

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第445號

上訴人 東興開發工程有限公司

法定代理人 吳振維

訴訟代理人 范成瑞律師

被上訴人 陳美娟

訴訟代理人 陳輝雄

熊賢祺律師

複代理人 王楫豐律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國111年7月14日臺灣彰化地方法院108年度重訴字第180號第一審判決提起上訴，本院於112年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣1,120,385元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之43，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國106年7月21日向上訴人買受「東興御園Ⅱ期」編號A1房地（下合稱系爭房地；建物門牌號碼：彰化縣○○鎮○○街000號，下稱系爭房屋）。伊已給付買賣價金新臺幣（下同）1520萬元、加建工程款339,000元，合計15,539,000元，上訴人並於108年5月20日將系爭房地交付予伊。然系爭房屋有如國立中央大學建築物漏水鑑定研究中心（下稱A鑑定機關）111年3月11日○○○○字第0000000000號函附之鑑定報告書（下稱A鑑定報告）第11至12頁所示之牆面裂縫漏水、地坪及牆面脫層等減少系爭房屋價值及通常效用之瑕疵（下合稱系爭瑕疵），顯係可歸責於上訴人事由而構成不完全給付，致伊另行支付裝潢工程及租

01 屋之費用，上訴人應賠償損害。爰依民法第359條、第179條
02 規定，求為減少買賣價金並命上訴人返還溢收價金
03 2,065,261元（含瑕疵修補費用979,261元、交易價值減損
04 1,086,000元）；及依民法第227條第1項規定，求為命上訴
05 人給付伊366,248元（含裝潢工程損失282,248元、租屋損失
06 84,000元）之判決；並陳明願供擔保，請准宣告假執行（被
07 上訴人起訴請求上訴人應給付2,626,409元本息，原審判命
08 上訴人應給付被上訴人2,431,509元本息，並為准、免假執
09 行之宣告。上訴人對其受敗訴判決部分提起上訴；被上訴人
10 就其受敗訴判決部分則未聲明不服，此部分非本院審理範
11 圍）。並答辯聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人則辯以：伊交付系爭房屋時，被上訴人已確認並無系
13 爭瑕疵存在。縱有瑕疵，乃因地震或被上訴人於交屋後自行
14 裝修不當所致，不可歸責於伊，且非屬瑕疵擔保及保固之範
15 圍。A鑑定報告所使用之鑑定依據未經過相關機關或單位認
16 可，且漏未鑑定「裂痕」，擅自擴張瑕疵範圍，致有無瑕疵
17 及其原因之認定不當；又未參酌彰化地區之物價，誤認有交
18 易價值減損，致瑕疵修補費用之認定過高；也未扣除伊已支
19 付訴外人蘇○○之修繕費用99,230元，該鑑定結果自無可
20 採。而被上訴人請求之裝潢工程，因尚未施作，自無該等費
21 用之損失，縱有損害，亦不可歸責於伊；被上訴人與其家人
22 原本即有自住房屋，被上訴人之子即訴外人陳○○係為準備
23 考試，始於108年10月26日退伍後另行租屋居住，與系爭瑕
24 疵間並無因果關係，被上訴人之請求均屬無據等語。並上訴
25 聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被
26 上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

27 三、本件經原審爭點整理及協議簡化爭點之結果如下，並經兩造
28 於本院同意予以援用：（見原審卷二第225至226頁，本院卷
29 一第158頁、第218頁）

30 (一)兩造不爭執事項：

31 1.兩造於106年7月21日簽訂預售屋買賣契約書、土地預定買賣

01 契約書，被上訴人向上訴人購入系爭房地，總價為1520萬
02 元，被上訴人已支付上訴人價金，上訴人於108年5月20日交
03 付系爭房地予被上訴人。

04 2.被上訴人於108年9月11日寄發存證信函告知上訴人系爭房屋
05 有全屋牆壁膨拱、2樓房間窗框及1樓車庫樑柱滲水、外牆裂
06 痕滲水之情形（見原證11）。

07 3.A鑑定報告之鑑定意見，認系爭房屋1樓至5樓有牆面裂縫漏
08 水、地坪脫層、牆面脫層之情形，原因為施工不佳且完工後
09 未確實查驗，但瑕疵情形均可修復，修復費用估計979,261
10 元。因新成屋即有漏水瑕疵，有可能造成建築物加速折舊，
11 交易性貶值為1,086,000元。

12 (二)本件爭點：

13 1.系爭房屋是否有上訴人應負瑕疵擔保責任之瑕疵（即系爭瑕
14 疵）？

15 2.被上訴人依民法第359條規定請求減少價金2,065,261元（修
16 復費用979,261元、交易性貶值1,086,000元），並依民法第
17 179條規定請求上訴人返還溢收之價金，有無理由？

18 3.被上訴人依民法第227條第1項規定請求上訴人賠償裝潢工程
19 損失282,248元、租屋損失84,000元，有無理由？

20 四、得心證之理由：

21 (一)系爭建物有上訴人應負瑕疵擔保責任之瑕疵（即系爭瑕疵）
22 存在：

23 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
24 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
25 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
26 程度無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明
27 文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交
28 易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或
29 品質而不具備者，即為物有瑕疵。又民法第354條第1項規定
30 瑕疵擔保責任，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人
31 有免除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任，不得謂當

01 事人未訂有出賣人應負擔保責任之特約，出賣人即無此種責
02 任。查本件兩造間買賣契約標的之系爭房屋係屬住宅，其最
03 主要之功能即供人居住使用，房屋一旦發生牆面、地坪脫
04 層、裂縫之情形，地磚、牆壁容易產生裂縫或破損，且遇雨
05 即生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財物，且會干擾使用
06 人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住
07 品質，是房屋有脫層、裂縫、滲漏水之情形，自屬減少其通
08 常效用之瑕疵，並減損系爭房屋之價值。

09 2.查，系爭房屋之1樓客廳、梯間走道、樓梯、餐廳之地坪脫
10 層共計45片，牆面脫層6處，車庫、客廳、樓梯及電梯間牆
11 面裂縫總長約9.05米，電梯機坑裂縫約8米，底部潮濕；2樓
12 前露臺、房間、樓梯地坪脫層23片，牆面脫層9處，牆面裂
13 縫漏水5處（含窗戶），約11.5米；3樓房間、梯間、樓梯地
14 坪脫層11片，牆面脫層9處，牆面裂縫約7.5米；4樓梯間、
15 樓梯、地坪脫層12片，牆面脫層3處，裂縫漏水5處，總長1
16 6.5米；5樓房間牆面脫層36片，地坪4面，後露臺裂縫貫穿
17 至2樓共7.5米，裂縫漏水總長55.55米等情，有A鑑定機關
18 所出具之A鑑定報告在卷可參（見A鑑定報告第11、12頁查
19 驗表及示意圖、第24至58頁現場照片），且據上訴人表示：
20 就客觀上有A鑑定報告所稱之上開瑕疵沒有意見等語（見本
21 院卷一第153頁、第213頁），足見系爭房屋之牆壁、地坪均
22 有多處脫層、牆壁有多處長度甚長之裂縫，則牆面、地面之
23 面層黏著不牢將造成破損，以及雨天時，雨水沿裂縫滲入建
24 物內部自有可能，被上訴人主張系爭房屋有滲漏水、脫層、
25 裂痕之瑕疵，應屬可信，自影響被上訴人之居住品質，而屬
26 減損通常效用之瑕疵，是系爭房屋存有系爭瑕疵，堪以認
27 定。

28 3.上訴人雖抗辯：被上訴人於108年5月20日簽署交屋確認書，
29 已確認系爭房屋並無瑕疵，本件滲漏水、脫層、裂痕等瑕
30 疵，應為交屋後因被上訴人自行裝修不當或地震等因素造
31 成，並非系爭房屋交付時即有之瑕疵云云。惟系爭房屋經A

01 鑑定機關鑑定結果，認地震僅會產生局部牆面裂痕，被上訴
02 人施作之裝潢工程均未在裂縫漏水位置，且未觸及原有防水
03 層，判斷並非裝潢造成滲漏水情形，應為施工階段及完工後
04 未確實查驗，以致新成屋即發生明顯漏水現象。又系爭房屋
05 之地磚及牆面確有脫層情形，一般與黏著劑及施工方式不佳
06 有關，無論以乾底施工或半乾底施工，地坪或牆面均需預作
07 清潔，將泥屑與灰塵清除乾淨再於結構接縫位置使用防水砂
08 漿，系爭房屋之脫層應為施工階段及完工後未確實查驗，以
09 致新成屋即發生明顯脫層現象。且系爭房屋之裂縫非水泥砂
10 漿層收縮引起之正常裂縫，應為施工材料或技術不佳造成，
11 如為地震僅會造成局部牆面裂縫。再被上訴人施作之裝潢並
12 未在裂縫漏水位置，應為施工階段施工及查驗不確實造成等
13 節，亦有 A 鑑定報告可稽（見 A 鑑定報告第 6 至 9 頁）。參以
14 證人即上訴人公司興建系爭房屋之工地主任蘇○○於原審證
15 稱：被上訴人於交屋後 6 月中有跟伊說系爭房屋有膨拱的情
16 形，剛開始是在 2 樓到 3 樓的樓梯間，後來被上訴人的配偶說
17 1 樓到頂樓都有，伊等有將被上訴人的配偶劃的部分全部敲
18 掉，請泥作師傅蘇○○重新施作，後來 8 月 10 日左右有說從 2
19 樓到 4 樓的外牆有裂縫，過幾天剛好有下雨，裂縫的地方有
20 滲漏水的情形，交屋前 3 月的時候公司也有發現有一些膨拱
21 的情形，有敲掉重新施作，伊等有一個小器具，會去敲擊檢
22 查，有膨拱的聲音會不同等語（見原審卷二第 81 至 83 頁、第
23 86 頁）。是上訴人於交屋前，即自行發現系爭房屋有脫層情
24 形，上訴人復未說明及舉證當時修補之範圍與方式為何，則
25 系爭房屋是否經上訴人修繕所有之脫層瑕疵完畢後始交付被
26 上訴人，實屬有疑；又系爭房屋之裂縫範圍甚大，應非地震
27 造成，又非發生於被上訴人施作裝潢之處，可信上開脫層、
28 裂縫均為施工時即已發生，故上訴人交付系爭房屋予被上訴
29 人時，系爭瑕疵已經產生，而為上訴人應負瑕疵擔保之事
30 由，上訴人上開所辯，難認有據。

31 4. 上訴人復辯稱：A 鑑定報告之鑑定依據、鑑定方式與 A 鑑定

機關自行出具之鑑定技術手冊不符，未合乎專業云云。查A鑑定機關之鑑定方法係以敲擊聲打擊回音法檢驗牆面及地面脫層，於5樓平台進行積蓄水檢測查驗滲漏狀況，並以溼度計及紅外線儀檢測滲漏水，復於外牆灑水模擬大雨後系爭房屋外牆滲漏水情形；又其鑑定儀器紅外線熱影像儀之原理，乃利用物體表面溫度高於絕對零度輻射出之紅外線能量，計算物體表面溫度分布，因建物壁內滲水形成表面溫度差異，藉由熱影像儀可呈現肉眼無法觀測之異常潮濕位置，混凝土水分計則以乾燥區域與潮溼區域做對比，數字越高表示電傳導速度越快，混凝土含水量高於其他區域，此有A鑑定報告在卷為憑（見A鑑定報告第21頁），是本件鑑定經過、採用之測量方法及結果，為鑑定人依其專業能力依檢驗儀器所得之鑑定結果，其客觀及專業性應無疑義。又A鑑定機關所出具之鑑定手冊亦載明查驗結構體平面有無漏水，可採積蓄水檢測法；量測儀器方面，紅外線感應及混凝土溼度計均為量測標的物漏水狀況之儀器等語（見原審卷二第257至261頁），並無上訴人所指鑑定方法不符合專業及鑑定人自行出具之鑑定手冊之情形。且「污工工程脫層檢測」、「蓄積水管測法（查驗結構體）」、「混凝土濕度記（水分計）」、「紅外線熱影像儀（型號：FLIRE4）」之鑑定方法，均為目前國內檢查房屋滲漏水之方式之一，房屋滲漏水檢測方式依其發生位置、可能原因而選擇適當方式檢測，檢測方式並無地域之分等情，業經彰化縣建築師公會（下稱B鑑定機關）出具之鑑定報告（下稱B鑑定報告）可稽（見B鑑定報告第3至4頁）。則A鑑定機關以上開方式對系爭房屋滲漏水進行鑑定，核與鑑定實務相符，上訴人空言指稱A鑑定機關之鑑定方式不具專業，自無從採信。至於鑑定是否脫層之方式以敲擊聲查驗即可，因脫層為牆面或地面磁磚攏起，甚至出現空心鬆動之現象，常發生於混凝土結構層與黏著層，在牆面或磁磚之中心點及四周敲打，如敲擊後有空谷聲及回音，即表示牆面或磁磚有脫層之現象，此據A鑑定機關於111年6月

01 20日以○○○○字第0000000000號函覆明確（見原審卷二第
02 267頁）；參以證人蘇○○於原審證稱：伊等有一種小器具
03 會去敲擊檢查，有膨拱的話聲音會不同，類似空洞的聲音等
04 語（見原審卷二第86頁）；證人蘇○○於原審證稱：膨拱的
05 地方都有用棒槌敲打確認過空心的聲音等語（見原審卷二第
06 90頁），堪認上訴人公司亦以敲擊檢測法查驗有無脫層情
07 形，難認A鑑定機關之鑑定方法有何不適當，上訴人上開所
08 辯，應屬無憑。

09 5.上訴人再抗辯：伊於本件訴訟前即已將瑕疵修復完畢，應無
10 被上訴人主張之瑕疵存在云云。查被上訴人於108年6、7月
11 通知上訴人系爭房屋有膨拱情形後，兩造合意由訴外人蘇○
12 ○進行修繕，為上訴人自陳在卷（見原審卷一第304、305
13 頁），參以證人蘇○○於原審證稱：伊曾前往系爭房屋做抹
14 牆之工程，施作範圍包括1樓到4樓及樓梯間的牆壁，不包含
15 地板，伊去的時候牆壁已經打掉，但還有小部分離地磚比較
16 近的膨拱沒有打掉，伊是用棒槌敲打確認有空心的聲音，伊
17 有把那些部分打掉重新抹牆，伊估計房間打掉的部分約佔7
18 0%至80%，房間未打掉的牆壁也有發現裂痕，伊有跟蘇○
19 ○說，蘇○○說如果嚴重也打掉，伊做完有請蘇○○來驗
20 收，並由上訴人支付工程款等語（見原審卷二第88至93
21 頁），可見證人蘇○○施作之修繕範圍僅為系爭房屋1至4樓
22 之牆壁範圍大約70%至80%部分，不包含地坪脫層之部分。
23 核與系爭房屋經A鑑定機關指派之人實際查勘，發現1至4樓
24 牆面脫層之範圍確實較地坪脫層輕微，牆面脫層共計28處，
25 地坪磁磚脫層共計95片，5樓牆面磁磚脫層共36片等節，有
26 A鑑定報告標的物漏滲水、脫層、裂縫情形查驗表為據（見
27 A鑑定報告第11至12頁）相符，堪信系爭房屋雖經上訴人委
28 任證人蘇○○修補部分牆面脫層，但仍有牆面裂縫、部分牆
29 面脫層（尤其5樓牆面磁磚）、地坪脫層未經上訴人修繕，
30 是上訴人抗辯其瑕疵均於本件訴訟前已修繕完畢，已無瑕疵
31 云云，難認有據。

01 (二)被上訴人依民法第359條規定請求減少價金979,261元，並依
02 民法第179條規定請求上訴人返還溢收之價金，為有理由，
03 逾此部分之請求（即交易性貶值1,086,000元）即無理由：

04 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
05 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
06 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；無法律上
07 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法
08 律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有
09 明定，民法第359條、第179條分別定有明文。次按買受人依
10 民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人
11 以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範
12 圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價
13 金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參
14 照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價
15 金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請
16 求返還。本件被上訴人主張系爭房屋因系爭瑕疵而減少之價
17 金，應以需支出之建物修繕費用及建物修繕完畢仍有交易性
18 貶值為據，然為上訴人所否認，茲分論如下。

19 2.關於系爭瑕疵之修繕費用部分：

20 (1)經A鑑定機關鑑定修繕系爭瑕疵之方式及所需費用，電梯機
21 坑需做負水壓防水，2至4樓貫穿漏水外牆需施作加勁措施，
22 2至4樓後方外牆貫穿漏水裂縫需做結構補強灌注，牆面及地
23 坪脫層以高壓灌注法修復，整體須修繕之面積總計208.78
24 m²，修繕施工費用估算需費979,261元，此有A鑑定報告可
25 稽（見鑑定報告第13至15頁），審酌A鑑定機關指派人員至
26 現場履勘後，詳列須修復之項目與面積，並將修復方式、工
27 法、材料、位置明確載於A鑑定報告，以此計算修復費用，
28 堪認被上訴人主張系爭房屋就系爭瑕疵之修復費用為979,26
29 1元，應屬可採。

30 (2)上訴人雖抗辯：A鑑定報告所認之修復費用過高，高出當地
31 房屋修復瑕疵所需費用2倍云云，並提出訴外人坂居塗裝工

程行、弘健油漆工程行之估價單為證（見原審卷二第239、241頁）。然查，A鑑定報告乃經A鑑定機關指派之人至現場會勘後，以專業判斷本件瑕疵之發生原因與修復方法，並實際測量應修繕之面積、範圍，施作高壓灌注之數量、應油漆之面積等，再依一般合理單價估算，其所列之修繕費用，係依據實際瑕疵範圍及最佳修繕方法所為之估算，並依A鑑定機關編訂之「修繕費用表」為估算基準，審酌A鑑定機關並非特定工程單位，亦無指定由何廠商為上開修復工程，其鑑定意見應為中立、客觀而無利益衝突之情形，堪以採信。且B鑑定報告亦表示：A鑑定報告之修繕費用估算表，其估算單價係依照A鑑定機關108年度營建業鄰損單價分析表，比較中華民國全國建築師公會2019年鑑定手冊，附錄5A工資及材料單價表、5B工程單價表，就相關工程項目單價部分比較，並無偏高之現象等語（見B鑑定報告第6頁）。堪認A鑑定報告之鑑定結果核屬公正可採。反觀上訴人於知悉A鑑定報告所列合理修復價格後，始陳報訴外工程行之估價單，自可尋得低於A鑑定報告所列費用之單據，是上訴人所提估價內容之證明力自有可疑；況上訴人委請之工程單位興建系爭房屋時，已有大面積牆面、地面脫層及牆面多數裂縫之情形，被上訴人就上訴人之施工能力已無信賴始委由證人蘇○○修繕部分牆面脫層，則上訴人抗辯其得以較低費用修復云云，難以憑採。

(3)本件上訴人依買賣契約本應交付無系爭瑕疵之房屋予被上訴人，然上訴人交付之系爭房屋既有系爭瑕疵而應修補，則由被上訴人自行支付上開修補至無瑕疵建物之費用，足使上訴人交付之系爭房屋所減少之通常效用回復，被上訴人以此主張減少價金979,261元，並為上訴人所同意（見本院卷三第166頁），被上訴人此部分主張即屬有據。至上訴人抗辯證人蘇○○修繕費用99,230元未扣除乙節，核此修繕費用與系爭瑕疵所致之系爭房地價值減損係屬二事，自無扣除之必要。

3.關於系爭房屋修復後之交易性貶值：

01 被上訴人主張：即便系爭房屋修復完畢，仍與無瑕疵房屋之
02 市場價值不同，而受有交易性貶值之損失，此部分亦應減少
03 價金云云，並提出A鑑定報告為據，為上訴人所否認。經
04 查：

05 (1)就系爭房屋修復完畢後是否仍有交易性貶值乙節，A鑑定報
06 告之鑑定意見略以：系爭房屋縱使修復完成，其市場價值有
07 可能因交易面、受益面、心理面而有所差異，導致交易價值
08 貶損，蓋一般無瑕疵建物而言，建築物會隨時間經自然耗損
09 或外力破壞至結構脆弱影響使用效益，而瑕疵不動產基於瑕
10 疵問題未來將增加額外修繕費用，依實務經驗及建築壽命，
11 一般興建完成後約15至20年左右，常發生漏水、牆壁龜裂之
12 情形，然系爭房屋在價格日期已有漏水瑕疵，與無瑕疵之不
13 動產相比，有可能造成建築物加速折舊現象，系爭瑕疵之修
14 復金額經鑑定為979,261元，以一般防水年限為20年試算，
15 推估在未來20年內尚有4次修繕之可能，而依行政院主計處
16 公告之物價指數，5年後所需之修復費用約為1,086,000元，
17 是系爭房屋之交易貶值應為1,086,000元等語（見A鑑定報
18 告第9至10頁、第17至18頁）；參以證人即A鑑定報告之鑑
19 定人潘○○於本院證稱：伊本身具有鑑定漏水之專業，從A
20 鑑定報告第58頁之照片中可見系爭房屋5樓頂外牆有一條裂
21 縫，蓄了水之後，水就直接流到2樓，是5樓樓頂直接貫穿到
22 2樓，怎麼可能花一兩千萬買這樣品質的房子；伊在A鑑定
23 報告第10頁有說明判斷交易價值貶損的成因包含兩個，時間
24 的價值以及瑕疵的價值減損，系爭瑕疵雖然可以修繕，但修
25 繕之後所造成的交易面、受益面、心理面影響，詳細在A鑑
26 定報告第9頁、第18頁都有說明，假若你花了2千萬買了一棟
27 房子，在交易之後看到漏水，而且是從頂樓漏水到2樓，這
28 就是心理層面的影響。伊個人認為，若係伊自己買到系爭房
29 屋，從5樓漏水到2樓，伊一定要解除契約，把房子退掉，但
30 本件是在鑑定系爭房屋修繕後的狀況，系爭瑕疵既可修繕，
31 伊當然基於鑑定人公正立場表示系爭瑕疵可以修復，但即便

是已完全修復瑕疵之房屋，因為賣給下一手一定要告知，伊認為也一定會發生加速折舊現象，所以本案交易價值減損應即為A鑑定報告所載之1,086,000元等語（見本院卷二第414至420頁）。可見A鑑定報告係以一般無瑕疵房屋之防水層於20年後會開始減少效果而須重新施作，與系爭房屋因有漏水瑕疵而修補相較，認系爭房屋修補之防水工程僅有5年效力，於20年內有4次修繕可能，並將該4次修繕費用計入交易價值，作為下一手買家購入該屋之成本考量，並以之為交易性貶值之認定依據。然系爭房屋之滲漏水、脫層、裂縫等瑕疵，均未涉及結構體（詳下(2)所載），非不能改善之瑕疵，若已修繕完畢，應係代表回復無漏水瑕疵之狀態，該狀態自與一般無瑕疵之房屋相同，理應無再行修繕之必要，且一般房屋之防水層耐用年限可達20年，但本件漏水瑕疵修補之防水工程5年即須施作1次，同為使系爭房屋具防水功能，何以耐用年限會有不同，亦未見A鑑定報告有所說明。縱系爭房屋日後出售有告知下一手買家會滲漏水之情形，但該瑕疵既經修復，單純以曾經有該瑕疵存在為由即導致1,086,000元之交易價值減損，其關聯性亦難以認定。反觀B鑑定報告之鑑定結果表示：影響房屋價損之主要原因為凶宅、海砂屋、輻射屋、房屋傾斜、結構體龜裂、現況漏水等因素，鑑定標的物若於本次修繕時，能確實委託專業廠商辦理，將目前瑕疵採用正確材料、專業技術修繕，則5年後房屋交易價格將不受現有瑕疵影響等語（見B鑑定報告第13至14頁），亦同此見解。則A鑑定報告單以系爭房屋20年內可能支出之修繕費用作為該屋因系爭瑕疵所致交易價值減損之依據，尚與常情不符，而無可採。

(2)至鑑定人潘○○證稱：系爭房屋有一條裂縫，蓄了水之後，5樓頂的裂縫就直接流到2樓，是5樓頂直接貫穿到2樓等語（見本院卷二第414頁），經與前開A鑑定報告所載之系爭瑕疵內容互核，應係「5樓房間牆面脫層36片，地坪4面，後露臺裂縫貫穿至2樓共7.5米，裂縫漏水總長55.55米」，則

01 該貫穿5樓頂至2樓之裂縫所在位置應係後露臺，與系爭房屋
02 之結構顯然無關。自無從單以此節即認系爭房屋結構體有受
03 損，而失其供人居住之功能，附此敘明。

04 4.從而，本件上訴人就出售之系爭房屋應負瑕疵擔保責任，而
05 系爭房屋因有系爭瑕疵存在，經被上訴人依民法第354條、
06 第359條規定行使減少價金請求權，並以修復費用979,261元
07 為減少之價金，上訴人亦當庭表示：同意列修補費用979,26
08 1元為減少價金之金額等語（見本院卷三第166頁），其買賣
09 契約價金應減少979,261元；上開價金減少後，上訴人就該
10 減少部分價金，顯屬溢收，而獲有利益，失其法律上之原
11 因，就被上訴人而言，自有多付價金之損害，兩者間互有相
12 當因果關係，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返
13 還979,261元，即屬有據。逾此部分之請求，即無理由，應
14 予駁回。

15 (三)被上訴人依民法第227條第1項規定請求上訴人賠償141,124
16 元，為有理由；逾此部分之請求，即無理由：

17 1.按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而
18 其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由
19 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完
20 全給付之債務不履行責任（最高法院77年度第7次民事庭會
21 議決議(一)意旨參照）。再按買賣標的物如係特定物，於契約
22 成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告
23 知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出
24 賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之
25 債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨
26 參照）。是給付以特定物為標的，若不完全給付之瑕疵情事
27 係在契約成立後發生，且可歸責於出賣人，出賣人同時負物
28 之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任。若不完全
29 給付之瑕疵情事係在契約成立前已發生，但出賣人故意或過
30 失未告知買受人，出賣人仍負不完全給付之債務不履行責
31 任。而本件系爭房屋為特定物，上訴人交付系爭房屋予被上

01 訴人時，系爭瑕疵已經產生乙節，已如前述，且上訴人興建
02 系爭房屋並出售予被上訴人，而系爭瑕疵為建屋施工不確實
03 所產生，自屬可歸責於上訴人，則被上訴人主張上訴人依民
04 法第227條第1項規定，應負不完全給付賠償責任等語，自屬
05 有據。

06 2.被上訴人主張因系爭瑕疵受有裝潢工程之損害及租金損失，
07 是否有據，茲分論如下：

08 (1)裝潢工程之損失：

09 被上訴人主張：系爭房屋2、3樓儲藏室之磁磚因脫層瑕疵敲
10 除後，其花費24,020元購買新磁磚；因牆面脫層瑕疵自行購
11 買水泥漆60,000元；已安裝之冷氣因牆面脫層瑕疵而拆除，
12 重新安裝花費20,528元；因牆面脫層無法安裝廚具，遭沒收
13 12萬元訂金；因系爭裂縫、脫層瑕疵未能施作追加工程，上
14 訴人未退還其已支付之追加工程款57,700元等語，固提出統
15 一發票、整體廚房訂購合約書、訂購單、收據、現場照片、
16 被上訴人信用卡消費明細為證（見原審卷一第107至111頁，
17 本院卷一第133至135頁、第181頁、第197至201頁，本院卷
18 二第59至61頁、第291頁），堪認被上訴人因系爭瑕疵尚另
19 有損害發生。然被上訴人就地板脫層敲除後重新鋪設之磁磚
20 範圍、牆面脫層修復後重新油漆之範圍並未詳細說明，其購
21 買磁磚、水泥漆之費用是否未涵蓋上開(二)2.修繕費用而另為
22 修復之必要費用全額，尚有疑義。且廚具雖因牆面脫層無法
23 安裝，於牆面修復後並無不能安裝之可能，但經證人陳○○
24 於本院證稱：被上訴人於107年4、5月間向伊購買廚具，即
25 本院卷二第159至161頁設計圖上的整套廚具，尺寸、顏色都
26 是量身訂作，當初廚具都已經做好，已經快要安裝，但是在
27 安裝之前，被上訴人表示她的房子交屋出問題，無法如期安
28 裝廚具，要解除契約，伊向被上訴人解釋契約的內容，若無
29 法安裝，訂金就不退還，被上訴人也同意不退還訂金，伊才
30 另外在備註欄加註解約訂金不退還的字句，旁邊還有被上訴
31 人的簽名。而且上面有記載是客戶無法依約安裝，可以看出

是客戶要解除契約。契約已經解除，且本來訂購的東西都已經不在，若之後被上訴人想要繼續履約，也無法履行等語（見本院卷二第149至154頁），可見被上訴人並未要求該客制化廚具延期安裝，反係直接要求解除契約而遭沒收訂金，自難認該遭沒收之訂金全額均屬損害範圍。另被上訴人請求退還已收取之追加工程款部分，以被上訴人所提出之收據日期為107年12月26日，顯係108年5月20日交屋前所為，但在被上訴人於108年9月11日通知上訴人系爭瑕疵之存證信函中，並未見被上訴人有提及未施作追加工程之瑕疵，此部分是否如被上訴人所稱未如實施作及其損害範圍如何，均有未明。則被上訴人就其因系爭瑕疵受有裝潢工程損失282,248元部分，應屬損害數額舉證不足，然因上訴人當庭表示：就被上訴人主張之不完全給付，同意給付總金額二分之一等語（見本院卷三第167頁），自應以上訴人之同意給付之金額141,124元（計算式：282,248元÷2=141,124元）為被上訴人得請求之裝潢工程損失。

(2)租屋損失：

被上訴人主張：因原有房屋過於狹小，不敷其夫婦、3名子女及婆婆共同居住始購買系爭房地，然因系爭瑕疵遲未能入住，導致伊子陳○○於退伍後要另行租屋居住，自108年11月至109年11月共支出84,000元租金等語，並提出房屋租賃契約書、國軍常備兵軍職基本資料暨專長授予證明、結訓令為證（見原審卷一第247至250頁，本院卷一第203至205頁）。然系爭房屋之系爭瑕疵均與結構體無涉，縱有居住品質不佳之情，對該屋之居住使用目的並無影響，已如前述，且陳○○已成年，無必須與被上訴人同住之法律依據，其另行租屋居住本有多種考量因素，亦屬成年人與父母分處而居之常態，自難認被上訴人之子陳○○退伍後係因系爭瑕疵所致無法與被上訴人同住，而有另行租屋之必要。則被上訴人就此部分損失與系爭瑕疵間之因果關係既未舉證證明，其主張自無可採。

01 3.從而，被上訴人雖得依民法第227條第1項規定請求上訴人負
02 損害賠償責任，但被上訴人就其所受損害額舉證不足，而經
03 上訴人同意給付其中裝潢工程損失之半數，故被上訴人請求
04 上訴人給付141,124元，為有理由；逾此部分之請求，即無
05 理由。

06 五、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第179條、第227條第1
07 項規定，請求上訴人給付1,120,385元（計算式：減少價金9
08 79,261元＋損害賠償141,124元＝1,120,385元），及自起訴
09 狀繕本送達翌日即108年10月23日（見原審卷一第129頁送達
10 證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
11 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從
12 而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自
13 有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
14 為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開
15 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人
16 仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
17 由，應駁回其上訴。

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

21 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
22 主文。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
24 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
25 法官 高士傑
26 法官 楊珮瑛

27 正本係照原本作成。

28 兩造均不得上訴。

書記官 金珍華

01 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日