

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第447號

上訴人 王麗燕

被上訴人 陳宥蓁

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年9月5日本院板橋簡易庭111年度板建簡字第97號第一審判決提起一部上訴，被上訴人並為訴之追加，經本院於113年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於追加之訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查被上訴人於原審主張其向上訴人買受坐落於新北市○○區○○街00巷00號2樓之1房屋及基地（以下簡稱系爭房屋），依據契約及民法第259條、第354條、第359條之規定，請求減少價金新台幣（下同）14萬8500元及房屋減損價值20萬元等損害，嗣原審判決後上訴人不服提起上訴，被上訴人另以系爭房屋之水管破裂造成樓下漏水等事實，於民國（下同）112年12月16日具狀依據侵權行為請求上訴人賠償修復費用2萬5200元及精神慰撫金10萬元（見本院卷第121-145頁），核與原起訴請求均係本於同一事故所生損害之相同基礎事實，依上開規定，應予准許。

貳、實體上理由

一、被上訴人起訴主張：其於110年9月6日向上訴人買受系爭房屋，上訴人未誠實告知有漏水情形，於同年10月8日交屋，

於同年月10日發現系爭房屋之廁所有白華現象，同年11月11日發現廁所上方減壓閥漏水，廁所牆面持續有白色粉末產生，牆角亦有碳酸鈣形成之鐘乳石，牆面出現壁癌惡化，被上訴人需支出修繕費用14萬8500及因漏水致房屋減少價值20萬元損害，經被上訴人於111年2月23日經由仲介通知上訴人漏水情事，並於111年1月中旬入住後，發現新壁癌，上訴人經屢次催索，均置之不理，爰依不動產買賣契約(下稱系爭契約)第5條第2項、民法第259條、第354條、第359條之規定，請求減少價金，並提起本訴，並聲明：上訴人應給付被上訴人34萬8500元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息等情。

二、上訴人則以：

(一)上訴人持有系爭房屋期間並無滲漏水之情事，亦未刻意裝修或粉刷，系爭房屋屋齡24年，管線老舊，被上訴人於現場查看，係以現況交屋，並有系爭契約為證，被上訴人指稱滲漏水是浴室與客廳之外牆(此牆面並非是浴室水龍頭沖刷之牆面)，因浴室壁磚與地磚防水劣化造成的，當日鑑定是亦有說因使用浴室後，未掃清臉盆後的積水，造成潮濕後溼氣致牆面油漆受潮造成。被上訴人有拆除置物架及洗臉盆，另客廳牆面受潮處上方有新裝分離式冷氣及裝訂客廳拉門，對於有24年房屋，應是有推波助瀾之作用。

(二)參照台灣高等法院100年度上易字第476號判決意旨及依民法第354條之規定，原鑑定報告認為地磚損壞而造成防水層失效，但應為下方設施漏水而非浴室靠牆面的滲漏，且當日技師指出被上訴人使用設備後，未能掃除積水，加上浴室密閉不通風，形成濕氣造成，故浴室地板並非形成漏水之原因。中古屋是否具有瑕疵，習慣上會以是否堪用作為判斷標準，浴室地磚一塊有裂痕，及周圍數塊敲打有膨拱因屬物之瑕疵，這是可目視發現的，且在交屋時就已存在之事實，且在簽約時就特別說明以現況看到的樣子售出，被上訴人亦無異議，屬於小瑕疵並沒有影響到房屋之使用，不應列入此案補

01 償範圍。綜上，中古屋應以是否堪用做為判斷標準，新北市
02 建築師公會建議之修復方案，並非以修復到堪用之方案，而
03 是全面翻新之估價，且原估價表費用不應加計設計監造費
04 (8%)+管理及利潤(11%)+其他(11%)+稅捐(5%)，僅願意負擔
05 3萬8385元，上訴人請求之利息高於銀行利率3倍，亦非有
06 理，被上訴人以低價買受系爭房屋已為最大受益人。

07 (三)系爭房屋於110年10月8日交屋，被上訴人於同年10月10日發
08 現漏水，11月11日發現廁所上方減壓閥漏水，再經仲介表示
09 系爭房屋並無漏水，確實於000年0月間始接獲通知有漏水等
10 情，並積極找尋仲介處理，但被上訴人均不理會。

11 三、原審判決命被上訴人應給付上訴人12萬4020元及自111年7月
12 21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，而駁回被
13 上訴人其餘之訴，並依職權為准、免假執行之宣告。上訴人
14 就其敗訴即給付修繕費用12萬4020元本息部分，提起一部上
15 訴，上訴聲明：(一)原判決命上訴人給付被上訴人超過3萬838
16 5元本息部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
17 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。
18 被上訴人並為訴之追加，另依據民法第359條、第365條前
19 段、第227條、第184條、第195條第1項前段之規定，請求上
20 訴人給付12萬5200元及自民事訴之追加暨爭點整理狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，上訴人
22 並為答辯聲明：駁回追加之訴。(被上訴人就原審判決敗訴
23 即系爭房屋價值減損20萬元部分未提起上訴，已告確定，非
24 本院審理範圍，茲不贅述)。

25 四、兩造不爭執之事項(見本院卷第187-188頁、113年1月2日筆
26 錄)

27 被上訴人於110年9月6日向上訴人購買系爭房屋，於110年10
28 月8日交屋，被上訴人於000年00月間發現漏水。並送請社團
29 法人新北市建築師公會鑑定，研判為系爭房屋浴室地坪地磚
30 及牆面磁磚破損防水層失效，造成客廳室內牆面白華油漆剝
31 落等情，並有如原審之鑑定報告可稽。

01 五、本件爭點應為：(一)被上訴人依據民法第354條、第359條之
02 規定請求減少價金，是否有理由?(二)被上訴人依據民法第3
03 65條前段、第359條、第227條之規定，請求修繕費用2萬520
04 0元及依據民法第184條第1項、第195條第1項之規定請求精
05 神慰撫金10萬元，是否有理由?

06 (一)被上訴人依據民法第354條第1項前段、第359條之規定，請
07 求減少價金，是否有理由?

08 1. 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險
09 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
10 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關
11 重要者，不得視為瑕疵，民法第354 條第1 項定有明文。又
12 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
13 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
14 而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號
15 判決意旨參照）。

16 2. 查被上訴人於系爭房屋交屋後因發現系爭房屋有漏水等情，
17 並經原審囑託鑑定，如不爭執事項所載，堪認系爭房屋在危
18 險負擔移轉前即交屋前即存有漏水之瑕疵，顯然影響房屋居
19 住品質，欠缺得以長久居住使用而安全無虞之通常效用，不
20 但為交易大眾難以接受，亦使系爭房屋在不動產交易市場競
21 爭力較為薄弱，減少其經濟價值，不論主、客觀之價值與效
22 用均有減損，被上訴人主張系爭房屋有漏水之情事構成物之
23 瑕疵，自屬有據。

24 3. 然上訴人在經兩造簽名確認之標的現況說明書：「本標的物
25 是否有滲漏水情形」，勾選「否」（見本院卷第79頁），堪
26 認被上訴人係購買無滲漏水之房屋，始有上開項目欄位之問
27 題，並由上訴人勾選，再經兩造簽名確認。上訴人既在上開
28 欄位勾選「否」，確認系爭房屋係屬無滲漏水之狀態，實已
29 就系爭房屋品質為保證，自有交付無滲漏水房屋與被上訴人
30 之義務，上訴人抗辯以現況交屋，漏水為小瑕疵，並未影響
31 房屋使用云云，自非有據。

- 01 4. 上訴人抗辯系爭房屋屋齡已有24年，且當時簽約時以現況交
02 屋，並有系爭契約為證，然查，縱使兩造約定以現況交屋，
03 但上訴人仍應負物之瑕疵擔保責任，故系爭漏水情形，早在
04 上訴人交屋之前即已存在，上訴人仍應負瑕疵擔保責任，已
05 如前述，則上訴人前開抗辯，自無足採。
- 06 5. 上訴人抗辯以系爭房屋漏水原因係因被上訴人使用設備後，
07 未能掃除積水，加上浴室密不通風，形成濕氣造成，故浴室
08 地板並非本案漏水原因，否認原審鑑定報告云云，然查，本
09 件經專業機關鑑定，研判為系爭房屋浴室地坪地磚及牆面磁
10 磚破損防水層失效，造成客廳室內牆面白華油漆剝落等情，
11 已如前述，上訴人逕行以自行臆測之詞，自難作為本件判斷
12 之依據，況上訴人亦不同意再進行鑑定等情（見本院卷第19
13 3頁、113年1月2日筆錄）。上訴人前開抗辯，不足採信。
- 14 6. 上訴人抗辯原審鑑定報告表，加計設計監造費8%、管理及利
15 潤11%及其他11%、稅捐5%，應予扣除後，由兩造平均分擔云
16 云。然查，原審鑑定報告已詳細記載各項工程計算方法如原
17 判決所示，其中設計監造費8%、管理及利潤11%及其他10%、
18 稅捐5%等為施作工程之必要行政費用，自不得擅自扣除或減
19 價，況上訴人亦未提出扣減之理由，自難作為本件認定之依
20 據。
- 21 7. 上訴人抗辯施工做成不應以全新翻修之工程費用計價，應以
22 堪用為準計價云云，然查，漏水之瑕疵修繕費用，目的在於
23 維持其保證系爭房屋無漏水之情形，而非回復其原有之狀
24 態，自不生折舊扣減之問題。況修繕材料依其性質，仍有獨
25 立與附屬之別，若修繕材料對於物之本體而言，已具獨立存
26 在價值，因其更新結果，將促成物於修繕後交換價值之增
27 加，則逕以新品之價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利
28 益，與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分之請
29 求，自非必要，應予折舊。反之，若修繕材料本身不具獨立
30 價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功
31 能之一部者，其更新之結果，既無獲取額外利益之可言，於

此情形，以新品修繕，就其價額計價，自屬相當，無須予以折舊。依防水協進會初勘報告書所載工作內容，其使用之防水材料、磁磚、油漆、批土等修繕材料，均係附屬於系爭房屋之零件材料，其本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，所施作之內容，係附著於系爭房屋之牆面、地面或頂層，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不漏水之應有狀態，系爭房屋並不因此而增加市場上之交易價值（見台灣高法院104年度上易字第1357號判決意旨參照），準此，修繕系爭房屋在於達於不漏水之狀態，自無從評估如何修繕至堪用狀態，且上訴人並未經由專業機關鑑定如何至堪用之狀態，自難為有利於上訴人之認定。從而，上訴人抗辯，亦不足取。

8. 上訴人抗辯系爭房屋發現漏水時間及情節異常云云，然查，本件原審已於111年12月23日前往系爭房屋勘驗系爭房屋客廳牆壁油漆剝落、水漬、浴室牆壁有白華現象等情，有111年12月23日勘驗筆錄及原審之鑑定報告可按（見原審卷第79-81頁）。足見，上訴人前開抗辯，並無可採。
9. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，民法第354條、第359條前段分別定有明文。而買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行使時，則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；且買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額（最高法院87年度台簡上字第10號、107年度台上字第1030號判決意旨參照）。「至於減少價

01 金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之『應有價
02 值』比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，
03 計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例
04 計算。而民法第三百六十條之損害賠償請求權，關於物之損
05 害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市
06 價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復
07 者，並非『原來狀態』，而係『應有狀態』，應將損害事故
08 發生後之變動狀況考慮在內。」（最高法院101年度台上字
09 第1916號判決意旨參照）經查，揆之前開說明，上訴人應
10 支付修繕費用12萬4020元至系爭房屋不漏水之原有狀態，自
11 得據此請求減少價金，應屬有據。

12 (二)被上訴人民法第365條前段、第359條、第227條之規定，請
13 求修繕費用2萬5200元，及依據民法第184條、第195條第1項
14 之規定請求精神慰撫金10萬元，是否有理由？

15 1. 被上訴人請求修繕費用2萬5200元部分：

16 被上訴人主張系爭房屋水管破裂因調整為正常水量導致樓下
17 漏水，並以證人廖國松之證詞為據，然為上訴人所否認，並
18 以前開漏水事件，已達交屋後2年，且為被上訴人進行水錘
19 控制器之維修後所致，並非可歸責於上訴人等語置辯，經查
20 證人廖國松於本院審理證述：112年11月初，浴室又漏水，找
21 被上訴人後，被上訴人把水閥關了，就沒有漏水，但並未說
22 明漏水之原因等語（見本院卷第190頁、113年1月2日筆
23 錄），並提出本院卷第137頁之照片為證。然查，此次漏水
24 之原因並未經鑑定，被上訴人亦不同意再進行鑑定等情（見
25 本院卷第191頁），本院自難以認定系爭房屋漏水之原因可
26 歸因於交屋前即已存在之瑕疵，難為有利於被上訴人之認
27 定。

28 2. 被上訴人請求精神慰撫金10萬元部分：

29 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
30 任。不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
31 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害

01 人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽
02 被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。民法第184條第
03 1項前段、第195條第1項定有明文。慰藉金之賠償須以人格
04 權遭遇侵害使精神上受有痛苦為必要。所謂人格權，係指
05 人的存在價值與尊嚴相關之權利。

06 (2)查被上訴人主張其罹患自律神經功能不正常，固提出報告
07 為證（見本院卷第139-141頁），然罹患自律神經功能不正
08 常之成因非僅一端，被上訴人亦未舉證說明上訴人有何故
09 意或過失不法侵害其權利，並未舉證系爭瑕疵與自律神經
10 功能不正常間之之因果關係，尚難認因系爭瑕疵侵害其人
11 格權，自難為有利於被上訴人之判斷。

12 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
13 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
14 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
15 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
16 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
17 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付
18 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
19 為5%，亦為同法第203條所明定。上訴人於111年7月20日收
20 受支付命令，有卷附之送達證書可按（見司促卷第69頁），因
21 此，被上訴人請求上訴人給付修繕費用12萬4020元部分，應
22 自111年7月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
23 息，應屬有據。

24 六、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第354條之規定請求被
25 上訴人給付12萬4020元及起訴狀繕本送達翌日即自111年7月
26 21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
27 予准許。是則原審就逾3萬8385元本息部分判命上訴人如數
28 給付，並依職權宣告假執行，於法並無不合。上訴意旨指摘
29 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其
30 上訴。另被上訴人追加之訴依民法第184條第1項、第195條
31 第1項、第359條、第365條前段、第227條規定，請求被上訴

01 人給付12萬5200元及自民事訴之追加暨爭點整理狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應
03 予駁回。

04 七、本件為判決基礎之事證已臻明確，本院經逐一審酌兩造歷審
05 所提其餘攻擊、防禦方法及援用之證據，均認與前開論斷結
06 果無礙，爰不再逐一論述，附此敘明。

07 八、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人追加之訴，均為無
08 理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第7
09 8條，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
11 民事第三庭 審判長 法 官 賴彥魁
12 法 官 吳幸娥
13 法 官 徐玉玲

14 以上正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
17 書記官 王思穎