

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第115號

上訴人 賴秀蓉
賴秀蕊
沈加明
賴加彬

共同

訴訟代理人 嚴庚辰律師
被上訴人 晉泓建設有限公司
法定代理人 江崇文
訴訟代理人 蘇欽億

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年4月7日本院柳營簡易庭108年度營簡字第300號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人賴秀蓉、賴秀蕊、沈加明、賴加彬後開第二項之訴及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人晉泓建設有限公司應給付上訴人新臺幣壹萬陸仟伍佰肆拾貳元，及自民國一百零八年六月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人賴秀蓉、賴秀蕊、沈加明、賴加彬其餘上訴駁回。

廢棄部分，第一、二審訴訟費用，由被上訴人晉泓建設有限公司負擔。駁回上訴部分，第二審訴訟費用，由上訴人賴秀蓉、賴秀蕊、沈加明、賴加彬負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

簡易訴訟之第二審裁判，其訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限；又訴狀送達後，上訴人不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第1項、

第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，上訴人於原審起訴時訴之聲明原為：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）269,700元；嗣提起上訴後，於民國109年10月15日言詞辯論期間變更原訴之聲明為：被上訴人應給付上訴人21,450元。核上訴人所為係縮減應受判決事項聲明，上訴人之訴訟標的及請求之原因事實仍屬相同，揆諸前開說明，自為適法，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

上訴人於104年4月向被上訴人公司購買臺南市○○區○○○段○○○○○號土地及其上建物（門牌號碼：臺南市○○區○○街○○號，下稱系爭建物），被上訴人並有簽立房屋保固書（下稱系爭保固書）。嗣上訴人於108年2、3月間上訴人發現系爭建物三樓浴室有小部分磁磚快脫落，大部分磁磚經敲擊後為空心，顯示磁磚有未貼合之情況（下稱系爭瑕疵），經上訴人向被上訴人公司反應，被上訴人公司竟稱此非施工不良所導致而拒絕修繕。系爭建物於被上訴人公司出售前即已有三樓浴室磁磚未貼合（因磁磚在施工時，磁磚與牆壁間之粘結材料不佳及水分提早蒸發所致）之瑕疵存在，上訴人得依民法第359條規定請求減少價金，而減少價金之數額尚得以修補（回復原狀）所需費用作為計算基準。爰民法侵權行為、不完全給付及物之瑕疵擔保規定，請求法院擇一為有利於上訴人之判決。被上訴人應給付上訴人如系爭鑑定報告所示回復原狀所需之費用21,450元（原36,450元扣除乾溼分離門之修繕費用15,000元＝21,450元）。並聲明：（一）原判決駁回上訴人下開請求之部分廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人21,450元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：

兩造於104年5月21日所簽立之房屋保固書，磁磚屬固定建材及房屋設備部分，其保固期間至105年4月，被上訴人應負之

瑕疵擔保責任，業已消滅，自無庸負出賣人物之瑕疵擔保責任。且上訴人已經營民宿4年多，上訴人自應舉證確實有系爭瑕疵存在及系爭瑕疵係於交屋前已存在。況且被上訴人公司將系爭建物交付與上訴人後，上訴人自應從速檢查有無瑕疵存在，系爭瑕疵自得以硬物敲擊磁磚之方式發現，惟上訴人遲至108年5月22日始起起訴狀繕本通知，顯已逾民法第365條之期間，故上訴人物之瑕疵擔保請求權業已罹於時效。況社團法人台南市土木技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書），係鑑定人「詢問業界同仁」及其「自己的經驗判斷」之個人意見，並非一般建築工程上，依科學技術方法檢驗鑑定之結果，且無學術理論依據。尤以鑑定人既自承在技術上，無法鑑定5年前磁磚貼合有何瑕疵，則更不能證明浴室磁磚貼合之初有何瑕疵。

三、兩造不爭執事項：

- (一)上訴人於104年4月12日向被上訴人購買臺南市○○區○○段○○○○○號土地及其上建物（門牌號碼：臺南市○○區○○街○○號），兩造簽訂買賣契約書，被上訴人並有簽立房屋保固書。
- (二)系爭鑑定報告書認定上開建物三樓浴室磁磚有未貼合之情況，為磁磚在施工時磁磚與牆壁間之黏結材料不佳及水分提早蒸發所致，屬房屋興建時即未貼合，修復工程所需費用為36,450元（原有表層敲除（1/3範圍）1,350元，牆貼25*40cm磁磚（1/3範圍）11,250元，乾濕分離門15,000元，其他2,760元，廢料清理及運什費3,000元，稅金及管理費3,090元）。

四、兩造爭執事項：

上訴人主張上開建物三樓浴室磁磚有未貼合之瑕疵並向被上訴人請求給付21,450元，是否有理由？

五、得心證之理由：

- (一)系爭建物3樓浴室有磁磚未貼合之瑕疵：

本件上訴人主張系爭建物三樓浴室有磁磚未貼合之瑕疵，為

被上訴人所否認，並以上開情詞置辯。經兩造於原審合意委
由社團法人臺南市土木技師公會鑑定，上開公會於109年1月
30日以（109）南土技字第0119號函檢附系爭鑑定報告書，
鑑定結果為：系爭建物三樓浴室磁磚有未貼合之情況，此情
況乃磁磚在施工時，磁磚與牆壁間之黏結材料不佳及水分提
早蒸發所致，屬系爭建物興建時即未貼合等情，有（109）
南土技字第0119號函及鑑定報告書可證（見原審卷第153頁
、第165頁、第167頁），復經鑑定人朱安凱到庭稱：系爭建
物三樓浴室有貼合與未貼合的磁磚，兩者的敲擊聲不同，一
般業界都是以此作判斷方式，依伊詢問業界同仁及依照自己
經驗判斷都是認為黏結材料不佳及水分提早蒸發。黏貼磁磚
就是材料跟施工，施工方式不佳及環境不好均會導致黏貼不
佳及水分提早蒸發，此浴室磁磚只有興建房屋時有施工，因
此判斷是房屋建造時施工就未貼合等語（見原審卷第264頁
）。而上開鑑定結果乃由具工程專業學理技術與工程實務經
驗之土木技師，會同兩造至現場會勘，依系爭建物三樓浴室
磁磚貼合情況所為之研判，應具客觀性及專業性，而為可採
，足認被上訴人出賣系爭建物與上訴人之前即有系爭瑕疵存
在。

(二)物之出賣人對於買受人，應擔保其物於危險移轉於買受人時
，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用
或契約預定效用之瑕疵，此觀民法第354條第1項前段規定甚
明。又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（最高法院73年台上字第11
73號判例參照）。另按民法第354條第1項規定瑕疵擔保責任
，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責
任之特約外，出賣人當然有此責任，不得謂當事人未訂有出
賣人應負擔擔保責任之特約，出賣人即無此種責任。同條第2
項固規定，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其保證
之品質。惟此乃在出賣人於一般瑕疵擔保責任之外，對於買

01 受人特約擔保具有其保證品質之瑕疵擔保責任，此由法條規
02 定意旨觀之自明。又參酌一般買賣房屋之交易習慣，買屋者
03 所期待者，衡情應係買受一無牆壁磁磚未貼合之房屋，系爭
04 建物應具備牆面磁磚牢附黏結於水泥壁面上、無磁磚未貼合
05 之情形，而可供上訴人為正常使用之價值，且無隨時可能發
06 生整面磁磚脫落之危險情形，是系爭建物有上開牆面磁磚未
07 貼合之瑕疵，不問其原因如何，自係減少房屋之通常效用，
08 被上訴人應負民法第354條之瑕疵擔保責任，故上訴人主張
09 被上訴人交付之系爭建物，確有未具備契約預定效用之瑕疵
10 存在，被上訴人應依民法第359條規定負瑕疵擔保之責，自
11 有所據。

12 (二)被上訴人雖抗辯上訴人於交屋時，雙方曾就系爭建物檢查是
13 否完好，當時系爭建物各樓層之浴室磁磚均為完好，被上訴
14 人並無交付瑕疵之物與上訴人，且依房屋保固書約定，約定
15 保固期間至105年5月20日屆滿，上訴人於108年2月或3月間
16 才主張被上訴人應負瑕疵擔保之責，顯已逾其得行使權利之
17 期間等語。惟觀諸被上訴人所出具之房屋保固書其上並無記
18 載關於磁磚之部分等情，有房屋保固書附卷可查（見原審卷
19 第27頁），是被上訴人主張依據房屋保固書之約定，浴室磁
20 磚僅保固一年等情，係屬無據，自非可採。又就經驗法則判
21 斷，系爭建物三樓浴室牆壁磁磚未貼合之情形，係存在於牆
22 壁壁面之內，除非已出現磁磚快脫落之狀況，否則一般人如
23 非特意逐一按壓，在突起初期未必能及時發現，縱使經過相
24 當期間，也未必得以查知，故一般而言，牆壁磁磚未貼合即
25 屬於不能即知之瑕疵。而本件上訴人主張於104年間買受系
26 爭建物，上訴人直至108年2、3月間始發生系爭建物三樓浴
27 室磁磚小部分脫落，於108年5月間通知被上訴人，並為調解
28 ，惟未能達成調解，上訴人復於108年5月22日提出本件訴訟
29 ，有起訴狀上之本院收狀戳為憑（見原審卷第15頁），是上
30 訴人於通知被上訴人不獲回應後即提起本訴請求，堪認並無
31 違反從速檢查通知義務或民法第365條除斥期間之規定，被

01 上訴人抗辯上訴人已承認瑕疵而受領，難認有據。

02 (四)買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責
03 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解
04 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359
05 條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金
06 減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求
07 之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其
08 減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。本件系爭建物三
09 樓浴室磁磚未貼合，已如前述，而前揭瑕疵之修復方法，須
10 將原有浴室全部磁磚敲除，重新施作，鋪設同等級牆壁之磁
11 磚等情，此觀諸鑑定報告書自明（見原審卷第167頁），則
12 系爭瑕疵，以系爭鑑定報告書所載之工法加以修復，應可排
13 除之事實，即堪認定。復依鑑定報告記載，原有表層敲除（
14 1/3範圍），數量7.5平方公尺，價格為1,350元及牆貼25×
15 40 c m（1/3範圍），數量7.5平方公尺，價格為11,250元，
16 ，共計為12,600元。而其他廢料清理及運什費與稅金及管理
17 費共計為8,760元。然此金額之計算，尚包括乾濕分離門之
18 更換在內。故上開原有表層敲除及牆貼之其他廢料清理及運
19 什費與稅金及管理費之部分，應以原有表層敲除及牆貼之金
20 額，與乾濕分離門之金額依比例計算之，故原有表層敲除及
21 牆貼部分應分擔之其他廢料清理及運什費與稅金及管理費為
22 （計算式：12,600元/27,600元×8,760元=3,942元）。從
23 而，上訴人得請求減少價金即修復瑕疵之費用為16,542元（
24 計算式：12,600元+3,942元），逾此範圍之主張，當非可採
25 。

26 六、綜上所述，本件上訴人主張系爭建物三樓浴室磁磚未貼合之
27 瑕疵，被上訴人應負物之瑕疵擔保之責，上訴人得請求依民
28 法第359條規定減少價金即修復瑕疵之費用16,542元，及自
29 起訴狀繕本送達翌日（起訴狀於108年6月3日寄送送達，見
30 原審卷第49頁送達證書，於108年6月13日發生送達之效力）
31 即108年6月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，

01 為有理由，應予准許。又上訴人係依民法侵權行為、不完全
02 給付、物之瑕疵擔保規定，請求本院擇一判決，而本院既已
03 依民法物之瑕疵擔保規定為其勝訴判決，自無庸再就其他請
04 求權部分予以論述，附此敘明。原審就上開應准許部分，駁
05 回上訴人請求被上訴人應給付16,542元部分，尚有未洽，上
06 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
07 爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不
08 應准許部分（21,450元－16,542元＝4,908元），原審為上
09 訴人敗訴之判決，理由雖有所不同，但結論經核並無不合。
10 上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由
11 ，應予駁回。

12 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
13 據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
14 明。

15 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
16 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主
17 文。

18 中 華 民 國 109 年 11 月 5 日
19 民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 施 介 元
20 法 官 許 育 菱
21 法 官 葉 淑 儀

22 以上正本證明與原本無異。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 109 年 11 月 5 日
25 書 記 官 許 榮 成