

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1160號

上訴人 亞昕國際開發股份有限公司

法定代理人 姚連地

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

上訴人 統揚建設股份有限公司

法定代理人 張銀河

訴訟代理人 游東華

被上訴人 李元榮

吳志昇

陳俊裕

王敬婷

衛龍生

許吉榮

江明陽

李侑華

施素雲

呂桂綾

共同

訴訟代理人 林森敏律師

狄彥君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年8月23日臺灣新北地方法院108年度訴字第566號第一審判決提起上訴，本院於110年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人亞昕國際開發股份有限公司給付被上訴人李元榮、吳志昇、陳俊裕、王敬婷、衛龍生、許吉榮、江

01 明陽、李侑華各超過新臺幣伍萬柒仟陸佰捌拾陸元本息部
02 分，上訴人統揚建設股份有限公司給付被上訴人施素雲、呂
03 桂綾各超過新臺幣伍萬柒仟陸佰捌拾陸元本息部分，及該部
04 分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

05 二、上開廢棄部分（除原判決命上訴人統揚建設股份有限公司給
06 付民國一百零八年二月十五日至同年月十六日之法定遲延利
07 息外），被上訴人在第一審之訴駁回。

08 三、其餘上訴駁回。

09 四、廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔；第二審訴訟費
10 用由上訴人亞昕國際開發股份有限公司負擔百分之四十八、
11 統揚建設股份有限公司負擔百分之十二，餘由被上訴人負
12 擔。

13 事實及理由

14 一、被上訴人主張：被上訴人李元榮、吳志昇、陳俊裕、王敬
15 婷、衛龍生、許吉榮、江明陽、李侑華（下稱李元榮等8
16 人）於民國102年間分別向上訴人亞昕國際開發股份有限公
17 司（下稱亞昕公司）承購「亞昕向上」建案（下稱系爭建
18 案）之建物各1戶；被上訴人施素雲、呂桂綾（下稱施素雲
19 等2人，與李元榮等8人合稱為被上訴人）亦於102年間分別
20 向上訴人統揚建設股份有限公司（下稱統揚公司，與亞昕公
21 司合稱為上訴人）承購系爭建案之建物各1戶（被上訴人分
22 別向上訴人承購之建物，合稱為系爭建物），並分別簽訂預
23 售房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。系爭建案已於10
24 4年11月4日領得使用執照，上訴人於104年底起陸續辦理交
25 屋後，被上訴人旋發現上訴人所交付系爭建物木質玄關門
26 （下稱系爭玄關門）陸續出現發霉、長蟲等瑕疵，經上訴人
27 多次派人清潔擦拭或粉刷透明漆方式處理後，仍未獲改善。
28 上訴人就系爭建案標榜為豪宅規格，系爭玄關門出現發霉、
29 長蟲現象，顯有瑕疵，且與其保證品質不符，亦不符債之本
30 旨，伊等得請求上訴人損害賠償等情。爰依系爭買賣契約第
31 13條保固條款、民法第360條、第227條規定，擇一求為命亞

01 昕公司給付李元榮等8人、統揚公司給付施素雲等2人各新臺
02 幣（下同）9萬4000元，均加付自起訴狀繕本送達翌日起算
03 法定遲延利息之判決。

04 二、上訴人則以：系爭玄關門本體為金屬材質，僅於表面為木質
05 貼皮，於交屋時並無任何瑕疵；系爭玄關門木質部分於交屋
06 後出現發霉情形，乃自然現象或被上訴人保養、使用不當所
07 致，且不影響系爭玄關門應具有之隔絕內外、防盜、防火等
08 功能，縱有瑕疵，僅需更換木質貼皮即可補正；伊等均未保
09 證系爭玄關門不會發霉，亦無故意不告知瑕疵之情事；系爭
10 玄關門保固期已於107年11月4日屆滿，且保固責任僅限於修
11 繕，伊等無庸負損害賠償責任。況被上訴人請求賠償金額過
12 高，復未扣除折舊，難認係回復原狀之必要費用等語，資為
13 抗辯。

14 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其
15 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之
16 聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

17 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第87
18 頁）：

19 (一)被上訴人於102年間分別向上訴人承購系爭建案之建物各1戶
20 （其中李元榮等8人係向亞昕公司承購、施素雲等2人係向統
21 揚公司承購）。

22 (二)系爭建案於104年11月4日領得使用執照，上訴人分別於104
23 年12月底至105年3月間陸續與被上訴人辦理交屋。

24 (三)被上訴人於交屋後陸續發現系爭玄關門木質部分有發霉、長
25 蟲情形。

26 五、兩造之爭點如下：

27 (一)被上訴人主張上訴人交付系爭玄關門有瑕疵，依物之瑕疵擔
28 保責任、不完全給付債務不履行法律關係，或系爭買賣契約
29 保固約定，請求上訴人負損害賠償責任，是否有理由？

30 (二)若為肯定，被上訴人得請求損害賠償金額若干？

31 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

01 (一)被上訴人主張上訴人交付系爭玄關門有瑕疵，依不完全給付
02 債務不履行法律關係，請求上訴人負損害賠償責任，為有理
03 由：

04 1.按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或
05 其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。上訴人
06 依系爭買賣契約出售系爭建物與被上訴人，系爭玄關門係被
07 上訴人購買系爭建物專有部分進出大樓共用區域門禁管制使
08 用，依系爭買賣契約附件屬上訴人應提供之建材設備（見本
09 院卷第211、221頁），自應兼顧美觀及阻絕功能，始具有通
10 常之價值及效用，除符合系爭買賣契約所約定具有防盜功能
11 之防火鋼木門，搭配世界專利可變鎖心之義大利CISA防盜門
12 鎖外（見本院卷第211、221頁），木質貼皮飾材部分應避免
13 易發霉等影響系爭玄關門外觀，始得謂其給付合於債之本
14 旨。

15 2.被上訴人主張：系爭建物交屋後，系爭建案諸多住戶即發現
16 系爭玄關門陸續出現發霉等瑕疵，自105年起紛向上訴人反
17 應等情，業據提出各戶系爭玄關門照片、售後服務受理單、
18 保固期外售後服務受理單、房屋修繕售服單等件可稽（見臺
19 灣臺北地方法院107年度訴字第4946號卷《下稱臺北地院
20 卷》第125至169頁、本院卷第183至201頁），且經本院囑託
21 兩造合意選任之臺北市室內設計裝修商業同業公會（下稱室
22 內裝修公會）實施鑑定，經會同兩造至被上訴人各戶進行現
23 況會勘，檢視系爭玄關門木質（梧桐木）確有看到白色發霉
24 現象，且部分木質表面有變色而形成色差，但現場並未看到
25 有蟲出沒等情，有該會檢送鑑定報告書（下稱系爭鑑定報
26 告）及現況態樣照片佐憑（見本院卷第329至330、353頁、
27 外放系爭鑑定報告第4、9至21頁）。又兩造於102年簽訂系
28 爭買賣契約，嗣系爭建案於104年11月4日領得使用執照，上
29 訴人自104年12月19日至105年2月24日陸續辦理交屋與被上
30 訴人（見本院卷第239、241至243頁），足見上訴人交付被
31 上訴人之系爭玄關門，欠缺通常交易觀念應具備之價值、效

01 用或品質而有瑕疵，且係於系爭買賣契約成立後始發生，顯
02 然未依系爭買賣契約債之本旨為給付。上訴人抗辯：木質貼
03 皮部分並非系爭玄關門主體，僅有裝飾功能，不具一般玄關
04 門所應有之隔絕內外、防盜、防火等功能，縱有發霉，於整
05 體非屬重要，不得視為瑕疵云云，為不可採。

06 3.上訴人復抗辯：系爭玄關門木質貼皮發霉乃因臺灣海島型氣
07 候終年溫暖潮濕等自然現象，或被上訴人自身保養、使用方
08 式不當所致，並提出系爭玄關門木質貼皮施作廠商即訴外人
09 原輪股份有限公司（下稱原輪公司）出具之說明書為憑（見
10 原審卷第141頁）。惟：梧桐木確實比一般的木種更容易產
11 生發霉現象，經室內裝修公會現場鑑定系爭玄關門木質（梧
12 桐木）部分確實有看到霉菌絲而產生白色發霉現象，且部分
13 木質表面有變色形成色差，研判表面梧桐木木質飾材部分有
14 可能表面塗裝未處理妥當，就與鋼製門組裝在一起，進而在
15 其木質飾材表面產生發霉現象，一般在現場很難用肉眼判斷
16 梧桐木木質飾材表面是否有作表面塗裝處理等情，有系爭鑑
17 定報告可稽（參外放系爭鑑定報告第6、7頁），上訴人既未
18 提出系爭玄關門梧桐木貼皮飾材在出廠前已施作表面塗裝處
19 理的廠驗報告以資證明，復未舉證業界有不提供木質部分產
20 地、防蛀、防霉證明之慣例（見本院卷第241頁），或系爭
21 玄關門木質貼皮發霉現象肇因被上訴人自身保養、使用不當
22 所致，足見系爭玄關門發霉現象，係因木質飾材表面塗裝未
23 處理妥當即與鋼製門組裝所致。上訴人此部分辯解，亦無足
24 取。

25 4.系爭玄關門係亞昕公司委請訴外人永裔企業股份有限公司
26 （下稱永裔公司）施作，木質貼皮部分則由永裔公司委由原
27 輪公司承作等情，為上訴人陳明在卷（見原審卷第131
28 頁）。上訴人分別為不動產開發業者及專業建設公司，當知
29 系爭建案位處臺灣海島型氣候，梧桐木具有吸水性比一般木
30 種來的更快，比較容易受潮發霉之特性，包括系爭玄關門在
31 內之建材設備若要使用梧桐木，必須做表面塗裝處理，若處

理不當或沒有處理，很容易在各種環境因素之下產生霉菌絲，進而在其表面產生發霉現象，竟未要求廠商提供木質貼皮防霉表面塗裝之證明，顯有可歸責於己之事由。又系爭建築案完工後，全體住戶成立亞昕向上社區管理委員會（下稱亞昕社區管委會）先後於105年3月26日、同年5月15日召開會議決議請起造人安排由玄關門專業廠商進行外門全面檢修，有各該會議記錄可稽（見原審卷第165至169頁、第185至189頁），被上訴人僅於106年9月10日亞昕社區管委會建議先讓永裔公司保養（見原審卷第319頁），或於106年10月1日亞昕社區管委會建議提議延長保固期限（見原審卷第321頁），均未提出具體可行修繕方式；亞昕公司張課長於亞昕社區管委會106年9月10日會議更表示：「我有問過木工還有大門的鐵工，來討論這個門拆下的可能性或換木片的可能性，但他們都沒有廠商願意施作」（見原審卷第321頁），被上訴人衛龍生於亞昕社區管委會106年10月5日會議時就系爭玄關門發霉問題討論解決方案時亦稱：「原則上新方案，不可能適用修繕或延長保固啦…那擦拭這個事情，我們都試過了，該發霉的還是發霉，所以並沒有辦法以擦拭來改善這個木門發霉的狀況」等語（見原審卷第329頁），被上訴人復於107年間先後2次向新北市政府法制局消費者保護官申訴要求上訴人更換系爭玄關門木質貼皮部分，未獲被上訴人同意，而僅願以水性護木漆方式施作（見臺北地院卷第193至203頁、本院卷第243頁），參以一般廠商不會接受只有更換木質飾材的工作，採送回原廠修復工程工序繁雜支出費用不菲，不建議採用回原廠修復方式處理，亦經系爭鑑定報告敘明在卷（見外放系爭鑑定報告第8頁），對照被上訴人洽詢其他廠商覆稱無從僅更換木質貼皮（見原審卷第274頁），並無不合，可見被上訴人多次催告上訴人補正後，系爭玄關門木質貼皮發霉瑕疵仍未能解決，且無從以送回原廠修復方式補正。至被上訴人提出新象工程行出具之報價單（見本院卷第389頁），其上並無蓋有該商號戳章，無從證明該工程

01 行確有能力及意願以該報價單價格修復更換木質貼皮，且未
02 敘明修復工序及提供木質飾材經適當塗裝防霉之廠驗報告，
03 不足證明可回復系爭玄關門依通常交易觀念所應具備之品質
04 及效用，則上訴人抗辯：木質貼皮部分縱有發霉瑕疵，僅需
05 更換木質飾材，不得更換整扇玄關門云云，尚無可採。又所
06 謂保固，僅在強化出賣人所負物之瑕疵擔保責任，非謂保固
07 期限經過後，債權人對債務人之債務不履行損害賠償請求權
08 即告消滅，縱系爭玄關門保固期間已於107年11月4日屆滿，
09 被上訴人仍得依債務不履行之法律關係為請求。上訴人抗
10 辯：系爭玄關門保固期業已屆滿，且保固責任僅限於修繕，
11 伊等無庸負損害賠償責任云云，均無可採。故被上訴人主張
12 上訴人應負不完全給付債務不履行責任，洵屬有據。

13 (二)被上訴人得請求上訴人各賠償5萬7686元本息，逾此範圍之
14 請求，不應准許：

15 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
16 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
17 者，自損害發生時起，加給利息；不能回復原狀或回復顯有
18 重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第
19 2項、第215條分別定有明文。

20 2.被上訴人主張：上訴人應賠償上訴人更換系爭玄關門每人9
21 萬4000元，提出訪價資料、廠商報價資料、許吉榮更換系爭
22 玄關門照片及收據為憑（見臺北地院卷第223至225頁、原審
23 卷第259至282頁、本院卷第153至157頁），顯然係以新品更
24 換舊品之方式回復原狀，按諸損害賠償之目的在於填補所生
25 之損害，其應回復者，並非原來狀態，而係應有狀態，則其
26 所得請求者即應限於扣除按系爭玄關門使用年限計算折舊後
27 之費用。被上訴人主張：無庸扣除折舊，自無可採。經本院
28 囑託室內裝修公會鑑定結果，認為更換整扇系爭玄關門所需
29 費用大約7萬1400元（參外放系爭鑑定報告第8、33頁），扣
30 除稅金3400元，系爭玄關門單價應為6萬8000元。該價格介
31 於兩造各自提出廠商報價之間，且係室內裝修公會根據訪價

01 及承辦人依照專業經驗所認定之廠商合理報價，應無偏高或
02 過低之虞，堪可採取。至兩造各自提出其他廠商更換門扇之
03 報價單，涉及各自議價能力、更換數量、報價有效時間、門
04 扇型式、木飾材質等因素，均無足作為認定本件以新換舊系
05 爭玄關門單價之依據。兩造不爭執依行政院所頒固定資產耐
06 用年數表及固定資產折舊率之規定，系爭玄關門耐用年限為
07 10年（見本院卷第467、480頁），依平均法計算及折舊結果
08 （即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年
09 數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率
10 為10分之1，系爭建案於104年11月4日領得使用執照，迄被
11 上訴人於107年11月30日起訴請求損害賠償（見臺北地院卷
12 第9頁），已使用3年又1月。經折舊後系爭玄關門單價估定
13 為4萬8939元【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋
14 1）即68,000÷（10+1）＝6,182（元以下四捨五入，下同）；2.
15 折舊額＝（取得成本－殘價）×1/（耐用年數）×（使用年
16 數）即（68,000－6,182）×1/10×（3+1/12）＝19,061；3. 扣
17 除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即68,000－19,0
18 61＝48,939】，加計兩造不爭執拆除工資每扇門3000元、安
19 裝牆介面填縫處理費3000元（見本院卷第400頁），及百分
20 之5營業稅金後，合計為5萬7686元【計算式：（48,939＋3,
21 000＋3,000）×1.05＝57,686】。是被上訴人請求上訴人各
22 賠償5萬7686元，為有理由；逾此範圍之請求，不應准許。

23 3. 又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定
25 有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務
26 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
27 延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
28 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第233條
29 第1項、第203條分別定有明文。本件被上訴人就前開請求有
30 理由部分，屬於金錢債務，且未定清償期限，則被上訴人請
31 求亞昕公司加付自起訴狀繕本送達翌日即自108年2月15日起

（見原審卷第25頁）、統揚公司自108年2月17日起（見原審卷第27頁），均加付法定遲延利息，亦屬有據。

(三)本件被上訴人以單一之聲明，主張2以上訴訟標的，而請求法院擇一訴訟標的為其勝訴之判決者，乃所謂選擇訴之合併，本院既認為被上訴人依民法第227條規定請求請求上訴人各給付5萬7686元本息為有理由，即無庸再審酌被上訴人得否依物之瑕疵擔保、系爭買賣契約第13條保固約定請求上訴人為同一請求是否有理由，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依不完全給付債務不履行法律關係請求亞昕公司給付李元榮等8人各5萬7686元及自108年2月15日起、統揚公司給付施素雲等2人各5萬7686元及自108年2月17日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意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（其中原判決命統揚公司給付施素雲等2人108年2月15日至同年月16日之利息部分，屬訴外裁判，本院無須另行諭知駁回）。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並就命統揚公司給付部分依職權及聲請分別為准、免假執行之宣告，均無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。並依民事訴訟法第79條、第85條第1項後段規定，為訴訟費用負擔之判決。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、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 110 年 2 月 23 日

民事第二十四庭

審判長法 官 胡宏文

01
02
03
04
05
06

法 官 陳心婷
法 官 陳筱蓉
正 本 係 照 原 本 作 成 。
不 得 上 訴 。
中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
書 記 官 林初枝