

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第476號

原告 林佳慧

被告 樓思道

訴訟代理人 林岳洋

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國114年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬伍仟元，及自民國一百一十三年二月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 原告於民國112年6月13日，經由訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之居間仲介，向被告購買門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號7樓之2之房屋（下稱系爭房屋），被告即於112年8月2日交付系爭房屋並辦理所有權移轉登記予原告。

(二) 依據系爭房屋之不動產買賣契約（下稱系爭契約）第9條第5項之記載，系爭房屋於交屋前如有存在物之瑕疵（例如：滲漏水、海砂屋、輻射屋...等或其他影響結構安全之瑕疵時），除系爭契約另有約定外，被告應負擔瑕疵擔保責任。又被告於系爭契約之標的物現況說明書中，亦明確表示系爭房屋現況並無滲漏水或水痕、亦無現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事，則被告已保證系爭房屋無漏水、鋼筋外露、裂痕、水泥塊剝落之瑕疵。然原告於112年9月6日雇請工人至系爭房屋進行裝潢，拆除天花板時即發現系爭房屋有「天花板頂板鋼筋外露、斷

01 裂」、「混凝土剝落」、「樑、柱及頂板有裂縫」等結構
02 受損之情事，復於112年10月4日又發現系爭房屋天花板有
03 滲水現象；又於買受系爭房屋前，被告不同意原告拆除系
04 爭房屋天花板遮蔽，原告對於天花板實際情況無從檢查，
05 僅就已經知悉之浴廁部分瑕疵，以系爭契約中之增補契約
06 （下稱系爭增補契約）排除瑕疵擔保責任。

07 （三）原告雖就前揭瑕疵要求被告進行修繕，但被告卻藉故推託
08 不出面處理，更拒絕承擔其應負擔之瑕疵擔保責任，原告
09 只能自行雇工進行修繕，支付工程款共計新臺幣（下同）
10 235,000元，爰依民法第354條、同法第359條、同法第360
11 條、同法第373條、同法第179條等規定及系爭契約提起本
12 件訴訟，請求擇一判決，並聲明：1. 被告應給付原告235,
13 000元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
14 週年利率百分之5計算之利息；2. 原告願供擔保請准宣告
15 假執行。

16 二、被告則以：

17 （一）被告取得系爭房屋所有權後，未曾動用、修護或居住，系
18 爭房屋之瑕疵非被告所造成，且系爭房屋係委由訴外人永
19 慶房屋代為租賃及本次出售，故訴外人永慶房屋應知悉系
20 爭房屋之真實情況，並對原告有告知責任，豈可要求被告
21 負責。

22 （二）被告當初願僅以15,000,000元之價格出售系爭房屋，條件
23 即為「現況交屋」，且於系爭增補契約中亦載明系爭房屋
24 有年久失修的問題，原告應知悉系爭房屋屋齡較高具有瑕
25 疵，才得以較優惠之價格取得，仍同意買受系爭房屋，原
26 告應承受系爭房屋之所有瑕疵等語，資為抗辯，並聲明：
27 請求駁回原告之訴。

28 三、本院得心證之理由：

29 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條規定危
30 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
31 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔

01 保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354
02 條第1項前段、第2項定有明文。再所謂物之瑕疵係指存在
03 於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決
04 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為
05 物有瑕疵（最高法院108年度台上字第426號判決意旨參
06 照）。職此，一般通常交易觀念應具備之效用，若當事人
07 間未特別約定排除，即為出賣人所應保證之品質。而於房
08 屋買賣中，依通常交易觀念，房屋有穩固、安全耐用之形
09 體與結構，並符合一般品質，當屬其應具備之效用，如有
10 欠缺，可認有減少得以長久居住而安全無虞之通常效用，
11 縱無立即之危險，隨時間經過增加其危險性，而使該房屋
12 在不動產交易市場競爭力薄弱，減少其經濟價值，即應認
13 為缺乏房屋應具備之效用及價值，而有物之瑕疵存在。是
14 此瑕疵之存否，自不以出賣人具可歸責性為必要。

15 (二) 原告主張系爭房屋於交屋前有瑕疵存在，原告於交屋後拆
16 除天花板時始發現系爭房屋有「天花板頂板鋼筋外露、斷
17 裂」、「混凝土剝落」、「樑、柱及頂板有裂縫」等結構
18 受損，及天花板滲水等情事，被告應就此負瑕疵擔保責
19 任；被告則以兩造有約定以現況交屋，原告方得以較低之
20 價格購買系爭房屋，原告應同意承受相關瑕疵為由置辯，
21 經查：

- 22 1. 系爭房屋曾由訴外人永慶房屋於112年9月14日送請蘇國樑
23 土木技師事務所進行現況評估，評估後認系爭房屋柱、樑
24 及頂板有裂縫之情形，頂板亦有鋼筋外露之狀況，均建議
25 予以修復補強等情，此有該事務所出具之現況勘查評估報
26 告書在卷可參（見本院113年度士簡字第476號卷【下稱本
27 院卷】第80頁），本院考量上開報告書係土木技師到場會
28 勘，就其在系爭房屋現場所見實際狀況進行之紀錄，亦與
29 原告所提及上開報告書內之現況照片（見本院卷第69至7
30 3、84至85、89頁）所示，系爭房屋天花板有鋼筋外露及
31 水泥剝落之情事相符；被告雖不同意上開報告書，然無提

01 出有何不可信之相關證據以實其說，自應認上開報告書之
02 評估結果應屬專業客觀，足認原告主張系爭房屋有「天花
03 板頂板鋼筋外露、斷裂」、「混凝土剝落」、「樑、柱及
04 頂板有裂縫」，及天花板滲水等情事，應屬有據。且此部
05 分之情事應缺乏房屋應具備之效用及價值，而有物之瑕疵
06 存在無誤。

- 07 2. 又於兩造簽定系爭契約時，系爭房屋之天花板係遭裝潢所
08 包覆遮蔽，且被告亦不同意拆除傢俱以檢視內部狀態，故
09 無從得知天花板之真實狀態等情，此有系爭房屋原始裝潢
10 照片及系爭增補契約在卷可參（見本院卷第159至161
11 頁），待於112年8月2日交屋後，原告始陸續發現天花板
12 有上列瑕疵情況，並由訴外人永慶房屋於112年9月14日委
13 請蘇國樑土木技師事務所進行現況評估，及於112年10月2
14 9日委託廠商確認修復漏水之工程費用，亦有上開報告書
15 及估價單在卷可參（見本院卷第80、93頁），而上開期間
16 距交屋僅1至2月，參酌上開瑕疵位置及狀態，依經驗法則
17 觀之，應非短時間內使用系爭房屋即可能產生之瑕疵，是
18 原告主張上開瑕疵係存在於交屋前等情，堪可採信。
- 19 3. 再觀諸系爭契約第9條第5項記載（見本院卷第21頁）：本
20 買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕疵（例如：滲漏水、
21 海砂屋、輻射屋...等或其他影響結構安全之瑕疵時）
22 時，除系爭契約另有約定外，乙方（即被告）應負擔瑕疵
23 擔保責任。復佐以標的物現況說明書第21條及第22條所
24 示，被告於出售系爭房屋予原告時，就建物現況是否有壁
25 癌情形、滲漏水或水痕情形均勻選「否」；另就是否曾在
26 最近1年內修復滲漏水、是否有為修繕漏水而裝設集水
27 盤、是否有與上下左右鄰居發生過滲漏水休繕事項或爭
28 議，均勻選「否」；末就是否現有或曾有或曾修復鋼筋外
29 露或水泥塊剝落之情事，勾選「是」，並說明位置係在浴
30 室，由上可知，被告於出售系爭房屋予原告時，確有向原
31 告表示系爭房屋並無滲漏水，或除浴室外之天花板無鋼筋

01 外露或水泥塊剝落之瑕疵，及願意承擔系爭房屋交屋前若
02 有瑕疵存在之瑕疵擔保責任，並未見兩造有任何以現況交
03 屋之約定情形存在。是以，被告既已以系爭買賣契約第9
04 條第5項之約定，保證系爭房屋交屋前並無存在物之瑕
05 疵，現系爭房屋有該瑕疵，即應負瑕疵擔保責任。至被告
06 抗辯兩造有約定系爭房屋以現況交屋，原告有同意承受瑕
07 疵云云，尚與系爭契約及標的物現況說明書之內容未合，
08 此部分抗辯自無足取。

09 (三) 又被告雖辯稱其取得系爭房屋所有權後，未曾動用、修護
10 或居住，系爭房屋之瑕疵非被告所造成等語，然依首揭規
11 定，上開瑕疵之存否，不以被告具可歸責性為必要。是縱
12 被告於交屋前不知有上開瑕疵存在，仍應負瑕疵擔保之責
13 任，並不因不知有該等瑕疵，或該等瑕疵並非其等所為，
14 即認得免除瑕疵擔保責任，是被告此部分所辯，尚難憑
15 採。

16 (四) 至被告又以訴外人永慶房屋方係確實知悉系爭房屋之現況
17 者為辯，然訴外人永慶房屋於系爭房屋是買賣關係中，係
18 居間仲介者，縱認訴外人永慶房屋確實未善盡告知責任，
19 但其非系爭房屋之出售人，當無法免除被告所需擔負之系
20 爭房屋瑕疵擔保責任；況依系爭增補契約所示，被告於出
21 售系爭房屋時，並不同意拆除傢俱以檢視內部狀態，是訴
22 外人永慶房屋得否知悉系爭房屋之天花板真實狀態，亦非
23 無疑，是被告此部分所辯，殊無可取。

24 (五) 承前所述，系爭房屋既確實存在原告主張之瑕疵，則原告
25 依據系爭契約、民法物之瑕疵擔保責任等法律關係請求被
26 告負修復賠償責任，自屬有據；依據原告所提出之估價
27 單，系爭房屋之瑕疵修復費用共計為235,000元，此有結
28 構補強報價單及估價單在卷可憑（見本院卷第91至93
29 頁）；復考量上開報價內容所示之修復施作工程中，除修
30 復柱、樑及頂板裂縫，及修復天花板外露鋼筋外，亦有加
31 強結構安全及防水施作工程，該些工程均認與系爭房屋所

01 存在之上開瑕疵修復相關，爰認原告請求被告賠償235,00
02 0元，為有理由，應予准許。

03 (六) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
04 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
05 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
06 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債
07 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
08 之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
09 法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、
10 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告
11 請求被告給付修繕費用，未經原告舉證證明定有期限，應
12 認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始
13 負遲延責任，是原告請求法定遲延利息部分，其得請求自
14 本件起訴狀繕本送達被告翌日即113年2月24日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

16 (七) 從而，原告依上開法律關係，請求被告為如主文第1項所
17 示之給付，為有理由，應予准許。

18 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
19 據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一
20 論述。至原告雖聲請調取本件於113年5月14日之開庭錄音
21 檔，欲證明原告於開庭時稱被告會去拍被告住處等語是否符
22 合法律規範，有無恐嚇或威脅之情，然此部分與本件事實無
23 關，應無調查必要；又原告聲請調查訴外人永慶房屋之資料
24 變更、契約依據跟價差等資料，與證明差額跟物之瑕疵擔保
25 責任，然縱系爭房屋確有差額存在，依卷附之系爭房屋相關
26 買賣契約資料觀之，亦無從認定有解免被告所負物之瑕疵擔
27 保責任之情事，是此部分之聲請，亦無必要，附此敘明。

28 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
29 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
30 權宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條第2項。

01 依職權確定訴訟費用額為2,540元（第一審裁判費），應由
02 被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率
03 百分之5計算之利息。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
05 士林簡易庭 法 官 葛名翔

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
08 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
09 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
11 書記官 詹禾翊