

最高法院民事判決

109年度台上字第517號

上訴人 大郁開發股份有限公司

法定代理人 劉達隆

訴訟代理人 梁穗昌律師

被上訴人 詹玉珍

廖錫安

蔡俊雄

陳琪芬

王華玉

邱英子

王信貴

李瀛華

張美麗

陳瑞華

劉美雲

李嫻婷

藍元莊

劉慶冀

林茶儀

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107年7月11日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第967號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對於命其給付被上訴人劉慶冀、林茶儀各如原判決附表1編號11、10所示「請求金額」欄之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

01 本件被上訴人主張：伊分別於原判決附表（下稱附表）2 所
02 示之購買日期，購買上訴人興建如同附表所示門牌號碼之房屋（
03 以下合稱系爭房屋）。於入住後，發現系爭房屋 2樓女兒牆龜裂
04 滲水、2樓露台地坪未採用降板或未增設門檻，致雨水滲入室內
05 之狀況（下稱系爭狀況），係可歸責於上訴人未依債之本旨為給
06 付，該狀況均屬系爭房屋結構之瑕疵，上訴人拒不修繕，致伊受
07 有修復費用之損害等情。爰依民法第 227條第1項準用第 231條規
08 定及買賣契約關於保固之約定（下稱保固約定，此部分係於原審
09 追加），求為命上訴人給付如附表1 請求金額欄所示之金額，並
10 加計自民國 107年 6月 28日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院
11 部分，不予贅述）。

12 上訴人則以：被上訴人林榮儀並非向伊購買房屋，被上訴人
13 劉慶冀已將房屋出售他人，均不得向伊請求修復費用。系爭狀況
14 均非買賣契約訂立後所生之瑕疵，兩造復未約定女兒牆蓋板、露
15 台防水之材料，應有得使用 5年至 10年不老化、破裂之效用，伊
16 未為不完全給付。另女兒牆蓋板、露台地坪之防水措施，非屬系
17 爭房屋之結構部分，被上訴人完成交屋後，均已逾 1年保固期間
18 ，伊無保固責任。又社團法人新竹縣建築師公會鑑定報告書（下
19 稱鑑定報告）估算女兒牆、門檻之修復費用過高。況系爭狀況之
20 發生，係被上訴人未盡保養、維護所致，與伊無關，只要塗防水
21 漆，即能防止惡化而不滲水，被上訴人不為，對於損害之發生及
22 擴大，亦與有過失等語，資為抗辯。

23 原審審理結果，以：詹玉珍以次 14人與上訴人訂立之房屋預
24 定買賣契約書第 12條或第 13條約定：本契約房屋自甲方（即買方
25 ）完成交屋日起，或如有可歸責於乙方（即上訴人）之原因時，
26 自乙方通知交屋日起，乙方針對結構部分（如樑柱、樓梯、檔土
27 橋、雜項工作等）負責保固 15年，固定設備部分（如門窗、粉刷
28 、地磚等）負責保固 1年；上訴人交予林榮儀之保固書記載：購
29 買本公司（即上訴人）建造之房屋，房屋結構部分保固 15年，固
30 定設備部分保固 1年，可知上訴人就其興建之系爭房屋，確實與
31 被上訴人間存有保固責任之約定。至林榮儀雖非向上訴人購得房

01 屋，且劉慶冀嗣將房屋出售他人，仍無礙其 2 人得依保固約定，
02 請求上訴人負擔保固責任。又依鑑定報告之結果及鑑定人楊長榮
03 之證詞，可知 2 樓女兒牆蓋板材質，多出現老化變形及裂縫瑕疵
04 ，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
05 有欄杆固定立柱，牆板轉角處未設伸縮縫，經氣溫變化連續擠壓
06 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
07 產生滲水問題，女兒牆蓋板在相關組件結合下，有未考量周詳之
08 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
09 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
10 機會滲入室內，上訴人施工未考量周詳，確有瑕疵。系爭房屋 2
11 樓露台地坪之高差、是否增設門檻，本屬系爭房屋之結構部分，
12 而所謂屋頂突出物，是指突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物
13 ，亦將女兒牆包括在內，則系爭房屋 2 樓女兒牆及其蓋板，均為
14 附屬建築物或雜項工作物，即屬系爭房屋之結構部分。參以上訴
15 人交屋予被上訴人之時間最早於 94 年間，被上訴人依保固約定為
16 主張，未逾 15 年之保固期間，其請求上訴人就系爭狀況負保固責
17 任，自屬有據。上訴人辯稱：女兒牆蓋板、露台地坪之防水措施
18 ，非屬系爭房屋之結構部分，被上訴人完成交屋後，均已逾 1 年
19 保固期間，伊無保固責任云云，尚非可取。上訴人本應就系爭狀
20 況負保固責任之修繕行為，然上訴人已表明不願意修繕，準此，
21 被上訴人依保固約定自得請求上訴人給付修補系爭狀況之必要費
22 用。關於系爭房屋之滲水修復費用如附表 1 所示，而女兒牆、門
23 檻之修復費用，均係以合理市價為估算，其中以不鏽鋼烤漆板為
24 估價，是考慮延展性較佳，不會因熱漲冷縮而有裂縫，有些住戶
25 自行修復，與上開金額相當等情，經鑑定人楊長榮結證屬實，並
26 有鑑定報告可參，則該報告針對系爭狀況修繕之估算費用，為必
27 要且合理之修繕費用。被上訴人請求上訴人給付如附表 1 請求金
28 額欄所示之金額，自屬有據。系爭狀況係上訴人施工未考量周詳
29 所致，而女兒牆、門檻必要之修繕方式，並非塗防水漆，即能防
30 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
31 何過失可言。上訴人辯稱：被上訴人對於損害之發生及擴大，亦

01 與有過失云云，尚無足採。被上訴人於起訴後之107年6月27日追
02 加依保固約定請求上訴人給付修繕費用，自得請求加計自追加之
03 翌日即同年月28日起算之法定遲延利息。被上訴人依保固約定之
04 主張既屬可採，則其另依民法第227條第1項規定而為請求，無再
05 予審酌之必要。從而，被上訴人依保固約定請求上訴人給付如附
06 表1所示請求金額欄之金額，及自107年6月28日起加計之法定遲
07 延利息，為有理由等詞，因將一審所為命上訴人給付如被上訴人
08 上述聲明部分之判決，予以維持，駁回上訴人該部分之上訴。

09 關於廢棄發回部分（即劉慶冀、林茶儀請求上訴人給付如原
10 判決附表1編號11、10「請求金額」欄所示本息部分）：

11 查保固約定乃出賣人即上訴人與買受人詹玉珍以次14人所為之約
12 定，林茶儀非向上訴人購得房屋，乃原審確定之事實，林茶儀與
13 上訴人間既無買賣房屋之契約關係存在，其請求上訴人負擔保固
14 責任，法律上之依據為何？原審復謂上訴人交付保固書予林茶儀
15 云云，與上開認定雙方無買賣關係存在之事實，似有扞格，則其
16 以此遽認上訴人與林茶儀間存有保固責任之約定，尚有可議。又
17 劉慶冀與上訴人間就房屋之買賣雖有保固約定，惟其已將該房屋
18 出賣予他人，已非所有權人，是否受有支出修繕費之損害，亦有
19 待釐清。上訴論旨，指摘此部分之原判決不當，求予廢棄，非無
20 理由。

21 關於駁回上訴部分（即詹玉珍以次13人請求上訴人給付如原
22 判決附表1編號1至9、12至15「請求金額」欄所示本息部分）：

23 原審本於上述理由，就此部分為上訴人敗訴之判決，經核於法並
24 無違背。上訴論旨仍就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職
25 權行使，指摘此部分之原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

26 據上論結，本件上訴為一部有理由，一部為無理由。依民事
27 訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項
28 、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 109 年 11 月 19 日
30 最高法院民事第三庭
31 審判長法官 高 孟 焄

01		法官	彭	昭	芬	
02		法官	蘇	芹	英	
03		法官	邱	璿	如	
04		法官	徐	福	晉	
05	本件正本證明與原本無異					
06			書	記	官	
07	中華民國	109	年	11	月	25 日