

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上易字第17號

上訴人 鐘昌志

訴訟代理人 黃子寧律師

被上訴人 陳貴貞

訴訟代理人 簡燦賢律師

複代理人 簡雯琄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年2月4日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第277號第一審判決提起上訴，本院於113年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項及第255條第1項第3款規定即明。查上訴人主張伊向被上訴人購買坐落花蓮縣○○市○○段0000地號土地（應有部分1000分之532）及其上同段0000建號建物（應有部分全部，下合稱A屋，該買賣下稱系爭買賣）因有滲漏水等瑕疵，以修復費用新臺幣（下同）25萬元請求減少等額之買賣價金及損害賠償暨違約金，聲明被上訴人①應給付伊25萬元及法定遲延利息、②賠償伊自民國111年1月20日起至給付上項金額時止按每月5,500元計算之租屋費、及按每日2,010元計算之違約金等。原審判決駁回上訴人全部之訴，上訴人不服提起上訴並減縮請求以修復費1萬9,042元及價值貶損11萬6,939元合計13萬5,981元作為減少買賣價金數額，請求被上訴人①應給付伊13萬5,981元及法定遲延利息、②賠償伊自111年1月20日起至113年6月20日止（下稱系爭期間）按月以5,500

元計算之租屋費共159,500元及按日以2,010元計算之違約金共177萬810元，但僅於46萬4,019元範圍內請求，最終聲明如下開貳、一、聲明所示，上開訴之減縮，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於110年12月7日經仲介向被上訴人買受A屋並簽訂系爭買賣契約書，原約定111年1月20日辦理點交，然伊於同年月19日驗屋時發現A屋內有多處嚴重滲漏水等瑕疵，被上訴人除未事先告知外，更於契約書所附現況說明書上勾填A屋無滲漏水情形，伊已給付買賣價金。爰依民法第359、360、179條規定及系爭買賣契約第12條第3項約定，請求被上訴人返還已付價金13萬5,981元、賠償租屋費及違約金46萬4,019元，合計60萬元，並求為：被上訴人應給付伊60萬元，及其中1萬9,042元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、被上訴人則以：A屋屋齡已30餘年，牆壁有些許裂紋、牆面疑似有壁癌、油漆表面起泡及主臥室上方疑似有漏水或修補痕跡，乃房屋老舊所生之自然現象，上訴人看屋時已知屋況仍願買受，且售價402萬元已低於當地行情。否認A屋於買賣或約定點交時有滲漏水之瑕疵，故上訴人前開請求，均屬無據等語置辯。並聲明：上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服提起上訴，並為訴之減縮，最終聲明為：(一)原判決關於駁回後開之訴部分廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人60萬元，及其中1萬9,042元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第239頁、第292頁，並為文字之適當修正）：

(一)上訴人經永慶不動產花蓮○○○○店仲介向被上訴人買受A

01 屋，兩造於110年12月7日簽立原審卷第21至59頁之系爭買賣  
02 契約書及相關附屬文件並約定買賣價金為402萬元，買賣價  
03 金均已匯入履約保證帳戶。

04 (二)A屋已於111年1月7日因買賣為原因由被上訴人移轉所有權登  
05 記予上訴人。原約定111年1月20日辦理點交，但交屋程序迄  
06 今尚未完成。

#### 07 五、本院之判斷：

08 (一)本件被上訴人不負買賣物之瑕疵擔保責任：

09 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
10 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或  
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
12 關重要者，不得視為瑕疵。買受人於契約成立時，知其物有  
13 前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因  
14 重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未  
15 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，  
16 不在此限。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保  
17 證之品質。民法第354條、第355條定有明文。所謂物之瑕疵  
18 係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人  
19 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即  
20 為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參  
21 照）。

22 2. 上訴人主張A屋客廳及陽台有多處嚴重滲漏水，被上訴人出  
23 售時未告知，且未於標的物現況說明書內加以說明，被上訴  
24 人應負瑕疵擔保責任等語，並提出A屋照片、及屋內攝錄影  
25 像及其翻拍截圖等為證（見原審卷第61至69頁、第275至276  
26 頁、本院卷第106至115頁、第199至203頁）。被上訴人則辯  
27 以上訴人簽約前已有2次看屋知悉屋況，且鑑定結果亦認A屋  
28 無結構性滲漏水瑕疵，被上訴人已就上訴人所稱之老化狀況  
29 另僱請油漆行加以修補完成等語，並提出A屋照片及修繕資  
30 料為證（見原審卷第95至125頁、第167頁）。

31 3. 查兩造原約定於111年1月20日辦理交屋，同年月19日驗屋時

上訴人以A屋有天花板水痕、牆壁壁癌、窗邊水泥突起裂開、磁磚隆起等疑似滲漏水瑕疵，未於同年月20日辦理交屋程序，經仲介居中協調後，被上訴人同意延後交屋時程，另僱請油漆工程行就A屋為粉刷修補及塗層（見警卷第7至9頁、原審卷第13頁、第87頁、及第95至113頁所附修繕照片及估價單等），嗣於111年2月7日寄發存證信函通知上訴人於5日內履行點交程序（見原審卷第127至128頁），之後兩造約定於111年2月11日上午辦理點交，被上訴人方由仲介代理，上訴人到場時則認有瑕疵及瑕疵未修補完成而拒絕點交（見警卷第11頁、第35頁），是以被上訴人就出賣標的物A屋是否需負瑕疵擔保責任之判斷時點應為111年2月11日，合先敘明。

4. 依上訴人所提之上開照片及影片內容觀之，A屋固有壁癌、牆壁漆面脫落、頂樓地板水泥部分剝落、窗戶有水漬等狀況，然A屋為78年12月6日建築完成（見原審卷第165頁建物登記謄本），於系爭買賣時為屋齡32年之舊屋，窗戶型式為舊式接縫處並非緊密，牆壁有壁癌或漆面脫落等情況，此乃一般中古屋買家可以想見之屋況。參上訴人於另案偵查中陳稱簽立系爭契約前曾經永慶不動產仲介陪同到A屋現場看屋2次，1次在簽約前1個月內，另1次在簽約前2天等語《見臺灣花蓮地方檢察署111年度核交字第3334號偵查卷（下稱偵查卷）第11頁》，及房屋仲介蔡銘祥證稱：110年12月2日有帶上訴人去看A屋，現場待了約30至40分鐘，以平面40坪的房子來說檢查時間非常充裕，當時目視沒有漏水，房屋有壁癌，有向上訴人解釋過裸露瑕疵狀況，並帶上訴人到頂樓查察看頂樓地板情形，也告知屋主沒有做防水工程，只有單純水泥補丁，我有把現場瑕疵告知上訴人，讓他自己去看，他也有看到，當下他都接受，也因為這樣的瑕疵去談價格，但現場有家具，我不能搬離，只能以看得到的為主，買方簽約時理應是接受眼睛所看見的瑕疵才願意簽約購買。111年1月19日我帶上訴人驗屋時，有發現主臥房牆壁有水泡、窗框有

龜裂，兩個房間對外牆的窗框有龜裂，看起來濕濕的，但摸起來沒有潮濕，我110年12月2日帶看的時候，因為有家具擋著沒有看到這些情況等語（見偵卷第13、14、17頁、警卷第21、23頁）。由此可知，上訴人知悉所欲購買之標的為32年屋齡之舊屋，加以仲介明確告知上述屋況，上訴人依上開資訊，自可於仲介帶看房屋之時就屋況為相當檢查，並能預期A屋會有舊屋常見之壁癌、牆面油漆脫落、頂樓地板水泥剝落等老化現象，及由舊式窗型之配置可以想見遇刮強風大雨時水從縫隙間流入等情形，則在被上訴人未保證A屋無壁癌或牆壁漆面脫落等品質之下，稽以房屋仲介蔡銘祥所述上訴人在看屋後簽約前提出幹旋希望買受價格388萬到395萬元間，可以免除屋主瑕疵擔保責任等語（見偵卷第13頁），可見上訴人於簽約前應已知悉A屋有「壁癌、牆壁漆面脫落、頂樓地板水泥剝落、舊式窗戶接縫並非緊密之配置」（下稱A瑕疵）等外觀狀況，但仍願意以現實屋況買受，兼衡以上訴人係以低於A屋現實屋況價值420萬612元（參本院卷第179頁花蓮縣建築師公會113年5月16日113花建師鑑字第043號函文所載）之402萬元買受A屋等情，堪見A屋瑕疵部分應已反應於系爭買賣交易價格內，依民法第355條規定，被上訴人應不負瑕疵擔保之責。

5. 再者，上訴人固以上開照片及影片內所顯示牆面、屋頂地板、窗戶邊疑有水漬等，主張A屋有滲漏水瑕疵，惟被上訴人就此陳稱：A屋自伊95年買到現在都沒漏水，因為長期潮濕反潮關係，每家每戶都有，窗戶是舊式有縫隙，颱風天或遇強風大雨時會從外面潑水進來，不是漏水（見偵卷第15頁），核與證人即A屋前房客李東興證稱：我住在A屋約15年，A屋已30幾年了，又是舊式窗戶，不是氣密窗，雨勢大一點會從窗戶流進來，不是結構問題，不是牆壁滲漏水等語（見偵卷第15頁）相符，上訴人亦陳稱111年1月19日前一個禮拜連續下雨等語（見偵卷第11頁），是A屋在預定交屋當時出現上訴人所稱之水漬水痕情形，顯然無法排除為前一週

01 連續下雨由窗戶縫隙處流入因素所致，此為A屋之舊屋屬性  
02 常有狀況，且應為上訴人買受時知悉，並以低於市價承買，  
03 上述屋況顯非被上訴人應擔保之瑕疵責任範圍。

04 6. 又A屋是否存有無法以肉眼辨識之漏水瑕疵部分，涉及建築  
05 專業，經函請花蓮縣建築師公會就系爭買賣預定交屋時是否  
06 存有滲漏水瑕疵等節為鑑定，該機構依上訴人提供之上開影  
07 片及照片為分析、比對，並採試水檢驗及於112年12月20、2  
08 8日、113月1月4日、2月5日等4日雨後複勘，進行混凝土水  
09 分計儀器、熱像儀輔助相關檢測等科學方式鑑定，鑑定結果  
10 為：依上訴人提供影片、相片等相關資料，確實有牆體受潮  
11 白華、油漆或批土剝落現象，並無明顯滲漏之痕跡。另上訴  
12 人提出A屋疑似漏處部分進行試水檢驗後，其中客廳、陽台  
13 及其中2個臥室經目視及手觸無滲漏現象，其1臥室內2窗戶  
14 窗框下緣雖有滲漏水痕（見報告書第16頁，該滲漏部分之認  
15 定如下列7.之論述），但無交屋當時滲漏水資料，標的物木  
16 地板部分現況無明顯水痕亦無受潮變色、發霉、腐壞等現  
17 況，無法判斷預定交屋當時是否存有滲漏水瑕疵等情，有花  
18 蓮縣建築師公會113年5月16日113花建師鑑字第043號函文附  
19 鑑定報告書及本院公務電話紀錄等可佐（見本院卷第175、1  
20 77頁），兩造就該內容部分亦無爭執（見本院卷第238至239  
21 頁）。是以，依上開鑑定結果，亦無法證明A屋於交屋當時  
22 有上訴人所述之滲漏水瑕疵。

23 7. 至於上開鑑定報告書記載經檢驗後A屋內其中1臥室北側2面  
24 窗框下緣有滲漏情形，修繕方式為於窗外打鑿阻礙排水孔之  
25 磁磚、用防水材料塗抹窗戶周邊並予以補強等（見鑑定報告  
26 書第15頁、第17頁、第19頁）部分，依其瑕疵狀況可見此應  
27 係A屋配置舊式窗戶之故而於牆面接縫處並未緊密接合所  
28 致，故該滲漏即屬上訴人於買賣前已明知之A瑕疵一部（如  
29 上開(一)、4.所述）而非被上訴人應負之瑕疵擔保責任。

30 8. 據上，本院審酌上開事證，被上訴人固於系爭契約之現況說  
31 明書上勾選A屋現況無滲漏水情形，但上訴人所述A屋瑕疵部

01 分，屬A屋舊屋性質而於系爭買賣前為上訴人所知之瑕疵而  
02 願出價買受，另囑託鑑定後無法證明在約定交屋時存有肉眼  
03 無法辨識之結構性滲漏水瑕疵，故本件於被上訴人以存證信  
04 函通知交屋日111年2月11日時，應無上訴人所稱被上訴人應  
05 負物之瑕疵擔保責任存在，已堪認定。

06 (二)上訴人請求減少價金、賠償另行租屋費損失及違約金等，並  
07 無理由：

08 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之  
09 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，  
10 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買賣之  
11 物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請  
12 求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知  
13 物之瑕疵者亦同。債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不  
14 能受領者，自提出時起，負遲延責任。民法第359、360、23  
15 4條定有明文。另系爭買賣契約第12條第3項約定，被上訴人  
16 若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、  
17 繳納稅費等，應賠償上訴人自應給付之日起，按買賣總價款  
18 每日千分之零點五計算之違約金至被上訴人完全給付時為止  
19 （見原審卷第29頁）。

20 2. 查被上訴人就交屋時無應負物之瑕疵擔保責任，已如上述，  
21 上訴人依民法第359、360、179條規定請求被上訴人應返還  
22 相等於滲漏水修復費1萬9,042元及價值貶損11萬6,939元合  
23 計13萬5,981元之減少價金，及賠償系爭期間另行租屋費，  
24 均屬無據。又被上訴人就A屋未存有應負擔保責任之瑕疵，  
25 其已依債務本旨實行提出給付，上訴人卻以A屋有瑕疵拒絕  
26 點交，可認該日無法完成交屋全可歸責於上訴人受領遲延，  
27 是其亦不得依系爭買賣契約第12條第3項約定請求被上訴人  
28 給付上開違約金。故本件上訴人於60萬元之範圍內請求給付  
29 上述減少價金、賠償另行租屋費損害及違約金等，均無理  
30 由。

31 六、綜上所述，上訴人依民法第359、360、179條規定及系爭買

賣契約第12條第3項約定，請求給付上述減少價金、賠償另行租屋費損害及違約金等共60萬元本息，並無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

書記官 蔣若芸