

上訴人 施柏宇

宋氏玄莊

追加被告 李○○

李○○

上二人之

法定代理人 宋氏玄莊

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於民國107年11月9日本院士林簡易庭107年度士簡字第867號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人宋氏玄莊給付部分，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，上訴人施柏宇在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人施柏宇之上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審及追加之訴訴訟費用均由上訴人施柏宇負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按在第二審為訴之變更、追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文。故於二審上訴後，上訴人不得為訴之變更、追加，但有依民事訴訟法第255條第1項第2款所規定請求之基礎事實同一者，並未予限制。上開規定依同法第436條之1第3項之規定，於簡易訴訟第二審訴訟程序準用之。又民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加。在第二審依第446條第1項適用第255條第1項

第2款規定變更或追加當事人，倘於對造之審級利益及防禦權之保障無重大影響，亦得為之（最高法院106年度第13次民事庭會議決議參照）。查上訴人即被上訴人施柏宇在原審時對對造上訴人即被上訴人宋氏玄莊起訴，請求給付新臺幣（下同）37萬5,000元本息。嗣於民國108年10月18日在本院第二審程序追加被告李○○、李○○（下合稱追加被告2人）為被告，主張追加被告2人與宋氏玄莊均係門牌號碼臺北市○○區○○路000號00樓之0房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（與系爭房屋下合稱系爭房地）之出賣人，依民法第359條、第179條規定，請求追加被告2人與宋氏玄莊連帶給付新臺幣（下同）10萬元（見本院卷第132、133頁），核與原訴所本之基礎事實同一，且宋氏玄莊為追加被告2人之法定代理人，自始參與訴訟程序，施柏宇所為訴之追加，於追加被告2人之審級利益及防禦權之保障無重大影響，應認施柏宇所為訴之追加，經核與前揭規定並無不合，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查施柏宇原審起訴係主張依民法第359條及第179條規定，請求宋氏玄莊給付，嗣於本院言詞辯論期日時，陳明其所主張民法第359條規定之減少價金，是用以支持其依同法第179條規定請求之法律上基礎（見本院卷第244頁），施柏宇上開更正主張，核屬不變更訴訟標的而更正法律上陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體方面

一、施柏宇主張：伊於106年11月9日經由原審共同被告皇星不動產有限公司（下稱皇星公司）居間仲介，向宋氏玄莊及追加被告2人購買系爭房地，雙方簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金1,000萬元，伊已依約給付全部價金，雙方並完成房屋點交。詎交屋後未逾2個月，伊於修繕漏水時，發現客廳天花板、和室木質地板均遭白蟻蛀

01 蝕，蛀蝕情況嚴重，顯非短時間所能造成，被上訴人及追加
02 被告2人於買賣過程中卻未主動告知系爭房屋有白蟻蛀蝕之
03 瑕疵，復於系爭買賣契約所附之房地產買賣標的現況說明書
04 （下稱現況說明書）第19項「建物是否有白蟻蛀蝕情形」欄
05 勾選「否」，可見本件所謂現況交屋應係指「有漏水、無白
06 蟻蛀蝕之房屋」，宋氏玄莊與追加被告2人仍應就系爭房屋
07 有遭白蟻蛀蝕之瑕疵負瑕疵擔保責任。系爭房屋既經除蟲公
08 司評估拆除遭白蟻蛀蝕之木板及除蟲、復原等費用合計約37
09 萬3,500元，伊遂於107年1月18日以存證信函通知宋氏玄莊
10 補償上開修繕費用，惟未獲置理，然因考量系爭房屋為中古
11 屋，爰依民法第359條主張減少價金，並依同法第179條不當
12 得利之規定，請求宋氏玄莊給付14萬8,000元，其中10萬元
13 由追加被告2人連帶給付等語（施柏宇在原審請求逾上開金
14 額部分，經原審為其敗訴之判決，未據施柏宇聲明不服，不
15 在本院審理範圍）。

16 二、宋氏玄莊及追加被告2人則以：系爭房屋原係宋氏玄莊之配
17 偶即追加被告2人之父所有，其死亡後由伊等共同繼承，惟
18 伊等未居住於系爭房屋，且未曾變動屋內裝潢，前房客亦未
19 表示有白蟻存在，故不知系爭房屋有遭白蟻蛀蝕之情形，施
20 柏宇應就系爭房屋於交屋前即受白蟻蛀蝕之事實負舉證責
21 任。又施柏宇係主張重新裝潢之費用，而非處理白蟻蛀蝕之
22 必要費用，且有虛報費用、發票不實之情形，況因系爭房屋
23 為中古屋，兩造約定為現況交屋，漏水由買方自行處理，故
24 伊等以低於市場價格之行情出售系爭房屋，施柏宇亦迅速轉
25 售獲利200萬元，足見系爭房屋之屋況尚屬良好，施柏宇請
26 求減少價金實無理由等語置辯。

27 三、原審為施柏宇一部勝訴、一部敗訴之判決，判命宋氏玄莊應
28 給付施柏宇4萬8,000元，及自107年6月5日起至清償日止，
29 按年息5%計算之利息，而駁回施柏宇其餘請求，並就施柏
30 宇勝訴部分，為准、免假執行之宣告。施柏宇對於其不利部
31 分一部聲明不服，提起上訴，並為訴之追加，宋氏玄莊就於

其不利部分全部不服，亦提起上訴，施柏宇聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項關於請求宋氏玄莊給付部分之訴，及該部分訴訟費用之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，宋氏玄莊應再與追加被告2人連帶給付施柏宇10萬元，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。(三)駁回宋氏玄莊之上訴。宋氏玄莊聲明：(一)原判決不利於宋氏玄莊部分廢棄。(二)上開廢棄部分，施柏宇在第一審之訴駁回。(三)施柏宇之上訴駁回。追加被告2人答辯聲明：追加之訴駁回。

四、查宋氏玄莊為追加被告2人之母，施柏宇經由皇星公司仲介，向宋氏玄莊及追加被告2人購買系爭房地，於106年11月19日簽立系爭買賣契約書，約定買賣價金為1,000萬元，施柏宇已給付買賣價金，宋氏玄莊及追加被告2人亦依約辦理系爭房地所有權移轉登記予施柏宇等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約書、系爭房地之土地建物查詢資料及異動索引可稽【見臺灣新北地方法院107年度板簡字第1082號卷（下稱板簡卷）第15至31頁，本院卷第140至148頁】，此部分事實，應堪認為真實。

五、得心證之理由：

施柏宇固主張系爭房屋於交屋後不到2個月，伊即發現該屋客廳、天花板及和式房木板有遭白蟻蛀蝕之瑕疵，宋氏玄莊與追加被告2人就系爭房屋應負瑕疵擔保責任，伊得依民法第359條主張減少價金，並依同法第179條請求返還不當得利14萬8,000元等語，然為宋氏玄莊及追加被告2人所否認，並以前開情詞置辯。經查：

(一)宋氏玄莊及追加被告2人點交系爭房屋前，該屋已存有白蟻侵入、蛀蝕之瑕疵：

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，出賣人並應擔保其物於危險移轉

01 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。次按物
02 之瑕疵擔保責任之成立，必以物有滅失或減少價值或效用之
03 瑕疵，且須其瑕疵於危險移轉時確已存在為前提（最高法院
04 85年度台上字第664號裁判要旨參照）。所謂物之瑕疵係指
05 物之缺點而言，應依通常交易觀念，或依當事人之決定，認
06 為物所應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕
07 疵（最高法院90年度台上字第915號判決意旨參照）。

08 2. 施柏宇主張其於106年11月19日向宋氏玄莊及追加被告2人購
09 買系爭房屋後不到2個月，發現系爭房屋客廳、天花板及和
10 室房皆有遭白蟻蛀蝕情形，而以107年1月19日內湖西湖郵局
11 存證信函通知宋氏玄莊及皇星公司等情，有施柏宇提出之內
12 湖西郵局存證信函第46號、系爭房屋現場拆除照片及錄影光
13 碟可憑（見板簡卷第43至45頁、卷末證物存置袋，本院卷第
14 58至60、108頁），且據證人即系爭房屋施作水電工程人員
15 魏金波於本院言詞辯論時證稱：伊曾於約1、2年前至系爭房
16 屋施作配置水管、電線工程，當時有看到木工、泥水工人
17 員，木工有說客廳、和室的木板有白蟻等語（見本院卷第22
18 1、222頁），足認系爭房屋之部分木作確已遭白蟻蛀蝕，確
19 有減少效用之瑕疵。又審之上開系爭房屋現場拆除照片，可
20 見於移除該屋內鋪設之木質地板後，其木質地板下方有遭白
21 蟻蛀蝕後所產生之木質碎屑及白蟻活動痕跡，且蛀蝕範圍甚
22 廣，此顯非在1、2個月或短期間內即可造成，足認施柏宇主
23 張系爭房屋之客廳地板、天花板及和式房於點交前即存有白
24 蟻蛀蝕之瑕疵存在，應堪採信。

25 3. 宋氏玄莊及追加被告2人雖辯稱其等對於系爭房屋遭白蟻蛀
26 蝕一事並不知情等語，惟物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買
27 賣標的物之瑕疵，應負之法定無過失責任，買賣標的物倘於
28 危險移轉時具有瑕疵，縱瑕疵係因第三人之行為所致，出賣
29 人仍應負物之瑕疵擔保責任，惟除故意不告知瑕疵外，當事
30 人得以特約免除、限制或加重之。是民法上關於出賣人應負
31 物之瑕疵擔保責任之規定，係為補充當事人之意思表示而

01 設，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責
02 任。本件系爭買賣契約檢附之房地產買賣標的現況說明書第
03 19項記載「建物是否有白蟻蛀蝕情形」，經被上訴人宋氏玄
04 莊勾選「否」，且文末載明「委託人就所瞭解之買賣標的物
05 屋況，經受託經紀人員講解說明後，以明瞭並確實填寫告知
06 買方，簽名蓋印如下（本標的依法負瑕疵擔保責任，現況如
07 有變更，應如實告知買方）」，亦於買賣契約第16條其他約
08 定事項約定：「買方明確知悉買賣標的現況有漏水，賣方不
09 負則修繕，由買方自行處理」（見板簡卷第21、27、31頁）
10 等內容，足證除漏水部分外，宋氏玄莊及追加被告2人就系
11 爭房地買賣之瑕疵，均應依法負瑕疵擔保責任，宋氏玄莊及
12 追加被告2人抗辯其不知系爭房屋遭白蟻蛀蝕，毋庸就此負
13 瑕疵擔保責任等語，為無可採。

14 (二)上訴人依民法第359條主張減少價金，並依同法第179條規
15 定，請求被上訴人及追加被告2人連帶給付14萬8,000元，為
16 無理由：

- 17 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，
18 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
19 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
20 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
21 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
22 高法院17年上字第918 號判例意旨參照）。
- 23 2. 施柏宇主張系爭房屋遭白蟻蛀蝕造成房屋價值減損，經估計
24 是19至20萬元，請求被上訴人及追加被告2人連帶給付14萬
25 8,000元等語，並提出估價單、統一發票、自行製作之清單
26 B、營兆有限公司出具之白蟻拆除及修繕工程報價單為證
27 （見本院卷第54、55、64至67、188、189頁），然為宋氏玄
28 莊及追加被告2人所否認，依前開規定及說明，施柏宇就系
29 爭房屋確因白蟻蟲害之瑕疵致房屋價值減損14萬8,000元乙
30 節，自應舉證責任。惟查，施柏宇雖提出上開證據為證，然
31 審之上開證據內容，其所載施作項目包含系爭房屋客廳底

01 板、天花板、和室拉門、油漆、泥作、壁癌修補及防水、廚
02 具工程項目等，顯係施柏宇在拆除系爭房屋內部裝潢、設備
03 後，重新裝修系爭房屋而非為修繕該屋因白蟻蟲害瑕疵所施
04 作之工程項目，已難據此認定為系爭房屋因有上開瑕疵所應
05 減少之價金。況施柏宇自承其將木板拆除後並未除蟲，因為
06 白蟻怕光，拆除完白蟻就跑光了，故未因除蟲而支付費用，
07 其係請估價單開立公司估一樣的裝潢費用但並未委託該公司
08 施作裝潢，未支出估價單之費用等語（見原審卷第18、28
09 頁，本院卷第85頁），營兆公司係依施柏宇繪製系爭房屋客
10 廳平面圖（即附件A1，見本院卷第190頁）估價，非實際施
11 作之人，且為宋氏玄莊及追加被告2人所否認（見本院卷第2
12 21頁），復參以上訴人於本院言詞辯論時表示：「當時憑我
13 的經驗感覺，差額就是14萬8,000元，經過估價以後，估價
14 的人認為減少的價值更高」（見本院卷第245頁），足徵施
15 柏宇請求之金額僅為其個人推測、估算之結果，實難據此逕
16 認系爭房屋確有因白蟻蟲害之瑕疵，致價值減損14萬8,000
17 元。此外，施柏宇不能提出其他證據以實其說，其主張得依
18 民法第359條主張減少價金，並依同法第179條規定，請求宋
19 氏玄莊給付14萬8,000元，其中10萬元由追加被告2人連帶給
20 付，難謂有據，不應准許。

- 21 3. 按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
22 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
23 訴訟法第222條第2項固定有明文。然參其立法理由「損害賠
24 償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或
25 證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數
26 額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第二項，規
27 定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，
28 以求公平。」故而，此項係在當事人客觀上不能證明其數
29 額，或證明顯有重大困難為前提，始有適用之餘地。且係以
30 在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困
31 難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上

損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院101年度台上字第158號、109年度台上字第17號民事判決意旨參照）。查本院於108年4月8日準備程序時即詢問施柏宇：「本件是否要聲請鑑定？」，施柏宇當庭表示：「不聲請鑑定。」（見本院卷第87頁），復經本院於109年5月12日準備程序時再次詢問：「對於系爭房屋價值減損37萬3,500元，是否聲請送鑑定並暫墊付鑑定費用？」，施柏宇則回覆：「請求送鑑定，願意暫墊付鑑定費用，鑑定事項、鑑定機關兩週內具狀陳報」（見本院卷第178、179頁），詎施柏宇事後捨此不為，自行委託營兆有限公司看圖估價，並提出該公司出具之白蟻拆除及修繕工程報價單為證（見本院卷第184至199頁），惟宋氏玄莊及追加被告2人猶認無法據此證明施柏宇請求有理由等語（見本院卷第220頁），施柏宇復未再提出其他足供本院酌定損害金額之證據資料，顯見施柏宇於客觀上非不能證明其數額，亦無證明上之重大困難，即不符於前揭民事訴訟法第222條第2項規定，本院自不得依該項規定，就損害數額逕為裁量酌定，資為對施柏宇有利之判決。

六、綜上所述，施柏宇主張依民法第359條規定減少價金後，依同法第179條規定，請求宋氏玄莊給付14萬8,000元，且應與追加被告2人就其中10萬元部分負連帶給付責任，均屬無據，不應准許。從而，原審就上開不應准許部分，為宋氏玄莊敗訴之判決，尚有未洽，宋氏玄莊上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許。原審就上開不應准許部分，為施柏宇敗訴之判決，所持理由雖與本院

01 不同，但其結果並無二致，仍應予以維持，施柏宇上訴意旨
02 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
03 回。另施柏宇請求追加被告2人與宋氏玄莊連帶給付10萬元
04 及法定遲延利息部分，亦為無理由，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
06 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘
07 明。

08 八、據上論結，本件施柏宇之上訴及追加之訴均為無理由，宋氏
09 玄莊之上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第4
10 49條第1、2項、第450條、第79條，判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 8 月 25 日
12 民事第一庭 審判長法官 蕭錫証
13 法官 劉逸成
14 法官 吳佩真

15 以上正本係照原本作成。

16 本件判決不得上訴。

17 中 華 民 國 111 年 8 月 25 日
18 書記官 張祐誠