

原告 許雅婷

訴訟代理人 呂秋遠律師

吳仁華律師

被告 廖峻鈞

徐淑君

共同

訴訟代理人 蔡淳宇律師

李庭綺律師

上列當事人間請求減少價金等事件，於中華民國111年1月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應共同給付原告新臺幣壹拾壹萬壹仟捌佰貳拾柒元，及自民國一百零八年四月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾壹萬壹仟捌佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）498,120元，嗣原告於民國108年4月16日具狀變更訴之聲明為：被告應給付原告418,110元，再於111年1月18日具狀變更訴之聲明為：被告應給付原告418,110元，及自訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，前開變更經核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應予准許。

01 二、原告起訴主張：

02 (一)緣原告於107年5月14日透過永慶房屋仲介股份有限公司仲
03 介，以1,131萬元向被告購買坐落新北市○○區○○○街0
04 0號00樓房屋及其坐落基地（下稱系爭房屋），並簽訂不
05 動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），嗣原告業已如數
06 給付買賣價金並於107年7月19日辦妥所有權移轉登記，合
07 先敘明。

08 (二)兩造原訂107年7月24日完成交屋手續，惟被告於同年7月
09 15日突然告知原告系爭房屋有白蟻蛀蝕問題，並說明蛀蝕
10 部分僅限於陽台部分，其餘部分均無蛀蝕，惟經原告初步
11 檢視後，尚發現主臥、次臥地板、主臥一個衣櫃，皆有蛀
12 蝕，就此可知，被告於兩造簽訂系爭契約時顯然已蓄意隱
13 瞞系爭房屋之瑕疵一事明確，之後在仲介協調之下，兩造
14 就此部分，於同年8月13日簽訂協議書（下稱系爭協議
15 書）以解決爭議，雙方達成合意為：就「白蟻防治、消防
16 偵煙器更新及主臥次臥地板跟主臥衣櫃拆除更新」部分由
17 被告補貼原告40,373元，另就系爭房屋嗣後發現有其他白
18 蟻造成之損害時，被告亦願意負擔損害賠償責任，並預先
19 保留100,000元之款項交付履約保證專戶內，以為擔保。
20 其後，兩造方於同年8月24日完成交屋手續。

21 (三)詎原告交屋後，雇工檢視系爭房屋裝潢時，竟發現室內木
22 作裝潢遭白蟻蛀蝕嚴重，白蟻蛀蝕之處甚多，除被告所承
23 認之處外，尚發現主臥室隔間牆、更衣室及其隔間牆、化
24 妝台、天花板、冷氣盒、置物櫃、主臥室與和室隔間牆、
25 隔間牆繃布、及和室落地斗櫃、展示櫃、和室地板等木作
26 裝潢亦均遭白蟻蛀蝕嚴重（原證4號）。原告再請被告出
27 面處理，被告即置之不理。由於系爭房屋木作裝潢均遭白
28 蟻蟲蛀，回復原狀之費用甚鉅，迫使原告必須將蛀蝕部分
29 全部拆除，並施以簡易木作，系爭房屋才能回復至堪用狀
30 態，此為本案之源由。

31 (四)被告應就系爭房屋依法負物之瑕疵擔保責任：

01 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
02 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
03 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
04 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
05 危險移轉時，具有其所保證之品質，為民法第354條所明
06 定。次按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱
07 之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，復為民法第355條第1項
08 明定。

09 2、經查，兩造於107年5月14日簽訂系爭買賣契約，依系爭買
10 賣契約第9條擔保責任第5項之規定「本買賣標的物於交屋
11 前如有存在物之瑕疵時，除本契約另有約定外，乙方（即
12 被告）應負瑕疵擔保責任」。本件，依被告之答辯，被告
13 已自認系爭房屋確實有原告所指之白蟻問題、木作裝潢均
14 遭白蟻蟲蛀，且被告並就此瑕疵與原告簽訂如原證3號之
15 協議書，以處理系爭房屋之瑕疵擔保問題，則被告如今抗
16 辯，系爭房屋並無瑕疵、或縱有瑕疵亦屬輕微，顯屬脫免
17 之詞，並無理由。

18 3、第查，兩造於107年5月14日簽訂系爭買賣契約，簽約時被
19 告並未告知系爭房屋曾有白蟻蛀蝕瑕疵，被告遲至系爭房
20 屋交屋前之7月15日才通知原告，系爭房屋有白蟻蛀蝕問
21 題，並說明蛀蝕部分僅限於陽台部分，其餘部分均無蛀蝕
22 ，當時經原告初步檢視後，尚發現主臥、次臥地板、主臥
23 一個衣櫃，皆有蛀蝕，就此可知，被告於兩造簽訂系爭契
24 約時顯然已蓄意隱瞞系爭房屋之瑕疵一事明確，依前揭法
25 文，被告抗辯不負瑕疵擔保責任，自無理由。而事實上，
26 原告7月15日經被告告知有白蟻瑕疵問題後，當下即表示
27 要解約，雙方仲介斡旋之下，被告方就白蟻蛀蝕瑕疵問題
28 做成原證3號之協議書，被告當時即已明示願意負擔瑕疵
29 擔保責任，原告方才同意交屋，今被告臨訟抗辯不願負擔
30 瑕疵擔保責任，實無理由。

31 4、再查，被告雖主張兩造已就前述瑕疵擔保一事達成系爭協

01 議故不得再向被告請求瑕疵擔保責任云云，惟依照系爭協
02 議之內容可知，雙方達成合意之部分僅限於「白蟻防治、
03 消防偵煙器更新及主臥次臥地板跟主臥衣櫃拆除更新」部
04 分，若嗣後發現有其他白蟻造成之損害時，被告亦願意負
05 擔賠償責任。而原告起訴所指之瑕疵，係主臥室隔間牆、
06 更衣室及其隔間牆、化妝台、天花板、冷氣盒、置物櫃、
07 主臥室與和室隔間牆、隔間牆繃布、及和室落地斗櫃、展
08 示櫃、和室地板等木作裝潢遭白蟻蛀蝕之瑕疵，並未包含
09 於系爭協議之內，故被告抗辯就此部分不須再負瑕疵擔保
10 責任，顯然違背系爭協議之精神，純屬狡辯之詞。

11 5、被告雖抗辯白蟻蛀蝕問題已經修復完畢，而不能以過去曾
12 有白蟻入侵，即認定系爭房屋存有瑕疵，並提出臺灣高等
13 法院台南分103年度上字第12號判決見解說明，然查，若
14 被告認系爭房屋白蟻蛀蝕問題並不構成物之瑕疵，何須與
15 原告就原告主張之白蟻瑕疵問題簽訂系爭協議，被告論點
16 顯然自相矛盾，再者，系爭房屋是94年建造完成之鋼筋混
17 凝土建物，並非磚造、木造房屋，而臺灣高等法院台南分
18 103年度上字第12號判決所指之房屋係於58年興建之磚
19 造、木架屋頂、木質房間之房屋，房屋並非鋼筋混凝土，
20 年久快速自然耗損、老化，引來白蟻、老鼠入侵無違一般
21 常理，故該判決遽以認定白蟻問題並非物之瑕疵，係因該
22 房屋屋齡已逾40年且係磚造、木造之房屋，而認定白蟻問
23 題並非物之瑕疵，然本案之系爭房屋，是94年建造完成之
24 鋼筋混凝土建物，屋齡尚新，依一般常理，若有白蟻蛀
25 蝕，自然屬於物之瑕疵種類，系爭房屋存有瑕疵之事不可
26 抹滅，被告如此曲解高院判決、斷章取義，實無必要。

27 6、依鈞院108年3月26日期日之證人證詞可知，被告明知就
28 系爭房屋應負瑕疵擔保責任且系爭協議第二項並未約定
29 瑕疵擔保以10萬元為上限：

30 (1)依鈞院108年3月26日期日證人古一平之證言：

31 「（法官問：協議書第二項十萬元是指什麼？）看不到的

01 地方不確定後續是否還有問題，十萬元只是後續蟲蛀受損
02 的保證金，若日後有白蟻蛀蝕損害，就拿這十萬元補貼。
03 」、「（法官問：當初你們在談十萬元時，是否有以十萬
04 元為限？）沒有上限，當時也不知道這麼嚴重，只是估十
05 萬元的概括數字。」、「（法官問：後來系爭房屋白蟻蛀
06 蝕的狀況你是否知道？）我都知道，他拆掉白蟻蛀蝕的情
07 況比想像的還嚴重，範圍包括拆的地方、主臥、和室、內
08 牆等，當時都有拍照。」

09 (2)依鈞院108年3月26日期日證人邱瑞文之證言：

10 「（法官問：你所擬定的協議書第一、二款，意思是什麼
11 ？）第一款是針對協議書上方所記載的部分。第二款是因
12 為當時原告說還有其他沒有發現的白蟻蛀蝕或傷害，所以
13 就保留一個款項在帳戶裡面，若之後發現白蟻蛀蝕的損害
14 就從這款項扣除，當初約定保證一個月，若一個月內沒有
15 提出有損害，款項就返還給被告。」、「（法官問：依你
16 所擬條文的意思，第二款是指白蟻蛀蝕損害賠償的上限為
17 十萬元？）不是，因為當時房屋屋況外觀還不錯，只有協
18 議書上的問題，所以研判應該沒有其他屋況瑕疵，因為原
19 告不放心，所以擬此項保留款，並沒有說就以十萬元為上
20 限。」。

21 (3)依鈞院108年3月26日期日證人洪明煥之證言：

22 「（法官問：第二個條款十萬元是什麼意思？）是原告要
23 求被告有十萬元保留款在履約保證帳戶，保證如果原告若
24 認為房屋還有其他瑕疵，可從保留款扣除。」、「（法官
25 問：有說以十萬元為上限嗎？）我記得他們只有提到要從
26 這十萬元扣除，沒有提到上限，也沒有提到多退少補。」

27 (4)綜合以上證言可知，原告所述兩造於107年5月14日簽訂系
28 爭買賣契約，簽約時被告並未告知系爭房屋曾有白蟻蛀蝕
29 瑕疵，被告遲至系爭房屋交屋前之7月15日才通知原告，
30 系爭房屋有白蟻蛀蝕問題，一事為真，而被告抗辯系爭協
31 議第二項之約定係以10萬元作為白蟻蛀蝕及其他損害修繕

費用之上限一事顯係臨訟狡辯之詞，不可採信。

7、依鈞院110年4月20日期日鑑定人蔡承佑之證言：「（問：關於鑑定報告三之六之一，結論說是不致影響房地交易價額，若一般室內裝潢遭白蟻蛀蝕，是否為房屋瑕疵？）是。」、「（問：本件被告是否如實告知原告，原告有爭議，若除去前開如實告知部分，是否會影響房地交易價格？如何計算？）若沒有如實告知原告，確實會影響交易價格，應以修補的費用作為酌減價金的依據。」。

8、綜上可知，被告應就系爭房屋遭白蟻蛀蝕之損害依法負擔物之瑕疵擔保責任。

（五）原告請求減少價金418,110元，實屬有據：

1、按物之出賣人，對於買受人應擔保其物移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項前段、第359條前段分別定有明文。又所謂「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之「價值」、效用、或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以「物質上」應具備者為限，最高法院著有73年台上字第1173號判例可資參照。

2、次按買受人請求減少之價金數額，應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準，最高法院86年度台上字第1615號判決意旨參照。然兩造之買賣契約締結於93年10月間，迄今已近3年，若令被上訴人需舉證證明3年前氯離子含量未逾標準值之同品質房屋市價，及系爭有瑕疵房屋於3年前之市價，始能計算其應減少之價金為若干，其證明顯有重大困難。再按89年2月9日修正之民事訴訟法第222條第2項增訂，當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，該增訂含有證明責任規範存在價值，損害額證明極度困

01 難時，法院基於全辯論意旨及調查證據結果，仍不能獲得
02 損害賠償額確信時，俾使權利容易實現，減輕損害額證明
03 之舉證責任，最高法院93年台上字第2213號判決意旨參照
04 。

05 3、經查，系爭房屋遭白蟻蛀蝕瑕疵之損害，雖交由台灣住宅
06 品質消費者保護協會鑑定，惟由該協會所出具之109年11
07 月18日之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）、110年3月2日
08 之補充說明（下稱系爭補充說明）及110年4月20日之鑑定
09 人蔡承佑之訊問內容（下稱鑑定人詢問）及110年11月24
10 日之補充鑑定（下稱系爭補充鑑定），可知，第一次鑑定
11 報告之鑑定人根本並未到系爭房屋現場履勘，僅係由該協
12 會之人員測量現場後，即憑空做出鑑定報告，過程草率毫
13 無參考價值，其後之補充說明又將金額等重要事項誤寫，
14 故原告聲請鑑定人到場接受訊問，因而得知到場接受訊問
15 之鑑定人蔡承佑並非撰寫鑑定報告之人，且撰寫鑑定報告
16 之人早已離職，且於鑑定人訊問中，可知鑑定報告即補充
17 說明中漏洞百出，並未按照法院囑託內容予以詳細鑑定，
18 故又安排補充鑑定。由此可知，該協會專業能力不足，系
19 爭鑑定報告內容草率，應無可採。系爭房屋原來木作蟲蛀
20 部分均已僱工拆除，若令原告需舉證證明同品質未有蟲蛀
21 瑕疵之市價及有蟲蛀瑕疵房屋之市價，並進而計算與系爭
22 房屋買賣價金計算其應減少之價金為若干，其證明顯有重
23 大困難，懇請 鈞院依民事訴訟法第222條第2項規定，審
24 酌一切情況及原告提供之估價單，依所得心證酌定其減少
25 價金之數額。

26 4、又若依照台灣住宅品質消費者保護協會之鑑定報告，可知
27 ：

28

項目	鑑定報告	補充說明	補充鑑定	備註
回復裝潢費用	22,400元			
其他工程項目		32,235元		
和室與主臥室隔			74,575元	

01

間牆之回復費用				
和室之展示櫃之回復費用			13,450元	
拆卸工資			41,200元	
深色櫃子之回復費用			15,200元	
總計	22,400+32,235+74,575+13,450+41,200+15,200=199,060			
若經折舊（原告否認之僅假設語氣）	以94年計算：199,060*0.25=49,765 以105年計算：199,060*0.8=159,248			

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

5、由以上鑑定報告所示，系爭房屋之回復費用為199,060元，且因本件系爭不動產買賣本即中是古屋買賣，雙方簽約當時即已將房屋、裝潢之折舊因素一併考量，故本件之鑑定事項，不應考量折舊因素。再者，一般而言得以折舊者僅回復原狀之「材料」而已，一般實務上，勞力（工資）並非屬折舊之範圍，而裝潢工程材料費用為總費用之少數，多數則為人力、師傅的工錢，鑑定報告並未明確區分折舊項目，一律予以折舊，與法有違，由此更可知悉，該鑑定單位對於鑑定實務經驗闕如，不可採用。

6、若鈞院認有折舊之必要（原告否認，僅假設語氣），事實上由原告提供之原證7號、8號可知被告係於104年12月間動工將1房隔出和室，並於104年12月29日方取得施工取可證，故合理推斷，被告施做之室內裝潢完工時間為105年上半年度。本件若有計算折舊之必要（原告否認），應以105年度為折舊基準日方為妥適。

7、未查，系爭房屋確實存有上開白蟻蛀蝕情形等重大瑕疵，原告爰依前開規定請求減少價金。次查，原告就蟲蛀較為嚴重部分原告再行雇工拆除並以簡易木作回復至堪用狀態，所需費用為418,110元，由此推知，系爭房屋之價值應減損418,110元，則原告據此請求減少價金418,110元，

實屬有據。

(六) 為此爰依兩造系爭買賣契約、系爭協議、民法第359條、第179條提起本件訴訟，並聲明：(1)被告應給付原告418,110元及自訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則辯稱：

(一) 原告雖主張系爭房屋遭白蟻蛀蝕而有瑕疵，惟查系爭房屋遭蛀蝕部分均已於兩造簽約前即修復完畢，自不屬於物之瑕疵：

1、按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」民法第354條第1項固有明文；次按「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。」(詳附件一，最高法院73年台上字第1173號判例可資參照)。

2、查，原告係於107年5月14日透過永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶房屋)之仲介古一平，以1,131萬元之對價，向被告購買系爭房屋，雙方於當日簽訂不動產買賣契約書，又於同年7月19日辦妥系爭房屋之所有權移轉登記，並於同年8月24日完成交屋手續。

3、第查，被告向前屋主購入系爭房屋時，前屋主於交屋後才向被告告知系爭房屋過去雖曾有過白蟻蛀蝕，但伊有實施驅蟲處理，且已重新施作木作工程(下稱新木作裝潢)，故已無白蟻蛀蝕之情況，並將當時實施驅蟲處理之驅蟲公司保固書交予被告，表示保固期間至107年10月12日，有任何問題均可聯繫驅蟲公司處理。而被告入住之後，系爭房屋也確實從未發生過任何白蟻蛀蝕之情況，直至被告將系

01 爭房屋移轉登記予原告時，系爭房屋原有之木作裝潢均仍
02 為完好且並無白蟻蛀蝕，此更有原告提出系爭房屋裝潢
03 「拆除前」之照片可佐。

04 4、再者，原告提出系爭房屋拆除前、後之比對照片，至多僅
05 可看出過去可能存有白蟻，並不能證明系爭房屋內部至今
06 仍有白蟻問題。加上原告在拆除新木作裝潢後，曾於107
07 年9月19日要求被告、永慶公司仲介古一平以及原告所尋
08 之另一驅蟲公司人員(瑞凰有限公司)一同至系爭房屋內勘
09 察系爭房屋舊有之木作裝潢(下稱舊木作裝潢)，驅蟲公司
10 人員當場檢視完畢後即表示系爭房屋目前應無白蟻蛀蝕之
11 情況存在，此情永慶公司之仲介古一平以及驅蟲公司員工
12 均可證明。由此可知，系爭房屋之舊木作裝潢雖曾有過白
13 蟻蛀蝕，但已經除蟲完畢，且嗣後施作之新木作裝潢亦並
14 無白蟻蛀蝕之情形存在。

15 5、揆諸上開判例，所謂物之瑕疵，係依通常交易觀念，認為
16 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，始屬之。是即
17 便系爭房屋之舊木作裝潢曾有白蟻蛀蝕之痕跡，惟被告不
18 但於兩造成立買賣契約前即修復完畢，更有一併將原驅蟲
19 公司之保固書交予原告，原告自難僅憑系爭房屋過去曾有
20 白蟻入侵，遽以認定系爭房屋於出賣時仍存有物之瑕疵
21 (臺灣高等法院臺南分院103年度上字第12號判決見解亦
22 同)。

23 6、退步言之，縱使系爭房屋恐因曾有白蟻蛀蝕而減少其價值
24 (非表自認)，惟依民法第354條第1項但書之規定，本件遭
25 到白蟻蛀蝕者為原有之舊木作裝潢，而非系爭房屋買賣時
26 之新木作裝潢，故其減少之價值程度對於系爭房屋根本無
27 關重要者，自不得視為瑕疵，是原告主張系爭房屋因白蟻
28 蛀蝕產生重大瑕疵而請求減少價金，殊無可採。

29 (二)再退步言，縱然系爭房屋曾遭蛀蝕部分屬於物之瑕疵，被
30 告已在系爭房屋交付前即告知原告，原告明知有瑕疵存在
31 仍受領給付，被告自不負瑕疵擔保責任：

01 1、按，「…查兩造曾於100年6月30日就系爭房屋及系爭增建
02 物部分因白蟻造成損壞問題簽立系爭協議書，其上載明上
03 訴人收到陳對支付因系爭房屋及系爭增建物內部因白蟻造
04 成損壞之補貼費用3萬元，如日後有任何問題均由上訴人
05 自行處理等語，業如前述，是兩造就系爭房屋因白蟻造成
06 之損害已另行約定由陳對補貼上訴人3萬元，日後有任何
07 問題則均由上訴人自行負擔，而系爭協議書僅就系爭4樓
08 及系爭增建物內部因白蟻造成之損害為協議，上訴人亦已
09 拋棄此部分之瑕疵擔保請求權，陳對就此部分自不再負擔
10 瑕疵擔保責任…」(詳臺灣高等法院102年度上字第395號
11 民事判決參照)。

12 2、查，原告於起訴狀內自承被告有於107年7月15日即兩造交
13 屋前將系爭房屋曾有遭白蟻蛀蝕之情形如實告知原告，且
14 永慶房屋公司之仲介古一平當時有向原告再次確認是否仍
15 要繼續履行買賣契約，原告亦表示同意，可知原告是在明
16 知系爭房屋曾有遭白蟻蛀蝕之情況下仍將買賣價金如實交
17 付予被告並辦妥系爭房屋之所有權移轉登記。

18 3、被告於買受系爭房屋後僅知系爭房屋之主臥室衣櫥、陽台
19 等部分木作曾有遭白蟻蛀蝕，其餘部分之木作裝潢因仍完
20 好如新，被告居住之期間也未曾有白蟻蛀蝕，故被告自始
21 即不知其餘木作也曾遭白蟻蛀蝕，亦當無故意不告知原告
22 之情形：

23 (1)查，被告等當初購買系爭房屋時並不知系爭房屋曾遭白蟻
24 蛀蝕，直至交屋後被告等始發現主臥室衣櫥以及陽台等木
25 作有白蟻蛀蝕之痕跡，透過永慶公司之仲介詢問前屋主林
26 素慧(下稱前屋主)後，前屋主才告知系爭房屋之主臥室衣
27 櫥以及陽台等木作曾遭白蟻蛀蝕(惟前屋主並未告知其他
28 區域有無被蛀蝕)，然伊已做過除蟲處理，故已無白蟻。
29 而被告等在與前屋主協商後，前屋主同意以現金補貼被告
30 等，由被告等再委請除蟲廠商做一次除蟲及防治工程，此
31 有被告等與前屋主之協議書可證，也正是因為如此，主臥

01 室衣櫥之地板始會有細小孔洞。

02 (2)嗣上開除蟲及防治工程處理完畢後，被告等隨即入住系爭
03 房屋，且在被告等居住期間，系爭房屋全室木作皆未有任何
04 何白蟻蛀蝕或孳生，故被告等對於系爭房屋之主臥室衣櫥
05 以及陽台木作部分以外之其他裝潢有無白蟻蛀蝕之情形一
06 無所知，亦當無故意不告知原告之理。

07 4、不僅如此，兩造與永慶公司之仲介古一平亦曾為解決系爭
08 房屋之白蟻爭議，於107年8月13日簽定系爭協議，就「白
09 蟻防治、消防偵煙器更新及主臥次臥地板主臥衣櫃拆除更
10 新」一事達成協議，由被告給付原告40,373元、永慶房屋
11 公司仲介退還服務費46,814元外並免除原告未給付之33,9
12 30元服務費(三筆共計121,117元)後，原告即應自行處理
13 白蟻防治事宜，且日後不得再就上開事宜向對方為任何請
14 求，此亦有原告與永慶公司間之協議書可佐。

15 5、次就兩造於107年8月13日所簽訂之系爭協議第二項約定，
16 表示意見如下：

17 (1)查，系爭協議第二項中約定就「系爭不動產有白蟻造成其
18 他損害」部分，被告同意以10萬元作為上開部分之修繕費
19 用，因被告所認定之「系爭不動產有白蟻造成其他損
20 害」，應係指「除前述白蟻防治費用外，若系爭房屋內尚
21 有白蟻造成之其他損害而須另外修復者而言」，原告一味
22 堅稱「系爭不動產有白蟻造成其他損害」係指「系爭房屋
23 過去有白蟻所造成之損害」，惟系爭房屋過去之白蟻已全
24 數清除完畢，原告拆除系爭房屋之木作後也未發現任何白
25 蟻蛀蝕之情況，則原告所稱「系爭房屋過去有白蟻所造成
26 之損害」究竟係何所指？損害範圍又將如何認定？

27 (2)再查，被告在交屋予原告時，除系爭協議書所載之部分外
28 ，系爭房屋內部之新木作裝潢均無異樣，亦無白蟻蛀蝕情
29 形，且原告於107年9月19日亦有再次檢查並確認確無白
30 蟻，足認系爭房屋之白蟻瑕疵早已修復，就算曾有過白蟻
31 蛀蝕，亦已非屬民法上之物之瑕疵，而被告雖有簽署系爭

協議，亦僅係就「若系爭房屋內若尚有白蟻造成之其他損害而須另外修復者而言」，與自認系爭房屋確有物之瑕疵截然不同，原告將此混為一談實屬荒謬，且顯有混淆鈞院視聽之嫌。若依照原告所述，系爭房屋只要曾遭白蟻蛀蝕，即該當物之瑕疵，就算已經過除蟲處理且現已無白蟻孳生亦仍屬之，則系爭房屋之物之瑕疵豈非永遠無法修復？此明顯不合常理。

(3)又查，據被告所知，系爭協議第二項之所以會如此約定，係因原告憂心系爭房屋尚有其他裝潢遭到白蟻蛀蝕，惟被告等確定系爭房屋目前已無白蟻，也願向賣方釋出誠意，始同意先預付10萬元，作為原告將來發現系爭房屋之主臥室衣櫥、陽台以外部分，若確實有因為白蟻孳生而造成之損害所預付之修繕費用。由此可知，系爭協議第二項之約定就係以前開10萬元作為「有白蟻蛀蝕之其他損害」時之修繕費上限，原告單方面將系爭協議第二項解釋為具有多退少補之涵義，實已超出被告等當初簽立系爭協議書之真意，並非妥適。

6、被告在系爭房屋之議價磋商階段全權委由永慶公司之承辦仲介處理，故被告認為系爭房屋之主臥室衣櫥與陽台木作部分曾有白蟻蛀蝕之情事應已經承辦仲介清楚交代：

(1)按，現今不動產買賣實務，若買(賣)方係全權委託房仲業者處理，則原則上自買賣雙方接洽、帶看房屋、細節討論至價格磋商等所有有關事項，亦均係交由房仲業者負責處理，鮮少出現買、賣雙方親自碰面磋商之情況，而本件兩造亦是如此，被告等在與原告簽訂系爭房屋之買賣契約前皆未曾與原告見面或有任何直接聯繫。

(2)並且，兩造於簽訂系爭房屋之買賣契約當日也幾無得直接面對面協商之機會，因為簽約當時係由雙方仲介將兩造分別帶至不同之小房間，由雙方仲介在兩個房間中來回走動、磋商、議價，直到最終買賣雙方需親自簽名時，被告等始第一次與原告碰面。

01 (3)又查，被告等向前屋主購買系爭房屋時是透過永慶公司新
02 莊中平直營店之職員仲介交易，而本件被告也是透過永慶
03 公司新莊中平直營店之職員負責仲介出售房屋予原告，故
04 永慶房屋新莊中平直營店之職員對於系爭房屋之主臥室衣
05 櫥與陽台木作部分曾有白蟻蛀蝕之情形，應知之甚詳。

06 (4)因此，本件被告認為負責出售系爭房屋之承辦仲介既已熟
07 知系爭房屋之屋況，理當會將系爭房屋之屋況細節告知買
08 方，加上系爭房屋已經沒有任何白蟻問題，被告等始在與
09 原告簽約時即未再次強調此事，絕無如原告所稱故意不告
10 知系爭房屋之主臥室衣櫥與陽台木作部分曾有白蟻蛀蝕之
11 情事。

12 7、據此，被告等先是認為系爭房屋僅有主臥室衣櫥與陽台部
13 分曾有蟲蛀問題但已處理完畢故無損害，復認為上開情形
14 雙方之房屋仲介均早知情，而被告既已委由仲介處理買賣
15 房屋，仲介自應將屋況告知買家，再觀諸整體買賣房屋之
16 過程，被告等實無機會與原告親自洽談，而被告等也於簽
17 約後、交屋前直接將除蟲公司之保固書委由房仲交付予原
18 告，故實無原告所稱之故意不告知等情。

19 8、又查，被告既已於系爭房屋交付予原告前，即告知系爭房
20 屋曾經有白蟻侵蝕，兩造因而簽立協議書針對白蟻防治事
21 項另作協議，且被告既然就白蟻防治事項與原告另行成立
22 系爭協議，被告亦已依照系爭協議履行完畢，即可證原告
23 對此瑕疵已經修補已屬明知，依照上開臺灣高等法院民事
24 判決之意旨，則被告就此部分自不須再負擔瑕疵擔保責任
25 。

26 8、是以，原告於點交系爭房屋前就該瑕疵部分應已自行評估
27 風險，而願概括承受系爭房屋之屋況，原告既已於系爭協
28 議書中約定白蟻防治部分不再為任何請求，被告自無庸負
29 瑕疵擔保之責，況本諸誠信原則，兩造既已就此部分成立
30 協議，自不容原告事後再就系爭瑕疵部分向被告主張瑕疵
31 擔保責任。

01 (三) 退萬步言，縱認被告應負物之瑕疵擔保責任(非表自認)，
02 則原告主張被告須負擔原告自行拆除並施作木作裝潢之費
03 用總計498,120元，並無理由：

04 1、拆除與重新施作裝潢之費用與物之瑕疵擔保責任無涉：

05 (1)查被告在交屋予原告時，系爭房屋內部之新木作裝潢均無
06 異樣，亦無白蟻蛀蝕情形，且兩造、永慶公司仲介古一平
07 與原告所詢之驅蟲公司員工於107年9月19日曾再次進入系
08 爭房屋內檢查確認並無白蟻，業如前述，是系爭房屋交屋
09 時分明已有完好之新木作裝潢，原告卻逕自拆除新木作裝
10 潢致系爭房屋不堪使用後，再遽而主張拆除新木作裝潢而
11 露出之舊木作裝潢因均曾遭白蟻蛀蝕，故向被告請求回復
12 原狀之費用，惟舊木作裝潢與本件瑕疵擔保之範圍並無關
13 聯，被告著實深感莫名。

14 (2)次查，兩造於系爭協議中另就「系爭不動產有白蟻造成其
15 他損害」部分，約定由被告保留10萬元於系爭房屋之履約
16 保證專戶內，被告並同意以該款項作為上開部分之修繕費
17 用。惟上開白蟻造成之其他損害部分應係指「除前述白蟻
18 防治費用外，若系爭房屋內尚有白蟻造成之其他損害而須
19 另外修復者而言」，原告卻逕認其自行拆除裝潢及施工回
20 復等工程均屬白蟻造成損害之範圍，顯有誤會。

21 2、原告主張系爭房屋減損價值為498,120元，並無理由：

22 (1)按「除去或減少瑕疵對系爭房屋影響之費用，應為價值減
23 損之最低估算基準，買受人如能證明瑕疵所減少之價額超
24 過必要之修復費用時，就其差額，仍得請求。」（詳附件
25 五，最高法院77年度第9次民事庭會議決議【一】意旨參
26 照）

27 (2)承前所述，原告所主張之拆除與裝潢費用，與系爭房屋之
28 價值減損並不相同，且原告雖有提出系爭房屋之修復工程
29 報價單，惟查此僅屬單純之報價單，其上並無任何承包廠
30 商之簽章，自難認該等文書為真正，亦難認原告實際上已
31 有委由廠商施作該等工程，更無從認定其上載之各項目均

屬合理之必要費用。故原告主張以上開費用為系爭房屋價值減損之費用，洵屬無據。

(四) 謹對於108年3月26日審理程序中之證人證述表示意見如下：

1、由證人邱瑞文、洪明煥之證述益徵兩造當初就系爭協議第2項約定10萬元為多退少補之性質，顯無達成合致：

(1) 查，原告主張系爭協議第2項約定之保留款，係為日後發現之其他損害，故預先保留10萬元多退少補，惟被告否認原告所述，蓋被告認為當初簽訂之10萬元即係作為所有損害之總額賠償上限，是兩造間對此項約定認知有相當大差距。

(2) 觀諸證人古一平、邱瑞文、洪明煥所述，益徵兩造間當初簽訂系爭協議時，對於第2項10萬元之性質並無合致，此可由下表證人證述即明：

證人名稱	證述內容	說明
	1.	
古一平 (代表原告即買方之房屋仲介)	2. (問：當初你們在談十萬元時，是否有以十萬元為限？) 沒有上限，當時也不知道這麼嚴重，只是估十萬元的概括數字。 3. (問：你知道這情形之後做何處理？) 跟買方討論，並與洪明煥協調，協調沒有結果，因為價格沒有共識。 4. (問：當初在簽協議書時，當時簽的狀況如何？) 原告在我們店	由證人古一平之證述可知，系爭協議於擬定階段時，均係由其代替原告轉達予協議書草擬者邱瑞文，且被告簽訂協議時，古一平並不在現場，故最終仍是原告單方面解讀協議書第2項約定係含多退少補之義，因此證人此部證述並無可採。

	裡，我們公司的法務有參與溝通才擬定，擬定後由我與公司法務與被告仲介洪明煥溝通。 5. (問：你不在場如何確定被告簽系爭協議書時的真意？) 因為我們有群組互相溝通意見，群組是公司的，裡面沒有買賣方…	
邱瑞文 (永慶房屋法務，擬定系爭協議書之人)	1. (問：你所擬定的協議書第一、二款，意思是甚麼？) 第一款是針對協議書上方所記載的部分。第二款是因為當時原告說還有其他沒有發現的白蟻蛀蝕或傷害，所以就保留一個款項在帳戶裡面，若之後發現白蟻蛀蝕的損害就從這款項扣除，當初約定保證一個月或一個月內沒有提出有損害，款項就返還給被告。 2. (問：以你所擬條文的意思，第二款是指白蟻蛀蝕損害賠償的上限為十萬元？) 不	由證人邱瑞文之證述可知當初系爭協議之擬定，均係透過兩造之房仲轉達，是邱瑞文並非直接與兩造確認訂約之真意，自無法證明兩造簽定系爭協議書時，就其中第二項之約定之性質為何。

	是，因為當時房屋屋況外觀還不錯，只有協議書上的問題，所以研判應該沒有其他屋況瑕疵，因為原告不放心，所以擬此項保留款，並沒有說就以十萬元為上限。 3. (問：當時跟你溝通的業務他們也是這個意思？) 他們說因為原告不放心，要有保留款，後來就押十萬元在裡面。我把雙方的意思你成協議書並請雙方當事人確認。 4. (問：你是否可確定協議書第二項有與被告討論且經被告同意？) 實際上與雙方溝通的都是業務，我只是把協議書擬好，交給業務，請他們去跟當事人確認，若當事人沒有要求修改就請業務拿給雙方簽字。 5. (問：你是如何與雙方業務溝通？) 電話溝通。我沒有與原被告直接溝通。	
--	---	--

洪明煥 (代表被告即賣方之房仲業務)	1. (問：第二個條款十萬元是甚麼意思?)是原告要求被告有十萬元保留款在履約保證帳戶，保證如果原告若認為房屋還有其他瑕疵可從保留款扣除。 2. (問：有說以十萬元為上限嗎?)我記得他們只有提到要從這十萬元扣除，沒有提到上限，也沒有提到多退少補。 3. (問：你是怎麼跟被告講的?)因為當初手續已經完成，若不照協議書內容，原告不會接受交屋，變成被告要一直付房貸利息。協議書的第一款補貼內容，是由我們公司補貼當時開估價單的部分，第二款是原告要求被告留十萬元的保留款，不然他們不會交屋。 4. (問：原被告在簽約前有無獨自接觸過?)沒有。簽約前都是透過仲介。	由證人洪明煥之證述可知當初系爭協議書之擬定均係出於原告之要求，被告只能被動接受，且兩造並未就履約擔保之十萬元為多退少補達成任何合意。
-------------------------------	--	---

01 2、據此，綜觀上開證人之證述，僅知當初擬定系爭協議時，
02 兩造均以間接方式參與擬約過程，且兩造委託之房仲業務
03 與法務之間亦係以電話或通訊軟體方式交換意見，甚至於
04 簽立系爭協議書時，兩造仍係在不同時、空間下，前後簽
05 名，是兩造對於系爭協議第二項之約定自有不同解讀，兩
06 造之真意於此10萬元部分顯無達成合致甚明，原告主張該
07 款項當初係約定多退少補，自無憑採。

08 (五) 本件蒙鈞院囑託社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（
09 下稱住保會）就系爭房屋鑑定「系爭房屋之室內裝潢若遭
10 白蟻蛀蝕，致影響房地交易價格若干？」、「系爭房屋內
11 部裝潢蟲害受損部分之回復費用若干？（並將主臥室、次
12 臥室地板及主臥衣櫃部分單獨列計後扣除之）」、「裝潢
13 計價請併算折舊部分，包含折舊前、後之金額，並應依其
14 年份計算折舊」等事項，兩造並於109年8月13日會同住保
15 會進行鑑定，住保會嗣於109年11月18日完成鑑定報告。
16 經查，上開鑑定報告就鑑定事項之結論略以：「照片內當
17 時現況無白蟻活體出沒，僅存已完成白蟻防治工程後之遺
18 留蟻道及角材、板材蛀蝕殘留物。依據（原證四）於交屋
19 前已確實無白蟻活體出沒，不致影響房地交易價格。」、
20 「所需回復裝修費用…合計為104,150元」、「…依第三
21 項回復裝修費用為104,150元，扣除兩造合意項目為81,75
22 0元，合計為22,400元…」、「…裝潢回復金額為22,400
23 元，以94年3月31日計算折舊後之金額為5,600元。」、
24 「…當時現況所安裝之空調約為15年前之舊款式空調，合
25 理判斷其施作年份約為94年，折舊後之金額為5,600
26 元。」等語（請參鑑定報告第10、11頁）。1、觀諸上開
27 鑑定報告可知，被告主張系爭房屋根本不存在瑕疵乙節，
28 確屬可採：

29 (1) 查被告等固不否認系爭房屋「曾經」出現白蟻蛀蝕情形，
30 惟在兩造交屋前均已處理完畢至不再有蟲害狀態，故系爭
31 房屋交屋時之木作裝潢均仍具備一般品質及效用，此可參

01 系爭房屋之白蟻防治保固書、系爭房屋裝潢拆除前照片即
02 明。再參諸上開鑑定報告認定系爭房屋之裝潢內部並未發
03 現有白蟻活體出沒，僅存在舊有白蟻防治工程後遺留之蟻
04 道、殘留物，不致影響交易價格，足徵系爭房屋過去之白
05 蟻確實已經被告等處理完善，即無物之瑕疵存在，原告主
06 張系爭房屋有物之瑕疵，即非可採。

07 (2)次查，原告本件請求減少價金之計算依據，係依同品質物
08 品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際
09 價格相較之差額，原告於本件中則以重新雇工拆除木作並
10 回復之費用作為系爭房屋減少價值之推估方式，而系爭房
11 屋目前已無蟲害故不致影響交易價格，復經上開鑑定報告
12 所認定，是系爭房屋根本無價值減損部分，則原告請求被
13 告等應給付系爭房屋因瑕疵所減少之價值，即無理由。

14 (六)退步言，縱認系爭房屋存在瑕疵或有價值減損，亦僅有2
15 2,400元之減損，加計折舊後，原告僅得請求5,600元，逾
16 此範圍並無理由：

17 1、查系爭房屋內部裝潢曾受蟲害蛀蝕，經原告自行拆除所需
18 回復費用，經鑑定後認定合計10,4150元，而其中因兩造
19 已就「主臥室、次臥室地板及主臥室衣櫃部分」成立和
20 解，將和解部分扣除後之費用即為22,400元。又，再加計
21 系爭房屋內部裝潢自94年3月31日計算折舊減損後（以20
22 年標準計算）之費用為5,600元。

23 2、據此，若系爭房屋存在瑕疵或價值減損（假設語），以原
24 告交屋後自行拆除原有裝潢，發現舊有蟻道及蛀蝕所需之
25 回復裝修費用即應為5,600元，原告請求逾此部分即與系
26 爭房屋之瑕疵無關而不應准予，祈請鈞院鑒核。

27 (七)被告等買受系爭房屋後並無自行重新裝修房屋內部，係前
28 屋主為驅蟲並處理白蟻防治工程，故將遭蟲蛀部分木作裝
29 潢重新施作，原告稱被告多次表明曾於104年買受系爭房
30 屋後重新裝潢乙節，恐有誤解：

31 1、觀諸被告等最初答辯狀：「…前屋主於交屋後才向被告告

01 知系爭房屋過去雖曾有過白蟻蛀蝕，但伊有實施驅蟲處理
02 　，且已重新施作木作工程（下稱新木作裝潢），故已無白
03 蟻蛀蝕之情況…被告、永慶房屋公司仲介古一平以及原告
04 所尋另一驅蟲公司人員一同至系爭房屋內勘查系爭房屋舊
05 有之木作裝潢（下稱舊木作裝潢），驅蟲公司人員當場檢
06 視完畢後即表示系爭房屋目前應無白蟻蛀蝕之情況存在…
07 舊木作裝潢雖曾有過白蟻蛀蝕，但已經除蟲完畢，且嗣後
08 施作之新木作裝潢亦並無白蟻蛀蝕之情形存在。」等語，
09 參108年1月11日民事答辯狀第2、3頁。

- 10 2、是被告等係主張被告之前屋主曾在實施驅蟲處理時，有重
11 新施作木作裝潢（即過去遭蛀蝕部分），惟實際上被告等
12 買受系爭房屋後僅就浴室、浴缸及後陽台部分曾另行施作
13 　，此有被告與前屋主之協議書可佐，是原告之主張恐有誤
14 會。

15 （八）本件蒙鈞院囑託台灣住宅品質消費者保護協會為本件行鑑
16 定，住保會並於民109年11月18日完成系爭鑑定報告，又
17 分別於110年3月2日為系爭說明、110年11月24日完成系爭
18 補充鑑定，謹就系爭鑑定報告結果與補充鑑定之結果，表
19 示意見如下：

- 20 1、系爭房屋內部裝潢之施作年份為94年間，故應以百分之25
21 計算折舊，原告稱系爭房屋之內部裝潢為被告105年所施
22 作，實有誤解：

23 （1）查，原告主張被告有於104年12月申請室內裝修許可，並
24 有於105年重新施作主臥室與和室間之隔間牆云云，惟此
25 均非事實。

26 （2）因查，新北市政府工務局之所以會於104年12月1日發函表
27 示系爭房屋疑似有擅自變動、增減室內分間牆，係因被告
28 買受系爭房屋後即開始進行廁所、後陽台之整修，惟因被
29 告事務繁忙漏未申請室內裝修許可，經人檢舉後新北市工
30 務局派員至系爭房屋勘查，始發現系爭房屋之現場格局與
31 系爭房屋94年莊使字第2242號使用執照之格局不符，被告

01 知悉後大為震驚，因為被告向前屋主購屋時系爭房屋之格
02 局即為2房2廳1衛，被告從未擅自變動、增減系爭房屋之
03 室內分間牆，此觀被告向前屋主購買系爭房屋之房屋買賣
04 契約書中之產權調查表中已載明【建物格局：2房(室)2廳
05 1衛】亦可知悉(詳被證5-產權調查表第1頁)。故系爭房屋
06 之室內格局就是前屋主於94年購屋後擅自變更、增減室內
07 分間牆所致，並非被告於105年重新施作，且被告也於事
08 後委請建築師補辦使用執照變更完畢。

09 (3)並且，被告在向前屋主購買系爭房屋時亦不知系爭房屋內
10 部裝潢曾遭白蟻蛀蝕，被告是在104年10月6日交屋後開始
11 進行廁所、後陽台整修時，始發現系爭房屋之主臥室衣櫃
12 、後陽台有白蟻蛀蝕之痕跡，經被告詢問前屋主，前屋主
13 始坦承系爭房屋之主臥室衣櫃、後陽台曾遭白蟻蛀蝕，雙
14 方協議前屋主賠償被告新台幣12,000元並由被告再進行一
15 次「全室木作除蟲處理」，惟就「原告107年8月拆除系爭
16 房屋隔間牆時，僅發現有白蟻蛀蝕痕跡但現況未出現白
17 蟻」乙節，已經證人古一平、洪明煥證述為真且兩造均無
18 爭執(參鈞院108年3月26日言詞辯論筆錄第5、9頁)，況被
19 告交屋給原告前僅有在前述104年10月12日作除蟲，嗣後
20 即無再行除蟲過，則在原告主張隔間牆係被告於105年所
21 新施作之情況下，白蟻必定係於105年間至107年8月所生
22 成，若此為真，何以原告在107年8月拆除隔間牆時，該隔
23 間牆已無白蟻活體？難道白蟻會在未實施除蟲處理之情況
24 下自動死亡消滅？足見原告此部主張已自相矛盾，此均可
25 以證明，系爭房屋之隔間牆在被告104年10月12日實施除
26 蟲處理時即已存在，而被告在104年10月12日完成除蟲處
27 理後，系爭房屋隔間牆即無白蟻蛀蝕之情況發生。

28 (4)因此，本件原告主張主臥與次臥之隔間牆為被告於105年
29 間所施作之新隔間牆，因以此計算折舊比例云云，並非事
30 實。系爭鑑定報告與補充鑑定報告認定本件折舊率為百分
31 之25，並無違誤。

01
02
03
04

2、依照系爭鑑定報告與系爭補充鑑定報告1、2之鑑定結果，系爭房屋內遭白蟻蛀蝕之項目，回復裝修費用、計算折舊後之金額與被告之意見，整理如下表：

編號	項目	回復裝修費用 (新台幣)	折舊後金額 (新台幣)	鑑定報告出處	被告意見
1	平釘天花板	17,850	4,463	系爭鑑定報告第10頁	無意見
2	和室與主臥室隔間牆+上下櫃	74,575	18,644	補充鑑定報告2，第2頁	無意見
3	和室展示櫃	13,450	3,363	補充鑑定報告2，第2頁	無意見
4	拆卸工資	41,200	10,300	補充鑑定報告2，第3頁	補充鑑定報告2中之拆卸工資包含拆卸主臥室架高地板、主臥室衣櫃與次臥室架高地板，惟前開項目已經兩造於訴訟前達成和解，不應列計，垃圾車

01

					亦應減為1.5車,計算折舊後之金額為4,788元。
5	系爭鑑定報告第17頁下方照片中之深色櫃子	15,200	3,800	補充鑑定報告2,第3頁	無意見
6	主臥室架高地板	14,400	3,600	系爭鑑定報告第11頁	已和解,不應計入。
7	主臥室衣櫃	57,000	14,250		
8	次臥室架高地板	10,350	2,588		

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

3、是以，因系爭補充鑑定報告2中之拆卸工資包含拆卸主臥室架高地板、主臥室衣櫃與次臥室架高地板，惟主臥室架高地板、主臥室衣櫃與次臥室架高地板已經兩造於訴訟前達成和解，不應計入本件損害賠償範圍，故系爭補充鑑定報告2中之拆卸工資41,200元應扣除拆卸主臥室架高地板3,200元、主臥室衣櫃3,800元與次臥室架高地板2,300元後，再扣除1.5車之垃圾車費用，始為適當，總計19,150元(計算式：41,200 -3,200-3,800-2,300-8,500 x1.5 = 19,150)，計算折舊後之金額為4,788元(計算式：19,150 x 0.25 = 4,788)。

12

13

14

4、綜前所述，依照系爭鑑定報告與系爭補充鑑定報告1、2之鑑定結果，針對系爭房屋內遭白蟻蛀蝕之項目之回復裝修費用應為35,058元。

15

16

(九)次就原告主張「被告於兩造簽約時已經蓄意隱瞞系爭房屋瑕疵」乙節，恐有誤會，說明如下：

17

18

1、查被告等向前屋主林素慧買受系爭房屋後，始發現系爭房屋主臥室衣櫃及後陽台木製裝潢部分曾有白蟻蛀蝕，也因

01 此始產生被告與前屋主林素慧之協議書(參被證4)，上開
02 情節亦有證人洪明煥證述：「被告與前屋主發生白蟻蛀蝕
03 這件也是我與官大新去協調處理的，施作完成廠商開給被
04 告這份保固書。」等語可證(參鈞院108年3月26日言詞辯
05 論筆錄第10頁)。而系爭房屋其餘部分因裝潢外表完善且
06 被告居住期間亦無任何白蟻活體出沒，故被告等人對於該
07 等裝潢內部亦有白蟻蛀蝕痕跡一事並不知情，自無「故意
08 不告知」原告之理。

09 2、次查，系爭房屋無論是當初被告等買入或本件中被告出賣
10 予原告之買賣事宜，被告等均委由永慶公司處理，且兩造
11 在系爭房屋簽約前未曾碰面，按一般房屋仲介買賣經驗，
12 房屋仲介既已熟知其受託標的(即系爭房屋)之屋況，理當
13 會將房屋標的細節告知買方，是被告等在簽約時即未再特
14 別提起白蟻蛀蝕一事，況原告既在得知系爭房屋屋況後仍
15 決定繼續履行買賣契約，更就被告已知曾有白蟻蛀蝕部分
16 簽立協議書(參原證3)，可知原告係在明知系爭房屋曾有
17 白蟻蛀蝕之情形下交屋並辦理移轉登記，益徵被告絕非如
18 原告所稱係故意在兩造交屋前才突然告知

19 (十)綜上所述，系爭房屋雖曾有白蟻侵蝕惟早已於被告買受前
20 即已修復完畢，被告出賣予原告時，自無瑕疵存在；縱認
21 該部係屬物之瑕疵，原告業已於交付系爭房屋前即知瑕疵
22 存在而受領，被告自不負瑕疵擔保責任，且原告請求回復
23 原狀之費用亦非系爭房屋之價值減損，故原告起訴主張均
24 無可採，並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，
25 願供擔保請准免為宣告假執行。

26 三、法院之判斷：

27 (一)原告主張於107年5月14日透過永慶公司以1,131萬元向被告
28 購買系爭房屋，並簽之系爭買賣契約，原訂107年7月24
29 日交屋，但被告於同年7月15日始告知系爭房屋有白蟻蛀
30 蝕之問題，雙方於同年7月19日先辦妥所有權移轉登記，
31 並於同年8月13日就白蟻蛀蝕之問題簽立系爭協議後，始

01 於同年8月24日完成交屋手續之事實，為被告不爭執，洵
02 堪認定。

03 (二) 又原告主張因系爭房屋之木作裝潢於兩造簽約後、交屋時
04 即存在遭白蟻蛀蝕之損害，除被告於系爭協議所承認之位
05 置外，尚發現主臥室隔間牆、更衣室及其隔間牆、化妝
06 台、天花板、冷氣盒、置物櫃、主臥室與和室隔間牆、隔
07 間牆繃布、及和室落地斗櫃、展示櫃、和室地板等木作裝
08 潢亦均遭白蟻蛀蝕嚴重，原告因此僱工拆除及回復堪用之
09 所需費用為418,110元，原告依民法第354條第1項前段、
10 第359條前段規定請求減少價金418,110元等語，則為被告
11 所爭執，並以前詞置辯，查：

12 1、關於系爭房屋之木作裝潢於兩造簽約後、交屋時即存在遭
13 白蟻蛀蝕之損害乙節，業據提出裝潢內部照片數幀及光碟
14 為證，被告雖抗辯系爭房遭白蟻蛀蝕部分均已於兩造簽約
15 前修復完畢云云，並提出交屋前之照片數幀、品欣企業社
16 白蟻防治保固書及與前手林素慧104年10月12日協議書為
17 證，惟依被告所提交屋前之照片，均僅顯示系爭房屋之裝
18 潢外觀情形，並無法證明木作裝潢內部即未存有遭白蟻蛀
19 蝕之損害；再者，依被告與前手林素慧104年10月12日協
20 議書及品欣企業社白蟻防治保固書，除能證明被告向前手
21 林素慧購入系爭房屋後，曾因主臥室衣櫥、陽台等木作有
22 白蟻蛀蝕之問題，由雙方簽立協議書，約定由林素慧補貼
23 金額予被告自行委請除蟲公司進行除蟲及防治工程之事
24 實，亦無法證明系爭房屋之木作裝潢遭白蟻入侵蛀蝕所造
25 成之損害均已修復完畢；況且，本件經社團法人台灣住宅
26 品質消費者保護協會依原告所提出遭白蟻蛀蝕之照片及光
27 碟鑑定，亦認系爭房屋之部分木作裝潢，無白蟻活體出
28 沒，僅存已完成白蟻防治工程後之遺留蟻道及角材、板材
29 蛀蝕殘留物（詳細損害位置如後述），此有該會住宅消保
30 字第000000000號鑑識鑑定報告書即系爭鑑定報告可參，
31 足證原告主張系爭房屋之木作裝潢內部木作裝潢於兩造簽

01 約後、交屋時確實存在遭白蟻蛀蝕之損害情形，洵堪採
02 信。

03 2、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
04 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
05 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
06 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
07 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明
08 文。是所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
09 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
10 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具
11 備者為限。而於房屋買賣中，房屋應具備穩固、安全可居
12 住之形體與結構，為買賣雙方所著重者，倘交易之房屋欠
13 缺安全可居住之形體與結構，即應認為缺乏房屋效用，而
14 有物之瑕疵存在。本件係屬中古屋之買賣，而依兩造間系
15 爭買賣契約之約定，兩造磋商系爭房屋之買賣時，並未特
16 別表示裝潢不予計價，衡諸一般社會通念，經白蟻蛀蝕之
17 裝潢板材結構已非完整，而購屋者購置中古屋時，無不期
18 望所購買之房屋堅固、耐用、安全，若有裝潢附著其上，
19 亦會期待所附裝潢具有依其年限符合一般品質，而得減少
20 購屋後另為裝潢之費用支出，始可謂具備其效用及品質，
21 若系爭房屋之木作裝潢內部存有遭白蟻蛀蝕之損害，顯然
22 影響裝潢結構之安全及品質，減少得以長久居住使用而安
23 全無虞之通常效用，不但為交易大眾難以接受，亦使系爭
24 房屋在不動產交易市場競爭力較為薄弱，減少其經濟價
25 值，不論主、客觀之價值與效用均有減損，應認系爭房屋
26 所存在遭白蟻蛀蝕之損害，係屬有減少或滅失通常效用或
27 契約預定效用之「瑕疵」，揆諸前開規定，被告自應負物
28 之瑕疵擔保責任。

29 3、被告雖抗辯原告於交屋前即知系爭房屋有遭白蟻蛀蝕，仍
30 將交付價金並辦妥所有權移轉登記，且於107年8月13日就
31 白蟻爭議與被告簽立系爭協議，被告自不負瑕疵擔保責任

云云，惟查：兩造就系爭房屋之買賣係於107年5月41日簽約、同年8月24日完成交屋，已如前述，而依兩造於107年8月13日所訂系爭協議之記載：「...今就『白蟻防治、消防偵煙器更新及主臥次臥地板主臥衣櫃拆除更新』乙事，雙方達成協議如下：甲（即原告）、乙（即被告）雙方同意就上述事宜，由乙方補貼甲方新台幣（下同）40373元後，甲方自行負責處理，日後甲、乙雙方不得就上述事宜再向他方、永慶房屋及其受僱人為任何請求。乙方同意交屋後保留100000元整（下稱保留款）于履約保證專戶內，如甲方拆除室內裝潢後發現系爭不動產有白蟻造成其他損害，修繕費用直接由上述保留款中支付，支付修繕費用後剩餘保留款返還乙方。如甲方拆除室內裝潢後未發現有白蟻造成其他損害，或自交屋起算起超過一個月時間，甲方同意永慶房屋得通知代書及履保機構，將保留款存（匯）至乙方指定帳戶。」，兩造係於簽約後、完成交屋前，就已發現之主臥室、次臥室之地板、主臥室衣櫃因遭白蟻蛀蝕所造成之損害，協議由被告補貼金額予原告，並就原告拆除裝潢後如有發現其他遭白蟻蛀蝕之損害，得由被告所保留於履約保證專戶內之10萬元支付修繕費，足見原告並非明知系爭房屋之木作裝潢存有曾遭白蟻蛀蝕之損害而仍向被告購買系爭房屋並簽約，亦未因事後簽立系爭協議而同意免除被告因此所生之瑕疵擔保責任，被告抗辯其不負瑕疵擔保責任，自無可採。

- 4、按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第359條第1項、第179條分別定有明文；本件被告所交付之系爭房屋之內部裝潢，既具有曾遭白蟻蛀蝕之損害而有瑕疵，則原告主張被告應負瑕疵擔保之責，

請求減少價金，核屬有據。又原告主張以修復費用為減少價金之依據，本院認此修復費用本係應由被告負擔，原告以此作為減少價金之依據，核屬正當；而因原告已付清全部價金，被告保有此價金之法律上原因已因原告行使減少價金請求權而不存在，則原告請求被告返還所減少價金之不當得利，亦屬有據。再者，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害為限（民法第216條第1項參照）；而物被毀損時，請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊。原告既請求以填補損害之修復費用為減少價金之依據，而修復費用含工資、材料，其既以新材料更換舊材料，關於更新材料部分之請求，應以按使用年限計算折舊。經查，系爭房屋為94年3月31日建築完成，雖原告107年購屋時屋齡已逾13年，惟依原告所提被告曾於104年12月29日以系爭房屋進行室內裝修工程為由向新北市政府工務局申請新北市室內裝修施工許可證，原告主張系爭房屋之裝潢係於105年上半年經被告裝修施作完成等語，自非無據，被告既未能更舉反證證明系爭房屋內之裝潢係施作於94年間之事實，就系爭房屋因白蟻蛀蝕所造損害之修復費用中屬材料部分，自應以施作年份為105年計算折舊年限為2年，即折舊百分比20%，殘值百分比80%，有社團法人台灣住宅品質消費者保護協會110年12月9日住保字第110110594號函可佐。

5、茲就系爭房屋之木作裝潢因遭白蟻蛀蝕所造成損害之位置及修復費用，審酌如下：

①當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據力，且私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人應負證其真正之責，觀之民事訴訟法第357條規定自明。原告主張其就白蟻蛀蝕部分僱工拆除及回復堪用狀態之修繕費用為418,110元等語，雖提出室內裝修工程報價單為證，惟為被告否認其真正，原告復未舉證其真

01 正，自難信實。

02 ②而依系爭鑑定報告書及系爭補充說明、系補充鑑定說明
03 之結論，扣除業經兩造於系爭協議和解之主臥室地板、
04 衣櫃、次臥室地板部分之修復費用後，其餘損害之位置
05 及修復費用為：

06 (1)主臥室、次臥（和室）天花板、主臥室與更衣室隔間牆
07 部分：

08 □重新施作平釘天花板為5.1坪，建議每坪3,500元計，
09 （5.1坪×3,500元）共計為17,850元，折舊後殘值14,2
10 80元（即 $17,850 \text{元} \times 0.8 = 14,280 \text{元}$ ）。

11 □重新施作隔間牆為1.3坪，建議每坪約3,500元計，（1.
12 3坪×3,500元）共計4,550元，折舊後殘值3,640元（即
13 $4,550 \text{元} \times 0.8 = 3,640 \text{元}$ ）。

14 □其他工程項目費用：室內及社區電梯保護措施5,250
15 元，電線及開關插座、燈具重整復原之工資及相關管銷
16 成本3,500元，壁面批土、水泥漆之工資及相關管銷成
17 本共15,950元，清潔之工資及相關管銷成本6,000元，
18 共計30,700元，以主臥室地板、衣櫃、次臥室地板之裝
19 修費81,750元，與主臥室、次臥（和室）天花板、主臥
20 室與更衣室隔間牆牆之裝修費22,400元之全部裝修費10
21 4,150元比例計算，屬於□□部分之其他工程項目費用應
22 為6,603元（即 $30,700 \text{元} \times 22,400 / 104,150 = 6,603 \text{元}$ ，
23 小數點以下四捨五入）。

24 □拆卸工資之費用：拆除平釘天花板連工帶料含清運5,10
25 0元，拆除木隔間牆連工帶料含清運為1,300元，垃圾車
26 費用5,848元（3車共25,500元，再乘以屬於□□部分之
27 裝修費所占全部裝修費比例計算，即 $25,500 \text{元} \times 22,400 /$
28 $104,150 = 5,848 \text{元}$ ）。

29 (2)和室與主臥室隔間牆部分：

30 □拆除木隔間牆，現況量測比對約為2坪，建議1坪連工帶
31 料含清運約為1,000元，（2坪×1,000元）小計2,000

元。

□拆除上、下櫃，現況量測比對合計約為13.2尺，建議1尺連工帶料含清運約為500元， $(13.2\text{尺}\times 500\text{元})$ 小計6,600元。

□重新施作木隔間牆，現況量測比對約為2坪，建議1坪連工帶料約為3,500元， $(2\text{坪}\times 3,500\text{元})$ 小計7,000元。折舊後殘值5,600元（即 $7,000\text{元}\times 0.8=5,600\text{元}$ ）

□重新配置開關、插座、電視之線路含面板，數量為1組開關、4組插座、1組電視線，建議復原工資1工約為3,500元，本項約需2工， $(2\text{工}\times 3,500\text{元})$ 小計為7,000元。

□重新施作上櫃，現況量測比對約為6.6尺（高度約90cm），建議1尺連工帶料約為3,500元， $(6.6\text{尺}\times 3,500)$ 小計23,100元，折舊後殘值18,480元（即 $23,100\text{元}\times 0.8=18,480\text{元}$ ）。

□重新施作下櫃，現況量測比對約為6.6尺（高度約40cm），建議1尺連工帶料約為2,500元， $(6.6\text{尺}\times 2,500)$ 小計16,500元，折舊後殘值13,200元（即 $16,500\text{元}\times 0.8=13,200\text{元}$ ）。

□壁面重新施作油漆粉刷，現況量測比對約為4坪，加計原鑑定報告書第10頁之隔間牆1.3坪，合計約為5.3坪，建議1坪連工帶料約為1,500元， $(5.3\text{坪}\times 1,500\text{元})$ 小計7,950元。

□5mm烤漆玻璃，現況量測比對約為寬199cm×高80cm（換算約為17.7才），建議1才連工帶料約為250元， $(17.7\text{才}\times 250\text{元})$ 小計4,425元，折舊後殘值3,540元（即 $4,425\text{元}\times 0.8=3,540\text{元}$ ）。

(3)和室之展示櫃部分：

□拆除開放層板櫃、五斗櫃，現況量測比對合計約為2.9，建議1尺連工帶料含清運約為500元， $(2.9\text{尺}\times 500\text{元})$ 小計1,450元。

01 □重新施作開放層板櫃，現況約為1尺（不足1尺以1尺計
02 算），建議1尺連工帶料約為5,000元，折舊後殘值4,00
03 0元（即5,000元 $\times$ 0.8=4,000元）

04 □重新施作五斗櫃，現況約為2尺，建議1尺連工帶料約為
05 3,500元，（2尺 $\times$ 3,500元）小計7,000元，折舊後殘值
06 5,600元（即7,000元 $\times$ 0.8=5,600元）。

07 ②以上，修復費用共計111,827元（即14,280元+3,640元+
08 6,603元+5,100元+1,300元+5,484元+2,000元+6,600元+
09 5,600元+7,000元+18,480元+13,200+7,950元+3,540元+
10 1,450元+4,000元+5,600元=111,827元），則原告以此
11 筆修復費用主張減少價金，並依民法第179條不當得利
12 規定請求被告返還之，即屬有據。

13 6、被告雖另抗辯依系爭協議之約定，若系爭房屋內尚有白蟻
14 造成之其他損害，應以10萬元為所有損害之總賠償額上限
15 云云，惟查：按解釋契約，固須探求當事人立約時之真
16 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人
17 真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲
18 解。依系爭協議之記載：「...乙方同意交屋後保留10000
19 0元整（下稱保留款）于履約保證專戶內，如甲方拆除室
20 內裝潢後發現系爭不動產有白蟻造成其他損害，修繕費用
21 直接由上述保留款中支付，支付修繕費用後剩餘保留款返
22 還乙方。如甲方拆除室內裝潢後未發現有白蟻造成其他損
23 害，或自交屋起算起超過一個月時間，甲方同意永慶房屋
24 得通知代書及履保機構，將保留款存（匯）至乙方指定帳
25 戶。」，可知，兩造僅係針對原告拆除室內裝潢後如發現
26 系爭房屋有白蟻蛀蝕所造成之其他損害，約定得由被告保
27 留於履約專戶內之10萬元支付修繕費用，並未有任何文字
28 敘及被告就此部分損害之賠償總額以10萬元為上限，此參
29 以證人古一平證稱：「（問：是否認識兩造？）認識。我
30 是本件房屋買賣的仲介銷售人員。我代表原告。」、
31 「（問：協議書第二項十萬元是指什麼？）看不到的地方

01 不確定後續是否還有問題，十萬元只是後續蟲蛀受損的保
02 證金，若日後有白蟻蛀蝕損害，就拿這十萬元補貼。」、
03 「（問：當初你們在談十萬元時，是否有以十萬元為
04 限？）沒有上限，當時也不知道這麼嚴重，只是估十萬元
05 的概括數字。」等語，證人邱瑞文證稱：「（問：你任何
06 工作？）永慶房屋法務人員。」、「（問：是否參與兩造
07 買賣房屋的爭執？）前面沒有直接溝通，我是在擬定協議
08 書的時候才提供協助。」、「（問：你所擬定的協議書第
09 一、二款，意思是什麼？）第一款是針對協議書上方所記
10 載的部分。第二款是因為當時原告說還有其他沒有發現的
11 白蟻蛀蝕或傷害，所以就保留一個款項在帳戶裡面，若之
12 後發現白蟻蛀蝕的損害就從這款項扣除，當初約定保證一
13 個月，若一個月內沒有提出有損害，款項就返還給被
14 告。」、「（問：依你所擬條文的意思，第二款是指白蟻
15 蛀蝕損害賠償的上限為十萬元？）不是，因為當時房屋屋
16 況外觀還不錯，只有協議書上的問題，所以研判應該沒有
17 其他屋況瑕疵，因為原告不放心，所以擬此項保留款，並
18 沒有說就以十萬元為上限。」，證人洪明煥證稱：
19 「（問：你是本件買賣仲介？）是，我是代表被告。交易
20 當時我在永慶房屋任職，與邱瑞文、古一平為同事。」、
21 「（問：第二個條款十萬元是什麼意思？）是原告要求被
22 告有十萬元保留款在履約保證帳戶，保證如果原告若認為
23 房屋還有其他瑕疵，可從保留款扣除。」、「（問：有說
24 以十萬元為上限嗎？）我記得他們只有提到要從這十萬元
25 扣除，沒有提到上限，也沒有提到多退少補。」等語自明
26 （均見本院108年3月26日言詞辯論筆錄），是被告前揭抗
27 辯，要無可採。

28 （三）從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付即共同給
29 付111,827元，及自訴之變更聲明狀繕本送達翌日即108年
30 4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
31 理由，應予准許。逾此部分則屬無據，應予駁回。

01 (四) 本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
02 決，爰依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保，請准宣
03 告免為假執行，經核於法並無不合，茲酌定相當金額予以
04 准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而
05 失所附麗，應併予駁回。

06 (五) 本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
07 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，
08 併此敘明。

09 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
10 段。

11 中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
12 臺灣新北地方法院三重簡易庭
13 法 官 葉靜芳

14 以上正本係照原本作成。

15 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上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 111 年 2 月 15 日
19 書 記 官 陳君偉