項，均非可信。再者，被上訴人員工於106年9月25日始遷入該屋居住，在此之前，並無使用房屋之計畫，自無42萬3798元損害；否則，亦應按照土地法第97條第1項規定計算損害金額。再其次，其已按照系爭鑑定報告改善排水問題，故被上訴人並無交易性貶值之損害等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之請求，判決：上訴人應給付被上訴人175萬8438元，及其中25萬2000元自106年9月15日起、其餘150萬6438元自107年10月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。並分別為准免假執行之諭知。另駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服而提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。(前開准許之175萬8438元包括修補等費用25萬2000元、不能使用房屋之損害42萬3798元、交易價值減損108萬2640元。原審駁回被上訴人其餘請求部分，未據不服，應已確定)

01 四、兩造不爭執事項（見本院卷129-130、153、220頁）：

02 (一)被上訴人於98年8月1日向上訴人買受系爭房屋與基地持分，
03 已在98年9月11日完成所有權移轉登記，並在99年4月交屋
04 。系爭房屋專用部分面積164.21平方公尺，相當於49.7坪（
05 見原審卷第33頁契約書、本院卷第109-111頁權狀與單據、
06 第225頁建物謄本）

07 (二)兩造於簽訂買賣契約及交屋時，系爭房屋主臥室陽台落水頭
08 位置與設計圖不符，另排水管是屬於公共管線，且排水管線
09 施工與設計圖不符，及地下室水平排水主管洩水坡度不一致
10 。地下室排水管線2支接成1支及竣工圖之排水管線與成屋不
11 同：研判地下室排水管線設計圖之排水管位置及數量，與現
12 場無法相符。設計圖一樓地面落水頭，現場嗣後被封閉 見
13 原審卷第15-19頁臺北市建築師公會（106）(七)鑑字第0951號
14 鑑定報告書、外放新北市建築師公會107年8月21日新北市建
15 師鑑字第313號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見外放證
16 物V

17 (三)對於下列費用25萬2000元，上訴人不爭執其形式真正：

- 18 1.第一次地板裝修與清潔費用12萬3750元（見原審卷第62頁
19 單據）
- 20 2.第二次地板裝修與清潔費用9萬3250元（見原審卷第63頁
21 單據）
- 22 3.台北市建築師公會鑑定費用3萬5000元（見原審卷第64頁
23 單據）

24 五、本院之判斷：

25 (一)關於地板裝修清理與鑑定費25萬2000元方面：

- 26 1.按「因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請
27 求賠償」，民法第227條第2項定有明文。次按鑑定費用係
28 鑑定災變責任及損害範圍所必須，債務人既應對災變之發
29 生負責，自應賠償鑑定費用（最高法院94年度台上字第52
30 6號判決意旨參照；最高法院66年度第五次民庭庭推總會
31 決議(二)見解，業經同院91度第三次民事庭會議決議不再參

考)。其次，建築改良物為具有高價值之不動產，其興建、使用應依建築法、建築技術規則等建築相關法規管理，此為建築管理對起造人之最低要求，倘於興建時有設計缺失、未按設計圖說施工，或偷工減料情事，即足以影響建築改良物本身之使用及其價值。是以出賣人兼具起造人身分時，除契約另有特約外，出賣人自應提供符合建築法令並按設計圖說興建之房屋，始合於債之本旨。

2.系爭房屋由上訴人所興建，此為上訴人所自承（見原審卷第86頁），故上訴人出售之系爭房屋自應按原設計圖施作排水管線，使具有通常排水功能，始符合買賣契約之債之本旨。惟，系爭房屋主臥室陽台落水頭位置與設計圖不符、排水管線施工與設計圖不符、地下室排水管線2支接成1支、地下室排水管線設計圖之排水管位置及數量，與現場皆無法相符等情，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），足見系爭房屋排水管線並未按圖施工。

3.嗣原法院囑託新北市建築師公會鑑定排水管線與陽台積水倒灌等問題，公會於107年4月9日進行放水測試時，系爭房屋內側陽台落水頭處發生排水倒灌之情形，107年4月30日進行放水測試時，系爭房屋陽台發生排水倒灌，且大樓一樓大廳發生漏水現象（見外放證物第4-5頁）。公會並認定：「八、(一)：1.系爭房屋主臥室陽台現場落水頭位置，確實與設計圖不符(未按設計圖施工)…。2.排水管路未按設計圖施工情形(未符設計原意)，致無法順暢排除瞬間雨量，亦為可能造成標的物排水不良而致二樓陽台積水倒灌的原因之一」、「(二)：1.地下室排水管線2支接成1支(未按圖施工)，排水流量加大，管徑未加大，確有可能造成排水不良而倒灌。兩支排水立管若能獨立排水，排水不良而倒灌之現象應不致發生。…3.竣工圖之排水管線與設計圖不同…，因實際施工之排水管線系統未經原設計者確認，亦有可能是造成無法排水而有淹水情形之原因」、「(三)：2.若一樓排水孔被封閉或水平排水管管徑不足或

01 阻塞，當驟雨來臨，屋頂排水量過大來不及排出至屋外排
02 水溝之際，依據『連通管原理』，過量之水將由離地面層
03 最近之二樓排水孔反向排出。此即系爭標的物二樓陽台積
04 水倒灌的主要原因之一」（見外放證物第6頁）。堪認上
05 訴人擅自更動排水系統，不僅落水頭位置不符圖說，且減
06 少排水管數量，致使系爭房屋排水功能不良，驟雨可能造
07 成系爭房屋陽台倒灌之損害，此顯係可歸責於上訴人之不
08 完全給付，自應賠償該排水不良所造成被上訴人淹水之損
09 害。

- 10 4. 被上訴人主張系爭房屋在103年因陽台倒灌屋內，產生髒
11 污且木質地板受損，其支出修理暨清潔費12萬3750元；此
12 有相片2張、訴外人雙野空間設計有限公司工程估價單在
13 卷（見原審卷第128、62頁）。迨105年7、8月間，再度因
14 豪雨發生陽台淹水倒灌屋內，發生髒污且木質地板受損，
15 被上訴人支出修理暨清潔費9萬3250元，亦有相片9張、雙
16 野空間設計有限公司工程估價單、○○○○○○社區管理
17 委員會106年6月2日書函在卷（見原審卷第129-131、61、
18 63頁。上開社區管理委員會下稱管委會）。再其次，被上
19 訴人委託臺北市建築師公會鑑定陽台倒灌原因，確認此係
20 上訴人未按圖施工所致，亦有臺北市建築師公會（106）
21 (正)鑑字第0951號鑑定報告書、收據與發票在卷（見原審卷
22 第15-56、64頁）。上訴人亦不爭執前開數額之形式真正
23 （見不爭執事項(三)），堪認上訴人因系爭房屋陽台倒灌淹
24 水受有25萬2000元損害（ $123,750+93,250+35,000=252,000$ ）。
25
- 26 5. 上訴人固然辯稱管委會所提供相片，顯示積水在102年10
27 月28日發生，其已在102年11月1日派人通管；故103年、
28 105年應無倒灌積水情事云云（見本院卷第123頁）。惟，
29 系爭鑑定報告於107年4月9日進行放水測試時，仍認定系
30 爭房屋排水改善方法尚應花費約42萬3380元（見外放證物
31 第7、47頁）；嗣上訴人如始以107年10月2日捷營字第107

249號書函，陳明其據此進行部分改善工程（見原審卷第261頁），而系爭房屋確於103年、105年間發生二次淹水情形，已如前述，顯見上訴人於102年11月1日所為通管，並未改善排水問題；前開辯詞，洵無可採。至於被上訴人或管委會是否即時反應淹水問題、廠商有無向管委會申報修繕，僅屬於處理程序欠缺週延之爭執，尚不影響被上訴人受有修繕費用之損害。

- 6.從而，被上訴人依民法第227條第2項請求上訴人賠償淹水之損害25萬2000元，合於法律規定，應予准許。此部分請求，被上訴人陳明與民法第191條之1第1項、消費者保護法第7條第3項規定擇一為請求（見本院卷第131頁、原審卷第246頁），其依據民法第227條第2項請求為有理由，即應為其勝訴之判決，其餘部分毋庸再為論述。

(二)關於不能使用系爭房屋之損害42萬3798元方面：

- 1.按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀」、「第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀」、「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限」、「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益」，民法第213條第1、3項、第216條第1、2項分別定有明文。
- 2.系爭房屋排水管線未按圖施工，以致水功能不良，於103年間、105年7、8月間，均發生倒灌淹水，被上訴人支出裝修等費用，已如前述；堪認被上訴人確已兩度就系爭房屋進行修繕與清理作業。再者，第一次修繕期間為104年3月1日至5月15日，第二次修補期間為105年10月1日至106年1月15日，亦有雙野空間設計有限公司工程證明、管委會證明書在卷（見原審卷第191頁至第192頁）。再者，主臥室、孝親室、客房均為系爭房屋主要使用區域，於更換木質地板期間，其他空間亦無法提供完整居住使用功能，

01 應認前述工期共計6個月期間，被上訴人受有全部房屋無
02 法使用之相當於租金之損害。上訴人空言否認工期達6個
03 月（見本院卷123-125頁）；施工區域僅17.5坪，並非施
04 工期間全屋均不得使用（見本院卷第139頁）；被上訴人
05 董事陳安琪於106年9月25日才將戶籍遷入該屋，在前述修
06 繕期間並無使用房屋之計畫，自無損害可言云云（見本院
07 卷第135頁），均非可採信。

08 3. 又按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
09 報總價年息百分之十為限」，土地法第97條定有明文。經
10 查，系爭房屋104、105年之課稅現值分別為60萬2500元、
11 59萬6100元，基地每平方公尺申報地價分別為2萬8480元
12 、3萬3360元，申報地價總額為646萬8577元、757萬6956
13 元（106年亦為同一價額），故房地價額合計為707萬1077
14 元（104年）、817萬3056元（105年）。此有稅捐單據與
15 申報地價資料在卷，且為兩造所不爭（見本院卷第179-18
16 7、185-187、223、229頁）。本院考慮系爭房屋位於臺北
17 市○○區，於97年11月10日辦竣第一次登記（見本院卷第
18 225頁建物謄本），上訴人以3360萬元出售房地予被上訴
19 人（見外放證物第40頁明細表，總價4238萬元扣除裝潢費
20 878萬元，買賣價格應為3360萬元）。應認系爭房屋與基
21 地之104年度租金為60萬元（約為當年度房地價額8.4%）
22 ，相當月租金5萬；105年與106年租金均為72萬元（約為
23 當年度房地價額8.8%），月租金為6萬元。是以被上訴人
24 自104年3月1日至5月15日不能使用系爭房屋，2.5個月受
25 有12萬5000元之損害；105年10月1日至106年1月15日共3.
26 5個月，損害為21萬元，以上合計為33萬5000元。

27 4. 從而，被上訴人依據民法第227條第2項請求不能使用房屋
28 之損害33萬5000元，應屬可採；逾此數額之主張，則非可
29 採。

30 (三) 關於系爭房屋價值減損108萬2640元方面：

31 1. 按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權

人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利」，民法第227條第1項定有明文。次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院106年度台上字第2099號民事判決意旨參照）。

2. 經查，系爭鑑定報告就系爭房屋排水管線問題，擬定42萬3380元之修復方案，項次一共計3項工程、項次二共計4項工程（見外放證物第7、47頁）。上訴人修補後，鑑定人張國禎建築師於原審107年12月11日庭期結證稱：「（問：請求提示新北市建築師公會鑑定報告第47頁費用估價單，請問項次一、2『地下一樓增設排水管路，B柱陽台及屋頂排水分流，配合試水，水溝蓋移除』部分，捷宇建設是否已施作完成？）有施作完成」、「（問：估價單項次一、2之部分是否所指單指二樓陽台排水部分？）是」、「（問：修復費用估價單項次一1. 1F恢復竣工圖面落水頭2處，是否已修復完成？）有完成」、「（問：修復費用估價單項次一3. 石材拆除點工，是否已拆除而需支付點工費用？）有拆下來，要付給工人錢」、「（問：請求提示新北市建築師公會鑑定報告第47頁費用估價單，請問項次二、1、『地下一樓增設排水管、陽台、屋頂、冷氣排水分流及洗孔工程』部分，捷宇建設是否已施作完成？）已經修復完成，但是並不是按照原先鑑定的過程建議的修復方式」、「（問：請說明原先鑑定過程建議的方式？）希望在地下室增設水平管將屋頂排水及陽台排水系統分開，後來在修復過程中，2樓陽台的雨水接下來以後會接到1樓的水平排水管，可以很順暢將水排出去，所以沒有依照原先建議的方式增加另外一支排水管」、「（問：請求提示新

01 北市建築師公會鑑定報告第47頁費用估價單，請問項次二
02 、2、『9號2樓陽台排水獨立配管工程（包1F鋪面打石及
03 復原）』部分，捷宇建設是否已施作完成？）已經修復完
04 成」、「（問：修復費用估價單項次一1.1F恢復竣工圖面
05 落水頭2處，是否已修復完成？）有完成」、「（問：修
06 復費用估價單項次一3.石材拆除點工，是否已拆除而需支
07 付點工費用？）有拆下來，要付給工人錢」、「（問：修復
08 費用估價單項次二1.地下一樓增設排水管路，陽台、屋頂
09 、冷氣排分水流及洗孔工程是否已修復完成？）在鑑定過
10 程中，排水是很通暢的，所以使用功能上算修復完成，但
11 是與原來的設計圖不符」等語（見原審卷第287-288頁筆
12 錄）；可知上訴人已完成系爭鑑定報告所列項次一編號1.
13 、2、3.修繕工程、項次二編號1、2.修繕工程，或完成
14 具有相同排水功能之管線。

15 3.其次，張國禎同時證稱：「…單獨就是二樓部分陽台部分
16 已經修復完成，涉及其他樓層公共的排水部分因為要管委
17 會同意，所以那部分沒有修復，目前修復方向只是針對二
18 樓的陽台的排水進行修復。本來二樓B柱陽台排水管原先
19 設計有獨立排水管後來建設公司這條款沒有施作，所以這
20 部分B柱陽台的排水管是排到屋頂污水的排水管系統，不
21 是獨立的排水管道」、「（問：請求提示新北市建築師公
22 會鑑定報告第47頁費用估價單，請問項次二、3、『3~5 F
23 陽台獨立排水分管、配管工程』部分，捷宇建設是否已施
24 作完成？）沒有完成」、「（問：請求提示新北市建築師
25 公會鑑定報告第47頁費用估價單，請問項次二、4、『3~5
26 F石材柱石材拆除及復原工程』部分，捷宇建設是否已施
27 作完成？）未施作完成」等語（見同卷第287頁背面至288
28 頁筆錄）。可見上訴人僅就系爭房屋本身排水管線進行改
29 善工程，但是公共排水管線迄未補正；難認系爭房屋已完
30 全回復設計圖所規劃排水功能，依前揭說明，被上訴人除
31 得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而

01 回復物之物理性原狀外，就系爭房屋因此所減少之交易價
02 值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之
03 價值性原狀。上訴人辯稱交易性貶值限於凶宅或海砂屋等
04 特殊狀況云云（見本院卷第222、35頁）；顯然忽略排水
05 順暢為房屋所應基本功能，且與不動產交易習慣不符，故
06 為本院所不採。

07 4. 又按「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯
08 有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數
09 額」，民事訴訟法第222條定有明文。被上訴人亦援引前
10 開法規請求本院核定損害數額（見本院卷132頁筆錄）。
11 查，系爭鑑定報告以公共建築工程之驗收標準，亦即按前
12 述42萬3380元修復費用之三倍108萬2640元，計算系爭房
13 屋交易性之貶值（見外放證物第8頁）；張國禎建築師事
14 務所108年3月29日(108)鑑字第1080329號函亦採相同見解
15 （見本院卷第101頁）。然而，上開資料並未考量上訴人
16 已修復及被上訴人已自行增設落水頭改善排水，迄今未再
17 發生淹水情事（見本院卷第222頁筆錄）等情，故為本院
18 所不採，應認本件被上訴人已證明其受有損害而不能證明
19 其數額或證明顯有重大困難之情事，爰審酌系爭房屋與基
20 地購入價格為3360萬元，上訴人已改善大部分排水瑕疵，
21 本件被上訴人僅係就二次淹水導致之損害為請求，至於未
22 按圖施工部分則另為請求（見本院卷第221頁），且系爭
23 房屋迄今未再發生淹水情事等各項因素，應認系爭房屋交
24 易性貶值，應為系爭鑑定報告所核算修補費用之42萬3380
25 元。

26 5. 是以，系爭房屋交易性貶值為42萬3380元，被上訴人逾此
27 數額之主張，並非可採。

28 (四) 承上，合計(一)裝修等費用25萬2000元、(二)不能使用房屋之損
29 害33萬5000元、(三)交易性貶值42萬3380元，被上訴人得請求
30 之金額為101萬0380元（000000+335000+423380=0000000）

31 六、綜上所述，被上訴人請求：「上訴人應給付被上訴人101萬0

380元，及其中25萬2000元自起訴狀繕本送達翌日（106年9月15日）起、其餘75萬8380元自107年10月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息」，為有理由，應予准許；逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項。至於上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並依兩造聲請，定相當擔保金額為准免假執行之宣告，於法並無違誤；上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、至於兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 27 日
民 事 第 二 十 庭

審 判 長 法 官 陳 雅 玲
法 官 王 漢 章
法 官 吳 燁 山

正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 108 年 6 月 27 日
書 記 官 鄧 瑄 瑋