

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第70號

原告 林嘉誠

訴訟代理人 賴淳良律師(法扶律師)

被告 陳真如

訴訟代理人 張秉正律師(兼送達代收人)

複代理人 陳映亘律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告訴之聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)843,866元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保為假執行。被告答辯聲明請求駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。兩造陳述及證據如附件、附表所示。

二、兩造不爭執之事實(卷二36頁)：

(一)原告與被告於111年7月18日簽訂買賣契約，購買被告所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00號房屋(下稱系爭房屋)及土地。原告已經給付所有價款530萬元。有原證1買賣契約(卷一25至41頁)為證。

(二)買賣契約第十七條其他約定事項記載「①全室有壁癌的部分賣方需修復完成。②樓頂要製作鐵梯可以爬到水塔處。③二樓鋪設塑膠地板完成。④天花板輕鋼架的矽酸鈣板要蓋好。⑤賣方保證水電暢通無斷水斷電情事。⑥二樓的露臺後面要圍欄杆。⑦房屋前面的廣場要鋪設水泥。」有原證1買賣契約及該特約事項清晰版彩色影印為證(卷二17頁)。

三、本院之判斷：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危

01 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
02 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出
03 賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價
04 金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵
05 者亦同，民法第354條本文、第360條分別定有明文。故物之
06 出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危
07 險移轉時即交付時存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉即交付
08 後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。所
09 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，
10 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
11 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限(最高
12 法院73年台上字第1173號判決先例參照)。次按因可歸責於
13 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
14 延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條有明定。而
15 債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給
16 付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其
17 已為完全給付，當由其負證明之責，債權人於受領給付後，
18 以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付
19 不完全之點，應轉由債權人負舉證責任(最高法院77年度台
20 上字第1989號判決意旨參照)。準此，判斷買賣標的物是否
21 具有物之瑕疵時，應綜合斟酌一般社會通常交易觀念及買賣
22 雙方當事人之磋商、說明過程、具體約定內容等節，據以認
23 定該標的物是否具備通常或契約預定之效用、品質或價值，
24 倘依此研判後認有欠缺者，乃構成所謂物之瑕疵，出賣人依
25 法應負物之瑕疵擔保責任。而中古房屋因有自然損耗、老
26 化、折舊現象，其屋況本不能與全新之預售屋相提並論，除
27 有影響結構安全、漏水或其他經雙方明確約定不容許存在之
28 項目外，一般中古屋應係就買受人看屋時之房屋現況進行交
29 易，出賣人並無義務將中古屋重新翻修至相當於新屋程度之
30 品質，只要出賣人交付房屋當時，其屋況已具備足供一般人
31 居住起居之效用及居住品質，即應認已具備通常效用及品

質，況有關外觀可輕易查看、檢視之屋況，買受人於決定買受中古屋前本可以事先檢視，並依據當時屋況老舊程度與出賣人議價，非謂中古屋之屋況未達新屋之標準，即屬物之瑕疵而得請求減少價金。

(二)原告於111年7月18日與被告簽訂買賣契約，以總價530萬元向被告購買系爭房屋，原告已經付款完畢並於111年8月24日登記為系爭房屋之所有權人(卷二29頁)，被告於111年9月8日交屋予原告(卷一27、617頁)。系爭房屋主要建材為鋼筋混凝土加強磚造，建築完成日期為72年10月8日(卷二29頁)，觀之系爭買賣契約內容，雙方約定「買賣標的物依現況」(第一條一；卷一27頁)，並在第十七條特約事項以手寫約定如上述(兩造不爭執之事實(二))，在被證3「不動產說明書」(原告對此不爭執；卷二37頁)「產權調查篇」亦明載系爭房屋建築完成日期為72年10月8日(卷一657頁。不動產說明書經兩造簽名確認；卷一662頁)。可知兩造於111年7月18日簽訂買賣契約時，系爭房屋為屋齡逾38年之中古房屋，原告對此知之甚詳，約定以房屋之現況購買，及就房屋之壁癌、頂樓爬梯製作、二樓塑膠地板鋪設、賣方(被告)保證水電暢通等為特別約定。

(三)原告主張被告有未依系爭契約第十七條特約事項約定施作情形(附表編號1至4)、系爭房屋有無法使用之瑕疵(附表編號5至8)，請求被告負物之瑕疵及不完全給付之損害賠償，是否有理？

原告請求	本院得心證之理由
1. 壁癌45萬元	系爭契約第十七條係約定「①全室有壁癌的部分賣方需修復完成」，既記載「全室」而非「全屋」，再參酌被告提出房屋點交照片(被證1；卷一635至645頁)，被告應已依約粉刷修復完成。原告所提出原證2壁癌照片(卷一43至155頁)並未能證明係交屋時存在之現況，且原證3壁癌修復估價單(卷一159頁)並無商號名稱，亦無原本供核對，被告否認真正，原告未能舉證證明該私文書為真(民

	事訴訟法第357條前段規定)，故此項費用原告不得請求。
2. 頂樓樓梯2萬元	契約第十七條係約定：「樓頂要製作鐵梯」，並非原告主張之「不鏽鋼爬梯」(卷一167頁照片)；被告以鋼筋鐵條材質製作爬梯並在旁邊加強固定(原證4照片；卷一161至167頁)，符合「鐵梯」之約定內容，且原告未舉證證明被告施作之鐵梯有何無法負重攀爬品質、效用不具備之瑕疵，故原告主張被告未依約完成，以原證5頂樓樓梯修正費用便利貼(卷一169頁)為據請求2萬元，難認有理。
3. 鋪設地板塑膠墊54,266元	依原告提出交屋前、後照片(卷一171至183頁)，被告確實已經鋪設塑膠地板完成，符合系爭契約第十七條③約定內容。原告所舉事證並不能證明其主張被告所鋪設之塑膠地板傾斜、工人施工草率有安全上之疑慮等為真，且未能證明原證7地板拆除修復估價單(卷一185頁)為真正(民事訴訟法第357條前段規定)，故此項請求不應准許。
4. 漏水漏電133,600元。 5. 化糞池3萬元。 6. 水電工程缺失 7. 全棟熱水管線更新	1. 契約第十七條約定「⑤賣方保證水電暢通無斷水及斷電情事。」，係被告保證系爭房屋水、電供應正常，並非原告以下所稱漏水、水電工程缺失等情，故原告所舉漏水照片等事證，不能證明被告交屋時系爭房屋有欠缺契約第十七條⑤被告所保證品質的瑕疵。 2. 系爭契約被證3不動產說明書「35. 現況是否有滲漏水之情形？」標示為「是」(卷一661頁)，可見系爭房屋買賣時之現況即有滲漏水情形，被告並未隱匿。原告明知為有滲漏水現況之中古屋仍願意購買，依民法第355條第1項規定，系爭房屋滲漏水之瑕疵，被告不負擔保之責。 3. 原告於被告交屋後對系爭房屋進行整修，找水電師傅撬開廚房、浴室部分牆面(卷二40頁原告書狀二)。依證人葉祥安(水電師傅)證稱：原證15估價單(卷一361頁)品名以下六行黑色粗體字部分及下方118,600為其所寫，其他黑色細體字非其所寫；其曾到系爭房屋現場看，當時牆壁有打除，看到熱水管部分有漏水，估價單所載品名以下六行黑色粗體部分的工程(包含牆面

	打管溝並回復、配冷熱水管、修改排水管、衛浴設備拆除、牆壁鑽孔、整棟插座配接地線)我還沒做等語(卷二113至114頁)。該證人與兩造並無何親誼利害關係，其到庭具結所為前開證詞應可採信。 4.基上，原告明知系爭房屋有滲漏水瑕疵仍為購買，房屋現況應已反應在原告購買之價格上，被告對系爭房屋滲漏水之瑕疵不負擔保之責。原告於購屋後因漏水狀況(如附表編號4.5.照片)加以整修之費用(包含全棟熱水管線更換)，自不得向被告請求。又原告所提原證17化糞池修復估價單(卷一369頁)並未能提出原本證明為真正，且亦未證明化糞池有何被告交屋前即欠缺通常效用之瑕疵，其聲請向原證17具名廠商「包您通有限公司」函詢(卷二41頁)顯無必要。故原告此部分請求難認有理。
8. 泥作部分 132,000 元。	原告並未舉證證明被告於交屋時有廁所無法使用情形，其事後重新施作廁所泥作鋪設防水層、水電配置縱然屬實，此部分費用不得向被告請求。至於原告提出原證18泥作估價單(卷一371頁)，證人張撤迦(泥作師傅)證稱：該份估價單從上至中間共6行黑色粗體字跡是其所寫，是因為其到系爭房屋現場看的時候，3個浴廁都有在漏水，水電的問題要打地板，所以要整個做防水，工程我還沒有做，只有估價等語(卷二106至108頁)。證人張撤迦與兩造並無親誼利害關係，其到庭具結所為證詞應可採信。然基上說明，縱然系爭房屋浴廁有漏水需為泥作鋪設防水等工程，然此非被告應負物之瑕疵擔保責任範圍，原告不得向被告請求相關工程費用。

02 (四)原告主張系爭房屋無法居住，原告被迫住在對面民宿花費
 03 24,000元，依民法第231條規定請求賠償，是否有理？被告
 04 於111年9月8日交屋給原告，並無水電供應欠缺、房屋無法
 05 居住使用之情形，且原告所提原證20計算表(卷一591頁)為
 06 其自行書寫，並不能證明其確實有此項花費，故原告此項請
 07 求難認有理。

08 四、綜上所述，原告明知系爭房屋為屋齡逾38年之中古屋並有滲
 09 漏水之屋況仍予購買，被告已依約履行契約第十七條應履行

01 事項，之後原告因房屋滲漏水委請水電、泥作師傅即證人葉
02 祥安、張撤迦到現場進行查勘估價，由葉祥安施作水電配管
03 等工程，為原告購入中古屋後對房屋維護改善之作為，有關
04 房屋因滲漏水及水電管線可能必須重設等事宜，為老舊房屋
05 自然及必然之耗損及老化現象，而此情應為原告於締約當時
06 所能預見，且衡諸常情，對於其供人居住使用之通常效用，
07 亦不當然有所影響，基於本件中古屋買賣之性質，尚不足認
08 係屬滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，
09 況依民法第355條第1項規定，被告不負物之瑕疵擔保之責，
10 此外，原告亦無法證明有可歸責於被告之情，則原告主張被
11 告應負物之瑕疵擔保責任或負不完全給付損害賠償責任，請
12 求被告給付如訴之聲明所示金額，為無理由，應併其假執行
13 之聲請予以駁回。本件事證已明，原告尚聲請傳喚證人周昭
14 彰(防水油漆師傅；卷二41頁)，惟周昭彰與原告所提附表編
15 號1至3瑕疵修復費用、原證3、5、7估價單均無關(卷二74至
16 76頁)，原告僅以周昭彰曾到現場看過聲請為證，及聲請花
17 蓮縣建築師公會為瑕疵鑑定(卷二182頁)，核無必要，兩造
18 其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論
19 列，在此說明。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
22 民事第一庭法 官 楊碧惠

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
25 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
26 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
27 上訴裁判費）。

28 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
30 書記官 汪郁榮

31 【附件】

爭點：原告依買賣契約第十七條特約條款約定、民法第227條第1、2項、第231條、第354條、第360條規定(擇一勝訴即可)請求如附表所示金額(合計843,866元)，是否有理？

原告主張：

- 1.原告與被告於111年7月18日簽訂買賣契約，購買被告所有系爭房屋及坐落土地，原告已經給付所有價款530萬元。被告於111年9月8日交付房屋之後，發現買賣契約附註欄記載之工項並沒有全數完成，而有如附表所列之瑕疵。
- 2.原告於交屋後屢次通知被告房屋瑕疵，被告也表示將進行修復。原告將瑕疵通知被告，有原證19所列10月3日(漏水)、10月4日(浴廁水管、漏水)、10月7日(房屋瑕疵、水電)、10月12日(水塔漏水)、10月20日(浴廁漏水)、10月28日(壁癌)雙方對話可證。由於系爭房屋有多處瑕疵(附表5至8)及未依契約附註條款(附表1至4)施作之情形，原告得對被告行使物之瑕疵擔保請求權。契約第十七條特別註明應完成的工項，被告未能完成，屬不完全給付。

被告答辯：

- 1.系爭房屋已有38年屋齡為中古屋(建物完成日期為72年10月8日)，而中古屋買賣係就房屋現況進行交易，被告於111年9月8日交屋當時，其屋況已具備足供一般人居住起居之效用及居住品質，並無物之瑕疵。
- 2.被告因應原告通知已為改善：
 - ①10月3日原告通知「二樓後方浴廁熱水管並非白鐵管。二樓後方浴廁之熱水管爆管、漏水」，然熱水管材質可耐熱防鏽可符合一般使用，而二樓後方浴廁水龍頭旋轉處漏水部分，已經水電師傅維修完成。
 - ②10月4日原告通知「一樓廚房熱水管沒有用白鐵管。一樓廚房牆內有埋設熱水管管線錯誤」，然熱水管材質符合一般使用，將管路包覆在牆壁內之暗管設計，符合常規並非瑕疵。
 - ③10月7日原告通知「一樓廚房天花板漏水」，然於交屋前均無漏水狀況。基於買賣情誼，被告仍協助於一樓廚房天花板正上方施作二道防水材質之彈性水泥及防水漆。
 - ④10月20日原告通知「水電師傅從二樓後方浴廁洗洞穿透，並安裝水管經一樓廚房天花板將水排出」，是被告出資委託水電師傅，於原告在場監督下，將二樓之排水管線重新設計處理。

【附表】

瑕疵內容及請求金額	原告主張及證據	被告答辯及證據
1.壁癌：45萬元	契約第17條約定：①全	①系爭房屋一樓後方廁所(廚房

1.1一樓客廳天花板 1.2一樓廁所天花板 1.3一樓房間及天花板 1.4一樓走道及天花板 1.5一樓廚房 1.6二樓前方房間及天花板	室有壁癌的部分賣方須修復完成。買賣契約並未限定僅就特定房間才由被告修復壁癌，且壁癌是因為房屋材質施工有瑕疵，方才顯現為壁癌的外觀，因此瑕疵在買賣之前即已存在。 證據： 1.原證2壁癌照片(卷一43至155頁) 2.原證3壁癌修復估價單(卷一157至159頁)	旁)內牆面於簽約時雖有些許壁癌，而被告已批土油漆粉刷修復。契約第17條①是約定「全室」非「全屋」，範圍至多僅含括室內目視可及處，天花板上縱有壁癌，仍非在兩造約定修復範圍。原告應就交屋時壁癌已存在為舉證。壁癌為通常檢查可發現之瑕疵，原告於起訴時才主張有壁癌，依民法第356條第2、3項規定視為承認所受領之物不得主張瑕疵。 ②原證2照片難以辨識究否在系爭房屋內，否認原證3文書形式上真正。 證據： 1.被證1照片(卷一635至645頁) 2.建物登記謄本(卷二29至31頁)
2.頂樓樓梯：2萬元	契約第十七條約定：②樓頂要製作鐵梯可爬到水塔處。頂樓樓梯應用白鐵樓梯，本件卻只以鋼筋鐵條充當樓梯，難以認定是符合使用效能之爬梯。 證據： 1.原證4頂樓樓梯照片(卷一161至167頁) 2.原證5頂樓樓梯修正費用便利貼(卷一169頁)	被告已依約製作爬梯，原告就被告以鋼筋鐵條製作未為不同意見或反對之表示，僅表示應予加強，被告於點交後另請師傅至現場焊接加強鐵條，與契約第17條②約定內容相符，並非瑕疵。且既經原告確認，依民法第356條第2、3項規定視為承認所受領之物不得主張瑕疵。否認原證5文書形式上真正。
3.鋪設地板塑膠墊：54,266元	契約第十七條約定：③二樓鋪設塑膠地板完成。被告已經鋪設，但	從原證6照片可知，被告點交時已依約鋪設塑膠地板，並經原告承認，縱係瑕疵(僅為假

	地面傾斜。被告雇用工人施工草率有安全上的疑慮。 證據： 1.原證6地板傾斜照片(卷一171至183頁) 2.原證7地板拆除修復估價單(卷一185頁)	設)，依民法第355條、第356條第2、3項規定，被告不負瑕疵擔保責任。原證6照片顯示地面並無不平或傾斜情形。被告交屋後111年9月18日發生規模6.8的大地震，如有二樓傾斜或不平，尚難排除係於交屋後因地震所造成。否認原證7估價單形式上真正。 證據： 被證2：918地震新聞報導(卷一647頁)
4. 漏水漏電部分：133,600元。 4.1浴室漏水 4.2廚房漏水 4.3二樓陽台接縫處漏水 4.4一樓廁所漏水 4.5二樓後廁所熱水管爆裂漏水 4.6一樓廚房小廁所熱水管埋設施工錯誤 4.7天花板施作不全導致各處漏水	契約第十七條約定：④天花板輕鋼架的矽酸鈣板要蓋好。⑤賣方保證水電暢通無斷水及斷電情事。三間廁所因為漏水，故應製作防水層磁磚，並於水電配置完成後重新施作泥作。 證據： 1.原證8浴室漏水照片(卷一187頁) 2.原證9廚房漏水照片(卷一189至207頁) 3.原證10二樓陽台接縫處漏水照片(卷一209至229頁) 4.原證11一樓廁所漏水照片(卷一231至243頁) 5.原證12二樓後廁所熱水管爆裂照片(卷一245至257頁) 6.原證13一樓廚房小廁所熱水管埋設施工錯	①原告並未舉證所稱漏水情節如何與契約第17條⑤相符。被證3不動產說明書記載標的物現況第35項「現況是否有滲漏水之情形？」勾選「是」，被告未隱瞞滲漏水瑕疵，亦未保證系爭房屋並無滲漏水瑕疵，原告知悉仍予買受，依民法第355條規定，被告不負瑕疵擔保責任。 ②原告所提照片無法判斷漏水情事，況交屋後曾發生大地震，且原告拆除、變更或敲打隔間、壁面如原證9、13照片，可知原告已將一樓後方廁所拆除，其所稱漏水是否交屋前存在有疑。 ③原告主張二樓外牆於隔鄰接縫處未完成、一樓後方廁所及二樓後方廁所熱水管線埋設缺失、頂樓未做防水、三間廁所應打除重做等，均未敘明究有何瑕疵存在，亦非

	誤照片(卷一259至273頁)。 7.原證14天花板施作不全導致之漏水照片(卷一275至359頁)。 8.原證15漏水漏電修復估價單(卷一361、卷二185頁)。 9.原證22浴廁水管瑕疵照片(卷二43至53頁)	約定應施作之內容。否認原證15估價單形式上真正。 ④系爭房屋使用管線具備一般品質及效能，其熱水管可耐熱防鏽，而各該廁所壁面均施作防水，且均貼附磁磚，符合一般品質及效能，均無瑕疵。原告自承於點交後，自行找水電師傅撬開牆面，拆除一樓廚房旁廁所，可能影響老房子之建築壁面結構導致漏水，原告縱使嗣後發現該處周邊有漏水，依民法第373條本文規定，應由原告承受負擔。 證據： 1.被證3不動產說明書(卷一661頁) 2.被證4：廁所施作防水照片(卷一677頁)
5.化糞池：3萬元。	遭填入泥沙無法使用。此為日常生活必須使用之設備。 證據： 1.原證16化糞池照片(卷一363至367頁) 2.原證17化糞池修復估價單(卷一369頁)	被告將系爭房屋點交於原告時，並無馬桶堵塞、糞水溢出等情形，被告點交時有4間廁所(一、二樓各2間)，原告嗣後將一樓後方廁所打除，化糞池內縱有泥沙，亦可能係打除時混入，非點交時即已存在。否認原證17形式上真正。
6.水電工程缺失 6.1一樓廁所漏水流到一樓大門口 6.2二樓外牆於隔鄰接縫處施作未完成 6.3二樓廁所熱水管線	(費用併入4.)	

6. 4頂樓沒做防水		
7. 全棟熱水管線 (費用併入 4.)。	全棟熱水管線必須更換為白鐵管。系爭房屋牆壁內及地板下埋設的都是不符房屋長久使用的水管材質，不用半年塑膠墊片遇熱就會氧化，也鎖不緊，是造成房子滲漏水及產生壁癌原因之一。	
8. 泥作部分： 132,000元。	3間廁所泥作需重新施作，應製作防水層磁磚，並於水電配置完成後重新施作泥作。 證據： 原證18泥作估價單(卷一371、卷二187頁)	否認原證18形式真正。由證人張撤迦證述可知，原證18並非原本所影印，張撤迦至現場時，該處牆面、地面已被挖開，其非為修繕漏水而為評估，僅是依業主要求而為，係為填補該被挖開的大洞而須重新泥作，無從證明有何瑕疵存在。況張撤迦亦稱其沒有施作，可見原告並無實際損害額或修繕費用發生，原告不得請求損害賠償。
9. 居住民宿費用 部分：24,000 元。	房屋點交後發現水電無法使用，無法供日常居住使用，原告迫不得已居住在對面的民宿(自111年10月1日至10月7日、10月20日至10月28日，共16日，每日費用1,500元)，總計24,000元，依民法第231條規定，原告得請求因遲延所生居住民宿之損害。 證據： 原證20居住民宿之計算表(卷一591頁)	原告就「水電」有何無法使用之情並未具體說明，系爭房屋浴廁有數間，縱部分浴廁無法使用(僅為假設)，原告亦無居住於外之必要，況原證20單據僅為原告自己製作私文書，無從證明確有支出。

