

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

111年度板簡字第2910號

原告 潘宜旻

訴訟代理人 吳仁華律師

被告 謝麗娟

訴訟代理人 羅惠民律師

訴訟代理人 吳文貴

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣34萬0,937元，及自民國111年11月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔76%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣34萬0,937元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年1月20日透過仲介住商不動產而與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）750萬元購買被告所有之新北市○○區○○路0段00巷00號3樓房地（下稱系爭房地，單稱建物則稱系爭房屋），伊已付清價款，並於111年3月16、28日完成所有權移轉登記及交屋。詎伊於111年8月11日進行房屋木作裝潢時，發現系爭房屋天花板等處遭白蟻蛀蝕，隨即通知仲介並委請除蟻公司前來勘查，經檢視發現系爭房屋天花板、房間內櫃體、隔板及門框等多處均遭白蟻嚴重蛀蝕，伊遂委請房仲通知被告處理，惟被告回覆稱僅願意負擔除蟻費用，而不願協商解決，惟系爭房屋既遭白蟻嚴重蛀蝕，而存有物之瑕疵，致伊須僱工將白蟻蛀蝕部分拆除並重新木作裝潢，而受有修復費用42萬6574元及租金支出9000元，合計43萬5574元

之損害（計算式：426574元＋9000元＝435574元），伊自得請求減少價金。為此，爰依民法第227條第1項及第2項、第359條、第179條等規定，請求被告返還因前開瑕疵減少之價等語。並聲明：（一）被告應給付原告44萬7,550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；（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造所簽訂系爭買賣契約有約定按現況交屋，即已免除伊之物之瑕疵擔保責任；伊在不動產委託銷售標的現況說明書勾選未有白蟻蟲害一節，係就伊持有系爭房屋期間從未知悉有白蟻蟲害乙情為說明，並非故意不告知瑕疵；又以手摸敲擊即可檢查有無白蟻蛀蝕，惟原告於交屋後未從速檢查，而係逾4個月半月始檢查房屋，應認已視為承認其所受領之物，不得主張物之瑕疵擔保；況縱認系爭房屋存有白蟻蛀蝕之瑕疵，亦應係兩造買賣契約成立即前已存在，原告僅能主張物之瑕疵擔保責任，而不得主張不完全給付之債務不履行；而係社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅消保會）之鑑定報告意見，伊至多僅須負擔折舊後之費用即16萬0778元作為賠償範圍，至於原告請求賠償租金支出之損害則屬無據等語，以資抗辯。其聲明為：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

原告主張其經由訴外人住商不動產之居間仲介於111年1月20日與被告簽訂系爭買賣契約，約定以750萬元價金向被告系爭房地，並於111年3月16、28日完成所有權移轉登記及交屋，業據提出不動產買賣契約書、建物及土地登記第二類謄本為證（卷一第15至23頁、第31至34頁），復為被告不爭執（卷二第43頁），首堪認定。

四、得心證之理由：

（一）關於系爭房屋存有白蟻蛀蝕之瑕疵及其發現經過情形：

1. 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。是買受人受領買賣標的物

01 後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，
02 即應先由買受人就買賣標的物於交付時即危險移轉時，有減
03 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵存在之事實，負
04 舉證之責。

05 2.查原告主張其於交屋後發現系爭房屋存有白蟻蛀蝕之瑕疵，
06 隨即通知仲介及被告處理等情，業據提出示意圖及照片、影
07 像光碟、白蟻防治工程報告、郵局存證信函及line對話紀錄
08 等件為證（本院卷一第第37頁、第39至64頁、第155至157
09 頁、第159至167頁、第195至219頁、第261至265頁）。

10 3.又證人陳俊傑具結證稱：白蟻防治工程報告是我所出具的，
11 我從89年開始從事病媒防治、清潔及消毒業務迄今，並有領
12 得專業技術人員證照。我所經營的諾盾病媒防治企業社每年
13 7月至11月平均1個月大約有5件跟白蟻有關的案件是針對白
14 蟻防治工程。我在111年8月間去系爭房屋3次檢視及施作白
15 蟻工程。系爭房屋會發現白蟻是因為原告裝修時，想保留部
16 分舊有木作，木工在拆除木作時，就發現活體白蟻，所以裝
17 修設計師立即停工，並聯絡我過去檢視，我到場檢視時，系
18 爭房屋只有拆除部分木作裝潢，我印象當時客廳櫥櫃大部分
19 都拆了及部分客廳天花板也拆了。原證5光碟檔案是我拍
20 的，都有拍到蟻泥，也就是白蟻排泄物。蟻泥的產生是因為
21 白蟻在木頭裡面啃食木作而產生蟻泥，天然纖維是白蟻主要
22 食物來源，吃纖維就會有排泄物，這個排泄物不是廢棄物，
23 主要是用來築巢，這樣的橫條蟻泥也就是蟻道，蟻道是保護
24 白蟻不受光害，白蟻在蟻道遮蓋下活動，如果看到像這樣的
25 蟻泥就可以判斷木作裡面有被白蟻吃空，這樣白蟻才有活動
26 擴散的途徑。系爭房屋非常老舊，我判斷是在早期有紛飛的
27 白蟻入侵系爭房屋開始擴散築巢，從侵入到築巢蟻穴至少需
28 半年以上的時間，築巢後再擴散又需要好幾年的時間，這是
29 我依照我白蟻防治實務經驗，並根據這個個案所看到的屋況
30 去作判斷。本案白蟻已侵入系爭房屋屋內及屋內裝潢，從一
31 開始白蟻侵入到築巢蟻穴至少需半年以上時間，築巢後再擴

散到房子各區域木作像提示影像這樣又需要好幾年的時間，我無法肯定需要幾年，但絕對不是短時間或幾個月。我出具的防治報告研判是綜合我在系爭房屋各區域看到的屋況作出綜合研判。白蟻生長確實會受環境、濕度、溫度、有無人居住等因素影響，但這個個案從我方才所述白蟻擴散及破壞狀況及子巢數量且影片中都還有拍攝到白蟻活體，可以研判侵入時間已有數年，以我的經驗，系爭房屋這種舊裝潢白蟻可食部分不多，我能夠肯定侵入時間有數年最主要的判斷依據在於白蟻的擴散破壞範圍，因為客廳、兩間房間、小更衣室都有白蟻擴散破壞的情形，所以就系爭房屋這個個案可以研判白蟻侵入時間有數年等語（本院卷一第328至338頁）。

4.再觀本院囑託住宅消保會鑑定系爭房屋結構、構造、泥作、木作、裝潢、家俱等存在白蟻侵入破壞之具體受損情形，其中玄關、客廳、廚房、房間及小更衣室之天花板，及上開地點內之木作隔間牆、木作衣櫃等位置，均發現有白蟻損害，亦有該會所出具之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）存卷可參（見該報告第10頁）。

5.本院審酌證人陳俊傑具有從事病媒防治、清潔及消毒業務多年經驗及專業證照，且與兩造間無利害關係，其所為證言復係出於其親臨現場觀察見聞之所得，應堪採信，另系爭鑑定報告亦係經兩造合意囑託之鑑定單位就系爭房屋受白蟻侵入破壞之具體受損情形為調查認定，亦屬可採。從而，參酌上開證人所述證言、原告提出之現場照片及系爭鑑定報告，可知原告於系爭房屋交屋後，在進行裝潢拆除木作時，發現系爭房屋內有白蟻，隨即通知證人到場檢視並確認系爭房屋內玄關、客廳、廚房、房間及小更衣室之天花板及上開地點內之木作隔間牆、木作衣櫃等位置，均有嚴重之白蟻蛀蝕及擴散破壞之現象，且白蟻侵入時間已有數年之久，並非短期數個月所形成，而被告既為系爭房屋之出賣人，復不爭執白蟻係於簽約時及交屋時即已存在（本院卷一第228頁），堪認原告主張系爭房屋存有多處白蟻蛀蝕之瑕疵及其係於施作木

01 工裝潢時發現瑕疵等語，應可採信。

02 (二)原告主張因系爭房屋有白蟻蛀蝕之瑕疵而得請求減少價
03 金，是否有理由？若有理由，減少之價金應為若干？

04 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
05 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
06 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，而
07 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
08 契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，
09 買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條定
10 有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少
11 請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價
12 金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少
13 之範圍內，即無該價金之請求權存在（參看最高法院87年台
14 簡上字第10號民事判例意旨）。而無法律上之原因而受利
15 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
16 而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。準此，
17 出賣人既於其減少之範圍內無該價金之請求權存在，則買受
18 人自得依不當得利請求出賣人於減少範圍內返還已交付之價
19 金。另負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
20 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
21 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復
22 原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；又損害
23 賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人
24 所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、
25 設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民
26 法第213條第1項、第3項、第215條及第216條分別定有明
27 文。而請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估
28 定之標準，如修理材料係以新品換舊品，則應折舊計算（參
29 看最高法院104年度台上字第504號判決意旨）。

30 2.承前所述，被告交付之系爭房屋存有白蟻蛀蝕屋內多處裝潢
31 之瑕疵，原告發現後即於合理期間內通知被告，被告應負物

之瑕疵擔保責任，是原告依民法第359條之規定請求減少買賣價金，即屬有據。至被告雖不否認系爭房屋有白蟻蛀蝕之情形，並以前揭情詞置辯。惟查，系爭買賣契約第15條固有約定按現況交屋（本院卷第22頁），然而系爭房屋存有多處白蟻蛀蝕及擴散破壞之現象，且白蟻侵入時間已有數年之久，並非短期數個月所形成，被告更不爭執白蟻係於簽約時及交屋時即已存在（本院卷一第228頁），堪認原告於交付系爭房屋時，應已知悉系爭房屋存在白蟻蛀蝕之物之瑕疵。再觀諸被告於本件『不動產委託銷售標的現況說明書』就系爭房屋之建物瑕擔保情形，其中關於是否有白蟻蟲害情形，係勾選「否」（本院卷一第29頁），則原告主張被告係告知其系爭房屋現況無白蟻蟲害，系爭房屋「存有白蟻蟲害之瑕疵」不在兩造所合意現況交屋範圍內，被告仍應負物之瑕疵擔保責任等語，應屬可採。被告辯稱其僅就現況交屋而免負物之瑕疵擔保責任云云，洵非有據。又原告於交屋後111年8月間進行木作施工裝潢時發現有白蟻蛀蝕，隨即於111年8月15日通知房仲人員，並於111年8月26日發函通知被告請求減少價金，亦對話紀錄及存證信函在卷可稽（本院卷一第159至167頁、第265頁），嗣於111年10月6日提起本件訴訟，亦有民事起訴狀本院收狀戳可供核對（本院卷一第11頁），足見原告行使減少價金請求權未逾通知後6個月之法定期間，出賣人即被告所得請求之價金，即於應減少之範圍即33萬7336元（理由詳如下述）內縮減，而無該價金之請求權存在，是原告依民法第359條規定向被告請求減少價金，於法自屬有據。被告辯稱原告未從速檢查，應認已視為承認其所受領之物，不得主張物之瑕疵擔保云云，尚非可採。

3. 又依兩造合意囑託之鑑定單位住宅消保會就系爭房屋受白蟻損害回復原狀之合理修繕工程項目、內容及方法，合理修繕費用金額若干等節為鑑定，經該會鑑定結果認系爭房屋進行白蟻損害修繕工程費用總計為37萬4543元，合理修補期間約需15個工作日，並建議施工期間應避免供人起居生活，有該

會出具之系爭鑑定報告附卷可稽（見該報告第11至13頁），而參諸系爭鑑定報告，業已就修繕工程項目、方法、數量及單價，均詳述在案，並具體說明施工期間應避免供人起居生活之理由，自屬可採。而依系爭鑑定報告之估算結果，修繕工程費用總計為37萬4543元，包含木作及油漆工程之材料費用加總為10萬3912元，另木作及油漆、清潔工程工資費用加總為22萬0368元，再加計監工費用10%即3萬2428元、稅捐5%即1萬7832元。其中木作及油漆工程之材料費用，因系爭房屋係於104年11月11日裝潢啓用、於111年3月間出售辦理交屋，則於交屋時之房屋裝潢材料其折舊率為35%，殘值為65%，亦有住宅消保會113年12月31日函復補充說附卷可參（本院卷二第15至17頁），則被告抗辯此部分修繕費用應計算折舊，應屬有據。從而，原告得請求被告賠償之修繕工程材料費用經計算折舊後應為6萬7543元（計算式：103912元 $\times$ 65%=67543元，元以下四捨五入，以下同），加計工資費用22萬0368元，外加監工費用10%及稅捐5%，合計其金額應為33萬2537元【計算式：（67543元+220368元）+ {（67543元+220368元） $\times$ 10%} + {（67543元+220368元） $\times$ 1.1 $\times$ 5%} = 332537元】。至原告雖主張系爭鑑定報告漏列小更衣室其中一個衣櫃，及系爭房屋修繕工程尚須施作拆除後之水電工程、電線及開關插座，此部分工程費用13萬6000元應計入本件損害賠償範圍內云云，惟查經鑑定單位函復系爭鑑定報告「無漏列」附件光碟錄影檔當中之小更衣室影片檔案時間第1秒畫面左側櫃體，且鑑定當日現況已修繕完成，依據原證5檔案中「小更衣室.mp4」影片，其雖有顯示左側櫃體，但未顯示該櫃體是否有受蟲蟻損害及具體侵害程為何，故建議另行提供相關資料佐證證明...鑑定當日現況已修繕完成，本會無從得知先前受蟲蟻侵害之確切燈具、電纜、插座、開關之實際位置、數量、型號等相關資訊（本院卷二第15頁），而原告對此未能進一步舉證證明系爭鑑定報告有何漏列或系爭房屋之燈具、電纜、插座或開關有何受到

01 白蟻侵蝕損害之具體情形，另參酌證人陳俊傑證詞及原告提出之白蟻防治工程報告，亦均未提系爭房屋之燈具、電纜、
02 插座或開關有何受到白蟻侵蝕損害之具體情形，是本院認此
03 部分原告之舉證尚有不足，其主張自難憑採。
04

05 4.又原告另主張其於系爭房屋進行白蟻損害修繕工程時，因無法居住使用系爭房屋，而受有另行租屋居住15個工作日共計
06 3週之房屋租賃損害9000元一情，亦據提出591租屋網頁資料
07 及房屋租賃契約在卷可稽。按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未
08 告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出
09 賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不完全給付之
10 債務不履行責任（參看最高法院112年度台上字第924號判決
11 意旨）。查原告於交付系爭房屋時，應已知悉系爭房屋存在
12 白蟻蛀蝕之瑕疵，業據本院認定如前，惟原告卻仍於本件
13

14 『不動產委託銷售標的現況說明書』就系爭房屋之建物瑕擔
15 保情形，其中關於是否有白蟻蟲害情形，係勾選「否」（本
16 院卷一第29頁），而因故意或過失未告知該瑕疵於被告，致
17 被告不知有瑕疵仍為購買，則原告所為給付之內容不符合債
18 務本旨，自應負不完全給付之債務不履行責任。本院審酌系
19 爭鑑定報告認定系爭房屋受白蟻損害之合理修補期間約需15
20 個工作日，並建議施工期間應避免供人起居生活，有該會所
21 出具之系爭鑑定報告附卷可稽（見該報告第11至13頁），原
22 告在該15個工作日無法居住使用系爭房屋，自必受有損害，
23 原告請求被告賠償損害，即無不合。則以15個工作日加計週
24 六日，期間共計為3週，再根據原告提出之591租屋網頁資
25 料，與系爭房屋條件相當之當地市場租金行情為月租金2萬
26 元，原告主張以月租金1萬2000元（換算日租金為400元）計
27 算，已低於當地市場租金行情，應認可採。從而，原告請求
28 被告賠償系爭房屋於白蟻損害修繕工程3週期間，無法使用
29 系爭房屋之租金損害共計為8400元（計算式：400元×21天＝
30 8400元），亦屬有據。
31

01 5.基上，原告因系爭房屋所生瑕疵而受有須支出木作、油漆及
02 清潔工程等修繕費用33萬2537元，及修繕期間無法使用系爭
03 房屋之租金損害8400元，合計為34萬0937元（計算式：3325
04 37元+8400元=340937元），而系爭房屋因上開修復工程而
05 使瑕疵狀況得以改善復原，成為無瑕疵狀況，故應以上開修
06 復費用加計租金損害數額即34萬0937元做為減少之價金。則
07 就原告行使減少價金34萬0937元範圍內，被告受領該部分價
08 金之法律上基礎已喪失，而成為無法律上之原因，原告依不
09 當得利法則請求被告返還此部分價金，於法自屬有據。

10 五、綜上所述，原告依民法第359條、第227條第1項及第179條規
11 定請求被告給付34萬0937元，即自起訴狀繕本送達翌日即11
12 1年11月23日（繕本於同年月22日送達被告，送達證書見本
13 院卷一第95頁）起至清償日止，按年息5%計算利息，為有
14 理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，核與判
16 決結果不生影響，爰不逐一論列。又本件係適用簡易程序而
17 為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，另被告聲請免為
18 假執行，亦無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至原告就
19 敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所
20 依據，應不予准許。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

24 法 官 江俊傑

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
28 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日

30 書 記 官 蔡儀樺