臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第464號

上　訴　人　李詩涵
訴訟代理人　黃柏嘉律師
　　王秉信律師
被　上訴人　王世樑
訴訟代理人　許立功律師
複　代理人　蕭凡森律師
　　謝孟高律師
　　李智維律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年7月25日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1419號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除減縮部分外）均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣47萬7,150元，及自民國113年6月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（均除減縮部分外），由被上訴人負擔5分之4，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但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446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。經查，上訴人於原審請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）62萬2,500元本息，原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，於本院第二審程序，減縮為請求被上訴人應給付上訴人60萬2,250元本息（見本院卷第159頁），屬訴之減縮，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於民國112年9月18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊向被上訴人買受臺中市○○區○○○段0000地號土地（應有部分24920分之155），及其上同段8274建號建物（建物門牌：至善路80號8樓之1，應有部分全部，下稱系爭房屋；與上開土地合稱系爭房地）。伊僱工拆除系爭房屋原有裝潢後，於112年11月28日發現系爭房屋欠缺被上訴人所保證之品質，而有如附表一編號①至④所示之瑕疵（下合稱系爭瑕疵）。伊於同日通知被上訴人之仲介上情，然被上訴人拒不處理，伊遂自行僱工修繕，支出如附表二所示修繕費用60萬2,250元。爰依系爭契約第9條第5項約定及民法第360條規定，求為命被上訴人給付伊60萬2,250元本息之判決（原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，並為前開訴之減縮）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人60萬2,250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。

二、被上訴人則以：系爭契約第9條第5項約定已將保證瑕疵擔保範圍限縮於「影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋」等重大結構性與功能性瑕疵。附表一編號①、②所示之瑕疵，屬房屋外觀耗損或裝潢問題，非屬系爭契約所保證之瑕疵擔保範圍，且上訴人未能證明系爭瑕疵於系爭房屋點交前即已存在，伊無須負瑕疵擔保責任。縱伊應負瑕疵擔保責任，附表二編號1至3所示之金額過高等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠兩造於112年9月18日簽訂系爭契約，約定由上訴人向被上訴人買受系爭房地，買賣總價1,280萬元，上訴人已將系爭房地買賣價金支付完畢，系爭房地所有權於112年11月9日以買賣為原因移轉登記予上訴人，兩造並於112年11月15日就系爭房地辦理交屋完畢等情，為兩造所不爭執（見本院卷第

107頁不爭執事項㈠至㈢），堪信真實。

㈡按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。民法第354條第1項前段定有明文。又系爭契約第9條第5項約定：「賣方保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。」（見原審卷第20頁），就被上訴人應負之瑕疵擔保責任範圍，係以「傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋」並於前後文分別記載「例：」「…等瑕疵」之文字，係例示性之記載，非採列舉方式，自不限於「傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋」之瑕疵，凡屬民法第354條第1項前段所規定之瑕疵，均包括在內。故被上訴人辯稱其僅就「傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋」等重大結構性與功能性瑕疵負擔保責任云云，委無可取。

㈢系爭房屋有系爭瑕疵，且於被上訴人112年11月15日交付系爭房地時即已存在，被上訴人依系爭契約第9條第5項約定，應就系爭瑕疵負擔保責任：

1.上訴人主張系爭房屋有附表一所示磁磚掉落、油漆剝落、壁癌、滲漏水、鋼筋鏽蝕之系爭瑕疵，業據提出兩造不爭執之系爭房屋平面圖（見本院卷第165、154頁）與所述各該瑕疵情形相符之照片為證（見原審卷第29至33頁），核與證人蘇○○於原審具結證稱：伊是粘輪軒有限公司（下稱粘輪軒公司）負責人，公司平時主要承包的業務為老屋翻修及裝潢工程；伊有室內裝修的執照；伊有於112年11月底左右參與系爭房屋的裝修工程，伊是工程統包；原證4照片（即原審卷第29至33頁）是伊拍的，原本現場的裝潢都拆除，拆除後有發現壁癌、油漆剝落、鋼筋外露鏽蝕、房間牆壁空鼓、漏水痕跡，要回報給業主，因為這些都沒有在報價的範圍內；伊

做了無數場統包工程，都是壁癌或漏水的相關處理；造成壁癌的原因是漏水，導致磁磚發霉，系爭房屋現場只有廚房與廁所共通的牆面有壁癌，伊有用熱顯像儀，看到該處的牆壁有顯示潮溼的情形，其他的地方沒有發現，上開地點是廚房廚具拆除後的牆壁，其他部分都沒有，所以不是環境潮溼造成的；伊等將客廳、廚房、小房間、客房、主臥室的天花板壁癌部分刮除後上防水漆之後就沒有發生壁癌的狀況，但是廚房的部分上防水漆也沒有辦法處理；這個房子純粹就是防水層破掉，用熱顯像儀就可以檢查了等語（見原審卷第186至191頁），互核相符。證人蘇○○實際施作系爭房屋修繕工程，拍攝系爭瑕疵之照片，並有老屋翻修及室內裝修工程之經驗及專業知識，其證詞當屬可採。是上訴人主張系爭房屋有附表一所示之系爭瑕疵，堪以採信。

2.兩造於112年11月15日交付系爭房屋前，原裝潢未拆除，以肉眼觀察，未發現有系爭瑕疵等情，為兩造所不爭執（見本院卷第107頁不爭執事項㈣）。被上訴人辯稱上訴人未能證明系爭瑕疵於系爭房屋點交前即已存在，惟查：系爭瑕疵係因拆除裝潢始發現等情，業據證人蘇○○證述如前，參以被上訴人自承前陽臺（客廳陽台）、主臥室及大客房原均有裝設天花板（見本院卷第157至158頁），且依被上訴人提出之系爭房屋照片，亦可見客廳及廚房均有裝設天花板，廚房於與衛浴間之牆面設有廚櫃（見原審卷第105至110頁），足見若非拆除原裝潢，應無從發現系爭瑕疵。至於被上訴人辯稱主臥室廁所天花板上方之天花板為活動式，不需拆除（見原審卷第114頁），惟原審證人即被上訴人委任之仲介黎環賓及林慧涓2人於原審證述時，均未提及帶看系爭房屋或驗屋時，曾有以挪開該處天花板之方式檢查上方有無鋼筋鏽蝕之情形（見原審卷第180至185頁），是上訴人主張於交屋後拆除裝潢時始發現系爭瑕疵，自屬可採，無從反推系爭瑕疵於交付系爭房屋時不存在。再者，依上訴人提出之照片所顯示磁磚掉落之缺損裸露狀況、油漆剝落、壁癌及滲漏水之斑駁

情形、以及鋼筋鏽蝕之程度之情形觀之，可知系爭瑕疵均非在短期內形成，佐以被上訴人係於112年11月15日交付系爭房地，距離證人蘇○○於112年11月底拆除裝潢時，僅約2週之時間，且無證據證明系爭瑕疵於此短暫之期間內始發生，依經驗法則，堪認系爭瑕疵於被上訴人112年11月15日交付系爭房地時即已存在。又系爭瑕疵均足以減少系爭房屋之價值及減少其通常效用，被上訴人並以契約保證無此瑕疵，是上訴人依系爭契約第9條第5項約定，主張被上訴人應就系爭瑕疵負擔保責任，自屬有據。

㈣被上訴人就系爭瑕疵應給付之損害賠償金額為47萬7,150元：

1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。民法第360條前段定有明文。上訴人主張其因修繕系爭瑕疵，支出如附表二所示之修繕費用共計60萬2,250元予粘輪軒公司等情，業據提出該公司之報價單為證（見原審卷第35頁，但不請求其中全室壁紙磨除費用，見本院卷第159頁），並據證人蘇○○證稱：客廳、廚房、小房間、客房、主臥室的天花板部分，於拆除天花板後，伊先把油漆及壁癌部分刮除，上防水漆，重新粉刷；廚房後面是兩間浴室，廚具有受潮、發霉的現象，浴室四週牆壁重新翻修，上防水漆、貼磁磚；浴室天花板拆除後，發現鋼筋鏽蝕，先把鋼筋做止銹處理，也有上防水漆；主臥牆面剝落、空鼓，把剝落地方敲掉，直接上木板；陽台外推的裝潢拆除後，發現磁磚有掉落、漏水，伊等把會漏水的水管接回去就改善了，陽台部分有上防水漆，磁磚掉落部分，因為有新的裝潢，就直接包起來，上訴人就上開費用共支付60幾萬元，就如原證5的報價單等語綦詳（見原審卷第187至188頁）。堪認上訴人因修繕系爭房屋支出之修繕費用，係其因被上訴人未履行系爭契約第9條第5項約定所受之損害。

2.被上訴人對於上訴人因修繕系爭瑕疵而支出附表二編號4至8

所示費用之金額不爭執，僅爭執編號1至3之金額超出一般行情（見本院卷第157至158頁）。經查：附表二編號1至3係主臥浴廁（淋浴區牆面滲水導致廚房牆面壁癌）、浴室浴缸拆除施作防水及浴室冷熱水管漏水工程，惟證人蘇○○就浴室修繕部分，係證稱浴室四週牆壁重新翻修，上防水漆、貼磁磚等語，已如前述，可見上訴人委由蘇○○修繕主臥浴廁之範圍，除了與系爭瑕疵有關之「浴室與廚房間之牆壁」外，尚有其他與系爭瑕疵無關之牆壁，又上訴人提出之原證4照片，並無主臥浴廁各面牆壁之照片可資參考，上訴人復未再提出其他確切之證據，證明附表二編號1至3所示費用之全部金額，均屬修繕系爭瑕疵之必要費用。本院爰依民事訴訟法第222條第2項規定審酌上情，認附表二編號1、3與系爭瑕疵較為密切相關，減除其費用百分之20，附表二編2對系爭瑕疵之占比較低，減除其費用百分之60，核定附表二編號1至3之費用其中屬於修繕系爭瑕疵之必要費用者，合計為24萬5,400元【計算式：（127,500+115,500）×80%+127,500×40%=194,400+51,000=245,400】。

3.從而，上訴人依系爭契約第9條第5項約定及民法第360條規定，就其因系爭瑕疵所受之損害得請求被上訴人賠償之金額，為附表二編號1至3之共計24萬5,400元，以及附表二編號4至8所示之各項金額，以上合計47萬7,150元【計算式：245,400+84,000+22,500+27,750+22,500+75,000=477,150】，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，上訴人依系爭契約第9條第5項約定及民法第360條規定，請求被上訴人給付47萬7,150元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月11日起（見原審卷第67頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢

棄改判如主文第2項所示。又本件上訴人勝訴金額未逾150萬元，本院判決後即告確定，無為假執行宣告之必要，是原審駁回此部分假執行之聲請，其理由雖有不同，結論亦無二致，併予維持。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃　綵　君

法　官　高　士　傑

法　官　陳　宗　賢

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　林　巧　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

附表一：

編號	瑕疵種類	瑕疵所在位置	原判決附表編號	證據出處（原證4）
①	磁磚掉落	客廳陽臺	編號2	照片13
		陽臺	編號10	照片11
②	油漆剝落	廚房天花板	編號3	照片2

		主臥室牆面	編號5	照片5
		主臥室天花板	編號6	照片9
		小間客房	編號8	照片6
③	壁癌、滲漏水	客廳天花板	編號1	照片1
		客廳陽臺天花板	編號2	照片4、13
		廚房	編號4	照片3
		客房天花板	編號9	照片7、8
④	鋼筋鏽蝕	主臥室廁所天花板	編號7	照片10、12

附表二：

編號	原證5 報價單項目	金額 （新臺幣）	原判決 附表編號
1	主臥浴廁（淋浴區牆面滲水導致廚房牆面壁癌）	127,500元	編號3、4
2	浴室浴缸拆除施作防水工程	127,500元	編號3、4
3	浴室冷熱水管漏水	115,500元	編號3、4
4	鋼筋鏽蝕處理	84,000元	編號7
5	前陽臺天花板壁癌處理	22,500元	編號2
6	主臥天花板壁癌泥作	27,750元	編號6
7	大客房天花板壁癌處理	22,500元	編號9
8	漏水壁癌處理油漆	75,000元	編號1、2、3、5、6、8、9
合計		602,250元	