臺灣高等法院民事判決

112年度上字第447號

上　訴　人　李麗栩
訴訟代理人　廖修譽律師
複　代理人　劉嘉瑜律師
被　上訴人　劉宇雄
訴訟代理人　林侑靜律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3504號第一審判決提起上訴，本院於112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰肆拾柒萬玖仟玖佰參拾肆元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，均由上訴人負擔百分之九十三，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國（下同）110年9月17日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊向上訴人購買門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號11樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地臺北市○○區○○段0○段0地號土地應有部分（下與系爭房屋合稱系爭不動產），價格為新臺幣（下同）3200萬元，並已付清價金，上訴人於110年10月27日將系爭不動產所有權移轉登記予伊，並於110年11月18日透過大樓管理員轉交系爭房屋鑰匙完成交屋後，伊發現系爭房屋牆壁多處有嚴重壁癌及滲漏水情形，且漏水嚴重已造成鋼筋鏽蝕脆化，影響系爭房屋支撐載重，而有重大瑕疵，上訴人於交屋前明知系爭房屋樓下住戶反應有漏水情事卻未告知，

反以家具、雜物遮擋，或以壁紙遮掩，故意不告知漏水瑕疵，且系爭買賣契約並無免除瑕疵擔保責任之約定，伊自得對上訴人主張物之瑕疵擔保責任，請求減少價金及損害賠償，並依民法第179條規定，請求上訴人返還減少之價金。又上訴人故意不告知漏水瑕疵，至伊錯誤評估房屋價值，支出鉅額修繕費用，上訴人給付之內容不符合債之本旨，應負不完全給付之損害賠償責任。另伊就上開瑕疵多次催告修繕，均未獲置理，上訴人亦應就其遲延給付部分，負損害賠償責任。爰依民法第179條、第227條第1項準用第231條第1項、第227條第2項、第359條、第360條規定，擇一請求上訴人應給付伊197萬9934元（包括修繕費用101萬6884元、鑑定費用10萬5000元、結構補強費用35萬8050元、6個月租金損失30萬元、不動產價值心理因素減損金額20萬元），及自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審判決上訴人應給付被上訴人157萬9934元（即修繕費用101萬6884元＋鑑定費用10萬5000元＋結構補強費用35萬8050元＋租金損失10萬元），及自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即111年11月29日（見原審卷第527-528頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，至被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，不在本院審理範圍。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋出賣時屋齡已33.7年，屬老舊房屋，因氣候潮濕產生壁癌及廚房、浴室有滲漏水情形，為被上訴人可得預見，被上訴人於簽約前，至系爭房屋現場查看多次，對系爭房屋現況知之甚詳，伊於簽約前向被上訴人說明已知之壁癌現況及須更換廁所管線等情，並無故意不告知瑕疵之情事。又系爭不動產成交總價顯然低於市價，並以「特殊關係人交易（親友、員工或其他特殊關係間之交易，含增建建物）」作為實價登錄之備註，復於系爭買賣契約第9條第4款特別約定以簽約時之現狀點交，且伊未保證系爭房屋

無壁癌及無滲漏水情形，伊已依債務本旨為給付，無庸負瑕疵擔保責任及債務不履行損害賠償責任，況被上訴人未要求伊提供不動產現況說明書確認屋況，屬有重大過失，伊亦未保證系爭房屋無瑕疵，自得免除瑕疵擔保責任。另被上訴人因重新裝潢而將廁所全部敲除，並無實際修繕，不得請求此部分修繕費用；系爭房屋外牆屬公共設施，外牆裂縫造成之滲漏水，社區管理委員會應負修繕之責，系爭房屋之露台、女兒牆及窗台縱有滲漏水，亦係外牆裂縫所致，非伊應負之瑕疵擔保範圍；系爭房屋內壁癌係因天候潮濕有關，屬老屋正常現象，且被上訴人重新裝潢亦須去除壁癌，被上訴人不得請求去除壁癌之修繕費用。退步言，系爭不動產交易價格約為3592萬元，倘以瑕疵修繕費用160萬元作為系爭房屋價值減少之數額，扣除瑕疵修繕費用後價值為3430萬元（應為3432萬元之誤，計算式：3592萬元－160萬元＝3432萬元），仍高於被上訴人支付之買賣價金3200萬元，被上訴人自無從以系爭房屋價值減損而請求減少價金。再者，伊直至交屋前均居住在系爭房屋，系爭房屋縱有滲漏水情形，亦非不能居住，被上訴人交屋後因全面裝潢系爭房屋，始未入住，被上訴人請求伊賠償無法入住系爭房屋之租金損失，亦屬無據等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第158-159頁）：

㈠系爭房屋係於77年1月4日建築完成。兩造於110年9月17日簽訂系爭買賣契約，被上訴人向上訴人購買系爭不動產，總價為3200萬元，被上訴人已付清價金。上訴人於110年10月27日將系爭不動產所有權移轉登記至被上訴人名下，並於110年11月18日辦理交屋（未碰面，上訴人透過大樓管理員轉交鑰匙予被上訴人）。系爭不動產辦理移轉登記事宜，係委由訴外人張永志地政士辦理，上訴人並未簽立不動產現況說明書，有不動產買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請

書、土地、建物所有權狀等影本可稽（見原審卷第21-39頁）。

㈡被上訴人於110年11月19日以LINE通知上訴人系爭房屋有漏水問題，上訴人則於110年11月22日以LINE回應：「……你說漏水 沒有啊 11樓浴缸那一邊是一張破裂所以有漏水沒有錯 浴缸你們會換啊……因為當初壁癌的地方也是怕有漏水所以特地請人家來用儀器測試過 只是我們11樓的套房那一邊水管是必要換別的地方有測試過都沒問題啊 當初我有跟你說11樓後陽台跟套房那一邊管線一定要換喔 所以沒有欺瞞你的……」等語。被上訴人於110年12月7日再以LINE通知上訴人系爭房屋有漏水問題，並於110年12月30日寄發存證信函催告上訴人提出解決方案，該存證信函因招領逾期而退回，有兩造LINE對話紀錄截圖、110年12月30日臺北長春路郵局第1587號存證信函等影本可稽（見原審卷第51-61頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠系爭房屋於交屋時存有壁癌、滲漏水、鋼筋鏽蝕之瑕疵：

1.被上訴人主張系爭房屋交屋時有壁癌及滲漏水情形，且滲漏水嚴重已造成鋼筋鏽蝕等情，業據提出照片及台灣防水工程技術協進會111年3月16日漏水原因鑑識報告書（下稱系爭鑑識報告）為證（見原審卷第41-47、63-135、137、407-411頁）。依系爭鑑識報告記載，訴外人即鑑定人員楊敏楠於111年3月3日初勘時，系爭房屋11樓廁所、主臥室廁所相對應位置外部房間有壁癌現象，在樓梯間之上方橫樑及牆壁有明顯漏水痕跡，閣樓露台及閣樓廁所相對應位置內部走道有壁癌現象，閣樓房間相對應位置內部牆壁有壁癌現象；於111年3月16日複勘時，經積水測試及探針式水分計測量結果，認定系爭房屋廁所3間防水層老舊或氧化造成損壞，致使該處使用水時，會造成滲透水現象；系爭房屋閣樓露台防水層老舊或氧化造成損壞，致使該處使用水及有外來水時，會造成室內牆壁及樓梯間牆壁有滲漏水現象，系爭房屋窗台

有漏水情況，應是外牆有裂縫等，導致有外來水時會滲透至室內牆壁；系爭閣樓房間牆壁有漏水情況，應是外牆有裂縫，導致有外來水時會滲透至室內房間牆壁等情（見原審卷第66、68、73頁），且證人即被上訴人委託設計裝潢系爭房屋之室內設計師及建築師張政憲於原審證稱：伊於110年11月19日至系爭房屋，看到牆壁有壁癌的狀況，通常有漏水才會有壁癌。因為整個房間牆壁與天花板都是油漆，只有懸臂樑柱的地方有貼壁紙，因壁紙有翹起來，伊覺得很奇怪就撕下來看，發現懸臂樑有裂掉，看到鏽蝕的鋼筋，撕下壁紙時有水落下來，懸臂樑本身不會漏水，是從別的地方漏下來，伊看到主要鋼筋鏽蝕，覺得不對勁，有告訴被上訴人，以建築師的專業判斷，該懸臂樑鏽蝕的狀況已經影響結構安全，因為是懸臂樑，拉力鋼筋鏽蝕會影響到結構行為，該處因有壁紙，所以一般人無從得知。原證14編號6跟7的照片，窗戶部分有一個木板，左邊的照片是原本房子的屋況。右邊的照片即木板拆除的照片，拆除時間是111年7月21日，伊拆除後看到空間桁架生鏽，該空間桁架生鏽的狀況已經鏽蝕到用手就可以剝落的狀況。編號7閣樓臥室的照片於111年7月21日拆除後看到鋼筋裸露，鋼筋已經鏽蝕得很嚴重，用手掰就可以把生鏽的地方掰下來。伊去的時候系爭房屋全室都有粉刷過，這些鋼筋鏽蝕的問題，伊到現場時發現都已經被木板或油漆的方式遮隱，無法用肉眼看出來。11樓閣樓漏水的情形已經導致鋼筋脆化影響結構安全；伊應該不是當日撕開壁紙，是第2次去的時候因為有漏水才撕開壁紙，時間不確定等語（見原審卷第435-437、440頁），足見系爭房屋於交屋時有：⑴11樓廁所、主臥室廁所相對應位置外部房間、閣樓露台及閣樓廁所相對應位置內部走道、閣樓房間內部牆壁有壁癌；⑵屋內3間廁所及閣樓露台因防水層老舊或氧化造成損壞致有滲漏水，窗台及閣樓房間因外牆有裂縫致外來水滲透；⑶樓梯間懸臂樑柱及閣樓房間空間桁架因滲漏水致鋼筋鏽蝕等瑕疵存在，且因系爭房屋牆壁、天花板有粉刷油漆、

貼壁紙或搭木板，無法目視即可知悉，被上訴人此部分主張，應屬可採。

2.上訴人抗辯：系爭房屋內壁癌與天候潮濕有關，屬老屋正常現象，伊交屋時並無滲漏水瑕疵，系爭房屋因交屋後長達4個月無人居住，且被上訴人未及時排除積水，導致系爭房屋有滲漏水現象云云。惟查，證人即系爭房屋所在公寓管理員劉家育於原審雖證稱：伊於110年11月18日受上訴人委任交付系爭房屋鑰匙給被上訴人，伊當日有前往系爭房屋視察屋況，裡面都已經打掃乾淨，外面陽台也是清潔的，沒有發現如原證6照片積水，在屋內的3間廁所，及外部牆壁、陽台、露台、窗框、後陽台、閣樓室內等地方的牆壁沒有發現嚴重壁癌及漏水。在屋內樓板、樓梯懸臂樑沒有發現有嚴重漏水或鋼筋水泥外露、破裂之狀況。伊於110年11月18日之前常前往系爭房屋去拿能量水，未聽聞上訴人陳述系爭房屋有漏水情形，也未看過系爭房屋有漏水情形，亦未曾聽聞其他人或系爭房屋樓下住戶有陳述系爭房屋有漏水情形。被上訴人自110年11月18日後，大概平均1個月至系爭房屋2、3次。系爭房屋門窗緊閉，應該沒有設置除溼機，伊有提醒過被上訴人房子很久沒有住人，應該要開窗讓其通風，否則會潮濕，但被上訴人表示沒關係等語（見原審卷第426-429頁），惟上訴人交屋前持續住在系爭房屋內，並將系爭房屋之牆壁、天花板以油漆粉刷及貼壁紙遮隱鋼筋鏽蝕部分，證人劉家育縱曾於交屋前進入系爭房屋內，亦非必能從外觀一望即知壁癌及滲漏水瑕疵，況其未必有充足時間勘察屋內狀況，而依證人張政憲前揭證述可知，其於交屋翌日至系爭房屋時，即發現系爭房屋牆壁因滲漏水有壁癌現象，但因現場被木板或油漆遮隱，無法以肉眼目視即知，且被上訴人於同日以LINE通知上訴人系爭房屋有漏水乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈢），可見被上訴人於交屋翌日即發現系爭房屋有壁癌及滲漏水情形，尚不能以證人劉家育前揭證述，即認系爭房屋交屋時無滲漏水之瑕疵存在。至上訴人辯稱：系爭

鑑識報告距交屋已有數月，不足證明交屋時之狀況云云。然查，系爭房屋係於110年11月18日交屋，台灣防水工程技術協進會鑑定人員楊敏楠則於111年3月3日初勘，於111年3月16日複勘，距交屋時間均未滿4個月，參以證人楊敏楠於本院到庭證稱：依伊經驗判斷，漏水狀況最少有2年等語（見本院卷第325頁），可見系爭房屋滲漏水狀況並非交屋後之數月間所造成，佐以證人張政憲於原審證稱：伊於111年7月21日進行拆除工程後，發現系爭房屋閣樓臥室窗台之空間桁架（即原證14照片編號6）及閣樓臥室鋼筋（即原證14照片編號7）已鏽蝕至用手就可以剝落的狀況等語（見原審卷第436-437頁），益證系爭房屋長期間滲漏水，導致鋼筋鏽蝕至以手即可剝落之程度，顯然系爭房屋之壁癌、滲漏水及鋼筋鏽蝕情形，於上訴人交屋前即存在，上訴人前開抗辯，不足採信。

㈡上訴人就系爭房屋存有壁癌、滲漏水、鋼筋鏽蝕等瑕疵，應負瑕疵擔保責任：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354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而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決先例參照）。又不論新屋或中古屋，均係供人居住，倘發生漏水情事，居住情形必受影響而無法為正常居住使用，依交易觀念，無漏水情形應為一般人期待房屋應具之通常品質。系爭房屋交屋時，存在滲漏水、壁癌及鋼筋鏽蝕等瑕疵，已如前述，則上訴人自應負瑕疵擔保責任。

2.上訴人抗辯：被上訴人於簽約前，已至系爭房屋現場查看多次，對系爭房屋現況知之甚詳，伊於簽約前已向被上訴人說明已知之壁癌現況及須更換廁所管線等情，並無故意不告知

瑕疵之情事，且系爭不動產成交總價顯然低於市價，並以「特殊關係人交易（親友、員工或其他特殊關係間之交易，含增建建物）」作為實價登錄之備註，系爭買賣契約第9條第4款復特別約定以簽約時之現狀點交，系爭房屋點交時現況縱有壁癌、漏水及鋼筋鏽蝕情形，亦非屬瑕疵，伊無庸負瑕疵擔保責任云云。惟查：

⑴按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條第1項、第2項分別定有明文。依兩造間LINE對話紀錄截圖所示，上訴人於110年11月22日表示：「……你說漏水 沒有啊 11樓浴缸那一邊是一張破裂所以有漏水沒有錯 浴缸你們會換啊……因為當初壁癌的地方也是怕有漏水所以特地請人家來用儀器測試過 只是我們11樓的套房那一邊水管是必要換別的地方有測試過都沒問題啊 當初我有跟你說11樓後陽台跟套房那一邊管線一定要換喔 所以沒有欺瞞你的……」等語（見原審卷第49頁），可知上訴人僅曾向被上訴人表示交屋後應更換後陽台與套房之管線，並無提及系爭房屋有因漏水致生壁癌之情形。參以證人即承辦系爭不動產買賣之地政士張永志於本院證稱：簽署系爭買賣契約時沒有印象有聽到兩造討論漏水、壁癌的事情等語（見本院卷第281、283、284頁），上訴人復未提出任何證據證明被上訴人於簽約時已知悉系爭房屋存有壁癌之情形，上訴人抗辯被上訴人簽約前已知悉壁癌現況云云，尚不足採。又依被上訴人提出之照片所示（見原審卷第41-47、137、407-411頁），上訴人於交屋前確實有以堆積家具、雜物方式遮擋壁癌，並以搭建木板、貼壁紙方式遮掩鋼筋鏽蝕之情形，此亦經證人張政憲於原審證述明確（見原審卷第435-437頁），參以證人楊敏楠於本院證稱：系爭房屋如果有人住，應該會知道有漏水的狀況，因為是滲透水，馬上就可以看出來，閣樓的露台如果有

下雨，水也會流到樓梯間等語（見本院卷第325頁），足見上訴人明知系爭房屋有滲漏水情形，故意不告知被上訴人，並刻意遮蔽因滲漏水造成之壁癌、鋼筋鏽蝕等瑕疵，致被上訴人簽約時未發現系爭房屋存在上開瑕疵，自難認被上訴人有重大過失，上訴人辯稱：被上訴人未要求伊提供不動產現況說明書確認屋況，有重大過失云云，尚不可採。

⑵上訴人抗辯：系爭不動產成交總價顯然低於市價，並以「特殊關係人交易（親友、員工或其他特殊關係間之交易，含增建建物）」作為實價登錄之備註云云，固據提出估價報告書為證（原審卷第269-376頁），惟被上訴人為購買系爭不動產，向元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）申辦貸款，經元大銀行於110年10月7日勘估系爭不動產之價值為3085萬320元，有元大銀行112年8月2日元銀字第1120016268號函及檢附之不動產鑑價報告書影本在卷可佐（見本院卷第369-381頁），尚低於兩造買賣系爭不動產之總價（即3200萬元），再參以系爭房屋樓下10樓（即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號10樓）於000年00月間實價登錄之交易價格為每坪55.1萬元，同社區2樓（即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號2樓）於000年0月間實價登錄之交易價格為每坪61.6萬元（見本院卷第337頁），均較系爭房屋於110年9月實價登錄之交易價格每坪62.3萬元（見本院卷第337頁）為低，上訴人前開抗辯，為不可採。

⑶系爭買賣契約第9條第4項雖約定：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」（見原審卷第29頁），惟此處之「現狀」，於契約當事人之認知上，應係於簽約或看屋時所得發現之「現狀」，包含所在位置、範圍、可確知之屋況，至於看屋當下無法確知之瑕疵，自非買受人於看屋或簽約時認知之「現狀」，此由證人張永志證稱：兩造簽署系爭買賣契約時，伊印象中沒有聽到在談系爭房屋漏水之事，否則會特別註明等語（見本院卷第281頁），亦可窺見。兩造復無特別約明免除上訴人之瑕疵擔保責任，則系爭房屋於交

屋時若有足以滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵存在，仍應就瑕疵狀態是否屬於簽約時被上訴人可得而知之現況而分別判斷，非謂瑕疵狀態於簽約時既已存在，上訴人即可一概免責。本件系爭房屋因滲漏水造成之壁癌及鋼筋鏽蝕狀況既經上訴人刻意遮蔽，且被上訴人未發現上開瑕疵，並無重大過失，已如前述，自不能以系爭買賣契約有現狀交屋之約定，即謂系爭房屋無論存在何等瑕疵，上訴人均無庸負瑕疵擔保責任。上訴人抗辯其無庸負瑕疵擔保責任云云，要不足採。

㈢被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償修繕費用101萬6884元、結構補強費用35萬8050元、鑑定費用10萬5000元，為有理由：

1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又診斷書費用，如係被害人為證明損害發生及其範圍所必要之費用，應納為損害之一部分，得請求加害人賠償（最高法院93年度台上字第1159號判決意旨參照）。是以，倘被害人受有損害經調查結果認為屬實，而為法院判決認定參考者，其為證明損害發生及其範圍者，為行使權利所必要，自得作為損害之一部分請求加害人賠償。

2.經查，系爭房屋於交屋時存在滲漏水、壁癌、鋼筋鏽蝕等瑕疵，且上訴人故意不告知被上訴人上開瑕疵，已如前述，則被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人負損害賠償責任，即屬有據。又系爭房屋之露台、窗台、11樓廁所、主臥室廁所、閣樓廁所、室內壁共24平方公尺，因漏水所致損害，其修繕費用分別為29萬9675元、1萬9290元、18萬3166元、18萬3166元、24萬9095元、8萬2492元，合計為101萬6884元，有系爭鑑識報告在卷可稽（見原審卷第121-125頁），審酌上開修繕費用之修繕工程均屬必要，上訴人此部分請求，自屬有據。再者，系爭房屋尚因漏水致鋼筋鏽蝕，

影響結構安全，需支出修繕費用35萬8050元，有工程估價單影本在卷可佐（見原審卷第481頁），核其工項均屬修繕上開瑕疵所必要，被上訴人此部分主張，亦屬有據。另被上訴人委託台灣防水協進會鑑定系爭房屋之漏水情形及其修繕費用等，支出鑑定費用10萬5000元等情，有系爭鑑識報告所附收據可憑（見原審卷第126頁），該鑑定費用係鑑定系爭房屋之瑕疵存否及損害賠償範圍所必要，上訴人既應對系爭房屋之瑕疵負擔保責任，則被上訴人請求上訴人賠償鑑定費用10萬5000元，應屬有據。又上開修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水及維持結構安全之應有狀態，被上訴人並未取得額外利益，即無庸扣除折舊，上訴人辯稱：修繕費用應扣除折舊云云，為不可採。

3.上訴人辯稱：被上訴人因重新裝潢而將廁所全部敲除，並無實際修繕滲漏水，不得請求此部分修繕費用；系爭房屋外牆屬公共設施，外牆裂縫造成之滲漏水，社區管理委員會應負修繕之責，系爭房屋之露台、女兒牆及窗台滲漏水之修繕費用，非屬伊應負之瑕疵擔保範圍；被上訴人重新裝潢亦須去除壁癌，被上訴人不得請求去除壁癌之修繕費用云云。惟按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明文。準此，損害賠償債權人就其所受損害，得自行決定是否回復原狀，損害賠償債務人不得以債權人未實際將損害回復原狀為由，拒絕賠償債權人回復原狀之必要費用，則上訴人以被上訴人因重新裝潢而將廁所全部敲除，並無實際修繕滲漏水，及重新裝潢亦須去除壁癌為由，抗辯伊無須給付修繕費用云云，顯屬無據。又系爭房屋之露台、女兒牆及窗台均為系爭房屋之一部分，屬系爭買賣

契約之標的，而出賣人應負物之瑕疵擔保責任，乃擔保其物於危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值或通常效用或契約預定效用之瑕疵，至該瑕疵究如何產生，尚非所問，故即使系爭房屋之露台、女兒牆及窗台滲漏水係因外牆裂縫造成，且系爭房屋所屬社區管理委員會對共用部分（外牆）疏於維護，仍不影響上訴人應對被上訴人負擔保系爭房屋合於通常效用之責任。是上訴人以系爭房屋露台、女兒牆及窗台滲漏水原因為外牆裂縫，外牆屬公共設施為由，抗辯其無須負物之瑕疵擔保責任云云，自屬無據。

4.從而，被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償修繕費用101萬6884元、結構補強費用35萬8050元、鑑定費用10萬5000元，合計147萬9934元（計算式101萬6884元＋35萬8050元＋10萬5000元＝147萬9934元），為有理由。又被上訴人就同一請求另依民法第179條、第227條第1項準用第231條第1項、第227條第2項、第359條規定所為請求權選擇合併主張，本院毋庸再為審究。至上訴人聲請本院向臺北市建築管理處調取系爭房屋最新室內裝修許可紀錄、命證人張政憲及被上訴人提出裝潢工程契約書、付款紀錄及發票，及至現場履勘並命地政事務所人員繪製格局圖，用以證明系爭房屋已重新裝潢，無修補瑕疵之可能部分（見本院卷第538頁），惟被上訴人於系爭房屋交屋後，是否因重新裝潢而與交屋時之格局不同，並不影響上訴人應負之瑕疵擔保責任，核無調查必要。

㈣被上訴人依民法第227條第1項準用第231條第1項、第227條第2項、第360條規定，請求上訴人賠償租金損失10萬元，為無理由：

被上訴人主張：伊於簽立系爭買賣契約後，預計全家遷入系爭房屋居住，因系爭房屋漏水而無法入住，修繕工程至少需2個月，以每月租金5萬元計算，至少受有2個月計10萬元租金損失云云，固據提出張政憲出具之修復工期證明書影本為據（見本院卷第295頁）。惟查，證人張政憲於原審證稱：

伊是透過朋友介紹為被上訴人設計系爭房屋之裝修，於110年11月19日去系爭房屋是要丈量拍照，準備要畫設計圖，後續有開始室內裝修，有換過窗戶、釘天花板、廁所磁磚全部敲除重做，做結構補強，陽台的磁磚敲掉重做，懸臂樑已經用木做包起來，包起來之前已結構補強等語（見原審卷第438、441頁），足見被上訴人於交屋前，已有重新裝潢系爭房屋之計畫，並委由證人張政憲同時施作修繕及裝潢工程，被上訴人於施工期間無法入住，尚難逕認係施作修繕工程所致，而上開修復工期證明書雖記載：「……等多處壁癌、漏水之修復工程（僅修復至不漏水狀態，不包括其餘裝潢），以及該屋因滲漏水導致鋼筋鏽蝕之補強工程，總計工期時間（包含例假日）為：70日」等語，惟被上訴人並未舉證證明張政憲實際所為修繕方式與系爭鑑識報告所載修繕方式相同，且均屬必要，亦難認被上訴人於裝潢期間無法使用系爭房屋，與系爭房屋滲漏水之修繕工程間有相當因果關係。是以，被上訴人依民法第227條第1項準用第231條第1項、第227條第2項、第360條規定，請求上訴人賠償2個月租金損失10萬元，尚屬無據。

五、綜上所述，被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人給付147萬9934元，及自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即111年11月29日（見原審卷第527-528頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，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。至原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，其理由雖有不同，然結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，應為無理由，應駁回其上訴。

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。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部應為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　21　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　鍾素鳳

法　官　陳心婷

法　官　郭俊德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　21　　日

書記官　林虹雯