

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第319號

上訴人 蔡鳳徽  
訴訟代理人 鄭仲昕律師  
李昭儒律師

被上訴人 謝許夏

兼上一人之  
訴訟代理人 吳秀君

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年4月30日本院臺中簡易庭112年度中簡字第3701號第一審判決提起上訴，本院第二審合議庭於113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者；又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；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255條第1項第1款、第3款、第2項、第256條分別定有明文。前開規定，依同法第436條之1第3項、第463條規定準用於簡易訴訟之第二審程序。

二、經查，上訴人上訴聲明原為：「(一)、原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)、上廢棄部分，被上訴人謝許夏及吳秀君（以下合稱為被上訴人）應連帶給付上訴人新臺幣（下同）482,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)、訴訟費用由被上訴人負擔。(四)、上訴人願供擔保請准予宣告假執行。」；嗣迭經變更，最終於民國113年12月20日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：「(一)、原判

01 決就駁回上訴人後項聲明部分廢棄。(二)、上廢棄部分，被上  
02 訴人應連帶給付上訴人482,000元，及自112年11月4日起至  
03 清償日止，按年利率5%計算之利息。(三)、訴訟費用由被上  
04 訴人負擔」(見本院卷第109頁至第110頁)，核上訴人前開  
05 所為，應認屬補充或更正事實上或法律上之陳述，並非訴之  
06 變更，且被上訴人均於113年12月20日言詞辯論期日到場，  
07 就上訴人上開變更並無異議，而為本案之言詞辯論，視為同  
08 意上訴人前開變更等情，亦經記明筆錄在卷，依首揭法條規  
09 定，均無不合，自應准許。

10 貳、實體方面：

11 一、本件經本院審酌全案卷證，認原審判決之結果，於法要無不  
12 合，應予維持，並引用原審判決記載之事實及理由。

13 二、上訴人上訴意旨略以：

14 (一)、上訴人在臺灣臺中地方檢察署112年度偵字第8964、21553號  
15 偵查案件中(以下合稱刑事案件)已清楚說明拆除門牌號碼  
16 為臺中市○○區○○○道0段000巷00號5樓建物(下稱系爭  
17 房屋，與該建物所坐落臺中市○○區○○段000○○地號土  
18 地，下合稱系爭房地)之實木地板之人為被上訴人吳秀君  
19 (下稱吳秀君)。又上訴人係於交屋後進行裝潢撕下廉價木  
20 紋地板貼皮後始發現系爭房屋地板磁磚(下稱地磚)有膨  
21 風、剝落等(下合稱破損)嚴重瑕疵，詎刑事案件檢察官竟  
22 誤認拆除實木地板為上訴人，是刑事案件之不起訴處分書是  
23 草率結案產物而有重大瑕疵，不具任何參考價值。

24 (二)、系爭房屋於111年3月間買賣房屋網站上照片之地板係原裝潢  
25 之實木地板，上訴人前往看系爭房屋時，地板已為看似無暇  
26 之木紋地板貼皮。又依訴外人王文鴻(下稱王文鴻)於111  
27 年10月3日刑事案件之警詢中表示：「因為以前住的時候鋪  
28 木地板需要打釘，如果拆掉的話一定會傷到磁磚。」等語  
29 (下稱王文鴻陳述)；以及吳秀君於刑事案件偵查中稱：有  
30 委由他人拆除系爭房屋實木地板等語，顯見係吳秀君委由他  
31 人拆除實木地板致系爭房屋地磚破損，而該他人必告知被上

01 訴人，由被上訴人決定黏貼木紋地板貼皮，被上訴人自不得  
02 推諉不知地磚破損狀況；此外，上訴人之仲介陳志銓亦在刑  
03 事案件警詢中陳稱：「伊只知道有漏水，因現場地板有貼  
04 皮，沒有發現下面磁磚破損」等語，益徵被上訴人從未告知  
05 上訴人地磚破損。又吳秀君在刑事案件中曾稱：因發現有漏  
06 水，並未全部進行修繕施工，而是反映在價金上等語，可  
07 證，買賣價金之退讓係因漏水而非地磚破損瑕疵，自無從容  
08 忍被上訴人有漏水告知以及價金有退讓而狡辯其等不知系爭  
09 房屋地磚有破損瑕疵。被上訴人明知系爭房屋地磚有嚴重破  
10 損瑕疵，竟以廉價嶄新木紋地板貼皮全部覆蓋之方式，故意  
11 隱匿破損瑕疵且隻字未提，復上訴人買受系爭房屋前不可能  
12 將木紋地板貼皮撕下，自無從察覺前開瑕疵，直至進行裝潢  
13 撕下該木紋地板貼皮始發現地磚嚴重破損，經修繕後，已支  
14 出425,000元；且上訴人在修繕施工期間3個月，受有不能使  
15 用系爭房屋之損失，應得另行請求租賃房屋之租金57,000元  
16 （計算式：系爭社區租賃行情19,000元/月×3月=57,000  
17 元），上訴人自得依民法第184條、第185條之規定請求被上  
18 訴人連帶賠償482,000元。

19 (三)、另申舟室內裝修實業有限公司（下稱申舟公司）負責人張展  
20 欲在原審分別證稱：「原木地板施工的時候若因工法不同，  
21 施工時可能就會造成地磚破損；如果木質地板有釘及地磚表  
22 面的話，就會破損。．．．一進門時看到的客廳是塑膠地  
23 板，從塑膠地板沒有辦法知道底下的磁磚有如此大面積的破  
24 損」等語（下稱張展欲證稱）、「（客廳位置跟兩個房間的  
25 相對位置為何？）一進門就是客廳的獨立空間。是兩個房間  
26 雖有漏水，但跟客廳是獨立分開的空間」等語，亦可證系爭  
27 房屋地磚破損係因吳秀君拆除原裝潢之實木地板所造成，木  
28 紋地板貼皮確實將地磚破損完整遮掩而無從發現；且房間牆  
29 壁滲漏水與地磚破損無關，原審判決卻硬將地磚破損扭曲成  
30 乃因廁所管線破損致鄰近房間牆壁滲漏水致地磚積水、隆  
31 起。是原審判決認事用法顯有重大違誤，且違背經驗法則等

01 語。並聲明：(一)、原判決就駁回上訴人後項聲明部分廢棄。  
02 (二)、上開廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴人482,000  
03 元，及自112年11月4日起至清償日止，按年息5%計算之利  
04 息。(三)、訴訟費用由被上訴人負擔等語。至上訴人就原審駁  
05 回其對王文鴻之訴部分未據聲明不服而告確定，並不在本院  
06 審理範圍，併此敘明。

07 三、被上訴人則均以：

08 (一)、上訴人購買系爭房屋時，被上訴人及仲介均已據實告知系爭  
09 房屋為中古屋。又磁磚不齊全或破損情況，在中古屋在所難  
10 免，是磁磚不齊全、破損情況對於中古屋而言，應屬無關重  
11 要者，依民法第354條但書規定，根本不得視為瑕疵。況系  
12 爭房屋貼上木紋地板貼皮後，看來寬敞舒適，上訴人既對木  
13 紋地板貼皮及地磚捨棄不用，而選擇清除後另行裝修，顯係  
14 對於系爭房屋另有規劃，縱地磚破損亦不會讓上訴人增加裝  
15 修費用，上訴人卻以此為由對被上訴人請求損害賠償，即屬  
16 無據。

17 (二)、吳秀君因工作繁忙，疲於繼續整理屋況，故委託仲介出售系  
18 爭房屋時，即已據實告知系爭房屋為中古屋，仲介李鳳娘亦  
19 協助告知上訴人「裡面的東西都是中古的，所以不是新的，  
20 若有問題或是不漂亮或不完整，我們買方都要概括承受，除  
21 非是水管不通塞住等造成很大的損害，這才有，我們要自己  
22 修繕的部分就沒有包括在裡面。」等語；王文鴻亦在買賣價  
23 金作出折讓，並與上訴人簽立增補契約，約定上訴人同意免  
24 除出賣人物之瑕疵擔保責任，故買賣價金退讓係因上訴人同  
25 意以現況交屋，並免除王文鴻物之瑕疵擔保責任，並非僅因  
26 衛浴漏水。

27 (三)、王文鴻並非房屋裝修專業人士，上開王文鴻陳述等語，僅係  
28 猜測之詞，不足採信。又由張展欲證詞可知，拆除實木地板  
29 只要工法正確且適當，就不會造成地磚破損，而如前所述，  
30 吳秀君僱工拆除實木地板並貼上木紋地板貼皮後，系爭房屋  
31 地板看起來平順完整，顯見工人拆除實木地板時，地磚並無

01 破損或不完整之情形，是上訴人僅以吳秀君雇工拆除實木地  
02 板即謂地磚破損係被上訴人所造成，並非屬實。

03 (四)、系爭房屋原鋪設實木地板，因下雨潮濕而有發霉之情況，吳  
04 秀君因此僱工將實木地板清除，並黏貼木紋地板貼皮，然因  
05 被上訴人均未曾居住在系爭房屋，且吳秀君工作繁忙，亦未  
06 親自監督工人拆除實木地板，工作完成後，工人所黏貼之木  
07 紋地板貼皮平順完整，根本看不出地磚有破損之情形，吳秀  
08 君亦不曾看到工人拆除實木地板後之情形，不知系爭房屋於  
09 工人施作前後是否有上訴人所述地磚破損問題，上訴人僅以  
10 吳秀君有雇工拆除實木地板，並黏貼木紋地板貼皮，即謂被  
11 上訴人知悉地磚有破損卻故意不告知上訴人，顯屬個人臆  
12 測。刑事案件不起訴處分書亦認定被上訴人不知地磚狀況，  
13 並非故意不告知上訴人，上訴人以此主張被上訴人應負侵權  
14 行為損害賠償責任，並無理由。

15 (五)、退步言之，縱認被上訴人需負損賠償責任，惟原證7簽收單  
16 (見原審卷第73頁)所載廁所裝修6萬元費用與地磚破損瑕  
17 疵無關，此部分請求無理由；且貼磚工程費用部分，因系爭  
18 房屋為中古屋，應扣除磁磚折舊。另系爭房屋並非用作上訴  
19 人個人居住使用，而係用於出租或投資，則上訴人主張不能  
20 使用系爭房屋而須另行租屋之損害，與地磚破損並無因果關  
21 係，而無理由等語。並聲明：上訴駁回。

22 四、本院之判斷：

23 (一)、兩造不爭執事項如下：

24 1、王文鴻為系爭房地之所有權人，其於110年7月5日將系爭房  
25 地信託登記於被上訴人謝許夏（下稱謝許夏）名下，並由被  
26 上訴人代為出售系爭房地。

27 2、王文鴻與上訴人於111年4月8日簽立不動產買賣契約書，並  
28 於不動產買賣契約書第17條第3點約定：「本買賣標的之固定  
29 裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，以現況點  
30 交，賣方不負瑕疵擔保責任。」

31 (二)、兩造爭執事項如下：上訴人以系爭房屋磁磚破損，請求被上

01 訴人依民法第184、185條規定連帶賠償482,000元，有無理  
02 由？

03 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，  
04 民事訴訟法第277條前段定有明文，而依民法第184條第1項  
05 前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害  
06 他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為  
07 與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償  
08 請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任(最高  
09 法院100年度台上字第328號民事判決意旨參照)，又民事訴  
10 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告  
11 先不能舉證，以證實自己主張事實為真實，則被告就其抗辯  
12 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告  
13 之請求（最高法院100年度台上字第415號民事判決意旨參  
14 照）。

15 2、上訴人主張吳秀君雇工拆除系爭房屋之原木地板致地磚破  
16 損，卻故意黏貼木紋地板貼皮隱匿該破損瑕疵，致上訴人受  
17 有前開損害等情，均為被上訴人所否認，並以前開情詞抗  
18 辯，則上訴人自應就前開有利於己之事實負舉證之責。

19 3、上訴人固提出照片（閱原審卷第25至27頁、第179至181  
20 頁）、申舟公司111年7月15日簽收單（見原審卷第73頁）等  
21 件為證，然依上開照片、簽收單僅可證明系爭房屋地磚有破  
22 損情形，並由申舟公司修繕前開破損，惟卻無法證明前開地  
23 磚破損確係因吳秀君雇工拆除原木地板不當所導致損害，更  
24 難遽此推論被上訴人主觀上已明知地磚有破損而故意隱匿該  
25 情事。

26 4、上訴人雖另以王文鴻在刑事案件警詢中表示：「因為以前住  
27 的時候鋪木地板需要打釘，如果拆掉的話一定會傷到磁  
28 磚。」等語；張展欲在原審證稱：「原木地板施工的時候若  
29 因工法不同，施工時可能就會造成地磚破損；如果木質地板  
30 有釘及地磚表面的話，就會破損。．．．一進門時看到的客  
31 廳是塑膠地板，從塑膠地板沒有辦法知道底下的磁磚有如此

01 大面積的破損」等語；陳志銓在刑事案件警詢中陳稱：

02 「．．．因現場地板有貼皮，沒有發現下面磁磚破損」等  
03 語；以及吳秀君在刑事案件偵查中陳稱：因發現有漏水，並  
04 未全部進行修繕施工，而是反映在價金上等語，欲證明其前  
05 開主張為真；然依張展欲、王文鴻、陳志銓、吳秀君之前開  
06 證詞或陳詞內容，也僅能證明原木地板若有釘及地磚表面可  
07 能會導致磁磚受損情事，及依系爭房屋當時現場情形並未發  
08 現有地磚破損之情，暨系爭房之買賣價金因系爭房屋有漏水  
09 且未全面修繕情事而有折讓予上訴人等事實，仍無法僅依前  
10 開陳詞即逕予推認被上訴人有故意隱匿系爭房屋地磚發生破  
11 損情事，上訴人突以主觀臆測，主張被上訴人有其所指之故  
12 意不法侵權行為情事，難認有據。

13 5、參以，系爭房屋為中古屋，建築本體及所用建材、設備本有  
14 依使用年限老化或因使用而發生耗損之情形，此均為一般人所  
15 周知之事實，其中磁磚部分因熱漲冷縮、或天然災害（如  
16 颱風、地震等）等外力原因而發生損毀亦屬常見，復依張展  
17 欲在原審證稱：「（被告〈按即被上訴人，下同〉有將原本  
18 木質地板拆除，木質地板的拆除與本案破損有無關  
19 連？）．．．後來拆除發現地板下有積水，發出惡  
20 臭．．．」、「（依照你承接本工程，就地板積水之原因為  
21 何？）廁所管線破損，靠近房間的牆壁有滲漏水。」等語  
22 （見原審卷第225頁、第227頁），兼衡上訴人簽訂系爭買賣  
23 契約時間係111年4月8日，距上訴人提出111年7月15日簽收  
24 單，並主張申舟公司裝修拆除木紋地板貼皮後始發現地磚有  
25 破損之情已有3個月，該等地磚亦可能在此期間內發生破  
26 損，且該地磚既木質地板（後經改為木紋貼皮地板），被上  
27 訴人復未長期親自占有使用系爭房屋，自難僅依外觀查知上  
28 情，上訴人復未提出其他證據證明其前開主張為真，本院自  
29 無法遽為上訴人有利之認定。

30 6、復審酌，陳志銓於刑事案件警詢中陳稱：「．．．。有帶她  
31 （按即上訴人）去現場看屋看了兩次．．．，看完房子後再

01 帶她審閱房屋現況說明書，買方依照現況說明書說明的房子  
02 現況和她去現場看房的狀況決定同意購買房屋，．．．屋主  
03 （按即王文鴻，下同）一開始要價750萬元，但買方（按即  
04 上訴人，下同）出價650萬元，最後成交是690萬元，屋主願  
05 意降價的條件是買方同意房屋以現況交屋並簽訂增補契約，  
06 契約內容含有免除房屋瑕疵擔保責任，買方同意之後就簽  
07 約．．．」、「（交屋前、後蔡鳳徽有無向你反映屋況問  
08 題？．．．）交屋前她有去現場看過，沒有反映過，我們當  
09 時只知道浴室有漏水，交屋之後蔡鳳徽因為要裝修有跟我們  
10 說發現兩間房子也有漏水現象。」、「（．．．房屋滲水及  
11 瓷磚破損問題在交屋前為何人進行修繕？）簽約前我們就只  
12 知道浴室有漏水狀況，並沒有進行修繕，現況說明書也有  
13 寫，簽約前沒有房間滲水問題，現場地板有貼皮所以我沒有  
14 發現下面的磁磚是否破損．．．」等語（見原審卷第170至1  
15 71頁、第175至176頁）；且依刑事案件之錄音文字稿所載，  
16 上訴人之母與被上訴人吳秀君及代書、仲介李鳳娘在簽約  
17 時，仲介李鳳娘表示：「裡面的東西都是中古的，所以不是  
18 新的，若有問題或是不漂亮或不完整，我們買方都要概括承  
19 受，除非是水管不通、塞住等造成很大的損害，這才有」，  
20 我們要自行修繕的部分就沒有包括在裡面（請代書寫清楚一  
21 點）」等語，上訴人之母表示：「好」，代書又表示：「這  
22 邊有一張增補契約，上面就有寫了。」、「現況就是雙方都  
23 再簽一下」等語（見原審卷第77至79頁、第198 至199  
24 頁），顯見上訴人於簽約前已數次前往系爭房屋，並自由檢  
25 視屋況，且在明知系爭房屋存有漏水現象後仍向王文鴻議價  
26 購買該屋，並簽訂系爭買賣契約、增補契約、現況說明書，  
27 應係忖度中古屋屋況一切利弊得失後所為之決定，否則倘若  
28 上訴人對屋況仍有所疑慮，理應會要求被上訴人再多做說明  
29 或加以註記，始符常情，又豈會在系爭買賣契約第17條第3  
30 項約定：「本買賣標的物之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設  
31 備及附贈物品設備，以現況點交，賣方不負擔瑕疵擔保責

01 任。」，並由上訴人與王文鴻於前開記載旁簽名、蓋章（見  
02 原審卷第38、190頁）；兼衡上訴人係有智識能力成年人，  
03 應知悉簽名或蓋章於其上係特別表明自己同意該等內容之  
04 意，若非已閱讀系爭條款之文字內容，且已瞭解並同意該等  
05 內容，應不會輕率用印或簽名其上，堪認上訴人同意地板以  
06 現況點交之事實。更何況，被上訴人既已告知系爭房屋有發  
07 生漏水之情事，更簽訂前開增補協議，衡情以言，應無須特  
08 別隱匿地磚破損之情事，且該若上訴人未因另行裝潢所須而  
09 撕下木紋地板，該木紋地板亦不妨害系爭房屋之正常使用。  
10 準此，上訴人既已明確同意出賣人以現況方式將系爭房屋出  
11 售並交付予上訴人，自不得事後因自行喜好另行裝潢，於撕  
12 下木紋地板貼皮後，因發現地磚發生破損即任意主張被上訴  
13 人有故意隱匿致使上訴人陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約情事  
14 甚明。

15 (三)、上訴人暨未能舉證證明被上訴人之行為均已符合侵權行為之  
16 要件，則依侵權行為之規定請求上訴人負連帶損害賠償責  
17 任，洵屬無據。

18 五、綜上所述，上訴人依民法第184條、第185條之規定請求被上  
19 訴人連帶賠償482,000元，及自112年11月4日起至清償日  
20 止，按年息5%計算之利息，均無理由。原審判決因而駁回  
21 上訴人之請求，核無不合，上訴意旨仍執前詞，指摘原判決  
22 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判  
24 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
26 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

28 民事第六庭 審判長法官 謝慧敏

29 法官 莊毓宸

01

法 官 林士傑

02 正本係依原本製作。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

05

書記官 楊玉華