臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第13號

上　訴　人　圓大建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉夢芝

訴訟代理人　陳清朗律師

被上訴人　　張博凱

　　李博瑄

共　　同

訴訟代理人　張詠智

　　李品慧

　　柯彩燕律師

　　林毗甫律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年12月1日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第632號第一審判決提起上訴，本院於112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決除確定部分外廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊等於民國109年9月12日以總價新臺幣（下同）2,365萬元向上訴人購買坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地及其上同段446建號建物即門牌號碼同區大學56街102號（下稱系爭房屋），應有部分各1/2，並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定賣方防水保固半年及保證水、電、網路均可使用。嗣於109年10月20日交屋後，伊等即於同年12月27日發現2樓前浴室於正常盥洗使用時即會漏水至1樓客廳、車庫，後又陸續發現3樓前浴室、後浴室、臥室冷氣下方、4樓後浴室、廁所天花板、前陽台女兒牆漏水，另1樓廚房常因排水不良導致廢水倒灌冒泡、2樓主

臥室網路無法連線等瑕疵（下稱系爭瑕疵），經通知上訴人履行漏水保固等責任後，僅派人至2樓浴廁注射防水藥劑，餘均置之不理。該諸瑕疵經鑑定漏水修繕費用為517,786元、污名價值減損707,135元，上訴人自應返還伊等各半之減少價金，並賠償伊等所受精神上損害各90,000元，爰依民法第359條、第179條、第227條（瑕疵請求部分，擇一決判）及第184條第1項規定提起本件訴訟，聲明：㈠上訴人應給付張博凱702,461元及其中650,000元自起訴狀繕本送達翌日起、其中52,461元自111年9月19日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡上訴人應給付李博瑄702,460元及其中650,000元自起訴狀繕本送達翌日起、其中52,460元自111年9月19日起均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行（原審原告張詠智、李品慧未經上訴，非本件審理範圍）。

二、上訴人則以：系爭契約第15條已特別約定依現況交屋，可知兩造確以特約免除伊就系爭房屋之瑕疵擔保責任，且被上訴人於交屋前乃表示喜歡伊於屋內所訂製之高級傢俱及裝潢，要求不要搬離，並同意以系爭買賣契約第15條第2項所記載之各項條件，含「防水保固半年」等條件進行交換，兩造並請代書另擬具交屋協議書（下稱系爭協議），合意免除伊之瑕疵擔保責任，被上訴人遂於交屋前多次進行會勘、查驗，並帶儀器對全屋仔細檢查及試水確認完全無誤，惟因3樓前臥室冷氣室內機裝置位置無法進行測試，乃於協議中就此位置下方保有「防水保固」之約定，即逾此範圍，伊均毋庸負擔保固之責至明。縱認伊仍應負責，惟此亦應僅及於修繕用，修妥後已無瑕疵，自不可能再有所謂污名損失等語，資為抗辯。

三、原審判決命上訴人應給付張博凱、李博瑄各612,461元、612,460元本息，並宣告附條件假執行，駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審

之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其受敗訴判決部分，並未聲明不服，已確定在案）。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人於109年9月12日以總價2,365萬元向上訴人及其法定代理人購買系爭房地，並於同年10月16日辦畢移轉登記，被上訴人應有部分各1/2，上訴人於同年10月20日辦理交屋。

㈡兩造有簽訂系爭協議。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

被上訴人主張伊等於買受系爭房屋後發現有系爭瑕疵，請求上訴人應給付所減少價金之損害，上訴人於系爭瑕疵已不予爭執（本院卷第284頁），惟以前詞置辯。經查：

㈠兩造是否業以系爭協議合意免除上訴人就系爭房屋所負物之瑕疵擔保責任？

⑴查兩造於109年9月12日所簽立之系爭契約第15條「其他約定事項」約以「二、交屋：現況交屋，**除餐桌外**之活動傢俱、家電**全搬離清空**，樓梯踏板賣方應負責修護。防水保固半年。對講機維修通話功能完全可使用。三、賣方應負責水電網路皆可使用，其他由買方接續電梯等維修」等語，嗣兩造於交屋前乃再簽立載有：「1.**以下為賣方所有，將於交換現場房屋對講機及所有應付之維修費用**，交換物現況賣方不負責維修保固。但三樓落地窗上方冷氣位置的下方疑似的水痕區（下稱三樓水痕區），原則保固半年（如半年內沒下雨，賣方同意順延至下雨日止），以第一次遇下雨日測試為準，如有漏水，則歸賣方負責維修處理，否則日後由買方自行負擔。惟若買方有變動結構（含鑽釘牆面與架設重物），賣方將不負責維修及相關費用。

二樓的床頭、床邊櫃兩個、床架一個、化妝台一個。

三樓的前套房及後套房的床邊櫃兩個、床架一個、書桌一個。

2.**固定裝潢物、燈飾、廚具....等**為贈送品，**不含在買賣價金內**，不負責保固及維修費」等語，有系爭契約、協議可稽（見審訴卷第33、137頁）。由上時序及其內容相較，系爭協議顯已變更系爭契約第15條之約定，且依協議記載，前開除原已約定贈送之餐桌以外的傢俱、裝潢等諸多物件，本不在買賣之範圍內而屬上訴人所有，以上訴人於系爭契約已約明將全部搬離，其於出賣之時當無贈與被上訴人之意，而兩造嗣於交屋協議時乃稱以此屬上訴人所有之「上揭諸物」『交換』被上訴人所購房屋之「現場對講機及所有應付之維修費用」，以修繕系爭房屋含對講機在內之瑕疵本為上訴人應負之擔保義務，而上揭諸物則屬上訴人所有之財產，該「交換」之文義，即應係指兩者價值相抵而言，否則上訴人豈願白白交予被上訴人占有至明。

⑵又有關系爭協議之簽立，證人陳健泰即承辦代書業證稱：「交屋協議書是後來在交屋前他們要求的，依系爭契約原把餐桌給被上訴人而已，之後包括其他項目為交換條件，是我擬稿，之後他們有修改再簽名。水痕區保固半年是買方擔心，特別對此部分再特別寫明。系爭契約原約定之全屋防水保固半年，他們告訴我的意思是用交換條件，除檢查過那個地方有漏水而需要擔保外，其他的就用協議書裡面的東西來包括整個內容，交換以後維修問題，因為他們看過幾次房屋了。他們當初現況看過有什麼問題就現場講出來，不然原則上只針對有水痕部分處理。交換物品就如協議書裡面的二樓床頭、床邊櫃2個、床架1個、化妝台、三樓前套房及後套房床邊櫃、床架、書桌，部分裝潢。文中所謂的交換所有應負維修費用，他們沒有指定固定的東西，所以用一個籠統東西做一個交換協議。協議書上面的那段話（即水痕區部分），只針對落水孔去講，特別交待這個部分要他負責，這是兩個協議，是之前沒有要求這些贈品，後來要求，所以就做一個交換條件，就是說如果房屋有其他問題，就沒有包括在裡面，意思是看了這麼多問題，那好了不要講這麼多，反正我

給你贈品，其他你自己負責，三樓漏水給你保固幫你維修」等語（原審訴字卷第87至101頁），核與證人王觀亭即上訴人前任副總證陳：「簽定系爭契約後，被上訴人一直跑至我們房子裡驗屋看屋，連上面的維修孔也鑽上去看，每個地方都看很仔細，他還拿儀器測量牆壁的平整度，有一點點斜都說要我們負責，他提出的一些小瑕疵我們都有維修，剩下對講機6000元的維修費用因時間沒有辦法趕得上而已，他們就主動跟我們講裡面的傢俱及裝潢他們很喜歡且很適合，要求我們把傢俱給他們，公司劉總想所有訂製傢俱跟裝潢將近上百萬，故以此及對講機6000元作為交換，除三樓前面房間落地窗上面冷氣的位置外，就免除所有以後的瑕疵擔保及防漏水的問題，我們不再保固，就是要用這個交換才簽這個協議，被上訴人於此也均明瞭並同意，其母還當場問代書跟劉總說這樣交屋以後如果漏水你們都不再負責了？代書跟劉總講說對，因我們的東西、傢俱、裝潢有那麼多的費用金額給你們，這樣算是妳在占便宜，代書有講說你們仔細考慮清楚，如果你們不要的話，這些東西就讓他們公司撤走，如果真的確定，就這樣協議。他們買房子時只有給一個餐桌，其他的等到交屋後原本全部都要撤走，簽完協議後我們只搬走他們不要的一個小茶几跟客廳的沙發，後來三樓冷氣那邊他們在前面做了採光照就沒漏水，沒有再通知我們要維修保固。原證7 保固書（原審審訴卷第71頁）臻安企業行是我請的一個專業的防漏廠商，交屋後李品慧每天打電話來煩我們說房屋漏水，張博凱也打電話來請我幫忙修一下，原本我們是不要修的，所以我跟他回絕幾次，最後是劉總想說金額不多，叫我幫忙找人來修，我就找臻安的老闆親自跟李品慧直接接洽，我跟她強調以後你們之間的漏水直接找臻安企業行固」等語（本院卷第172至177頁）大致相符。且核系爭房屋為4層透天樓房，全棟各室俱已為天花板、牆壁等裝潢，並均裝置有固定燈飾及各樣訂製傢俱，有現場照片及台灣省土木技師公會（台土技公會）鑑定報告所附照片可稽（本院卷

第113至127頁，外附報告21頁以下），以此全棟裝修成本絕非低微，縱為折舊，亦應不少於數十萬元之譜，對比臺土技公會就系爭瑕疵所鑑定之修繕費用為517,786元（鑑定報告書第5頁），兩者尚屬相當，則以二者價值互為相抵，應符兩造權益且合情理，證人所述兩造係以上訴人贈與系爭房屋內屬其所有之傢俱裝潢等物，免除除三樓水痕區外之由其就系爭買賣所應負的物之瑕疵擔保責任等語，應符系爭協議意旨及事實而屬可採，上訴人所辯即屬有據。

㈡被上訴人得否請求上訴人給付房屋修繕費用及污名價值減損？

按民法上關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任（最高法院29年渝上字第826號判例參照）。兩造就系爭房屋之買賣，於交屋時已以系爭協議約定由上訴人贈與屋內裝潢傢俱等物件而免除其除三樓水痕區以外的物之瑕疵擔保責任，已經本院認定如上。而證人王觀亭已證陳被上訴人於交屋後並未於約定期間內通知維修三樓水痕區，且此亦不在鑑定報告所列瑕疵修補之列（110年5月5日鑑定報告第32、40、46至47、76至77頁），顯見此於交屋後半年之保固期限內應未發生漏水情事。則兩造於此外既已以特約免除上訴人之擔保責任，上訴人依約對被上訴人所指不含三樓水痕區在內之系爭瑕疵，自不須負瑕疵擔保責任，且亦無不完全給付可言，被上訴人依民法第359條、第227條規定請求上訴人賠償減少價金即修繕費及污名損失云云自屬無據，而其再引此以上訴人於受有該應減少金額之不當得利云云，亦無理由。

六、綜上所述，張博凱、李博瑄依民法第359條、第179條、第227條之規定，請求上訴人應各給付612,461元、612,460元本息元，均為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審命上訴人為給付，尚有未洽。上訴意旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應

由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2 項所示。又本件事證已臻明確，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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　10　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　陳宛榆

法　官　黃宏欽

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　10　　日

書記官　梁美姿