

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第110號

原告 陳怡靜

訴訟代理人 陳欽煌律師

複代理人 蘇靖絜律師

被告 朱國龍

訴訟代理人 朱盈吉律師

複代理人 陳彥廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣414,600元，及自民國112年3月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除鑑定費用外）由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔；高雄市土木技師公會鑑定費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。惟被告如以新臺幣414,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年11月2日以新臺幣(下同)3,230萬元向被告購買門牌號碼高雄市○○區○○路000號3樓建物(下稱系爭房屋)與其坐落基地(下合稱系爭房地)，並簽立不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)。被告依系爭買賣契約第9條第5項、民法第354條應負物之瑕疵擔保責任，其在標的物現況說明書勾選系爭房屋現況無滲漏水情形，於111年12月1日交屋後，原告發現系爭房屋外浴室防水層喪失功能及門檻邊縫滲漏、主臥浴室防水層喪失功能及門檻邊縫滲漏、次主臥浴室門檻周邊滲漏等漏水瑕疵(下稱系爭漏水瑕疵)，經高雄市土木技師公會(下稱土木技師公會)鑑定結果，修繕費用為414,600元，原告因系爭漏水瑕疵導致修繕

01 期間2個月無法使用系爭房屋費用為10,474元，合計425,074
02 元，爰依民法第179、359條規定請求被告減少價金，返還已
03 受領之不當得利，並擇一依系爭買賣契約第9條第5項、民法
04 第360條之規定，請求被告賠償損害等語。並聲明：(一)被告
05 應給付原告425,074元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
07 執行。

08 二、被告則以：對於系爭房屋有系爭漏水瑕疵並不爭執，但被告
09 並無故意不告知系爭房屋有系爭漏水瑕疵，原告僅得請求減
10 少價金，不得依民法第360條規定請求損害賠償。再者，原
11 告未舉證修繕期間2個月，且系爭房屋專有部分約192.93平
12 方公尺，系爭漏水瑕疵面積僅佔全屋6.8%，原告並未說明系
13 爭漏水瑕疵與全屋無法使用之因果關聯，退步言之，系爭漏
14 水瑕疵面積約13平方公尺，則每月無法使用系爭房屋之合理
15 費用僅為2,145元至2,860元，原告主張顯然過高等語置辯。
16 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
17 准宣告免為假執行。

18 三、不爭執事項

19 (重訴字卷一第34-35頁、卷二第90-91、122頁)

20 (一)兩造於111年11月2日簽立系爭買賣契約，總價為3,230萬
21 元，交屋日為111年12月1日。

22 (二)系爭買賣契約第9條第5項約定：「賣方保證本買賣標的物於
23 交屋前無存在物之瑕疵（例如：傾斜、龜裂等影響結構安全
24 或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本
25 契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任」。

26 (三)被告於110年11月28日簽立標的物現況說明書，其上就房屋
27 現況是否有滲漏水情形之欄位，勾選「否」。

28 (四)系爭房屋有系爭漏水瑕疵，且於交屋前即已存在。

29 (五)系爭漏水瑕疵之修繕費用為414,600元。

30 (六)系爭房屋專有部分面積約192.93平方公尺，系爭房屋因漏水
31 影響區域為13平方公尺。

01 (七)原告已預納訴訟費用，包含裁判費64,756元、估價師公會初
02 勘費15,000元、估價師公會鑑定費260,000元、土木技師公
03 會初勘費5000元、土木技師公會鑑定費455,000元。

04 四、本院之判斷

05 (一)原告請求系爭漏水瑕疵修繕費414,600元之部分

06 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
07 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
08 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度
09 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
10 轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，而出賣人
11 依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或
12 請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人
13 僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質
14 者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之
15 損害賠償。民法第354條、第359條、第360條前段定有明
16 文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
17 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
18 品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第11
19 73號裁判意旨可參）。

20 2. 查，依系爭買賣契約第9條第5項約定：「賣方保證本買賣標
21 的物於交屋前無存在物之瑕疵（例如：傾斜、龜裂等影響結
22 構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵），如有上述情
23 事，除本契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任」（審重
24 訴卷第18頁），被告更於標的物現況說明書項次15：「建物
25 現況是否有滲漏水情形」之欄位，勾選「否」（審重訴卷第
26 21頁）。足見被告以系爭買賣契約保證系爭房屋於交屋前並
27 無滲漏水之瑕疵。因系爭房屋於交屋前已存在系爭漏水瑕
28 疵，系爭房屋即欠缺被告所保證無滲漏水瑕疵之品質，則原
29 告依系爭契約第9條第5項、民法第360條請求被告給付損害
30 賠償，即屬有據。

31 (二)原告請求修繕期間無法使用系爭房屋之損害10,474元，有無

理由？

1. 原告主張系爭房屋課稅現值2,222,900元（重訴字卷二第97頁），系爭房屋因系爭漏水瑕疵影響之範圍為13平方公尺，申報地價為每平方公尺36,717元，依系爭漏水瑕疵影響區域之申報總價應為628,478元（計算式： $13 \times 36,717 + 2,222,900 \times 0.068 = 628,478$ 元），依年息10%計算，年租金應為62,848元，月租金為5,237元，因此原告因系爭漏水瑕疵修繕期間無法使用系爭房屋之損害應為10,474元（ $5,237 \times 2 = 10,474$ ，重訴字卷二第117-118頁）。被告則以前詞置辯。

2. 按民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

3. 經查：

(1) 系爭漏水瑕疵範圍合計約13平方公尺，約佔系爭房屋使照竣工圖概算地坪面積192.93平方公尺之6.8%，包含系爭房屋「外浴室」，須修繕範圍為全部，浴室地坪面積約6平方公尺；另為「主臥浴室」，須修繕範圍為全部，浴室地坪面積約7平方公尺，且須就次主臥浴室之門檻周邊滲漏做處理等情，有土木技師公會鑑定報告書為憑（重訴字卷一第289-291頁）。

(2) 考量系爭漏水瑕疵均為系爭房屋之衛浴空間，合計面積占專有部分面積約6.8%，尚無影響其餘空間使用之可能，難認系爭房屋因有衛浴空間滲漏水情形，已達該屋不堪居住或使用程度，且系爭漏水瑕疵之修繕，是否必須長達2個月，未據原告舉證以實其說，則原告請求系爭房屋修繕期間無法正常使用之相當於租金利益之損害，礙難准許。

(三) 訴訟費用應如何負擔？

1. 按訴論文書之影印費、攝影費、抄錄費、翻譯費，證人、鑑定人之日費、旅費及其他進行訴訟之必要費用，其項目及標

準由司法院定之。運送費、公告法院網站費、登載公報新聞紙費及法院核定之鑑定人報酬，依實支數計算。訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第77條之23第1項、第2項、第78條、第79條各有明文。次按當事人於訴訟程序中，聲請法院鑑定，其鑑定事項與伸張或防禦自己之權利有關，無從為一部之劃分，所支出之鑑定費用自不能按減縮聲明之比例計算（最高法院 94 年度台抗字第 781 號裁定意旨參照）。

2. 經查：

(1)原告原起訴請求6,437,131元本息（審重訴卷第11頁），包含市價減損4,845,000元、漏水修繕費用1,298,766元、裝潢整修費用165,375元、無法使用系爭房屋卻要繳交管理費之損害127,990元。

(2)經立固不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書鑑定認為「如經完全修繕至無漏水之狀態，交易價值尚無減損，即汙名價值減損金額為0元」，原告之後減縮聲明為425,074元本息（重訴字卷二第111頁）。

(3)就減縮部分之訴訟費用，依民事訴訟法第83條第1項前段「原告撤回其訴者，訴訟費用由原告負擔。」之法理，應由原告自行負擔。則就估價師鑑定費用合計275,000元，經原告全數撤回該市價減損部分請求，即包含在原告所應自行負擔之範圍內，應由原告全數負擔。

(4)就土木技師公會鑑定費用部分，考量若系爭房屋無系爭漏水瑕疵，即不會產生本件訴訟，且原告買受後欲裝潢始發現漏水瑕疵，與房屋售屋廣告所指「精心裝潢，屋況絕佳，可直接入住」等語（審重訴卷第43頁）差距甚大，訴訟經二次鑑定歷時甚久，對原告產生之不便與影響當較被告為深，且一開始漏水範圍及修繕金額存有爭議，起訴金額僅得約略計算，鑑定人亦須靠科學儀器輔助判定，故聲請漏水鑑定，實

屬原告為證明受有損害、損害範圍、填補損害所必要，既系爭房屋確有瑕疵，因此土木技師公會鑑定費用合計460,000元應全數由被告負擔，以資衡平。

(5)除鑑定費用外之訴訟費用，即在原告未撤回之425,074元範圍內，依兩造勝、敗比例定其負擔，因此被告應負擔訴訟費用為98%，原告應負擔訴訟費用為2%（ $414,600 \div 425,074 \div 98\%$ ）。

五、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告給付414,600元，及自起訴狀繕本送達翌日（審重訴卷第77頁）即112年3月21日起至清償日止，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。本院既依前述規定准許原告請求，即無庸再予審究民法第359條、第179條之部分。

六、本判決所命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行（按原告此部分所為供擔保假執行之聲請，係屬贅述）。被告就此部分聲請供擔保免為假執行，於法核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請因遭駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
民事第四庭 法 官 陳美芳

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 115 年 6 月 18 日
書記官 龔惠婷