

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第348號

上訴人 坤潤建設股份有限公司

法定代理人 藍俊德

訴訟代理人 李尚宇律師

複代理人 張綺耘律師

被上訴人 王芃馨

訴訟代理人 謝啓明律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣基隆地方法院108年度訴字第475號第一審判決提起上訴，本院於110年11月2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

壹、程序方面：

(一)上訴人之法定代理人原為藍威智，嗣於民國110年4月16日變更為藍俊德，有臺北市政府110年4月26日府產業商字第11048696900號函附公司變更登記表可參，已具狀聲明承受訴訟（本院卷81至86頁），核無不合，應予准許。

(二)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存法之訴，亦同。民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。本件被上訴人主張伊以總價金新臺幣（下同）1,680萬元向上訴人購買門牌號碼基隆市○○區○○街000巷00○00號房屋（下稱系爭房屋）及其基地暨停車位。因系爭房屋有如附表所示之31項瑕疵（除各別標示外，下合稱系爭瑕疵），伊已通知上訴人修繕未果，乃依民法第354條、第359條規定行使減少價金形成權，爰聲明

01 確認上訴人對伊之價金尾款債權於超過421萬1,550元部分不
02 存在（即減少買賣價金計84萬5,250元），為上訴人所否
03 認，則被上訴人是否應給付價金尾款84萬5,250元即有未
04 明，且此不明之狀態得以確認判決除去之，依上開說明，被
05 上訴人提起本件確認之訴有受確認判決之法律上利益，合先
06 敘明。

07 貳、實體方面：

08 一、本訴部分

09 (一)被上訴人主張：伊以總價金1,680萬元向上訴人購買系爭房
10 屋及其基地暨停車位，兩造於108年3月21日簽約(下稱系爭
11 契約)，並由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公
12 司）辦理價金信託履約保證。伊依約將價金匯入前述履約保
13 證專戶，第一建經公司則付款予上訴人，尚餘價金尾款505
14 萬6,800元未撥付。伊發現系爭房屋有系爭瑕疵，經通知上
15 訴人修繕未果，爰民法第354條、第359條規定請求減少價
16 金，並聲明：確認上訴人對伊之價金尾款債權於超過421萬
17 1,550元部分不存在（原審就上開部分判決被上訴人勝訴，
18 上訴人聲明不服，提起上訴；至於被上訴人敗訴之46萬750
19 元部分，被上訴人未上訴，下不贅述）。其對上訴人上訴之
20 答辯聲明：上訴駁回。

21 (二)上訴人則以：系爭房屋係於106年完工與甫興建完成之全新
22 成屋不同。兩造於系爭契約第1條約定以現狀點交，即免除
23 伊物之瑕疵擔保責任。又地磚、壁磚異音瑕疵部分以環氧樹
24 脂灌膠至磁磚下方與水泥黏合方式修繕，僅需花費7萬560
25 元，原審鑑定報告書所載之修繕費用過高。另兩造已有保固
26 約定，瑕疵修繕應依保固約定執行等語，資為抗辯。其上訴
27 聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，
28 被上訴人在第一審之訴駁回。

29 二、反訴部分：

30 (一)上訴人主張：被上訴人拒絕點交系爭房屋已逾越交付尾款之
31 期限，依系爭契約第11條第3項約定被上訴人應附加自應給

01 付日起每日按萬分之2計算之利息予上訴人。爰依系爭契約
02 第11條第3項約定請求被上訴人如數給付(原審就此部分判決
03 上訴人敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴，至於原審判決被
04 上訴人應受領系爭房屋部分，被上訴人未上訴，下不贅
05 述)，其上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上
06 開廢棄部分，被上訴人應自108年7月30日起至受領系爭房屋
07 日止，按日給付1,011元予上訴人。

08 (二)被上訴人則以：依系爭契約附加條款第5條：「買賣雙方於
09 辦理點交前，因權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭
10 議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限屆
11 至前向法院提起民事訴訟，雙方同意第一建經於判決確定前
12 應停止履保專戶價金之撥付」約定，兩造就系爭房屋有無瑕
13 疵及是否修繕已生爭議，於該爭議未解決前，伊得拒絕同意
14 第一建經公司撥付價金尾款予上訴人，自不負給付遲延責任
15 等語，資為抗辯。其對上訴人上訴之答辯聲明：上訴駁回。

16 參、被上訴人主張伊以總價金1,680萬元向上訴人購買系爭房屋
17 及基地暨停車位，雙方於108年3月21日簽訂系爭契約，並由
18 第一建經公司辦理價金信託履約保證。伊依約將價金轉入前
19 述履約保證專戶，第一建經公司依約付款予上訴人，尚餘價
20 金尾款505萬6,800元未撥付。嗣伊發現系爭房屋有系爭瑕
21 疵，已通知上訴人修繕，惟上訴人未修繕等情，業據被上訴
22 人提出系爭契約、驗屋缺失表、郵局存證信函、律師函、估
23 價單等件為證(原審卷19至147頁)，且為上訴人所不爭
24 執，自堪信為真實

25 肆、本院得心證之理由：

26 一、本訴部分：

27 被上訴人主張上訴人未於限期內修繕系爭瑕疵，其依民法第
28 359條規定以起訴狀繕本之送達請求減少價金，是買賣價金
29 應減少計84萬5,250元，而確認上訴人對其價金尾款債權於
30 逾421萬1550元部分不存在，為上訴人否認。本件之爭點厥
31 為：(一)系爭瑕疵是否已構成買賣法之物之瑕疵？(二)兩造約定

01 系爭房屋以現狀點交，是否已免除上訴人物之瑕疵擔保責
02 任？(三)被上訴人得否行使減少價金權利？其可減少價金數額
03 為何？

04 (一)系爭瑕疵已構成買賣法之物之瑕疵：

05 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
06 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
07 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
08 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
09 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。另所謂
10 物之瑕疵係指物之「事實上品質」自依契約之「應有品質」
11 為對買受人不利益偏離。此之「品質」除直接附著於買賣物
12 之物理上特徵外，尚有事實上（例如：年份、出生或來源、
13 位置、是否為事故車等）、經濟上（例如：企業買賣過去直
14 至買賣時之銷售額及獲利能力）或法律上（例如：對不動產
15 之公法上建築限制）因素亦可構成，然該等因素需一段時間
16 持續地附著於買賣物，始足當之，亦即可構成品質之狀況或
17 關係必需由買賣物本身所內含者，合先敘明。

18 2.系爭房屋經原審囑託社團法人新北市建築師公會（下稱新北
19 市建築師公會）鑑定後，其鑑定結果認系爭房屋具有系爭瑕
20 疵，且該等瑕疵均為施工不良所致，此有新北市建築師公會
21 109年5月28日新北市建師鑑字第207號函及所附鑑定報告書
22 （下稱系爭鑑定報告書，見鑑定報告書10至13頁之表1）足
23 參，爰審酌新北市建築師公會為司法院鑑定人（機關）參考
24 名冊系統所列鑑定機關，自有其專業上之知識可憑，且與兩
25 造間復無何親誼故舊或利害關係，堪認系爭鑑定報告應屬客
26 觀可信。又如附表編號1至4、6、8、10、11、13、15、17、
27 18、22、24、26、27、30所示地磚、壁磚等空心，承受外力
28 時即不易平均受力，將使該地磚及壁磚等破裂而破壞地坪及
29 牆壁之通常效用；編號5、7、31所示之地排水孔淤積、洩水
30 坡度不足，則排水容易阻塞，減少通常效用；編號9、14、2
31 1、28所示之邊窗開關不順、淋浴拉門滲水、三合一紗窗門

01 開關異常，均影響窗戶、淋浴拉門、紗窗之通常效用；編號
02 9、12、16、20、23、25所示邊窗收邊不平整、電梯邊水泥
03 牆面不平、欄杆掉漆，均不符合施工之應有品質；編號19、
04 29所示電箱漏電斷路器異常、插座漏電斷路無反應，則影響
05 系爭房屋之用電安全，危及供人安全居住通常效用。從而，
06 被上訴人主張系爭瑕疵已構成買賣法之物之瑕疵一節，洵屬
07 可信。上訴人雖抗辯系爭瑕疵非至關重要，應不得視為瑕疵
08 等語，惟系爭瑕疵已使各該元件之通常效用欠缺或減少、或
09 本質上不符合應有施工品質，已無法使買受人安全無虞居住
10 其內，且系爭房屋之客觀交易價值亦因之減損，自難謂系爭
11 瑕疵係屬於細微瑕疵【如細微刮（裂）痕或污點等】而無關
12 重要，是上訴人此之抗辯，並無可採。

13 (二)兩造約定系爭房屋以現況點交，是否已免除上訴人之物之瑕
14 疵擔保責任？

15 1.上訴人主張被上訴人向伊購買系爭房屋時，同意以「現狀點
16 交」之方式交付系爭房屋，兩造已合意免除系爭房屋物之瑕
17 疵擔保責任等語。查系爭房屋買賣契約第1條固約定：「買
18 賣雙方同意本件買賣標的物按現狀點交，有關工程中屬於
19 增、改建之部分，出賣人已充分說明，買受人均屬明知並同
20 意」等語（原審卷25頁），然檢視上開文義係僅系爭房屋因
21 增、改建致違反建築法規時，被上訴人以受有損害對上訴人
22 求償時，上訴人得以免責。此外，遍觀系爭契約條文並無任
23 何免除上訴人物之瑕疵擔保責任之記載，自難僅以系爭契約
24 有現狀點交之文字，即謂兩造以特約免除上訴人之物之瑕疵
25 擔保責任。

26 2.系爭房屋係106年完工，於108年3月21日賣予被上訴人，為
27 全新未入住之新成屋買賣，此參諸系爭契約後附標的現況說
28 明書載稱：「此案為新成屋」等語（原審卷75、77頁）自
29 明，是系爭房屋買賣與一般中古屋買賣顯有不同，自難以一
30 般中古屋買賣約定現狀點交，以免除或減輕出賣人物之瑕疵
31 擔保責任之情形同視。且系爭房屋為點交前，被上訴人已對

01 系爭房屋進行驗屋，列出瑕疵項目，上訴人需就瑕疵項目進
02 行修繕，自108年3月22日至同年5月8日為修繕期，被上訴人
03 未經許可不得擅自入內看屋，此有兩造之驗收報告、修繕項
04 目表可佐（原審卷189至191頁），再參以系爭契約附加條款
05 第5條約定：「買賣雙方於辦理點交前，因權利義務之履行
06 或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時…，雙方同
07 意第一建經於判決確定前應停止履保專戶價金之撥付」等語
08 （原審卷65、125頁），足見被上訴人於系爭房屋交付前，
09 如發現房屋存有瑕疵，並非不得請求上訴人修繕。換言之，
10 依兩造系爭契約之約定，上訴人需交付無物之瑕疵之買賣標
11 的物予被上訴人，其履行契約始謂合於債之本旨。是上訴人
12 抗辯兩造約定現狀點交，即免除上訴人物之瑕疵擔保責任等
13 詞，顯與事實不符，不足採信。

14 3.又一般中古屋買賣交易中常見之現狀點交約款，其所謂現狀
15 點交，係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，依不動產標
16 的現況說明書就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、
17 結構、裝潢、格局等，倘出現瑕疵非可由買受人目視、手摸
18 或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交屋之範疇內。系爭瑕
19 疵諸如地磚及壁磚等空心、地排水孔淤積、洩水坡度不足、
20 淋浴拉門滲水、電箱漏電斷路器異常、插座漏電斷路無反應
21 等，均非買受人買受人目視、手摸或嗅聞即可得知瑕疵。故
22 退步言，縱使認定兩造約定如一般中古屋買賣交易之現狀點
23 交，亦難認上訴人得以免除上開瑕疵之物之瑕疵擔保責任。

24 4.民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉
25 後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦
26 有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的
27 之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催
28 告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕
29 給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受
30 人之權益（最高法院86年度台上字第2808號判決意旨參
31 照）。系爭房屋於危險移轉前既存有系爭瑕疵，上訴人經被

01 上訴人通知修繕，仍未修繕完成，則被上訴人主張上訴人應
02 依民法第354條規定負物之瑕疵擔保責任，於法有據。

03 5.上訴人抗辯系爭契約已約定保固條款，兩造係合意以此保固
04 條款免除物之瑕疵擔保責任等語，並舉證人張彥鴻（即系爭
05 房屋之銷售人員）為證。查證人張彥鴻係證稱：本件用現場
06 房屋所看到狀況作點交。系爭房屋之漏水保固3年，結構保
07 固15年，自交屋後15日起算，其餘零組件、備件建商（指上
08 訴人，下同）不負責修繕。系爭房屋之缺失簽約前會寫在驗
09 收報告單上，係由銷售人員儘量向建商爭取是否修繕，此為
10 銷售人員多作的服務，決定權在建商，若建商不願意修繕，
11 銷售人員也無法負責，但截至目前為止尚未遇到建商不願意
12 修繕等語（原審卷437至439頁），倘上訴人依買賣契約已排
13 除出賣人物之瑕疵擔保責任，豈會願意再花費勞力、費用，
14 對房屋瑕疵為修繕？且依證人所述，是否修繕房屋瑕疵係取
15 決於建商之自由意志，銷售人員向建商爭取，僅係銷售人員
16 替消費者善意多爭取之服務，此亦與買賣房屋之一般交易常
17 情有別。本院審酌兩造間之買賣契約並未特別約定房屋瑕疵
18 由買受人自行修繕、或買受人自負瑕疵修繕費用等字句，自
19 難認定兩造間有締結排除出賣人物之瑕疵擔保責任之異於一
20 般買賣契約之意思。況該名證人所述之保固條款係自交屋後
21 15日起算，僅針對漏水及結構安全進行保固，此一保固範圍
22 顯與出賣人之物之瑕疵擔保責任之範圍有所不同，難認因上
23 開保固責任即得排除出賣人物之瑕疵擔保責任。從而，該名
24 證人之證言仍不能為對上訴人有利之認定，上訴人此之抗
25 辯，殊非可取。

26 (三)被上訴人依民法第359條規定請求減少買賣價金，其得減少
27 價金數額為845,250元：

28 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規
29 定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其
30 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
31 少價金，為民法第359條所明定。系爭房屋既存系爭瑕

疵，上訴人應負出賣人物之瑕疵擔保責任，業如前述，是被上訴人依民法第359條規定請求減少價金，於法有據。

2.據系爭鑑定報告書所述：系爭房屋所具有之物之瑕疵均可修繕，並無不能修繕之項目等語（系爭鑑定報告書8頁）。又其中有關地磚、壁磚空心之瑕疵，該鑑定機關列計「逐塊」及「分區或整面」修繕二種修繕費用，然房屋整體美觀與否及施工之良窳，將影響房屋之價值，如採「逐塊」修繕方式，切割時易造成鄰邊磁磚缺角毀損，敲擊時所產生之震動，有時會造成鄰邊磁磚鬆動，修繕後會與鄰邊磁磚平整度不佳，顏色差異等問題，對於購買新建造建築物消費者而言，應難以接受等語，亦據系爭鑑定報告書敘明在卷（第5頁），原審審酌上開一切情狀，認有關地磚、壁磚之瑕疵應採「分區或整面」之修繕方式計列其修復費用，而以修復系爭房屋至無瑕疵狀況所需費用計84萬5,250元，作為被上訴人得減少價金之數額，尚稱公允妥適。

3.按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行使時，則出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨參照）。本件被上訴人以起訴狀繕本之送達，作為其向上訴人為減少價金之意思表示，則上訴人於上述減少價金範圍內即無價金請求權。

4.上訴人抗辯被上訴人未給予修補瑕疵機會，並無價金減少權利等語，惟被上訴人前以系爭房屋存有瑕疵為由發函予上訴人，請求修繕，有存證信函及律師函可參（原審卷139至142頁），上訴人雖曾修繕，仍存有系爭瑕疵，有系爭鑑定報告書可憑，被上訴人自得依民法第359條規定請求減少價金，上訴人此之抗辯，亦非可採。

5.上訴人抗辯以環氧樹脂灌膠至磁磚下方與水泥黏合方式，逐塊修繕解決地磚、壁磚異音瑕疵，修繕費用僅需7萬560元，並提出第三人奕明工程行報價單、灌膠工法介紹影片光碟為

證（本院卷61、63頁），惟環氧樹脂灌膠至磁磚下方並非系爭房屋建造時之施工方法，且系爭房屋地磚瑕疵達93塊、壁磚瑕疵達114塊（系爭鑑定報告書15頁表3及表4所示），範圍甚大，難認以上開灌膠工法修復得以回復至無瑕疵之應有狀態。是上訴人此之抗辯，洵非可取。

(四)綜上，被上訴人依民法第359條規定請求確認上訴人對被上訴人價金尾款債權於逾421萬1,550元部分不存在，為有理由。

二、反訴部分：

上訴人主張：被上訴人拒絕點交系爭房屋已逾越交付尾款期限，依系爭契約第11條第3項約定，請求被上訴人應附加自應給付日起每日按萬分之2計算之利息等語，為被上訴人所否認。是首應審酌者，被上訴人對於未支付價金尾款是否負有給付遲延責任？茲述如下：

(一)系爭契約第11條第3項固約定：「買受人應付之各期價款逾期未付，經出賣人或其所指定之地政士通知翌日起逾五日仍未付清或已付之票據無法兌現時，買受人應附加自給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付出賣人…」（原審卷35頁），惟上開約定係以買受人對各期買賣價金給付遲延為前提要件，如買受人不構成給付遲延，即無上開約款適用餘地。

(二)另系爭契約附加條款第5條亦約定：「買賣雙方於辦理點交前，因權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限屆至前向法院提起民事訴訟，雙方同意第一建經於判決確定前應停止履保專戶價金之撥付」（原審卷65、125頁），是兩造就系爭房屋是否存有瑕疵及上訴人是否完成修繕義務，既產生爭議，並提起本件訴訟，則依上開約定，於本件訴訟判決確定前，第一建經公司應停止履保專戶價金之撥付。是被上訴人對於上訴人無法如期取得買賣價金尾款，並不付給付遲延責任。

01 (三)從而，上訴人依系爭契約第11條第3項約定，請求被上訴人
02 給付附加自給付日起每日按萬分之二計算之遲延利息，為無
03 理由。

04 伍、綜上所述，本訴部分被上訴人依民法第354條、第359條規定
05 請求確認上訴人對被上訴人之價金尾款債權於超過421萬1,5
06 50元部分不存在，為有理由，應予准許；反訴部分上訴人依
07 系爭契約第11條第3項約定請求被上訴人應自108年7月30日
08 起至受領系爭房屋之日止，按日給付1,011元（即附加自應
09 給付日起每日按萬分之2計算之遲延利息）予上訴人，為無
10 理由，不應准許。從而原審就本訴及反訴之前開部分均為上
11 訴人敗訴之判決，核無不合。原審反訴部分判決上訴人敗
12 訴，其理由雖與本院所述者不同，但結論並無二致，仍應予
13 維持。上訴論旨指摘原判決上開部分不當，求予廢棄改判，
14 為無理由，應駁回上訴。

15 陸、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列；另上訴人聲請傳喚證人陳淳豪及吳淑惠（均為帶
18 看系爭房屋及簽約之房仲人員），欲證明兩造已約定現狀點
19 交等情（本院卷126頁），惟此部分已經銷售人員即證人張
20 彥鴻證述在卷，然為本院所不採信，業如前述，是本院認無
21 再予傳訊上開二名證人之必要，併予敘明。

22 柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
23 項、第2項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日

25 民事第四庭

26 審判長法 官 傅中樂

27 法 官 管靜怡

28 法 官 呂淑玲

29 正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日

01
02
03

附表：

項次	項 目	備註（新臺幣/元）
1樓客廳		一、除地磚、室內壁磚及室外磁磚外，修繕費用為113,000元。 二、地磚修繕費用（以面積計）為383,000元。 三、壁磚修繕費用（以面積計）為239,000元。 四、工程管理費用及利潤：110,250元。 五、總計金額為845,250元
1	地磚空心	
2	梯間地磚空心	
1樓廚房		
3	地磚空心	
4	壁磚空心	
5	地排水孔淤積	
1樓廁所		
6	壁磚空心	
7	地排水孔淤積	
2樓主臥		
8	地磚空心	
9	邊窗開關不順、收邊不平整	
2樓前陽台		
10	壁磚空心	
2樓走道		
11	地磚空心	
12	電梯邊水泥牆面不平	
2樓浴室		
13	壁磚空心破損	
14	淋浴拉門滲水	
2樓後陽台		

15	壁磚空心	
16	欄杆掉漆	
3樓主臥		
17	地磚空心	
3樓走道		
18	地磚空心	
19	電箱漏電斷路器異常	
20	電梯邊水泥牆面不平	
3樓浴室		
21	淋浴拉門滲水	
3樓次臥		
22	地磚空心	
3樓後陽台		
23	欄杆掉漆	
24	壁磚空心、破損	
4樓前露臺		
25	欄杆掉漆	
26	壁磚空心、破損	
4樓室內		
27	地磚空心	
4樓後陽台		
28	三合一紗窗門開關異聲	
29	插座漏電斷路無反應	
30	地壁磚空心	

(續上頁)

01

地下室		
31	洩水坡度不足	