

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3704號

原告 施小鳳

訴訟代理人 陳勵新律師

被告 僑星建設股份有限公司

法定代理人 陳茂正

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國111年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣(下同)146萬元，及民國(下同)109年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔9/10，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以48萬元供擔保後得假執行。但被告如以146萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊於民國108年10月16日向被告購買坐落新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍119/10000)、全安段1地號土地(權利範圍119/10000)，及其上門牌號碼新北市○○區○○街00號11樓之5房屋(權利範圍1/1、含停車位編號41；下稱系爭房屋)，買賣總價款為新臺幣(下同)1,410萬元(其中土地款為804萬元、建物款為606萬元)，並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭契約)。嗣於108年11月15日交屋後，經伊搬移床組時發現床組下有非常多木屑及蛀蟲屍體，經詢問被告後始知系爭房屋裝潢已有蛀蟲現象，於售屋前已請除蟲師傅處理並注射藥劑，伊僅能聽從被告建議繼續觀察

而暫未向其追究。詎料，於109年6月間又大量出現蛀蟲，整間房屋都有蛀蟲蹤跡且四處啃食木作裝潢，之後越發嚴重，遺留大量啃食木屑之痕跡，甚至連伊都被蛀蟲叮咬，其後雖多次向被告反應，惟被告僅願意負擔該次除蟲費用，而因蛀蟲問題難以根除，僅能透過長期且多次施打藥劑而慢慢減少，且因板材上多處遺留蛀洞蟲卵難以根除，然被告僅與除蟲公司簽立保固6個月，後續便不願多作處理及協商。

(二)依據神碟國際不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書（下稱估價報告書）所示，勘估標的物拆除重新施作裝潢至原有狀態所需費用為192萬5,312元及所需時間為2個月，是伊自得依民法第359條、第179條及第227條第1項規定，請求被告賠償遭蟲害之木作裝潢拆除重新施作之金額135萬3,000元，及依民法第227條第2項規定，請求被告賠償2個月另覓房屋租賃之費用4萬7,000元。另因伊於被告刻意隱瞞下購買充滿蛀蟲之房屋，且不知道吃下、用了多少蛀蟲爬過的東西，吸了多少除蟲之環境用藥，任何人身處伊之環境都會覺得無奈與害怕，甚至常常無法安睡，且因蛀蟲及除蟲用藥已對伊及家人之健康造成莫大影響，造成伊之皮膚長疹，是伊及家人身受蟲害之苦，精神上受有莫大之痛苦，亦得依民法第227條之1準用第195條第1項規定，請求被告賠償精神慰金20萬元。

(三)爰依民法第227條第1、2項、第227條之1、第359條、第179條之規定為請求，並聲明：1、被告應給付原告160萬元，及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。2、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭房屋係伊所興建，迄今已逾10年，因系爭房屋正面公園，遂保留作為伊法定代理人個人或家人使用，因近年來不常使用而出售。又系爭房屋係按市價出售，並未因屋內有裝潢設施而提高價金或加價售出，系爭房屋買賣價金1,410萬元為系爭房屋與停車位之價金，屋內裝潢為伊無償贈與原告

01 之設施，並不在系爭契約之範圍內。況系爭契約所記載之附
02 屬設備，亦不包含系爭房屋之裝潢設施，是以，系爭房屋之
03 屋內裝潢既為伊所贈與，依民法第411條規定，伊就系爭房
04 屋之裝潢並不負物之瑕疵擔保責任及賠償義務，原告請求減
05 少價金、損害賠償等，實屬無據。

06 (二)況系爭房屋之蛀蟲可經由國家合格環境用藥施於室內與其致
07 死，並無拆除系爭房屋之室內裝潢必要，僅須於3至5年進行
08 第3期工程，進行維護施工即可，則系爭房屋於屋內之蛀蟲
09 可以除去，足認系爭房屋於屋內之蛀蟲除去後，並無瑕疵。
10 縱認系爭房屋內之蛀蟲瑕疵無法以藥劑除去，須將裝潢拆除
11 始得根除，則因裝潢有其經濟耐用年限，系爭房屋於價格日
12 期之含裝潢評估總價為1,184萬1,106元，不含裝潢評估總價
13 為1,147萬4,222元，兩者相差36萬6,884元，可證系爭房屋
14 內之裝潢於價格日期之價值僅剩36萬6,884元。又因蛀蟲係
15 寄生於木作裝潢中，是原告將系爭房屋裝潢拆除後，系爭房
16 屋即無蛀蟲瑕疵，則原告請求減少價金或損害賠償之金額最
17 多應為36萬6,884元，原告請求拆除木作裝潢更重新施作之
18 金額135萬3,000元及房屋租賃費用4萬7,000元為無理由。另
19 系爭房屋僅於108年10月及109年7月實施除蟲共2次，此外即
20 未再施用除蟲藥物，且金鑫公司使用之藥劑係合法環境衛生
21 用藥，並非原告所稱毒性、滲透性極強之環境賀爾蒙用藥，
22 且潔適能公司亦說明蛀蟲不會咬人、不會傳播疾病，於上開
23 情形，顯難對原告之身體健康造成重大危害，是原告依民法
24 第227條之1準用第195條第1項規定請求精神慰撫金20萬元，
25 顯屬過高等語資為抗辯。答辯聲明：1、原告之訴及假執行
26 之聲請均駁回。2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
27 為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項：

29 兩造於108年10月16日簽訂系爭契約，由原告買受系爭房屋
30 暨坐落基地，並於同年11月15日完成交屋(見本院卷一第
31 21-31頁)。

01 四、本院之判斷：

02 (一)原告依民法第227條、第227條之1請求被告賠償損害賠償，
03 依民法第359條第1項、第179條請求減少價金並返還，是
04 否有理由？

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；因可歸責於
07 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
08 法第227 條第1 項、第226 條第1 項分別定有明文。復按物
09 之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交易觀念，或依
10 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
11 者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354 條第1 項規定，自
12 負有擔保其物依民法第373 條之規定危險移轉於買受人時，
13 無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，
14 或契約預定效用之瑕疵；買賣標的物如係特定物，於契約成
15 立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知
16 該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣
17 人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債
18 務不履行責任（最高法院103 年度台上字第2631號判決意旨
19 參照）。

20 2、原告主張伊向被告買受之系爭房屋包含屋內裝潢，然木作裝
21 潢多處有蛀蟲存在，已具備物之瑕疵等情，雖為被告否認，
22 然按凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
23 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
24 質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決意旨
25 參照），而於房屋買賣中，房屋應具備穩固、安全可居住之
26 形體與結構，為買賣雙方所著重者，倘交易之房屋欠缺安全
27 可居住之形體與結構，即應認為缺乏房屋效用，而有物之瑕
28 疵存在。查系爭房屋木作裝潢經步步企業有限公司(下稱步
29 步公司)於110年8月17日鑑定：(1)系爭房屋之木作裝潢是否
30 有蛀蟲或其他蟲害存在？(2)如有，其發生之原因為何？位置
31 為何？能否特定發生之時間點？(3)承上，如有蟲害該如何防

01 治?能否以該防治方法根除蟲害?等事項，據覆以：(1)系爭房
02 屋室內木質裝潢均有多處蛀蟲，寄生於木質裝潢中蟲體及蛀
03 洞和蛀蟲遺留下的粉屑，因此判定蛀蟲確實存在。(2)發生
04 之原因，係任何建物在室內木質裝潢時可由木材本身做為載
05 體寄宿蟲卵於木材內，一年四季於溫濕度適合時均會逐步孵
06 化成蟲，週而復始循環不斷的繁殖。位置於客廳天花板、客
07 廳沙發背牆、餐廳、主臥室、次臥、次臥更衣室、閣樓儲藏
08 室內，室內蛀蟲分布極為廣泛。發生之時間點於空屋時肯定
09 沒有，一旦裝潢後蛀蟲可藉由寄宿蟲卵或成幼蟲於裝潢木材
10 之內，再經由施工裝潢成型之溫溼度持宜將逐步孵化，寄宿
11 週而復始循環生態來破壞裝潢。(3)防治方法以國家合格環
12 境用藥施於室內與其致死。能否根除，因其害蟲、蟲卵、幼
13 蟲、成蟲全部生態均寄宿於木材內週而復始循環生態，故降
14 低蟲害指數需以實際療程狀況而定，有步步公司110年8月20
15 日步字第110082001號函可參(見本院卷一第283、284頁)，
16 復觀諸系爭房屋裝潢照片，客廳天花板、櫃子、抽屜及梯櫃
17 及屏風有大量粉屑及蛀蟲屍體；沙發背牆後有蛀蟲粉屑；浴室
18 門框及背櫃、主臥室天花板及床頭背板、次臥天花板及牆面
19 有大量粉屑及蛀洞；閣樓多處有蛀洞(見本院卷一第289-303
20 頁)，可知蛀蟲之分布遍及客廳、臥室及浴室，極為廣泛，
21 顯然影響居住安全及安寧，衡諸通常交易觀念，系爭房屋裝
22 潢有嚴重蛀蟲蟲害之情事，堪認系爭房屋具有物之瑕疵。

23 3、再者，兩造於108年11月15日交屋後，原告於同年月17日傳
24 送訊息詢問被告公司人員陳先生，內容略以：「今天打掃主
25 臥室時發現兩個床頭櫃跟化妝櫃下方有許許多多的細細木
26 屑，明日若有空麻煩幫我問問家人這是曾發生白蟻蛀蝕(若
27 如此我需在搬家前找人除蟲)還是以前裝潢留下的木屑?再麻
28 煩您幫我問問家人了，謝謝。」。被告公司陳先生於翌日回
29 覆：「據了解好像之前有蛀蟲現象，公司在出售之前有請師
30 傳來處理過一次注射藥劑，您再觀察看看，若還繼續有這個
31 現象的話，您還可以找人再次處理」等語，有對話紀錄可佐

(見本院卷一第46、47頁)，堪認被告於簽立系爭契約時即已知悉系爭房屋之木作裝潢有蛀蟲現象，但並未告知原告，且系爭契約未註明有上開情況，則原告主張系爭房屋於兩造訂立系爭契約前已發生瑕疵，出賣人即被告於締約時明知上情，仍未告知該瑕疵，致其不知有瑕疵仍為購買，被告所為給付之內容不符合債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任，其得依民法第227 條第1 項規定請求被告賠償因債務不履行所生損害，應屬有據。

4、被告雖抗辯系爭房屋於屋內之蛀蟲可經由國家合格環境用藥施於室內致蛀蟲死亡而可以除去，系爭房屋於屋內之蛀蟲除去後，並無瑕疵云云。然依大安除蟲股份有限公司(下稱大安公司)之鑑定報告記載:一般蛀蟲之發生原因是原生木材中有蟲卵的寄生.....蛀蟲耐旱與耐飢能力極強，僅依賴空氣中的濕度及木材結構中的水分即能存活，何況沒食物時，亦可採休眠或半休眠狀態潛伏到有食物可啃食再開始恢復活動(見本院卷二第61頁)，復參酌被告於108年10月間委請除蟲公司進行除蟲，原告仍於交屋後發現蛀蟲啃蝕木作裝潢之情。衡諸一般社會通念，購屋者購置房屋時，無不期望所購買之房屋堅固、耐用、安全，若有裝潢附著其上，亦會期待所附裝潢具有依其年限符合一般品質之安全性，縱使買賣之標的為中古屋，房屋之形體、結構仍必須達到可居住並且安全無虞之程度，始可謂具備其效用及品質，而房屋若有蟲害，非但影響居住安寧及品質，亦會影響居住者之身體健康，減少得以長久居住而安全無虞之通常效用，顯為交易大眾所難以接受，而使該房屋在不動產交易市場競爭力薄弱，減少其經濟價值，被告此部分所辯，亦不足採。

5、被告復抗辯系爭房屋之裝潢並非買賣標的，裝潢為贈與性質，依民法第411條規定其不負瑕疵擔保責任云云。然按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條定有明文。裝修房屋所購買之磚、瓦、塑膠板等，既因附合於不動產而成為系爭不動產之成

01 分，無單獨所有權存在（最高法院56年台上字第2346號判決
02 意旨參照）。查系爭房屋之裝潢與建物結合，具有固定性及
03 繼續性，均須經毀損始分離，即該等裝潢業已成為系爭房屋
04 之成分，並無單獨所有權，自無從獨立而為贈與之標的，且
05 被告並未舉證兩造磋商系爭房屋買賣時曾約定裝潢不予計
06 價，系爭契約亦未約定裝潢係屬附贈品，衡之不動產買賣實
07 務係以不動產整體為價格磋商，系爭房屋買賣價金顯包括裝
08 潢在內。被告復以原告購買系爭房屋單坪售價為43.2萬元，
09 低於其他未裝潢之房屋價格，推認被告確係將屋內裝潢贈與
10 原告云云，然買賣房屋價格之高低，與房屋之屋況、買賣雙
11 方之議價及締約能力有關，尚難以買賣價格之多寡推認買賣
12 標的是否包含裝潢，是被告辯稱裝潢為贈與云云，顯無可
13 採。

14 6、被告又抗辯伊已於交屋前進行害蟲防治確保系爭房屋並無蛀
15 蟲，伊所交付系爭房屋及屋內裝潢並無瑕疵，無刻意不告知
16 原告系爭房屋有蛀蟲狀況云云。然被告於108年10月初系爭
17 房屋出售前，委請金鑫公司就系爭房屋進行蛀蟲防治維護，
18 施工範圍包括：客廳及主臥天花板間接照明造型處、書房燈
19 光造型處、樓梯下櫃子。施工方式：針對蛀蟲危害區域施
20 工、注射藥劑，並加大區域表面刷塗藥劑，有金鑫除蟲有限
21 公司報價單可稽（見本院卷一第113頁），倘被告不知悉系爭
22 房屋有蛀蟲情形，應無委請除蟲公司針對特定區域進行蛀蟲
23 防治之必要，且被告早已知悉系爭房屋有蛀蟲存在乙節，亦
24 有原告與被告公司陳先生前揭line對話紀錄可參，業如前
25 述，是被告抗辯系爭房屋無蛀蟲存在，亦不知悉有蛀蟲存
26 在，顯非可信。

27 7、綜上，系爭房屋之裝潢具有上開蛀蟲蟲害之重大瑕疵，且於
28 契約成立前已發生瑕疵，而被告於締約時未告知原告該瑕
29 疵，致原告不知有瑕疵仍為購買，被告自應負不完全給付之
30 債務不履行損害賠償責任，故原告依民法第227條、第227條
31 之1請求損害賠償，自屬有據。又原告依上開規定請求為有

理由，則原告另依民法第359條、第179條之規定為請求之部分，已無論述之必要，附此敘明。

(二)原告得請求被告賠償之項目及數額為若干？

1、原告請求拆除並重新施作裝潢至原有狀態之費用135萬3,000元部分：

(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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條、第226條第1項分別定有明文。按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，債權人亦得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項規定甚明。經查，系爭房屋裝潢存在蛀蟲之蟲害，被告應負不完全給付之損害賠償責任，業如前述。又關於蟲害之防治及能否以該防治方法根除蟲害乙節，經步步公司鑑定結果，認為防治方法以國家合格環境用藥施於室內與其致死。能否根除蟲害，因其害蟲、蟲卵、幼蟲、成蟲全部生態均寄宿於木材內週而復始循環生態，故達降低蟲害指數須以實際療程狀況而定（見本院卷一第285頁）；大安公司鑑定結果則認為：防治之方法依蛀蟲的習性及可能棲息的地方，以注射或塗佈的工法上藥。能否根除，則依化學防治，蟲量可逐漸遞減（見本院卷二第61頁），可徵蛀蟲寄宿於木材內，須透過施以環境用藥方式降低蟲害，至於能否根除蟲害仍須視施以化學防治之狀況，則原告主張應拆除裝潢及重新施作裝潢而回復損害發生前之原狀，並以支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，自屬有據。又本院就系爭房屋之蟲害，以拆除裝潢及重新施作裝潢至原有狀態所需費用及時間一節，送請神碟國際不動產估價師事務所鑑定結果，認勘估標的拆除及重新施作裝潢所需費用為192萬5,312元、所需時間為2個月，有神碟國際不動產估價師事務所110RS011101號不動產估價報告書

01 可參，故原告請求拆除並施作裝潢之費用135萬3,000元洵屬
02 可採。

03 (2)被告雖抗辯依不動產估價報告書，系爭房屋內之裝潢於價格
04 日期之價值僅剩36萬6,884元，因蛀蟲係寄生於木作裝潢
05 中，是原告將系爭房屋裝潢拆除後，系爭房屋即無蛀蟲瑕
06 疵，原告得請求損害賠償之金額最多應為36萬6,884元云
07 云。然依民法第213條之規定，負損害賠償責任者，除法律
08 另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原
09 狀，而系爭房屋之裝潢為系爭契約之標的，業如前述，故回
10 復原狀之費用，除系爭房屋裝潢之價值外，尚包含裝潢拆
11 除、施作裝潢之費用，故被告前開抗辯並無可取。

12 (3)據上，原告請求被告賠償拆除並施作裝潢之費用135萬3,000
13 元，為有理由。

14 2、原告請求被告賠償2個月房屋租賃之費用4萬7,000元部分：

15 按因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠
16 償，民法第227條第2項亦有明定。查系爭房屋因蛀蟲蟲害遍
17 布於客廳、餐廳、主臥室及次臥室，業如前述，則於系爭房
18 屋裝潢拆除及重新施作期間，原告顯無法居住於系爭房屋內
19 而有另行租屋居住之必要，又依神碟國際不動產估價師事務
20 所110RS011101號不動產估價報告書所載，拆除並施作裝潢
21 所需時間為2個月，復參酌原告提出之591租屋網資料，與系
22 爭房屋同社區之房租每月為2萬3,500元(見本院卷一第165
23 頁)，原告請求被告賠償2個月房屋租賃之費用4萬7,000元，
24 亦有理由。

25 3、原告依民法第227條之1準用第195條第1項規定，請求被告賠
26 償精神慰金20萬元部分：

27 (1)按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用
28 第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。再
29 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
30 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
31 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第227條之1

01 民法第195條第1項前段定有明文。民法第195條之立法理
02 由，係因人格權為抽象法律概念，不宜限制過嚴，否則受害
03 者將無法獲得非財產上之損害賠償，爰擴張其範圍，及於信
04 用、隱私、貞操等之侵害，並增訂「不法侵害其他人格法益
05 而情節重大」等文字，俾免掛漏並杜浮濫，至於侵害其他人
06 格法益部分，則達情節重大之程度，方有適用，而居住安寧
07 為人格利益（最高法院92年台上字第164號判決要旨參
08 照），侵害他人居住安寧達情節重大之程度，被害人即得請
09 求慰撫金。

10 (2)查原告於108年10月間向被告買受系爭房屋，並於108年11月
11 交屋，系爭房屋生活起居之客廳天花板等處、用餐地點之餐
12 廳儲物櫃等處、主臥室天花板及就寢之床頭壁板、床頭櫃等
13 處，及次臥室天花板等處，均有蛀蟲現象，有步步企業有限
14 公司現場勘查之照片可參(見本院卷一第289-303頁)，蟲害
15 並非輕微，原告亦有遭昆蟲咬傷、皮膚炎之情形，有全民健
16 康保險門診處方箋及照片可參(見本院卷二第95、97頁)，且
17 原告及家人居住期間委請除蟲公司進行除蟲，尚須忍受因除
18 蟲用藥造成居住之不便及干擾，原告請求精神上損害賠償，
19 自屬有據。本院審酌原告為二技畢業、月薪約10萬元，業經
20 原告陳明在卷(見本院卷二第113頁)，且原告之財產狀況亦
21 有稅務電子閘門財產所得調件明細表(附於限閱卷)可佐，
22 併衡量蛀蟲蟲害所生損害、原告居住安寧受影響期間及身心
23 痛苦程度等一切情狀，認原告請求被告賠償精神慰撫金20萬
24 元尚屬過高，應予酌減為6萬元，較為妥適。

25 4、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
28 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
29 息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
30 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
31 203條分別定有明文。本件原告對被告損害賠償之請求為未

01 確定期限之債務，原告以起訴請求被告給付而送達訴狀，與
02 催告有同一之效力，而對被告之起訴狀繕本係於109年12月2
03 3日送達，有送達證書可佐（見本院卷一第105頁），是原告
04 就上開請求經准許之金額共146萬元（計算式：135萬3,000
05 元+4萬7,000元+6萬元=146萬元），併請求自109年12月24
06 日（即起訴狀繕本合法送達被告之翌日）起算之法定遲延利
07 息，則屬有據，應予准許。

08 五、從而，原告依民法第227條第1項、第2項，及第227條之1準
09 用同法第195條第1項規定，請求被告給付146萬元，及自109
10 年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
11 應予准許。逾此部分則屬無據，應予駁回。兩造均陳明
12 願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，
13 茲酌定相當金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行
14 之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

15 六、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 111 年 6 月 10 日
20 民事第三庭 法 官 黃繼瑜

21 以上正本係照原本作成

22 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。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 6 月 10 日
25 書記官 李依芳