

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第540號

原告 盧志興

訴訟代理人 王國論律師

王佑銘律師

王亦竹律師

被告 盧品錡

盧宜均

共同

訴訟代理人 郭家駿律師

參加人 樹藤建設有限公司

法定代理人 黃學藤

訴訟代理人 張慧妮

陳俊廷

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國114年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣6萬6,200元，及自民國113年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔6%，餘由原告負擔；鑑定費用由被告負擔。

四、參加費用由參加人負擔。

五、本判決第一項，得假執行。但被告如以新臺幣6萬6,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告原起訴請求被告給付其新臺幣（下同）118萬1,480

01 元本息，於訴狀送達後，經數度變更聲明，最終變更為：被
02 告應給付原告108萬4,919元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
03 清償日止，按週年利率5%計算之利息，對此被告均無異議
04 而為本案之言詞辯論，視為同意變更，依民事訴訟法第255
05 條第1項第1款、第2項規定，原告所為訴之變更，於法自無
06 不合，應予准許。

07 二、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法
08 律上利害關係之第三人。就兩造之訴訟有法律上利害關係之
09 第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民
10 事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。本件原
11 告因與被告間之房地買賣事宜，請求被告為損害賠償及返還
12 不當得利，被告如獲敗訴判決，於參加人樹藤建設有限公司
13 （下稱樹藤公司）有法律上利害關係，被告於訴訟繫屬中依
14 法對樹藤公司告知訴訟（見本院卷第91-95頁、第99頁），
15 樹藤公司受告知後，為輔助被告而參加訴訟（見本院卷第13
16 7、149頁），揆諸前揭規定，樹藤公司參加訴訟於法亦無不
17 合，應予准許。

18 貳、實體事項：

19 一、原告主張：伊於111年12月23日以總價3,580萬元向被告買受
20 坐落高雄市○○區○○段000地號土地所有權應有部分1329/
21 100,000及其上同段13878建號建物（門牌號碼高雄市○○區
22 ○○道路000號3樓，下稱系爭房屋）（下合稱系爭房地），
23 經簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及標的現況說明
24 書，被告並於上開標的現況書第31項「本標的物現況是否有
25 滲漏水情形」欄位勾選否，嗣被告於112年7月6日交付系爭
26 房地。惟系爭房屋經社團法人高雄市建築師公會（下稱高雄
27 市建築師公會）鑑定結果，具有「次臥室浴廁、公用浴廁、
28 主臥室浴廁門檻、門框滲漏水」、「次臥室浴廁、公用浴
29 廁、主臥室浴廁落水頭安裝不當致次臥室浴廁地板滲水積
30 蓄」之瑕疵。另依自行委請專業單位鑑定結果，系爭房屋尚
31 具有「次臥室衛浴防水層破損」、「公用衛浴防水層破損」

01 之瑕疵，以致系爭房屋之走道及更衣室地板、牆面於交付時
02 即有滲漏水之情形，被告應負物之瑕疵擔保責任，依民法第
03 354條第1、2項、第359條規定，伊得請求按附表一所示修繕
04 費用共108萬4,919元（細項如附表一編號A、B、C所示），
05 伊自得請求減少價金108萬4,919元，對此，伊已於112年11
06 月8日以原證5律師函對被告為請求減少價金之意思表示，經
07 被告於同日收受，依民法第359條、第179條規定，伊得請求
08 被告返還108萬4,919元等語，並聲明：(一)被告應給付原告10
09 8萬4,919元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
10 年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執
11 行。

12 二、被告則以：伊向參加人購買系爭房屋時，系爭房屋為經裝潢
13 完成之成屋，故未發現原告進行重新裝潢時始發現之漏水
14 痕，且伊於居住期間亦未發現系爭房屋有漏水之情形，並非
15 故意不告知系爭房屋具有漏水之瑕疵。伊固不爭執前揭高雄
16 市建築師公會所為鑑定報告之鑑定結果，亦不爭執依該鑑定
17 報告所需之瑕疵修繕費用，然就原告另行鑑定所主張之「次
18 臥室衛浴防水層破損」、「公用衛浴防水層破損」瑕疵，伊
19 認為係原告自行鑑定之結果，且與高雄市建築師公會所為鑑
20 定報告結果上開浴室防水層應無破損之鑑定結果不符，自屬
21 無據。至於就原告主張如附表一所示修繕項目部分，就附表
22 A、B部分，雖項目與高雄市建築師公會之修繕項目相同，但
23 工法不同，修繕費用亦較高，故伊仍認為應以高雄市建築師
24 公會所為鑑定報告建議之工法進行修繕。至於原告主張如附
25 表C部分之修繕項目、費用，均係針對原告另行鑑定所主張
26 之「次臥室衛浴防水層破損」、「公用衛浴防水層破損」瑕
27 疵所生項目及修繕費用，不在高雄市建築師公會認定應修繕
28 之範圍，亦屬無據等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行
29 之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告
30 免為假執行。

31 三、參加人參加意旨略以：就前揭高雄市建築師公會所為鑑定結

01 果，即系爭房屋具滲漏水瑕疵部分、修繕瑕疵之工法、修繕
02 費用均無意見，然就原告另行鑑定所主張之系爭房屋具有
03 「次臥室衛浴防水層破損」、「公用衛浴防水層破損」瑕
04 疵、修繕費用部分，伊認為係原告自行鑑定之結果，且與高
05 雄市建築師公會所為鑑定果不符，應屬無據等語。

06 四、兩造不爭執之事項：

07 (一)兩造於111年12月23日簽立系爭契約，由原告以3,580萬元向
08 被告買受系爭房地。

09 (二)被告於系爭房屋現況說明書第31項「本標的物現況是否有滲
10 漏水情形」欄位勾選「否」。

11 (三)原告已依約給付系爭契約買賣價金完畢。

12 (四)原告願及被告新屋裝修工程延宕不及搬遷之難處，答允被告
13 可再向原告租用系爭房屋，回租至112年7月7日止，雙方則
14 於112年7月6日辦理交屋。

15 五、本件爭點如下：(一)系爭房屋於112年7月6日交屋時存有是否
16 存有「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁門檻、門框滲漏
17 水」、「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁落水頭安裝不
18 當致浴廁地板滲水積蓄」、「系爭房屋走道、更衣室牆面出
19 現水痕、黃漬、霉斑」、「次臥室衛浴防水層破損」、「公
20 用衛浴防水層破損」之滲漏水瑕疵？(二)系爭房屋倘有上開瑕
21 疵，修繕工法、修繕費用各為何？(三)原告依民法第354條、
22 第359條前段及民法第179條規定，請求被告給付108萬4919
23 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
24 計算之利息，有無理由？茲分別論述如下：

25 (一)系爭房屋於112年7月6日交屋時是否存有「次臥室浴廁、公
26 用浴廁、主臥室浴廁門檻、門框滲漏水」、「次臥室浴廁、
27 公用浴廁、主臥室浴廁落水頭安裝不當致浴廁地板滲水積
28 蓄」、「系爭房屋走道、更衣室牆面出現水痕、黃漬、霉
29 斑」、「次臥室衛浴防水層破損」、「公用衛浴防水層破
30 損」之滲漏水瑕疵？

31 1. 原告主張：被告已向原告擔保系爭房屋並無滲漏水情形，惟

01 伊進行裝修時發現系爭房屋牆壁有黃漬等滲漏水之瑕疵，業
02 據提出系爭房屋牆壁滲漏水相片及麥達工程行報價單為證
03 （見審訴卷第47至55頁），惟為被告所否認，並以系爭房屋
04 於其居住期間未漏水等語置辯。經查：

05 (1)有關於原告買受系爭房屋前，系爭房屋是否即存有滲漏水瑕
06 疵，倘有，漏水處為何一節，經兩造同意由本院委託高雄市
07 建築師公會就系爭房屋於112年7月6日前（即交屋前）有無
08 滲漏水？倘有，原因為何？進行鑑定，鑑定結果認為：「經
09 浴廁地板蓄水檢測結果，系爭房屋走廊地板面及次臥室更衣
10 室左、後側有涉滲水現象。次臥室更衣室左、後側牆角條紋
11 式較低溫之顯像水氣來源，為次臥室浴廁入口門框與地板上
12 之入口大理石門檻接觸面未有防水膠填縫，致使浴廁內蓄水
13 由隙縫滲出，再沿牆角滲透所致。另再依現場勘查其浴廁內
14 之落水頭結構及與塑膠排水管之接合現況探討。當浴廁排水
15 時，因塑膠水管管口上緣較周邊地板之水泥砂漿保護層面較
16 低，且塑膠排水管口外圍與水泥砂漿保護層間之空隙，未再
17 以防水膠給予填縫防水。且地板平板落水頭與排水口間亦無
18 放置導引排水入塑膠排水管之不鏽鋼導引接管，及未有導引
19 接管面與四周水泥砂漿面接縫間之防水膠泥給予防水填縫，
20 致使地板落水未能完全將水排入排水管，而沿空隙間流入並
21 蓄積水於地板防水層上等語（見卷附高雄市建築師公會鑑定
22 報告（下稱系爭鑑定報告）第20-21頁）。又審酌上開鑑定
23 報告實際為鑑定之人即莊清河建築師到庭證稱：鑑定報告第
24 45頁、第48頁、第49頁照片中牆壁上的這些痕跡（按即系爭
25 房屋「系爭房屋走道、更衣室牆面出現水痕、黃漬、霉斑）
26 是因為牆壁上有貼壁紙，壁紙撕除後強力膠的痕跡，底下石
27 英磚上有做木地板，可能清潔時水從木地板旁邊滲進去，慢
28 慢角落就會有水痕，另一個原因是廁所裡的落水頭沒有安裝
29 好，長期有濕氣會有積水，牆角會有吸收濕氣的狀況，就會
30 產生這個情況，這不是壁癌，只是因為潮濕而出現的發霉情
31 況等語（見本院卷第214頁），以此觀之，系爭房屋確有漏

01 水之情形，應非短時間內發生，且上開鑑定報告認定之漏水
02 處為「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁門檻、門框滲漏
03 水」、「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁落水頭安裝不
04 當致浴廁地板滲水積蓄」，另有因上開兩處漏水至「系爭房
05 屋走道、更衣室牆面出現水痕、黃漬、霉斑」（參見附圖所
06 示編號a、b、c、d），且就上開兩漏水處之鑑定結果，復為
07 兩造不爭執（見本院卷第277-280頁），衡酌上情，就原告
08 主張：系爭房屋存有「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁
09 門檻、門框滲漏水」、「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴
10 廁落水頭安裝不當致浴廁地板滲水積蓄」、「系爭房屋走
11 道、更衣室牆面出現水痕、黃漬、霉斑」之瑕疵，且上開漏
12 水瑕疵均係於112年7月6日交屋前即存在等語，堪認屬實。

13 (2)除上開漏水處及漏水衍生之「系爭房屋走道、更衣室牆面出
14 現水痕、黃漬、霉斑」外，原告另主張依其自行送鑑定之結
15 果，系爭房屋尚有「次臥室衛浴防水層破損」（即如附圖編
16 號a之浴室）、「公用衛浴防水層破損」（即如附圖所示編
17 號b之浴室）亦為漏水處，並因該漏水導致系爭房屋走道
18 （按即附圖所示室內走廊處）、更衣室牆面出現水痕、黃
19 漬、霉斑云云，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：就
20 上開次臥室衛浴、公用衛浴防水層有無受損之爭執一事，系
21 爭鑑定報告指出：「再以浴廁地面上之防水層，一般之施作
22 方式探討，係於浴廁地板上全面二層或三層施作防水層，於
23 四周牆角處，即一體式直角彎折往牆面上延伸15公分左右施
24 作。在於地板防水層上施作一層約5公分後砂漿保護層，再
25 於保護層鋪設地磚，及於牆面上整體施作防水粉刷並面貼壁
26 磚。再於牆角處以防水膠泥填縫，以防止浴廁地板上之滲入
27 （即約在浴廁地板磁磚面上10公分左右）。是縱使浴廁排放
28 水因排水之落水結構不完全施作，致使排放水由塑膠排水管
29 周圍涉入並蓄積於地板面之防水層上，且蓄積最高水位亦僅
30 為塑膠落水管之管口上緣，超出之排放水亦會以自然排放方
31 式流入排水管內自然排放。此蓄積水及排放情事，未導致室

01 內走廊地板面漏水及系爭房屋其下一樓層有向管委會提出樓
02 板漏水之控訴等，可獲得明證。」等語（見系爭鑑定報告第
03 21頁）。關此部分，復經鑑定人莊清河建築師到庭證稱：

04 （問：本件建築師公會鑑定報告所示：次臥室浴廁、公用浴
05 廁、主臥室浴廁門檻、門框滲漏水，如何確認非次臥室浴
06 廁、公用浴廁、主臥室浴廁並非防水層有滲漏，而係僅有次
07 臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁門檻、門框滲漏水？）門
08 檻、門框是滲水，角落沒有做加防水膠，所以有滲漏水的情
09 況。蓄水三天後，用紅外線檢測儀檢測，才能判定有無漏
10 水，假如防水層有破壞的話，樓下就會有漏水，有詢問管委
11 會樓下有無檢舉漏水情形，管委會說沒有，因此排除上開浴
12 廁防水層有損壞的可能等語（見本院卷第213頁）。另審
13 酌，原告自行選定另送鑑定之報告，均未由被告、參加人及
14 公正之第三者參與，且係由原告單方提供資料、收受原告之
15 報酬，按原告指示所為，原告自行委託所進行鑑定，其憑信
16 性本有疑義。由前揭證據資料，參互以觀，本院因認原告主
17 張系爭房屋之「次臥室衛浴防水層破損」（即如附圖編號a
18 之浴室）、「公用衛浴防水層破損」（即如附圖所示編號b
19 之浴室）亦為漏水處云云，尚難認為可採。

- 20 2. 依上所述，系爭房屋之漏水處包括「次臥室浴廁、公用浴
21 廁、主臥室浴廁門檻、門框滲漏水」、「次臥室浴廁、公用
22 浴廁、主臥室浴廁落水頭安裝不當致浴廁地板滲水積蓄」及
23 因此二處漏水衍生之「系爭房屋走道、更衣室牆面出現水
24 痕、黃漬、霉斑」（下合稱系爭漏水瑕疵），此外，原告主
25 張之系爭房屋其餘漏水處，則均無可採。

26 (二)系爭房屋倘有上開瑕疵，修繕工法、修繕費用各為何？

27 原告主張：系爭房屋之漏水瑕疵修繕費用共計108萬4,919元
28 云云，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

- 29 1. 系爭房屋於112年7月6日交屋前具有系爭漏水瑕疵，業經認
30 定如前，關於系爭漏水瑕疵之修繕工法、修繕費用之爭執，
31 經本院委託高雄市建築師公會就系爭漏水瑕疵所需之修繕工

01 法、費用各為何為鑑定，該就上開工項之修繕方法、修繕費
02 用鑑定結果分別指出：

03 (1)就系爭漏水瑕疵中之「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁
04 門檻、門框滲漏水」部分：上開於公用浴廁及次臥室浴廁內
05 之四面分間牆之牆角及門檻間之接縫處，以防水槍將防水矽
06 利康填縫於牆角及門框與門檻之接縫處，以防止水滲入等語
07 (見鑑定報告第11頁)，以上開工法之修繕費用共計1萬700
08 元(細項詳如附表二)。

09 (2)就系爭漏水瑕疵中之「次臥室浴廁、公用浴廁、主臥室浴廁
10 落水頭安裝不當致浴廁地板滲水積蓄」部分：上開落水頭安
11 裝不當致浴廁地板滲水積蓄，其修繕方法為將舊有落水頭拆
12 除重新安裝落水頭，其施作方式為：1. 將舊落水頭拆除並挖
13 除周邊水泥與黏著劑。2. 於原落水管向上接管，將排水管加
14 長，3. 於原管口內及接管周邊塗上益膠泥並壓合落水頭，完
15 成排水管接管，4. 再清除排水孔洞周邊的粉塵後，在落水頭
16 背面與地面黏合處塗上益膠泥，再將落水頭緊密壓實，並減
17 除多餘接管及修繕管口，讓落水頭略低於地面並清除多餘黏
18 著劑，待膠泥乾燥後，安裝不鏽鋼落水頭，完成落水頭安裝
19 等語，有系爭鑑定報告在卷可佐(見卷附系爭鑑定報告第10
20 頁)。又以上開工法進行修繕，修繕費用共計3萬2,000元
21 (細項詳如附表三，見卷附系爭鑑定報告第10頁)。

22 (3)就系爭漏水瑕疵中之「系爭房屋走道、更衣室牆面出現水
23 痕、黃漬、霉斑」部分：室內走廊牆面及牆角之較深痕跡及
24 黃漬、霉斑，可用刷除方式將黃漬、霉斑刷除。再將原牆面
25 整平後，採用3度牆面刷PVC漆粉光方式修復等語，有系爭鑑
26 定報告在卷可稽(見卷附系爭鑑定報告第22頁)。又以上開
27 工法進行修繕，修繕費用共計2萬3,500元(細項詳如附表
28 四，見卷附系爭鑑定報告第22頁)。

29 (4)系爭漏水瑕疵上開修繕金額合計為6萬6,200元(計算式：1
30 0,700+32,000+23,500=66,200)。本院審酌系爭鑑定報告所
31 示修繕費用，業經建築師至現場勘查後，依照系爭房屋實際

01 滲漏水情形，評估所須修繕範圍、數量及修繕方式，依此修
02 補方法所評估之修繕費用尚屬合理且相當，是本院認系爭漏
03 水瑕疵所需修補費用按系爭鑑定報告之鑑估金額6萬6,200
04 元，應屬適當。

05 2. 至原告另以：系爭房屋漏水修繕費用應為108萬4,919元（細
06 項詳如附表一編號A、B、C、D）云云，惟為被告所否認，並
07 以前詞置辯，經查：

08 (1)原告主張：附表一編號A部分即系爭鑑定報告所指「舊有落
09 水頭拆除，並重新安裝落水頭部分修繕」，其修繕費用經委
10 請工程行估價為5萬4,000元云云，惟對照系爭鑑定報告所提
11 出修繕費用3萬2,000元（參見附表三）業已詳列細項（含材
12 料、工資、廢棄物清運、稅賦）、數量、單價、複價，然原
13 告所提出此部分修繕費用工項計價僅有落水頭9個單價6,000
14 元、總價5萬4,000元（參見附表一編號A部分所示，見審訴
15 卷第51頁），是否可信，已非無疑。又審酌，原告自承工項
16 計價僅為起訴前請工程行報價，並未實際進行修繕等情（見
17 本院卷第279頁），足見，原告所提出此工項之計價，僅為
18 委請工程行初步估算，缺乏細項價格，尚難認為可採。

19 (2)原告主張：附表一編號B部分即系爭鑑定報告所指「系爭房
20 屋走道、更衣室牆面出現水痕、黃漬、霉斑」部分修繕費
21 用，經其委任工程行估價，修繕費用共計28萬8,000元云
22 云，惟依據原告所提出修繕方法、費用（詳如附表一編號
23 B，見審訴卷第53頁），其修繕方式係採取先清除上開牆面
24 所有水泥板剔除後，再重新打底粉光、油漆，並包含全室清
25 潔、水電插座拆裝、預估管理費清潔費用之估價等費用，其
26 修繕方法、範圍，參照系爭鑑定報告所附之系爭房屋走廊、
27 更衣室照片上牆面上僅有部分水痕、黃漬、霉斑等情（見卷
28 附系爭鑑定報告第43頁），原告主張之上開修繕工法，其修
29 繕範圍顯然已大於清除系爭房屋走道、更衣室牆面出現水
30 痕、黃漬、霉斑所需範圍，以致於與系爭鑑定報告就上開瑕
31 疵修繕工法、費用計價均出現巨大落差，足見，原告主張之

01 上開修繕工法、計價，顯已逾越修繕此瑕疵之合理、必要範
02 圍。另審酌，原告自承此部分報價僅為起訴前請工程行報
03 價，並未實際進行修繕等情（見本院卷第279頁）。參互以
04 觀，原告所提出此工項之計價，僅為初步估算，且修繕範
05 圍、工法均已逾越修繕上開瑕疵之合理、必要範疇，復與系
06 爭鑑定報告之修繕工法、費用不符，亦難認為可採。

07 (3)原告另主張：如附表一編號C「次臥浴廁及公用浴廁翻
08 修」、編號D「公共浴廁、次臥浴廁防水層破損之修繕」部
09 分，就編號C部分之修繕項目，包括：牆面及地面貼磚、次
10 臥浴廁及公用浴廁翻修、牆面及地面貼磚、塑鋼雅朵門含門
11 框、無框玻璃乾濕分離、白鐵配件、淋浴間大理石地坪、水
12 電配置、插座開關、三角反爾、沖洗器、台下懸空浴櫃、客
13 浴次臥衛浴、浴櫃檯面大理石、客浴次臥衛浴之更換，均屬
14 系爭房屋次臥室、公用浴室翻修項目，與系爭漏水瑕疵無
15 關，應非屬因修繕系爭漏水瑕疵所需修繕項目，自亦非屬得
16 依民法第354條、第359條規定，向被告請求修繕費用之範
17 疇。至如附表一編號D部分工項，均屬因系爭房屋「公共浴
18 廁、次臥浴廁防水層破損之修繕」部分，然依前揭系爭鑑定
19 報告（見系爭鑑定報告第21頁）、鑑定人於本院證述（見本
20 院卷第213頁），可知，系爭房屋之公共浴廁、次臥浴廁防
21 水層經鑑定並無因破損而致漏水之情形，則原告猶主張此部
22 分屬系爭房屋因修繕漏水瑕疵所必要之費用，亦屬無據。

23 (三)原告依民法第354條、第359條前段及民法第179條規定，請
24 求被告給付108萬4,919元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息，有無理由？

26 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
27 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
28 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。無法律上
29 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第
30 359條、第179條分別定有明文。又系爭契約第5條第2項約
31 定：「物之瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的於交屋前無物之

01 瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕
02 疵擔保責任，本項瑕疵非屬重大者，買方不得解除契約，僅
03 得請求減少價金。」，有系爭契約在卷可稽（見審訴卷第18
04 頁），準此，倘原告向被告購得之系爭房屋倘具有物之瑕
05 疵，原告即得依上開約定內容請求被告負擔修繕之合理必要
06 費用或減價。

07 2. 查房屋之通常效用乃供居住、營業使用，倘有漏水情事，自
08 足以影響居住之目的，屬物之瑕疵甚明，而系爭房屋確有系
09 爭漏水瑕疵存在，且依系爭鑑定報告，系爭漏水瑕疵於被告
10 交付系爭房屋（即112年7月6日）前即已存在等語，有系爭
11 鑑定報告在卷（見卷附系爭鑑定報告第23頁），是應認屬買
12 賣標的物之瑕疵。又依前述兩造簽訂之不動產買賣契約書第
13 5條第2項約定，足認被告於出售系爭房屋當時，確有向原告
14 保證系爭房屋具有一定品質之意，而於系爭房屋確有欠缺一
15 般品質之系爭瑕疵存在，業經本院認定如前，則原告依民法
16 第354條、第359條規定請求被告給付按「系爭漏水瑕疵修繕
17 費用」計算之價金減少並返還，即屬有據。

18 3. 次查，系爭房屋因漏水所生系爭漏水瑕疵依系爭鑑定報告，
19 需按附表二、三、四所示工法進行修繕，始得修復至不漏水
20 或具一般品質之狀態，又依進行上開修繕所需費用合計為6
21 萬6,200元（計算式：10,700+32,000+23,500=66,200）（細
22 項參見附表二、三、四），亦經認定如前，則原告主張依民
23 法第354條、第359條規定請求減少買賣價金，並請求被告返
24 還減少價金，於6萬6,200元範圍內，即屬有據。至原告請求
25 逾此範圍依系爭漏水瑕疵修補費用計算之減少買賣價金、返
26 還買賣價金，均非屬修補系爭漏水瑕疵之合理必要費用，業
27 經認定如前，自屬無據。

28 4. 至原告另請求附表一編號C「次臥浴廁及公用浴廁翻修」修
29 繕費用38萬元、附表一編號D之「公共浴廁、次臥浴廁防水
30 層破損」修繕費用36萬2,919元部分，均非屬系爭房屋具有
31 漏水瑕疵部分，亦經認定如前，則原告就此猶依民法第354

01 條、第359條、第179條規定，請求減少價金、返還價金，即
02 屬無據，不應准許。

03 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
10 第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還買賣價金，
11 係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請
12 求自起訴狀繕本送達翌日即113年2月1日(見審訴卷第99頁)
13 起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，於法有
14 據，應予准許。

15 六、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定請求被告給付
16 6萬6,200元及自起訴狀繕本送達翌日即113年2月1日(見審
17 訴卷第99頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
18 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
19 回。

20 七、本件命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
21 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明
22 願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另為假執行
23 准駁之諭知。被告聲請宣告免為假執行部分，核無不合，爰
24 依同法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原
25 告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
27 證據，經本院斟酌後，認均核與判決結果不生影響，爰不逐
28 一論述，併此敘明。

29 九、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
30 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
31 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院

01 審酌原告就本件鑑定事項所涉爭點（即系爭房屋有無滲漏
02 水？原因為何？滲漏水是否於交屋前即存在？有滲漏水部
03 分，修繕費用？修繕方法各為何？）乃全部勝訴，諭知鑑定
04 費用由被告負擔，又就此部分由被告負擔之鑑定費用限於本
05 院送高雄市建築師公會鑑定部分，不包括原告自行送鑑定部
06 分，另就鑑定費用以外之訴訟費用，依勝敗訴結果命兩造比
07 例分擔，如主文第3項所示。

08 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

09 民事第三庭法官 林綉君

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

14 書記官 張傑琦

15 附表一：

16

A	浴廁落水孔防水止漏				
項次	工程項目	單位	數量	單價	總價
a1	素地整理 局部打除落水孔 周邊地磚及白鐵設施	個	9	6,000	54,000
a2	重新接排水管				
a3	填補裂縫及坑洞				
a4	滲透型底漆				
a5	彈泥2道				
a6	打底及貼地磚				
a7	安裝落水孔蓋				

17

B	次臥室更衣室、走道拆除 及修復工程	單位	數量	單價	總價
b1	次臥室內更衣室隔間牆面 水泥板剝除	式	1		8,000
b2	走道空間隔間牆面水泥板 剝除	式	1		8,000

(續上頁)

01

b3	更衣室及走道空間壁紙剝除	式	1		24,000
b4	次臥室內更衣室隔間牆面水泥打底粉光	式	1		15,000
b5	走道空間隔間牆面水泥打底粉光	式	1		15,000
b6	次臥室及走道空間牆面粉光處封水泥板	式	1		18,000
b7	次臥室及走道修補處批土上乳膠漆	式	1		58,000
b8	本次工程汙損油漆修補	式	1		15,000
b9	工程廢棄物清運	車	3	9,000	27,000
b10	公設梯廳及室內地地面雙層保護工程	坪	40	800	42,000
b11	全室清潔含窗戶、櫃體、前後陽台	式	1		38,000
b12	水電插座開關及燈具拆除復原	式	1		12,000
b13	預估管理務業清潔費	月	4	2,000	8,000
				小計	288,000

02

C	次臥浴廁及公用浴廁翻修	單位	數量	單價	總價
c1	牆面及地面貼磚	間	2	90,000	180,000
c2	塑鋼雅朵門含門框	組	2	10,000	20,000
c3	無框玻璃乾濕分離、白鐵配件	式	2	20,000	40,000
c4	淋浴間大理石地坪	式	2	12,000	24,000
c5	水電配置、插座開關、三角反爾、沖洗器、台下懸空浴櫃	式	2	18,000	36,000
c6	客浴	式	1		35,000
c7	次臥衛浴、浴櫃檯面大理石	式	1		20,000
c8	客浴	式	1		15,000

(續上頁)

01

c9	次臥衛浴	式	1		10,000
				小計	380,000

02

D	公共浴廁、次臥浴廁防水層破損之修繕	單位	數量	單價	總價
	公用浴廁：總面積22.81平方公尺(M2)				
d1	廁所磁磚拆除至結構層(工資&材料)	M2	22.81	1,450	33,074
d2	底漆(工資&材料)	M2	22.81	1,500	34,215
d3	玻璃纖維(工資&材料)	M2	22.81	1,800	41,058
d4	主要防水層(工資&材料)	M2	22.81	2,000	45,620
d5	砂漿(工資&材料)	M2	22.81	1,400	31,934
				小計	185,901
	次臥浴廁：總面積21.72平方公尺(M2)	單位	數量	單價	總價
d6	廁所磁磚拆除至結構層(工資&材料)	M2	21.72	1,450	31,494
d7	底漆(工資&材料)	M2	21.72	1,500	32,580
d8	玻璃纖維(工資&材料)	M2	21.72	1,800	39,096
d9	主要防水層(工資&材料)	M2	21.72	2,000	43,440
d10	砂漿(工資&材料)	M2	21.72	1,400	30,408
				小計	177,018

03

附表二：

04

編號	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	填縫施工前準備作業(清潔及黏貼邊緣紙膠帶)	間	3	併入安裝工資	0	主臥室、次臥室及公用浴廁共3間
2	防水矽利康	支	15	200	3,000	水性
3	防水矽利康(2度)並整平	間	3	併入安裝工資	0	主臥室、次臥室及公用浴廁共3間
4	安裝技術工工資(技術)	工	1	4,000	4,000	2不鏽鋼落水

(續上頁)

01

	工)					頭
5	安裝技術工工資(小工)	工	1	2,000	2,000	
6	清除邊緣膠帶並整修完成填縫作業	間	3	併入安裝工資	0	
7	完成後廢棄物整理、運棄	式	1	850	850	
8	工具損耗及稅賦	式	1	850	850	
				合計金額	10,700	

02

附表三：

03

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	素地整理、拆除原落水頭	處	9	併入安裝工資		
2	於原落水管向上接管，將排水管加長	支	1	400	400	4M長/支
3	清除排水孔洞周邊的粉塵後，在落水頭背面與地面黏合處塗上益膠泥，再將落水頭緊密壓實，並減除多餘接管及修繕管口	處	9	併入安裝工資	0	
4	安裝不鏽鋼落水頭並填實及清理磁磚面	組	9	900	8,100	2不鏽鋼落水頭
5	益膠泥	包	2	600	1,200	
6	3200	工	3	4,000	12,000	
7	安裝技術工工資(小工)	工	3	2,000	6,000	
8	完成後廢棄物整理、運棄	式	1	2,000	2,000	
9	工具損耗及稅賦	式	1	2,300	2,300	
					32,000	

04

附表四：

05

項次	工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1	現有牆面污漬去除及修整	式	1	併入油漆工資	0	
2	PVC乳膠漆	公升	102	110	11,220	二度三度
3	油漆技術工	工	2	40,000	8,000	每天工資
4	安裝技術工工資	工	2	2,000	4,000	每天工資

(續上頁)

01

	(小工)					
5	工具耗損及稅賦	式	1	280	280	
				合計金額	23,500	