

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1002號

原告 曾靜萍
被告 李黃定妹

李秉信

李秉正

上三人共同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

上列當事人間損害賠償事件，於中華民國113年4月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬柒仟柒佰元。

訴訟費用新臺幣壹仟肆佰肆拾元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

甲、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。民事訴訟法第168條、第170條分別定有明文。查本件被繼承人李不偏於起訴後之民國112年11月6日死亡，經其繼承人即被告李黃定妹、李秉信、李秉正具狀表明承受訴訟之意（見本院卷第208-212頁），經核尚無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25

01 5條第1 項第3 款定有明文。經查，本件原告起訴時原訴之
02 聲明第1 項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）137,67
03 8。」，嗣於原告於本院審理中具狀訴之聲明變更為：「被
04 告應給付原告137,700元。」（見本院卷第286頁），核屬擴
05 張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

06 乙、實體方面：

07 一、原告起訴主張：伊於民國111年9月24日透過住商明德捷運加
08 盟仲介公司（下稱住商明德店），向被告購買門牌號碼：臺
09 北市○○區○○路000號5樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定
10 買賣總價金1,625萬元，兩造並於同日簽立不動產買賣契約
11 書（下稱系爭契約）在案。而被告出售系爭房屋予伊後，裝
12 修人員於112年1月3日拆除屋內舊有裝潢時發現梁穿孔之瑕
13 疵，經伊與臺北市結構工程工業技師工會（下稱鑑定單位）
14 指派技師於112年2月9日系爭房屋現場會勘，並委請該鑑定
15 單位鑑定結果：認該梁穿孔之瑕疵確有影響原有標的物結構
16 設計之安全，伊已將上開情形告知住商明德店，並多次委請
17 住商明德店與被告聯絡，請被告出面處理。惟被告均未予置
18 理。致原告因而受有支出申請鑑定費用：5,000元、鑑定
19 費：45,400元、梁穿孔梁補強費用：27,300元及為施作補強
20 工程至遲延遷入系爭房屋居住之在外租屋額外租金損失：6
21 0,000元（每月30,000元共2個月），以上共計137,700元損
22 害，被告自應負物之瑕疵擔保責任。為此，爰依系爭契約及
23 民法物之瑕疵擔保責任等法律關係提起本件訴訟等語，並聲
24 明：被告應給付原告137,700元。

25 二、被告則以：伊係於105年11月28日向前屋主即訴外人周建良
26 購買系爭房屋，復於000年0月00日出售系爭房屋予原告，均
27 住商明德店處理。伊購買系爭房屋時已有固有之裝潢，並未
28 拆再行裝潢，故伊自始至終均不知悉有原告所述梁穿孔之情
29 事。該梁穿孔應為陽明山瓦斯股份有限公司（下稱陽明山瓦
30 斯公司）於40多年前，裝室內天然瓦斯管線所鑿穿，伊並非
31 行為人，亦無向原告保證系爭房屋之品質，遑論被告有蓄意

不告知原告上情。況原告所提鑑定報告，僅稱：「鑑定標的物6G5大梁穿孔說明如下：6G5大梁穿孔大小約直徑5cm，位置距柱邊約12cm小於法規『距柱邊2倍深範圍內不得穿孔，影響原有標的物結構設計之安全。』」等語，即認定其為瑕疵有礙結構安全，具體違反法規名稱並未特定、造成何種結構上安全之影響亦未詳述，且鑑定機關鑑定時亦未通知被告到場表示意見，尚難僅以該等鑑定報告遽為作為本件原告請求依據。又原告所提之報價單並非收據，且無公司之用印，故爭執其真實性。鑑定報告附件四圖面模糊無法便是，亦未附上施工裝潢拆除前之照片。原告請求為施作補強工程至遲延遷入系爭房屋居住之在外租屋額外租金損失：60,000元（每月30,000元共2個月），並未特期間為哪兩個月，且房屋承租人係原告配偶郭周樺，並非原告本人，承租期間為111年2月1日起至113年1月31日止，無法推論出原告得向伊為本項請求之結論。依臺北市建築管理工程處112年10月12日北市都建寓字第1126168292號函說明，足認建築法令對大梁穿孔並無任何禁止規定，原告所提出鑑定報告並未說明該法規之依據及出處，且與建築主管機關之意見不合。又公寓大廈類型建物需要具備及處理污水、自來水、廢水、瓦斯、消防、冷氣管等等的機能，自須安裝各類型管路，故各種管線穿樑而過早就是公寓大廈普遍存在之現象，難認原告主張之梁穿孔係物之瑕疵等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴聲請均駁回。

三、得心證之理由：

（一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項前段、第2項定有明文。再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（最高法

院108年度台上字第426號判決要旨參照)。職此，一般通常交易觀念應具備之效用，若當事人間未特別約定排除，即為出賣人所應保證之品質。而於房屋買賣中，依通常交易觀念，房屋有穩固、安全耐用之形體與結構，並符合一般品質，當屬其應具備之效用，如有欠缺，可認有減少得以長久居住而安全無虞之通常效用，縱無立即之危險，隨時間經過增加其危險性，而使該房屋在不動產交易市場競爭力薄弱，減少其經濟價值，即應認為缺乏房屋應具備之效用及價值，而有物之瑕疵存在。是此瑕疵之存否，自不以出賣人具可歸責性為必要。

(二)關於系爭房屋之有梁穿孔瑕疵之事實，依原告自行送臺北市結構工程工業技師工會（下稱鑑定單位），鑑定結果：

「十、鑑定結果

鑑定標的物6G5大梁穿孔說明如下：6G5大梁穿孔大小約直徑5cm，位置距柱邊約12cm小於法規『距柱邊2倍梁深範圍內不得穿孔』之規定，影響原有標的物結構設計之安全。

十一、修復建議

6G5梁因管線通過而穿孔之施作方式不詳及違反相關規定，且將來該管線經設計師確認廢棄不用，所以修復方式建議該開恐用樹脂砂將填滿並施作鋼板補強(詳附件六鋼板補強建議圖說)，以回復原有標的物結構設計之安全。標的物進行補強應委請專業廠商設計及施工。二、修復費用估算(一)修復費用鑑估結果(僅供參考)修復費用共新台幣肆萬玖仟捌佰零玖元整（詳附件六修復費用估算表）。」等情，此有臺北市結構工程工業技師工會112年2月21日112北結師鑑字第3333號鑑定報告書在卷可參（見本院卷第30-92頁），足證系爭房屋於被告出賣予原告時，確實存在有梁穿孔之瑕疵，致有影響系爭結構設計之疑慮。原告雖對該鑑定報告鑑定結果有諸多質疑，惟本院衡諸臺北市結構工程工業技師工會為中立鑑定機關，殊無刻意偏頗一造之必要，其指定之本件鑑定人員李武駿技師，具結構技師資

01 格，為專門技術人員且具鑑定之專門知識，應堪為本件之
02 鑑定機關，其等所為前開鑑定報告係依據其工程結構專業
03 經驗所為判斷，並經2次到場實際勘查檢測。而本件鑑定所
04 採用之鑑定方法，核與常理無違，該鑑定結果亦無論理或
05 邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則相悖之情事。爰認鑑定
06 機關所為之鑑定報告與事實相符，應堪採信。至被告抗辯
07 鑑定機關所為鑑定報告，僅稱：「鑑定標的物6G5大梁穿孔
08 說明如下：6G5大梁穿孔大小約直徑5cm，位置距柱邊約12c
09 m小於法規『距柱邊2倍深範圍內不得穿孔，影響原有標的
10 物結構設計之安全。』等語，即認定其為瑕疵有礙結構安
11 全，具體違反法規名稱並未特定、造成何種結構上安全之
12 影響亦未詳述等情，惟經本院函詢臺北市建築管理工程處
13 該單位函覆略以：「…經查本市一定規模以下建築物免辦
14 理變更執照理辦法之變更項目及申請程序對照表及建築技
15 術規則，上述並無明文規定，惟該敘述是否僅為工程實務
16 需求與結構檢討之規定，建請另函徵詢本市台北市結構工
17 程工業技師公會或建築師公會就其專業技術與設計施工圖
18 例說明。三、另依內政部93年9月14日內政部台內營字第09
19 30086367號及本市94年12月30日臺北市政府(94)府法三年
20 第00000000000號令訂定發布一定規模以下建築物免辦理變
21 更使用執照管理辦法其構造(含主要構造)樑開口或穿孔等
22 變更未達構件單元斷面積1/3者，依規定免申請變更使用執
23 照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准進行
24 施工，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核；倘開
25 口、穿孔或剔槽等變更達構件單元斷面積1/3以上者，應依
26 建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。惟現
27 況實際開口大小仍依應開業建築師或結構技師依專業技術
28 判定為主，並依判定結果合法申請或恢復改善，以符規定。
29 」等語（見本院卷第274-275頁），該機關對於鑑定機
30 關雖以鑑定報告所指系爭房屋梁穿孔具體違反法規或相關
31 規定名稱並未明文回覆，惟仍指出鑑定報告所指之法規或

01 相關規定可能為工程實務需求與結構檢討之規定，且構造
02 (含主要構造)樑開口或穿孔等變更現況實際開口大小仍依
03 應開業建築師或結構技師依專業技術判定為主，並依判定
04 結果合法申請或恢復改善，以符規定。」等語（見本院卷
05 第274-275頁）可知，鑑定機關所為鑑定報告所指之法規或
06 相關規定可能為工程實務需求與結構檢討之規定，且樑開
07 口或穿孔等變更現況實際開口大小仍依結構技師依專業技
08 術判定為主，縱臺北市建築管理工程處未能指出鑑定報告
09 所指之法規或相關規定之具體名稱，亦無解於前述系爭房
10 屋確實存在有梁穿孔之瑕疵，致有影響系爭結構設計之疑
11 慮之認定，爰認被告此部分抗辯，亦無可採。

12 (三)至被告抗辯系爭房屋屋內梁穿孔應為陽明山瓦斯股份有限公
13 司（下稱陽明山瓦斯公司）於40多年前，裝室內天然瓦斯管
14 線所鑿穿，伊並非行為人云云，惟經本院函詢陽明山瓦斯公
15 司系爭房屋屋內梁穿孔原先設置之管線是否為瓦斯管線，陽
16 明山瓦斯公司函覆上開管線並非瓦斯管線乙情，有陽明山瓦
17 斯公司112年9月27日（112）陽瓦育修字第626號函在卷可考
18 （見本院卷第200頁），故被告抗辯上開梁穿孔原管線為瓦
19 斯管線云云，與上開事證不符，為不可採。

20 (四)至被告另抗辯伊購買系爭房屋時已有固有之裝潢，並未拆再
21 行裝潢，故伊自始至終均不知悉有原告所述梁穿孔之情事，
22 且各種管線穿樑而過早就是公寓大廈普遍存在之現象，並非
23 物之瑕疵云云，惟本件系爭房屋梁穿孔之瑕疵，既經鑑定機
24 關鑑定有影響系爭結構設計之疑慮，依通常情形，自會減少
25 一般房屋所應具有之通常效用、價值及契約預定效用，應認
26 屬物之瑕疵。又依一般不動產交易習慣，所謂依現況交屋或
27 依固定物交屋，通常係指屋內裝潢、增建等外觀可見或已明
28 確告知之部分，至於不動產如有傾斜、結構安全、漏水、海
29 砂屋、輻射屋等問題，並非肉眼立即可得察知，自無所謂
30 「依現況交屋」或「依固定物交屋」不負瑕疵擔保責任可
31 言，本件原告購買系爭房屋時因有裝潢遮蔽無從得知梁穿孔

之情形，故被告自不得以系爭房屋買賣係約定依現況交屋主張免負瑕疵擔保責任。又被告縱係事後始知系爭房屋有梁穿孔之瑕疵，依首揭規定，該等瑕疵之存否，不以被告具可歸責性為必要。是縱被告於交屋前不知有上開瑕疵存在，仍應負瑕疵擔保之責任，並不因不知有該等瑕疵，或該等瑕疵並非其等所為，即認得免除瑕疵擔保責任。

(五)綜上，系爭房屋確實存在有梁穿孔之瑕疵，致有影響系爭結構設計之疑慮。則原告依據系爭契約及民法物之瑕疵擔保責任等法律關係請求被告負損害賠償責任，自屬有據。茲就原告各項請求有無理由，審認如下：

1. 申請鑑定費用及鑑定費部分：

按鑑定費倘係原告為證明損害發生及其範圍所必要之費用，即屬損害之一部分，應得請求賠償（最高法院92年度台上字第2558號判決意旨參照）。本件原告所有系爭房屋屋內有梁穿孔之情形，其委託送鑑價機關即臺北市結構工程工業技師工會鑑定結果，系爭房屋確實存在有梁穿孔之瑕疵，致有影響系爭結構設計之疑慮，其因而受有支出鑑定費用5,000元及鑑定費45,400元，共50,400元之損失等情，業據原告提出代收收據及統一發票收據為佐（見本院卷第22、24頁）。本院審酌該等費用係原告為證明損害之發生及範圍所支出之費用，且鑑定結果並經本院作為裁判之基礎，自應認屬損害之一部分。爰認原告請求被告賠償鑑定費用5,000元及鑑定費45,400元，共50,400元，為有理由，亦應准許。

2. 梁穿孔梁補強費用：

查原告所有系爭房屋屋內確實存在有梁穿孔之瑕疵，致有影響系爭結構設計之疑慮，被告應負物之瑕疵擔保責任等情，業據本院認定如上，則原告據此請求被告賠償其所受梁穿孔梁補強費用損害，應屬有據。依鑑定報告鑑定結果上開瑕疵修復費用估算共49,809元（詳參鑑定報告附件六修復費用估算表），則原告以其自行向三勝營業股份有限公司估修後之其報價單估修金額26,000元加計5%營業稅後為27,300元，

01 據以向被告請求27,300元，未逾鑑定報告估算之修復費用4
02 9,809元，應屬合理可採。爰認原告請求被告賠償梁穿孔梁
03 補強費用27,300元，為有理由，應予准許。

04 3. 施作補強工程至遲延遷入系爭房屋居住之在外租屋額外租金
05 損失部分：

06 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
07 債權人所受損害及所失利益為限，民法第216 條第1 項定有
08 明文。原告主張系爭房屋屋內確實存在有梁穿孔之瑕疵，致
09 有影響系爭結構設計之疑慮，其為施作梁穿孔補強工程，原
10 訂裝潢期限於112年4月21日，因上開瑕疵遲至112年6月27日
11 始遷入系爭房屋居住，因而受有每月30,000元共2個月60,00
12 0元之在外租屋額外租金損失之事實，業據提出工程承攬契
13 約書、統一發票、及房屋租賃契約書等件為證。本院審酌系
14 爭房屋屋內確實存在有梁穿孔之瑕疵，致有影響系爭結構設
15 計之疑慮，而有施作梁穿孔補強工程之必要。而原告請求以
16 每月30,000元計算，共2個月60,000元租金，核與一般工程
17 實務上為補強結構安全所需延長之裝潢施工期間相符，原告
18 以30,000元計算租金，核與其承租之房屋地點（北投區）及
19 面積大小之租金行情相符，並無過高之情形。爰認原告此部
20 分請求，為有理由，應予准許。

21 (六)是本件原告得請求被告賠償之金額應為137,700元【計算
22 式：50,400元（申請鑑定費用及鑑定費）+27,300元（梁穿
23 孔梁補強費用）+60,000元（施作補強工程至遲延遷入系爭
24 房屋居住之在外租屋額外租金損失）=137,700元）。

25 四、從而，原告依上開法律關係，請求被告給付137,700元，為
26 有理由，應予准許

27 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各
28 項證據資料，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予以一
29 論列，併此敘明。

30 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款，訴訟適用簡易程
31 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389第1項第3款規定，

01 依職權宣告假執行。並依職權確定訴訟費用額為1,440元
02 (第一審裁判費)及自本判決確定翌日起至清償日止,按年
03 息5%計算之利息由被告負擔。

04 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
05 士林簡易庭法 官 張明儀

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
11 書記官 劉彥婷