

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第136號

上訴人 李紹榮

何予甯

共同

訴訟代理人 張名賢律師

上訴人 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 黃捷琳律師

林桂聖律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國113年8月9日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第220號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決第二項關於命興富發建設股份有限公司給付部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，李紹榮、何予甯在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

興富發建設股份有限公司其餘上訴駁回。

李紹榮、何予甯上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由李紹榮、何予甯負擔百分之八十五，餘由興富發建設股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人李紹榮、何予甯（下稱李紹榮2人）起訴主張：李紹榮2人於民國109年7月3日與上訴人興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）45,080,000元，向興富發公司購買坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段6673建號建

01 物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號38樓，下稱系爭房
02 屋，並與前揭土地合稱系爭房地），與編號B1-542、543、5
03 44號車位（下合稱系爭車位），並於109年12月17日付訖系
04 爭車位價金5,100,000元，及於110年10月26日付訖系爭房地
05 價金39,980,000元。李紹榮2人於109年8月27日至現場驗屋
06 時，位於大樓頂樓之系爭房屋即因前日降雨而有7處漏水，
07 興富發公司雖承諾修繕後始交屋，但僅願針對漏水點以局部
08 打漏水針方式修繕，未將頂樓露台防水層全面重新施作，即
09 於109年10月29日交屋。於110年6月5日因降雨，原由興富發
10 公司宣稱修繕完畢之上開7處漏水處再度漏水，且另出現4處
11 漏水，興富發公司就此仍僅願針對單點修繕，且要求李紹榮
12 2人應負擔部分費用。然經檢查漏水主因實係因系爭房屋上
13 方露台防水功能失效導致滲漏水，且包含主臥室在內共有13
14 處漏水，且因興富發公司頂樓露台施工有諸多不完善處，造
15 成漏水現象無法改善，迄至目前仍有漏水狀況，興富發公司
16 對系爭房屋漏水之情形，依兩造簽訂之保固證明書、民法第
17 359條應負瑕疵擔保責任而予以修復。又上開漏水情形已致
18 系爭房屋交易價格減損2,014,636元，且無法進行裝潢作業
19 進而入住，受有無法使用系爭房屋之損害126,813元。為
20 此，爰依民法第179條之規定請求興富發公司返還上開交易
21 價格減損2,014,636元，併依民法第227條第1項準用民法第2
22 31條第1項、第184條第1項前段規定，請求擇一判准興富發
23 公司賠償李紹榮2人所受相當租金之損害。並聲明：(一)興富
24 發公司應依高雄市土木技師公會111年12月6日高市土技字第
25 00000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）附件八所示
26 之修繕方式，將系爭房屋修繕至無漏水狀態；(二)興富發公司
27 應給付李紹榮2人2,014,636元，及自民事追加訴之聲明狀繕
28 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)
29 興富發公司應自109年10月29日起至將系爭房屋修繕至無漏
30 水狀態之日止，按月給付李紹榮2人126,813元；(四)願供擔
31 保，請准宣告假執行。

01 二、興富發公司則以：系爭房地係於104年間完工，位處大樓頂
02 樓，迄至109年簽訂系爭買賣契約已歷時5年。兩造為免無謂
03 爭端，於締結買賣契約時即另簽立協議書，明定以現況交屋
04 （下稱系爭協議書），伊僅負依交屋日現況交付買賣標的物
05 予李紹榮2人之義務，李紹榮2人不得對系爭房屋之狀況、品
06 質、價值及效用等對伊為任何主張或請求，不得行使減少價
07 金、解除契約或損害賠償，以此特約排除物之瑕疵擔保責
08 任，並因此合意減少買賣價金334,328元，李紹榮2人自應受
09 此契約特約條款之拘束。系爭房屋既為成屋並採現況交屋之
10 給付標準，則交屋後發生之使用狀態中耗損，僅得以「保
11 固」為修繕；而李紹榮2人所稱之樓頂露臺滲漏水，依兩造
12 間交屋日所立保固證明書（下稱系爭保固書）附註第貳項關
13 於漏水保固之約定，其法律效果應係予以修繕並延長保固1
14 年。系爭房屋於109年8月27日驗屋時，固有7處滲漏水痕
15 跡，但伊已為合理修繕，故於109年10月29日辦理交屋會勘
16 時未有滲漏水情事。嗣於110年6月5日因逢超大豪雨雖有多
17 處滲漏水痕跡，伊仍同意為保固修繕，並於原審審理期間合
18 意以「高雄市土木技師公會」鑑定後之修繕工法進行修繕，
19 詎李紹榮2人其後竟拒絕，已屬權利濫用。至李紹榮2人所提
20 出之估價報告（下稱系爭估價報告），既未以全部之房屋、
21 土地及車位合計總價為價值減損之計算，自不足取。況系爭
22 房屋滲漏水之部分如經修補完成後，即已完全回復應有狀態
23 無交易貶值的情況，李紹榮等2人所主張者實為心理上減損
24 而屬「精神上損害賠償」，非物之毀損之請求範圍。又李紹
25 榮2人於以現況交屋後刻意誇大滲漏水程度，自主停止裝修
26 工程，非可歸責於伊；且李紹榮2人亦得於營建裝修工程之
27 同時為修繕，再向伊請求修繕之合理、必要費用。況伊實係
28 按兩造原審合意待上開鑑定單位鑑定後，再依鑑定結果予以
29 修繕，未有遲延責任，況李紹榮2人本無出租之作為，自不
30 生租金收益減損之損害賠償請求權等語置辯。

31 三、原審判命興富發公司應依系爭鑑定報告書附件八所示之修繕

01 方式，將李紹榮2人所有系爭房屋修繕至無漏水狀態；且應
02 給付李紹榮2人2,014,636元本息，而駁回李紹榮2人其餘之
03 訴。兩造均不服提起上訴。李紹榮2人上訴聲明：(一)原判決
04 不利於李紹榮2人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，興富發公司
05 應自109年10月29日起至將系爭房屋修繕至無漏水狀態之日
06 止，按月給付李紹榮2人126,813元。興富發公司答辯聲明：
07 上訴駁回。興富發公司上訴聲明：(一)原判決不利於興富發公
08 司部分廢棄；(二)上開廢棄部分，李紹榮2人在第一審之訴及
09 假執行之聲請均駁回。李紹榮2人答辯聲明：上訴駁回。

10 四、不爭執事項：

- 11 (一)兩造曾簽訂系爭買賣契約，約定李紹榮2人向興富發公司購
12 買系爭房地及系爭車位。
13 (二)系爭房地所有權，以及系爭車位暨附連土地均已移轉登記予
14 李紹榮2人。
15 (三)系爭鑑定報告書為真；興富發公司於原審審理時，同意依系
16 爭鑑定報告書附件八所示之修繕方式，將系爭房屋修繕至無
17 漏水狀態，修繕費用由興富發公司負擔。
18 (四)系爭估價報告形式為真正。
19 (五)系爭房屋位於大樓頂樓，於109年8月27日驗屋時，共7處有
20 滲漏水情事；興富發公司就該等漏水處進行修繕後，兩造於
21 109年10月29日辦理交屋會勘，李紹榮2人並於當日簽署交屋
22 設備、器具數量表及房地使用證明單等文件。
23 (六)系爭房屋共7處有滲漏水情事；系爭房屋之滲漏水點在於屋
24 頂花圃。

25 五、本件爭點：

- 26 (一)李紹榮2人依保固證明書，請求興富發公司應依系爭鑑定報
27 告書附件八所示之修繕方式，將系爭房屋修繕至無漏水狀
28 態，是否有據？
29 (二)李紹榮2人主張依民法第359、179條等規定，請求興富發公
30 司應給付李紹榮2人減少價金2,014,636元，是否有據？
31 (三)李紹榮2人主張依民法第227條第1項準用第231條第1項及第1

01 84條1項前段等規定，請求興富發公司應自109年10月29日至
02 將系爭房屋修繕至無漏水狀態之日止，按月給付李紹榮2人1
03 26,813元，是否有據？

04 六、本院之判斷：

05 (一)李紹榮2人依保固證明書，請求興富發公司應依系爭鑑定報
06 告書附件八所示之修繕方式，將系爭房屋修繕至無漏水狀
07 態，是否有據？

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。經查，依保固證明書所
10 載：「項目：全屋室內樓頂版（天花板）防水保固」、「交
11 屋日期：109年10月29日」、「保固年限：兩年（自109年10
12 月29日至111年10月28日止）」、「附註：貳、於保固內發
13 現漏水得予改善後延長保固一年」等語，有保固證明書為佐
14 （見原審審重訴卷第91頁），堪認興富發公司自109年10月2
15 9日交屋當日至111年10月28日止，對於全屋室內樓頂版（天
16 花板）防水均有保固，且於前揭保固年限內若發現漏水得予
17 改善後延長保固1年。而興富發公司就系爭房屋有漏水之事
18 實，以及應依原判決主文第1項所示之修繕方式修繕至無漏
19 水狀態並不爭執（原審卷一第389、392頁、原審卷二第99
20 頁），僅於本院審理時以：伊已於本院言詞辯論終結前將系
21 爭房屋以原判決主文第1項所示之方式修繕至無漏水狀態，
22 故李紹榮2人此部分之請求，已無權利保護之必要，為無理
23 由而應予駁回等語為辯。然李紹榮2人就此既予以否認，依
24 上開舉證責任之規定，自應由興富發公司就此有利之事實，
25 負舉證之責。

26 2.興富發公司雖稱：修繕過程都經管委會同意，並且期間李紹
27 榮2人亦有指派其友人王照憲技師監看，修繕的結果現場已
28 沒有任何的滴水或漏水等情，並提出被上證8、9照片欲實其
29 說。惟查，依系爭鑑定報告書附件八所示，其修復部分如
30 下：1.樹木花草移植。2.花土移除。3.拆除頂部石材。4.花
31 圃結構體表面花土殘留物清潔。5.急結防水砂漿填補（石材

01 與花台縫)。6. 防水材施作，本案因花圃外側以乾式石材施
02 作，若石材無法拆卸，建議以噴灑防水材之方式施作，但須
03 注意其噴射之均勻度，已達防水效果。7. 抹防水保護砂漿。
04 8. 為確保排水效果建議於花圃底部及兩側施作排水導水板以
05 防後續因排水孔之阻塞，而造成防水材長期淹水，防水壽命
06 效果不佳之情形。9. 建議於花圃花土移植回來前做一次試
07 水。10. 石材修補及復原。11. 回填花土。12. 樹木花草移植
08 回來。13. 施工期間需要噴灌及水電配合修繕期間管路之拆
09 裝。14. 花圃施工剖面圖如後所示。15. 建議事項：因花圃很
10 長漏水時無斷點，建議以10至15米為單位中間做適當之阻隔
11 以利後續維修方便。然由興富發所提出之上證8、9之照片，
12 其僅顯示興富發公司施作上開1.~13.、15.之步驟（見本院
13 卷第263-277頁），又興富發公司既僅提出其施工過程中部
14 分施工之照片，實難僅由上開照片即逕認興富發公司係完全
15 依照上開修繕方式進行修繕，包括其花圃施工，其剖面是否
16 確依前開14.所示進行施作，在未有其他證據可供審酌之情
17 形下，興富發公司主張已依原判決主文第1項所示修繕方式
18 修繕完畢乙情，難認實在。興富發公司既未能證明已依原判
19 決第1項所示修繕方式對系爭房屋進行修繕，則李紹榮2人所
20 為此部分之請求，仍有權利保護之必要。又興富發公司既未
21 能證明已依原判決主文第1項所示方式對系爭房屋進行修
22 繕，縱系爭房屋現況暫無漏水情形，難認其已依兩造於第一
23 審合意之方式為債務之履行，是本院認興富發公司請求再為
24 鑑定系爭房屋是否經修繕已無漏水，與本院上揭結論不生影
25 響，爰不再依請求進行調查鑑定，併予敘明。

26 3. 綜上，兩造既已合意應依如原判決主文第1項所示之方式修
27 繕系爭房屋，而興富發公司未能證明已依原判決主文第1項
28 所示方式完成修繕，是興富發公司上訴主張李紹榮2人如原
29 判決主文第1項所示之請求，已無權利保護之必要云云，自
30 無理由。

31 (二) 李紹榮2人主張依民法第359、179條等規定，請求興富發公

01 司應給付李紹榮2人減少價金2,014,636元，是否有據？

02 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
03 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
04 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買受人因
05 物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請
06 求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自
07 物之交付時起經過5年而消滅。民法第359條、第365條定有
08 明文。而上揭民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係
09 主張減少價金，不以出賣人承諾為必要，與同法條項定解除
10 契約之性質同屬形成權，該條項於二者所規定之6個月行使
11 期間，皆為無時效性質之法定期間，不發生中斷問題（最高
12 法院72年度台上字第4694號民事裁判要旨參照）。又因買賣
13 之標的物有瑕疵而解除契約，請求返還價金，與因解除契約
14 顯失公平，僅得請求減少價金，在實體法上為兩種不同之請
15 求權，在訴訟法上為兩種不同之訴訟標的（最高法院67年台
16 上字第3898號民事判決先例要旨參看），故行使上開權利，
17 應明確以意思表示表明其欲行使之形成權內容。

18 2.經查，李紹榮等2人於110年8月20日具狀向原審起訴時，主
19 張因系爭房屋多處漏水而解除契約，並以起訴狀繕本送達作
20 為解除買賣契約之意思表示通知（見原審審重訴卷第17
21 頁），其後111年3月22日始具狀向原審法院為訴之追加，而
22 追加備位聲明第2項，即請求依民法第365條第2項減少價
23 金，並於該日由興富發公司收受（見原審卷一第87頁），是
24 李紹榮2人至遲於起訴時即110年8月20日即已知本件所主張
25 之瑕疵，而可行使請求減少價金之權，並至遲應於111年2月
26 20日前行使；惟李紹榮等2人遲至111年3月22日方向興富發
27 公司為減少價金之意思表示，已逾6個月除斥期間。是李紹
28 榮2人既遲誤上揭得主張減少價金之除斥期間，自不得再請
29 求減少價金。又李紹榮2人既不得再主張減少價金，其主張
30 依不當得利之規定，請求興富發公司返還應減少之價金，即
31 乏依據。

01 (三)李紹榮2人主張依民法第227條第1項準用第231條第1項及第1
02 84條1項前段等規定，請求興富發公司應自109年10月29日至
03 將系爭房屋修繕至無漏水狀態之日止，按月給付李紹榮2人1
04 26,813元，是否有據？

05 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
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
07 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；依通常情
08 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
09 益，視為所失利益，民法第227條、第216條分別定有明文。
10 所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬
11 於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事
12 實之發生而受妨害，屬於消極的損害（最高法院48年台上字
13 第1934號民事判決先例要旨參照）。再按損害賠償之範圍，
14 應以被害人實際所受損害為衡；且當事人主張有利於己之事
15 實者，就其事實有舉證之責任，此觀民法第216條第1項，及
16 民事訴訟法第277條之規定自明（最高法院85年度台上字第2
17 248號民事裁判意旨參照）。

18 2.系爭房屋固因漏水而有瑕疵，然依前揭說明，李紹榮2人就
19 其因瑕疵而所受實際損害之部分，仍應負舉證之責。李紹榮
20 2人雖主張因系爭房屋漏水致無法裝修、入住，在不能裝修
21 應屬於不能使用收益的一環，應足認其等已受有無法使用收
22 益系爭房屋之損害，而請求興富發公司應自109年10月29日
23 （即交屋日）起至將系爭房屋修繕至無漏水狀態之日止，按
24 月給付李紹榮2人126,813元云云，並提出系爭估價報告書為
25 佐。惟查，系爭估價報告書上固記載：系爭房屋在修復期間
26 短少之租金收益金額為211,355元，每月租金126,813元含三
27 車位租金共9,000元等語（見外放系爭估價報告書第3頁），
28 惟上開估價報告書上所示短少之租金收益，係指在已正常出
29 租狀態，或有事實足認有出租之計劃，始有上開實際或預期
30 收益之損失。然李紹榮2人並未提出任何其等購入系爭房屋
31 後，有欲出租，然因漏水致無法裝修而出租之情事，亦即未

01 能證明其已有取得利益之可能，因漏水此一應由興富發公司
02 負瑕疵擔保責任原因事實之發生，致不能出租而所失之利
03 益。李紹榮2人亦未提出其等因有實際居住於系爭房屋之必
04 要，然因系爭房屋漏水無法裝修而居住，需另行賃屋而居致
05 額外支出租金，或其他相類之情形需支出其他費用，而受有
06 損害之事實。李紹榮2人既未能證明有何依通常情形、已定
07 計劃、設備或其他特別情事得預期可受有租金收益之利益，
08 揆諸前揭說明，自難認李紹榮2人有無法使用或出租系爭房
09 屋致生每月相當於租金之損害，其等依上開規定，請求興富
10 發公司應負損害賠償之責，自無理由。

11 3. 至李紹榮2人所援引最高法院108年度台上字第2338號判決，
12 主張因系爭房屋漏水致其等不能使用，自可能受有相當租金
13 之損害云云，然上開個案中，最高法院固闡釋不動產被侵
14 害，致所有權人不能使用、收益該不動產者，其「可能」受
15 有相當於租金之損害；惟因最終該案所示之事實，係為有證
16 據足認請求權人之房屋於漏水前本即作為居住使用，然因公
17 寓大廈之管理委員會，怠於修繕大樓屋頂平台之漏水，致不
18 再適於居住使用，導致請求權人出資另尋住處（見臺灣高等
19 法院113年度上更二字第14號民事判決），與本件事實不
20 同，自不適用於逕予比附援引。且前開最高法院判決文字亦僅
21 表示「可能」受有相當於租金之損害，自仍需由請求權人證
22 明其所受具體損害為何，是在李紹榮2人未能舉證其受有何
23 具體損害之情形下，自難逕以上開最高法院判決為其等有利
24 之認定。

25 4. 綜上，李紹榮2人既未能證明因系爭房屋漏水致其等受有無
26 法使用收益相當於租金之損害，其請求興富發公司應給付自
27 109年10月29日起至將系爭房屋修繕至無漏水狀態之日止，
28 按月給付李紹榮2人126,813元部分，為無理由。

29 七、綜上所述，李紹榮2人依保固證明書約定，請求興富發公司
30 依系爭鑑定報告書附件八所示之修繕方式，將系爭房屋修繕
31 至無漏水狀態，為有理由，應予准許；李紹榮2人其餘請求

01 部分，為無理由而均應予以駁回。原判決就李紹榮2人依民
02 法第359條、第179條，請求興富發公司給付系爭房屋應減少
03 之買賣價金2,014,636元本息部分，為李紹榮2人勝訴之判
04 決，容有未洽，興富發公司上訴意旨指摘此部分不當，求為
05 廢棄，為有理由，自應由本院將該部分廢棄，並判決如主文
06 第2項所示。至原判決就上開李紹榮2人請求有理由之部分為
07 李紹榮2人勝訴之判決，核無不合。興富發公司上訴意旨主
08 張已將系爭房屋修繕完畢，李紹榮2人就此部分請求已無權
09 利保護必要等情，為無理由而應予駁回。另原判決駁回李紹
10 榮2人請求興富發公司按月給付126,813元相當於租金損害之
11 本息部分，核無不合，李紹榮2人指摘原判決此部分不當，
12 求為廢棄，為無理由而應予駁回。又本件事證已明，兩造其
13 餘攻防及證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰
14 不另一一論述，併此敘明。

15 八、據上論結，本件李紹榮2人上訴為無理由，興富發公司上訴
16 為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

18 民事第六庭

19 審判長法 官 郭宜芳

20 法 官 徐彩芳

21 法 官 李怡諄

22 以上正本證明與原本無異。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
24 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
26 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
27 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

29 書記官 梁雅華

30 附註：

31 民事訴訟法第466條之1：

- 01 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
03 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
04 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
05 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
06 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。