

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度簡字第8號

原告 吳榮三

訴訟代理人 黃國璋律師

複代理人 林畊甫律師

被告 吳麗真

訴訟代理人 張簡明杰律師

被告 大賦房屋仲介有限公司

法定代理人 王忠賢

被告 周宗伸

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳麗真應給付原告新臺幣參拾伍萬貳仟伍佰陸拾元，及自民國一百零九年三月十一日起至清償日止，按週年率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳麗真負擔。

本判決第一項得假執行。但被告吳麗真以新臺幣參拾伍萬貳仟伍佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但擴張或減縮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。次按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事務分配辦法第4條第1項亦有明文。經查，原告起訴時先位訴之聲明為：(一)被告吳麗真應給付原告新臺幣(下同)52

5 萬元，及自民國108 年5 月14日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；(二)吳麗真應給付原告24,886元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；(三)被告大賦房屋仲介有限公司（下稱大賦公司）應給付原告5 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。備位聲明為：(一)吳麗真應給付原告412,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；(二)大賦公司、被告周宗伸應連帶給付原告412,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；(三)上開第一、二項給付，倘被告任一人為給付，於其給付範圍內，其餘被告同免給付義務；(四)大賦公司應給付原告5 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院審訴卷第11至12頁，本院訴字卷第31至33頁）。嗣原告於112年4 月12日提出民事準備狀及於同日言詞辯論期日變更訴之聲明為：(一)吳麗真應給付原告352,560 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；(二)大賦公司、周宗伸應連帶給付原告352,560 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；(三)上開第一、二項給付，倘被告任一人為給付，於其給付範圍內，其餘被告同免給付義務；(四)大賦公司應給付原告5 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（見本院訴字卷第329 至330 、333 至334 頁），原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，吳麗真雖表示不同意（見本院訴字卷第330 頁），惟揆諸前揭規定，應予准許，且因減縮後之訴訟標的金額已在50萬元以下，本院乃依前引規定裁定改用簡易訴訟程序，並將原通常事件報結後改分為本件簡易訴訟事件，依簡易訴訟程序繼續審理，合先敘明。

二、原告主張：

(一)原告與大賦公司成立仲介契約，由大賦公司居間仲介而於10

8 年5 月14日以525 萬元向吳麗真買受坐落高雄市○○區○○段○○段00○○0000地號土地（權利範圍1 萬分之303 ）及其上同段1341建號建物（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上述土地合稱系爭房地），雙方並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。然吳麗真明知系爭房屋內部客廳、主臥室牆壁及外陽台牆面有滲漏水之情形，仍於108 年6 月25日與知悉上情之大賦公司負責銷售系爭房屋之仲介周宗伸，共同將系爭房屋點交予原告，並於標的物現況說明書上「建物現況是否有滲漏水情形」之欄位勾選「否」，隱瞞系爭房屋有滲漏水情形。又系爭房屋業經高雄市土木技師公會高市土技鑑字第000-000 號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定確有滲漏水情事，且修繕費用為179,322元（見本院訴字卷第131 至174 頁），另前開修繕屬回復系爭房屋通常效用及契約預定效用之合理方法，與物遭毀損之損害賠償回復原狀之情況有別，自無就修繕費用計算折舊之必要。此外，系爭房屋因具有漏水瑕疵，縱經修復，相較於正常無瑕疵之不動產仍有因交易性貶值所產生之污名價值減損，經大邑不動產估價師事務所111邑估字第RREA2106E號不動產估價報告書鑑定（下稱系爭估價報告），其汙名價值減損率為3.63 %、減損金額為173,238元（社團法人高雄市不動產估價師公會112 年2 月17日函文見本院訴字卷第293 頁，系爭估價報告外放併於本案卷）。而因系爭房屋在系爭買賣契約成立前即已發生滲漏水之瑕疵，惟吳麗真於簽立系爭買賣契約時未據實以告，顯然其所交付之系爭房屋未合於債之本旨，原告自得依債務不履行規定，請求損害賠償；又系爭房屋因滲漏水瑕疵存在致系爭房屋不符合通常效用及契約預定效用，亦得請求減少價金，爰請求擇一為有利原告之判決。

(二)周宗伸隱瞞系爭房屋漏水實情，或其身為經紀人員應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查義務，其於本件仲介未詳細審酌現況說明書之實質真正，未盡其注意義務，致原告受有上開損害，應依民法第184 條第1 項前段規定對原告負損

01 害賠償責任；大賦公司為周宗伸之僱用人，應依民法第188
02 條第1 項前段規定，連帶與周宗伸負擔損害賠償責任，並與
03 吳麗真間為不真正連帶債務關係。另大賦公司未盡調查義務
04 ，未就現況說明書之漏水情形為詳實調查，導致原告購買存
05 有漏水情形之系爭房屋，顯已違反民法第567 條居間契約據
06 實報告及調查之義務，原告自得依民法第227 條債務不履行
07 規定，請求大賦公司賠償原告支出之仲介費5 萬元。

08 (三)為此，爰依民法第179 條、第359 條、第227 條、第184 條
09 第1 項前段及第188 條第1 項前段等規定提起本件訴訟等語
10 。並聲明：1.吳麗真應給付原告352,560 元，及自起訴狀繕
11 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.
12 大賦公司、周宗伸應連帶給付原告352,560 元，及自起訴狀
13 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；
14 3.上開第一、二項給付，倘被告任一人為給付，於其給付範
15 圍內，其餘被告同免給付義務；4.大賦公司應給付原告5 萬
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5
17 %計算之利息。

18 三、吳麗真則以：

19 (一)系爭房屋為屋齡25年舊房子，先前出租他人，伊收回後曾至
20 現場查看並未發現有滲漏水情形，而周宗伸於108 年4 月26
21 日透過大樓管理員與伊聯絡，表示系爭房地已有買家斡旋議
22 價，且其為幫助年輕人圓購屋成家夢想，並未收取仲介費，
23 藉以遊說伊將房價598 萬元降為525 萬元，伊同意後於108
24 年5 月14日至大賦公司簽訂系爭買賣契約，當時周宗伸僅口
25 頭表示「若有漏水情形，賣方負責修繕，保固半年以交屋日
26 為準」等語，至系爭買賣契約第17條特別約定事項則無滲漏
27 水之相關附帶條件。嗣雙方約定於108 年6 月25日點交完成
28 並交屋，伊在簽約日將系爭房屋鑰匙交付周宗伸後即未再進
29 入系爭房屋，實無隱匿漏水之事。又伊當時係委由三家房仲
30 公司銷售系爭房地，委售期間有多組人員看屋，未曾有人提
31 及漏水情形，伊直至108 年7 月5 日經周宗伸告知始知漏水

情事，然伊旋即委託周宗伸洽詢廠商修繕估價，廠商估算修繕費用為15,000元、保固3年，原告則另找廠商估價，估算修繕費用為12萬元、保固5年，堪認漏水瑕疵並非無法修繕。況原告曾以系爭房屋漏水糾紛對伊提出詐欺告訴，案經檢察官為不起訴處分（臺灣高雄地方檢察署109年度偵字第1475號），堪認伊無詐欺取財之情形。

(二)又原告於簽約前，已知悉系爭房屋有油漆剝落及類似壁癌現象，原告既已看到隔間油漆剝落，卻疏於檢驗漏水瑕疵而有重大過失，且被告並無保證系爭房屋無漏水，依民法第355條規定，被告不負瑕疵擔保責任；另民法第227條不完全給付僅得主張嗣後瑕疵，原告所主張者均為自始瑕疵，故無不完全給付之適用。此外，於108年5月至8月間，適逢連續豪大雨及颱風侵襲，系爭房屋漏水究係外牆滲入抑或上樓層導入室內，尚待釐清，且因漏水面積甚微，不致危及建物之結構安全，立即修繕即可復原，惟原告卻一再拒絕伊之修繕，倘修繕費用因而增加，實不應由伊負擔全部責任。再者，系爭鑑定報告書使用之濕度儀未經校正，其量測之濕度數據不足採信，鑑定人亦未能判斷系爭房屋係因「返潮」或「滲漏水」致使所量測之濕度數據偏高，該鑑定結論均為鑑定人「倒含水量之果為漏水之因」之臆測，並非科學實證之結果，不足為採。縱認系爭房屋有漏水現象，修繕費用179,322元亦應計算折舊、公設部分之平均負擔，是吳麗真應僅須賠償修復費用60,024元。又系爭估價報告書對於系爭房屋之車位價格採用預估價格（477,600元）而非實際交易價格719,178元，且該污名價值減損率3.63%所參考之法院判決案例滲漏水情形較本案情況嚴重，故污名價值減損金額應為164,449元（計算式：【525萬元－車位價格719,178元】×污名價值減損率3.63%=164,469元）。從而，請求減少原告主張價金，被告僅須賠償224,473元（計算式：修繕費用60,024元+污名價值減損金額164,449元=224,473元）等語抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判

01 決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

02 四、大賦公司、周宗伸則以：原告先前係由其他仲介帶看系爭房
03 地，因價格問題未能與原告議定，後才委由大賦公司協助議
04 價，並由周宗伸負責與吳麗真進行議價；嗣雙方議價成功，
05 原告與吳麗真於108 年5 月14日晚間簽立系爭買賣契約，然
06 周宗伸在簽約前、後及交屋前，一再陪同原告至系爭房屋巡
07 檢屋況，善盡仲介義務，當時屋況良好並無滲漏水，且原告
08 及其配偶、裝潢師傅、岳母等人在簽約後之梅雨季節期間仍
09 看屋數次，亦未曾表示有漏水之事，原告指稱周宗伸有施用
10 詐術或惡意隱匿云云，核與事實不符。又被告於議價過程中
11 ，除協助原告確認屋況外，在訴外人陳美蓉代書辦理過戶流
12 程中，亦透過陳美蓉向買賣雙方表示「系爭房屋由買賣雙方
13 確認無滲漏水外，雙方亦同意交屋後6 個月內自然使用下，
14 若發生滲漏水瑕疵由賣方負責修繕之擔保責任」等語，並在
15 一發現系爭房屋有滲漏水情形時立刻通知吳麗真，而吳麗真
16 亦同意負責修繕並提供3 年保固，堪認大賦公司、周宗伸依
17 約履行仲介應盡之義務，且原告與大賦公司間是契約關係，
18 無侵權行為規定之適用等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴
19 及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免
20 為假執行之宣告。

21 五、兩造不爭執事項：

22 (一)系爭房地原為吳麗真所有，嗣原告經由大賦公司之居間仲介
23 (由受雇之周宗伸與吳麗真議價)，於108 年5 月14日向吳
24 麗真以525 萬元購買系爭房地，雙方並簽立系爭買賣契約，
25 系爭房地於108 年6 月25日進行點交、於108 年6 月13日為
26 所有權移轉登記。

27 (二)吳麗真於「標的物現況說明書」中「建物現況是否有滲漏水
28 情形」欄位勾選「否」，並親自簽名。

29 (三)系爭買賣契約第9 條第5 項有約定「乙方（即被告吳麗真）
30 保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜
31 裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋等瑕疵）如有

01 上述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。
02 』，另系爭買賣契約第12條第3 項約定「乙方若有遲延給付
03 之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，
04 應賠償甲方自應給付日起，按買賣總價款每日千分之零點五
05 計算之違約金至乙方完全給付時為止。如乙方毀約不賣或給
06 付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（指原告）除
07 得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即
08 將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所
09 收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」

10 (四)原告有於108 年8 月13日以存證信函表示依民法第92條撤銷
11 購買系爭房地之意思表示，及依民法第359 條規定解除系爭
12 房地買賣契約。

13 六、本院得心證之理由：

14 (一)系爭房屋確有滲漏水情事，且於交屋前即已存在

15 1.查本件經送高雄市土木技師公會鑑定結果，原告所指系爭房
16 屋5 處（見本院訴字卷第23頁）皆有漏水痕跡，位置1 、
17 2、3 及4 、5 表面含水量依序為24%、20.1%、15.1%、2
18 6.2%，位置3 及4 屬乾燥狀態，其餘位置皆屬潮濕狀態，
19 研判應為漏水所造成；而位置1 在室外陽台，與臨棟大樓相
20 連，位置1 漏水原因為兩棟大樓接觸之防水填縫材料經20餘
21 年日曬雨淋溫度變化影響，已無防水效果，如遇豪大雨，雨
22 水由兩棟大樓接觸處流入所造成；位置2 在客廳窗戶附近牆
23 面，研判應為窗台塞水路填縫未緊密接合，致遇豪大雨造成
24 雨水由縫隙滲入所造成；位置3 及4 在臥房，與位置2 接近
25 ，其漏水原因如同位置2 ，因距客廳窗戶較遠，故漏水情況
26 較輕微；位置5 在主臥房近浴室牆面，牆面另一側為臨棟大
27 樓住宅，且由建物所有權狀及竣工圖顯示系爭房屋並無二次
28 施工，故漏水原因研判為浴室防水施作不佳，亦不排除與臨
29 棟大樓住宅有關，修繕費用如附表所示，此有系爭鑑定報告
30 存卷可考。

31 2.審諸系爭報告書係由高雄市土木技師公會隨機選任具有專業

01 知識經驗之土木技師負責會勘事宜，經土木技師至現場勘
02 查，且就勘查、調查過程均檢附會勘紀錄表、調查紀錄及照
03 片等為佐，復基於其等在土木技術領域之專業智識經驗作成
04 系爭鑑定報告，該鑑定之實施過程與立論基礎均無悖離科學
05 基礎或土木技術常規之端緒，所為鑑定結論亦無明顯違反經
06 驗法則及論理法則之處，由此可認系爭鑑定報告應屬可採。
07 吳麗真雖抗辯系爭鑑定報告書使用之濕度儀未經校正，其量
08 測之濕度數據不足採信，鑑定人亦未能判斷系爭房屋係因
09 「返潮」或「滲漏水」致使所量測之濕度數據偏高，鑑定結
10 論均為鑑定人「倒含水量之果為漏水之因」之臆測云云，然
11 滲漏水與所謂「返潮」有所不同，本院委託鑑定之事項係針
12 對「漏水」情事，若非屬「漏水」而僅為「返潮」，以鑑定
13 技師多年專業智識經驗佐以現場狀況，應不致有混淆之虞，
14 況系爭鑑定報告一一說明各處漏水原因，亦提出現場客觀狀
15 況為憑，是吳麗真所辯尚非可採。

16 3. 又由系爭鑑定報告可知悉，造成上開5 處漏水之原因均非因
17 一時性施工或遭破壞所致，而係因防水填縫材料經20餘年已
18 無防水效果、窗台塞水路填縫未緊密接合或浴室防水施作不
19 佳造成，足徵系爭房屋之漏水於交屋前即已存在甚明。

20 (二)原告得請求吳麗真給付系爭房屋因漏水瑕疵之減少價金352,
21 560 元

22 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危
23 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
24 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度無關
25 重要者，不得視為瑕疵；又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負
26 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法
27 第354 條第1 項及第359 條前段分別定有明文。而所謂物之
28 瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當
29 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者
30 ，即為物有瑕疵。而買受人依民法第359 條規定所得主張之
31 價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得

請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之；換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決要旨可參）。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。前開所謂無法律上之原因而受利益，就受損害人之給付情形而言，對給付原因之欠缺，目的之不能達到，亦屬給付原因欠缺形態之一種，即給付原因初固有效存在，然因其他障礙不能達到目的者是（最高法院96年度台上字第2929號判決意旨參照）。

2.系爭房屋確有上開漏水情事，且於危險負擔移轉時仍有滲漏水之狀況，需經一定修繕始能回復，可認係屬業已減少通常效用之物之瑕疵，原告主張就上開滲漏水之瑕疵，身為系爭房屋出賣人之吳麗真應負物之瑕疵擔保責任，洵屬有據。吳麗真雖抗辯原告於簽約前已知悉系爭房屋有油漆剝落及類似壁癌現象，卻疏於檢驗漏水瑕疵而有重大過失，且其無保證系爭房屋無漏水，依民法第355條規定，其不負瑕疵擔保責任云云。然而，所謂之油漆剝落或壁癌，並非等同即有滲漏水情事，且油漆剝落或壁癌之位置亦無從確定是否與上開所指5處漏水一致，況原告並非具有土木或滲漏水相關專業知識之人，實難期待原告得以肉眼觀察方式即得悉系爭房屋有漏水瑕疵存在，是本件尚難據此而排除吳麗真身為系爭房屋出賣人之擔保責任。

3.系爭房屋漏水修繕之必要費用經鑑定如附表所示為179,322元，吳麗真雖抗辯應計算折舊、公設部分之平均負擔云云，惟物之瑕疵擔保之減少價金請求權，其理論基礎係在擔保當事人間所支付對價之平等，是買受人請求減少之價金數額應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院86年度台上字第1615號判決參照）；而折舊係在物遭毀損時計算損害賠償所使用之概念，二者情形與規範目的並不相同，尚難認

01 在減少價金請求權之適用時得以逕為套用折舊之概念，是以
02 上開179,322 元屬回復系爭房屋通常效用及契約預定效用之
03 合理方法，自得以之係作為減少價金之酌量標準，而無計算
04 折舊之必要。

05 4.此外，縱系爭房屋經修繕後，相較於正常且從無瑕疵之不動
06 產而言，通常仍具有污名價值減損，經大邑不動產估價師事
07 務所以比較法、收益法之直接資本化法評估，以3.63%為減
08 損率，計算系爭房屋污名價值減損金額為173,238 元，此有
09 系爭估價報告在卷可查。考量大邑不動產估價師事務所與兩
10 造並無利害關係，系爭估價報告亦係由具有專業知識經驗之
11 估價師負責各項因素分析，且就分析因素、內容均詳予敘明
12 ，亦採取兩種方法進行估價，更以權重比例進行調整，該鑑
13 定之實施過程與立論基礎均無悖離估價之常規，所為鑑定結
14 論亦無明顯違反經驗法則及論理法則之處，是系爭估價報告
15 應屬可採。吳麗真雖抗辯系爭估價報告對於系爭房屋之車位
16 價格採用預估價格（477,600元）而非實際交易價格，且該
17 污名價值減損率3.63%所參考之法院判決案例滲漏水情形較
18 本案情況嚴重云云，惟觀之系爭買賣契約書（見本院審訴卷
19 第33至38頁），系爭房地買賣當時並未特別針對車位部分有
20 特別約定係以何價格進行買賣，而係就系爭房地與車位一併
21 進行交易，故上開抗辯應以實際交易價格為計算基準，已屬
22 有誤，而參考相關案例時，僅能盡可能地選擇類似案例進行
23 比較分析，不可能出現完全相同或雷同之不動產漏水情況，
24 是系爭估價報告業已說明若僅以比較法計算尚存有疑慮，其
25 亦輔以收益法之直接資本化法評估已修復漏水瑕疵之污名減
26 損率，最後再以各權重比例50%決定最終減損率，業已盡其
27 調查、調整及分析之能事，故系爭估價報告仍為可採。而系
28 爭房屋在修復後既仍存有污名價值減損，自可認此部分金額
29 仍為回復系爭房屋通常效用及契約預定效用之合理範圍。

30 5.從而，原告因系爭房屋存在漏水瑕疵，依民法第359 條規定
31 請求減少價金後，吳麗真受領減少部分之價金，即屬無法律

上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依民法第179條規定請求吳麗真返還應減少之價金352,560元（計算式：179,322元+173,238元=352,560元），為有理由。

(三)原告無從請求大賦公司、周宗伸負損害賠償責任或請求大賦公司賠償仲介費

原告雖主張周宗伸隱瞞系爭房屋漏水實情，或其未詳細審酌現況說明書之實質真正，大賦公司亦未盡調查義務，未就現況說明書之漏水情形為詳實調查云云。然而，原告於另案偵查中自承在購買系爭房屋前曾至現場觀看屋內狀況，簽約前幾小時又去確認屋況，現況看起來無滲漏水，之後發現隔間牆有油漆剝落之情形，周宗伸、吳麗真都保證會負修繕責任，最後我才簽約，當時都沒有看到水痕，直到連日大雨後才看到照片中的新水痕等語，此有臺灣高雄地方檢察署檢察官109年度偵字第1475號不起訴處分書附卷可稽（見本院審訴卷第189至195頁），顯見系爭房屋上開漏水情形確實難以肉眼一望即知，甚至無任何水痕或其他滲漏水表徵可供判斷，縱為原告多次至系爭房屋內觀看，亦係在購得系爭房屋後待下雨時顯現滲漏水表徵始知悉有滲漏水情形，大賦公司、周宗伸並非實際居住系爭房屋之人，於買賣前亦要求原屋主即吳麗真填具標的物現況說明書（見本院審訴卷第49至50頁），並將該現況說明書作為調查結果供原告審閱，且周宗伸在原告表示油漆剝落等情形時亦有所回應與保證修繕，由此實難認周宗伸、大賦公司有未善盡善良管理人之調查義務或明知滲漏水卻未據實告知之情事。除此之外，原告即未能再行提出其他周宗伸、大賦公司有故意隱瞞系爭房屋漏水或未盡調查義務之證據，則原告此部分主張洵屬無據。

七、綜上所述，原告依民法第179條、第359條等規定，請求吳麗真應給付原告352,560元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月11日（見本院審訴卷第117頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部

分，係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款規定，依職權宣告假執行，另吳麗真陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第436 條第2 項準用第392 條第2 項規定，酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、關於訴訟費用負擔部分：本件原告請求吳麗真給付部分，為原告勝訴，原告僅就其餘請求部分敗訴，本判決僅得依民事訴訟法第78條規定，諭知訴訟費用由敗訴之吳麗真負擔；再者，不論係漏水鑑定抑或估價鑑定，似均屬伸張或防衛權利所必要，本件兩造既均非相關漏水或估價專業人員，透過鑑定釐清事實始能精準判斷，而非流於兩造各說各話，且在得悉鑑定結果前，本即無法認定漏水瑕疵之程度及其修復必要費用，僅能盡可能最大限度去主張自己之相關權利，待有鑑定結果後，再行調整相關主張及聲明，此實與訴訟係屬動態過程之特性吻合，因此本件亦不符合民事訴訟法第81條規定之情形，抑或得認原告係刻意以此訴訟技巧而減縮聲明，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

十、據上論結，本件原告之訴一部為有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第436 條第2 項、第389 條第1 項第5 款、第392 條第2 項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 31 日
民事第二庭 法 官 王宗羿

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 9 月 1 日
書記官 陳仙宜

附表：

項目	金額
----	----

(續上頁)

01

漏水痕跡刮除清理	20,000元/式×1 式=20,000 元
牆面防水水泥砂漿粉刷	590 元/m ² ×26m ² =15,340 元
牆面油漆	202 元/m ² ×26m ² =5,252 元
踢腳板重貼	10,000元/式×1 式=10,000 元
窗台塞水路整修	5,000元/式×1 式=5,000 元
7 樓頂與臨棟大樓接觸處新作不銹鋼引水盤	80,000元/式×1 式=80,000 元
其他(10%)	13,560元
廢料清理及運什費(5 %)	6,780 元
稅捐及管理費(15%)	23,390元
小 計	179,322元