

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第168號

上訴人 仁山開發企業股份有限公司

法定代理人 陳文龍

訴訟代理人 朱逸群律師

被上訴人 呂玉華

訴訟代理人 賴榮俊

被上訴人 江朗安

柳焰宏

上三人

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109年2月4日臺灣臺中地方法院108年度訴字第404號第一審判決提起上訴，本院於109年6月3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

一、被上訴人主張：被上訴人柳焰宏、江朗安、呂玉華於民國99年1月19日、5月19日、5月26日分別與上訴人簽訂房屋買賣合約書（下稱系爭合約），向上訴人購買坐落臺中市○區○○段○○○○號土地上之「仁山雲集社區」（門牌臺中市○區○○路○○○號）7樓D戶、3樓C戶、4樓C戶房屋（下合稱系爭房屋），惟系爭房屋交屋後，於107年間陸續發現有滲漏水之現象，其原因係上訴人對於衛浴設備所選用之大理石建材，因毛細孔大之特性，滲水含水率高，加上上訴人為乾式水泥沙式施工，其底層防水並未施作確實，造成大理石吸飽水氣時，便沿著底層水泥沙漫延至他處滲出，防水失效導致外牆油漆剝落、水漬及壁癌等瑕疵情形，其肇因於上訴人監督設計及施作顯不符合系爭合約之規範本旨，屬可歸責於上訴人之事由，已構成不完全給付，致被上訴人受有損害，經催

01 告補正仍未補正，被上訴人自得請求上訴人按修繕費用之金
02 額負賠償責任，及主張減少價金並請求返還不當得利等情，
03 爰依民法第227條第1項、第359條、第179條規定，求為命：
04 上訴人應依序給付呂玉華、江朗安、柳焰宏新臺幣（下同）
05 20萬6,500元、20萬6,500元、44萬8,000元，及均自起訴狀
06 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
07 息等語。

08 二、上訴人則以：系爭房屋衛浴設備所用之石材為花崗石，而非
09 大理石，且系爭房屋之興建，均依核准之建築圖說施作防水
10 工程，其中關於浴廁部分並均有施作彈力泥防水工程，則上
11 訴人就系爭房屋之給付並無不符債之本旨，且被上訴人亦未
12 能舉證證明上訴人就系爭房屋之施工設計及建造材料有所瑕
13 疵或不良，至於被上訴人雖提出系爭房屋損害之相片，然其
14 僅能證明系爭房屋目前有滲水現象，但其發生原因究係自然
15 損耗、使用人使用不當或其他人為因素，抑或自始即為可歸
16 責於上訴人之施工或設計不當所致，被上訴人均未舉證證明
17 ，且系爭房屋交屋後逾7年始發生滲水情況，足見非自始即
18 存在之瑕疵，應屬保固責任問題，與不完全給付無涉，被上
19 訴人依不完全給付請求賠償，或主張減少價金並請求返還不
20 當得利，自無理由等語，資為抗辯。

21 三、原審為被上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即依民法第22
22 7條第1項判命上訴人應給付呂玉華18萬5,372元、江朗安10
23 萬9,873元、柳焰宏33萬9,140元，及均自108年2月2日起至
24 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並為假執行及
25 免為假執行之宣告。另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其
26 敗訴部分聲明不服，提起上訴，聲明：（一）原判決不利於
27 上訴人之部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人在第一
28 審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就
29 其敗訴部分〈含依民法第359條、第179條規定請求部分〉，未
30 聲明不服，則該部分已告確定，非本院審理範圍，不予論述
31 ）。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)柳焰宏、江朗安、呂玉華於99年1月19日、5月19日、5月26
03 日分別與上訴人簽訂系爭合約，向上訴人購買系爭房屋。

04 (二)系爭房屋於107年間始發現有滲漏水之現象。經原審送請台
05 灣省土木技師工會（下稱土木技師公會）鑑定結果：①關於
06 呂玉華之4樓C戶客浴外牆是否有滲水及壁癌之情形，經鑑定
07 認4樓C戶客浴外牆面可見油漆剝落及水漬。未見壁癌之情形
08 。4樓C戶主浴積水時門檻處發生滲流至主臥室，明顯為主浴
09 門檻周圍防水失效。②關於江朗安之3樓C戶客浴外牆及客臥
10 室牆面是否有滲水及壁癌之情形，經鑑定認3樓C戶客浴外牆
11 及客臥室牆面可見油漆剝落及水漬。未見壁癌之情形。主浴
12 用水後有輕微滲透至主臥地板之情形。然尚未造成可見之裝
13 修材料損壞。③關於柳焰宏之7樓D戶主、客浴外牆是否有滲
14 水及壁癌之情形，經鑑定認7樓D戶客浴外牆面可見油漆剝落
15 及水漬。未見壁癌之情形。

16 (三)造成系爭房屋上開情形之原因，經土木技師公會鑑定後，認
17 依據地板含水率檢測及試驗結果，浴室經「被上訴人自行正
18 常使用一晚」後，地板含水率即由浴室向油漆剝落或地板受
19 潮處擴散。一部分由浴室門處擴散至走道或臥室，一部分由
20 浴室隔間牆擴散至臥室。浴室用水擴散至走道或臥室，再經
21 由物理之毛細作用吸入外牆後由牆體表面蒸發，造成外牆或
22 臥室牆面油漆剝落及水漬，故上開情形為浴室防水失效所致
23 。

24 五、法院之判斷：

25 (一)按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而
26 其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由
27 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完
28 全給付之債務不履行責任（最高法院86年度台上字第2818號
29 、87年度台上字第575號、98年度台上字第1691號裁判意旨
30 參照）。本件被上訴人主張上訴人交付之系爭房屋，有浴室
31 防水失效而滲水造成外牆油漆剝落、水漬之瑕疵（下稱系爭

瑕疵），致其受有損害，上訴人應負賠償責任等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：1.系爭房屋是否存在有系爭瑕疵？2.就系爭瑕疵上訴人有無可歸責之事由存在？3.被上訴人依不完全給付之規定，所得請求之損害賠償數額為何？茲分述如下：

(二)系爭房屋存有系爭瑕疵：

- 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，同法第354條第1項本文定有明文。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號判例意旨參照）。
- 2.被上訴人主張系爭房屋存有浴室防水失效而滲水致外牆油漆剝落、水漬之系爭瑕疵等情，業據其提出現場照片為證（見原審卷第187-191、339-345、393-405頁），復經原審囑託土木技師工會鑑定結果：①關於呂玉華之4樓C戶客浴外牆是否有滲水及壁癌之情形，經鑑定認4樓C戶客浴外牆面可見油漆剝落及水漬。未見壁癌之情形。4樓C戶主浴積水時門檻處發生滲流至主臥室，明顯為主浴門檻周圍防水失效。②關於江朗安之3樓C戶客浴外牆及客臥室牆面是否有滲水及壁癌之情形，經鑑定認3樓C戶客浴外牆及客臥室牆面可見油漆剝落及水漬。未見壁癌之情形。主浴用水後有輕微滲透至主臥地板之情形。然尚未造成可見之裝修材料損壞。③關於柳焰宏之7樓D戶主、客浴外牆是否有滲水及壁癌之情形，經鑑定認7樓D戶客浴外牆面可見油漆剝落及水漬。未見壁癌之情形等情，有該公會108年9月25日鑑定報告書可稽（見原審卷第349頁，外放鑑定報告書第5、7頁），而造成系爭瑕疵之原因，亦經土木技師公會鑑定後，認依據地板含水率檢測及試驗結果，浴室經「被上訴人自行正常使用一晚」後，地板含水

率即由浴室向油漆剝落或地板受潮處擴散。一部分由浴室門處擴散至走道或臥室，一部分由浴室隔間牆擴散至臥室。浴室用水擴散至走道或臥室，再經由物理之毛細作用吸入外牆後由牆體表面蒸發，造成外牆或臥室牆面油漆剝落及水漬，故上開情形為浴室防水失效所致，亦有前開鑑定報告書可證（見外放鑑定報告書第6頁），並均為兩造所不爭執，則系爭房屋之浴室確存有因防水失效而滲水致外牆油漆剝落、水漬之缺點，該等缺點不僅影響居住者之感觀，亦造成系爭房屋之居住品質不良，且欠缺住居所應具備防護等通常效用，已足減少房屋之價值，故應認為物之瑕疵。

(三)上訴人就系爭房屋存有之系爭瑕疵未舉證證明不可歸責於己：

- 1.按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種（最高法院96年度台上字第2084號、101年度台上字第1159號裁判意旨參照）。次按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之（最高法院77年度台上字第1989號裁判意旨參照）。本件被上訴人向上訴人購買系爭房屋，依一般社會通常經驗，系爭房屋係供居住使用，其浴室應具防水功能，並無滲水之瑕疵，此乃系爭房屋之浴室應具備之效用或品質，應可確定。而系爭房屋於交屋後使用未及十年，期間並無任何重大事故發生，竟於被上訴人正常使用浴室一晚後，地板含水率即由浴室向油漆剝落或地板受潮處擴散，且浴室用水擴散至走道或臥室，再經由物理之毛細作用吸入外牆後由牆體表面蒸發，造成外牆或臥室牆

01 面油漆剝落及水漬，顯未具浴室一般應有防水之通常效用，
02 則上訴人依系爭合約履行交付系爭房屋予被上訴人，即有不
03 符系爭合約之本旨，而為不完全給付，殊無疑義。

04 2.次按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有
05 可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在
06 ，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債
07 務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務
08 人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即
09 不能免責（最高法院97年度台上字第1000號裁判意旨參照）
10 。本件兩造簽訂系爭合約後，上訴人依系爭合約交付被上訴
11 人之系爭房屋存有系爭瑕疵，其未依債之本旨而為給付，屬
12 不完全給付，業經本院認定如前，且該不完全給付並致被上
13 訴人受有損害（詳後四所述），則上訴人抗辯系爭瑕疵係出
14 於不可歸責於己之事由，即應由上訴人負舉證之責，然上訴
15 人始終未能舉證證明其已盡善良管理人之注意義務，及損害
16 之發生係不可歸責於上訴人之事由所致，揆諸前開說明，上
17 訴人即應負不完全給付之債務不履行之責。

18 3.上訴人雖辯稱其就系爭房屋之興建，均依核准之建築圖說施
19 作防水工程，浴廁部分並均有施作彈力泥防水工程，並無不
20 符債之本旨云云，然為被上訴人所否認，且依核准之建築圖
21 說施作防水工程，本係從事建築行業符合依相關建築法規應
22 為之行為，並非依核准之建築圖說施工即無瑕疵存在之可能
23 ，故其前開所辯，難為有利於上訴人之認定。

24 (四)被上訴人依不完全給付之規定，所得請求之損害賠償數額：

25 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
26 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
27 條第1項定有明文。復按出賣人應負不完全給付之債務不履
28 行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損
29 害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害
30 ，並有民法第264條規定之適用（最高法院77年度第7次民事
31 庭會議決議(一)參照）。本件被上訴人於起訴前，柳焰宏、呂

玉華、江朗安分別於107年5月9日、11月19日、12月14日以存證信函定期催告上訴人出面修繕處置系爭瑕疵，或賠償其所受損害，有存證信函可稽（見原審卷第181-185頁），而上訴人對此事實亦未爭執，應堪採憑。而上訴人受催告後，迄本院審理時，系爭瑕疵仍未修繕，自有受催告補正而未補正之情形。是被上訴人依民法第227條第1項規定，主張上訴人應負不完全給付之損害賠償責任，洵屬有據。

2. 本件就系爭瑕疵修繕費用部分，經原審囑託土木技師工會鑑定結果：以系爭瑕疵之情事因需從新施作浴室防水，包含舊有設備保護、浴室牆面及地板裝修拆除、防水層施作、浴室牆面及地板裝修局部重作、浴室外受損處修復等，而認①呂玉華所有之4樓C戶，客浴瑕疵修繕費用經評估為10萬6,253元、主浴瑕疵修繕費用經評估為7萬9,119元；②江朗安所有之3樓C戶，客浴瑕疵修繕費用經評估為10萬9,873元；③柳焰宏所有之7樓D戶，主、客浴瑕疵修繕費用經評估為33萬9,140元，並有修繕費用評估表及修復工資及材料單價參考表可參（見外放鑑定報告書第6、7頁、附件P8-1至P8-5、P8-8至P8-13），足見其各項費用之估算均屬有據，是呂玉華、江朗安、柳焰宏就系爭瑕疵修繕費用，依序以18萬5,372元（即106,253+79,119=185,372）、10萬9,873元、33萬9,140元計算為必要且合理，被上訴人此部分之主張，要屬可採。
3. 上訴人雖對修繕費用評估表所列數量及單價並不爭執，惟對該評估表所加列「其他雜項費用8%」、「安全衛生管理費1%」、「利潤及管理費10%」，則抗辯該等費用均非修繕施工之直接費用，且無標準可循，應予剔除等語（見本院卷第107、109頁），然為改善系爭房屋之居住品質，系爭瑕疵即應予修繕，且有僱請專業人員施作之必要，而系爭瑕疵修繕之工程規模固屬不大，但參酌一般工程於報價時，關於「其他雜項費用」、「安全衛生管理費」、「利潤及管理費」通常係以直接工程費用一定比例予以編列，足見該等費用仍屬完成修繕工程之必要支出費用，是被上訴人請求此部分之費用

，即屬有據，上訴人前開所辯，不足憑採。

六、綜上所述，呂玉華、江朗安、柳焰宏依民法第227條第1項之規定，請求上訴人依序給付18萬5,372元、10萬9,873元、33萬9,140元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即108年2月2日（於108年2月1日送達上訴人，見原審卷第219頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，附此敘明。

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

中	華	民	國	109	年	6	月	24	日
			民事第三庭		審判長	法官	黃玉清		
						法官	莊嘉蕙		
						法官	楊國精		

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 康孝慈

中	華	民	國	109	年	6	月	24	日
---	---	---	---	-----	---	---	---	----	---