

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第387號

原告 陳素惠

訴訟代理人 吳宜星律師

被告 乙祥禾建設有限公司

法定代理人 陳清祥

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣1,048,237元，及其中新台幣834,893元自民國111年4月28日起，其餘新台幣213,344元自民國112年6月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣349,412元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣1,048,237元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴時聲明請求被告給付原告新台幣（下同）834,893元及利息，嗣於民國112年6月14日擴張聲明為請求被告給付1,048,237元及利息，程序上合於首揭規定，應予准許。

二、原告主張略以：兩造於民國109年2月23日簽立不動產買賣契約書，系爭契約約定原告向被告購買附表一所示系爭不動

01 產，買賣總價為1,220萬元，已於109年3月10日交屋，然原
02 告搬入後，發現竟有附表二之漏水瑕疵，經通知被告後，被
03 告均未修繕，原告乃於110年12月24日寄發存證信函要求被
04 告修繕，被告仍置之不理，已違反系爭契約第9條約「本標
05 的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」
06 之約定，爰依民法第227條、第354條第1、2項、第359條之
07 規定，請求被告賠償系爭房屋漏水之修補費用438,237元，
08 及因漏水情形造成房屋交易價值減損61萬元等語。聲明求為
09 判決被告應給付原告1,048,237元，及自起訴狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並願供
11 擔保請准宣告假執行。

12 二、被告答辯略以：系爭房屋為107年3月前興建完成之舊屋，於
13 109年3月10日點交予原告完成交屋時屋齡已有2年，依契約
14 其他特約事項第1點「依現況點交房屋」，被告不負保固責
15 任。另原告直到110年6月4日才稱有漏水瑕疵，縱有漏水事
16 實，然已交屋經過了1年又2個月，在此之前未曾發生任何漏
17 水情節，足見系爭房屋並無瑕疵。又原告主張之漏水之位置
18 均在二次加建之接縫處或窗台，並非房屋興建施工之瑕疵所
19 致，只要定期進行防水保養，即可避免漏水，遮雨棚部份都
20 是用矽膠，防水功能至多一年而已，三樓主臥室可能是冷氣
21 鑽孔導致漏水，純係因自然之長期、溫度或濕度變化等等原
22 因，造成局部結構體產生裂縫所致，因此系爭房屋具有一般
23 建物應有之品質而無瑕疵。退步言之，縱認被告應負保固責
24 任，依行政院內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載及不
25 得記載事項第17條之規定，被告僅負保固1年之責任而已，
26 原告之主張顯然超過1年保固期間，其請求無理由。又鑑定
27 之金額顯然遠高於市場行情，被告無法接受，近3年也有很
28 多地震，並非系爭房屋原來結構有缺失。系爭房屋因以現況
29 點交而減免約200萬元之金額，原告買屋之價格遠低於市場
30 行情，並無減損價值之損失等語。聲明求為判決原告之訴駁
31 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、爭點整理

(一)不爭執事項：

- 1.兩造於109年2月23日簽立不動產買賣契約書，約定原告向被告購買附表一所示不動產，買賣總價為1,220萬元，於109年3月10日交屋。
- 2.原告之配偶於110年6月4日將系爭房屋有漏水之處（如附表二編號4、6），通知被告（卷117頁）；再於同年6月21日就附表二編號4、5漏水處通知被告（卷118頁），被告稱雨停再過去處理（卷117頁）；7月9日原告之配偶就附表二編號5之漏水處，表示裝潢的天花板都濕了，被告稱天氣好一點沒下雨會去處理（卷119頁）。10月1日，原告之配偶再表示陳董最近天氣比較穩定，漏水的問題是否約個時間來處理一下，被告稱好我安排一下（卷120頁）。12月21日，被告會同抓漏師傅，至系爭房屋勘查漏水情形（卷127-128頁）。
- 3.原告於110年12月24日寄發存證信函予被告，請被告於存證信函寄出日期一個月內，與原告之代理人討論維修事宜，並於半年內維修完畢，漏水處包括附表二編號1至7項。被告已於111年1月5日收到此存證信函。被告於111年1月5日向原告之配偶表示，有派防水專家評估審查，請配合聯絡（卷129頁）。2月26日，被告詢問原告系爭房屋有無滲水情形，如有滲水請再聯絡以便追蹤（卷129頁）。

(二)兩造爭執事項是否如下？

- 1.原告主張系爭房屋有附表二之漏水瑕疵，有無理由？
- 2.被告答辯縱認被告應負保固責任，依行政院內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第17條之規定，原告之主張顯然超過1年保固期間，有無理由？
- 3.原告主張系爭房屋有附表二之漏水情形，修補費用為438,237元，有無理由？
- 4.原告主張系爭房屋因附表二之漏水情形，造成交易價值減損61萬元，有無理由？

四、得心證理由：

01 (一)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
02 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
03 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
04 程度無關重要者，不得視為瑕疵。因可歸責於債務人之事
05 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不
06 能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
07 者，債權人並得請求賠償。民法第354條第1項、第227條分
08 別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡
09 依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價
10 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。就住宅而言，
11 主要功能即供人居住使用，房屋一旦發生牆壁裂縫，遇雨即
12 生滲水之情事，不但將致毀損屋內財物，且會干擾使用人之
13 生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住品
14 質，是房屋有滲水之情形，自屬減少其通常效用之瑕疵，並
15 減損系爭建物之價值。經查：

16 1.本院囑託台灣防水工程技術協進會鑑定系爭房屋是否具有
17 一般建物防水應有之品質而無瑕疵？是否有附表二之漏水情形？
18 上開鑑定單位會同本院初勘後，再由鑑定單位人員至系爭房
19 屋複勘，進行外牆檢測及試水，漏水原因鑑定結果如附表二
20 所示，並認為該建築物經過長期、溫度或濕度變化…等原
21 因，造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入
22 樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆面滲
23 水並長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、
24 鉀等鹽類並之反應形成氫氧化物，而這些氫氧化物由濕氣帶
25 與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體
26 （俗稱壁癌）等語，有該會出具之鑑定報告書可憑，故原告
27 主張系爭房屋有附表二之漏水瑕疵，為有理由。被告所辯系
28 爭房屋並無瑕疵等語，與事實不符，不能採取。

29 2.被告雖又答辯稱依契約其他特約事項第1點「依現況點交房
30 屋」，故不負保固責任等語，然查系爭契約於其他特約事項
31 第1點僅約定「賣方應於點交日前裝置太陽能給予買方，並

01 依現況點交房屋」，不但未表明不負瑕疵擔保之責，反而於
02 系爭契約第9條明白約定「本標之物之瑕疵擔保責任，悉依
03 民法及其他有關法令規定辦理」，須按法律規定負瑕疵擔保
04 責任，況且系爭房屋係完成第一次登記後超過2年始出售予
05 原告，而系爭房屋是否具有漏水瑕疵，實並非肉眼可立即發
06 現，因此現況交屋應係指交屋所得發現之「現況」，包含所
07 在位置、範圍、可確知之屋況，而當下無法確知之系爭漏水
08 瑕疵自非在「現況」之內。從而，本件既無特別明文免除出
09 賣人之瑕疵擔保責任，是以被告自應依上開約定及前揭法律
10 規定，就系爭房屋之漏水負瑕疵擔保責任，故被告上開答
11 辯，核無可採。

12 3.至於被告另答辯稱依行政院內政部公告預售屋買賣定型化契
13 約應記載及不得記載事項第17條之規定，被告僅負保固1年
14 之責任而已等語，實則預售屋買賣定型化契約應記載及不得
15 記載事項壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項十七條規
16 定：「保固期限及範圍(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，
17 或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方
18 能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基
19 礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項
20 工作物涉及結構部分……等）負責保固十五年，固定建材及
21 設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固一年，
22 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑
23 證。(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權
24 利。」，被告擷取片段而謂僅負責保固一年，已無可採外，
25 本件系爭契約為成屋買賣，上開預售屋之規定亦與本件無
26 關，故被告上開所辯，亦不足採。

27 (二)次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
28 外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金
29 錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得
30 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。又損害賠
31 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所

01 受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設
02 備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法
03 第213條、第216條分別定有明文。查：

04 1.被告出售系爭房屋有漏水之瑕疵，已如前述，則依民法第35
05 4條第1項及第227條規定，被告應負出賣人物之瑕疵擔保責
06 任及不完全給付責任，則原告主張依不完全給付規定，請求
07 被告賠償損害，於法有據。又修復費用經台灣防水工程技術
08 協進會鑑定結果，認定回復原狀之修復工程，須進入房屋室
09 內施工，並且除了系爭房屋修復外，尚須將系爭1樓至4樓房
10 屋外牆裂縫及主臥廁所牆壁同時維修，方可回復原狀。外牆
11 修復金額為374,892元，內部1樓至4樓修復金額為63,345
12 元，合計共438,237元（含稅）等情，有該鑑定報告書可稽
13 （卷249頁），故原告依上開規定請求被告賠償438,237元，
14 即屬有據，應予准許。被告雖答辯稱金額過高等語，然上開
15 鑑定報告書已詳列修復及計價方式（卷251-329頁），核其
16 內容及項目均詳實可信，故被告空泛抗辯稱金額過高，尚屬
17 無據，未能採信。

18 2.再就系爭房屋因漏水瑕疵是否導致交易價值貶損一節，經檢
19 附台灣防水工程技術協進會鑑定報告書，囑託睿城不動產估
20 價師事務所進行鑑定，鑑定意見略以：本案評估時勘估標的
21 若漏水修復後，仍須考量市場交易面之影響，如是否修繕完
22 善對居住的使用恐懼性、減少市場競爭性、可能加速建物折
23 舊及未來可能發生之維修費用等，即有建物瑕疵不確定性的
24 污名減損，綜而言之，若從市場面分析而言，雖為各專業不
25 動產經營業人員之經驗判斷，確可反應汙名化確實會造成市
26 場交易價值減損，經調查結果多數表示減損幅度約在3%~
27 6%，若從法院判例分析而言，其減損比例多由專業不動產估
28 價機構評估，其判例之減損幅度亦約在3%~6%；而本案以單
29 獨建物收益價格減損方面分析其減損比例約為4.46%。依前
30 述市場面調查與法院判例得知，本案勘估標的合理減損範圍
31 約在3%~6%，而依單獨建物收益減損分析其減損比例（4.4

6%)亦在其範圍內。本案因漏水瑕疵評估其減損價值除考慮建物修復費用外，亦須考量市場經濟面的損害，故在前述綜合分析下，上述評估減損之方式皆有不同角度之看法，因勘估標的屬新穎建築物（屋齡僅約三年），一般人對於新建物仍會漏水之負面印象影響較大，且建物仍可使用40多年，建物為邊間產品（外牆面積較大），此皆提高未來是否仍會漏水之不確定性與污名效果，故本案最終評估5%作為勘估標的房地結合體因漏水瑕疵所造成之污名減損比率，亦即勘估標的污名減損價值為61萬元等語，有該事務所出具之不動產估價報告書可證（見該報告書61-62頁），足證系爭房屋確有系爭瑕疵影響交易價值之事實，且漏水瑕疵之污名化標籤顯然足以降低系爭不動產轉手之可能及價格，故原告主張受有交易價值之貶損61萬元，核屬有據，應屬可採。被告答辯稱並無減損價值之損失等語，尚非有據，未能採取。

3.綜上，原告請求被告給付1,048,237元（438,237+610,000=1,048,237），為有理由，應予准許。

(三)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第233條第1項、第203條亦定有明文。本件原告對被告之損害賠償債權，係屬無確定期限之給付，則原告起訴請求被告給付834,893元部分，其請求自起訴狀繕本送達之翌日即111年4月28日至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，於法有據，應予准許；另擴張聲明請求213,344元部分，其請求自擴張聲明之辯論意旨狀繕本送達被告之翌日即112年6月15日起均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，至於其

請求起訴狀繕本送達翌日起至擴張聲明之辯論意旨狀繕本送達被告之法定遲延利息，則與上開規定不符，未能准許，應予駁回。

(四)綜上所述，本件原告依民法第227條不完全給付規定，請求被告給付原告1,048,237元，及其中834,893元自111年4月28日起，其餘213,344元自112年6月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

(五)原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項所定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行聲請已失去可依附之訴，應一併駁回。

(六)本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論述，附此敘明。

(七)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
民事第一庭 法 官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 112 年 6 月 28 日
書記官 廖春慧

附表一：

編號	系爭不動產
1. 系爭土地	彰化縣○○鎮○○段000000地號土地全部
2. 系爭房屋	門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷0○0號 (含登記日期107年3月12日之同段703建號建物，以及嗣後增建存未保登記建物)

附表二

	原告主張系爭房屋漏水之處	社團法人台灣防水工程技術協進會鑑定結果
1.	1樓後方	1樓後門儲藏室間之加壓馬達前方內部牆壁、外牆等2處有漏水現象，主要係因結構裂縫所致，而形成外來水（雨水）最佳的停滯點而進入屋內，故而成漏水現象。
2.	1樓後門儲藏室間	
3.	2樓樓梯轉角牆壁處	位於1樓上2樓之樓梯間，有滲漏水現象，業經外部檢查為結構裂縫所致，而有外來水時就會漏水。
4.	3樓前方主臥室右前方柱子牆壁。	主臥室柱子牆壁、主臥室廁所牆壁，業經外部檢查及試水結果主要為結構裂縫所致，而有外來水時就會漏水。
5.	3樓主臥室廁所牆壁	
6.	4樓房間右前柱牆壁	後陽台窗框、4樓房間右邊牆壁，業經外部檢查為結構裂縫所致，而有外來水時就會漏水。
7.	4樓後陽台之窗框	