臺灣高等法院民事判決

106年度上字第823號

上　訴　人　林樂怡
訴訟代理人　李昶欣律師
被上訴人　國泰建設股份有限公司
法定代理人　張清樞
訴訟代理人　劉建成律師
複代理人　林暘鈞律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國106年5月19日臺灣臺北地方法院105年度訴字第454號第一審判決提起上訴，本院於108年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆佰陸拾壹萬貳仟玖佰貳拾肆元本息，及該部分假執行之宣告，並訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國（下同）99年9月23日與伊簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買伊所興建「森林苑」2戶房地，其中編號A棟11樓房地及PL-146、PL-147、PL-162停車位3位（下合稱A11房地），總價款新臺幣（下同）5,067萬元，交屋款為252萬元；編號B棟11樓房地及PM-78、PM-79、PL-80、PL-81停車位4位（下合稱B11房地），總價款5,033萬元，交屋款為249萬元。A11、B11房地全部完工，並領得使用執照後，伊於104年6月15日通知上訴人辦理交屋手續及交屋遷入使用，並於104年6月25日前繳納交屋款，而A11及B11房地之交屋款，均因部分工程變更，各扣減160,157元、163,419元後，分別為2,359,843元、2,326,581元，惟上訴人逾期未繳，爰依系爭買賣契約約定，求為命上訴人應給付被上訴人4,686,424元，及自104年7月1日起至清

償日止，按每日萬分之2計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於103年間發現A11房屋有下列瑕疵：①玄關：對講機旁牆面凹陷龜裂，地面鋪設之大理石非簽認表上載之普羅黑金之大理石。②客廳：地板、走廊磁磚多處嚴重龜裂，並導致滲透水氣及鈣離子污損磁磚表面，且多處經石粉及樹脂填塞修補並有殘存孔洞；另有部分磁磚遭酸性清潔劑污損腐蝕且表面有脫落現象。③廁所：地面高低差不足，導致排水不良，磁磚表面出現嚴重水漬。④主臥室：浴缸外未做好排水系統，另因地板高低差製作不當，導致水流無法流入浴缸後側之排水板。⑤次主臥室：浴室牆面磁磚未依簽認表確認之磁磚鋪設，且鋪設之磁磚紋路雜亂無章。⑥臥室：地板高低方向相反，導致無法排水。⑦餐廳：地磚未依照紋路鋪設，雜亂無章。B11房屋有下列瑕疵：①玄關：地面鋪設之大理石非簽認表上載之普羅黑金之大理石。②客廳：鋪設地面之大理石嚴重龜裂，且遭化學藥劑侵蝕及補洞痕跡。③餐廳：鋪設之地磚顏色雜亂無章。④主臥室：浴缸外未做好排水系統，浴室地面高低差無法完全排水。⑤次臥室：浴室牆面磁磚未依簽認表確認之磁磚鋪設，且鋪設之磁磚紋路雜亂無章。另浴室洗手檯銳角處破損，並經石粉修補。伊多次向上訴人催告請求修繕，但被上訴人置若罔聞，迄未獲改善，伊自得依物之瑕疵擔保規定，請求被上訴人減少價金等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人主張上訴人於99年9月23日與伊簽訂系爭產買賣契約，購買伊所興建「森林苑」A11及B11房地，總價款分別為5,067萬元、5,033萬元。伊於完工並取得使用執照後，於104年6月15日通知上訴人辦理交屋手續及交屋遷入使用，並請上訴人於104年6月25日以前繳納A11房地之交屋款2,359,843元、B11房地交屋款2,326,581元等情，業據其提出系爭買賣

契約、付款明細表、通知交屋及繳納交屋款函、客戶工程變更總表為證（見原審卷第5頁至第32頁），上訴人並未表示爭執。是被上訴人前開主張之事實，堪信為真實。上訴人另辯稱：A11、B11房屋有前述多項瑕疵，伊得請求被上訴人減少買賣價金等語；此為被上訴人所否認。是本件應審究者厥為：㈠本件A11、B11房屋有無上訴人所指之瑕疵？若有，上訴人拒絕給付交屋款全部，有無理由？㈡被上訴人請求上訴人給付A11、B11房地之交屋款合計4,686,424元，及約定遲延利息，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠本件A11、B11房屋有無上訴人所指之瑕疵？若有，上訴人拒絕給付交屋款全部，有無理由？

1.按民事訴訟法第340條所定之囑託鑑定，必須受囑託之機關或團體自身對於鑑定事項具有鑑定能力者，始足當之。若受囑託之機關或團體並無鑑定能力或雖有鑑定能力而任意指定第三人鑑定，均不生囑託鑑定之效力（最高法院76年度台上字第1721號民事判決意旨同此見解）。本件兩造於原審雖合意由臺中市建築開發商業同業公會擔任鑑定機關，並由原審囑託臺中市建築開發商業同業公會就A11房屋、B11房屋鑑定有無上訴人所述瑕疵，嗣臺中市不動產開發商業同業公會（原名為臺中市建築開發商業同業公會，於102年更名，見本院卷第163頁）分別以106年2月23日106中市不動產開發商字第063號函、106年3月1日106中市不動產開發商字第082號函覆鑑定結果（見原審卷第155頁背頁、第157頁背頁、第181頁至第184頁、第188頁至第192頁）。惟臺中市不動產開發商業同業公會並無正式辦理鑑定房屋瑕疵業務，其就原審委託鑑定事項，僅係就兩造所提相關資料及照片綜合判斷後，提供相關意見及建物買賣實務之客觀說明，此有臺中市不動產開發商業同業公會106年2月23日106中市不動產開發商字第063號函之說明二可參。揆諸前開說明，臺中市不動產開發商業同業公會前揭鑑定結果，不生囑託鑑定之效力。另本

件經上訴人聲請由臺中市大臺中建築師公會（下稱臺中建築師公會）擔任鑑定機關，被上訴人表示同意再為鑑定（見本院卷第116頁、第119頁），本院囑託臺中建築師公會就A11房屋、B11房屋有無上訴人所述瑕疵？如有，瑕疵之修復費用若干？等事項予以鑑定，經該公會指派建築師為鑑定後，分別以107年7月27日中市大臺中建師（000-000）鑑字第0310號函檢附鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）、108年4月23日中市大臺中建師（000-000）鑑字第0161號函檢附補充鑑定報告書（下稱系爭補充鑑定報告）函覆本院（見本院卷第235頁、第335頁及外放之系爭鑑定報告、系爭補充鑑定報告）。次按大理石為天然材質，由石灰岩變成的一種變質岩，以層理、紋路、色澤來表現質感，紋路變化莫測、色澤陰陽不定，純屬石材天然現象，表面常有裂紋、針孔等大理石自然現象，自有獨特紋路（見系爭鑑定報告第4頁）。且系爭買賣契約建材設備之特約事項第4款已明載：「買方（按即上訴人）認知若石材及木質地板等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象，不得以此主張瑕疵。」等語（見原審卷第149頁）。是關於上訴人所指瑕疵經臺中建築師公會鑑定結果，如屬天然石材裂紋或孔洞，依前開說明及約定，即非屬大理石石材之瑕疵。茲鑑定結果如下（見系爭鑑定報告第3頁至第7頁）：

⑴A11房屋部分：

①玄關部分：

a.對講機旁牆面凹陷龜裂部分已修復，雖有些微施作瑕疵，而有視覺效果不佳之瑕疵，但不影響使用機能，且兩造於臺中建築師公會指派建築師前往現場鑑定時，均同意由被上訴人修復至順平完成，並由被上訴人負責所需費用。

b.被上訴人就玄關地板係鋪設帝諾大理石，而非依簽認表上記載之普羅黑金大理石，兩造於鑑定時，同意由被上訴人重新施工更換為普羅黑金大理石，所需費用

由被上訴人負責。

c.前開a、b部分之瑕疵，兩造既已同意由被上訴人修補，則上訴人再請求減少此部分瑕疵之買賣價金，尚屬無據。

②客廳部分：

a.地板下方鑑定時無滲水情況，並無瑕疵。

b.編號4、6、8、9、11、16、23、47、56、62、64、66、67之磁磚為非天然石材裂紋，須重新施工替換新品，其餘多為天然石材裂紋之瑕疵，非為多處嚴重龜裂，為無瑕疵。另前開磁磚之裂紋，並未導致滲透水氣及鈣離子污損磁磚表面。

c.編號7、61之磁磚為非天然石材孔洞之瑕疵，須重新施工替換新品，其餘多為天然孔洞，並無經石粉及樹脂填塞修補之孔洞，亦無遭酸性清潔劑污損腐蝕表面有脫落現象之情形。

d.前開b、c須重新施工替換新品之磁磚合計12片，所需費用為4萬元。是上訴人請求減少此部分瑕疵之買賣價金4萬元部分為有理由，逾此金額之請求，則為無理由。

③廁所部分：

廁所地面磁磚表面現況未出現嚴重水漬，且地面經建築師以水平計測得氣泡呈現傾向排水孔，顯示地坪有高低差洩水坡度，未有高低不足，導致排水不良現象。上訴人主張廁所地面高低差不足，導致排水不良，磁磚表面出現嚴重水漬云云，尚難採信。

④主臥室部分：

主臥室浴室係參照飯店浴室型態設計，採乾濕分離設計，地坪經由水平計測得氣泡較為居中，顯示地坪較為平坦，較無明顯高低差洩水坡度，雖無法足以快速完全排水，亦不易形成大量積水情況，屬不影響使用機能，但使用不便之瑕疵。另浴缸後側設有排水系統，因地坪較

為平坦，無明顯高低差洩水坡度，導致水流無法快速完全流入排水板，但亦不易形成大量積水情況，屬不影響使用機能，但使用不便之瑕疵。然主臥室之浴缸設置於乾區，使用浴缸難免會將浴缸內之水潑灑到乾區之地板上，而滯留少許積水在地板上，並不會形成大量積水，如於使用後將地板上積水擦乾，並不會造成積水。是浴室乾區地板雖較為平坦，無明顯高低差洩水坡度，致使用浴缸時，將浴缸內之水潑灑到地板上而滯留少許積水，亦僅是造成上訴人使用上之不便，依民法第354條第1項第1項但書規定，尚難謂此為瑕疵；上訴人主張浴缸外未做好排水系統，浴室地面高低差無法完全排水云云，尚難採信。

⑤次主臥室部分：

浴室地板部分，被上訴人有依簽認表所載之石材墨玉石材鋪設，另浴室牆面部分，被上訴人亦有依約鋪設窯變磚磁磚，均無瑕疵。又磁磚係工廠規格品，表面紋路亦為工廠規格品，無所謂紋路對化之排列，依一般建物實務慣例所鋪設磁磚上紋路是否為美觀之排列，看法見仁見智，並無定論。則被上訴人就浴室牆面部分，既已依約鋪設窯變磚磁磚，縱上訴人主觀上認磁磚排列不當，致磁磚紋路雜亂無章，亦僅為其個人看法，尚難據此認被上訴人所鋪設之磁磚有瑕疵。上訴人主張浴室牆面磁磚未依簽認表確認之磁磚鋪設，且鋪設之磁磚紋路雜亂無章，認有瑕疵云云，尚屬無據。

⑥臥室部分：

地板地面經由水平計測得氣泡呈現傾向排水孔，顯示地坪有高低差洩水坡度，高低方向並無相反設置，亦無導致無法完全排水之情形，故無瑕疵。上訴人主張地板高低方向相反，導致無法排水云云，自屬無據。

⑦餐廳部分：

同前⑤所述，磁磚及其表面紋路均為工廠規格品，無所

謂紋路對化之排列，所鋪設磁磚上紋路是否為美觀之排列，看法見仁見智，並無定論。上訴人主張餐廳地面磁磚未依照紋路鋪設，雜亂無章，認有瑕疵云云，亦屬無據。

⑵B11房屋部分：

①玄關部分：

兩造於鑑定時，同意由被上訴人重新施工更換簽認表上記載之普羅黑金大理石，所需費用由被上訴人負責。是被上訴人既已同意修補瑕疵，上訴人再請求減少此部分瑕疵之買賣價金，尚屬無據。

②客廳部分：

a.編號10、12、24、26、29、30、131、185之磁磚為非天然石材裂紋，須重新施工替換新品，其餘多為天然石材裂紋之瑕疵，非為多處嚴重龜裂，為無瑕疵。

b.編號2、7、35、39、40、88之磁磚為非天然石材孔洞之瑕疵，須重新施工替換新品，其餘多為天然孔洞，並無經石粉及樹脂填塞修補之孔洞，亦無遭酸性清潔劑污損腐蝕表面有脫落現象之情形。

c.前開a、b須重新施工替換新品之磁磚合計10片，所需費用為33,500元。是上訴人請求減少此部分瑕疵之買賣價金33,500元部分為有理由，逾此金額之請求，則為無理由。

③餐廳部分：

同前⑴之⑤所述，磁磚及其表面紋路均為工廠規格品，無所謂紋路對化之排列，所鋪設磁磚上紋路是否為美觀之排列，看法見仁見智，並無定論。上訴人主張餐廳地面磁磚未依照紋路鋪設，雜亂無章，認有瑕疵云云，尚無可採。

④主臥室部分：

同前⑴之④所述，浴室乾區地板雖較為平坦，無明顯高低差洩水坡度，致使用浴缸時，將浴缸內之水潑灑到地

板上而滯留少許積水，僅是造成上訴人使用上之不便，依民法第354條第1項第1項但書規定，尚難謂此為瑕疵；上訴人主張浴缸外未做好排水系統，浴室地面高低差無法完全排水云云，難以採信。

⑤次臥室部分：

a.浴室地板部分，被上訴人有依簽認表所示石材墨玉石材鋪設，另浴室牆面部分，被上訴人亦有依約鋪設窯變磚磁磚，均無瑕疵。又磁磚及其表面紋路均為工廠規格品，無所謂紋路對化之排列，依一般建物實務慣例所鋪設磁磚上紋路是否為美觀之排列，看法見仁見智，並無定論。則被上訴人就浴室牆面部分，既已依約鋪設窯變磚磁磚，縱上訴人主觀上認磁磚排列不當，致磁磚紋路雜亂無章，亦僅為上訴人個人看法，尚難據此認被上訴人所鋪設之磁磚有瑕疵。上訴人主張浴室牆面磁磚未依簽認表確認之磁磚鋪設，且鋪設之磁磚紋路雜亂無章，認有瑕疵云云，尚屬無據。

b.另浴室洗手檯銳角處破損，並無經石粉修補之情形，兩造於鑑定時，同意由被上訴人以同材料再行施作破損處順平，重新施工更換新品所需費用由被上訴人負責處理。是兩造既已同意由被上訴人修補瑕疵，上訴人再請求減少此部分瑕疵之買賣價金，為無理由。

⑶另按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條定有明文。從而，上訴人主張A11房屋、B11房屋有瑕疵得以請求減少之買賣價金合計為73,500元（計算式：40,000＋33,500＝73,500），其餘之請求，則為無理由。上訴人另辯稱：伊有將印章交給被上訴人下包工程人員，是由被上訴人下包工程人員自行蓋章同意不作客戶工程變更，導致原施作項目與原來不一樣云云，然此為被上訴人否認，上訴人復未舉證以實其說，上訴人所辯，尚

難憑採。

2.又按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號民事判決意旨參照）。查，本件上訴人應給付被上訴人A11、B11房地之交屋款合計4,686,424元乙節，已如前述；而被上訴人就A11、B11房屋應負瑕疵補正，上訴人得以請求減少買賣價金之金額為73,500元，僅佔應交屋款之10,000分之157（計算式：73,500÷ 4,686,424＝0.0157，小數點後第4位以下四捨五入），二者比例顯不相當。揆諸前開說明，上訴人以A11、B11房屋有瑕疵得以拒絕給付交屋款之金額應以73,500元為限，並不得拒絕全部交屋款之給付。是上訴人僅於拒絕給付73,500元之範圍內為有理由，逾前揭範圍，則為無理由。

㈡被上訴人請求上訴人給付A11、B11房地之交屋款合計4,686,424元，及約定遲延利息，有無理由？

1.復按系爭買賣契約第5條（付款條件及方式）約定：「甲方（按即上訴人）應依如附件所示之付款明細表繳款予乙方（按即被上訴人）。」等語（見原審卷第7頁、第16頁正、背頁、第19頁、第28頁正、背頁）。查，上訴人應給付被上訴人A11、B11房地之交屋款合計4,686,424元等情，業如前述，扣除上訴人得請求減少之買賣價金73,500元，被上訴人請求上訴人給付A11、B11房地之交屋款4,612,924元（計算式：4,686,424－73,500＝4,612,924）為有理由；逾前開範圍之請求，則為無理由。

2.另依系爭買賣契約第6條約定：「甲方（按即上訴人）如逾

期達5日未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方（按即被上訴人）…」等語（見原審卷第7頁、第19頁）。查，本件被上訴人於104年6月15日通知上訴人辦理交屋手續及交屋遷入使用，並請上訴人於104年6月25日以前繳納A11房地交屋款2,359,843元，B11房地交屋款2,326,581元，合計4,686,424元之情，有通知交屋及繳納交屋款函在卷可佐（見原審卷第29頁至第30頁），惟上訴人並未繳納，則被上訴人就4,686,424元中之4,612,924元部分，請求上訴人自104年7月1日起至清償日止，按每日萬分之2計算之約定遲延利息，為有理由，應予准許；逾前開範圍之請求，則為無理由。

五、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第5條、第6條之約定，請求上訴人給付4,612,924元，及自104年7月1日起至清償日止，按每日萬分之2計算之約定遲延利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並就該部分為准免假執行之宣告，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。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並就此部分為准免假執行之諭知，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，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、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　5　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　陳筱蓉

法　官　高明德

正本係照原本作成。

被上訴人國泰建設股份有限公司不得上訴。

上訴人林樂怡如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　郭彥琪

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。