臺灣新竹地方法院民事判決

112年度簡上字第11號

上　訴　人　富旺國際開發股份有限公司

設臺中市○區○○路00號4樓之5

法定代理人　林正雄　　住同上

訴訟代理人　王紹安律師

被上訴人　　劉人綱　　住新竹縣○○鄉○○村000鄰○○街000號二樓

居新竹縣○○鄉○○路○段00巷00號

上訴人對於民國111年10月5日本院竹北簡易庭111年度竹北簡字第460號第一審判決，提起上訴，本院於民國112年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹拾萬肆仟壹佰玖拾貳元，及自民國110年12月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告與訴訟費用負擔之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之三十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

門牌號碼新竹縣○○鄉○○路○段00巷00號3層樓透天房屋及其基地（以上房屋及基地合稱系爭房地），係被上訴人於民國108年9月26日向上訴人購買，並簽訂「站前大時代Ⅱ」、戶別「C1戶」房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭房地於109年12月交驗屋後，被上訴人陸續發現如下所示與系爭買賣契約內容不符之瑕疵：1.依系爭買賣契約第19頁建材設備表說明「建築外觀為二丁掛磁磚搭配抿石子收邊處理」，並於銷售中心模型及海報說明全棟外觀

皆如是，而系爭房屋後方立面並未施作磁磚，以油漆類材質施作。2.系爭房屋側面磁磚修復時以不同顏色及形式材料施作，且未抹縫。3.系爭房屋基地面前弱電設備及相關管路需移除，經多次催告皆未移除出系爭土地範圍。4.於109年12月交驗屋時因鄰棟尚未完工，鄰棟施工時系爭房屋全棟外牆遭水泥污損。5.系爭房屋後方水塔遭水泥污損。6.系爭房屋室內油漆多處龜裂。7.系爭房屋室內3F廁所抽風設備損壞，經多次告知皆未進行修復。8.2F鐵件遭泥作嚴重污損並已脫漆。9.木扶手卡榫於交驗屋時即漏施作。被上訴人多次要求上訴人修復，部分瑕疵經修補後，仍無法符合債之本旨。爰依債務不履行之法律關係請求上訴人賠償等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人399,104元，及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、上訴人則以：

系爭買賣契約之建材設備表建築外觀欄固載有「立面採用二丁掛磁磚搭配抿石子收邊處理」，惟此所謂之立面乃指面對建物正門之面，非指連建物背面都採二丁掛磁磚處理；銷售現場之模型背面確實並無二丁掛磁磚，銷售人員亦有明確告知，驗收時客戶問題紀錄表記載外牆後面1-3樓油漆修補，可證被上訴人於驗收時即知系爭建物背面立面僅採油漆類材質施作。兩造簽立系爭買賣契約時，現場銷售人員即有明確告知系爭房地上將設有弱電設備供「站前大時代Ⅱ」C區包含系爭房地在內共9戶之電話、網路、電視等供電使用，且建築師公會並未說明弱電設備與原平面圖不符之處為何。又被上訴人未舉證證明外牆及後方水塔水泥污損乃上訴人所造成；室內油漆龜裂部分亦無法證明為上訴人施工問題所造成。被上訴人於109年11月14日進行系爭房地交屋驗收初驗，嗣於同年12月26日再行複驗，當上訴人將系爭房地全數瑕疵修補完畢並通過驗收後，被上訴人方於110年1月19日同意交屋，並於同日簽認系爭房屋無瑕疵之交屋聲明書。原審判決除路燈拆除、3樓廁所抽風設備、2樓陽台外裝飾柱頂鐵

件油漆部分外，均有違誤之處等語。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審審理結果，判決上訴人應給付被上訴人376,064元之本息，並為假執行、附條件免假執行之宣告，及駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。（原審判決駁回被上訴人其餘請求部分，未據被上訴人上訴而告確定）。

四、法院之判斷：

(一)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。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226條、第227條分別定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用（最高法院77年度第7次民事庭會議決議㈠參照）。

(二)被上訴人主張兩造於108年9月26日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，於交屋後陸續發現與合約內容不符之瑕疵等情，業據其提出系爭土地及建物所有權狀、新竹縣政府建造執照、交屋時客戶問題紀錄表、系爭建物平面圖、系爭買賣契約附件㈤建材設備表內容、工程報價單、現況照片等為證(原審卷第21-33頁、第143-163頁)，惟為上訴人否認，並以前詞置

辯。是本件應審究之爭點為:系爭房屋是否具有被上訴人所指各項瑕疵？被上訴人請求上訴人賠償有無理由？茲分述如後：

1.系爭房屋後方立面未貼磁磚，而以油漆類材質施作部分：

經查，系爭買賣契約附件㈤建材設備表係記載「建築外觀為立面採用二丁掛磁磚配抿石子收邊處理」（原審卷第105頁），即僅提及「立面」採用二丁掛磁磚配抿石子收邊處理，並未約定是否包含建物後方立面；而觀諸兩造於109年11月14日進行系爭房屋交屋驗收所紀錄之客戶問題紀錄表，其上修繕內容有關建物外牆部分僅提及「外牆後面1-3F油漆修補」，並未提及有無施作二丁掛磁磚問題（原審卷第125頁），可見兩造就系爭房屋建築外觀之立面採用二丁掛磁磚配抿石子收邊處理應僅針對正面立面，而未及於房屋背面，否則於交屋驗收時，被上訴人豈會全無爭執此部分瑕疵，而僅要求建物外牆後面油漆修補？另證人即不動產代銷人員梁慶彬於本院審理時證述：「..當初這批透天房子就是我銷售，一直到完銷為止。..我們公司的業務小姐在銷售過程中一定會帶看模型、建材、藍晒圖，因為這是預售的建案。..在銷售過程中會很清楚讓客戶知道我們賣的是什麼產品，包括建材、格局、價格、尺寸，都會很清楚讓客戶知道，因為我們賣的是預售屋，消費者受到消保法保證，我們不能亂賣。..當時的施工藍圖講的很清楚是塗料的部分，我們在販售時也講的很清楚是塗料。..(模型上房屋)背面是塗料..，藍晒圖上顯示為深灰色。」等語（見本院卷第232-234頁），足認銷售現場展示之模型背面並無施作二丁掛磁磚；再參以系爭建案包含被上訴人之系爭房屋在內之其他建物後方立面亦均無貼二丁掛磁磚，有建物後方照片附卷可參(見本院卷第213-217頁)，亦足佐認系爭房屋建築外觀立面採用二丁掛磁磚配抿石子收邊處理，應僅約定施作建築物之正面。是被上訴人主張有此部分瑕疵，請求上訴人給付修復費用212,400元，應無理由。

2.弱電設備及相關管路遷移部分：

被上訴人主張系爭房屋基地面前弱電設備及相關管路之瑕疵部分，業據其提出平面圖、照片為證(原審卷第29頁、第151頁)，而依新竹市建築師公會鑑定結果，亦認系爭房屋基地面前弱電設備及相關管路施作位置，原合約圖係標示於基地左下方緊鄰地界線處，與現況位置不符，應移至原設計位置，其遷移費用為41,000元，有新竹市建築師公會涵及說明書在卷可參(見本院卷第189頁)；上訴人雖主張此對被上訴人不造成影響云云，然此弱電設備之位置不符已影響及被上訴人之停車空間，並有其他住戶之線路拉設問題，尚非上訴人所稱不造成影響，是被上訴人請求上訴人給付系爭房屋基地面前弱電設備及相關管路之遷移費用41,000元，即屬有據，應予准許。

3.外牆二丁掛磁磚清潔、水塔外表清潔部分：

被上訴人主張於109年12月交驗屋時因鄰棟尚未完工，因鄰棟施工有污及傷損系爭房屋之疑慮，故交驗屋人員說明後續完工後會將未完成工項及有傷損項目全部修復等語，並提出交屋驗收初驗客戶問題紀錄表、照片等為證（原審卷第27頁、第153頁），為上訴人所否認，並以外牆二丁掛磁磚、水塔外表等污損，均非上訴人所為等語，惟兩造於交屋初驗時記載：外牆污損因AB棟泥作屋主同意於AB區時一併清潔等語（原審卷第125頁），足認被上訴人此部分請求有據。而鑑定結果亦認系爭房屋外牆、後方水塔均遭水泥污損，均需專業清潔，清潔所需費用分別為29,200元、3,000元，小計32,200元。是被上訴人此部分主張，應予准許。

4.室內牆面批土漆水泥漆部分：

被上訴人主張系爭房屋室內油漆多處龜裂，並提出現況照片為據(原審卷第155頁)，且經鑑定結果，系爭房屋室內牆面油漆多處龜裂，龜裂位置分別為1樓客廳、2樓臥室、3樓臥室、儲藏室及梯間廁所側，瑕疵修復費用為7,200元。觀諸鑑定報告編號16、17、18、20、21、22、23牆面龜裂照片，

為略有深度之裂痕，衡以系爭房屋於110年1月19日交屋，至111年5月13日鑑定人員至現場鑑定時間，甫1年4月有餘之新成屋，一般牆面之施工，於受外力震動影響時，固會有裂痕之產生，然其產生之裂痕程度及範圍，仍與施工之工道是否足夠或較為簡省，工序是否正確等至為有關。衡以本件系爭房屋龜裂之範圍、深度、裂痕之紋路，難認純係因地震震動、天候因素所致，與上訴人之施工均無關係，是上訴人抗辯該牆面龜裂係因地震、天災等因素所致，不可歸責於上訴人云云，洵難採信。是被上訴人主張上訴人就系爭房屋此部分瑕疵應負不完全給付之損害賠償責任，並依鑑定報告鑑定之結果就此部分瑕疵賠償修復費用7,200元，為有理由，應予准許。

5.系爭房屋2樓陽台外裝飾柱頂鐵件油漆部分：

被上訴人主張2F鐵件遭泥作嚴重污損並已脫漆，並提出照片為證（原審卷第163頁），上訴人對此並不爭執，且業經鑑定結果認定系爭房屋2樓陽台外裝飾柱頂鐵件水泥污損已清除但尚未補漆，其修復費用為1,000元，被上訴人此部分主張，應予准許。

6.是以，被上訴人得請求上訴人賠償之金額為104,192元(計算式：弱電設備及相關管路遷移41,000+外墻二丁掛磁磚清潔29,200+水塔外表清潔3,000+室內牆面批土漆水泥漆7,200+2樓陽台外裝飾柱頂鐵件油漆1,000+廢料清運及運什費4,070+其他費用6,512+利潤、稅捐及管理費12,210=104,192)

(三)復按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第2項、第233條

第1項前段及第203條分別定有明文。本件被上訴人之請求，係以支付金錢為標的，未約定利率，請求自起訴狀繕本送達之翌日即110年12月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

(四)綜上所述，被上訴人依債務不履行損害賠償之法律關係，起訴請求上訴人給付104,192元，及自110年12月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審判決就超過上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權宣告假執行及預供擔保免為假執行，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。至於上開應准許部分，原審判決命上訴人為給付，並依聲請宣告假執行及預供擔保免為假執行執行，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原審判決不當，求予廢棄，為無理由，應由本院駁回此部分之上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

民事第二庭　　審判長法　官　林南薰

法　官　張詠晶

法　官　林哲瑜

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　陳麗麗