適足住房權作為房屋使用利益喪失求償之規範依據*

—最高法院105年台上第2293號民事判決評析

文／魏大喨

上

壹 問題提出

一、相關案例一則

原告（甲）起訴主張伊為系爭房屋區分所有權人，系爭房屋係被告（乙）民國 76 年間興建，因未依建築技術法令規範及建管機關核定之工程圖說施工，違反建築法第 12 條、第 39 條、第 60 條等規定，有混凝土強度不足、箍筋量不足、箍筋未正確施作彎鉤等瑕疵，於 91 年發生三三一地震時，整棟大樓傾斜無法繼續居住，須拆除重建。伊被迫遷出，須另行租屋居住，受有重建期間之租金損害。爰依民法第 227 條、第 360 條、第 184 條、第 185 條、第 191-1 條之規定，求為判命乙賠償房屋損毀所受損害，並請求賠償其另行租賃房屋之租金損失。就該租金損失，甲可否請求乙負賠償責任？

審判實務方面，採否定見解者[1]（下稱第二審判決）：認為依民法第 215 條規定，不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。所謂金錢賠償其損害，非指回復原狀必要的費用，係指「價值賠償」而言。被害人因不能回復原狀在財產上所受損害，應依交易價值定之，原則上是指取得同等之物所必要之費用，使被害人能再購得同等之物而得使用，始能真正填補其使用利益之損害。又因損壞他人房屋負損害賠償責任，如該房屋已被全部拆除，回復原狀顯有重大困難，被害人得請求金錢賠償其損害。準此，被害人不得請求回復原狀或回復原狀所必要的費用，僅得請求價值賠償，無法或無須為完整利益之賠償。甲所受損害已依同法第 215 條賠償方式補償，則不得再請求賠償其另行租屋之租金損失。

採肯定見解者（下稱第三審判決）指出[2]：負損害賠償責任所應回復者，非原來狀態而為應有狀態，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。系爭房屋係因乙建造時有主筋與箍筋量與設計圖相比不足等耐震能力不足之重大缺失，於三三一地震造成損壞，乙應負侵權責任。則甲於獲得房屋損害賠償金前，苟該建物為其日常生活所必須使用之住屋，則為滿足其等與家庭成員之生活，須另行租賃替代居住場所，對於不能使用系爭建物而支出之租金損害，於必要範圍內，亦係因上開侵權行為所生之損害，是以填補其損害，仍應將之計入始得以回復其應有狀態。又《經濟社會文化權利國際公約》第 11 條第 1 項揭示（下稱經社文公約），人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之住所，締約國應採取適當步驟確保此種權利之實現；同條之第 4 號與第 7 號《一般性意見》解釋意旨（下稱一般性意見），則闡明「適足住房權」意義，指任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利，此為基本人權，國家負此義務，司法審判機關於解釋法律適用法律之際，亦應本此意旨為符合該基本人權精神之解釋。是以被害人所有之住居場所遭毀壞，致無法滿足其適足住房權者，須另尋適當場所而支出之租金費用，於適當範圍內，亦應計入回復應有狀態所生之費用。

二、問題分析

案例事實關涉之主要法律問題，在於「物之使用利益喪失」之求償權。因系爭房屋已完全滅失，無回復可能，第二審依民法第 215 條規定，認僅能為價值賠償，不得主張完整利益，甲無法為租金損失之求償。我國民法侵權行為損害賠償多數學說，認屬德國法體系，德國聯邦最高法院（下稱 BGH）關於物之使用利益喪失之損害賠償，認物之使用利益乃非財產上利益，如不能回復原狀，因法無特別規定，無從為金錢之賠償請求。惟 BGH 本於法官造法，如該物為「經濟生活上所必須依賴」者，非不得為「財產化」，被害人得向加害人請求金錢賠償。我國最高法院本件判決，肯認租金損失之求償可能，主要者，除架構在「系爭房屋是否為甲日常生活所必需」外，另援引經社文公約及一般性意見有關「適足住房權」意旨為依據。第三審判決並不尋求法官造法途徑，而本於法官「依法審判」路徑，尋求法規範依據。本文以此為主題，分別就物之使用利益喪失之損害求償、適足住房權、憲法基本人權（生存權）三者相關連論點，及如何將基本權、兩公約人權保障意旨，具體化於民事審判實務，提出一些不成熟看法。

貳 物之使用利益喪失之損害求償

一、相關損害賠償法基本概念說明

（一）完整利益與價值賠償

第二審法院駁回甲租金損失賠償請求之法理基礎，認為系爭房屋已全部毀損滅失，依民法第 215 條規定，不能回復原狀或回復顯有重大困難時，應以金錢賠償損害，非回復原狀必要費用－「完整利益」賠償，乃「價值賠償」。茲先就民法第 213 條損害賠償方法（完整利益賠償），與第 215 條價值賠償，予以說明。

第 213 條第 1 項損害賠償方法－回復原狀立法例，係採德制之「回復原狀」，所保護者乃被害人之「完整利益」。對物之侵害言，保護範圍包括對物之使用利益（例如房屋出租可獲取租金之利益），及物之交換利益（例如房屋出售可得之價金）。其侵害，同時可能造成物之權利人財產上損害，及非財產上損害（被害人精神上痛苦）。因此本項之回復原狀，在物之「毀損」情形，如該物得以回復者，以回復原狀為原則（含精神上痛苦之回復）。但物已「滅失」情形，如有代替性且滅失物屬新物者，應賠以同類新物（及回復其精神上之痛苦）；有代替性且為舊物者，應賠以同等值之舊物（及回復其精神上之痛苦）；如為不代替物者，則應以金錢賠償（及回復其精神上之痛苦），並依第 2 項規定，自損害發生時起，加給利息[3]。雖則如此，精神上之痛苦，不能回復者，須法有特別規定，始能為慰撫金之請求（金錢賠償），否則，不得為慰撫金之請求。

至於同條第 3 項，「被害人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀」，係 88 年 4 月修法時，參考德國民法第 249 條後段「因傷害身體或毀損物品而應賠償損害者，債權人得請求回復原狀所必要之金錢，以代回復原狀」立法例而增訂。學者指出，本項之金錢賠償不同於民法第 215 條「不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害」。第 215 條之金錢賠償是「價值賠償」，新增本項是「完整利益」維護；又指出，本項限於物之「毀損」，不包括物之「滅失」，物之滅失，不得依本項請求回復原狀所必要費用，只能依第 215 條規定，請求賠償其價值（「價值賠償」）[4]。

我國實務，同認第 215 條規定，係價值賠償。至「不能回復原狀」，包括事實不能與法律不能；「回復顯有重大困難」，包括回復原狀費用與該物之價值不成比例。且價值賠償，非依出賣價值而為被害人當時之購買費用。系爭房屋既已因三一一地震整棟大樓傾斜，無法繼續居住，須拆除重建，顯已達「滅失」程度。此為第二審依第 215 條規定，採「價值賠償」原由。

相較於第二審按「毀損」、「滅失」，分別適用「完整利益」、「價值賠償」，第三審於判決理由中，謂「建物之損害尚未得到填補前」，甲亦得請求「租金損害」，應係認於獲得房屋損害賠償前，有依第 213 條第 3 項完整利益賠償之可能。

（二）原有狀態與應有狀態

物之「毀損」、「滅失」，是否影響法律效果，分依第 213 條第 3 項為金錢賠償（完整利益），與第 215 條為金錢賠償（價值賠償）？乃與回復原狀，究為「原有狀態」或「應有狀態」有關。加害人就系爭房屋之滅失，應回復之原狀，而負完整利益之賠償，該回復原狀，係指回復如未發生該事故之「應有狀態」。亦即第 213 條第 3 項之金錢賠償，所需填補的損失，與德民法第 249 條前段「負損害賠償義務者，應回復造成賠償義務之情事如未發生時所應有之狀態」同。因此，事故發生後至債務人為賠償時，所產生之中間變化，均應予賠償。我國最高法院向來採應有狀態說[5]。依此被害人於獲得賠償前，該中間狀態之變化，如符合其他法定要件（如因果關係存在等），加害人仍有負賠償責任可能。

雖則如此，民法第 213 條第 3 項之金錢賠償，係仿德國民法第 249 條後段[6]，換言之，本項仍為回復原狀方法，以財產上損害為原則。至於「非財產上損害」，如不能回復原狀而請求金錢賠償（精神慰撫金），須法有特別規定。此為採德國法制之我國法該有之解釋。須特別提出的，德國所謂財產上損害，學者 Zeuner 認為，係指因損害事故而引起之「金錢上需要」[7]。金錢上需要論，係「想像上」為除去損害而預備之費用，稱為「想像上之財產上損害」[8]。我國民法第 213 條第 1 項、新增第 3 項，既係仿自德國民法，則「金錢上需要論」之發展，及其後「抽象物之使用利益損害賠償」論，在我國法解釋面，當有參考價值。

（三）財產上損害與非財產上損害

第三審判決理由，再指出系爭房屋，

（文轉三版）

註釋

* 本文發表於最高法院 108 年 10 月 1 日「法院審判與裁判憲法審查」研討會，於與談中提出報告。

1 臺灣高等法院 103 年重上更（三）第〇〇〇號民事判決。

2 最高法院 105 年台上第 2293 號民事判決。

3 王澤鑑，損害賠償，2017 年 10 月版，199 頁

4 王澤鑑，損害賠償，200 頁。

5 64 年第 6 次民庭庭推總會決議，物因侵權行為而受損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準。惟被害人如能證明在請求或起訴前有具體事實，可以獲得較高之交換價格者，應以該較高之價格為準。因被害人如未被侵害，即可獲得該項利益也（同乙說）。另 106 台上 342 號判決，同此見解。

6 德國學說及實務認為，受領該金錢賠償後，不以使用於回復原狀用為必要。王澤鑑，損害賠償，137 頁。

7 詹森林，物之抽象使用利益之損害賠償，國立台灣大學法律學研究所碩士論文，指導教授王澤鑑博士，73 年 6 月，95 頁。

8 詹森林，前揭碩士論文，96 頁。

9 最高法院於 64 年第 6 次民庭庭推總會決議，有相關論述。學者如詹森林，前揭碩士論文，44 頁。

植根法律關係（稅法總論 第三冊）
黃茂榮 著作 定價 800 元
劃撥帳號：07929998 戶名：植根雜誌社有限公司 TEL:(02)2707-2848 FAX:(02)2708-4428
訂購未滿 請自付郵
植根法律書
JUDICIAL 司法 訂閱辦法
費用新臺
如蒙 請郵政 帳 5005 帳
司法院司

法律網 最佳平台
法學方法與現代稅法（稅法總論 第一冊增訂三版）黃茂榮 著作 定價800元
稅法解釋與司法審查（稅法總論 第二冊增訂第三版）黃茂榮 著作 定價800元
1000元者 贈 65 元
書城熱賣中
WEEKLY 周刊
周出刊 訂閱
劃撥 號 4377 戶 司法周刊
幣400元 訂閱

（文接二版）

如為被害人日常生活所必須使用之住屋，為滿足其等與家庭成員之生活，須另行租賃替代居住場所時，對於不能使用系爭房屋而支出之租金損害，於必要範圍內，亦係因侵權行為所生之損害等語。「租金損失」係系爭房屋滅失後，為滿足日常生活必需之代替，該「租金損失」及原有系爭房屋損失，固均為財產上損害，惟房屋損害係可受金錢價值評價後而獲得；惟租金損失，係原有房屋滅失致不能為「物之使用」所造成之損害，則物之使用利益之喪失，究屬財產上損害或非財產上損害？如為後者，當作金錢賠償之請求（慰撫金）時，須法有特別規定（已如前述）。

從民法損害賠償之法定分類觀察，係建構在財產上損害與非財產上損害上。區分標準，則以當損害不能回復原狀時，得否以金錢計算或衡量為準。得計算者，屬財產上損害；反之，為非財產上損害[9]。系爭房屋，如肯認租金損失賠償請求，其前提必須是「系爭房屋之使用利益喪失」，乃得以金錢衡量或計算之損害，即「財產上損害」，方可導出得依第 213 條第 3 項規定，為「完整利益」、「應有狀態」之金錢損害賠償。

二、物之使用利益之喪失

（一）直接損害與間接財產結果損害

第三審判決並無「物之使用利益」一語，亦未說明租金損失，究否源於滅失前原有房屋本身（如為所有物之滅失，其損害額以物滅失時之交換價值計算），或係獨立於房屋外之「使用收益權能」滅失。此與該租金損失，係直接損害或間接財產結果損害有關。

按物之所有權，係對標的物全面支配之物權，具有完整性、完全性。所有權原係以對標的物之直接支配、直接用益為其固有權。學者指出，因資本主義發展，社會經濟演變結果，所有權漸趨於觀念化，即將標的物之使用收益權能（利用價值）化為用益權，而歸屬於用益權人；將標的物之處分權能（交換價值）化為擔保權，而歸屬於擔保權人，所有權人不過得自用益權人取得對價，自擔保權人取得融資而已，可知現代所有權已離開其對物直接支配之固有型態，而化為用益及擔保對價之請求權，得以債權之姿態出現，此為物權之債權化[10]。又謂，所有權隨標的物之存在而永遠存續，亦因標的物滅失而消滅[11]。

物之所有權，基於完整性、完全性，其使用收益權已內含於所有權意義概念。物因他人不法行為致毀損滅失，概念上不能分離出所有權與使用收益權（能）兩個侵害行為，僅能認係所有權之侵害，除非已自所有權分離出之獨立物權，例如「用益物權」本身得為侵權行為被害客體，可準用所有權之侵害；又如具物權效力之「賃借權」之侵害，亦同[12]。土地相鄰關係之侵害，如氣響侵入（民法第 793 條），及擔保物權本身，亦均得為被害客體。例如，留置權、動產質權就該動產賣得價金有優先受償權；抵押權就該不動產賣得價金優先受償權。此種優先受償權能，因立法上已予物權化，自得單獨為侵權行為之直接客體[13]。房屋如係供自住未出租，其滅失係「物之使用利益喪失」，可否直接成為損害客體？其損失之性質為何？與租金損失求償有關，再說明如下。

（二）所失利益與法定推定

1. 所失利益之意義

「物之使用利益喪失」，該使用利益是否為所失利益？物之「毀損」之侵權行為損害賠償，依民法第 196 條，「不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額」。物如已「滅失」不能回復原狀或回復有困難者，依第 215 條應為價值賠償。「物之使用收益（權能）」既構成完整性、完全性所有權內容之一部，屬所有權權能，受到侵害時，亦屬所有權之侵害，所有權人得請求回復原狀（依第 213 條第 1 項、或第 3 項）為完整利益之金錢賠償，滅失時依第 215 條為價值賠償。物之使用收益權能，並無如擔保物權、用益物權或其他物權具獨立物權特性，此種使用收益權能，能否直接為侵害之客體？應值探討。

侵害行為，如對物本身為之，侵害行為完畢，所有權之完整性、完全性受到侵害，損害賠償責任已發生，使用利益權益之受到損害，乃當然結果，應歸入「間接財產結果損害」範圍[14]。因此該權能之損失，屬損害賠償「責任範圍」問題。換言之，應劃入第 216 條第 1 項所失利益，及第 2 項之視為所失利益所應探討領域。

民法第 213 條第 1 項損害賠償責任範圍，採「全部損害賠償主義」，應賠償被害人所受損害與所失利益。所受損害，係指現存利益積極減少（直接損害）；所失利益，係指消極妨害新財產之取得（消極損害），無論其為金錢或其他財產上利益（勞動力減損、所有權受侵害不能使用之損失），在所不問[15]。損害之計算採差額說、應有狀態損害說，即在一定準據時點，因權益受到損害所致之現實狀態，與若無該侵害事由所處狀態在比較上之差額[16]。

2. 所失利益之法定推定

我國民法就物之使用利益之損失，已設有得請求損害賠償之推定條款，即第 216 條第 2 項，「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」。此屬「損害賠償範圍」，與直接損害客體無關。物之毀損、滅失，如符合該規範所定情事者，如計程車之毀損，回復原狀期間之營業損失，或出租房屋之租金利益損失，即為所失利益之法定推定。學者指出，本條項有減輕舉證責任之意義[17]。是以房屋本身，如已以「使用權」出租他人獲取租金，房屋因加害人之侵權行為毀損或滅失，致喪失租金收益時，係法律特別規定得以金錢計算之損失，屬財產上損害。蓋「房屋使用權」已具有得以金錢計算之經濟上價值，屬財產上損害。惟本案例之系爭房屋，係供自行居住用，並不在所失利益法定推定範圍。

（三）房屋使用利益喪失之性質

1. 附隨的經濟損失與純粹經濟損失

未出租供自住之房屋毀損，權利人不能居住所受之損失，其性質為何？財產上損害與純粹經濟損失概念，通說作不同區分[18]。所謂權利，如採法力說，因所有權為法律所保護之利益，物之所有權之侵害，乃財產上受有不利益[19]，其與純粹經濟損失，係非因權利受到侵害而發生之「經濟上不利益」有別。王澤鑑教授指出，「純粹經濟損失」為英美法用語。德國之「純粹財產損害」，係指「非因人身或所有權等權利」受侵害所產生的經濟或財產損失；如因人身或所有權等權利被侵害而發生的財產損失（醫療費、修繕費），則為「結果經濟損失（結果損失）」[20]。又謂，純粹經濟損失具有不確定性（包括人與責任範圍之不確定性），為控制此種不確定性，在契約責任係以契約當事人；在侵權行為責任，可以法定構成要件及法定責任範圍之規範，予以控制[21]。又指出，在侵權行為損害賠償保護之「法益」方面，純粹經濟損失，於法國法上不設限制，包括權利及利益，因此判例學說不用純粹經濟損失；在德國法上，則分設「侵害權利」、「違背保護他人法律」、「故意背於善良風俗」三種侵權行為類型。而純粹經濟損失，僅能適用後二者規定[22]；並認為，如將第 184 條第 1 項規定改造為「因故意或過失不法侵害他人之權利或利益」之論點，乃屬創設法律而非解釋法律之結果[23]。又認為，物之損害方面，非因權利受侵害而發生的經濟上不利益，如營業汽車受損不能營業之損失，乃附隨的經濟損失，應予賠償，但營業車因道路交通受阻不能營業所受損失，為純粹經濟損失，不能依第 184 條第 1 項前段為請求[24]。

我國民事審判實務採相同理論者，如最高法院 103 台上 845 號判決，「按因財產權被侵害所造成之營業利益之減少或喪失，乃權利（財產權或所有權）受侵害而附隨衍生之經濟損失，屬於民法第 216 條第 1 項規定之所失利益（消極的損害）之範疇，被害人得依同法第 184 條第 1 項前段之規定，對加害人請求損害賠償；與學說上所謂「純粹經濟上損失」或「純粹財產上損害」，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合，原則上並非上開規定所保護之客體」等語[25]。

以上開財產上損害（所失利益）與純粹經濟損失之區分標準，則已出租之房屋，因受到毀損，致無法收取租金，應屬因財產權利受到侵害而造成之「附隨的經濟損失（附隨衍生之經濟損失），在得請求損害賠償範圍[26]。但如係供自用之房屋，其毀損滅失不能居住使用，係「物之使用利益之喪失」，因此另行租屋居住之租金支出損失，所損害者為房屋所有權，因此「物之使用利益之喪失」及「租金支出損失」，究係「附隨的經濟損失」或「純粹經濟損失」？不無疑義？

2. 財產上損害或非財產上損害

物之使用利益損失，予財產化前，應歸入「純粹經濟損失」。另一值得探究的，自住房屋之「居住使用利益損失」，究屬財產上損害或非財產上損害，此部分乃最具爭議性議題[27]？如前述，兩者之區分，通說以當不能回復原狀時，能以金錢衡量或計算金錢賠償者，為財產上損害；反之，為非財產上損害。純供自己使用房屋，其「房屋之居住使用利益」所滿足的利益，係提供自己居住之方便性、舒服感。因此，房屋本身之毀損或滅失致無法居住，造成之損害，係無房居住之不方便、不舒服。此種不舒服、不方便、流浪居無定所感，乃精神感官上之痛苦、焦慮、失落或憤怒，當被害人之感覺，不能回復原狀時（回復心情之平靜），係無從以金錢衡量或計算其損害。因此「物之使用利益」本質，應被歸納入「非財產上損害」[28]。而非財產上損害，以金錢賠償者（精神慰撫金），被害人之請求金錢賠償須法有明文規定者為限[29]。

（下期待續）

（作者為最高法院法官）

註釋

10 謝在全，民法物權論（上），修訂六版，103 年 9 月，116 頁。
11 謝在全，前揭書，116 頁。
12 日本通說見解，林良平編，注解判例民法 3，債權法 II，青林書院（1989.5），1017 頁。
13 林良平編，前揭書，1045 頁。
14 有關直接損害與間接財產結果損害，參見王澤鑑，損害賠償，124 頁。
15 王澤鑑，損害賠償，80 頁。
16 王澤鑑，損害賠償，80 頁。
17 王澤鑑，損害賠償，83 頁。
18 王澤鑑，侵權行為法，2010 年 3 月版，376 頁以下。
19 王澤鑑，損害賠償，193 頁。
20 王澤鑑，侵權行為法，376 頁。
21 王澤鑑，侵權行為法，376 頁以下。
22 王澤鑑，侵權行為法，380 頁。
23 王澤鑑，侵權行為法，392 頁。
24 王澤鑑，損害賠償，193 頁。
25 最高法院 92 台上 2406 號判決，亦區分建築改良物所有權人應有價值之財產損害與純粹經濟損失之不同。凶宅之使房屋現實交易價值減損，認係純粹經濟損失，無第 184 條第 1 項前段之適用，如最高法院 103 台上 583、584 號判決。
26 亦得依第 216 條第 2 項為所失利益之推定。
27 王澤鑑，損害賠償，212 頁。
28 參看王澤鑑，損害賠償，212 頁。詹森林，前揭碩士論文，46 頁。
29 此種非財產上損失，本法有特別規定，得請求金錢賠償（轉化為財產上損害），學者歸納如：（1）勞動力。本質上為具人格性質之非財產上損害。但民法第 193 條第 1 項有特別規定。（2）休閒。第 514-8 條，「因可歸責於旅遊營業人之事由，致旅遊未依約定之旅程進行者，旅客就其時間之浪費，得按日請求賠償相當之金額」。本條係參考德民 651 條 f 第 2 項規定。參看王澤鑑，損害賠償，210 頁。