

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第415號

上訴人 蔡雀惠

被上訴人 滿唐采建設有限公司

法定代理人 顏世陸

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年7月15日臺灣彰化地方法院彰化簡易庭109年度彰訴更一字第1號第一審判決提起上訴，本院於110年3月30日言詞辯論終結，茲判決如下：

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：

按當事人在上訴期間內提出之上訴狀，僅載明對於第一審判決一部不服，而在言詞辯論終結前，復對其他部分一併聲明不服，應認其上訴聲明之範圍為已擴張，不得謂其他部分之上訴業已逾期，予以駁回。又對於第一審判決之一部提起上訴時，該判決全部之確定即被阻斷，嗣後上訴人得於言詞辯論終結前，任意擴張其聲明，不受上訴期間之拘束，此由民事訴訟法於第二審訴訟程序未設與第473條第1項相同之規定，即可推知（最高法院30年渝抗字第66號裁判先例、97年度台聲字第1073號、108年度台抗字第1068號裁定意旨參照）。查本件原審判決：①駁回上訴人之訴（除確定及減縮部分外）、②上訴人應返還被上訴人因假執行所為給付新臺幣（下同）162,982元，上訴人不服，於民國109年7月29日

01 提起上訴時，其上訴聲明雖未就上開②部分聲明不服，然嗣
02 於本院109年9月16日準備程序當庭更正其上訴聲明，併請求
03 駁回被上訴人請求返還因假執行所為給付162,982元之聲明
04 （見本院卷第90頁），核屬擴張其上訴之聲明，依首開說
05 明，於法並無不合，應予准許。被上訴人主張該②部分屬於
06 已經判決確定之內容，上訴人不得再為擴張或追加云云，容
07 有誤解。至上訴人追加請求被上訴人賠償漏水瑕疵修繕費用
08 157,440元、機車修繕費用4,000元，合計161,440元乙節，
09 於法不合，另經本院裁定駁回之，均合先敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人主張：兩造於103年10月31日訂立房地買賣契約書
12 （下稱系爭契約），由伊以1768萬元價金，向被上訴人買受
13 坐落彰化縣○○市○○段000○○地號土地（下稱系爭土
14 地）及其上6913建號、門牌號碼為彰化縣○○市○○街00巷
15 00號房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），
16 被上訴人於103年12月5日將系爭房地交付伊受領。惟系爭房
17 屋5樓露台（即頂樓）之地板與通往室內之落地門軌道同
18 高，致露台地板高於室內地板，落地門與地板銜接處未密
19 合，僅用矽利康處理，致下雨即濺至屋內；且5樓矮牆磁磚
20 剝落，樑柱出現裂縫；且5樓露台漏水，造成4樓室內多處壁
21 紙剝落、漆面浮禿產生壁癌，5樓露台東側排水孔未與埋設
22 在地板下緣之水管接合，西側排水孔之水管歪斜，下大雨即
23 導致積水；上開瑕疵已造成系爭房地價值貶損即按買賣價金
24 1768萬元之15%計算為2,652,000元。經伊通知被上訴人上
25 開瑕疵情形，被上訴人三度派員前來處理，均未能將瑕疵修
26 補完成，嗣經上訴人自行修復上開漏水瑕疵。是伊自得擇一
27 依民法第227條第1項不完全給付規定、民法第359條、第360
28 條瑕疵擔保規定，請求被上訴人賠償損害或減少價金2,652,
29 000元。又伊於106年3月通知被上訴人瑕疵情形後，於6個月
30 內提起本訴，合於法律規定，且本件伊請求者，為「結構」
31 部分，依系爭契約第6條約定，保固期間為15年。另系爭契

01 約雖約定現況點交，且伊已簽立房屋驗收證明單，惟被上訴
02 人提供之驗收單所載內容、相關人員之現況說明，均未提及
03 系爭房屋之瑕疵情形，且本件所涉為無法即知之瑕疵，是伊
04 應仍得為本件請求等情，爰提起本件訴訟。又被上訴人聲明
05 伊應返還其因假執行所為之給付，並無理由（原審為上訴人
06 敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：
07 （一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人2,652,000
08 元。（三）被上訴人請求返還因假執行所為之給付162,982元
09 之聲明應予駁回。

10 二、被上訴人則以：伊公司否認系爭房屋存在瑕疵，且否認上訴
11 人所稱瑕疵係於系爭房屋點交前即已存在。系爭契約第4條
12 第3項約定系爭房屋「以現況點交」，且附註條款第2點記載
13 「產品銷售內容均與現場業務代表之解說完全相符」，上訴
14 人並於伊公司交屋時出具「房屋驗收證明單」表示已全部驗
15 收，是伊公司以系爭房地現狀交付，合於債務本旨，並無不
16 完全給付可言，且並無減失或減少買賣標的物價值或效用，
17 即無瑕疵可言。又上訴人就其所稱瑕疵，怠於盡買受人之檢
18 查通知義務，依民法第356條第2項規定，視為承認所受領之
19 物；且上訴人未定期催告伊公司修繕，是不得再對伊公司主
20 張瑕疵擔保責任；且不得依民法第227條不完全給付之規
21 定，請求伊公司賠償。又系爭房屋5樓露台樓地板高於室內
22 樓地板之設計，並非物之瑕疵，亦未造成房屋價值減損，上
23 訴人為以此請求減少價金或損害賠償2,652,000元，亦無理
24 由。另原法院106年度彰簡字第413號判決命伊公司給付上訴
25 人161,440元，經上訴人聲請假執行，原法院以107年度司執
26 字第5468號強制執行案件扣押伊公司存款債權161,440元及
27 執行費1542元，合計162,982元，而因上訴人之請求無理
28 由，該一審所為本案及假執行判決應予廢棄，是伊公司自得
29 依民事訴訟法第395條第2項規定，請求上訴人返還該162,98
30 2元等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

31 三、兩造經本院整理及簡化爭點，同意成立爭點整理協議如下

01 （見本院卷第93頁至第94頁）：

02 （一）兩造不爭執事項：

- 03 1. 兩造於103年10月31日訂立系爭契約，由上訴人以1768萬元
04 價金，向被上訴人買受系爭房地，被上訴人於103年12月5日
05 將系爭房地交付上訴人受領。
- 06 2. 系爭房屋係於102年8月23日建築完成，於102年10月1日辦畢
07 所有權第一次登記。
- 08 3. 系爭契約第4條第3項約定，系爭房屋以現況點交；第6條約
09 定，系爭房地自交屋日起，被上訴人就結構部分（如樑柱、
10 樓梯等）保固15年，固定設備部分（如門窗、粉刷、地磚
11 等）保固1年，後者屬消耗性質或上訴人使用不當、天災、
12 人禍及不可抗力所造成之災害除外，屬天然材質如石材者因
13 季節變化或因時間因素致有受潮含水等情況，係屬自然現
14 象，而非品質瑕疵，不在保固範圍。
- 15 4. 被上訴人於103年12月5日將系爭房地交付上訴人受領時，一
16 併出具保固切結書予上訴人，上訴人則出具房屋驗收證明單
17 予被上訴人。
- 18 5. 系爭房屋4樓室內有壁紙剝落、漆面浮禿現象。
- 19 6. 系爭房屋5樓露台有污漬與青苔累積、少許磁磚剝落、矮牆
20 接縫龜裂等現象。
- 21 7. 上訴人於106年間通知被上訴人檢查漏水原因，被上訴人3次
22 指派工地主任林偉順等人前來無成果，上訴人於106年3月31
23 日發函向被上訴人主張瑕疵擔保責任，被上訴人於106年4月
24 10日發函通知上訴人，將於106年4月17日再度前來，當日抵
25 達後未能入內進行檢查。

26 （二）兩造爭執事項：

27 上訴人依民法第227條第1項、第359條、第360條規定，請求
28 被上訴人給付房屋因漏水瑕疵造成之價值貶損2,652,000
29 元，有無理由？

30 四、得心證之理由：

31 （一）被上訴人應就系爭房屋負物之瑕疵擔保責任：

01 1. 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
02 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
03 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
04 程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
05 險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，而出
06 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
07 約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買
08 受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品
09 質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行
10 之損害賠償。民法第354條第1、2項、第359條、第360條前
11 段定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡
12 依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價
13 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又民法第354
14 條第1項規定瑕疵擔保責任，係為補充當事人之意思表示而
15 設，除當事人有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責
16 任，不得謂當事人未訂有出賣人應負擔保責任之特約，出賣
17 人即無此種責任。同條第2項固規定，出賣人並應擔保其物
18 於危險移轉時，具有其保證之品質。惟此乃在出賣人於一般
19 瑕疵擔保責任之外，對於買受人特約擔保具有其保證品質之
20 瑕疵擔保責任，此由法條規定意旨觀之自明。又按契約約定
21 保固之目的，在於使買受人取得較法定物之瑕疵擔保更為有
22 利之地位。但因其仍為買賣契約之部分，不妨稱之為買賣契
23 約中之擔保約款。是以，出賣人若對於保固期間內之瑕疵負
24 修補義務，買受人不必證明擔保事故（即瑕疵）之發生，係
25 基於危險移轉（即交付）時即已存在之物之瑕疵，且出賣人
26 不得舉證證明危險移轉時無瑕疵而免責，蓋保固之目的既在
27 擔保，則其意旨，不僅在使舉證責任倒置發生轉換之效果，
28 更在確保保固期間內，標的物不發生應由出賣人負責之瑕
29 疵。然保固責任之存在，並非排除買受人物之瑕疵擔保請求
30 權之主張，此即保固期限後，果若存物之瑕疵，買受人仍得
31 為主張。

- 01 2. 經查，本件兩造間買賣契約標的之系爭房屋係屬住宅，其最
02 主要之功能即供人居住使用，房屋一旦發生漏水情事，不但
03 將致毀損屋內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足
04 發揮其供人居住之目的，影響居住品質，是倘若系爭房屋有
05 滲漏水之情形，上訴人自得請求被上訴人賠償其所受之損
06 害。被上訴人雖辯稱依系爭契約第4條第3項約定系爭房屋
07 「以現況點交」云云，然依系爭契約第6條約定，系爭房屋
08 自交屋日起，被上訴人就結構部分（如樑柱、樓梯...等）
09 保固15年，固定設備部分（如門窗、粉刷、地磚等）保固1
10 年（見原法院106年度彰簡字第413號卷【下稱彰簡卷】第62
11 頁）；又依被上訴人出具予上訴人之系爭房屋保固切結書所
12 示，系爭房屋自交屋日起保固1年（見彰簡卷第53頁）。堪
13 認出賣人即被上訴人已就系爭房屋之結構及固定設備，擔保
14 具有無滲漏水之品質保證。而該項約定亦為兩造買賣契約之
15 一部，解釋上，應可作為買賣契約中之擔保約款。又上訴人
16 於106年間通知被上訴人檢查漏水原因，被上訴人曾3次指派
17 工地主任林偉順等人前來查看，為兩造所不爭執，衡係履行
18 其應負之系爭房屋品質擔保責任，系爭契約第4條第3項約定
19 並非免除被上訴人上開瑕疵擔保責任之特約，要難據此免除
20 其對系爭房屋應負之物之瑕疵擔保責任。
- 21 3. 再查，系爭房屋4樓室內前有壁紙剝落、漆面浮禿現象，5樓
22 露台有污漬與青苔累積、少許磁磚剝落、矮牆接縫龜裂等現
23 象，為兩造所不爭執，並有現場照片可稽（見彰簡卷證物
24 袋），亦堪認定。被上訴人雖辯稱上訴人怠於盡買受人之檢
25 查通知義務，依民法第356條第2項規定，視為承認所受領之
26 物云云，然一般房屋品質或漏水瑕疵，通常需經居住使用一
27 段時日或經年累月方可能發現，於尚未顯現上開瑕疵外觀或
28 結果前，本無從於交屋時依通常之檢查即能發見，難認上訴
29 人怠於盡其檢查通知義務而視為承受所受領之系爭房屋。另
30 被上訴人辯稱上開瑕疵係因長年日曬雨淋熱脹冷縮、地震等
31 自然因素所致，非屬物之瑕疵云云；然買受人主張物有瑕

疵，請求出賣人負瑕疵擔保責任者，僅須舉證證明有瑕疵之事實，無庸證明出賣人有可歸責之事由，出賣人如抗辯物之瑕疵非可歸責於己，對此項免責之事由，應負舉證責任。經查，經本院囑託社團法人彰化縣建築師公會鑑定系爭房屋5樓露台樓地板高低及滲漏水情形，其鑑定結果認：系爭房屋5樓露台樓地板確有高於室內樓地板；露台樓地板洩水坡度應是良好的，室內滲水主要原因應為積水所造成之現象，洩水坡度若是良好卻仍有滲水現象，有可能防水施工不盡理想導致；造成壁癌的因素很難去判斷，但因該處其上為屋頂露台，有可能因而產生壁癌，防水工事做完善或可避免等語（見鑑定報告書第4至5頁，外放）。則前揭系爭房屋4樓室內有壁紙剝落、漆面浮禿現象，5樓露台有污漬與青苔累積、少許磁磚剝落、矮牆接縫龜裂等現象，難認係因自然因素所導致，被上訴人上開所辯，亦無可採。從而，上訴人主張被上訴人應就系爭房屋漏水瑕疵負物之瑕疵擔保責任，應屬有據。

(二)被上訴人請求上訴人賠償系爭房屋價值貶損之損害或減少價金2,652,000元，不應准許：

1. 上訴人於本院自陳：系爭房屋上開漏水瑕疵業經其自行僱工修繕完畢，修復後即出租他人迄今等語（見本院卷第108、175頁），並提出估價單、報價單為憑（見彰簡卷第25至27、72至73頁）。參以本院囑託社團法人彰化縣建築師公會鑑定結果認：系爭房屋5樓露台於營建當初應有施作防水及隔熱等工程，導致露台地坪增高且高過室內神明廳的樓地板，但此施作方式應不致影響建物結構。露台地板高於室內樓地板約1.4至1.9公分，但因落地門本身有設置門檻，若有積水也不致滲入室內。...露台地板高差之情形，判斷為營建當初施作防水及隔熱等工程所致，該項施作方式不致影響房屋致其價值減損等語（見鑑定報告書第4至6頁），並有該鑑定單位會勘現場之會勘紀錄表及現況照片可稽（見鑑定報告書附件四、六）。審酌上開鑑定單位勘查情形及上訴人所陳上

01 情，堪認系爭房屋漏水瑕疵業經上訴人自行修復，已無滲漏
02 水現象，而系爭房屋5樓露台雖高於室內樓地板，然此並不
03 影響建物結構，不會導致系爭房屋價值減損，亦如前述，是
04 系爭房屋之價格自不會因曾有漏水現象或5樓露台樓地板高
05 差而受影響或減損。況影響房價之因素多端，如房屋坐落位
06 置、交通情形、週邊生活機能、房屋之年限、市場景氣、個
07 人主觀偏愛等心理因素均會影響房價之高低，並無絕對數據
08 等情，被上訴人亦未舉證證明系爭房屋價格因此貶損達房價
09 15%，故被上訴人主張系爭房屋曾有上開漏水瑕疵或5樓露
10 台樓地板高差之情形，即推估系爭房價貶損達買賣價金1768
11 萬元之15%即2,652,000元，洵非有據。從而，上訴人主張
12 依民法第359條、第360條規定，請求被上訴人減少價金或賠
13 償系爭房屋價值貶損2,652,000元，不應准許。

14 2. 又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
15 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民第227
16 條第1項定有明文。而物之出賣人就其交付之買賣標的物，
17 有應負擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，
18 出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債
19 務不履行責任（最高法院98年度台上字第1691號判決意旨參
20 照）。本件被上訴人就系爭房屋漏水瑕疵負物之瑕疵擔保責
21 任，已如前（一）段所述，則被上訴人固應就此瑕疵負不完
22 全給付之責，然系爭房屋價格不因曾有漏水現象或5樓露台
23 樓地板高差而受影響或減損，亦如上述，是以上訴人主張依
24 民第227條第1項規定，請求賠償系爭房屋價值貶損2,652,00
25 0元，亦非有據。

26 (三)再按假執行之宣告，因就本案判決或該宣告有廢棄或變更之
27 判決，自該判決宣示時起，於其廢棄或變更之範圍內，失其
28 效力。法院廢棄或變更宣告假執行之本案判決者，應依被告
29 之聲明，將其因假執行或因免假執行所為給付及所受損害，
30 於判決內命原告返還及賠償，被告未聲明者，應告以得為聲
31 明，民事訴訟法第395條第1項、第2項定有明文。經查，本

01 件上訴人於原法院彰化簡易庭起訴時主張伊向被上訴人購買
02 系爭房屋，因漏水瑕疵造成損害壁癌、外牆磁磚剝落且砸損
03 機車，請求被上訴人賠償漏水瑕疵修繕費用157,440元、機
04 車修繕費用4,000元、租金損失205,000元及5樓露台減少價
05 金等語，經原法院彰化簡易庭以106年度彰簡字第413號判決
06 被上訴人應給付161,440元（即瑕疵修繕費用157,440元、機
07 車修繕費用4,000元），並駁回其餘請求，有上開判決及卷
08 宗可稽。上訴人因而執該判決為執行名義，對被上訴人聲請
09 假執行，被上訴人因此給付上訴人162,982元，有原法院107
10 年度司執字第5468號卷影本可稽（見原審卷第39至45頁），
11 且為兩造所不爭執，應堪認定。然該案經兩造分別提起上訴
12 後，經原法院107年度簡上字第55號判決廢棄發回彰化簡易
13 庭，改行通常訴訟程序後，以108年度彰訴字第6號裁定駁回
14 上訴人之訴，經上訴人提起抗告後，經本院以109年度抗字
15 第7號裁定廢棄原裁定，發回原法院，有上開判決、裁定及
16 卷宗可稽。嗣上訴人於原審109年4月8日言詞辯論期日，當
17 庭表明上開161,440元部分不請求（見原審卷第25頁），僅
18 聲明請求系爭房屋價值減損2,652,000元，是上開161,440元
19 部分之訴，已於原審審理中經上訴人減縮請求而生撤回起訴
20 之效果。嗣經原審駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴後，於
21 本院就上開161,440元請求部分為訴之追加（見本院卷第9
22 0、188頁），於法不合，另經本院裁定駁回（理由詳該裁定
23 所述）。則上訴人就上開161,440元之假執行執行名義，既
24 經上訴審判決廢棄，且其撤回請求後不得再為訴之追加，故
25 被上訴人依上開規定，請求上訴人返還因假執行所為給付16
26 2,982元，核屬有據，上訴人請求駁回之，委無可採。

27 五、綜上所述，上訴人依法第227條第1項、第359條、第360條規
28 定，請求被上訴人給付2,652,000元，為無理由，其併請求
29 駁回被上訴人返還因假執行所為之給付162,982元之聲明，
30 亦非有據，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，所持理
31 由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨

01 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
02 訴。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第2項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日
09 民事第五庭 審判長法官 許秀芬
10 法官 李慧瑜
11 法官 吳崇道

12 正本係照原本作成。

13 上訴人得上訴。

14 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
15 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
16 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

17 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
18 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
19 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
20 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

21 書記官 洪郁淇

22 中 華 民 國 110 年 4 月 20 日