

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2851號

原告 魏麗娟
訴訟代理人 林明忠律師
被告 黃伊嬪
吳國偵

共同訴訟代理人 徐瑋琳律師

上列當事人間請求減少價金事件，於中華民國112年2月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬玖仟捌佰肆拾壹元，及自中華民國一百一十年十月二十八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。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告預供擔保後，得為假執行；被告以新臺幣伍拾伍萬玖仟捌佰肆拾壹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

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告黃伊嬪、吳國偵應連帶給付原告新臺幣（下同）60萬9841元，及均自民國110年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）房屋漏水瑕疵部分：

1、系爭房屋存在滲漏水瑕疵：

（一）系爭房屋存有滲漏水瑕疵，已經卷附鑑定報告第5至6頁確認，且於鑑定報告第18-1頁並明確記錄於111年2月14日初

勘時，系爭房屋即有滲水情形。被告無視此情，猶爭執所謂鑑定人於初勘當日僅是認為疑似滲水云云，實屬無稽。

(二)再者，被告另以被證2簡報指稱鑑定報告關於滲漏水之鑑定結論不可採云云。惟，姑不論被證2簡報來路不明、形式真正可疑、且被告亦僅提出節本、並非完整節本，原告否認其形式真正。又縱使確實為林國財建築師之簡報，此簡報亦非林國財建築師依本案狀況所出具之專業意見，且被告亦未舉證該簡報所指測試方法與儀器、與系爭鑑定報告所採用方法與儀器相同，即逕指鑑定報告結論有誤云云，實屬無據。

(三)況依前述，鑑定報告第18-1頁並明確記錄於111年2月14日初勘時，即有以肉眼與親身觀察可確認的滲漏水情形並拍照記錄在案，此認定亦與被告所爭執之水分計數值云云並無關係，是被告執被證2而稱系爭房屋無滲漏水情形存在，實屬無稽。從而，系爭房屋有滲漏水瑕疵存在，應可確認。

2、系爭房屋之滲漏水瑕疵係存在於兩造110年1月18日交屋之前：

(一)系爭鑑定報告原雖未能確定系爭房屋之滲漏水瑕疵係存在於兩造110年1月18日之前或之後，惟依據系爭鑑定報告之作成者即鑑定人范瑞芳土木技師到庭結證內容以耐用年限推估系爭房屋滲漏水瑕疵應在110年前即已發生（問：你如何判斷滲漏水發生的時間在110年以前？答：我是用耐用年限推估。因為110年以後已經26年了，一般水泥混造，耐用年限都訂到15年。見鈞院111年10月18日言詞辯論筆錄第6頁第14至18行）並提出鑑定補充說明資料之內容可知，系爭房屋之滲漏水瑕疵係存在於兩造110年1月18日交屋之前。

(二)又「各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。」最高法院99年度台上字第483號判決

01 參照。被告雖爭執鑑定人於111年10月18日提出的鑑定補
02 充說明資料，其資料來源之一係中國網頁文章、且另一補
03 充說明資料只是PPT檔案云云。惟，該等資料既經鑑定人
04 依其專業審視後，認可作為鑑定資料證明之素材方提出作
05 為證據資料，自具備相當之可信度，且鑑定人亦於111年1
06 0月18日到庭結證接受兩造詢問，被告當日之詢問內容亦
07 無任何足以推翻上開資料可信度之處，則原告依據上開證
08 據資料，應可認已盡適當之證明責任，則被告若欲否認，
09 自應舉出具體之反證。惟，被告迄今並未舉證證明鑑定人
10 所提出之外牆防水層耐用年限意見，有何錯誤之處，僅一
11 昧爭執鑑定人之資料不可採云云，顯未盡反證之責。

12 (三)再者，被告於112年1月16日民事言詞辯論意旨狀第6至7
13 頁，又舉實務判決指稱實務上無法斷言漏水確切時間點云
14 云。惟查，滲漏水案例之態樣多端、被告並未舉證其所舉
15 案例之滲漏水狀況與原因與本案相同，自無法比附援引而
16 稱本案之滲漏水時間點實際上無法判斷。況且，除非於交
17 屋前買方即發現滲漏水瑕疵，否則「滲漏水發生時間點」
18 大多為買賣房屋物之瑕疵擔保案件中之常見爭點，若滲漏
19 水確切時間點現實上無法判斷，豈非使所有交屋後方發現
20 滲漏水瑕疵之買方，現實上根本無從行使瑕疵擔保之權
21 利，蓋只要賣方抗辯滲漏水發生時間點，買方即因現實上
22 無法判斷滲漏水發生時點而需受敗訴判決，而架空法律給
23 予買方之瑕疵擔保保障？此顯不符事理之平，亦與公平正
24 義與民法瑕疵擔保之立法意旨不符，其主張實不可採。

25 (四)另自以下證人趙金連、林志傑、丁嘉銘證述內容，亦可證
26 明系爭房屋之滲漏水瑕疵係存在於兩造110年1月18日交屋
27 之前：

28 (1)證人趙金連之證詞：1. 於110年1月18日於主臥室窗框旁
29 即有壁癌。（問：你方才稱110年1月18日有看到主臥室
30 窗框有壁癌，請問當時天候？答：是晴天。問：你要看
31 到壁癌會需要撥開原本裝璜的窗簾？答：要，我看到窗

01 邊長毛毛的，我就把窗簾撥開，都是壁癌。見鈞院111
02 年7月26日筆錄第3頁第9至17行。）2. 於110年8月拆除
03 後陽台天花板時，曾發現白華現象。（問：在拆除主臥
04 室的天花板及後陽台天花板時，是否有發現如白華等現
05 象？答：廚房後陽台那邊拆下來白華更明顯，主臥室因
06 為粗粗的看不太清楚。問：你如何確定你所看到的白點
07 是白華而不是色差或油漆？答：磁磚處已經有白華，以
08 我做裝修這麼久，有沒有漏水我大約都知道。見鈞院11
09 1年7月26日筆錄第4頁第8至18行。）

10 (2)證人林志傑之證詞：於109年12月9日，廚房陽台排風口
11 已有潮濕現象，但被告係告知該潮濕現象，是因為雨水
12 被風灌回來造成潮濕，而非建物本身有滲漏水。（問：
13 109 年12 月9 日已經是簽約一個月後，為何你沒有在
14 簽約前或簽約當下告知原告，你所謂排風口潮濕的狀
15 況？答：我記得當時陽台是包覆住的，沒辦法看到，要
16 拆開才看得到。問：原證11 所示排風口潮濕現象，是
17 你自己發現，還是屋主告知？答：屋主簽約後有跟我們
18 說。問：屋主告知你的就是你訊息裡所謂因為雨水被風
19 灌回來造成潮濕，而非建物本身有滲漏水？答：是。見
20 鈞院111年8月2日筆錄第4頁第20至25行、第5頁第3至7
21 行、第12至16行。）

22 (3)證人丁嘉銘之證詞：109年12月間即於系爭房屋的陽台
23 頂板發現滲漏水跡象，蓋如果沒有滲漏水跡象不會施工
24 （問：你一般如果到現場沒有看到漏水，是否還會做高
25 壓灌注工法？答：如果沒有滴水可是有漏水痕跡，我們
26 也會依照委託去抓漏，還是會做高壓灌注，除非他沒有
27 任何漏水的跡象，我們就不會隨便灌注。問：龍哥請你
28 去抓漏是明確告訴你是陽台的位置，還是請你做全屋檢
29 查？答：只有陽台頂板的高壓灌注，其他沒有施工。見
30 鈞院111年10月8日筆錄第2頁第27行至第3頁第6行），
31 足見系爭房屋於兩造110年1月18日交屋之前即已存有滲

01 漏水瑕疵。

02 3、系爭房屋因滲漏水瑕疵而應減價之數額為55萬9841元：

03 (一)首應說明者，系爭房屋漏水主因即「系爭房屋靠外之牆面
04 與平頂交接處殘留之木屑、孔隙及裂縫入滲所導致」所在
05 之處為大樓外牆，依最高法院90年度台上字第1460號判
06 決、臺灣高等法院104年度上易字第1357號判決、臺灣高
07 等法院100年度上易字第552號判決、鈞院108年度訴字第1
08 117號判決見解（各判決內容見原告111年8月16日民事準
09 備四暨聲請調查證據狀所列附件），系爭房屋外牆之瑕疵
10 亦為亦屬出賣人即被告負物之瑕疵擔保責任之範圍，被告
11 不得以此為管委會應負責修繕為由，脫免瑕疵擔保責任。

12 (二)次按「系爭房屋係因屋頂防水層嚴重損壞致生系爭瑕疵，
13 並因此產生鋼筋外露與水泥塊剝落、大於0.1公分間隙裂
14 痕，系爭房屋裝潢並因漏水導致平頂髒汙、外水入滲造成
15 裝修材料膨脹損害、牆壁油漆髒汙、產生壁癌、牆面壁紙
16 損壞，修復防水層至不漏水及修復結構損壞費用為653,14
17 6元，修復裝潢損害費用為446,237元等情，亦有系爭鑑定
18 報告可稽（見外放鑑定報告第4至5頁、I002頁、I003
19 頁），則系爭瑕疵經修復後，系爭房屋即可恢復其通常效
20 用狀態，並回復無漏水之正常交易價值，應認上開修復費
21 用與系爭房屋減少之價金相當，是上訴人依民法第359條
22 第1項規定，主張以修復系爭瑕疵費用1,099,383元（653,
23 146+446,237=1,099,383），請求減少之價金，自無不
24 合。」臺灣高等法院 111 年度消上易字第 5 號民事判決
25 （判決內容見原告111年11月23日民事準備六暨聲請調查
26 證據狀所列附件）參照。自上實務見解可知，就減少價金
27 數額之計算，自可以修復費用作為計算之標準。

28 (三)再者，被告雖於112年1月16日民事言詞辯論意旨狀第15至
29 16頁指稱鑑定報告之修復費用並無依據云云，惟該等鑑定
30 報告估算費用係鑑定人依據專業經驗暨相關鑑定手冊所估
31 算之數額，被告亦未舉證上開估算有何具體不合理之項

目，僅空言稱上開估算不可採云云，自非可採。

(四)又被告復稱修復費用以13處估價不合理，應僅針對9處漏水估算云云。惟，鑑定人已於鈞院結證說明：因漏水處會一直蔓延，所以一定要做整面牆的修復，方能解決漏水問題，否則修復無用【問：（提示鑑定報告）漏水面積在哪裡？答：修復的位置不是漏水的位置而已，是整面牆要修。問：修復費用的預估是整面牆的預估？答：是。以一處兩平方米計算。問：是否有漏水與是否要修繕並無關係？答：一定要修，因為漏水處會一直蔓延。問：只要一兩個漏水點，整面牆都要修？答：對。不然修復沒有用。見鈞院111年10月8日筆錄第6頁第24行至第7頁第11行。】足見鑑定報告以13處位置作為修復之估價，係屬修繕漏所必要之範圍，是被告前揭質疑，已屬無據，並不可採。

(五)準此，原告依前揭判解意旨，以系爭鑑定報告第7頁所鑑定之修復費用55萬9841元作為滲漏水瑕疵請求減價之標準，應屬有據。

4、原告就系爭房屋滲漏水瑕疵，並無怠於通知被告並依民法第356條規定而視為領受瑕疵之情事：

(一)被告於112年1月16日民事言詞辯論意旨狀第11頁以下，固稱證人趙金連於110年1月18日點交時，即已發現原告宣稱之瑕疵，當日並已告知原告，但原告怠於通知被告，故原告已視為受領系爭不動產與起訴已罹於6個月除斥期間云云。

(二)惟，依系爭鑑定報告第6頁所示，系爭不動產主臥室、廚房陽台之滲漏水係因靠外牆面與平頂交接處有孔隙、裂縫，故於下雨時水由將因上開孔隙、裂縫滲入系爭不動產，足見該滲漏水現象於雨天時方較易察知。而趙金連並稱110年1月18日係晴天，故趙金連雖發現壁癌現象並反應予原告，但當日尚無法確認該壁癌原因是因為滲漏水還是如原告因被告所告知的刷錯漆因素所致，此觀趙金連亦稱

01 於110年8月對於上開壁癌做水泥砂漿的修整，下大雨後方
02 能確定造成該處壁癌之原因，不是刷錯漆、而是有滲漏水
03 問題等證詞即可為證（問：你方才稱110 年1月18日有看
04 到主臥室窗框有壁癌，請問當時天候？答：是晴天。…。
05 問：你所發現天花板油漆脫落及主臥室壁癌的狀況，反應
06 給原告時，原告跟你說屋主告知他是因為刷錯漆，而非漏
07 水？答：對。我就沒有再多問。問：（提示鑑定報告第18
08 -5 頁）照片編號5，在窗框部分有以水泥沙漿整修，是
09 否是你做的？答：是。窗邊我有把長毛的漆撥掉，然後再
10 刷防水漆，結果下大雨還是滲水。問：是否就是因為你有
11 重新做水泥沙漿的修整，但雨天還是漏水，所以才確定不
12 是刷錯漆，而確實有漏水？答：對，確實有漏水，水泥抹
13 上去之後，下雨更明顯，原本凹凸看不到。天花板拆下來
14 的時候粗粗的看不到，見鈞院111年7月26日筆錄第3頁第9
15 至13行、第18至31行、第4頁第1至7行）。

16 (三)至於廚房陽台之油漆脫落，證人林志傑亦陳述被告對於該
17 處之油漆脫落之說明，並無提到滲漏水之狀況（問：據你
18 印象，看屋時，屋主或原告有無就後陽台天花板油漆脫落
19 部分做討論或說明？答：當時有。問：是否記得是何人做
20 何種內容說明？答：應該是前屋主願意修繕，但是原告不
21 願意，我記得狀況是這樣。問：所謂修繕，是指修繕何部
22 分？答：修繕天花板油漆脫落的部分。問：當時屋主有無
23 提到油漆脫落的原因？答：看屋時沒有。問：就後陽台部
24 分在看屋時除油漆脫落，屋主有無說明其他屋況瑕疵？
25 答：沒有。見鈞院111年8月2日筆錄第3頁第20至31行、第
26 4頁第1至11行。），足見趙金連於110年1月18日雖有告知
27 原告該處油漆脫落，但此告知尚無從使原告可知悉廚房陽
28 台天花板已有滲漏水瑕疵情事，且該天花板滲漏水瑕疵係
29 隱藏於裝潢天花板上，若非趙金連於110年8月拆除裝潢天
30 花板，衡諸被告刻意編造所謂「上錯漆」之謊言使原告誤
31 以為油漆脫落與滲漏水瑕疵無關，原告實無從油漆脫落一

01 事即明確確知該處有滲漏水瑕疵。

02 (四)又趙金連是於110年8月拆除主臥室、後陽台裝潢天花板
03 後，並經連日大雨確認上開二處有滲水，方拍照給原告告
04 知，此亦經趙金連證述甚詳（問：你有無到新北市○○區
05 ○○路○段00號22樓房屋看過？答：有。問：是為何到該
06 處？何人叫你去？何時去？當時情形？答：當時110年1月
07 15日原告打給我，說原告買新房子今日交屋，問我要不要
08 一起去看交屋，我當天沒空，我110年1月18日帶助理過去
09 看，我跟原告說恭喜買新房，我從廚房後陽台開始看，當
10 時天花板磁磚還沒拆，有白白的，我說怎麼會這樣，這個
11 天花板的漆都脫落，主臥房窗邊還有窗台左上角上面都有
12 油漆脫落，還有稍微長壁癌，我有跟原告說這以前是不是
13 有漏水，被告說刷錯漆，因為是原告剛買的房子，我不宜
14 多問。2、3月就開始疫情，管委會說疫情不能申請，到
15 8月才開始拆除，拆除完的時候，我就叫泥作來抹水泥，
16 抹好的時候，過沒多久下大雨，更明顯，主臥房上面都有
17 滲水，廚房後陽台那邊還有排油煙機右上角有漏水，然後
18 我就拍照給原告。見鈞院111年7月26日筆錄第2頁第9至26
19 行。）

20 (五)綜上可知，系爭系爭不動產主臥室、廚房陽台之滲漏水瑕
21 疵，客觀上顯屬依通常之檢查不能發見之瑕疵，依民法第
22 356條第2項規定，自不能解為原告已承認系爭不動產，且
23 因110年8月恰逢大雨與拆除裝潢，方可發見確認上開滲漏
24 水瑕疵，故原告於110年8月間接獲趙金連通知後，旋即於
25 110年9月間透過全國不動產房屋仲介林志傑通知被告出面
26 處理，因均未獲被告正面回應，原告並於110年11月17日
27 起訴，足見原告就本件系爭不動產主臥室、廚房陽台行使
28 民法第359條減少價金權利，並無罹於時效或有視為受領
29 系爭不動產之瑕疵而不得主張之情事。

30 5、兩造並無以原證8保固書免除系爭房屋滲漏水瑕疵責任：
31 被告於112年1月16日民事言詞辯論意旨狀第8至10頁主張

原告受領原證8保固書後，即係免除系爭不動產之滲漏水瑕疵擔保責任云云。惟，原證8保固書並非兩造契約之文件，且係於兩造109年11月1日簽約後，於被告110年1月18日交屋當日，被告方交付予原告，且觀諸上開保固書僅是宇豪企業社對於系爭不動產屋主表明有保固責任之文書，復依證人丁嘉銘證稱所謂保固責任，僅是若有漏水跡象再去修復之意思而已【問：（提示原證8）上面寫的保固一年是指保固什麼東西？答：漏水跡象。如果有漏水，我們就再去施工。見鈞院111年10月18日筆錄第4頁第21至23行】與被告依法應負之瑕疵擔保責任顯然無涉，亦未見任何可免除兩造瑕疵擔保責任之意思。綜上，雙方並未以原證8保固書免除系爭不動產之滲漏水瑕疵擔保責任，至為明確，被告所辯實無理由。

（二）公共設施（一台電梯）無法使用部分：

1、系爭房屋公共設施（一台電梯）於110年10月15日至111年7月31日無法使用，屬物之瑕疵：

（一）系爭房屋所在社區於109年10月17日曾召開臨時區分所有權人會議（原證9），該次會議紀錄明確記載該次會議主要為「討論電梯更換相關事宜而召集」（參原證9第1頁倒數第2行），強調「更新電梯是一個大工程」（參原證9第2頁第6行），又該次臨時區分所有權人會議被告黃伊嬪亦親自參與，其對於社區將運用社區公共基金全面更換社區內每部電梯之重要性，自是知之甚詳。

（二）又自系爭房屋所在之社區介紹可知，每棟大樓均約一百戶住戶（原證10），以一戶4至5人計算，共計約400至500人居住於大樓中，於施工過程中僅剩一台電梯可供乘坐，系爭房屋位於22樓，原告經常需花費十幾分鐘等待，且電梯為系爭房屋日常起居上下樓層之生活必備社區公共設施，若有長期修繕之行為，顯屬系爭契約中之「不動產標的物現況說明書」關於「27.社區是否有公共設施重大修繕決議」項目所應揭露之事項，卻未告知原告系爭房屋之電

01 梯，導致原告於購屋時，並不知悉系爭房屋將只剩一部電
02 梯要應付系爭房屋所在大樓全部住戶之進出，被告二人之
03 行為，顯已違反內政部強制要求不動產說明書「應記載事
04 項」需記載並為誠實說明之規定，且上開項目既經政府列
05 為賣方應告知事項，應可證明社區內公共設施是否有重大
06 修繕決議，顯屬將影響購屋後居住效用、買受人購買意願
07 之交易上重大資訊，蓋公共設施重大修繕時期原告顯然將
08 長期無法使用該等設施而影響居住效用甚鉅，自屬瑕疵，
09 被告徒以電梯修繕係增加房屋效用、不算瑕疵云云置辯，
10 現與主管機關要求賣方強制揭露此項目予買方之意旨不
11 符。從而，系爭房屋公共設施（一台電梯）於110年10月1
12 5日至111年7月31日無法使用屬物之瑕疵，應可確認。

13 2、因系爭房屋公共設施（一台電梯）於110年10月15日至111
14 年7月31日無法使用之瑕疵而應減價之數額為5萬元：

15 (一)按「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有
16 重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數
17 額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。核其立法理由
18 為：損害賠償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能
19 證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告
20 舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則。
21 又當事人已證明受有損害而不能證明損害之數額時，法院
22 應斟酌損害之原因及其他一切情事，作自由心證定其數
23 額，不得以其數額未能證明，即駁回其請求。準此，上開
24 規定適用之對象為損害賠償之債，固不及於買受人請求減
25 少價金數額之認定，然該規定之立法意旨，既係以在損害
26 已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之
27 情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損
28 害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權
29 利與程序利益之保護，且法院亦不得以當事人未能證明其
30 數額駁回其訴，故買受人就其主張應減少價金之數額，如
31 有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，

01 自應類推適用上開規定，減輕原告舉證責任。」士林地方
02 法院109年度訴字第746號判決（附件1第9至10頁）參照。
03 次按「關於損害賠償之數額，固應視其實際所受損害之程
04 度以定其標準。惟倘在損害已經被證明，而損害額有不能
05 證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上
06 舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現，法院應
07 審酌一切情況，依所得心證定其數額，以兼顧當事人實體
08 權利與程序利益之保護，此觀民事訴訟法第222條第2項之
09 規定及其立法理由自明（最高法院101年度台上字第1452
10 號民事裁判意旨參照）。被上訴人買受系爭停車位既有前
11 述之瑕疵存在，與其他無瑕疵之系爭社區地下2層機械停
12 車位相比，系爭停車位即受有交易價值減少之損害，被上
13 訴人雖未能明確證明系爭停車位減損之價額為何，然依前
14 開規定及說明，應依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌
15 一切情況，依所得心證定其數額。」臺灣高等法院臺中分
16 院107年度上易字第328號判決（附件2第9至10頁）參照。

17 (二)準此可知，於物之瑕疵擔保案件，如已證明損害（瑕疵）
18 存在，則就應減價之數額如難以證明，非不得以民事訴訟
19 法第222條第2項之規定定其數額。從而，系爭房屋公共設
20 施（一台電梯）於110年10月15日至111年7月31日無法使
21 用之事實為兩造所不爭執，且該無法使用之事實亦影響系
22 爭房屋之效用，自屬瑕疵，已如前述。惟該等瑕疵因不若
23 滲漏水或其他常見物之瑕疵有修復費用、市價價值貶損等
24 估價基礎而易於量化估算，該等公共設施不能使用之瑕疵
25 尚難以量化，是原告對該系爭房屋公共設施（一台電梯）
26 於110年10月15日至111年7月31日無法使用之瑕疵應減損
27 之價額為多少，具體證明上實有重大困難，爰懇請鈞院依
28 民事訴訟法第222條第2項之規定暨前揭判解之意旨，以心
29 證定此部分應減損之數額，而原告於此部分請求數額為5
30 萬元，衡諸原告所受不能使用電梯之時間長達近10個月，
31 此數額應尚合理妥適。

01 (三) 原告備位主張民法第360條規定為請求權基礎，請求被告
02 就其所保證房屋在交屋時，並無滲漏水之情形存在、並無
03 公共設施待修繕等情，但實際上卻有滲漏水瑕疵、且有11
04 0年10月15日至111年7月31日止系爭房屋一部電梯有無法
05 使用之使用利益之減損瑕疵，負損害賠償責任：

06 1、按「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不
07 解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出
08 賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」民法第360條定有明
09 文。次按「上訴人復於「標的物現況說明書」之「是否有
10 滲漏水情形」、「產權持有期間是否曾因滲漏而進行修
11 繕」欄，勾選「否」（北院879號卷第31頁），足徵上訴
12 人已保證系爭房屋並無滲漏水等瑕疵，並承諾對被上訴人
13 負物之瑕疵擔保責任。系爭房屋交付予被上訴人時，既有
14 上開滲水瑕疵存在，顯然欠缺上訴人所保證之品質，被上
15 訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償損害，即屬有
16 據，上訴人抗辯其已依現況交屋，其物之瑕疵擔保責任業
17 已免除，難謂可採。」臺灣高等法院 104 年上易字第 10
18 27 號民事判決要旨可參。又按「然被告既已於前揭「標
19 的物現況說明書」中標明房屋並無滲漏水及未曾於最近一
20 年內修繕滲漏水等情形，自屬保證房屋在交屋時，並無滲
21 漏水之情形存在，被告此部分抗辯並無解其就買賣標的物
22 房屋並無滲漏水之瑕疵擔保責任，故其此部分抗辯乃非可
23 採。」亦有鈞院104年訴字第3037號民事判決可資參照。

24 2、準此，原告於鈞院111年8月2日庭期後，依證人林志傑之
25 證述，可證明被告於簽約當時，係以不動產標的物現況說
26 明書所列狀態作為其屋況之說明，並未有其他補充說明。
27 從而，被告既於原證1系爭契約中之「不動產標的物現況
28 說明書」關於「31. 本標的物是否有滲漏水情形」、「27.
29 社區是否有公共設施重大修繕決議」項目均勾選「否」，
30 依前揭實務判解可知，應可認被告有保證房屋在交屋時，
31 並無滲漏水之情形存在、並無公共設施待修繕之意思。

01 3、未按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
02 定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權
03 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」
04 民法第213 條第1項、第3項定有明文。準此，縱被告非故
05 意不告知系爭不動產有滲漏水之瑕疵，則被告既已保證系
06 爭房屋並無滲漏水、無公共設施待修繕等瑕疵，則系爭不
07 動產滲漏水瑕疵之修復費用經鑑定為55萬9841元，原告自
08 得依民法第360條規定，請求被告二人依民法第213條第3
09 項之賠償原則，連帶給付修復滲水瑕疵費用55萬9841元，
10 作為請求回復漏水瑕疵原狀所必要之費用，以代回復原
11 狀。

12 4、另就系爭不動產電梯有修繕停用決議卻未告知之瑕疵，導
13 致原告於110年10月15日至111年7月31日止，均無法使用
14 系爭不動產的一部電梯，致使原告於上開期間對系爭不動
15 產電梯之使用利益減損50%（因系爭不動產只有兩部電
16 梯，但有一部電梯有上開維修情事無法使用），是原告於
17 110年10月15日至111年7月31日止受有系爭房屋電梯使用
18 利益之減損應可確定，爰依民法第360條規定，請求被告
19 二人連帶賠償原告就系爭房屋電梯使用利益之減損損失。

20 （四）請求權基礎整理暨利息起算時點說明：

21 1、請求權基礎：

22 （一）本件原告先位請求權依民法第354條、第356條、第359條、
23 第179條、第182條第2項請求被告負擔瑕疵擔保責任請求減
24 少價金數額如訴之聲明第一項所示。

25 （二）第一備位請求依民法第360條規定、或民法第227條第1項準
26 用第226條第1項，請求被告負債務不履行之不完全給付責
27 任，請求被告就原告主張瑕疵部分負擔損害責任，數額如
28 訴之聲明第一項所示。上開第一備位請求權基礎為選擇合
29 併。

30 （三）原告依民法第292條規定，不可分之債準用同法第273條之
31 結果，請求被告就上開瑕疵擔保或不完全給付之責任連帶

負責。

2、利息起算時點：

(一)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；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；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5，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。

(二)原告前已於110年10月21日寄發原證4存證信函，依民法第359條規定請求減少並要求返還本件不動產買賣之部分價金，並催告被告二人給付之，被告二人並於110年10月27日以原證5存證信函回覆之，顯示被告二人至遲於110年10月27日已接到原告原證4存證信函之催告請求。準此，被告二人受原告催告後，仍未給付，則依前揭民法第229條第2項前段，被告二人自受催告翌日起，負遲延責任。

(三)準此，原告請求被告二人給付如訴之聲明第一項之請求，加計自催告翌日即110年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應屬有據。

二、被告方面：

聲明：請求駁回原告之訴。

其陳述及所提出之證據如下：

(一)原告主張之滲漏水瑕疵並不存在，縱存有滲漏水情形，亦無從證明滲漏水於交屋前已然存在。

1、依據新北市土木技師公會正式鑑定報告，系爭房屋無從認定有滲漏水情況存在。鑑定報告認定系爭房屋現今有漏滲水情形，無非以初勘當日有漏滲水情形、會勘當日有漏滲水痕跡云云，作為認定依據，然系爭鑑定過程具有諸多瑕疵：

(一)初勘當日並無認定有漏滲水：鑑定技師於初勘過程中，僅以肉眼觀察房屋狀況，並表示後陽台處”疑似”有潮濕情形(即鑑定報告P18-3、P18-4，照片編號1-4)，但仍需待

原告繳納鑑定費用、進行正式會勘後方能確定，至於主臥室則未見潮濕情況存在。惟因初勘當日原告堅稱主臥室天花板靠外側牆(鑑定報告P18-5、P18-6、P18-7，照片編號6-9)處及窗側亦有漏水，故而鑑定技師方先行拍照取證，然究竟照片所示之處，是否確有漏滲水，自仍待正式會勘檢驗後方可知悉。然鑑定報告中無視此情，直接認定初勘時已可見漏滲水，既無科學量測數據、亦無其他具體事證可為支持，實為無稽。況縱然刻意放大照片，所謂”潮濕”痕跡與斑駁牆壁之色差相混，肉眼幾乎難以區隔(均為深色牆面)，鑑定報告未以檢測工具加以探查，逕行做出初勘日就發現有漏滲水之認定，已有重大瑕疵而非可信。尤有甚者，主臥室窗側部分(鑑定報告P18-5，照片編號5)，早經水泥砂漿修整，僅可見水泥修補之深色牆面，連疑似可能為水痕的痕跡均無，鑑定報告竟可直接認定為「窗側漏水」，足見其報告結論，受原告堅稱漏滲水存在之主張所引導，而非基於科學檢測方式或具體事證，報告內容已有偏頗。

(二)會勘過程：鑑定技師於正式會勘當日，以水分計測量疑似有漏滲水之牆面（即初勘日懷疑有漏滲水發生之處），然依其含水率紀錄表（鑑定報告附件7），所有疑似漏滲水處所測得的量測數據，與背景值3.3% 相差無幾，數值落於0.4%至4.2%之間，並無漏滲水情形存在。後陽台處雖有一處數值較高（6.2%、鑑定報告P18-12，照片標號6），但亦僅是”微濕”，距離可認定漏滲水仍相去甚遠。以此科學數值觀之，會勘當日，系爭房屋亦未見漏滲水情況，水分計數值均在正常範圍內。

(三)次按林國財建築師在其111年8月25日所著【漏水鑑定案例分享】(被證2)簡報中，亦提及「漏水檢測方法(鑑定案例)4. 水分計測試法：以水分計比對各個測點之含水率，可找出滲漏水之位置」，且含水率在7.8~17%. 濕度指示皆為DRY(乾)。是以，可證原告主張之系爭房屋之滲漏水

點，以科學儀器之水分計量測量出之客觀數據，小於17%皆屬於乾燥牆面，顯證系爭房屋，根本無滲漏水之瑕疵存在。系爭鑑定報告書率爾認定系爭房屋有漏滲水，其結論顯與客觀證據相悖。至於所謂漏滲水痕跡，更不知所云，所謂漏滲水痕跡與牆面斑駁之色差相混，並非肉眼可輕易辨別已如上述，鑑定技師既然於初勘時未進行實際檢測確認有漏滲水，正式會勘進行檢測後，所得數據又無異常，何來所謂”滲漏水痕跡”。其倒果為因得出漏滲水存在之結論，已與鑑定過程檢測所得之事實相悖，顯係受原告主張影響所致，其就漏滲水存否之鑑定結果，無足可採。

2、縱認有滲漏水，系爭房屋現存的漏水瑕疵，也無從認定發生於交屋前或交屋後，原告主張瑕疵擔保請求權，於法無據。范瑞芳技師之補充說明欠缺客觀憑證，且僅為其個人偏頗見解，並與正式鑑定報告結論相悖，不足採信。

(一)系爭房屋現存的漏水瑕疵，也無從認定發生於交屋前或交屋後：縱認系爭房屋有滲漏水，正式鑑定報告已明確認定「無法確認漏水(滲水)發生之時間點…無法鑑定其漏水(滲水)之發生時間是在民國110年1月18日之前或之後。」。且縱認鑑定報告研判漏滲水係「由於下雨之水經由靠外之牆面與平頂交接處殘留之木屑、孔隙及裂縫入滲所導致」乙節為真(此部分鑑定意見中亦未提供任何判斷依據及相關證據，無從認定為真實)，亦無從排除原告所稱之漏滲水情形，大有可能係於房屋交屋後，因原告拆除原有裝潢、敲打牆面過程中，意外使牆角邊緣及原有防水結構受損，方形成漏滲水，無可認定為交屋時之既存瑕疵。

(二)范瑞芳技師之補充說明僅為其個人偏頗見解，所提之證物均不可信且未經核實，無從推翻正式鑑定報告之鑑定結論。土木技師到庭改口宣稱漏水必然發生於000年0月00日前，無非以防水層已經失效為憑，但其補充說明引用之防水層年限資料，全部”引用”自網路文章，既無學術依據

也無科學數據，毫無可信：

①補充說明書面資料第二點，主張「依據日本歷史調查資料結果防水層標準耐用年限約15~20年。依本國之國家標準規定：耐用年限對特別重要或對防又特殊要求建築為25年；對重要及高層建築為15年；一般建築為10年；非永久性建築為5年。」等語。但細觀土木技師引用之參考資料，第1個參考資料「建築物屋面防水使用年限計算推估研討」，不過是簡報式檔案，其內容根本不在研究防水層之使用年限，而主在介紹建築物使用年限及概括性防水介紹。至於補充說明中之主要論點「依據日本歷史調查資料結果防水層標準耐用年限約15~20年」，不過是該PPT檔案中的一句話而已(詳被證3)，也未見該數據之依據何在，土木技師竟可輕率至此，將尚且不如傳聞證據的PTT檔案，作為補充意見的依據，如何令人甘服。

②再按，補充說明中第2項參考資料「導航:首頁(//www.masipo.org.cn/)專利知識…防水層耐用年限」，經被告進一步查證該網址，發現該網址實為中國簡體”馬鞍山知識產權網”(詳被證4)網站上之一篇網路文章。補充說明中「依本國之國家標準規定：耐用年限隊特別重要或對防又特殊要求建築為25年；對重要及高層建築為15年；一般建築為10年；非永久性建築為5年。」等語，不過是引用”馬鞍山知識產權網”中之防水層耐用年限一文，該中國網站之網路文章未有作者屬名、不知內容出處，內容亦未提供任何調查數據，其何來作為本國防水層標準？

(三)再進步言，土木技師到庭證述時稱「…當時我還沒查到耐用年限，後來我查出來之後…(問：耐用年限超過25年的房子一定會漏水嗎?) 這個很難講，如果施工品質好的話可能延長一點，因為耐用年限是國家定的不是我定的。(問：你如何判斷滲漏水發生的時間在110年以前?) 我

是用耐用年限推估。因為110年以後已經26年了，一般水泥混造，耐用年限都訂到15年。」等語，可見土木技師不過依據“查詢到耐用年限”一事，直接認定漏水發生時點，但系爭建物完工於83年12月2日為正式鑑定報告中檢附的資料，並為正式鑑定報告製作時之已知事實，土木技師明知此情，且於親自到場現場勘驗後，都無從認定漏水發生時間點是在民國110年1月18日之前或之後，竟可事後恣意依據網路資料，混充成我國對防水層的使用年限標準，並將其作為補充意見之依據，在補充說明時，斷言漏水時點是在民國110年1月18日之前，土木技師出具鑑定意見及補充意見之輕慢及草率程度可見一斑。

(四)另按，鑑定人本應基於其專門專業智識、透過科學檢驗方式，對爭執事項予以分析研判後再予提出有憑有據之專業意見，如此方有進行鑑定的必要，若是一般人目視可憑或泛泛意見之談，鑑定意見即無特別可信之處。除上述土木技師草率之意見內容外，防水層耐用年限與漏水時點有何必然因果關係存在？何以毋庸考慮個別建物之施工方式、品質及建材等特性，而可概括認定防水層超過耐用年限之房屋必然馬上、立刻漏水，若非必然、馬上發生漏水情形，土木技師又為何可將房屋漏水發生時點，具體特定到110年1月18日的程度。如依土木技師所採用之漏水鑑定方式，則全台中古15年以上之中古房屋均必然有漏水，法院繫屬之所有漏水紛爭僅需考量房屋屋齡即可，根本沒有鑑定必要。

(五)末按，漏水鑑定因涉及因素眾多，需綜合判斷房屋現況後方能推估出可能的漏水時段，足以斷言漏水確切時點者少有聽聞，基隆地方法院103年度基簡字第717號判決「系爭鑑定報告…推估漏水時間為『壹-兩年』，並未指明漏水時間是否逾1、2年及明確漏水時間。」、台北地方法院106年度重訴字第531號判決「系爭鑑定報告已依據系爭不動產漏水狀況判斷系爭不動產之滲漏水時間，大約已有3年

01 至5年。」等，可見依慣常鑑定方式及技術局限，至多僅
02 能判斷出一段時間的可能漏水時間點。再按，士林地院97
03 年度訴字第1373號判決「由現場漏水情況研判漏水時間至
04 少在1年以上，但正確時間點則無法以肉眼判斷，經詢問
05 台大、台科大等實驗室均表示無法測出。再據鑑定人丙00
06 到庭證稱『…沒有資料佐證，所以不能寫得太肯定…我問
07 過同事，沒有人說可以用肉眼決定漏水的正確時間點為
08 何。』」。且漏水與否及其時間點，需加以現場跡證詳為
09 調查，苗栗地方法院105年度訴字第408號判決「廁所滲漏
10 處有些碳酸鈣結晶，可見滲漏已有一段時間，4樓神明廳
11 與樓梯間上方滲漏，為施工品質不良及建築物背面及屋頂
12 有明顯裂縫造成雨水滲入，從裂縫邊緣有青苔痕跡來看，
13 此裂縫非新的裂痕，故原告所指位置發生滲漏水時間約1
14 年以上…。」。土木技師所謂之補充說明，對上述應備之
15 調查過程，均付之厥如，卻稱足以斷言漏水確切時間點，
16 實屬荒謬無稽。

17 (六)承上，范瑞芳土木技師之補充說明，僅係其個人之偏見，
18 並無客觀事證支持，遑論推翻正式鑑定報告之結論，縱系
19 爭房屋有滲漏水，亦無從確認係發生於交屋前或交屋後，
20 無從歸責於被告。

21 3、證人到庭證述之內容，無從證明房屋於交屋時已然有滲漏
22 水情形，且被告就房屋現況已明確告知原告。

23 (一)證人趙金蓮到庭證稱「…我110年1月18日帶助理過去看，
24 我跟原告說恭喜買新房，我從廚房後陽台開始看，當時天
25 花板磁磚還沒拆，有白白的，我說怎麼會這樣，這個天花
26 板的漆都脫落，主臥房窗邊還有窗台左上角上面都有油漆
27 脫落，還有稍微長壁癌，我有跟原告說這以前是不是有漏
28 水，被告說刷錯漆，因為是原告剛買的房子，我不宜多
29 問…到8月才開始拆除，拆除完的時候，我就叫泥作來抹
30 水泥，抹好的時候，過沒多久下大雨，更明顯，主臥房上
31 面都有滲水，廚房後陽台那邊還有排油煙機右上角有漏

01 水，然後我就拍照給原告。(原告訴訟代理人問：是否就
02 是因為你有重新做水泥沙漿的修整，但雨天還是漏水，所
03 以才確定不是刷錯漆，而確實有漏水？對，確實有漏水，
04 水泥抹上去之後，下雨更明顯…)。依證人李金蓮上述證
05 述內容，其於110年1月18日交屋時，察覺有所謂油漆脫落
06 等事實，懷疑系爭房屋有滲漏水且告知原告，但彼時證人
07 並無任何證據認定滲漏水存在，證人所謂認定有滲漏水的
08 時點，係在同年8月，交屋長達半年以上且拆除裝潢後，
09 並非交屋時，故縱認定證人上述有關滲漏水之證詞均為真
10 實，亦無從證明交屋時有滲漏水之事實。

11 (二)另按，針對被告是否錯誤告知油漆脫落原因，證人林志傑
12 已證述並無此情，證人林志傑證稱「(原告訴訟代理人問：
13 據你印象，看屋時，屋主或原告有無就後陽台天花板油漆
14 脫落部分做討論或說明？)當時有。(原告訴代問：是否記
15 得是何人做何種內容說明？)應該是前屋主願意修繕，但
16 是原告不願意，我記得狀況是這樣。(原告訴代問：當時屋
17 主有無提到油漆脫落的原因？)看屋時沒有。(原告訴代
18 問：是否有聽到屋主說後陽台油漆脫落是因為上錯漆？)太
19 久，不記得。(原告訴代問：是誰告訴你有你訊息所指排風
20 口潮濕的問題？)處理過的案件大概經驗。(原告訴代問：
21 是你自己發現，還是何人告知？)是我們的經驗討論出來
22 的結果。(原告訴代問：原證11所示排風口潮濕現象，是你
23 自己發現，還是屋主告知？)屋主簽約後有跟我們說。(被
24 告訴代問：你有提到屋主跟你說是排風口是因為被風灌回
25 來雨水，所以才造成潮濕，請問屋主是何時用何方式告訴
26 你這件事？)是我同事跟我說的，不是屋主，我跟屋主不
27 認識。」。依證人上開證述內容可知，被告從未告知原告
28 油漆脫落是因為刷錯漆，而所謂排風口潮濕一事，被告確
29 係以如實告知房仲，至於排風口潮濕原因，被告並非專業
30 人士，無從判斷發生原因，為免將來發生履約爭議，方於
31 房仲協助下委請他人進行檢查修繕。房仲所稱「高樓層風

01 壓比較大，排風口的洞口雨水會被風灌回來造成潮濕。」
02 等語，依證人證言，係其處理過的案件大概經驗、我們的
03 經驗討論出來的結果，顯為兩名仲介依其經驗所作的判
04 斷，難以歸責於被告或據此指摘被告有何不實之處。

05 (二) 退步言，縱認系爭房屋於交屋時有滲漏水，系爭事實被告
06 亦已轉由房仲轉知原告，並於交屋前完成修繕，且特約免
07 除被告責任。此外，原告亦有違通常檢查及即時通知瑕疵
08 之對己義務，無從主張瑕疵擔保：

09 1、原告於點交時已明確受領系爭房屋，並以【第三人宇豪工
10 程企業社之保固書】，特約免除被告有關出賣人之瑕疵擔
11 保責任：

12 (一)按「民法關於出賣人物之瑕疵擔保責任，非不得依當事人
13 之特約予以免除，此種情形，買受人即不得再依物之瑕疵
14 擔保請求權而為減少價金之主張」。(最高法院83年度台
15 上字第2372號民事判決意旨參照)

16 (二)被告於102年年初裝修入住系爭房屋後，至110年1月點交
17 房屋予原告為止，從未進行牆壁粉刷或油漆工程，對房屋
18 狀況亦未遮掩，原告於簽定不動產買賣契約前，至少兩次
19 前往系爭房屋確認房屋狀態，並攜帶他人至房屋內部進行
20 丈量，有充分時間檢視屋況，於確認屋況無礙後方與被告
21 簽訂買賣契約。

22 (三)進步言，縱認系爭系爭房屋後陽台之潮濕現象，為所謂之
23 滲漏水瑕疵，被告為避免交屋後發生履約爭議，已基於誠
24 信先行告知被告，並委請修繕師傅就該處檢視潮濕原因並
25 進行修繕，並於修繕完成後取得【宇豪工程企業社之保固
26 書】，於房屋點交時委由房仲交付予原告收受，供原告行
27 使保固權利，原告對此亦自認不諱。故於系爭房屋點交
28 時，並無漏滲水瑕疵(或自始未有瑕疵，或已經修繕完
29 成)。原告既明知且承認房屋受領時之現況，並收受保固
30 書用以對宇豪工程企業社行使權利，顯亦已特約免除被告
31 該部分責任，事後自無再行主張該部分瑕疵而有減少價金

之餘地，茲再詳述如下：

①按系爭房屋之後陽台天花板於房屋交付前的情形，被告已基於誠信先行告知被告，並於109年12月委由房屋仲介介紹之水電師傅進行後陽台檢查及修繕。修繕完畢後，被告請修繕師傅將工程保固書交予房屋仲介，由房屋仲介於交屋時交付該保固書予原告收持，以便原告日後可依保固書主張保固權利，此由被告與房屋仲介洪爾伸(任職全國不動產板橋加盟店)之對話紀錄(詳被證1)亦可證之。

②原告訴訟代理人曾於110年1月11日開庭期日自承「原告是在房屋點交當日由被告轉交所謂的修繕保固書…告知因為處22樓之高樓，風壓較高，容易有潮濕狀況，故而特別加強防水…」等語，顯已自承原告確實知悉系爭房屋有潮溼情形，其亦自承被告將房屋潮濕情形檢修完成後，於點交時由房仲交付保固書供原告收執，供原告行使保固權利，保固書上並明載「穿樑管管邊高壓灌注抓漏保固壹年」、注意事項並載有「二、保固生效日期為109年12月19日開始生效至110年12月19日止」等字句(詳原證8)。姑不論潮濕原因是否為雨水進入排油煙機所致，此已足證明原告確實知悉房屋潮濕(或所謂”漏水”)情況存在，參以原告於點交時收執原證8之保證書，其上明載「穿樑管管邊高壓灌注抓漏」工程保固，普通智識之常人，一望即知此為潮濕漏水修繕工程，原告對此明顯之事實，自難諉為不知。承此，原告於房屋點交時，未就修繕前後屋況及修繕工程表示異議或主張瑕疵擔保責任，加之其已受讓工程保固書、享有保固權利，顯已無異議受領點交時之房屋現況，亦已特約免除被告瑕疵擔保責任，原告自無從於點交8個月後，藉故被告蓄意隱瞞、原告不知房屋潮濕且經防水修繕等虛偽事實，主張瑕疵擔保責任。

2、退萬步言，縱認系爭房屋有漏滲水瑕疵，原告於111年1月

01 18日點交當日，亦委曾由履行輔助人即其設計師趙金蓮陪
02 同至系爭房屋查看，故最遲亦應於點交日即知或可得而知
03 系爭房屋有所宣稱之漏滲水瑕疵，卻怠於點交8個月後
04 才通知被告，依民法第356條規定，亦應視為承認其所受
05 領之物：

06 (一)按，買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領
07 之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通
08 知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查
09 不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第三百
10 五十六條第一項、第二項定有明文，此買受人應從速檢查
11 其所受領之物，乃法律課以買受人之責任，並據以為買受
12 人是否得依民法第三百五十九條之規定請求出賣人負瑕疵
13 擔保責任之依據，足見買受人之檢查通知義務乃出賣人負
14 瑕疵擔保責任之前提。而第三百五十六條第三項所謂不能
15 即知之瑕疵，即買受人受領時無法即行查知之情形，而依
16 通常檢查程序無法發現之瑕疵，買受人於日後始知悉者，
17 應於「知悉」，亦即發現瑕疵時，立即通知出賣人，若怠
18 於此通知義務，亦視為承認其所受領之物，從而喪失本來
19 可享有物之瑕疵擔保請求權，縱然買受人嗣後向出賣人主
20 張瑕疵擔保請求權未逾同法第三百六十五條第一項所定
21 「物之交付後六個月」之期間亦然。承此可知，買受人之
22 通知須於檢查發現後，即時發出，且買受人之通知義務係
23 屬「對己義務」，當法律要求買受人應為檢查通知之作
24 為，而買受人不作為時，將受到法律上之不利，但其相對
25 人即出賣人並不因此享有請求該當事人履行法律所要求之
26 作為（檢查通知）之權利。再者，買受人之通知，係指將
27 物有瑕疵之事實，通知於出賣人而言，有否行使瑕疵擔保
28 請求權之意思，則在所不問，該通知屬於一種觀念通知，
29 買受人必須具體指明瑕疵之所在，若僅告知出賣人「欠
30 佳」、「有瑕疵」等，則尚屬不足。（臺灣高等法院89年
31 度重上字第166號民事判決可資參照）。

01 (二)證人趙金蓮於111年7月26日到庭證述：「(法官：是為何
02 到該處？何人叫你去？何時去？當時情形) 當時110年1
03 月15日原告打給我，說原告買新房子今日交屋問我要不要
04 一起去看交屋，我當天沒空，我110年1月18日帶助理過去
05 看，我跟原告說恭喜買新房，我從廚房後陽台開始看，當
06 時天花板磁磚還沒拆，有白白的，我說怎麼會這樣，這個
07 天花板的漆都脫落，主臥房窗邊還有窗台左上角上面都有
08 油漆脫落，還有稍微長壁癌，我有跟原告說這以前是不是
09 有漏水，被告說刷錯漆，因為是原告剛買的房子，我不宜
10 多問。…」(參鈞院111年7月26日言詞辯論論錄，第2頁，
11 第12-26行)、「(原告訴訟代理人)你方才稱110年1月18日
12 有看到主臥室窗框有壁癌，請問當時天候？(證人趙金蓮)
13 是晴天。(原告訴訟代理人)你要看到壁癌會需要撥開原本
14 裝潢的窗簾？(證人趙金蓮)要，我看到窗邊長毛毛的，我
15 就把窗簾撥開，都是壁癌。(原告訴訟代理人)你當時有跟
16 原告說發現壁癌？(證人趙金蓮)有，他說屋主跟他說刷錯
17 漆。」(參鈞院111年7月26日言詞辯論論錄，第3頁，第9~
18 26行)、「(被告訴訟代理人)你說你第一次進去系爭房屋
19 有發現壁癌跟油漆脫落，請問那個情況是因為你是裝潢師
20 傳看得出來？還是滿明顯？(證人趙金蓮)滿明顯的，排油
21 煙機下緣磁磚有一些白白的，天花板的漆都脫落很明顯。
22 我問原告，原告說刷錯漆，我就沒有多問(被告訴訟代理
23 人)你提到主臥室窗簾，是否為家用窗簾？是否有特別固
24 定？(證人趙金蓮)就是一般的窗簾，剛好遮住。」(參鈞
25 院111年7月26日言詞辯論論錄，第5頁，第4-13行)等語。

26 (三)承上可證，雙方點交時，原告當日即曾委由其設計師趙金
27 蓮陪同至系爭房屋查看屋況，而原告既委由專業設計師陪
28 同點交查看，證人趙金蓮即屬原告民法第224條之履行輔
29 助人，而證人趙金蓮證述當時依通常檢查，點交當日即發
30 現有原告宣稱之瑕疵，當下並已告知原告，依證人證述，
31 所謂之瑕疵亦屬明顯可見，依通常檢查即可發現，是原告

當下即已發見或通常檢查即可發現，甚或已由其履行輔助人發現該瑕疵，本應依民法第356條第1項規定，自點交時應即通知出賣人。未料，原告既未於當下通知被告，於110年8月拆除原有裝潢後，又間隔達兩個月，遲至同年10月間方以存證信函通知被告其所稱之瑕疵，有怠於通知瑕疵之情，已視為受領系爭標的物，自不得再於日後主張瑕疵擔保權利再為主張減少價金。

（三）被告未保證系爭房屋無漏水瑕疵，而僅係依自身認知填載房屋現況說明，依誠信主動告知原告後陽台潮濕一事，亦無故意不告知瑕疵，原告主張民法第360條賠償責任，於法無據。

1、按，按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同，民法第354條第1項本文及第360條分別定有明文。所謂「保證之品質」，係一種加重擔保責任之特約，故買受人如欲依民法第360條請求出賣人負不履行擔保責任之損害賠償責任者，須就買賣標的物缺乏「出賣人保證之品質」或「出賣人故意不告知物之瑕疵」負舉證責任，否則僅得主張出賣人應負一般物之瑕疵擔保責任。又民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償（最高法院71年度台上字第208號判決參照）。

2、系爭房屋之不動產現況說明書之勾選事項，係就房屋買賣時之現況，由賣方依其認知填載，俾供買方審酌，此為補充一般中古屋買賣因屋況新舊、保持狀態不一，難與新成屋之屋況比擬而為交易之常態，僅在說明於兩造簽約時系

01 爭不動產之狀況，並非係在保證系爭不動產之品質，此觀
02 系爭不動產標的現況說明書之內容中絲毫無任何「保證」
03 之字樣即知，其無保證效力。另觀兩造間買賣契約第五
04 (四)條「賣方保證本買賣標的產權清楚…」、第五(六)條
05 「賣方保證本買賣標的物之專有部分在賣方產權期間確無
06 兇殺或自殺致死之情事發生…」(參原證1)，僅就房屋產
07 權及凶宅一事明文保證，而未及於其他事項。再對照現況
08 說明書上載明賣方應盡誠實告知之用語，均未有任何類似
09 「保證」之約定，即知現況說明書，為賣方應依其認知說
10 明房屋現況，與契約上之保證相異。是被告除有保證系爭
11 房屋非屬凶宅外，並未保證系爭房屋並無滲漏水情形等，
12 縱使被告有於系爭契約所附不動產標的現況說明書中項次
13 31「是否有滲漏水情形」、項次27「社區是否有公共設施
14 重大修繕決議」之欄位勾選「否」，亦不足認被告已有保
15 證系爭買賣標的之義可言，是原告亦僅得主張被告應負一
16 般物之瑕疵擔保責任，要屬當然(此有鈞院 104年度訴字
17 第2530號民事判決理由，亦採相同見解可資參照)

18 3、復按台灣北部長年氣候潮濕，室內溼度偏高或濕氣偏重的
19 原因所在多有(自然返潮、通風不良等)，非均可被認定
20 為”漏滲水”，被告為免兩造間針對後陽台偶有潮濕情況
21 發生爭執，故而方透過房屋仲介告知原告以及將委託專業
22 人員進行檢查修繕，對此，原告亦已自承確實知悉此情，
23 更證兩造間除契約明載之事項外，被告並無任何保證，否
24 則即無庸將偶有潮濕及檢修一事，告知原告供其斟酌。

25 4、退步言之，縱令上開現況說明書係出賣人保證品質之意思
26 (被告否認)，惟系爭房屋後陽台潮濕情形，被告於房屋點
27 交前修復補強完成，並於點交當日將工程保固書交付予原
28 告收執，雙方已以該保固書特約免除原告之瑕疵擔保責
29 任。原告雖稱此「並非兩造合意系爭房屋已無漏水之證明
30 文件，或被告向原告承諾就系爭房屋無漏水所為之保固」
31 云云，然依兩造間買賣契約第七條約定「房地點交前，如

01 發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理…1.
02 買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補
03 正，買方得依民法規定行使減少價金或解約等權利…2.
04 買方如行使減少價金權利，經賣方書面同意，買方得於同
05 意範圍內，逕將減少之價金自當期應付款中扣除，惟如賣
06 方不同意或有數額爭執時，買方仍須先將價金存匯入專
07 戶，如屆最後交屋日仍未解決，買方同意先將雙方無爭議
08 部分之價金出款予賣方，保留款待爭議解決後，再依協議
09 或訴訟等結果辦理。」、第八(三)條「買賣雙方皆應依約
10 履行買賣相關權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之
11 履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任
12 一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確定判
13 決前雙方同意…應停止專戶價金之撥付…」(參原證1)。
14 如依原告所稱，對漏水與否十分在意，依常情，勢必於點
15 交時詳細檢視漏水或漏水痕跡(壁癌、油漆脫落等)，亦有
16 證人趙金蓮到庭證述點交當日已偕同原告到場檢視並同時
17 轉知原告其有油漆脫落等情，倘有任何房屋品質或效用之
18 質疑，而認有瑕疵、修繕爭議存在，原告自會循上開契約
19 條文約定，直接行使解約或減少價金權利，並可訴請法院
20 裁判，於裁判確定前，停止買賣價金撥付，更便於原告主
21 張瑕疵擔保。然事實上，原告於點交日收受保固書並完成
22 點交程序，對房屋瑕疵、修繕爭議未為任何主張或價金保
23 留，顯然承認房屋點交時無任何瑕疵存在。房屋潮濕情況
24 既經原告認可修繕加固完成並經原告承認受領，雙方即以
25 特約免除被告瑕疵擔保之責，即難認系爭房屋交屋時未具
26 備出賣人所保證之品質。

27 (四) 鑑定報告之修復費用未提出任何估價依據，且鑑定報告僅
28 針對系爭房屋內部9處位置進行漏水檢測，修復費用卻以
29 滲漏水13處位置進行估價，有灌水之嫌，超出部分應按比
30 例扣除。

31 1、鑑定報告所估之修復費用，未有任何計算依據。

01 (一)鑑定報告針對漏滲水原因，認定係「由於下雨之水經由靠
02 外之牆面與坪頂交接處殘留之木屑、孔隙及裂縫入滲所導
03 致」，難認與建物外部結構有關，此觀鑑定報告檢附之照
04 片(如鑑定報告P18-3、照片標號2；P18-4、照片標號4;P1
05 8-6、照片標號7)即知，是縱漏滲水確係存在(被告否
06 認)，亦僅需自房屋內部修復填補完成，或再加以防水漆
07 等防水工項即為已足。然鑑定報告內之修復費用，除項目
08 1-3之內牆防水工程與上述鑑定結果尚屬相關外，項目4-8
09 之外牆磁磚作業，與鑑定結果全然無關，更加油添醋以高
10 空繩索作業計價，實為荒謬。實則，鑑定報告通篇未提外
11 牆磁磚與滲漏水有何關聯，或有任何足以認定系爭房屋防
12 水層失效的客觀實證，依土木技師之補充說明，及其所提
13 補充資料，更臻所謂防水層失效需自外牆高空修繕云云，
14 無非是其個人毫無憑據的一己之見，荒謬至極(相關答辯
15 詳述上述)，如何能作為估算修復費用的依據?。況且，修
16 復費用需要包含外牆磁磚作業?必須進行高空繩索作業以
17 及施作價額之依據何在，亦全然付之厥如，在毫無客觀事
18 實依據的情況下，竟可率爾在修復費用估計中，灌水高達
19 40萬之修復費用。另外，項目10之其他費用具體項目為
20 何?項目11之利潤、稅捐及管理費等，又係以何種基礎做
21 出估價判斷，亦全無交代，亦無從列入修復費用之中。承
22 此，修復費用除項目1-3與鑑定結果有關，或可進一步認
23 定其關聯性及合理性外，其餘工程項目，均與本件所涉之
24 漏滲水修復無關，應全數予以剔除。

25 (二)另土木技師到庭雖證述「費用比較高是因為要高空作業的
26 關係，這個費用是公會內部有公會與工務局編定的鑑定手
27 冊有明定」云云，但觀諸原鑑定報告及土木技師補充說
28 明，均未見所謂鑑定手冊及明定費用何在，被告合理懷疑
29 所謂明定之修復費用，不過是如同防水層年限一般，由土
30 木技師混雜個人偏見，隨意自無憑據的網路不實資料中擷
31 取，毫無可信。

01 2、鑑定報告僅針對系爭房屋內部9處位置進行漏水檢測，修
02 復費用卻以13處進行估價，與鑑定內容不符，超出部分應
03 予扣除。退步言，滲漏水鑑定僅針對系爭房屋9處進行量
04 測(原鑑定報告16-1頁)，即便認定鑑定報告所測量之9處
05 位置均有滲漏水現象，且土木技師到庭證述「一處兩平方
06 米計算」之估價方式可採，亦應僅以該9處位置作為估價
07 基準。然原鑑定報告第7頁之修復費用估計表，竟將修復
08 位置列為13處，內牆部分則以26M(13 X 2M)計算，顯然超
09 出滲漏水9處之修復費用。故，在超出滲漏水9處部分，其
10 修復費用，以及相應之廢料清理、其他費用及利潤、稅捐
11 及管理費等費用，自均應依比例(9/13)扣除。

12 (五)原告主張系爭房屋大樓之其中一部電梯更換工程，顯係於
13 系爭房屋點交後的10個月後進行的更換工程，原告卻稱此
14 影響其通常使用，屬物之瑕疵，請求減少價金，恐混淆民
15 法第373條買賣雙方就危險負擔之責任，自非有據：

16 1、按民法第354條、第373條規定可知，物之瑕疵應存在於交
17 付以前，始有物之瑕疵擔保制度之適用；至於交付之後才
18 產生的瑕疵，應屬危險負擔，應於交付即由買受人原告承
19 受。雙方就系爭房屋係於109年11月1日簽屬買賣契約，並
20 於110年1月18日進行點交，惟原告主張系爭房屋所屬大
21 樓，其中有一部電梯將於110年10月17日進行更新工程而
22 需停用至111年7月31日。顯證，系爭房屋交付時，並不存
23 在原告所稱之大樓電梯需更換無法使用之問題，而依民法
24 第373條規定，買賣標的物之利益及危險，自交付時起，
25 均由買受人即承受負擔，故縱點交後發生有一台電梯之更
26 換期間暫時之使用不便，亦應由買受人負擔該危險。

27 2、況被告就系爭房屋之不動產標的物現況說明書，其中「27
28 項，社區是否有公共設施重大修繕決議☐是，☒否，備註
29 說明:勾是，☐所有權人需另付費 說明： 」(參原
30 證1，不動產標的物現況說明書，第2頁)，顯證被告乃在1
31 09年8月18日由被告黃伊嬪勾載，就該不動產標的物現況

說明書，所勾選之否，係就當時系爭標的物並不存在有需
由所有權人另付費之公共設施重大修繕決議，所為之誠實
告知，並無原告所稱之刻意隱瞞云云。

3、而原告提出之原證9，即系爭大樓嗣於109年10月17日方召
開臨時區分所有權人會議，就「議案一，建請運用公共基
金全面更因本社區每部電梯。說明三、本社區現存有公共
基金3900萬元，每部電梯造價均190萬元，合計不到2000
萬元，…本社區之公共基金足敷更換新電梯之所需，住戶
不必出任何費用。…決議:同意。」(參原證9，第4頁)，
益證，被告勾選之不動產標的物現況說明書之時間在前，
系爭房屋大樓之臨時區分所有權人會議在後，何有刻意隱
瞞其所未知事項之可能?事後，縱有系爭房屋大樓所屬電
梯之公共設施重大修繕決議，惟該決議既係由公共基金支
應，而無須原告繳納任何費用，何有原證9之第27項，應
勾選□是，所有權人需另付費之事實。

4、再者，原告一再誣指原告明知卻刻意隱瞞系爭房屋將進行
公共設施電梯重大修繕云云，嚴重與事實相悖。而房屋點
交之後才產生的瑕疵，應屬危險負擔範圍，應於點交後即
由買受人原告承受，此由民法第373條定有明文。故原告
據此主張物之瑕疵擔保請求減少價金，不僅未證明其有損
害，且明顯混淆危險負擔自交付後已轉由原告承擔之責
任，依法顯屬無據。況原告買受時，系爭房屋係屋齡逾26
年之中古屋，買賣價金自己考量房屋之自然耗損、公用設
施老舊等更換可能之市場價格較為低落等因素，尚難謂點
交後發生更換電梯之風險，且經管委會以管理費公費(並
未由原告另行支付)更換後，該房屋交易價格仍有減損之
可能。

5、末按，社區大樓電梯本有定期維修、保養之必要，修繕更
換再所難免，且因新更換電梯安全性提高，長期而言，對
住戶、建物本身價值，均有益無害。本件建物大樓在電梯
更換期間，仍有他部電梯可供住戶正常使用，無甚妨礙住

01 戶出入生活，電梯更換費用亦無需原告支出，無論是房屋
02 價值、效用甚或對原告個人之權益，均無減損，何來瑕疵
03 可言？原告隨意指稱一台電梯供4、5百人進出使用，需費
04 時10幾分鐘搭乘電梯，極盡誇大之能事，實為無稽。況，
05 電梯施工工程並非長久存在，待工程完工後，電梯隨即可
06 投入使用，縱施工期間對居民出入便利性產生些許影響，
07 而有效用上之減損（被告否認），依其影響程度、影響時
08 間等因素觀之，其減少之程度亦屬無關重要，並非瑕疵，
09 原告主張因此有生活不便利之瑕疵，減少價金新台幣5萬
10 元，實為無稽。

11 貳、得心證之理由：

12 一、本件原告主張其於109年11月1日與被告二人訂約買受門牌號
13 碼新北市○○區○○路0段00號22樓房屋及所坐落之土地持
14 分等不動產，於110年1月18日點交與原告等節，為被告所不
15 爭執，並有不動產買賣契約書影本在卷可參（見本院卷第27
16 至38頁），則原告此部分主張自堪信為真實。

17 二、原告又主張被告出售之系爭房屋有漏水之瑕疵存在，請求減
18 少價金一節，則為被告所否認。經查：

19 （一）系爭房屋是否有漏水之情形，前經本院囑託社團法人新北
20 市土木技師公會鑑定結果為：（一）「1. 目前新北市○○
21 區○○路○段00號22樓房屋之主臥室、陽台等位置確實有
22 漏水或滲水之情形存在。2. 其漏水（滲水）之程度及位置
23 詳附件九（初勘之照片指向平面圖及照片編號1～9）」、
24 （二）「1. 漏水（滲水）原因：（1）初勘當日係連續下
25 雨之第二天，當日之雨量為37mm（詳附件八），房屋之主
26 臥室、陽台等位置靠外之牆面有漏水（滲水）之情形存
27 在，詳附件九（初勘之照片1～9）。（2）會勘當日係連
28 續七日未下雨之晴天，房屋之主臥室、陽台等位置臨外之
29 牆面無漏水或滲水之情形，但有漏水或滲水痕跡存在詳附
30 件九（會勘之照片1～9），以水分計量測有漏水（滲水）
31 痕跡之牆面，其含水率有一處濕氣稍為高（6.2%）外，

其餘八處皆與背景值差不多，詳附件七。（3）由以上結果研判房屋之主臥室、陽台等位置靠外之牆面，漏水（滲水）原因，係由於下雨之水經由靠外之牆面與平頂交接處殘留之木屑、孔隙及裂縫入滲所導致。2. 估算其所需修復方法及費用：（1）所需修復方法：（1-1）外牆磁磚及內牆水泥粉刷打除至混凝土面。（1-2）外牆及內牆面施作防水材料。（1-3）外牆磁磚及內牆水泥粉刷復舊。（1-4）環境清理。（2）估計修復費用：新台幣559,841元，詳如下表。」、「（三）目前尚無方法確定其漏水（滲水）之發生時間，因此無法鑑定其漏水（滲水）之發生時間是在民國110年1月18日之前或之後。（四）建議：目前僅主臥室及廚房陽台靠外側有漏水（滲水）情形，其他房室靠外側牆則無，為防止日後漏水（滲水），建議一併施作防水為宜。」等語，此有新北市土木技師公會111年3月15日新北土技字第1110000756號（案號：111-A0041）鑑定報告書可資參考。

（二）又據鑑定人范弘芳土木技師到庭所提出之「110年度訴字第2851號減少價金事件鑑定報告書」內容補充說明（依臺灣新北地方法院111年5月25日函所示補充說明事項）」所載（見本院卷第455至461頁）：「一、依前揭鑑定報告書第6頁所提及漏水原因，建議修復方法等部分。該房屋漏水原因是否確定是因為房屋外牆防水層失去防水功能，方才導致雨水自牆面與平頂交接處殘留之木屑、孔隙及裂縫滲入？本會說明：房屋外牆防水層已失去防水功能。失去防水功能原因：1. 牆面與平頂交接處殘留之木屑、孔隙及裂縫係因混凝土澆置時未將澆置面清除乾淨及搗固未確實所致。2. 牆面與平頂交接處內面係在天花板內無水泥粉刷，外面粉水泥粉刷及貼磁磚，由於年久日曬、風吹雨打及地震等因素，產生孔隙、裂縫。3. 防水工程已逾耐用年限（本工程建築完工日期為83年12月2日，至今111年6月逾27年超過耐用年限）。4. 綜合上述，本房屋外牆防水層

已經失去防水功能。二、該大樓建築完成於民國83年12月間，該大樓外牆防牆防水牆之耐久期間估計為多久？是否需要定期更新施作？本會說明：一般大樓外牆防牆防水牆之耐久期間估計為15年。需要定期更新施作。1. 依據日本歷史調查資料結果防水層標準耐用年限約15~20年。2. 依本國之國家標準規定：耐用年限對特別重要或對防又特殊要求建築為25年；對重要及高層建築為15年；一般建築為10年；非永久性建築為5年。3. 該大樓建築完成於民國83年12月間，至今逾27年已超過耐用年限，應定期更新施作。三、關於鑑定報告書第18-3頁至18-13頁之照片1、照片4、照片7所示之牆面白華現象，請說明該陽台位置，因雨水滲漏入該處至產生白華現象，約需要多久時間可達照片所示程度？本會說明：目前尚無法確實測量時間。1. 關於鑑定報告書第18-3頁至18-13頁之照片1、照片4、照片7係由於長期雨水滲漏入該處慢慢產生白華現象，目前尚無方法可測定形成的時間。四、關於鑑定報告書第18-5頁之照片5所示於水泥砂漿修整前，曾有壁癌現象，請說明該位置壁癌現象之產生，大約是雨水滲漏入該處需要多少時間，會形成照片所示之狀況？本會說明：該處初勘時已經以水泥砂漿修，有無壁癌現象不知道。1. 關於鑑定報告書第185頁之照片5，係初勘時拍攝，當時已經以水泥砂漿修整，祇見有滲漏水痕跡，整修前是否有壁癌現象，不得而知。2. 至於需要要多少時間會形成壁癌現象，目前尚無方法測定。五、於會勘時就當事人所指滲漏水處所測量之含水數據介於0.4%至6.2%間，是否代表該位置未曾有滲漏水情形？抑或僅限於測量當時之狀況？本會說明：僅限於測量當時之狀況。1. 初勘日已經續下雨二天，就當事人所指滲漏水處，有明顯潮濕滲漏水現象（詳初勘照片編號1~4、6~9）。2. 會勘日為連續未下雨7天，因此所測量之含水數據，僅限於當時測量之狀況。六、尚需何種資料，始得確認漏水（滲水）發生時間（可以確定在110年1

01 月18日之前或後）？抑或無法以補充資料作為參考，據以
02 認定開始發生漏水（滲水）之時間點？本會說明：依建物
03 所有權狀建築完成日期（83年12月2日）至110年1月18日
04 已經26年，超過防水耐用年限，可確定漏水（滲水）發生
05 時間係在110年1月18日之前。」等語。鑑定人范弘芳土木
06 技師並於言詞辯論期日到場補充說明：「（原告訴訟代理
07 人問：根據鑑定報告第6頁你所建議的修復方法跟原證8
08 上面所謂高壓灌注修復工法有何不同？）答：一定要高壓
09 灌漿，不然不行。費用比較高是因為要高空作業的關係，
10 這個費用是公會內部有公會與工務局編定的鑑定手冊有明
11 定的。」、「（被告訴訟代理人問：耐用年限超過25年的
12 房子一定會漏水嗎？）答：這個很難講，如果施工品質好
13 的話可能延長一點，因為耐用年限是國家定的不是我定
14 的。如果有地震的話也可能產生龜裂。」、「（被告訴訟
15 代理人問：你如何判斷滲漏水發生的時間在110年以
16 前？）答：我是用耐用年限推估。因為110年以後已經26
17 年了，一般水泥混造，耐用年限都訂到15年。」、「修復
18 的位置不是漏水的位置而已，是整面牆要修。」、「一定
19 要修，因為漏水處會一直蔓延。」、「對。不然修復沒有
20 用。」、「他含水量是0到12，超過5以上就認為有漏
21 水。」等語（見本院111年10月18日言詞辯論筆錄，卷第4
22 39至446頁）。

23 （三）由上述鑑定人所作成之鑑定報告及到場補充說明內容，可
24 見原告主張系爭板橋區民生路一段31號22樓房屋有前揭鑑
25 定報告書內所載之漏水情事，且其發生之時間應在110年1
26 月18日交屋之前等節，當堪以採取。又依據鑑定報告書內
27 所附「修復費用估計表」所估計之修復費用合計為559,84
28 1元（見卷外附鑑定報告書第7頁），因系爭房屋位於集合
29 式大樓之22樓層，所需高空作業費用較平面施工費用為
30 高，堪以該鑑定報告書所估計之修復費用金額作為修復系
31 爭房屋漏水情形之費用，此部分事實亦堪以認定。

01 (四) 按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三
02 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。
03 但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」、「買賣
04 因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責
05 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
06 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，民
07 法第354條第1項、第359條分別定有明文。本件原告主張
08 其向被告買受之系爭板橋區民生路一段31號22樓房屋於交
09 屋時有前揭漏水之情事存在，且被告於雙方簽定之買賣契
10 約書所附「不動產標的物現況說明書」內就其中第31項
11 「本標的物是否有滲漏水情形」項目填載為「否」，則出
12 賣人即被告即應於交付買賣標的物房屋時，確保該房屋並
13 無滲漏水之情形存在，然系爭買賣標的房屋有漏水之情形
14 存在，業如前述，則買受人即原告主張被告應負瑕疵擔保
15 責任等語，即堪以採取。又原告主張依照鑑定人估計之房
16 屋漏水修復費用作為減少價金之數額，因修復漏水亦即修
17 復房屋原有之瑕疵，其所需支出之修復費用於買賣總價中
18 扣減以供修復瑕疵，堪認為正當，原告此部分主張乃堪認
19 為有理由。至於原告請求被告應負連帶清償責任部分，因
20 原告並未舉證證明雙方有就特別約定為連帶債務人，原告
21 此部分請求自無可准許。

23 三、原告又主張系爭買賣標的物房屋之集合式建築物社區於110
24 年10月15日至111年7月31日間有一台電梯無法使用，屬物之
25 瑕疵等語，但為被告所否認。經查，系爭房屋所在之集合式
26 大樓為完成於民國83年12月間之建築物，至110年10月間已
27 經將近28年，公共設施本有定期維修或汰舊換新之需要，因
28 公共設施之維修工程，因施工期間造成該集合式建物之區分
29 所有權人使用不便，對於買賣標的物之價值亦無減損，並非
30 買賣標的物之瑕疵，原告主張系爭房屋有此項瑕疵一節，並
31 無可採，原告請求此部分亦應減少價金一節，並無理由。至

於被告在前揭買賣契約書所附「不動產標的物現況說明書」內就其中第27項「社區是否有公共設施重大修繕決議」項目填載為「否」部分，因系爭房屋所在集合式大樓施作電梯更新工程，並未另行向區分所有權人收取應分攤之費用，不致於使原告買受該房屋後，需要另行支出鉅額應分擔修繕工程費用，造成預期以外之支出，則系爭房屋所在之社區雖進行公共設施一台電梯之維修工程，對於原告並未造成損害，故其請求被告賠償一節，亦屬無理由。

四、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；又按遲延之債務，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；民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。本件原告主張其於110年10月21日寄發原證4存證信函，依民法第359條規定請求減少並要求返還本件不動產買賣之部分價金，並催告被告二人給付，被告二人並於110年10月27日以原證5存證信函回信，顯示被告二人至遲於110年10月27日已接到原告原證4存證信函之催告請求，依前揭民法第229條第2項前段，被告二人自受催告翌日起，負遲延責任，因而請求被告二人應給付加計自催告翌日即110年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息等節，合於前揭法條規定，應予准許。

五、綜上所述，原告主張依據買賣之法律關係，請求被告給付559,841元及自110年10月28日起至清償日止按法定利率年息百分之五計算之遲延利息之範圍內為有理由，應予准許；至於原告之請求超過上開範圍部分則為無理由，應予駁回。

參、假執行之宣告：原告陳明願預供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額就原告勝訴部分准許之；被告部分依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔保後，免為假執行；至於原告其餘

01 假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁
02 回。

03 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
04 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
05 列，附此敘明。

06 伍、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
07 第78條、第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第
08 2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
10 民事第六庭 法 官 許瑞東

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
15 書記官 曾怡婷