

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1032號

上訴人即附

帶被上訴人 何庭好

訴訟代理人 廖晏崧律師

黃品喆律師

被上訴人即

附帶上訴人 游伯峰

訴訟代理人 林鼎鈞律師

複代理人 謝昀成律師

訴訟代理人 楊富勝律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年6月9日臺灣桃園地方法院107年度訴字第2098號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於110年3月31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，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣捌萬肆仟玖佰元，及自民國一百零七年八月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴部分，由被上訴人負擔百分之三，餘由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

本判決第二項所命給付部分得假執行，但被上訴人如以新臺幣捌萬肆仟玖佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）主張：伊於民國106年10月30日與被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）簽立不動產買賣契約（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）1,48

01 0萬元購買被上訴人所有坐落於桃園市○○區○○段000地號
02 土地（權利範圍全部）及其上同段145建號建物（門牌號碼
03 為桃園市○○區○○路000巷00號，下稱系爭房屋），詎伊
04 於107年1月15日交屋後僱工整修系爭房屋並拆除內部裝潢，
05 發現系爭房屋有嚴重漏水、白蟻孳生、傾斜、穿梁等重大瑕
06 疵，伊因修繕瑕疵已支出213萬9,920元，穿梁之修復費用經
07 台北市土木技師公會（下稱技師公會）鑑定為4萬4,127元，
08 又系爭房屋因前揭瑕疵受有交易價值貶損95萬5,873元，共
09 計313萬9,920元，被上訴人應於上開金額範圍內減少價金，
10 經減少價金後，被上訴人受領此部分價金即無法律上原因，
11 應依不當得利法律規定返還予伊，又被上訴人刻意隱匿系爭
12 房屋瑕疵，系爭房屋欠缺被上訴人所保證之品質，被上訴人
13 亦應依法負損害賠償之責。爰依民法第359條、第360條、第
14 179條規定，擇一求為命：被上訴人應給付伊313萬9,920
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
16 利息之判決，並陳明願供擔保請准宣告假執行等語。

17 二、被上訴人則以：系爭契約約定系爭房屋為現況交屋，兩造於
18 簽約前曾對系爭房屋之現狀逐一細查，確認屋況僅有輕微漏
19 水，伊亦已僱工修繕至不漏水之狀態，系爭房屋並無嚴重漏
20 水、白蟻孳生、傾斜等重大瑕疵，縱有修繕必要，亦屬屋齡
21 40餘年之中古屋之合理狀態，至於上訴人所指稱之穿梁，亦
22 為上訴人看屋時即已得知，屬現況交屋之範圍，伊自不負瑕
23 疵擔保之責等語，資為抗辯。

24 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人
25 應給付上訴人4萬4,127元，及自107年8月24日起至清償日
26 止，按年息5%計算之利息，並為准、免假執行之宣告。上訴
27 人不服，提起上訴，被上訴人並提起附帶上訴。上訴人上訴
28 聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，
29 被上訴人應再給付上訴人309萬5,793元，及自起訴狀繕本送
30 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請
31 准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不

01 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人附帶上訴
02 聲明：(一)原判決不利於被上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
03 分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人附
04 帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

05 四、查兩造於106年10月30日簽立系爭契約，由上訴人以1,480萬
06 元向被上訴人買受系爭房屋及坐落土地，並於107年1月15日
07 支付買賣價金完畢，系爭房屋及坐落土地於107年1月8日完
08 成所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執（本院卷第42、94
09 頁），並有系爭契約、建物登記第二類謄本附卷可稽（原審
10 卷一第173頁、手寫第51至63頁），堪信為真。惟上訴人主
11 張系爭房屋有嚴重漏水、白蟻孳生、傾斜、穿梁等重大瑕
12 疵，被上訴人應依民法第359條、第360條、第179條規定擇
13 一給付伊313萬9,920元等情，則為被上訴人所否認，並以前
14 詞置辯。經查：

15 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之
16 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
17 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第35
18 4條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
19 而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
20 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以
21 物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意
22 旨參照）。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條（第354
23 至358條）之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約
24 或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受
25 人僅得請求減少價金；民法第359條亦有規定。末按無法律
26 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有
27 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；同法第179條定
28 有明文。系爭房屋為系爭契約買賣標的之一，則依上開規
29 定，被上訴人自應擔保系爭房屋交付予上訴人時，無滅失或
30 減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵。另按系爭契
31 約第9條第4項雖有：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或

01 本約之約定為準」之約定（原審卷一手寫第58頁），惟此處
02 之「現況」，於契約當事人之認知上，應係於交屋或看屋時
03 所得發現之「現況」，包含所在位置、範圍、可確知之屋
04 況，於看屋當下無法確知之瑕疵，自非於買受人於看屋或簽
05 約時認知之「現況」，此參證人即系爭契約代書張月秀亦證
06 稱現況交屋是指依目測的現況交屋等語亦明（本院卷第167
07 頁）。本件復無特別約明免除出賣人之瑕疵擔保責任，則系
08 爭房屋於交屋時若有足以滅失或減少其價值、通常效用或契
09 約預定效用之瑕疵存在，仍應就瑕疵狀態是否屬於簽約時買
10 受人可得而知之現況而分別判斷，非謂瑕疵狀態於簽約時既
11 已存在，出賣人即可一概免責。

12 (二)關於上訴人所主張嚴重漏水部分：

13 上訴人主張系爭房屋存在嚴重漏水乙節，係舉證人即進行系
14 爭房屋裝潢工程之顏俊德所為證詞、漏水照片、鑑定報告為
15 據。經查：

- 16 1.依顏俊德證稱：伊第一天到達系爭房屋時，沒有注意看現
17 場，伊第一個步驟就是拆除，一開始只有注意到漏水，大概
18 是在入門之後左手邊2樓前面房間，應該是指主臥室，是樓
19 層板及牆壁的接縫處，拆除工程進行之發現漏水的地方更
20 多，1樓沒有看到漏水，2樓比較明顯等語（原審卷一第28
21 7、288頁）；佐以原審囑託技師公會鑑定系爭房屋是否有傾
22 斜、穿梁、漏水等情形，技師公會於108年9月5日初勘、同
23 年12月3日會勘，透過紅外線熱影像檢測得知，2樓主臥室靠
24 近左側窗戶邊仍有少許異常等情，有技師公會109年1月14日
25 北土技字第1093000081號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告，外
26 放）在卷可證。而系爭房屋係於107年1月15日交屋，有不動
27 產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書（賣方）
28 在卷可證（原審卷一手寫第62頁），復為兩造所不爭執（本
29 院卷第218頁）；而顏俊德進行系爭房屋裝潢工程之時間約
30 為107年1月17日至同年3月28日間等情，業據顏俊德證述明
31 確（原審卷一第289頁），並有顏俊德庭呈之月曆紀錄在卷

01 可參（原審卷一第293至295頁）。堪認顏俊德於系爭房屋交
02 屋後未久前往系爭房屋進行裝潢拆除工程時，即已發覺系爭
03 房屋2樓主臥室處有漏水情形，且在其進行修繕後，技師公
04 會進行鑑定會勘時，該漏水情形仍未完全修復。而顏俊德既
05 係在進行拆除工程後始發現上開漏水情形，被上訴人復未能
06 證明上開漏水情形於上訴人查看系爭房屋現場時即已知悉，
07 則上訴人主張系爭房屋於交屋時於2樓主臥室處有漏水瑕
08 疵，被上訴人應負瑕疵擔保之責等語，應堪採信。至於顏俊
09 德所證述其餘2樓漏水部分，因其並未具體說明是否係2樓主
10 臥室以外之範圍，參以上訴人所提出欲證明漏水瑕疵之照
11 片，除2樓主臥室地板及牆壁處（原審卷一手寫第65頁、本
12 院卷第247頁）外，別無2樓其他範圍，是本院尚難認定除2
13 樓主臥室外，其餘2樓部分亦有漏水情形。

14 2. 又上訴人雖係顏俊德之表弟媳，2人間有親戚關係，亦有裝
15 潢工程之交易往來，此為顏俊德證述明確（原審卷一第28
16 6、287頁），惟究難以此即認顏俊德之證述即不可採，況顏
17 俊德亦明白證稱1樓並未漏水，並非全為有利於上訴人之證
18 詞，如同前述，則在別無其他事證可認定顏俊德確有偏頗之
19 前提下，顏俊德所證述關於系爭房屋拆除裝潢時所見聞之上
20 開漏水情事，應屬可採。

21 3. 被上訴人固舉證人劉邦宗為證，欲證明在系爭房屋交屋前，
22 其已委請劉邦宗進行漏水修繕工程，系爭房屋確無漏水瑕疵
23 等情。惟劉邦宗於105年11月間、106年12月間二次至系爭房
24 屋修繕之內容，係系爭房屋3樓牆壁內外之壁癌、漏水修
25 繕、防水工程，並未包含2樓以下漏水之修繕等情，業據劉
26 邦宗證述明確（本院卷第271至277頁），並有劉邦宗簽立或
27 繪製之修繕證明、陳報狀、修繕位置圖在卷可證（本院卷第
28 181、213、283頁），是尚無從證明系爭房屋2樓主臥室處於
29 交屋時並無漏水瑕疵。

30 4. 又上訴人固舉照片數幀（原審卷一手寫第64、66至71頁）欲
31 證明系爭房屋3樓天花板、3樓牆面、1樓置物櫃亦有漏水現

01 象云云（本院卷第247頁）。惟觀諸上開照片，除無法確認
02 拍攝地點外，客觀上雖有油漆剝落、天花板潮濕、木製櫥櫃
03 類似發霉變黑之情形，惟尚難確認即係漏水所致。又系爭房
04 屋建築完成日期為64年11月10日，於65年7月5日為第一次所
05 有權登記等情，有建物登記第二類謄本在卷可證（原審卷一
06 第173頁），故在系爭契約締結時，系爭房屋已係屋齡逾40
07 年之中古屋，本不如新成屋般毫無缺失；且上訴人自陳於簽
08 約前確至系爭房屋現場察看，亦知悉系爭房屋有一定屋齡，
09 須加以修繕等語（原審卷一第38、39頁）；張月秀尚證稱：
10 簽約時，被上訴人有說客廳與廁所牆面旁邊有一點小漏水
11 （後改為滲水），上訴人有說她自己處理沒有關係等語（本
12 院卷第165、167、174之1頁）。則前揭照片所顯示者縱為系
13 爭房屋之客觀情形，亦難排除係屋齡逾40年之中古屋因時間
14 久遠長期使用下所產生之狀況，應屬上訴人可得而知之系爭
15 房屋現況範圍，本於系爭契約第9條第4項現況交屋條款之約
16 定，自難認定系爭房屋於3樓天花板、3樓牆面、1樓置物櫃
17 等處亦存有被上訴人應負瑕疵擔保責任之漏水瑕疵。

18 (三)關於上訴人所主張白蟻部分：

19 顏俊德固證稱：2、3樓的天花板有發現白蟻等語（原審卷一
20 第288頁），惟其亦證稱：「（問：就你的經驗，拆除此種
21 十數年之房屋，是否多會發現有白蟻、內部漏水之情形？一
22 般居住於內之人，若未拆除天花板、櫥櫃等物，是否可輕易
23 發現？）白蟻部分不一定，一般都是外來的，像這棟房屋2
24 樓右手邊上方是比較不正常的，左邊是老房子，大概都會有
25 的情況。」等語（原審卷一第288、289頁）。可見老舊房子
26 存有白蟻並非罕見，購買中古屋之人亦可知悉。而卷內並無
27 2、3樓天花板白蟻孳生之照片可供本院參酌，顏俊德亦未具
28 體說明該所謂「比較不正常」的情況究係為何，本院尚無從
29 僅以顏俊德之證詞即認定系爭房屋存有所謂白蟻孳生之瑕
30 疵。另觀諸上訴人所提出欲證明系爭房屋白蟻孳生之照片
31 （原審卷一手寫第74、75頁、本院卷第247頁），其自陳係

01 舊儲藏櫃上之情形（本院卷第271頁），尚難佐證2、3樓天
02 天花板有白蟻孳生；而上開照片均係局部之放大照，無從確認
03 拍攝地點確為系爭房屋之舊儲藏櫃，亦未能據以認定系爭房
04 屋有超出老舊房屋合理範圍之白蟻孳生情形。是上訴人主張
05 系爭房屋有被上訴人應負瑕疵擔保責任之白蟻瑕疵云云，亦
06 無可採。

07 (四)關於上訴人所主張傾斜部分：

08 1.依顏俊德證稱：系爭房屋的傾斜是在施工中才知道，因為使
09 用雷射水平儀才發現，伊拆的部分就是磁磚突起的部分，
10 那個部分是在1樓客廳靠近牆處最明顯，磁磚是陷一邊，不
11 是突起，人站在那裡就會覺得斜斜的，突起的部分是在1樓
12 客廳廁所的前面，及上2樓樓梯的一樓前方，凹進去的是在
13 客廳裡面，依伊的經驗，很難說是存在已久或是剛發生的，
14 有可能是外力的影響；1樓的部分用水平儀去測量，發現高
15 低差很多，1樓有重釘天花板，有修理地磚，1樓天花板差了
16 5公分，還有1樓進來的門都不能開，門要關會卡一邊，所以
17 伊建議上訴人要拆除更換，現在的鐵門還很明顯，面向鐵門
18 的右手邊下方處有縫隙等語（原審卷一第287、288頁）。又
19 訴外人毅富營造有限公司（下稱毅富公司）於105年間因於
20 系爭房屋旁興建大樓之鄰損事件，曾於105年5月16日向技師
21 公會申請就系爭房屋為鑑定，鑑定結果認：系爭房屋1樓車
22 庫、客廳及後露臺地板有鼓起情形，屋後圍牆牆壁有部分損
23 壞，部分有約1~1.5公分之裂縫，室內樓梯間牆壁有約0.3
24 ~0.8mm不等之裂縫，屋外圍牆有約1~3mm不等之裂縫；垂
25 直測量結果，傾斜率雖有增加，惟增加率不大（約1/25
26 2）；水準測量顯示地坪有下陷約12公分，是導致室內外磁
27 磚鼓起之主因；上開損害與毅富公司施工有關，惟檢視該房
28 屋之梁、柱等主要結構，並無發現有結構性之裂縫，上開裂
29 縫、損壞等如經修復後，房屋結構在正常使用下安全應無虞
30 慮，預估修復費用約為13萬元等情，此有技師公會105年6月
31 20日北土技字第10530000987號鑑定報告書在卷可參（下稱

01 另案鑑定報告，原審卷一第180至249頁）。復經原審囑託技
02 師公會鑑定認：系爭建物並無明顯傾斜，一般建築物垂直立
03 面裝修施工存在一些施工誤差，因此有傾斜值不代表建築物
04 有傾斜；系爭房屋之傾斜率與另案鑑定報告所載情形在一般
05 誤差範圍幾乎相同；鑑定標的物之傾斜率未達非工性補償要
06 件，但若有工程性之損壞，如磁磚裂紋、破損等因素，仍應
07 修復處理之；系爭房屋之傾斜度並無明顯變化，該建築物傾
08 斜狀況應不至於影響建物之結構安全，故無需以任何工法修
09 復建築物之傾斜等情，有系爭鑑定報告可證（鑑定報告書第
10 5至10頁）；佐以上訴人所提出之照片（原審卷一手寫第76
11 至93頁），足認系爭房屋確於105年間因毅富公司在系爭房
12 屋旁興建大樓，而導致傾斜率增加，惟增加率不大，且不代
13 表建築物有傾斜，故毋須工性補償，該等狀況亦持續至系爭
14 契約簽立時。

15 2.系爭房屋固有增加傾斜率，然並未達影響結構安全之虞，亦
16 無須以任何工法回復，復無證據證明已妨害系爭房屋之通常
17 效用，是本難認系爭房屋有傾斜之瑕疵。況顏俊德所證述：
18 人站在那裡就會覺得斜斜的、磁磚有陷一邊、1樓鐵門會卡
19 一邊、面向鐵門右手邊下方有縫隙等情，參以上訴人所提出
20 拆除裝潢前之現場照片（原審卷一第76、79至83、86至93
21 頁）顯示之傾斜、大門、車庫門縫隙、車庫門無法正常關合
22 等現象，均屬現場看屋時即可知悉之客觀狀況，足見該等現
23 狀亦為上訴人所接受其始同意購買系爭房屋。另依上訴人所
24 提出拆除地磚後之照片（原審卷一手寫第77、78頁），固顯
25 示地坪有裂縫，然縱該等原隱藏於地磚下之裂縫係因系爭房
26 屋地坪下陷或傾斜率增加造成，因無影響安全之虞，難認屬
27 瑕疵，況其上本有地磚鋪設，上訴人自行將地磚拆除致裂縫
28 外顯，亦難認應由被上訴人負賠償之責。

29 3.從而，依上訴人所舉事證，亦難認系爭房屋有應由被上訴人
30 負瑕疵擔保責任之傾斜瑕疵存在。

31 (五)關於上訴人所主張穿梁部分：

01 1.技師公會鑑定後認：「經現場檢視系爭建物穿梁之情形，穿
02 梁位置在樑柱接頭附近，有損該樑剪力強度之虞，亦不符施
03 工規範穿梁避免於構件應力最小處之規定，建議以碳纖維網
04 包覆工法修復。修復費用詳附件八鑑估費用明細表」（系爭
05 鑑定報告第10頁），並有系爭房屋1樓平面圖、穿梁照片
06 （系爭鑑定報告第6002、6013、6014頁、原審卷一第114
07 頁）可證；被上訴人亦不爭執原審卷一第114頁即為上訴人
08 買受系爭房屋時即存在之狀況（本院卷第279頁），則上訴
09 人主張系爭房屋存在穿梁瑕疵，自屬可採。被上訴人固抗辯
10 系爭鑑定報告未說明上開穿梁現況究係違反何種施工規範，
11 難以推認系爭房屋有穿梁瑕疵云云，惟技師公會具備土木相
12 關工程之專業，其所出具之鑑定意見自有其可信性，且建築
13 物之梁柱為重要支撐結構，若遭到外物穿入影響安全需加以
14 補強本符常情，被上訴人復未證明該等穿梁情形並不違反建
15 築時之施工規範，其空言抗辯穿梁不構成瑕疵云云，自不可
16 採。

17 2.被上訴人另抗辯縱有穿梁瑕疵，該等穿梁情況亦屬上訴人可
18 認知之現況，伊不負瑕疵擔保之責云云。惟查，張月秀證
19 稱：系爭鑑定報告第6002頁編號20、21的區塊（即穿梁位
20 置），是屋外搭鐵皮的空地，穿梁是從屋外穿進內，屋內有
21 做天花板，所以看不到等語（本院卷第168頁），並繪製位
22 置圖附卷可參（本院卷第174之1頁）；佐以上開系爭房屋現
23 場穿梁照片與系爭鑑定報告內穿梁位置圖（系爭鑑定報告第
24 3013、6014頁、原審卷一第114頁），足認系爭房屋之穿
25 梁，係自系爭房屋屋外搭建之鐵皮屋頂下方向內穿入。雖自
26 屋外鐵皮屋頂處可看到穿梁之孔洞，惟無從判定該孔洞於屋
27 內之對應位置，亦無從以肉眼判定已穿越梁柱；被上訴人復
28 未舉證證明其於上訴人看屋或簽立系爭契約時，已告知上訴
29 人系爭房屋有穿梁情形，固尚難以系爭房屋外觀所顯示之孔
30 洞，即認系爭房屋之穿梁情形屬上訴人看屋時可認知之現
31 況，被上訴人以此抗辯不負瑕疵擔保之責云云，自無可採。

01 又上訴人固就原有穿梁孔洞位置加設橘色管線續為利用，此
02 為上訴人自陳在卷（本院卷第279頁），惟上訴人已依法請
03 求被上訴人負擔瑕疵擔保責任，其雖續就既有穿梁孔洞為其
04 他利用，亦不代表其已放棄權利之行使，或同意被上訴人毋
05 須負損害賠償之責。

06 (六)上訴人依民法第359條、第179條規定請求被上訴人給付12萬
07 9,027元本息為有理由，逾此範圍則無理由：

08 1.按買受人依民法359條規定所得主張之價金減少請求權，一
09 經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應
10 減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，
11 即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判
12 例意旨參照）。

13 2.關於漏水瑕疵修復費用：

14 系爭房屋於2樓主臥室處有漏水瑕疵，被上訴人應負瑕疵擔
15 保責任等情，已如前述。上訴人主張附表編號壹之1、4、
16 5、7、8、10、11、13、15、19、20、22、25、28至30、3
17 6、37、貳、參等項目共計103萬800元，屬漏水修繕費用
18 （原審卷二第46、47頁）；而除上開附表編號貳、參外，其
19 餘項目比對顏俊德所開立之海瑞工程行請款單（原審卷一手
20 寫第102、103頁），及顏俊德所證述上訴人已支付上開請款
21 單費用等情（原審卷一第288頁），堪認上開103萬800元上
22 訴人均已支付。然查：

23 (1)關於上開費用中之拆除費用（附表編號壹之1、4、5、7、
24 8、10、11、13），因上訴人原本即係委請顏俊德進行拆除
25 裝潢工程，與系爭房屋是否存有瑕疵無涉，則此部分拆除是
26 否確因漏水始產生之拆除費用，已非無疑；依顏俊德證稱：
27 伊剛進去的時候，上訴人是沒有拆除這麼多，有一些是伊建
28 議的，因為像地板塌下去都會移動，上訴人本來希望要修
29 理，但伊建議應予拆除，因為有發現白蟻等語（原審卷一第
30 288頁），更可證部分拆除實與漏水無涉。況且，其中1樓、
31 3樓部分之拆除費用，更難認與本件已認定之2樓漏水瑕疵有

01 關，故上開拆除費用尚難認係因系爭房屋漏水瑕疵所生之修
02 繕費用。

03 (2)附表編號壹之15、19、20、30、36、37部分，均與2樓無
04 關，亦難認係因修繕2樓主臥室漏水瑕疵所致。

05 (3)附表編號壹之22部分，係拆除後施作，惟2樓天花板之拆除
06 已難認定確因漏水瑕疵所致，則拆除2樓天花板後施作天花
07 板木作之費用亦難認定係修復漏水瑕疵之必要費用。

08 (4)附表編號壹之25部分，浴室防水處理，難以認定與2樓主臥
09 室漏水相關，非屬修復漏水瑕疵之必要費用。

10 (5)附表編號壹之28、29部分，係2樓牆壁水泥漆、2樓天花板水
11 泥漆之施作費用，系爭房屋2樓主臥室既有漏水瑕疵，則針
12 對2樓主臥室牆壁、牆面施作水泥漆，應為漏水修繕之必要
13 費用。惟此部分費用並無明確區分2樓主臥室範圍所佔之比
14 例，故本院參酌系爭房屋2樓平面圖（系爭鑑定報告第6003
15 頁），認2樓主臥室約佔2樓整體面積約3分之1，故此部分上
16 訴人就修繕2樓主臥室漏水所支出之費用應為5萬5,500元
17 【（11萬1,300元+5萬5,200元）÷3=5萬5,500元】。

18 (6)附表編號貳部分，上訴人係提出訴外人大修原工程有限公司
19 （下稱大修原公司）之報價單為證（原審卷一手寫第105
20 頁），依上開報價單記載，施作之內容為「2、3樓頂版、樑
21 側結構補強止漏工程」，施作方式係採雙液型瞬間固化聚胺
22 脂藥劑高壓灌注補強，將結構之裂縫及瑕疵自內層修補以高
23 密度填充補滿，增加壁體強度以達結構增強及止水效果，總
24 價則為5萬6,000元。系爭房屋既有2樓主臥室漏水之瑕疵，
25 上訴人主張有以上開方式修補之必要，而於上開修補費用之
26 範圍內得減少價金等語，亦屬合理，復不因上訴人是否已實
27 際支出該筆費用而有不同。本院審酌施作2、3樓結構補強止
28 漏工程所需費用既為5萬6,000元，則施作2樓漏水部分之工
29 程應以半數即2萬8,000元計（5萬6,000元÷2=2萬8,000元），
30 加計稅金後為2萬9,400元（2萬8000元×1.05=2萬9,400
31 元）。

01 (7)附表編號參部分，難認與2樓有關，非屬2樓主臥室漏水瑕疵
02 所生之損害。

03 (8)從而，針對系爭房屋漏水瑕疵所生之損害，上訴人主張於8
04 萬4,900元（5萬5,500元+2萬9,400元=8萬4,900元）範圍內
05 減少價金，應屬有理。

06 3.關於附表其餘部分（即除上開1.所論及之部分外）：

07 此部分上訴人主張或屬因傾斜、地磚破損所生之拆除、修繕
08 費用，或屬新安裝、新施作之費用（原審卷二第46、47
09 頁），惟本件無從認定被上訴人應就系爭房屋之傾斜、地磚
10 破損負瑕疵擔保之責，故因傾斜、地磚破損所生之拆除、修
11 繕費用自無由被上訴人負擔之理。至於上訴人新安裝、新施
12 作部分，本難排除原即在上訴人買受系爭房屋後重新購置裝
13 潢之規劃中，卷內復無事證供本院比對上開新安裝、新施作
14 部分是否係系爭房屋原有裝潢之必要替代，抑或是上訴人新
15 增施作，故上開新安裝、新施作之費用亦無由被上訴人負擔
16 之理。

17 4.關於穿樑部分，技師公會鑑定後認補強修復費用為3萬5,500
18 元（參系爭鑑定報告附件八，第8001頁所示），復加計依比
19 例計算之「其他及零星整修、廢料清理及運什費、利潤稅捐
20 管理費合計8,627元【（3萬5,500元÷21萬6,982元）×（1萬
21 7,359元+1萬849元+2萬4,519）=8,627元】，堪認上訴人
22 就此部分瑕疵所受之修復費用損害為4萬4,127元（3萬5,500
23 元+8,627元=4萬4,127元）。

24 5.關於房屋交易價值貶損部分，上訴人固主張系爭房屋因漏
25 水、白蟻孳生、傾斜、穿梁瑕疵，受有交易價值貶損95萬5,
26 873元云云，惟系爭房屋除2樓主臥室之漏水瑕疵、穿梁瑕疵
27 外，別無上訴人所主張應由被上訴人負瑕疵擔保責任之瑕
28 疵，如同前述，則上訴人主張被上訴人應賠償系爭房屋因白
29 蟻孳生、傾斜所生之交易價值貶損，自無可採。至於2樓主
30 臥室之漏水瑕疵、穿梁瑕疵部分，均有修繕之可能，且以系
31 爭房屋為屋齡40餘年之中古屋而言，尚非屬重大瑕疵，上訴

01 人復未舉證證明系爭房屋確因漏水、穿梁瑕疵，受有95萬5,
02 873元之交易價值貶損，其主張因系爭房屋瑕疵受有95萬5,8
03 73元之交易價值貶損云云，自無可採。

04 6.從而，上訴人因系爭房屋漏水瑕疵、穿梁瑕疵，共受有12萬
05 9,027元（8萬4,900元+4萬4,127元=12萬9,027元）修復費
06 用之損害，其依民法第359條規定主張於此範圍內減少價
07 金，自屬合理。經上訴人減少價金後，被上訴人受領此部分
08 價金即無法律上原因，上訴人依民法第179條規定請求被上
09 訴人返還此部分金額，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年8
10 月24日，參原審卷一第33頁送達證書）起至清償日止，按年
11 息5%計算之利息，自有理由。

12 7.上訴人未能舉證證明被上訴人確有保證系爭房屋絕無漏水、
13 傾斜、白蟻孳生、穿梁等瑕疵，或刻意隱瞞系爭房屋之漏
14 水、傾斜、白蟻孳生、穿梁等瑕疵；況系爭房屋除2樓主臥
15 室處漏水、1樓穿梁外，別無其他被上訴人應予負責之瑕
16 疵，而2樓主臥室處之漏水係顏俊德拆除裝潢後始發覺，穿
17 梁亦係經技師公會鑑定始確認，自難認被上訴人於簽立系爭
18 契約時即已明知而故意隱瞞。上訴人依民法第360條：「買
19 賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約
20 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不
21 告知物之瑕疵者亦同。」之規定，請求被上訴人應負損害賠
22 償之責，自無理由。

23 五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條規定，請求被上
24 訴人給付12萬9,027元，及自107年8月24日起至清償日止，
25 按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分
26 之請求，為無理由，不應准許。上開對於被上訴人請求應予
27 准許部分，原審就其中8萬4,900元本息部分，為上訴人敗訴
28 之判決，並駁回此部分假執行之聲請，尚有未合，上訴人指
29 摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判
30 如主文第二項所示。其餘對被上訴人請求應予准許之部分，
31 原審為上訴人勝訴之判決，並分別諭知上訴人得假執行，被

01 上訴人供擔保後得免為假執行，及不應准許部分，原審判決
02 為上訴人敗訴之諭知，並駁回此部分假執行之聲請，均無不
03 合，被上訴人之附帶上訴、上訴人之其餘上訴，均無理由，
04 應予駁回。本判決所命給付部分，金額未逾50萬元，爰依職
05 權宣告假執行，另被上訴人陳明願供擔保為免假執行之宣
06 告，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

07 六、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，附帶上訴
11 為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79
12 條、第463條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
13 主文。

14 中 華 民 國 110 年 4 月 21 日
15 民事第二庭

16 審判長法 官 陳容正

17 法 官 紀文惠

18 法 官 劉素如

19 正本係照原本作成。

20 被上訴人不得上訴。

21 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
22 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
23 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律
24 師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具
25 律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1
26 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
27 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 4 月 21 日

29 書記官 林宗勳