

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上易字第68號

上訴人 浩立建設股份有限公司

法定代理人 劉國煌

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

王紹雲律師

被上訴人 陳怡云

訴訟代理人 吳炳輝律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣臺南地方法院第一審判決(109年度訴字第679號)，提起上訴，本院於112年3月30日言詞辯論終結，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

一、被上訴人主張：

(一)兩造於民國（下同）104年3月26日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由被上訴人向上訴人購買1.坐落臺南市○○區○○段00000建號、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.坐落同段00000建號、門牌號碼同上弄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，分稱各門牌號碼），並於同年4月13日交屋。詎上訴人於交屋後，分別有如原判決附表一、二所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），迭經通知上訴人修復，迄未完成改善，依民法第354條規定，系爭房屋未具預先約定之效用及品質，且未修繕完畢，致被上訴人無法為原來效益之使用，造成其系爭房屋價值減損。嗣經原審法院委託社團法人臺南市建築師公會（下稱臺南建築師公會）鑑定結果：

01 「因系爭房屋瑕疵漏水、牆壁龜裂涉有結構體隱匿部位，恐
02 交屋時一般買方亦不易發現隱匿結構瑕疵，若無相關專業儀
03 器測試，則非一般目視可以窺知，經核估系爭1號房屋回復
04 費用新臺幣（下同）342,300元，系爭3號房屋回復費用386,
05 400元。」尚屬市場合理費用。

06 (二)依上，爰依民法第354條、第359條、第360條及第227條規
07 定，被上訴人自得請求上訴人賠償系爭房屋之損害，金額合
08 計728,700元（原審法院判令上訴人給付728,700元，及自10
09 9年5月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；上
10 訴人不服，提起本件上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁
11 回）。

12 二、上訴人抗辯以：

13 (一)其不爭執系爭房屋目前有系爭瑕疵存在，但否認交屋時即有
14 系爭瑕疵，依民事訴訟法第277條前段規定，應由被上訴人
15 就此有利於己之事實，負舉證之責；即物之瑕疵擔保係於10
16 4年4月13日交屋時為「危險移轉」時點，被上訴人並未舉證
17 證明其交屋時具有系爭瑕疵，自難遽認系爭房屋具有瑕疵。
18 又兩造訂立之買賣契約並無保固條款，故上訴人不需負事後
19 保固之賠償責任。

20 (二)退步言，縱有瑕疵存在，亦非民法第360條所定「出賣人故
21 意不告知物之瑕疵」之情形，其並非故意不告知系爭瑕疵，
22 亦未保證瑕疵不存在，是被上訴人依民法第360條規定，請
23 求上訴人給付修復費用，即非有據。上訴人於履行債務時，
24 並無交付滅失或減少房屋價值之瑕疵，亦無滅失或減少房屋
25 通常效用或契約預定效用之瑕疵；難認上訴人未依系爭買賣
26 契約之本旨提出給付，被上訴人主張上訴人另應負民法第22
27 7條不完全給付之債務不履行責任，亦無可採。

28 (三)兩造當初並無約定上訴人要提供售後服務，上訴人僅係基於
29 服務心態替被上訴人維修，其分別於104年6月至12月由前董
30 事劉先生親自處理系爭房屋外牆吐白華2次，委請庭瑋企業
31 行處理外牆及內牆側邊防水而支出21,000元，又由元利油漆

01 工程行（下稱元利行）油漆補修花費7,980元；另於105年期
02 間再委託元利行將牆面凸起及裂縫進行修繕花費4,850元；
03 復於107年間委由翔賀工程行施作外牆及陽台露臺防水而支
04 出115,500元、委由勇伯企業行搭鷹架花費63,000元、鐸國
05 鋁門窗行換紗窗支出9,660元、煜豐磁磚有限公司換磁磚支
06 出1,147元等，被上訴人逐年要求不斷，進而提出訴訟，已
07 破壞上訴人原友好服務之初衷等語。

08 (四)依上，上訴聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人在第一審之訴
09 及假執行之聲請均駁回。

10 三、兩造不爭執之事實（本院卷第390頁）：

11 (一)兩造於104年3月26日簽立系爭買賣契約，約定由被上訴人向
12 上訴人購買1. 系爭1號房屋；2. 系爭3號房屋及坐落之土地，
13 系爭買賣契約所附之標的現況說明書之「是否有滲漏水情
14 形」欄位，賣方係勾選「否」。

15 (二)被上訴人於109年4月1日寄發原審法院郵局第465號存證信
16 函，催告上訴人於7日內修復如附表一、二之瑕疵。

17 (三)原審法院委託臺南建築師公會，經該會以110年5月3日110南
18 市建師永鑑字第139號函檢送鑑定報告書，鑑定結論：「經
19 現勘及比對相關資料，依此面積規模評估本標的物修復費用
20 如下：1. 系爭1號房屋回復費用約286,781元；2. 系爭3號房
21 屋回復費用約328,193元。依附件三該聲請人提出修復工程
22 估價單（附表三、四）；系爭1號房屋回復費用342,300元，
23 系爭3號房屋回復費用386,400元。因本案施作外牆防水，確
24 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
25 處理下，又近期市場建材原物料、僱工修復工資皆上漲中，
26 此提出費用尚屬市場合理費用。」（下稱系爭鑑定報告）。

27 四、兩造爭執之事項：

28 被上訴人依民法第227、354、359、及360條規定，請求上訴
29 人賠償728,700元本息，於法是否有據？

30 五、得心證之理由：

31 (一)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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。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；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；民法第354條第1項、第360條分別定有明文。次按所謂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，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號裁判參照）。

(二)查兩造係於104年3月26日簽立系爭買賣契約，約定由被上訴人向上訴人購買系爭房屋及其坐落之土地，系爭買賣契約所附之標的現況說明書之「是否有滲漏水情形」欄位，賣方係勾選「否」。嗣上訴人於同年4月13日將系爭房屋交付被上訴人使用，並於同年月23日將系爭房屋移轉登記為被上訴人名下。又被上訴人於104年9月間曾催告上訴人修復滲漏水之瑕疵，而上訴人接續於104年6月至12月陸續修繕系爭房屋之外牆吐白華2次、委請庭瑋企業行處理外牆及內牆側邊防水而支出21,000元、由元利行油漆補修花費7,980元；又於105年期間委託元利行將牆面凸起及裂縫進行修繕花費4,850元；於107年間委由翔賀工程行施作外牆及陽台露臺防水而支出115,500元、委由勇伯企業行搭鷹架花費63,000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，惟目前系爭房屋仍存有系爭瑕疵；另並委由臺南建築師公會鑑定結果，已認定被上訴人委請廠商估價修復系爭瑕疵需花費金額合計為728,700元等情，為兩造所不爭執（參兩造不爭執事實之(三)所示），並有系爭房屋登記第一類謄本、地籍異動索引、系爭買賣契約、估價單、付款明細表、系爭瑕疵照片在卷可參（原審卷第29-65、69-95、123-181、219、256至258頁），堪認為真實。

01 (三)被上訴人主張上訴人應就系爭瑕疵負物之瑕疵擔保責任，為
02 有理由。經查：

03 1. 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
04 疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自
05 明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物
06 之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號裁判
07 參照）。被上訴人主張民法第354條、第359條之物之瑕疵擔
08 保責任，自應舉證證明系爭瑕疵係於系爭房屋交屋時即存
09 在；合先敘明。且按：

10 (1)依系爭鑑定報告，固因無交屋時之照片可稽，而無法鑑定系
11 爭瑕疵何時存在，然並非表示系爭瑕疵在交屋當時並不存
12 在；況上訴人亦直陳其無以噴水沖房測試（見本院卷第353
13 頁）。至上訴人辯稱：一般新成屋不會如此測試云云，惟為
14 被上訴人否認，且具體商業交易型態及方法多端，謹慎之買
15 受人於交屋之際打算入住並先洗淨暨測試者，並非罕見，且
16 上訴人未先行測試，難遽認系爭房屋即必無滲漏水之瑕疵存
17 在。

18 (2)衡諸一般常情，消費者可能於購買建商起造之新成屋交屋
19 時，僅檢查房屋外觀或所附之設備有無損壞，惟就房屋有無
20 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
21 風來襲，實難發覺。是以倘交屋後遇雨發生滲漏水問題，且
22 屢修不好，當可認定係建築品質不良或未施作防水作業，自
23 應可歸責於建商，蓋此非因系爭房屋年久失修導致。

24 (3)如前所述，本件系爭房屋自104年4月13日交予被上訴人後，
25 上訴人曾因被上訴人通知系爭房屋發生滲漏水，而於104年6
26 月至12月間（並於105年、107年間），陸續就系爭房屋之滲
27 漏水狀況進行修繕，然均無法根絕滲漏水問題；因之被上訴
28 人於原審審理時即聲請鑑定查明，有被上訴人之聲請鑑定訴
29 狀暨附表、相片等附卷可稽（見原審卷第115至181頁）；就
30 系爭房屋是否在交屋前已有存在漏水、牆壁龜裂之問題，系
31 爭鑑定報告亦表示系爭房屋於104年9月已有紀錄如報告之附

01 件二所示，且稱此部分爭議兩造無提供昔日交屋佐證照片下
02 （如系爭鑑定報告第21至49頁附件四），因瑕疵漏水、牆壁
03 龜裂涉有結構體隱匿部位等語（見系爭鑑定報告第4頁）。
04 又鑑定人詹益寧於本院具結證稱：上開附件四是屋主提供的
05 瑕疵照片，確實是有瑕疵，我們去現場，如系爭鑑定報告之
06 第9點第一項第二點，現場有些瑕疵涉及隱匿，故我們只能
07 就外觀現場來做，有些漏水的地方要搭工作架才能看，外牆
08 有實際看，因為牆壁內部若水有漏出，不外乎是從上面漏
09 的，用常理及照片推估，有水及裂縫，會看到水痕，有一些
10 是水痕，從痕跡判斷，如報告附件8-5，編號23、24，外面
11 已看到白華現象，就是水痕依據，如編號27、28，現場都有
12 修補過漏水的痕跡，現場照片的05、06，壁癌已造成油漆凸
13 起，07、08也一樣，37、38窗框旁邊的壁癌也一樣有油漆凸
14 起。41油漆凸起多處。（壁癌發生的原因為何，與外牆白華
15 發生的原因為何？）主要就是結構體澆置不實，造成裂縫，
16 遇有水份水氣等因素，讓其內部碳酸鈣物質滲透出。（上證
17 3，白華的成因是否可能是建物本來化學反應產生白華？）當
18 然白華原因有內在及環境因素，內在就是結構體，環境因素
19 就與氣候雨量相關。（不一定是完全歸因建築物澆灌不實的
20 情況？）澆灌若確實，就是結構體沒有裂縫可防水。（室內的
21 油漆龜裂的原因？正常室內多久會出現龜裂？）原因很多，
22 也分內在及材質，內在指本身工序上是否恰當，材質涉及本
23 身的擴張性，至室內正常多久出現龜裂，若施工得宜，且無
24 外在碰撞，依常規十年應有；我們丈量後已轉為平方公尺或
25 米數，第7頁開的5個工項，我們報告中也把數量再轉成面積
26 值等語在卷（見本院卷第142-148頁）；並有系爭鑑定報告
27 內瑕疵修繕之計算附卷可稽（見系爭鑑定報告之附件九-1至
28 九-3單價分析表、附件十之修復面積計算式，系爭1號房屋
29 面積達133.86平方公尺、系爭3號房屋達117.3平方公尺）。
30 揆諸上開說明，足認上訴人所建造之系爭房屋，交屋前已存
31 在致交屋當時仍存在系爭瑕疵（滲漏水之瑕疵），而非交屋

01 後所發生，上訴人自應負民法第354條、第359條規定物之瑕
02 疵擔保責任。

03 2. 本件經送臺南建築師公會鑑定之結果，系爭鑑定報告認被上
04 訴人提供之資料，自104年9月份開始有紀錄，兩造未提供交
05 屋當時之照片，因瑕疵漏水、牆壁龜裂涉有結構體隱匿部
06 位，依目前市場交屋模式本應為驗屋無瑕疵確認（見原審卷
07 第87頁）後，方完成交屋，進入後續保固期間。而系爭1號
08 房屋預估瑕疵修復費用為286,781元，系爭3號房屋預估瑕疵
09 修復費用為328,193元；然經被上訴人另提出估價單記載系
10 爭1號房屋瑕疵修復費用為342,300元，系爭3號房屋瑕疵修
11 復費用為386,400元，因本案施作外牆防水，確實需回復設
12 置施工作架等作業，復原後亦有環保垃圾清運併處理下，又
13 近期市場建材原物料、僱工修復工資皆上漲中，此提出費用
14 尚屬市場合理費用等情，有臺南建築師公會系爭鑑定報告在
15 卷（證物外放）可參。

16 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
17 定，須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品
18 質，而其物又欠缺其所保證品質時，買受人始得依該條規定
19 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
20 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
21 及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不
22 問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其品質，而出
23 賣人予以同意，均無不可（最高法院83年度台上字第1707號
24 裁判參照）。查系爭買賣契約第7條第2項已約定：「二. 物
25 的瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存
26 在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保
27 責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得主張解除契約，
28 僅得請求減少價金。」（見原審卷第75頁）；惟系爭房屋交
29 屋當時既仍有滲漏水之瑕疵，已如前述，上開條文固未明定
30 上訴人保證系爭房屋無何種物之瑕疵，然被上訴人購買新成
31 屋時，無滲漏水瑕疵之品質本為兩造之約定，尚有標的現況

說明書在卷可稽（見原審卷第87頁），亦為一般消費者之基本要求，而包含在上訴人於上開條文保證之品質當中，實無需另外載明。故被上訴人依民法第360條主張上訴人應負物之瑕疵擔保責任，核屬有據。

4. 又查被上訴人主張系爭瑕疵之修繕費用為728,700元（系爭1號房屋瑕疵修復費用342,300元+系爭3號房屋瑕疵修復費用386,400元=728,700元），審酌前揭鑑定報告已認定因本件施作外牆防水，確實需回復設置施工作架等作業，且復原後亦有環保垃圾清運併處理下，近期市場建材原物料、僱工修復工資皆上漲中，此費用尚屬市場合理費用等情（見系爭鑑定報告第8頁），應認尚屬合理；至上訴人所舉證人張雍正於本院證稱：很多年前有去現場看過，但沒有估價，現場應該是外牆漏水，在一樓以上，應該是三、四層樓房。我印象是內牆滲水，有幾個區塊，從外牆滲進來的。（那要怎麼修理？）要從外牆做防水塗料，要搭鷹架上去。搭鷹架的費用以每平方公尺算，標準的新建工程單價約在300-350元，但我不知道面積所以無法算總價。（提示系爭鑑定報告第6、7、9頁及附件九，這上面記載鷹架的數量及外牆防水單價及工料細項，與目前市場行情相符嗎？）除了外牆它還有做內牆，我幾年前是看外牆，沒有講到內牆，若只有做外牆當然就不需要內牆這些細項了，但做法很多，沒有仔細看也無法評估。外牆的單價若以進口材料看這應該也是行情，但我可能做到一平方公尺300多元而已，因為進口料比較貴，要看效果。有做外牆的話幹嘛做內牆，修補就可以了。（報告的第6頁，室外鋼管鷹架的單價650元，這有符合行情嗎？新建或修繕工程的搭鷹架費用有無不同？）我的單價沒有這麼高，就是300-350元之間。（系爭房屋的修補算是新建還是修繕工程？）當然是修繕工程。這種的大概就是一平方公尺120-140元之間。（以本件的規模，會有很多鷹架嗎？）應該不會很多。（產生的垃圾誰負責？）看業主怎麼要求。（會向業主另外收費？）不會，都估在工程費裡。（做外牆防水

01 的話需要打掉磁磚嗎?) 我做就不會，若是單純的裂縫，打
02 掉磁磚結構體又受震動，有時磁磚就會跟著裂。(報告第6
03 頁，若以133.86的面積計算，你來承包約多少可以做好?)
04 要做防水就一定要搭鷹架，就以新建工程的350元來算，乘
05 上133.86就看是多少。若用進口料且不打磁磚，每平方公尺
06 也在600元左右等語(見本院卷第171至176頁)。又證人李
07 昱德於本院具結證述：其係上訴人防水廠商。有去看過現
08 場，也有估價。知道房子漏水的問題，房子在108年時，已
09 使用1、2年。估價幾千元而已，6、7千元，我有估價單，就
10 是上證13。(上面金額是14,800元，不是6、7千?) 那是滿
11 多處的，估的是四戶。不需要搭鷹架，用室內高壓灌注樹脂
12 發泡。外牆裂縫有塞滿就好。(依鑑定報告的附件八，當天
13 屋主指出哪些地方?) 要看我估價單上的備註。(附件八的
14 照片，與你現場看的漏水狀況是一樣的嗎?) 應該是右邊照
15 片那張(編號8)而已。(那編號5呢?) 應該是。若看卷內照
16 片，編號3像是有處理過，還沒有油漆的樣子。(編號5、6
17 的照片，你去看時就已是這樣?) 時間久已忘了等語(見本
18 院卷第177-179頁)。惟其對是否搭建鷹架，已齟齬不一，
19 且證人各自專長修補方式不同，證人所言或係多年前價格，
20 且如何修補使用之材質亦有等級、差別(新建房屋與舊屋修
21 補金額計算，本有不同)；究以前揭證述內容以察，張雍正、
22 李昱德二人分別為上訴人協力廠商，有上下游廠商配合
23 關係，其等證詞因事涉利益牽連關係而不免偏頗；且其證述
24 內容或為其主觀施工陳述之意見及價額，或其特定經驗之施
25 工種類喜好累積，不免於主觀判定，與原審法院委由第三公
26 正單位台南建築師公會聯合鑑定之系爭鑑定報告內容所附估
27 價單及施工文件項目及估價項目及照片實際狀況查勘情形，
28 即不盡相符；衡情其二人並未實際參與鑑定工作即無法為鑑
29 定項目之客觀查估，且尚有外牆瑕疵勢須搭建鷹架、及本件
30 面積非小，廢棄物之清運亦有需要；前揭證人證言認可較低
31 承作價格，尚屬附會上訴人之詞，難遽採為有利上訴人之認

01 定。

02 5. 況上訴人自承於104年4月13日交屋後，系爭房屋修補情形為
03 自104年6月至12月期間由上訴人派人處理外牆吐白華2次、
04 庭瑋企業行處理系爭房屋外牆及內牆側邊防水支出21,000
05 元、由元利行油漆補修花費7,980元；又於105年期間委託元
06 利行將牆面凸起與裂縫進行修繕花費4,850元；並於107年間
07 委由翔賀工程行施作外牆與陽台露臺防水支出115,500元、
08 委由勇伯企業行搭鷹架花費63,000元、鐸國鋁門窗行換紗窗
09 支出9,660元、煜豐磁磚有限公司換磁磚支出1,147元等情
10 （見原審卷第99頁）；執以比對被上訴人所提出系爭房屋滲
11 漏水之情形施工表（見原審補字卷第23-25頁），參以系爭
12 房屋白華及房間內滲漏水及水痕情形嚴重等相片（見原審卷
13 第127-181頁、系爭鑑定報告之附件四等110幀相片、附件八
14 之1至8之相片42幀），顯然系爭房屋1至4樓內外皆有嚴重滲
15 漏水情形及經歷多次修補，迄今仍未完善解決。

16 6. 經臺南建築師公會現場勘查、綜合整理修復費用概估預算詳
17 細價目表、修復項目及現場查勘紀錄位置對照表、針對修復
18 費用而為鑑定，參酌一般建築修復費用之概算、各部修復面
19 積評估（主要以竣工圖影本記載範圍為主，輔以現勘複丈尺
20 寸校正）、回復原狀建材之工、料修復價格參考採市場近期
21 訪價、全國建築師公會編鑑定手冊附錄、部分參考財團法人
22 台灣營建研究院所編營建物價數據為準等，認前揭728,700
23 元修理費用，確因前揭施作外牆防水，需設置施工架、復原
24 後亦有環保垃圾清運併處理下，近期市場建材原物料、僱工
25 修復工資皆上漲中，並有系爭鑑定報告內有關係爭房屋之瑕
26 疵修繕計算附卷可稽，已如上述，且有系爭鑑定報告之附件
27 九-1至九-3單價分析表、附件十之修復面積計算式，可見系
28 爭1號房屋面積達133.86平方公尺、系爭3號房屋達117.3平
29 方公尺；此費用之計算尚屬市場合理費用（見系爭鑑定報告
30 第5-8頁），並無顯不合理情形。

31 7. 至上訴人辯稱：系爭房屋於104年4月間交屋後，104年5月及

01 7至9月間均連日降大雨，並曾發生數起有感地震，而「白
02 華」現象之產生係因水份滲透到混凝土、碑塊等材質，該等
03 建材中可溶解之成分與水產生化學反應而析出，再與空氣中
04 二氧化碳融合，形成碳酸鈣等物質，待水份蒸發後，即會遺
05 留附著於混凝土表面之白色粉末，系爭房屋既為混凝土建築
06 物，經與雨水結合後，本就會自然產生白華。又105年2月6
07 日高雄美濃發生大地震，芮氏規模6.6級，最大震度為臺南
08 市新化區7級，同日造成臺南市永康區維冠大樓倒塌等災
09 情，系爭房屋坐落之永康區震度為5級到6級，強度逼近921
10 地震，且至105年2月11日止，餘震共發生81次，經此天災地
11 震，難免造成房屋出現油漆裂痕、磁磚裂痕、混凝土產生裂
12 痕致下雨時滲水等情況。則由被上訴人起訴狀附表自稱系爭
13 房屋於105年9月15日才又出現滲漏水，發現滲漏水瑕疵之時
14 間點，係在105年2月6日之6.6級大地震過後乙情，足證系爭
15 房屋於105年2月6日後發生之滲漏水瑕疵，應係天災地震所
16 造成，而非系爭房屋交付時已存在之瑕疵，不可歸責於上訴
17 人云云。惟如前所述，系爭房屋之瑕疵，在地震之前即已存
18 在，且已經上訴人修復後仍未完善；且上訴人就因地震影響
19 系爭房屋之有利於其部分，迄未舉出確證以實其說，而鑑定
20 證人即建築師詹益寧亦表示非本件鑑定範圍，無從回答等語
21 在卷（見本院卷第149頁），自無憑採為有利上訴人之論
22 據。

23 8. 依上，被上訴人依物之瑕疵擔保責任，請求上訴人給付728,
24 700元，核屬有據。

25 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；民法第229條第2
28 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
29 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍
30 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
31 律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及

第203條所明定。本件被上訴人依民法第354條、第359條及第360條等規定物之瑕疵擔保責任法律關係，請求上訴人給付前揭修繕費用，屬於金錢債務，且未定清償期限，其請求自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即109年5月22日起（見原審卷第23頁），按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

(五)至被上訴人另依民法第227條不完全給付之規定，請求上訴人為上開給付，其訴訟標的有二項，惟其請求法院擇一判決，僅有單一聲明，為選擇性訴之合併；被上訴人既依民法第354條、第359條及第360條等規定為本件請求，為有理由，即應為被上訴人勝訴之判決，其另依民法第227條規定所為之請求，即無再論究之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第354條、第359條及第360條規定物之瑕疵擔保責任法律關係，請求上訴人給付728,700元，及自109年5月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審判命上訴人如數給付，並依兩造之聲請分別酌定相當之擔保金額，而為准、免假執行之宣告，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，核與本判決之結果不生影響，爰毋庸逐一論列，附此敘明。

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

中	華	民	國	112	年	4	月	27	日
				民事第四庭	審判長法官			張世展	
					法官			黃瑪玲	
					法官			莊俊華	

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 27 日

02 附表一：（系爭1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
	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

04 附表二：（系爭3號房屋之瑕疵）
05

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