臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中消簡字第27號

原　　告　林明志

被　　告　富宇建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張世欣

訴訟代理人　陳亮逢律師

複　代理人　黃尉家律師

上列當事人間請求減少價金(消)事件，本院於民國115年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣40,000元，及自民國114年8月15日起至清償日止，按週年利率百分之5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7，餘由原告負擔。

原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣40,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣(下同)50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第1項、第435條第1項規定甚明。又依同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法之規定，簡易事件因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬於民事訴訟法第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，承辦法官應以裁定改用通常訴訟程序，並將該簡易事件報結後改分為通常訴訟事件，由原法官依通常訴訟程序繼續審理。又按訴狀送達後，原告不得將原

訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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255條第1項第2款、第3款定有明文。然原告擴張金額達新臺幣（下同）535,358元(本院卷第495頁)，已超過500,000元，且非屬民事訴訟法第427條第2項之範圍，然二造未請求適用通常程序，足認兩造合意繼續適用簡易程序。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠原告於民國109年6月26日向被告購買座落於臺中市○○區○○段○0○0○0地號土地，被告所興建建案名為世界花園編號第C8棟第23樓房屋之建物(下稱系爭建物)。被告於113年10月4日通知被告辦理初驗，系爭建物有地磚空心、不平之瑕疵，同年12月10日被告通知複驗，仍存有上開瑕疵，被告主任承諾地磚問題會盡快處理，原告始同意於該日交屋。然被告數度拖延工程進度，至114年2月25日始完成貼磚，然114年3月8日仍檢查出地磚多達18片有空心之缺失，被告表示願以打針美容方式補強修繕，不可能再換磚。本件訴訟中，經社團法人臺灣建築發展學會就上開地磚缺失進行鑑定，依該學會所為之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）所示，被告所交付之系爭建物具有60*60刨光石英磚空心14片及3片不平之瑕疵存在(下稱系爭地磚)，然依照系爭鑑定報告所示，將系爭區域修復至平整狀態之維修費用共計為40,000元，並未加計公共區域保護工程、電梯保護工程、公共走道保護措施、既有裝修及設備之保護、完成後之復原工程、依社區施工管理規範應施作之必要保護措施，因此原告買賣契約之法律關係請求瑕疵修復費用217,717元。

㈡被告交付之系爭建物存在施工之瑕疵，且經系爭鑑定報告確認後，仍未完成符合契約品質之修復，然原告仍必須持續負擔房屋貸款利息及房屋稅，該損害與被告不完全給付間具有相當因果關係，計算至115年8月14日言詞辯論期日，產生房屋貸款利息284,314元、房屋稅33,327元。

㈢爰依民法第354、359、360、179條及第227條規定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應給付原告535,358元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠鑑定報告書僅說明地磚有空心之情形，然並未認定該空心情形已影響結構安全、使用功能或居住品質，亦未認定有立即修復之必要性。是該空心情形至多屬施工品質上無關重要之瑕疵，而非足以影響房屋通常效用之重大瑕疵。又鑑定報告書所鑑定之價值減損，係以更換地磚為前提所估算之價額，而非系爭房屋之地磚空心究竟對其交易價值有何影響。蓋系爭地磚之空心情形是否屬減少其價值之瑕疵、或減少其通常效用之瑕疵，而其減少之程度是否無關重要？原告均未說明。是原告既無法證明實際上地磚究竟有何重大瑕疵，亦無法證明地磚空心究竟對其造成何種損害，自難據以主張被告應負物之瑕疵擔保責任。

㈡原告既未在交屋前提出地磚空心之瑕疵，而係於交屋後方提出該項目，該瑕疵自非屬危險移轉前已存在之瑕疵，被告自不負瑕疵擔保責任。是不論系爭地磚是否有空心之情形，原告均僅得依房地預定買賣契約書(下稱系爭契約)第18條請求被告負保固修繕責任，而不得請求被告負擔物之瑕疵擔保責任。

㈢再依系爭鑑定報告書第6頁亦載明打針之低壓灌注法可以補強刨光石英磚空心，該工法為業界採用之施工方式，足見該工法具有實務上之普遍性及可行性，並非原告所稱之不當修補方式。低壓灌注工法不僅可以減少材料浪費，更能防止周圍磁磚因工程造成損壞，且確係合乎規範之修補空心磁磚方式。是既透過低壓灌注法即可回復正常使用功能，則原告請求以全面重鋪地磚作為修復方式，顯無理由。

㈣被告於交屋前係依法補貼房貸利息及房屋稅，交屋後則無此義務，且系爭契約亦無此約定，原告主張房貸利息及房屋稅

屬於加害給付等語，並無任何依據，蓋原告並未因系爭建物之瑕疵而額外支出任何費用，房貸利息及房屋稅亦非房屋使用之對價支出，顯與其是否使用房屋無關。

㈤被告交付系爭建物之主建物（室內）、附屬建物（陽台）、公設部分面積，有大於系爭契約第3條所載面積之情形，被告尚得向原告請求找補70,774元。如認被告本件應負賠償之責，被告爰以上開對原告之70,774元債權，依民法第334條第1項規定主張抵銷等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

原告主張於109年6月間，向被告購買系爭建物，兩造並於113年12月10日就系爭建物進行點交等情，此有房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）在卷可參，復為被告就此部分亦未爭執（本院卷第150頁），則此部分之事實，首堪認定。至原告主張於系爭建物交屋時仍有地磚空心、不平之瑕疵，被告主任承諾地磚問題會盡快處理，原告始同意於該日交屋，被告於114年2月25日完成貼磚，然114年3月8日仍檢查出地磚多達18片有空心之缺失，故請求被告應就系爭建物地磚空心及不平等瑕疵負責，被告則以前詞置辯，是本件爭點厥為：㈠被告就系爭地磚空心及不平應否負瑕疵擔保責任？㈡原告得請求之修復金額為何？㈢原告是否得請求房屋貸款利息及房屋稅之損失？㈣又被告辯稱依照系爭契約第6條，原告實際登記面積較簽約面積為大，被告得否就找補金額主張抵銷？

㈠被告就系爭地磚空心及不平應否負瑕疵擔保責任？

1.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；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時，具有其所保證之品

質，民法第373條、第354條分別定有明文；而物之瑕疵，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90年度台上字第1460號判決意旨參照）。又物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之法定無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕疵，出賣人原則上即應負責。

2.經查，本院前經原告聲請囑託社團法人臺灣建築發展學會就上開地磚缺失進行鑑定，即就系爭建物地磚是否有空心、不平之情況進行鑑定，該學會於115年4月24日至系爭建物鑑定，並做成系爭鑑定報告。鑑定結果及分析：鑑定標的物地坪60*60刨光石英磚施工瑕疵計有走道2片空心現象；客廳12片空心現象；廚房有3片。該減損之價金建議以瑕疵部分拆除重新施作為依據。鑑定結論與建議：⑴鑑定標的物地坪60*60刨光石英磚施工瑕疵空心14片及3片不平共計17片(即系爭地磚)；該減損之價金為40,000元，詳附件工程估價單。⑵鑑定標的物地坪60*60刨光石英磚空心為施工瑕疵；減損之價金詳上述。⑶俗稱打針之低壓灌注法可以補強刨光石英磚空心，該工法為業界採用之施工方式；低壓灌注法依位置不同加以施作，施作部分會有針孔造成美觀上的瑕疵，通常用於舊有磁磚之修補，新建案仍以打除重鋪為宜等情，有系爭鑑定報告在卷可參（該報告第5至6頁）。本院審酌系爭鑑定報告係社團法人臺灣建築發展學會派建築師到場檢測鑑定，並有檢測鑑定之照片（該報告第16至19頁），復基於其在相關領域之專業智識經驗作成之報告，且該鑑定之實施過程與立論基礎均無悖相關技術常規之端緒，是該鑑定報告應為可信。至被告雖以前詞置辯，然系爭鑑定報告已說明系爭建物地坪60*60刨光石英磚空心為施工瑕疵，縱使上開瑕疵發生之時間係在被告於114年2月25日完成第二次貼磚後，然由原告提出之房屋檢驗報告書以及被告於113年12月10日所製作之房屋檢修單(本院卷第71至110頁)，系爭建物在113年

12月10日前即存在有地磚不平、空心瑕疵，否則被告不會於114年2月25日在系爭建物進行第二次貼磚之修補，被告此部分所辯尚難憑採。是經綜合卷內證據資料研判之結果，堪認原告主張系爭建物地磚不平、空心瑕疵之原因係發生於兩造交付系爭房屋之前，堪以採信。

3.再者，依系爭契約第21條第2款約定：有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理 等語（本院卷第44頁），被告自應受系爭契約之拘束，交付平整、無空心地磚之建物。系爭建物地磚共達17片有空心、不平之瑕疵，且該瑕疵確已足以影響系爭建物之價值、效用、居住品質，則原告主張被告交付之系爭建物，確有未具備契約預定效用之瑕疵存在，請求被告負瑕疵擔保之責，即為有理。且出賣人所負關於瑕疵擔保之責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生有故意或過失為必要，亦不以出賣人事前知悉為要件，無論被告於系爭建物交屋前後，是否知悉系爭建物存在系爭地磚之瑕疵，均無礙其應承擔之法定無過失責任，故被告此部分所辯，應屬無據。

㈡原告得請求之金額為何？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。

2.經查，被告應對系爭建物關於系爭地磚之瑕疵負瑕疵擔保責任，業如前述，原告請求減少系爭房屋買賣價金，自屬有據。至原告雖主張系爭地磚之修繕費用應以其所提出報價單為依據(本院卷第233頁)，然本院審酌原告所提出之報價單，為客廳及廚房之全面打除及施工，並未區分瑕疵之區塊，認應依系爭鑑定報告建議之修繕方式及所需費用而為請求方為合理，有系爭鑑定報告工程估價單可查（該報告第20頁），蓋社團法人臺灣建築發展學會所指派建築師，為具有相當專業性之人，復與兩造無利害關聯，甚鑑定報告書所載

之修繕方式，更已將拆除工程、廢棄物清運、刨光石英磚數量及價格、地坪打底、石英磚貼作、雜項工程、包商管理及利潤逐一列明，而核無違反經驗或論理法則之處，則此自當採為本院裁判之基礎。是以，系爭建物既有系爭地磚之不平、空心之瑕疵，必須花費相當修復費用始能達到原告所約定買受之房屋狀態，本院引用系爭鑑定報告建議之修復方式及金額作為請求減少價金之數額，當屬合理且必要。又系爭鑑定報告關於系爭建物就系爭地磚之空心、不平之瑕疵所需修復費用合計40,000元（該報告第20頁），則被告受領系爭建物買賣契約之價金，因原告行使減少價金請求權，被告在40,000元範圍內，自應負返還責任。

㈢原告是否得請求房屋貸款利息及房屋稅之損失？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第277條第1項定有明文，又債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償（最高法院77年度台上字第1989號民事裁判要旨參照）。

2.兩造均不爭執被告已於113年12月10日將系爭建物交由原告受領完畢，原告既起訴主張被告所提出而經原告受領之系爭建物存有給付不完全之事情，並請求被告賠償，依前開判決要旨所示，自應由原告就前開有利於己事由負舉證之責。而由系爭契約第13條觀之，第1至3項約定關於驗收手續，其中第1、2項約定：「賣方（即被告）依約完成本戶一切主建物、附屬建物暨其設備及領得使用執照，完成各戶室內、社

區公設之硬體工程(不含木作裝潢、家俱及飾品布置等)及完成所有權移轉手續後，賣方應通知買方進行本戶驗收手續。買方就本契約所載之房屋若有瑕疵，經買賣雙方會勘合意載明驗收單上之修繕項目，買方得要求賣方限期完成修繕。」、「買方應於賣方完成驗收單所列之合意修繕項目後，配合辦理交屋手續，不得以其它未列入驗收單之項目為由，拒絕辦理交屋手續。若有未列入驗收單之修繕項目，或買方未按賣方通知之驗收期限會同驗收而於驗收期限屆滿後始提出修繕項目，買方同意均由賣方列為保固修繕項目，於交屋完成後再予以維修。」。第16條第1項關於交付不動產之約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。㈡買方繳清所有之應付未付款(含交屋款)及完成一切交屋手續。」(本院卷第36、38、39頁)，可見兩造係約定被告須於領得使用執照後6個月內通知交屋，通知交屋時系爭建物僅須符合「完成本戶一切主建物、附屬建物、附屬建物暨其設備及領得使用執照，完成各戶室內、社區公設之硬體工程(不含木作裝潢、家俱及飾品布置等)及完成所有權移轉手續」之狀態即可，原告應於收到交屋通知後，於交屋日配合辦理交屋手續，亦即先有「通知交屋」，再依所定日期辦理「交屋手續」，足認系爭契約將於領得使用執照後6個月內通知交屋，與於交屋前應就契約約定之房屋瑕疵完成修繕分列為被告不同之義務，被告僅須於驗收交屋前就契約約定之房屋瑕疵完成修繕即可，通知驗收交屋時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態。觀之原告所舉證據資料主張之瑕疵，並無重大致不能居住使用之瑕疵情事，雖未達「無瑕疵」或「瑕疵完成修繕」之狀態，惟系爭建物之瑕疵均非涉及結構方面問題，多可修補完成，未嚴重影響居住使用，被告已依債之本旨提給付等情屬實，此由被告於本件審理程序時仍一再表明如原告同意，仍願為為原告修補系爭地磚之瑕疵或給付修理費用為和

解條件，卻仍為原告所拒絕亦可明。而原告除前開證明外，迄未能提出原告於交付系爭建物時確有不完全給付之情事，則依民法第227條第1項規定，向被告請求房屋貸款利息及房屋稅之損害及法定遲延利息，依法即無理由，不應准許。

㈣被告主張找補並為抵銷部分，是否有理由：

1.按民法第334條所稱之抵銷，係以二人互負債務，而其給付種類相同並均屆清償期者為要件。故如非當事人雙方互負債務之情狀下，即非屬抵銷適狀。且依民事訴訟法第277條規定意旨，為抵銷抗辯之債務人應舉證證明其抵銷之主動債權存在，否則即無主張抵銷之餘地。

2.被告以其出售予原告之房屋面積為小於登記總面積為，原告應找補70,774元為由，主張依系爭預售買賣契約第5條第2項約定對原告有房地面積誤差價款找補債權，而與原告請求之債權相互抵銷云云，既為原告所否認，即應由被告就該抵銷債權之存在負舉證之責。而系爭契約第5條房地面積誤差及其價款找補，其第2項約定，依第3條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之2為限（至多找補不超過百分之2），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算，可知兩造已約定系爭建物及其持分基地面積如有誤差，雙方應於「交屋時」結算找補價款，則被告於交屋時如未與原告結算雙方應找補面積之價款，應視為雙方已經全部履行交屋及給付買賣價款與各項費用之義務，兩造均不得事後再行爭執或請求他方依系爭契約第5條第2項約定找補房地面積誤差之價款。

3.又查被告抗辯應予找補雖據被告提出計算表為證(本院卷第165頁)，然為原告所否認，且該計算表為被告單方自行製作之表格，未經原告簽章確認，自難僅憑被告製作之計算表即認其已盡舉證責任。又綜觀全卷資料，被告迄至本件言詞辯

論終結前，並未提出兩造點交系爭建物時於交屋資料上記載有面積誤差找補之項目及其金額，且雙方並均簽名或蓋章確認結清費用等交屋文件之相關證據資料，被告自不得於事後再主張結算面積誤差找補價款，被告對原告即無得主張抵銷之債權。

㈤末按給付無確定期限者，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。本件因物之瑕疵所生之債務並無確定期限，且未約定利率，被告應自受催告時起，負遲延責任。是原告請求法定遲延利息部分，得請求自本件起訴狀繕本送達生效翌日即114年8月15日(本院卷第141頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

四、綜上，系爭建物於被告出賣予原告時系爭建物之地磚有空心、不平瑕疵存在，則原告依民法第359條規定主張減少價金40,000元，及上開遲延利息，為有理由，爰判決如主文第1項所示，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回

五、本件事證業臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據資料，經本院審酌後認均不足以影響本件判決之結果，爰不逐一論列。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，爰判決

如主文。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳忠榮

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　洪菘臨