臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第60號

上　　訴　　人　潘雪英
000000000000000000
　　潘雪美
000000000000000000
共同訴訟代理人　林宇文律師
被　上　訴　人　吳勁霆
000000000000000000
　　邱于庭
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴 訟 代 理 人　邱木榮

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於民國一一三年十一月十三日本院新店簡易庭一一三年度店簡字第七０一號第一審判決提起上訴，本院於民國一一四年八月六日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人潘雪英、潘雪美分別給付被上訴人吳勁霆、邱于庭各逾新臺幣叁萬捌仟零貳拾伍元部分，及該部分之利息以及假執行之宣告，暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用由上訴人負擔百分之四十五，餘由被上訴人負擔；第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十七，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人方面：

兩造於民國一一二年六月十四日訂立不動產買賣契約（下稱本件買賣契約），約定由被上訴人二人共同以新臺幣（下同）一千五百六十萬元向上訴人二人買受坐落新北市○○區○○段○○○○地號、權利範圍八萬分之二０一三之土地，及其上建號同段第三八九號、門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○弄○號二樓房屋（下稱本件房屋），以及共有部分即建號同段第五六六號、門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○弄○號地下層、權利範圍七二０分之二。被上訴人業已付清全數價款，上訴人亦於一一二年七月十三日將買賣標的不動產移轉登記予被上訴人，同年月二十日完成交付。詎被上訴人於一一三年一月間經下層房屋即門牌號碼新北市○○區○○路○段○○○巷○弄○號一樓房屋屋主通知，始知悉本件房屋有「客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏水至下層房屋」之瑕疵（下稱系爭瑕疵），經於同年二月間僱工修繕，就客用浴廁支出修繕費用共十五萬元（含更新滲漏水管線接頭、更換壁面及地面磁磚），另支出清潔費用六千二百二十元，合計十五萬六千二百二十元，即被上訴人二人各受有七萬八千一百一十元之損害（計算式：「損害總額」十五萬六千二百二十元，除以「受害人數」二人），爰依民法第三百六十條規定，分別請求上訴人二人賠付半數損害，即每一上訴人分別賠付每一被上訴人三萬九千零五十五元（計算式：「每一被上訴人所受損害數額」七萬八千一百一十元，除以「應負賠償責任人數」二人），及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。

（被上訴人於原審起訴請求上訴人二人各給付吳勁霆八萬六千七百五十元本息、各給付邱于庭八萬三千九百四十二元本息，原審判命上訴人各給付吳勁霆三萬九千零五十五元本息、各給付邱于庭三萬九千零五十五元本息，駁回被上訴人其餘請求，上訴人就敗訴部分全部上訴，被上訴人則未就敗訴部分上訴，被上訴人敗訴部分已確定，爰不贅述）。

答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人方面：

上訴人固不否認兩造間訂有本件買賣契約，由上訴人將本件房屋及基地持分出賣予被上訴人二人，及本件房屋於一一三年一月間有系爭瑕疵（即客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏水至下層房屋），但否認系爭瑕疵於本件房屋交付時即存在、上訴人應負瑕疵擔保之責及被上訴人主張之損害賠償數額，以①系爭瑕疵係本件房屋交付後因被上訴人裝修工程震動所造成，非交付時即存在，②縱為交付時即存在，依本件買賣契約第十七條「其他約定事項」第十九項後段之約定，因本件房屋屋齡已逾三十年，上訴人不負漏水即系爭瑕疵擔保之責，③另被上訴人請求之修繕費用材料部分未計折舊，被上訴人一一四年五月二十六日所提估價單，內容與原審估價單不同，且工資材料比例約八比二，與一般工程之工資材料比例約四比六差異甚鉅，應無可採，④且上訴人於出售本件房屋前曾整修本件房屋之浴廁，可取得原磁磚等材料而無庸為求一致而大幅更換，本件買賣契約第十七條第四項乃就締約後發現本件房屋漏水情形為特別約定，應由上訴人委請專業廠商評估修繕並負擔費用，以減省修繕費用、避免無謂浪費，被上訴人未依約通知上訴人修繕致生無謂費用，應屬與有過失，就所增加之費用不得請求上訴人負擔，⑤證人到庭證稱施工後曾為清潔，則已無另行僱工清潔之必要，且逕將清潔費用以三分之一計算令上訴人負擔亦不合理等語，資為抗辯。

上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。

三、本件被上訴人主張兩造於一一二年六月十四日訂立本件買賣契約，約定由渠二人共同以一千五百六十萬元向上訴人二人買受本件房屋及基地持分，渠二人業已付清全數價款，上訴人亦於一一二年七月十三日將買賣標的不動產移轉登記予渠二人、同年月二十日完成交付，渠二人於一一三年一月間發現本件房屋有系爭瑕疵（即客用浴廁面盆下方供水管線接頭

有破損滲漏水至下層房屋），經於同年二月間僱工修繕，合計支出逾十五萬六千二百二十元（其中修繕費用十五萬元、清潔費用六千二百二十元）之事實，業據提出不動產買賣契約書、建物登記謄本、相片、估價單（見原審卷第十五至三九、四三、四四頁），並援引證人即修繕人員李正全之證述（見原審卷第一四三至一四七頁）為證，核屬相符，且為上訴人所不爭執，應堪信為真實。

但被上訴人主張上訴人二人應分別賠償渠二人各三萬九千零五十五元（含修繕費用三萬七千五百元、清潔費用一千五百五十五元）部分，則為上訴人否認，辯稱：系爭瑕疵並非本件房屋交付時即存在，渠二人依本件買賣契約亦不就漏水負瑕疵擔保責任，被上訴人修繕數額材料部分未計折舊，清潔費用不具必要性、合理性，且被上訴人未依本件買賣契約第十七條第四項之約定通知渠二人修繕，對於所增加之修繕費用與有過失等語。

四、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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；不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；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，民法第三百四十五條第一項、第三百五十四條第一項前段、第三百五十六條第三項、第三百五十九條前段、第三百六十條前段定有明文。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；損害賠償，除法律另有規定或契

約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；基於同一原因事實受有損害並受有利益者，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益，民法第二百一十三條第一、三項、第二百一十五條、第二百一十六條第一項、第二百一十六條之一亦有明定。

（一）本件被上訴人二人分別請求上訴人二人各給付三萬九千零五十五元，係以兩造間訂有本件買賣契約，買賣標的物本件房屋於一一二年七月二十日交付、於一一三年一月間經發現有系爭瑕疵存在，致被上訴人受有支出共十五萬六千二百二十元修繕費用（十五萬元）、清潔費用（六千二百二十元）之損害為論據，關於兩造間訂有本件買賣契約，上訴人於一一二年七月二十日依約交付買賣標的物本件房屋，被上訴人於一一三年一月間發現本件房屋有系爭瑕疵存在，經於同年二月間僱工修繕，合計支出逾十五萬六千二百二十元之修繕、清潔費用等情，並為上訴人所不爭，前已述及，被告則以前詞置辯，是本件所應審究者，依序為：㈠本件房屋系爭瑕疵（客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏水至下層房屋）情節，是否於一一二年七月二十日移轉占有時即已存在？㈡本件買賣契約第十七條其他約定事項第十九項後段之約定，是否解免上訴人就買賣標的物本件房屋漏水（含系爭瑕疵）之瑕疵擔保責任？㈢被上訴人因買賣標的本件房屋系爭瑕疵所受損害數額若干？㈣被上訴人未依本件買賣契約第十七條第四項約定由上訴人委請專業廠商評估修繕並負擔費用，而自行僱工修繕，是否就損害之擴大（回復原狀修繕費用增加）與有過失？如是，應減輕之賠償數額若干？

（二）本件房屋系爭瑕疵（客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏水至下層房屋）情節，是否於一一二年七月二十日移轉占有時即已存在部分

1 所謂買賣標的物「物之瑕疵」，指標的物於危險移轉（即占有移轉）時，有滅失或減少價值、滅失或減少通常效用

或契約預定效用、缺少保證品質情事，民法第三百五十四條規定甚明。本件房屋為本件買賣契約買賣標的物之一部分，且本件房屋為住家用，此觀卷附建物登記謄本所載即明（見原審卷第二九頁），又本件房屋系爭瑕疵（客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏水至下層房屋）情節因需支出相當之費用修繕、排除，影響減損買賣價金之總數額，此為週知之事實，是本件房屋系爭瑕疵情節，性質為足以減少本件住宅用房屋整體經濟價值、減少（住宅浴廁提供冷熱水供盥洗沐浴，並排出污水而不滲漏至管線外部、鄰地或鄰房）通常效用之「瑕疵」。

2 買賣標的本件房屋於一一二年七月二十日交付占有予被上訴人，被上訴人於一一三年一月間發現本件房屋有系爭瑕疵，迭已提及，上訴人雖指本件房屋系爭瑕疵係移轉占有予被上訴人後，因被上訴人裝修施工震動所造成，非交付時即存在之瑕疵，但並未提出任何證據以實其說，並無證據足認被上訴人於發現系爭瑕疵前，曾就本件房屋進行造成強烈震動、打鑿碰撞樓板地面之裝修工程，此節所辯已難遽採：參諸：①被上訴人陳稱因上訴人於本件買賣契約訂立前即曾重行施作浴廁，故取得本件房屋之占有後並未就浴廁施作任何工程，上訴人亦自承為利銷售曾就本件房屋浴廁施作乾濕分離、更換設備等整修工作（見原審卷第一０九頁筆錄），而本件房屋之浴廁於本件買賣契約成立前既曾經重行施作，被上訴人倘非對於浴廁整體設計、材質、配置、設備種類、廠牌等有特別要求，不再重行施作合於事理常情；②且由兩造所提本件房屋浴廁相片，顯示上訴人為利銷售就本件房屋浴廁重行施作後，客用浴廁之整體設計、材質、配置、設備種類、廠牌，與被上訴人僱工修繕本件房屋系爭瑕疵（即客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏水至下層房屋）時，客用浴廁之整體設計、材質、配置、設備種類、廠牌，二者並無不同（見原審卷第三五至三九、一二一、一二三頁相片），足見於系爭瑕

疵發現之前，被上訴人確未曾就本件房屋浴廁施作任何工程；③證人即一一三年二月間受託到場檢查確認本件房屋及下層房屋滲漏水原因並施工修繕排除之技師李正全在原審到庭結證稱：客用浴廁面盆下方供水管線接頭因破損滲漏而有肉眼可見之沈積物，該等沈積物約耗時半年以上始形成（見原審卷第一四七頁）；李正全為電工相關科系畢業，領有自來水承裝技師證照，承接漏水處理工程逾三十年，對於房屋滲漏水之原因確認、修繕排除具相當智識經驗，與兩造亦無宿怨仇隙或故舊親誼（參見原審卷第一四四頁），此為兩造所不爭執，衡情李正全應無甘冒偽證罪責為虛偽陳述之可能，所述應屬專業客觀可採，亦即迄至一一三年二月間，系爭瑕疵已存在至少逾半年。綜上，本院認系爭瑕疵於買賣標的本件房屋一一二年七月二十日移轉占有予被上訴人時即已存在，上訴人此節所辯，委無可採。

（三）本件買賣契約第十七條其他約定事項第十九項後段之約定，是否解免上訴人就買賣標的物本件房屋漏水（含系爭瑕疵）之瑕疵擔保責任部分

1本件買賣契約第十七條「其他約定事項」第十九項約定：「本物件因屋齡因素簽約後須確認金融機構貸款條件，買方已知悉貸款年限、貸款額度及其他條件應以金融機構核准之條件為主。另該建物若屋齡超過三十年，則不屬漏水保固範圍」（見原審卷第二二頁）。

2該約款前半段表明本件房屋因屋齡因素於「簽約後」尚須確認金融機構貸款條件，後半段表明屋齡逾三十年者，不屬「漏水保固」範圍，而「保固」通常指買賣標的物「交付買受人後」，出賣人於一定期間內就標的物（非人為或非故意、重大過失）之損壞，仍負更新、修繕之責；則考其文義及約款之整體結構，係表明因本件房屋屋齡甚高，故買受人（被上訴人）明瞭以本件房屋及基地設定抵押向金融機構辦理貸款，可能獲得核貸之數額較低，及出賣人

於本件房屋移轉占有、交付予被上訴人「後」，不會於未來就本件房屋發生之（非人為）滲漏水情節，負更新、修繕責任，尚非排除上訴人就移轉占有、交付前即已存在之滲漏水瑕疵負瑕疵擔保責任，況本件買賣契約第十七條第三項約定「無論買方有無辦理本條第二項之各項檢測，賣方均應依民法負瑕疵擔保責任」，第四項尚就簽約後、交屋前發現之「漏水、壁癌、管路堵塞」、「混凝土剝落」、「地壁磚隆起或破損」等情事，約定由賣方委請專業廠商評估修繕並負擔費用（見原審卷第二一頁），明揭上訴人仍就本件房屋滲漏水、壁癌等情節負瑕疵擔保之責，上訴人就買賣標的物本件房屋漏水（含系爭瑕疵）之瑕疵擔保責任，並未經本件買賣契約第十七條第十九項後段約定解免，堪以認定，上訴人此節所辯，亦無可採。

（四）被上訴人因買賣標的本件房屋系爭瑕疵所受損害數額若干部分

1修繕費用部分

①被上訴人主張針對系爭瑕疵所支出之除去瑕疵修繕費用為十五萬元，業據提出估價單（見原審卷第四三、四四頁、二審卷第八七頁），並引用李正全「・・・我在敲打牆壁查看管路找出漏水源・・・我用儀器測試二樓管路有無漏水・・・我已經找出漏水點進行施工・・・（問：依你判斷・・・漏水原因為何？）冷熱水供管均有漏水，我打開牆壁後發現裡面的三通接頭在漏水・・・（問：後來你做了哪些處理？）・・・我建議改作明管，原告（即被上訴人）不接受，所以後來沒有做明管改作暗管，是將所有的冷熱水管線換新的。整個房屋包含連廚房的都更換，因為原來的管線原告怕老舊也漏水・・・（問：如果只換有漏水的管線要多少錢？）如果只針對上述漏水三通接頭換掉，並把該點磁磚換掉只要一萬五千元，但是這樣會造成磁磚顏色不一，如果要讓磁磚顏色一致，一個廁所磁磚要換掉大約十五萬元・・・」之證述為憑（見原審卷第一四

六頁筆錄），而李正全之證述應屬客觀可採，已如前述；參以上訴人為利銷售，曾於本件買賣契約訂立前重行施作整修本件房屋之浴廁，前曾提及，是本件房屋之浴廁自本件買賣契約訂立時起迄移轉占有予被上訴人時止，整體壁面及地面磁磚之鋪設時間、規格、型式、顏色均一致，而損害賠償係回復損害發生前之原狀（參民法第二百一十三條第一項前段、第三項），被上訴人自得請求上訴人負擔除修復系爭瑕疵、修繕排除客用浴廁面盆下方供水管線接頭破損滲漏情事所需費用外，及回復客用浴廁整體壁面地面磁磚鋪設時間、規格、型式、顏色均一致情狀所需費用，合計十五萬元。

②物被毀損時，被害人除得依民法第一百九十六條請求賠償外，並不排除民法第二百十三條至第二百十五條之適用，依民法第一百九十六條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換舊品，應予折舊，最高法院七十七年度第九次民事庭會議決議㈠闡釋甚明。修復系爭瑕疵所需費用合計為十五萬元，其中工資、材料費用數額，經被上訴人提出證人李正全製作之估價單供參（見二審卷第八七頁），上訴人雖指前揭估價單內容與原審估價單不同，且工資材料比例約八比二，與一般工程之工資材料比例約四比六差異甚鉅，應無可採云云，惟就是紙估價單與市場行情不符及一般工程工資材料比例為八比二情節，上訴人亦未提出任何證據以資參佐，參諸李正全早於一一三年二月間修繕排除系爭瑕疵並支領報酬，本件訴訟結果於其無任何法律上、經濟上利害關係，應無偏頗被上訴人而虛構杜撰估價單項目金額之必要，本院認是紙估價單內容應堪採憑。

③依是紙估價單所示，剔除非屬系爭瑕疵修繕之「排水及糞管配設材料工資五千元」項目，上載工資部分為：⑴冷熱水管更新打鑿二萬元、⑵衛浴設備拆裝工資六千元、⑶施工保護工料三千元（「施工保護」無折舊可言，爰不區分

材料工資）、⑷加壓測漏二千五百元、⑸壁磚地磚打除至毛胚工資一萬八千元、⑹垃圾清運一萬二千元、⑺泥作打底防水四層至二四０公分高工資三萬元、⑻壁磚地磚鋪貼工資四萬元，計十三萬一千五百元；材料部分為：⑴冷熱水管材料零料八千元、⑵泥作防水材料一萬元、⑶壁磚地磚含膠泥材料一萬元，計二萬八千元。其中材料部分固應予折舊，然上訴人為利銷售，甫於本件買賣契約訂立前重行施作整修本件房屋之浴廁，迭已提及，亦即客用浴廁之壁磚地磚自鋪設時起至一一三年二月間拆除更換時止，僅歷時區區數月、尚未滿一年，則其中壁磚地磚含膠泥材料一萬元部分，亦不計算折舊；剩餘管線及泥作材料共一萬八千元部分，為本件房屋之一部，本件房屋完成日期為七十五年四月三十日，為鋼筋混凝土造住家用房屋（參見原審卷第二九頁建物登記謄本），參酌行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規定，鋼筋混凝土造住宅用房屋建築耐用年度為五十年，並依平均法每年折舊千分之二十計算，則計至一一三年二月更換時止，扣除折舊後之價值為四千三百八十元（計算式：「管線及泥作材料新品價值」一萬八千元，乘以千分之二十，乘以三十七年又十月得出「折舊數額」一萬三千六百二十元，「新品價值」一萬八千元減去「折舊數額」一萬三千六百二十元），是材料部分扣除折舊後計為一萬四千三百八十元。以上工資、（扣除折舊後）材料費用合計為十四萬五千八百八十元。

２清潔費用部分

被上訴人因僱工修繕系爭瑕疵後清潔本件房屋，支出清潔費用共一萬八千六百六十元，而被上訴人除委請證人李正全修繕排除系爭瑕疵外，尚進行主臥浴廁及廚房之全數供水排水管線暨磁磚更換工程，該二項工程非屬因系爭瑕疵所生損害，但亦造成本件房屋室內髒汙，是被上訴人僅請求上訴人負擔以本件房屋全室清潔費用三分之一計算之費

用即六千二百二十元，應屬合理。至上訴人指證人李正全證稱施工後曾為清潔，已無另行僱工清潔之必要部分，尚無可採，蓋李正全係證稱：「・・・因為切割會造成粉塵・・・我有做簡單清潔・・・我就是擦一擦牆壁地板，經過的地方擦乾淨，垃圾收走，要不要再清理要看屋主」（見原審卷第一四七頁筆錄），已明示僅為簡易清潔，是否另行清潔端視屋主要求，參以李正全並未就完工後之清潔工作另向被上訴人收取報酬，足見李正全所指清潔僅清運自身施工所設置之防護措施、所產生之廢棄物及清除明顯髒汙，尚未達本件房屋施工前之清潔狀態，且如非確有必要，被上訴人應不致特意支出高額費用僱工清潔，再大費周章向上訴人請求，本院認上訴人此節所指，仍無可採。

3綜上，被上訴人二人因買賣標的本件房屋系爭瑕疵所受損害之數額合計為十五萬二千一百元（含修繕費用十四萬五千八百八十元、清潔費用六千二百二十元），即每一被上訴人所受損害為半數七萬六千零五十元，由上訴人二人共同負責，是每一上訴人應賠償每一被上訴人三萬八千零二十五元。

（五）被上訴人未依本件買賣契約第十七條第四項約定由上訴人委請專業廠商評估修繕並負擔費用，而自行僱工修繕，是否就損害之擴大（回復原狀修繕費用增加）與有過失？如是，應減輕之賠償數額若干部分

1本件買賣契約第十七條「其他約定事項」第四項約定：「簽約後，如發現本標的物有漏水、壁癌、管路堵塞・・・混凝土剝落・・・等狀況，買賣雙方同意以下列方式處理：由賣方委請專業廠商評估修繕，費用由賣方負擔。依本項約定後，雙方同意按約定方式辦理，不得藉故拒絕付款或點交・・・」（見原審卷第二一頁）。又損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第二百一十七條第一項固有明文。

2 買賣契約出賣人對買賣標的物於危險移轉即移轉占有時，無滅失或減少其價值或通常效用、預定效用之瑕疵，以及具備保證之品質，負擔保之責，民法第三百五十四條至第三百六十條規定甚明，惟出賣人（準備）交付之買賣標的物如已發現瑕疵，除買賣標的物為指定種類之物，買受人得請求另交付無瑕疵之物外，買受人僅能請求解除契約、減少價金或損害賠償；而本件買賣契約第十七條第四項就締約後發現買賣標的物有漏水、壁癌、管路堵塞、混凝土剝落、地壁磚隆起等瑕疵，買賣雙方得選擇處理之方式選項為：A由房屋仲介公司委請專業廠商評估修繕或處理費用，按費用減少價金，減少價金後由買方自行處理，B由買方或賣方委請專業廠商評估修繕，費用由賣方負擔兩種，末段並約定雙方同意依前述選定方式辦理，「不得藉故拒絕付款或點交」，可見該約款旨在針對「締約後、交付前」即發現之瑕疵，賦予買受人請求出賣人委請專業廠商評估修繕並負擔費用之權利，旨在減少雙方爭議、防止買受人拒絕付款或完成點交、以利交易順利完成，已未限制買受人於付款、點交程序完成後，行使民法第三百五十四條至第三百六十條所定權利，尤未限制買受人就買賣標的物「危險移轉即交付後」始發現之瑕疵，自行委請專業廠商修繕，再請求出賣人賠償、負擔修繕費用，易言之，本件買賣契約第十七條第四項之約定，性質為買受人即被上訴人之權利，並非義務。

3 本件買賣契約第十七條第四項之約定既針對「締約後、交屋前」發現之瑕疵，且為被上訴人之權利而非義務，目的並在防止買受人拒絕付款或完成點交、以利交易順利完成，被上訴人於交易完成後就交屋後始發現之系爭瑕疵，自行委請專業廠商修繕，再依民法第三百五十四條至第三百六十條規定請求出賣人賠償、負擔修繕費用，自無「違反」本件買賣契約第十七條第四項約定之可言，並無過失，自難謂為就損害之擴大與有過失，上訴人此節所指，

仍無可採。

（六）末按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第一百九十九條第一項、第二百零三條、第二百二十九條第二項、第二百三十三條第一項前段規定甚明。被上訴人二人對於上訴人二人每人三萬八千零二十五元之瑕疵擔保損害賠償債權無確定履行期限，被上訴人請求上訴人並支付自起訴狀繕本送達翌日即一一三年五月十七日（見原審卷第五五、五七頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦非無憑。

五、綜上所述，兩造間訂有本件買賣契約，買賣標的物本件房屋於一一二年七月二十日交付、於一一三年一月間經發現有系爭瑕疵存在，系爭瑕疵於買賣標的本件房屋一一二年七月二十日移轉占有予被上訴人時即已存在，上訴人就買賣標的物本件房屋漏水（含系爭瑕疵）之瑕疵擔保責任，並未經本件買賣契約第十七條第十九項後段約定解免，而被上訴人二人因買賣標的本件房屋系爭瑕疵所受損害之數額合計為十五萬二千一百元（含修繕費用十四萬五千八百八十元、清潔費用六千二百二十元），每一被上訴人所受損害為七萬六千零五十元，本件買賣契約第十七條第四項之約定係針對「締約後、交屋前」發現之瑕疵，且為被上訴人之權利而非義務，目的並在防止買受人拒絕付款或完成點交、以利交易順利完成，被上訴人於交易完成後就交屋後始發現之系爭瑕疵，自行委請專業廠商修繕，再依民法第三百五十四條至第三百六十條規定請求出賣人賠償、負擔修繕費用，無「違反」本件

買賣契約第十七條第四項約定之可言，從而，被上訴人依民法第三百五十四條第一項前段、第三百六十條前段規定，分別請求上訴人二人共同賠償各自所受損害七萬六千零五十元（即每一上訴人賠償每一被上訴人三萬八千零二十五元），及自一一三年五月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就前開不應准許部分所為上訴人敗訴之判決，非無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判決該部分不當、求為廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示；原審就前開被上訴人之請求應許可部分所為上訴人敗訴之判決，尚無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當、求予廢棄，為無理由，爰予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認對於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第四百三十六條之一第三項、第四百六十三條、第四百四十九條第一項、第四百五十條、第七十九條、第八十五條第一項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　26　　日

民事第四庭　審判長法　官　溫祖明

法　官　李家慧

法　官　洪文慧

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　王緯騏