

臺灣高等法院民事判決

110年度消上易字第12號

上訴人 黃明珠

訴訟代理人 蔡詠任

被上訴人 兆富建設有限公司

法定代理人 王淑娟

訴訟代理人 林衍鋒律師

複代理人 林彥誠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年9月9日臺灣臺北地方法院108年度消字第52號第一審判決提起一部上訴，本院於111年6月28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：

按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人；法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續，公司法第24條、第25條、第8條第2項、民法第40條第2項分別定有明文。又向法院聲報清算完結，係屬非訟事件，法院所為准予備查之意思表示，無實體確定公司清算事務是否完結之效力，已向法院聲報清算完結獲准備查之公司，如尚有未辦完之事務，該公司就了結該項未辦完事務之範圍內，自仍應視為未解散而有權利能力。查被上訴人雖於民國110年3月18日經全體股東同意解散，並選任法定代理人王淑娟擔任清算人向主管機關辦理解散登記，嗣由經濟部准予解散登記，復向法院聲報清算完結，而經原法院以110年5月16日111年度司字第63號函准予備查（見本院卷第85-87頁）。惟上訴人就兩造間108年

01 1月30日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）有爭
02 執，請求被上訴人減少價金或賠償損害，核屬公司清算範圍
03 內事務，其等法人格於該清算範圍內仍存續未消滅，仍具當
04 事人能力，並以清算人王淑娟為被上訴人之法定代理人，先
05 予敘明。

06 貳、實體方面：

07 一、上訴人主張：伊與被上訴人簽訂系爭契約，約定以價金新臺
08 幣（下同）855萬元買受其所有門牌號碼新北市○○區○○
09 路00000號4樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地，暨系爭房
10 屋頂樓增建物（下稱系爭增建物），被上訴人以標的物現況
11 說明書向伊保證系爭房屋、頂樓增建物均無傾斜、滲漏水，
12 且屋況良好。惟伊於108年5月19日因系爭房屋漏水，方發現
13 系爭房屋頂樓地坪存有傾斜、防水功能失效、未設排水管、
14 排水孔等與建築執照、使用執照內容不符之瑕疵，各需218,
15 785元、31,223元修繕始得回復，伊得依系爭買賣契約第9條
16 第5款、民法第359條規定請求減少價金，並依同法第179
17 條，或第227條第1項請求250,008元。伊已付之仲介費係按
18 價金乘以一定比例計算，系爭契約約定之價金既應減少，伊
19 已付之仲介費即應減少5,864元，而得依民法第184條第1項
20 前段、後段或第2項規定請求賠償。並聲明：被上訴人應給
21 付上訴人255,872元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
22 日止，按週年利率5%計算之利息（未繫屬本院部分，均不
23 另贅述）。

24 二、被上訴人則以：系爭房屋頂樓地坪為利於排泄雨水而設計傾
25 斜度1%，應非瑕疵。系爭增建物為贈送，非買賣標的，且
26 無傾斜害及整體結構安全，僅因順應系爭房屋頂樓地坪搭建
27 而在走廊有略微傾斜現象，不影響居住生活，亦不致減少房
28 屋價值及效用；上訴人驗屋時知悉走廊傾斜之情形，且建築
29 法、裝潢相關設計對於室內地坪無傾斜坡度之成規，走廊部
30 位略微傾斜應非瑕疵。系爭增建物有防水屋頂並作為室內空
31 間使用，足堪遮風避雨，於正常使用下，室內空間及地板不

會發生積水或滲漏水至系爭房屋之情形；且系爭房屋頂樓地坪原設排水管、排水孔均仍存，增建系爭增建物時，亦在水錶室、浴廁、居室等處增設排水管及排水孔；系爭房屋頂樓地坪應無防水功能失效之瑕疵。上訴人所稱滲漏水，實為他人造成，非系爭房屋、系爭增建物本身有漏水瑕疵所致。又上訴人與原審共同被告三禾不動產有限公司、鴻運通股份有限公司、沈師緩、顏俊新（下稱三禾公司等人）以10萬元就本件請求達成訴訟外和解，依民法第274條規定，伊同免其責等語，資為抗辯。

三、原審判決：被上訴人應給付上訴人43,191元，及自108年12月6日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。駁回被上訴人其餘之訴。並依聲請為假執行之宣告。上訴人不服提起一部上訴，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人255,872元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

（原審判命被上訴人給付上揭更新系爭增建物牆壁表面裝修材料為耐燃材料費用43,191元本息及駁回上訴人請求懲罰性賠償299,063元本息部分，均未據兩造上訴，非本院審理範圍）

四、兩造不爭執事項（見本院卷第156-157頁，並依判決文字調整）：

(一)兩造於108年1月30日簽訂系爭契約，約定上訴人以價金855萬元購買被上訴人所有系爭房屋及坐落基地，指定登記所有權人為上訴人本件訴訟代理人蔡詠任（下逕稱蔡詠任），並於108年4月2日移轉登記完竣。

(二)系爭增建物為未經保存登記之建物，亦無房屋稅籍資料，此為上訴人於買賣時所知悉。系爭增建物已依系爭契約一併移轉事實上處分權。

(三)系爭契約之標的物現況說明書項次15「建物現況是否有滲漏水情形」、項次33「是否有龜裂傾斜之情形」、項次47「其

01 他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有任何補充）」，
02 均勻選否。被上訴人於108年4月3日交屋。

03 (四)依建築執照及使用執照記載，系爭房屋屋頂傾斜度為1%，
04 排水管、排水孔均設置在地坪四角邊。

05 (五)108年5月19日與系爭房屋相連之前棟頂樓增建物，發生洗衣
06 機用水外洩溢流至相鄰之系爭頂樓增建物，溢流之水再滲漏
07 至系爭房屋。因該溢流事件，前棟頂樓增建物事實上處分權
08 人及被上訴人於108年5月25日就書籍損失部分賠償蔡詠任3
09 7,500元（原審卷二第211、212頁）。

10 (六)上訴人於110年9月3日與原審共同被告三禾公司等人簽立訴
11 訟外和解書，上訴人取得10萬元和解金。

12 五、上訴人主張系爭房屋有瑕疵，被上訴人未依債之本旨給付，
13 應依民法第179條、第227條第1項返還不當得利或損害賠
14 償，另依同法第184條第1項前段、後段、第2項規定賠償仲
15 介費之損失等語，均為被上訴人否認，並以前詞置辯，兩造
16 爭點為：(一)系爭房屋頂樓地坪是否有「傾斜」、「防水功能
17 失效」、「未設排水管、排水孔」之瑕疵？(二)上訴人與三禾
18 公司等人和解之範圍是否包含本件請求？(三)上訴人依民法第
19 179條（第354條、第359條、系爭房地買賣契約第9條第5
20 款）或民法第227條第1項規定，請求系爭房屋頂樓地坪防水
21 傾斜與防水修繕費用218,785元、排水設施回復費用31,223
22 元，另依民法第184條第1項前段、後段或第2項規定，請求
23 仲介費之損害5,864元，有無理由？茲審酌如下：

24 (一)系爭房屋頂樓地坪是否有「傾斜」、「防水功能失效」、
25 「未設排水管、排水孔」之瑕疵？

26 1.按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
27 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
28 具備者，即為物有瑕疵。

29 2.經查，系爭契約之標的物現況說明書項次33「是否有龜裂傾
30 斜之情形」，經勾選為「否」乙節，為兩造不爭，並有標的
31 物現況說明書可稽（見原審卷一第23-24頁）；又系爭契約

第9條第5項約定：「乙方（即被上訴人）保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）…」等語（見原審卷一第27頁）；證人即仲介人員沈師緩具結證述：「我們講龜裂傾斜是講整棟建築物。我們用肉眼去看沒有這個問題」等語（見原審卷一第480頁）；且系爭房屋所在公寓係四層一座二間，屬雙拼公寓，建築執照、使用執照設計之頂樓地板坡度為1%乙節，有社團法人臺灣省土木技師公會鑑定報告書（下逕稱鑑定報告書）附件六建築執照、附件七使用執照資料可稽（見外放證物）；參諸建物頂樓、內部有泄水、避免積水之需求等情。可見標的物現況說明書所載之「無傾斜」係指整棟建築物無影響結構安全之傾斜，與本件兩造爭執之頂樓地板有無傾斜無關。又系爭房屋頂樓加蓋系爭增建物，系爭增建物之走廊由樓梯出口處往臥室門口處傾斜，最大坡度為1.65%（走廊高處點位A2與低處點位A6距離860公分，高度差14.2公分，坡度為1.65%），前居室、後居室之高差值均在0.6公分以內，坡度最大值為0.36%乙節，觀諸鑑定報告書第6-7頁即明。而鑑定意見雖謂系爭增建物地坪傾斜坡度大於1%，上訴人亦據此主張系爭房屋頂樓地坪傾斜與建築執照、使用執照不符，而有瑕疵等語；但系爭房屋屬4層雙拼公寓其中一側，本難以系爭房屋頂樓地坪之坡度大於1%，推論雙拼公寓頂樓地坪總坡度大於1%，即上訴人以建築執照、使用執照有關雙拼公寓頂樓坡度之記載，及系爭房屋頂樓地坪坡度超過1%為由，主張系爭房屋頂樓地坪傾斜度與建築執照、使用執照不符，而有瑕疵云云，不足採信。上訴人雖曾稱系爭增建物地坪傾斜，屬瑕疵等語，但已當庭表明其主張者為系爭房屋頂樓地板傾斜之瑕疵（見本院卷第156頁）；且鑑定報告書第7頁記載：「建築法中並無居室地坪傾斜坡度之成規」、「裝潢相關設計對於居室地坪並無特別要求」等語，可知系爭增建物室內地坪之傾斜，難認違反建築法或裝潢相關設計成規，而有未能合於通常效用之

瑕疵。從而，上訴人主張系爭房屋頂樓地坪存在不符合建築執照、使用執照內容之傾斜度而存在減少通常效用之瑕疵云云，難認有據。

3.系爭契約之標的物現況說明書項次15「建物現況是否有滲漏水情形」，經勾選為「否」，被上訴人於108年4月3日交屋，及兩造簽署系爭契約，約明上訴人向被上訴人買受系爭房屋，系爭增建物一併移轉為上訴人所有等節，均為兩造不爭；且證人沈師緩證述：「交屋的時候沒有漏水及其他瑕疵情形發生。黃明珠與蔡詠任在交屋的時候，當時我們要交屋的當天我們還有驗屋，有我、黃明珠或蔡詠任，還有兆富公司一名人員。當下檢查得很詳細，包含天花板也檢查，…黃明珠有請兆富公司派人把天花板打開看是不是有漏水等疑慮…」等語（見原審卷一第478-479頁）。可見上訴人對於系爭房屋、系爭增建物是否有漏水情形，甚為關注，且驗屋時檢查部位包含將系爭增建物天花板打開，當時檢查系爭房屋、系爭增建物均無漏水；依此，系爭增建物之屋頂應係作為系爭房屋、系爭增建物防水之用，且被上訴人於108年4月3日交屋時，系爭房屋、系爭增建物應無漏水之情形。而上訴人雖據鑑定報告書記載：原核發建築執照中，系爭房屋頂樓地坪設計施作五皮柏油油毛毡及防水水泥砂漿粉刷，經以蓄水於系爭增建物室內走廊之方式測漏試驗結果，確認地坪防水功能已失效乙節（見鑑定報告書第4-5、8-9頁），主張系爭房屋頂樓地坪不具防水功能，欠缺應具備之價值、效用或品質，而有瑕疵。但系爭房屋頂樓地坪建有系爭增建物，其狀態與建築執照內容已有不同，無從以原核發建築執照之防水設計現已不存，而推論系爭房屋存有不具防水功能之瑕疵。且系爭增建物之屋頂於交屋時無滲漏水，建築法中對於居室地坪，並無特別之防水設計成規，一般裝潢設計時，則對於室內有使用水之部位，如浴廁、陽台之地坪必須有防水設計，對於一般居室地坪並無防水設計成規，觀諸鑑定報告書第9頁即明，可見系爭增建物在屋頂屏蔽下，於用水部位

01 外未設置防水，與成規並無不符。從而，以系爭房屋頂樓地
02 坪設有系爭增建物，系爭增建物於一般正常使用方式下，對
03 於系爭房屋具有防水功能觀之，上訴人主張系爭房屋因頂樓
04 地坪欠缺建築執照設計之防水設備，不具通常交易觀念之價
05 值、效用而有瑕疵云云，難認有據。上訴人雖另主張系爭房
06 屋於108年5月19日漏水，應不具通常交易價值、效用之瑕
07 疵。但系爭房屋於108年5月19日漏水，係因108年5月19日同
08 棟161號4樓設置在頂樓加蓋增建物之洗衣機給水管線老舊脫
09 落，陽台地板排水口部分阻塞，水流出至系爭增建物後漏至
10 系爭房屋所致，且被上訴人應增設門檻乙節，有上訴人訴訟
11 代理人、被上訴人與161號4樓所有人或代表人簽署之協議書
12 可證（見原審卷二第212頁）。堪認增設門檻後，已可阻絕
13 外水經由地面流入系爭增建物，上訴人主張系爭房屋頂樓地
14 坪應予修繕至與建築執照內容相同之程度，始得謂系爭房屋
15 無欠缺防水之瑕疵云云，亦屬無據。從而，上訴人主張系爭
16 房屋因頂樓地坪不具建築執照所載防水設施、欠缺防水功能
17 而有瑕疵云云，尚難憑採。

- 18 4.系爭房屋頂樓地坪原核發建照及使用執照平面圖標示設計4處
19 3" ϕ PVC落水管加率水罩頭排水孔，分別位於地坪四角邊，
20 而現況於水表室有一排水孔、前居室浴廁有一排水孔、後居
21 室浴廁有一排水孔，另一排水孔經被上訴人指出位於後居室
22 牆面裝潢後側乙節，雖有鑑定報告書可稽，而可認依建築執
23 照、使用執照，存在系爭房屋頂樓地坪排水孔於系爭增建物
24 增建後，有一排水孔未露出乙節。然系爭房屋頂樓地保存有
25 系爭增建物，與建築執照、使用執照所附平面圖中系爭房屋
26 頂樓地坪樣貌已有不同。且系爭契約第11條第2項約定：
27 「…移交前增建部分，乙方（即被上訴人）自本契約成立之
28 日起均不得任意拆卸破壞，依原狀移交於買方」等語（見原
29 審卷一第28頁），可見被上訴人依約不得將隱藏於後居室牆
30 面裝潢後側之排水孔露出。則上訴人以建築執照、使用執照
31 所載系爭房屋頂樓地坪之排水孔缺少一個為由，主張系爭房

01 屋不具通常交易之價值、效用云云，難認有據。

02 5.綜據上述，上訴人主張系爭房屋頂樓地坪存有「傾斜」、
03 「防水功能失效」、「未設排水管、排水孔」等不符建築執
04 照、使用執照內容，而欠缺通常交易之價值、效用，應有瑕
05 疵云云，為無理由。

06 (二)上訴人依民法第179條（第354條、第359條、系爭房地買賣
07 契約第9條第5款）或民法第227條第1項規定，請求系爭房屋
08 頂樓地坪防水傾斜與防水修繕費用218,785元、排水設施回
09 復費用31,223元，另依民法第184條第1項前段、後段或第2
10 項規定，請求仲介費之損害5,864元，有無理由？

11 經查，上訴人雖主張系爭房屋頂樓地坪存有「傾斜」、「防
12 水功能失效」、「未設排水管、排水孔」等不符建築執照、
13 使用執照內容，而欠缺通常交易之價值、效用之瑕疵，但此
14 一主張不足為採，已如前述。則上訴人主張因系爭房屋頂樓
15 地坪防水傾斜與防水修繕費用218,785元、排水設施回復費
16 用31,223元，系爭契約約定之價金應減少，被上訴人為不完
17 全給付，其得依民法第179條（第354條、第359條、系爭房
18 地買賣契約第9條第5款）或民法第227條第1項規定，請求被
19 上訴人給付250,008元價金；及仲介費應隨價金減少5,864
20 元，其得依民法第184條第1項前段、後段或第2項規定，請
21 求被上訴人給付5,864元，均無理由。上訴人之訴既無理
22 由，兩造關於上訴人與三禾公司等人和解之範圍是否包含本
23 件請求之爭點，即無論述必要，併此敘明。

24 六、綜上所述，上訴人依民法第179條（第354條、第359條、系
25 爭房地買賣契約第9條第5款）或民法第227條第1項規定，及
26 依民法第184條第1項前段、後段或第2項規定，請求被上
27 訴人應給付255,872元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
28 償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准
29 許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。
30 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
31 由，應駁回其上訴。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 7 月 19 日
07 民事第十一庭

08 審判長法 官 李慈惠

09 法 官 吳燁山

10 法 官 趙雪瑛

11 正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 111 年 7 月 19 日
14 書記官 郭晉良