臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第389號

原　　告　黃立元

被　　告　陳富地產股份有限公司

法定代理人

即　清算人　陳國惠

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國112年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌萬元，及自民國一百一十一年五月五日起至清償日止，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三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣捌萬元，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

壹、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司法第24條、第25條分別定有明文。次按股份有限公司清算人之職務為：一、了結現務。二、收取債權、清償債務。三、分派盈餘或虧損。四、分派賸餘財產；公司法第334條準用同法第84條第1項亦有明定。又所謂清算完結，係指清算人就清算程序中應為之清算事務，實質全部辦理完竣而言，亦即在清算人確實清理公司全部資產（含債務）完畢時，始能謂清算完結而法人格消滅，若清算人尚未清理公司全部資產（含債務），縱經法院為准予清算完結之備查，亦不生實質確定力，其公司法人格在清算事務實質辦理完結前，自仍存續未消滅。準此，公司是否清算完結，法人人格是否消滅，應視其已否完成「合法清算」為前提（最高法院92年度台抗字第

621號裁定意旨參照）。查本件被告雖於民國111年7月20日經主管機關高雄市政府核准解散登記，陳國惠並向臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）呈報清算人就任，再於111年11月1日向橋頭地院聲報清算完結，經該院於111年11月17日以111年度司司字第67號函准予備查在案，除有被告公司變更登記表及橋頭地院前開函文在卷可稽（見本院卷第181至186頁、第187頁），復經本院調閱橋頭地院前揭卷宗查核屬實。惟兩造間尚有關於被告解散登記前即已存在之本件減少買賣價金、損害賠償債務尚未了結，屬聲報清算終結前已發生之法律關係，依上說明，即難謂被告業完成「合法清算」，其公司法人格於本訴訟事件範圍內，自未消滅。被告主張其法人格已消滅，尚有誤會，合先敘明。

二、被告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：其前透過訴外人冠達不動產股份有限公司（下稱冠達公司）人員曾柏憲、鄭梃曜之仲介，向被告購買坐落在臺北市○○區○○街00號3樓之房屋及基地（下稱系爭房屋），約定買賣價金為新臺幣（下同）1,480萬元，兩造於110年5月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），並於同年6月30日交屋。嗣原告委請泥作工程公司進行舊屋翻新修繕工程，於110年9月8日發現主臥、右前臥室與隔棟相鄰牆面有防漏補強情形，隨即請曾柏憲、鄭梃曜轉知被告。兩造並透過曾柏憲、鄭梃曜居中協商，合意由原告進行防水施作、費用則由被告支付，詎被告事後拒絕支付。原告為此支出8萬元防水補強之修繕費用（下稱系爭修繕費用），爰依民法第360條、第227條規定，請求被告賠償；又系爭房屋漏水縱經修復，仍導致系爭房屋價值減損，其減損程度為買賣時價格之19%，爰依民法第359條規定，請求被告按系爭房屋總價19%計算給付減損之差額即281萬2,000元等

語。並聲明：㈠被告應給付原告289萬2,000元，及自110年9月13日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭及具狀陳述以：其前於110年4月28日因買賣取得系爭房屋，於同年5月26日出售予原告時，系爭房屋並無滲漏水情事，故在現況說明書勾選無，交屋前原告亦親自進入系爭房屋查看，亦無發現漏水情事，顯見系爭房屋在110年9月8日前並無漏水瑕疵。又原告所陳其於110年9月8日發現漏水，卻遲至111年3月8日始提出訴訟，顯已罹於時效。又被告願支付主臥室漏水修繕報價費用3萬5,000元，惟原告堅持要求兩面牆施工費全額5萬元，有意揩油。原告請求8萬元費用，係將兩臥室各加建厚度4吋磚牆，被告不同意。原告不但拒絕被告修繕漏水，其請求減少價金已遠超過房屋本身成交價76萬3,000元，顯然無據等語。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於110年5月26日透過冠達公司所屬職員曾柏憲、鄭梃曜之仲介，向被告購買系爭房屋，買賣價金為1,480萬元，並於同年6月30日交屋；原告於110年9月8日發現系爭房屋主臥室有滲漏水，透過曾柏憲、鄭梃曜居中協調後，被告曾同意支付修繕費用3萬5,000元等情，業據原告提出系爭房屋買賣契約書、原告與曾柏憲之line對話紀錄等件為憑（見本院卷第22至29頁、第161至171頁），復為被告所不爭執，均堪信為真實。

四、原告依民法第360條、第227條規定，請求被告賠償系爭修繕費用8萬元，並依民法第359條規定，請求被告給付系爭房屋價值減損281萬2,000元，被告則以前詞置辯，茲說明如下：

㈠原告依民法第360條、第227條規定，請求被告賠償系爭修繕費用8萬元，為有理由：

1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；民法第354條第1項本文、第360條前段分別定有明文。

2.經查：系爭房屋主臥室及右前臥室有滲漏水情事，業據原告提出照片數幀為憑（見本院卷第35至39頁）；被告復不爭執兩造係於110年6月30日交屋，其應原告要求於110年9月11月至系爭房屋查看之時，主臥室牆面確有漏水現象（見本院卷第88頁書狀中段、第89頁書狀第2行以下）。又參以原告提出之前揭漏水照片，牆面白漆已脫落，應係長時間之滲漏水所致。則兩造交屋後，至被告至現場查看漏水狀態時，間隔未逾3月，應不致造成如此嚴重之牆面白漆脫落之漏水結果，足認原告主張該漏水瑕疵，係在兩造交屋之前即已產生，應屬有據，可以採信。再觀諸系爭契約附件不動產標的現況說明書（見本院卷第60頁），項次15「現況有無滲漏水或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」，被告係勾選「無」，顯係保證系爭房屋並無滲漏水狀態。又原告為修繕系爭房屋滲漏水，業已支出修繕費8萬元，有原告提出之修繕過程照片、估價單及收據在卷可稽（見本院卷第40至59頁、第64至65頁）；被告雖抗辯只有主臥室滲漏水，修繕費應僅為3萬5,000元云云，然：該估價單之修繕項目為「拆除工程：兩道牆面打除見底、垃圾清運」、「泥作工程：牆面貼玻璃纖維網及施作防水、重砌4吋磚牆、牆面抹粗底、粗底後再施作防水工程、牆面施作粉光工程」（見本院卷第64頁），均為防水工程之施工項目，並無任何除漏水之外，原告為增加居住舒適或便利性之裝修項目，足認均為系爭房屋滲漏水瑕疵所支出之修繕費用，被告前揭抗辯並無理由。從而，原告依民法第360條規定，請求被告賠償系爭修繕費用8萬元，即屬有據，應予准許。

3.又給付無確定期限者，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；又遲延之債務，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；又應付利息之債務，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、第203條分別定有明文。原告就系爭修繕費用，復請求自110年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，惟並未說明其利息起算之依據，自應以起訴狀繕本送達代催告之效力，則就系爭修繕費用，原告得請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年5月5日起（見本院卷第75頁）至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息；逾此部分之利息請求，即屬無據，應予駁回。

㈡原告依民法第359條規定，請求被告給付系爭房屋價值減損281萬2,000元，並無理由：

按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 條本文定有明文。本件原告主張系爭房屋因為前揭滲漏水瑕疵而受有價值減損281萬2,000元乙節，並未舉證以實其說；其復因訴訟經濟考量，就前揭滲漏水瑕疵是否會造成交易價值減損，不聲請送鑑定人鑑定（見本院卷第209頁）。又系爭修繕費用之施工項目，已施作牆面打除見底、牆面貼玻璃纖維網及施作防水，並重砌4吋磚牆等工項，業如前述，該重砌磚牆等工項，應可使原有之滲漏水瑕疵一勞永逸，而無損系爭房屋價值，是尚難認本件滲漏水瑕疵有造成系爭房屋價值減損之情事，是原告此部分請求，並無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告賠償系爭修繕費用8萬元，及自111年5月5日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

六、本判決原告請求給付金錢賠償，勝訴部分，未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假

執行；原告就此部分聲為聲請，爰不就此另為准駁之諭知；被告聲請供擔保請准免予假執行，經核於原告勝訴範圍並無不合，爰酌定相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

民事第三庭法　官　陳菊珍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　8　　日

書記官　曹永瑄