

臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第15號

上訴人 大郁開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 范增亮

訴訟代理人 梁穗昌律師

被上訴人 林茱儀

劉慶冀

共 同

訴訟代理人 陳尚敏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國105年6月6日臺灣新竹地方法院104年度訴字第62號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查本件被上訴人林茱儀、劉慶冀（下合稱被上訴人，分稱其姓名）於原審主張伊等購買上訴人所興建房屋，於入住後發現房屋2樓女兒牆龜裂滲水、2樓露台地坪未採用降板或未增設門檻等房屋結構瑕疵，致雨水滲入室內之狀況，而受有修復費用之損害，爰依民法第227條第1項規定，訴請上訴人給付修復費用，嗣經上訴人提起上訴後，被上訴人於本院前審追加依兩造間房屋買賣契約書之保固條款及保固書之保固約定（下稱系爭保固約定）請求擇一命上訴人給付修復費用，上訴人雖不同意其追

01 加（本院前審卷二第204頁），惟被上訴人追加上開請求
02 權，係基於與起訴相同基礎事實即房屋修繕義務而衍生之爭
03 執，核與上揭規定相符，應予准許。

04 二、上訴人法定代理人原為劉達隆，嗣於本院審理中變更為范增
05 亮，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第339至347頁），
06 核無不合，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：林茶儀於民國99年4月24日向上訴人購買其
09 所興建並借名登記於訴外人高明鈴之門牌號碼新竹縣○○鎮
10 ○○路00巷0弄0號房屋（下稱系爭9號房屋），購屋時上訴
11 人曾出具保固書（下稱系爭保固書）予伊，並由上訴人進行
12 變更設計及施工；劉慶冀於94年6月21日向上訴人購買其所
13 興建門牌號碼新竹縣○○鎮○○路00巷0弄00號房屋（下稱
14 系爭15號房屋，與系爭9號房屋則合稱系爭房屋），後於97
15 年間轉賣予訴外人郭麗真。嗣林茶儀與郭麗真發現系爭房屋
16 2樓女兒牆龜裂滲水、2樓露台地坪未採用降板或未增設門
17 檻，致雨水滲入室內之狀況（以下合稱系爭狀況），此係可
18 歸責於上訴人未依債之本旨為給付，該狀況均屬系爭房屋結
19 構之瑕疵，系爭15號房屋因系爭狀況而受有女兒牆修復費用
20 新臺幣（下同）129,600元、門檻修復費用18,800元及滲水
21 修復費用50,000元，合計158,700元之損害，郭麗真因此發
22 函請求劉慶冀處理，因劉慶冀與上訴人間買賣契約並未消
23 滅，系爭保固約定仍存在於伊與上訴人間，且因上訴人拒不
24 修繕，致劉慶冀遭郭麗真請求損害賠償，此屬將來確定會發
25 生之損害，林茶儀亦因系爭狀況而受有女兒牆修復費用129,
26 600元、門檻修復費用18,800元及滲水修復費用30,000元，
27 合計155,400元之損害等情。爰依民法第227條第1項準用第2
28 31條規定、系爭保固約定，擇一請求為命上訴人給付林茶儀
29 155,400元、劉慶冀158,700元，並均加計自107年6月28日
30 起算法定遲延利息之判決（其餘未繫屬本院部分，不予贅
31 載）。

01 二、上訴人則以：劉慶冀於97年12月將系爭15號房屋出賣予郭麗
02 真，於98年4月即移轉過戶並交付完畢，渠等間並無保固約
03 定，縱有瑕疵擔保，惟郭麗真至103年始主張，應已經罹於
04 時效，劉慶冀並無賠償義務，劉慶冀亦未賠償郭麗真。又林
05 茶儀係直接向高明鈴購買系爭9號房屋，買賣契約主體僅渠
06 等二人，渠等並直接移轉所有權登記，伊與高明鈴間並無借
07 名登記情事，僅為客戶高明鈴處理轉賣相關事宜，林茶儀與
08 上訴人間並無契約保固約定之適用，林茶儀應向高明鈴請
09 求，不能因系爭保固書逕認林茶儀向伊購買系爭9號房屋。
10 伊因有團隊可代為施作屋內設備裝璜，然系爭狀況所涉之蓋
11 板、地板及門窗等皆非房屋結構，且係林茶儀購買時已存在
12 之成屋設備，依林茶儀與高明鈴間之房屋買賣契約，林茶儀
13 應向高明鈴請求。退步言之，關於女兒牆的蓋板龜裂、落地
14 窗門檻損壞、陽台無防水設備，均非屬房屋的結構，且由被
15 上訴人請求修理之項目亦係可更換之物件，而非屬建築物結
16 構部分，其保固期限只有1年，被上訴人於使用後逾8年始主
17 張系爭狀況，除已逾保固期限外，更可證伊所提供之材料、
18 設施設計及施工方法皆符合通常效用及功能，合於契約約定
19 本旨，無債務不履行情事，系爭狀況係因上訴人等未注意保
20 養維護所致，與伊無關，被上訴人亦有過失，況原鑑定除就
21 結構認定有誤外，就上開材料更換，亦不符合原買賣契約約
22 定之品質而就使用年限及修估費用均偏高不實等語，資為抗
23 辯。並上訴聲明：(一)原判決除確定部分外廢棄。(二)林茶儀、
24 劉慶冀在第一審之訴、二審追加之訴及假執行之聲請均駁
25 回。

26 三、查林茶儀為系爭9號房屋所有權人，劉慶冀購入系爭15號房
27 屋後，於98年1月9日出售予訴外人郭麗真，郭麗真已於同年
28 3月18日登記取得所有權，系爭9號及15號房屋因交屋後出現
29 系爭狀況，經所在社區代表其於103年9月22日寄發竹北六家
30 郵局271號存證信函，催告上訴人限期處理系爭狀況，但上
31 訴人拒絕修繕，有房屋土地買賣契約書（見原審卷(二)第292

01 至296頁)、房屋預定買賣合約書(見原審卷(二)第297至309
02 頁)、不動產買賣合約書(見原審卷(二)第331至334頁)、系爭
03 9號及15號房屋所有權狀及建物登記第二類謄本(見原審卷
04 (一)第65至70頁)、103年9月22日竹北六家郵局271號存證信函
05 (見本院前審卷二第113至127頁)可按,並為兩造所不爭,
06 堪信為真正。

07 四、被上訴人主張伊等購買上訴人所興建房屋,於入住後發現房
08 屋2樓女兒牆龜裂滲水、2樓露台地坪未採用降板或未增設門
09 檻等房屋結構瑕疵,致雨水滲入室內之狀況,而受有修復費
10 用之損害,依民法第227條第1項規定、系爭保固約定,擇一
11 請求上訴人給付林茶儀155,400元、劉慶冀158,700元,並均
12 加計自107年6月28日起算法定遲延利息,為上訴人所否認,
13 並以前詞置辯。茲析述如下:

14 (一)按所謂保固責任,係由交易習慣逐漸形成之一種責任規範,
15 在保固期限內,對於正常使用所生之瑕疵,出賣人或提供保
16 固者,均應負責修補。於拒絕修補時,買受人或取得保固
17 者,均得請求出賣人或提供保固者,給付修補該瑕疵之必要
18 費用。審諸劉慶冀與上訴人訂立之房屋預定買賣合約書第12
19 條約定:「本契約房屋自甲方(即劉慶冀)完成交屋日起,
20 或如有可歸責於乙方(即上訴人)之原因時,自乙方通知交
21 屋日起,乙方針對結構部分(如樑柱、樓梯、檔土牆、雜項
22 工作…等等)負責保固15年,固定設備部分(如門窗、粉
23 刷、地磚…等)負責保固1年…」(見原審卷(二)第304頁),
24 上訴人亦自認有開立保固書給劉慶冀(見本院卷第337
25 頁);上訴人出具並交予林茶儀之保固書第1條約定:「購
26 買本公司(即上訴人)建造之房屋,房屋結構部分保固15
27 年,固定設備部分保固1年。」(見原審卷(三)第23頁)等情
28 以觀,可知上訴人就其興建之系爭房屋,確實與被上訴人間
29 存有保固責任之約定。至林茶儀雖非向上訴人購得房屋,然
30 依前開保固書第1條「購買本公司(即上訴人)建造之房
31 屋」之用語,可知系爭9號房屋保固約定乃存在於林茶儀與

上訴人之間，與林茶儀是否向上訴人名義購屋無涉，再參酌林茶儀與高明鈴簽訂之房屋土地買賣契約書第8條亦約定與上訴人所出具之保固書同一意旨之保固條款（見原審卷(二)第293頁背面），高明鈴苟係一般消費者，又何須與林茶儀約定保固條款？可見高明鈴係上訴人之內部關係人，上訴人並就高明鈴名義出售之系爭9號房屋亦特別同意對林茶儀負擔保固責任，並出具保固書甚明。又依房屋預定買賣合約書第12條約定可知系爭15號房屋保固約定乃存在於劉慶冀與上訴人之間，與劉慶冀是否已出售該房屋無涉，被上訴人2人自得依系爭保固約定，請求上訴人負擔保固責任。上訴人雖主張劉慶冀於起訴時已經將系爭15號房屋出售予郭麗真，否認劉慶冀對郭麗真有賠償義務，事實上亦無任何賠償，劉慶冀尚無受有損害等語，然查劉慶冀之後手郭麗真於發現系爭狀況之瑕疵後，已就其因系爭狀況之瑕疵所受損害發函向劉慶冀請求修繕及損害賠償責任，有103年9月1日郭麗真請求劉慶冀應負修繕及損害賠償責任函可稽（見本院卷第135頁），劉慶冀亦陳稱本件原是由郭麗真起訴（起訴日期為103年12月30日），嗣因上訴人有抗辯契約關係，郭麗真部分乃於104年7月31日更正由劉慶冀起訴請求（見原審卷(三)第18頁），雙方約定待判決確定後俟判決賠償之結果，由劉慶冀再撥付給郭麗真等語（見本院卷第336頁），再參諸郭麗真向劉慶冀請求賠償之依據，乃針對系爭狀況之瑕疵依給付不完全、瑕疵擔保及保固責任而為請求（見本院卷第337頁），與劉慶冀本件亦係針對系爭狀況之瑕疵主張之請求權基礎相符，足認劉慶冀確已受有郭麗真求償之損害，並承諾將本件求償金額轉而賠償予郭麗真等情，則上訴人猶執前詞否認劉慶冀對郭麗真有賠償義務，並主張劉慶冀尚無受有損害云云，洵無足採。

(二)查原審就被上訴人主張之系爭狀況，函請社團法人新竹縣建築師公會（下稱建築師公會）會同兩造勘測系爭房屋現況，鑑定系爭房屋工程瑕疵暨損害賠償（見原審卷(三)第38、184

至186頁），嗣經建築師公會於105年2月19日函覆原審，並隨函檢送鑑定報告書（見原審卷(四)第2至160頁），而觀諸系爭鑑定報告結論謂以：2樓女兒牆蓋板材質，多出現老化變形及裂縫瑕疵，不能發揮應有防水功能，屬於不適用之材質。上訴人施工構件有欄杆固定立柱，牆板轉角處未設伸縮縫，使蓋板及牆板缺乏熱脹冷縮彈性變形之空間，經氣溫變化連續擠壓拉扯，材質老化後必然產生裂縫，且因水平施工洩水緩慢，更易產生滲水問題，女兒牆蓋板在相關組件結合下，採用水平施工法，確有未考量周詳之瑕疵。2樓露台落地窗下門檻防水部分，因露台地坪未採用降板比室內地板低15公分，或未增設混凝土15公分之門檻，使雨水有機會滲入室內，上訴人施工未考量周詳，確實有瑕疵等語（見原審卷(四)第9、10、14頁），再參諸鑑定人楊長榮於本院前審到庭所證稱：系爭房屋女兒牆有龜裂變形的情形，是上訴人自己買材料，依自己的想法去做，未按照日本的方式、細節施工所致。一般建築物樓板跟陽台的地板會有高差，或是作一個小的門檻，這樣水就不會滲入。系爭房屋之露台地坪跟建築物樓板一樣高，且用鋼層板，很多細節都是有縫的，那些縫要很仔細的收尾，要不然雨水滿出來就滲入室內等語（見本院前審卷二第37至38頁），足認系爭房屋之系爭狀況，是因上訴人施工未考量周詳之可歸責事由所致之瑕疵，上訴人對被上訴人自應負保固責任。又系爭狀況既係上訴人施工未考量周詳所致，而女兒牆、門檻必要之修繕方式（見原審卷(四)第11、15頁），並非塗防水漆，即能防止惡化而不滲水，均難認被上訴人就系爭狀況之發生或擴大，有何過失可言，則上訴人猶主張：系爭狀況之發生，係被上訴人未盡保養、維護所致，與伊無關，被上訴人亦有過失云云，即與事實不符，應不足採。

(三)又依系爭保固約定就上訴人應負保固15年之結構部分，已列舉如樑柱、樓梯、檔土牆、雜項工作等項目（見原審卷(二)第304頁），準此，關於系爭房屋2樓露台地坪之高差、是否增

01 設門檻，本即屬系爭房屋之結構部分，甚為明晰，又所謂屋
02 頂突出物，是指突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，亦
03 將女兒牆包括在內，此觀建築技術規則建築設計施工編第1
04 條第10款第2目規定自明，佐諸鑑定人楊長榮於本院前審到
05 庭亦證稱：女兒牆蓋板及女兒牆均屬建築物牆體結構之一等
06 語（見本院前審卷二第36頁），足見系爭房屋2樓女兒牆及
07 其蓋板，均為附屬建築物或雜項工作物，即屬系爭房屋之結
08 構部分，亦堪認定。參以系爭9號及15號房屋竣工日期分別
09 為96年2月7日及同年1月3日，有建物登記第二類謄本可稽
10 （見原審卷(一)第66、69頁），上訴人亦自陳被上訴人交屋時
11 間最早於94年間（見原審卷(一)第156頁），系爭房屋之系爭
12 狀況，係因上訴人施工未考量周詳所致，詳如上(二)所述各情
13 以考，足見被上訴人依系爭保固約定為主張，未逾15年之保
14 固期間，從而被上訴人請求上訴人就系爭狀況負保固責任，
15 自屬有據。則上訴人猶主張：女兒牆蓋板、露台地坪之防水
16 措施，非屬系爭房屋之結構部分，而係固定設備部分，被上
17 訴人完成交屋後，均已逾1年保固期間，伊無保固責任云
18 云，尚非可取。

19 (四)又上訴人本應就系爭狀況負保固責任之修繕行為，然上訴人
20 已表明不願意修繕（見本院前審卷二第101頁）。準此，被
21 上訴人依系爭保固約定，自得請求上訴人給付修補系爭狀況
22 之必要費用。查劉慶冀主張系爭15號房屋因系爭狀況而受有
23 女兒牆修復費用129,600元、門檻修復費用18,800元及滲水
24 修復費用50,000元，合計158,700元之損害；林榮儀主張系
25 爭9號房屋因系爭狀況而受有女兒牆修復費用129,600元、門
26 檻修復費用18,800元及滲水修復費用30,000元，合計155,40
27 0元之損害等情，業經建築師公會鑑定明確，有系爭鑑定報
28 告可按（見原審卷(四)第16至20頁），其中關於系爭房屋滲水
29 修復費用部分，為上訴人所不爭執（見本院前審卷二第6
30 頁），至於女兒牆、門檻之修復費用部分，建築師公會均係
31 以合理市價為估算，其中以不鏽鋼烤漆板為估價，是考慮延

01 展性較佳，不會因熱漲冷縮而有裂縫，有些住戶自己去修
02 復，與上開金額相當等情，復經鑑定人楊長榮於本院前審到
03 庭證述屬實（見本院前審卷二第36至37頁），足認系爭鑑定
04 報告針對系爭狀況修繕費用之鑑定金額，為合理且必要，應
05 堪予認定，則上訴人猶主張：鑑定報告估算女兒牆、門檻之
06 修復費用過高云云，並非可採。上訴人應負之保固責任，係
07 於保固期限內，負責修繕以排除系爭狀況，以求修復到好，
08 自無以折舊計算修繕費用之適用，惟被上訴人既同意以折舊
09 計算較低之修繕費用，請求上訴人給付林茶儀155,400元、
10 劉慶冀158,700元，自屬有據。又被上訴人依系爭保固約定
11 之主張既屬可採，則其等另依民法第227條第1項規定而為請
12 求，自無再予審酌之必要，併此敘明。

13 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
14 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
15 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
16 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
17 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
18 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
19 段、第203條定有明文。被上訴人於起訴後之107年6月27日
20 當庭追加依系爭保固約定，請求上訴人給付上開金額（見本
21 院前審卷二第204頁），則被上訴人自得請求加計自追加之
22 翌日即同年月28日起算之法定遲延利息。

23 六、綜上所述，被上訴人依系爭保固約定，請求上訴人給付林茶
24 儀155,400元、劉慶冀158,700元，並均加計自107年6月28日
25 起算法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為
26 上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應
27 予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
28 由，應駁回其上訴。

29 七、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

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

03 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
04 民事第十六庭

05 審判長法官 朱耀平

06 法 官 邱育佩

07 法 官 呂明坤

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

11 書記官 張淑芳