

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第679號

原告 陳怡云

訴訟代理人 吳炳輝律師

被告 浩立建設股份有限公司

法定代理人 劉國煌

訴訟代理人 吳依蓉律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國110年1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柒拾貳萬捌仟柒佰元，及自民國一百零九年五月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

原告以新臺幣貳拾肆萬貳仟玖佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾貳萬捌仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

1.被告應給付原告新臺幣（下同）72萬8,700元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)兩造於民國104年3月26日（誤載為3月20日）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買①臺南市○○區○○段00000○號、門牌號碼臺南市○○區○○路00巷00弄0號房屋（下稱系爭1號房屋）②同段12766建號、門牌號碼臺南市○○區○○路00巷00弄0號房屋（下稱系爭3號房

屋，與系爭1號房屋合稱系爭房屋），並於同年4月13日交屋。詎被告於交屋後，分別有如附表一、二所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），迄未修復，迭經函催，均未置理，依民法第354條規定，系爭房屋之效用及品質，未符合預先約定之效用，且未修繕完畢，致原告無法為原來效益之使用，造成其財物減損。經鈞院委託社團法人臺南市建築師公會（下稱臺南市建築師公會）鑑定之結果：「因系爭房屋瑕疵漏水、牆壁龜裂涉有結構體隱匿部位，恐交屋時一般買方亦不易發現隱匿之結構瑕疵，若無相關專業儀器測試，則非一般目視可以窺知，經核估系爭1號房屋回復費用34萬2,300元，系爭3號房屋回復費用38萬6,400元。」尚屬市場合理費用可稽，依民法第354條、第359條、第360條、第277條規定，原告自得請求被告賠償72萬8,700元。

(三)系爭瑕疵若無相關測試儀器，無法即時發現，而保固之目的，在於使買受人（消費者）取得較法定物之瑕疵擔保責任更為有利之地位。出賣人（建商）若對於保固期間內之瑕疵負修補義務，買受人（消費者）不必證明瑕疵之發生，係交屋時即已存在，且出賣人（建商）也不得舉證證明無瑕疵而免責，因保固之目的既在擔保，就是在確保保固期間內，標的物不會發生應由出賣人（建商）負責之瑕疵。然保固責任之存在，並不是排除買受人（消費者）物之瑕疵擔保請求權之主張，換言之，保固期限過後，若存有物之瑕疵，買受人（消費者）仍得為主張。依民法第365條規定，建商對交付「房子」價值及效用，應負瑕疵擔保責任，消費者在交屋5年期間，若發現房屋有瑕疵要儘速通知建商，通知後半年內要向建商請求修繕、減少價金，甚至解除契約，上開權利都不會因契約設有保固期而受影響，被告辯稱其已交付系爭房屋，即免除擔保責任，與前開法規不符。

(四)系爭房屋係於104年4月底點交，原告提供事後瑕疵照片在同年9月，相隔5個月，係在民法354條請求權時效6個月內發現有瑕疵存在，原告有催告被告依法修復，被告陸續有來做修

01 復，證明瑕疵當時的確存在，但一直沒有達到修復的狀態，
02 且臺南市建築師公會也鑑定有這些瑕疵存在，原告認在交屋
03 前即有系爭瑕疵。

04 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

05 (一)聲明：

06 1.原告之訴駁回。

07 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 (二)被告並不爭執系爭房屋目前有系爭瑕疵存在，但被告否認交
09 屋時即有系爭瑕疵，依民事訴訟法第277條前段規定，應由
10 原告就此有利於己之事實負舉證之責，換言之，物之瑕疵擔
11 保係於104年4月13日交屋時為「危險移轉」時點，原告並未
12 舉證證明被告交屋時具有系爭瑕疵，自難認系爭房屋有何缺
13 少品質、效用之處。又兩造訂立之買賣契約並無保固條款，
14 故被告不需負事後保固之賠償責任。

15 (三)系爭瑕疵既非被告交屋時既已存在，退步言，縱有瑕疵存
16 在，亦非民法第360條所定「出賣人故意不告知物之瑕疵」
17 之情形，被告並未故意不告知瑕疵，亦未保證瑕疵不存在，
18 是原告依民法第360條規定，請求被告給付修復費用，即非
19 有據。被告於履行債務時，並無交付滅失或減少房屋價值之
20 瑕疵，亦無滅失或減少房屋通常效用或契約預定效用之瑕
21 疵，自難認被告未依買賣契約債之本旨提出給付之情事，是
22 原告主張被告應負民法第227條不完全給付之債務不履行責
23 任，亦無可採。

24 (四)兩造當初並無約定被告要提供售後服務，被告僅係基於服務
25 心態替原告維修，其分別於104年6月至12月由前董事劉先生
26 親自處理系爭房屋之外牆吐白2次、委請庭瑋企業行處理外
27 牆及內牆側邊防水而支出2萬1,000元、由元利油漆工程行油
28 漆補修花費7,980元；又於105年期間再次委託元利油漆工程
29 行將牆面凸起及裂縫進行修繕花費4,850元；於107年間委由
30 翔賀工程行施作外牆及陽台露臺防水而支出11萬5,500元、
31 委請勇伯企業行搭鷹架花費6萬3,000元、鏵國鋁門窗行換紗

01 窗支出9,660元、煜豐磁磚有限公司換磁磚支出1,147元等，
02 原告逐年要求不斷，進而提出訴訟，顯已破壞被告原本友好
03 服務之初衷。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
07 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。物之出賣
08 人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買
09 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
10 效用或契約預定效用之瑕疵。買賣之物，缺少出賣人所保證
11 之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不
12 履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法
13 第227條、第354條第1項、第360條定有明文。次按所謂物之
14 瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當
15 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
16 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之
17 特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺
18 者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號民事判例參
19 照）。

20 (二)查兩造於104年3月26日簽立系爭契約，約定由原告向被告購
21 買系爭房屋及坐落之土地，系爭契約所附之標的現況說明書
22 之「是否有滲漏水情形」欄位，賣方係勾選「否」。被告嗣
23 於同年4月13日將系爭房屋交與原告使用，並於104年4月23
24 日將系爭房屋移轉登記至被告名下。原告於104年9月份曾催
25 告被告修復滲漏水之瑕疵，被告於104年6月至12月修繕系爭
26 房屋之外牆吐白2次、委請庭瑋企業行處理外牆及內牆側邊
27 防水而支出2萬1,000元、由元利油漆工程行油漆補修花費7,
28 980元；又於105年期間再委託元利油漆工程行將牆面凸起及
29 裂縫進行修繕花費4,850元；於107年間委由翔賀工程行施作
30 外牆及陽台露臺防水而支出11萬5,500元、委請勇伯企業行
31 搭鷹架花費6萬3,000元、鏵國鋁門窗行換紗窗支出9,660

元、煜豐磁磚有限公司換磁磚支出1,147元有派人予以修繕，惟目前系爭房屋仍存有系爭瑕疵，原告委請廠商估價，修復系爭瑕疵需花費計有72萬8,700元等情，為兩造所不爭執，復有系爭房屋登記第一類謄本、地籍異動索引、系爭契約、估價單、系爭瑕疵照片在卷可參（本院卷第29-95、123-181、256、258頁），堪認為真。

(三)原告主張被告應就系爭瑕疵負不完全給付、物之瑕疵擔保責任，經查：

1.查本件經送臺南市建築師公會鑑定之結果，認原告提供之資料係自104年9月份開始有紀錄，兩造未提供交屋當時之照片，因瑕疵漏水、牆壁龜裂涉有結構體隱匿部位，依目前市場交屋模式應為驗屋無瑕疵確認後，方完成交屋，進入後續保固期間。而系爭1號房屋預估瑕疵修復費用為28萬6,781元、系爭3號房屋預估瑕疵修復費用為32萬8,193元，然原告提出估價單記載系爭1號房屋瑕疵修復費用為34萬2,300元、系爭3號房屋瑕疵修復費用為38萬6,400元，因本案施作外牆防水，確實需回復設置施工作架等作業，復原後亦有環保垃圾清運併處理下，又近期市場建材原物料、僱工修復工資皆上漲中，此提出費用尚屬市場合理費用等情，有臺南市建築師公會110年3月31日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可參。

2.按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號民事判決意旨參照）。原告主張民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任，自應舉證證明系爭瑕疵係於系爭房屋交屋時即存在。查依系爭鑑定報告，因無交屋時之照片可稽，故無法鑑定系爭瑕疵何時存在，然此並非表示系爭瑕疵在交屋當時並不存在。次查，一般消費者於購買建商起造之新成屋，交屋時僅能檢查房屋外觀或所附之設備有無損壞，就房屋是否

有無滲漏水之瑕疵，如無專業之儀器檢測或交屋時適逢大雨或颱風來襲，實難發覺，倘交屋後1年內會發生滲漏水問題，且屢修不好，當可認定係建築品質不良，自應歸責於建商，而非房屋嗣因年久失修導致。本件系爭房屋自104年4月13日交與原告後，被告曾於104年6月至12月間、105年、107年間，陸續就系爭房屋之滲漏水狀況予以修繕，然均無法根絕滲漏水問題，揆諸上開說明，足認被告所建造之系爭房屋，交屋當時即存在系爭瑕疵（滲漏水之瑕疵），而非交屋後所發生，被告自應負民法第354條、第359條物之瑕疵擔保責任。

3.次按民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺其所保證品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其品質，而出賣人予以同意，均無不可（最高法院83年度台上字第1707號民事判決意旨參照）。查系爭契約第7條第2項規定：「物的瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金。」惟系爭房屋交屋當時仍有滲漏水之瑕疵，已如前述，上開條文固未明定被告保證系爭房屋無何種物之瑕疵，然原告購買新成屋時，無滲漏水瑕疵之品質應為兩造默示之約定，亦為一般消費者之基本要求，而包含在被告於上開條文保證之品質當中，實無需另外載明。故原告依民法第360條主張被告應負物之瑕疵擔保責任，亦屬有據。

4.再查，原告主張系爭瑕疵之修繕費用為72萬8,700元，尚屬市場合理費用等情，有系爭鑑定報告在卷可參。是原告依物之瑕疵擔保責任，請求被告給付72萬8,700元，核屬有據。

四、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任法律關係，請求被告當付72萬8,700元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年5月22日（本院卷第23頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

六、至兩造均陳明願供擔保，聲請本院宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，依聲請及職權酌定如主文第3項所示之相當擔保金額併准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
民事第一庭 法 官 陳尹捷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
書記官 曾美滋

附表一：（系爭1號房屋之瑕疵）

日 期	瑕 疵
108年12月23日	外牆有白華現象
	1樓車庫及樓梯牆面大片龜裂
	油漆多處剝落及凸起
	1-2樓打針無復原及油漆
	2-3樓樓梯轉角處漏水
	3樓樓梯牆面處漏水

(續上頁)

01

	3-4樓樓梯轉角處漏水出現壁癌
	3-4樓樓梯轉角處另一邊漏水
108年2月14日	4樓客房打針無復原及同處漏水

02

附表二：（系爭3號房屋之瑕疵）

03

日 期	瑕 疵
108年12月23日	外牆有白華現象
	1樓車庫及客廳油漆多處大片剝落及凸起
	2-3樓樓梯處及窗框滲水
	3樓客房浴室臉盆上方滲水
	3-4樓樓梯牆面滲水
	3-4樓窗框處滲水
	4樓浴室上方滲水