

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2658號

原告 許承閔（原名許振嘉）

訴訟代理人 羅凱正律師

黃子盈律師

被告 馮進忠

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬壹仟貳佰柒拾伍元，及自民國一一二年七月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾捌萬壹仟貳佰柒拾伍元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國111年12月7日向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號5樓房屋（下稱系爭房屋），買賣總價新臺幣（下同）1,188萬元，約定112年1月18日交屋，原告並於112年3月27日遷入系爭房屋。而被告簽約前於「標的物現況說明書」（下稱系爭說明書）第20項次關於系爭房屋水電管線有無更新部分，係勾選「有」，並手寫註明係於111年8月6日全室更新，詎料，被告入住後發現系爭房屋之客廳、房間、浴室、廚房燈具及總開關配電箱之電線均為96年

01 之老舊電線，電線外皮明顯為使用多年之老舊、髒汙之電
02 線，水管部分在拆除舊廚具後發現冷熱水管均為使用多年之
03 老舊管線，顯見被告保證系爭房屋之水電管路於111年8月6
04 日「全室更新」並非事實。又原告入住後陸續發現系爭房屋
05 臥室、客房、客廳、大門口正上方等處有漏水情事，浴廁外
06 牆亦有因潮濕產生之白華及壁癌現象，經原告請求被告修
07 繕，被告雖曾委請廠商修繕，然不久再度出現漏水狀況。原
08 告曾透過仲介與被告協商，然被告態度消極，原告僅得於11
09 2年6月27日寄發存證信函，請求被告於文到10日內給付前開
10 瑕疵之修復金額、修繕期間全家搬遷在外居住費用，被告於
11 112年6月28日收受該存證信函，至今置之不理。

12 (二)茲就原告請求項目分述如下：

13 1.漏水修繕費用：

14 依兩造簽訂系爭房屋買賣契約（下稱系爭契約）第17條第4
15 項約定，若系爭房屋交屋後有漏水情事發生，被告應委請專
16 業廠商評估修繕並負擔修繕費用，因被告請廠商修復後毫無
17 改善，經仲介委由專業廠商對系爭房屋屋況為估價，漏水部
18 分修繕費用為84萬6,300元，故原告依前開約定以及民法第3
19 59條、第179條規定，請求被告賠償系爭房屋價值減損即修
20 復費用84萬6,300元，被告應依不當得利規定返還。

21 2.全室管線更新費用：

22 系爭房屋水電管線欠缺被告保證之品質，經仲介委由專業廠
23 商對系爭房屋屋況為估價，全室線路更新部分修繕費用為71
24 萬5,050元，被告應依民法第360條、第227條第1項關於給付
25 遲延之規定負不履行之損害賠償。

26 3.修繕期間在外居住費用：

27 系爭房屋全室管線更新工程浩大，施工期間原告一家無法居
28 住於屋內，並正常使用水電設備，必須另覓他處暫時居住，
29 所生損害以漏水修復費用未稅價格80萬6,000元、全室線路
30 更新部分修繕費用未稅價格68萬1,000元之5%估算即7萬4,35
31 0元；若以系爭房屋租金行情每月3萬5,216元計算（租賃實

務均以「月」為租屋最小時間單位），以及將系爭房屋家具搬出、搬回所需費用12萬元計算，共計15萬5,216元，原告僅一部請求7萬4,350元，為被告債務不履行所生之損害或加害給付，亦為被告交付系爭房屋欠缺保證品質所生之損害，原告得依民法第227條第1項、第2項、第229條、第231條、第360條、第213條第1項、第3項、第216條規定請求不履行之損害賠償。

4.以上總計請求163萬5,700元。

(三)並聲明：1.被告應給付原告163萬5,700元，及自112年7月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告因工作繁忙，將系爭房屋出售事宜全權委託訴外人信義房屋中和店之鄭皓太處理，包含系爭房屋之裝潢修繕亦由鄭皓太與負責施工之訴外人昆晟水電行簡萬來聯繫處理，因鄭皓太告知系爭房屋全室水電管線均有更換，被告相信鄭皓太所述，並由鄭皓太於系爭說明書記載「111.8.6全室」。原告提出照片主張被告並未更換水電管路，該照片模糊不清，更無從證明電線及水管之施作日期，其主張並無理由。又被告於整修系爭房屋時，已委請昆晟工程行進行頂樓及室內、室外牆壁之防水工程，並有防水工程保固書，被告收到原告反應漏水一事後，因尚在防水工程保固期間內，乃通知昆晟水電行進行修繕，而於112年5月3日再次進行防水工程，系爭房屋已經修繕而無漏水，原告主張與事實不符。

(二)依照新北市建築師公會就系爭房屋漏水、全室水電管線所作鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭房屋滲漏水原因為屋頂層防水膠有缺口、外牆老化有裂縫所導致，而屋頂、外牆為共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，修繕應由公寓之管理委員會或全體區分所有權人為之，原告請求被告給付修繕費用，應無理由。退步言之，被告應按系爭房屋所在5層樓公寓之5分之1分擔。倘若認被告應就系爭房屋

01 頂樓漏水進行修繕，則參考租屋網與系爭房屋條件相類似之
02 房屋租賃價格，每月租金應以2萬2,000元計算，修繕期間以
03 系爭鑑定報告所稱12個工作日計算，原告搬遷在外居住費用
04 為8,800元；若認漏水非由被告進行修繕，則以系爭鑑定報
05 告所稱水電更新需10個工作日計算，原告搬遷在外居住費用
06 為7,333元，原告請求數額顯屬過高等語，資為抗辯。

07 (三)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 三、本院之判斷：

09 原告主張其向被告購買系爭房屋，被告並保證系爭房屋水電
10 管線全室更新，且約定系爭房屋若有漏水情形，修繕費用由
11 被告負擔，原告於入住系爭房屋後，發現系爭房屋有漏水、
12 水電並未全室更新之情形，被告應依系爭契約、瑕疵擔保及
13 不完全給付給付規定對原告負賠償責任共計163萬5,700元等
14 語，被告固未否認其有前開保證及漏水修復費用由被告負擔
15 之約定，然就其應否賠償原告及賠償數額，則以前揭情詞置
16 辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)系爭房屋有無漏水？系爭
17 房屋全室水電是否於111年8月6日更新？(二)原告得否請求被
18 告賠償？賠償數額為多少？經查：

19 (一)系爭房屋有漏水情形，且全室水電並未於111年8月6日更
20 新：

21 1.原告主張系爭房屋於其入住後，陸續發現漏水情事等語，業
22 據其提出漏水照片為佐（見本院卷第109頁至第115頁），被
23 告於本件訴訟初始雖辯稱其已透過仲介鄭皓太委請昆晟水電
24 行簡萬來修繕，並施作防水工程完畢，系爭房屋並無漏水情
25 形云云。然經本院囑託新北市建築師公會進行鑑定，鑑定過
26 程發現系爭房屋前陽台天花板有滲漏情形、主臥浴室管道間
27 百葉窗有滲流水情形、2間臥室均有滲漏情形，而前陽台漏
28 水主因為房屋所有權人未經申請自行將陽台空間納入室內使
29 用，並將原陽台防止雨水入侵之落地鋁門窗拆除所致，陽台
30 天花板樓板與屋頂層女兒外牆因自行增設鋁窗與外牆銜接壁
31 體老化產生壁面裂痕滲透入內；主臥浴室及主臥室、2間臥

01 室之漏水主因為屋頂層地面積水沿防水膠缺口處滲入建築物
02 老化所產生之樓板裂縫所致，有系爭鑑定報告在卷可參（見
03 外放鑑定報告第5頁至第7頁、第14頁），被告於鑑定後僅爭
04 執漏水修復費用應非由其負擔，就系爭房屋經鑑定後確存有
05 漏水及前開漏水原因等節則未提出質疑（見本院卷第303
06 頁），堪認其亦認同系爭鑑定報告結論，則原告主張系爭房
07 屋現為漏水狀態，應屬可採。

08 2.又原告主張系爭房屋之水電管線並未於111年8月6日全室更
09 新等語，並提出燈具、總開關配線、廚房配線照片為佐（見
10 本院卷第97頁至第107頁），被告雖於訴訟初始抗辯其已透
11 過仲介鄭皓太委請昆晟水電行簡萬來進行更新云云，然經本
12 院囑託新北市建築師公會進行鑑定，發現系爭房屋部分電纜
13 線出廠年份為89年、93年、95年、96年，部分為111年，部
14 分則年份未知；浴廁內地面部分需延伸排水高度部分應為新
15 設，供水系統因廚房櫥櫃下方給水管銅鏽研判需逾10年甚至
16 更長都不致發生，供水管系統應非屬111年施作，排水管因
17 隱於地面及牆面無法確認等情，有系爭鑑定報告在卷可參
18 （見外放鑑定報告第9頁至第13頁），被告就前開鑑定結果
19 並未予爭執，並表示同意依鑑定金額給付全室管線更新費用
20 （見本院卷第303頁），則原告主張系爭房屋並未於111年8
21 月6日全室水電管線更新，亦應堪認屬實。

22 (二)原告得請求被告賠償38萬1,275元：

23 1.漏水修復費用部分：

24 (1)依兩造簽訂之系爭契約第17條第4項：「簽約後，如發現本
25 標的物有漏水、壁癌、管路堵塞、蟲害、混凝土剝落（氯離
26 子未超過標準時適用）、地壁磚隆起或破損等狀況，買賣雙
27 方同意以下列方式處理：■由○買方●賣方○信義房屋委請
28 專業廠商評估修繕，費用由賣方負擔。依本項約定後，雙方
29 同意按約定方式辦理，不得藉故拒絕付款或點交。前述約定
30 於交屋後發現之瑕疵仍適用之。」約定（見本院卷第37
31 頁），系爭房屋於兩造簽約後若有發現漏水狀況，應由被告

01 委請廠商評估修繕，並負擔修繕費用。而兩造係於111年12
02 月7日簽訂系爭契約（見本院卷第42頁），迄至本院囑託新
03 北市建築師公會鑑定時，系爭房屋仍存有漏水情形，如前所
04 述，可知被告前透過鄭皓太委請昆晟水電行進行修繕，仍未
05 能將系爭房屋漏水情形予以修復，故原告主張被告依前開約
06 定，應負擔系爭房屋現存漏水之修繕費用，為屬有據。

07 (2)又系爭房屋現存漏水之修繕方式應先行完成屋頂層自來水管
08 線架高及地面防水膠破口裂縫修補、防水層重新施作，確認
09 無漏後，於系爭房屋臥室天花樓板以抗裂纖維網及無收縮水
10 泥修補樓板裂縫，再進行樓板及天花板裝修面材修復，修繕
11 費用為22萬2,065元，有系爭鑑定報告在卷可參（見本院卷
12 第8頁至第9頁、第14頁），本院參酌前開工法乃針對漏水原
13 因進行改善，且修復單價乃參考109年版新北市建築物工程
14 施工損壞鄰房鑑定手冊，並分就屋頂防水修繕、系爭房屋天
15 花板復原而逐項估價，前開修繕費用應為系爭房屋漏水修復
16 之必要費用，而為可採。原告雖主張系爭鑑定報告所評估之
17 漏水修繕費用低於行情，且未考量頂樓地坪全部打掉重新施
18 作水斜度所需水電等費用，經仲介委請斌凱有限公司估價，
19 漏水修復費用為84萬6,300元云云，並提出工程報價單為佐
20 （見本院卷第117頁）。然觀諸該工程報價單就「屋頂地坪
21 防水處理（墊高）」項目估價高達69萬元，卻未列計單位、
22 數量，是否合理費用實非無疑；且系爭房屋浴室經鑑定後並
23 無漏水情形，僅主臥浴室管道間百葉窗有滲流水情形發生
24 （見外放鑑定報告第5頁），前開工程估價單卻估列「浴室
25 地坪防水處理」、「浴室衛浴設備拆裝復原」、「浴室淋浴
26 間人造石門檻」等工項，亦難認有必要性，故前開工程估價
27 單尚無足參考。而系爭鑑定報告已於修繕費用評估天花板及
28 頂樓廢棄物處理之工資、樓層加給等費用，且個別工料、物
29 價已納入113年市場價格為差異價格調整，有新北市建築師
30 公會114年1月21日新北市建師鑑字第23號函文在卷可按（下
31 稱114年1月21日函文，見本院卷第343頁至第344頁），並無

原告所稱未考量頂樓地坪打除之必要費用、修繕費用過低之情形，故原告主張被告應賠償原告漏水修復費用22萬2,065元，為屬有據，逾此範圍部分，則無可採。

(3)至於被告雖辯稱系爭房屋滲漏水原因為屋頂層防水膠有缺口、外牆老化有裂縫所致，因屋頂、外牆為共用部分，修繕費用依公寓大廈管理條例第10條第2項規定應由全體區分所有權人按共有應有部分比例分擔，原告不得請求其全數給付云云。然兩造已於系爭契約約定系爭房屋於簽約後有漏水情形時，被告應負擔修繕費用，被告即應受系爭契約之拘束，將系爭房屋漏水所需修繕費用賠償原告。至於漏水修繕費用涉及共有部分修繕部分，被告代其他區分所有權人先行支出，是否得向其他區分所有權人請求分擔，乃被告與其他區分所有權人間費用償還問題，尚非可拒絕原告請求之抗辯事由，被告前開所辯，並無可採。

2.全室水電管線更新費用：

(1)按買賣之物，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，民法第360條前段定有明文。被告於系爭說明書第20項次「本標的物水、電管線於產權持有期間有無更新？」係勾選「有」，並手寫註記「111.8.6全室」，有系爭說明書在卷可參（見本院卷第69頁），而系爭房屋水電管線經鑑定並非於111年8月6日時全部更新，尚有老舊水電管線，已如前述，可見系爭房屋水電管線缺少被告所保證之品質，原告依前開規定請求被告負損害賠償責任，為屬有據。

(2)又系爭房屋電纜線更新、給水管系統更新所需修繕費用為12萬9,210元，有系爭鑑定報告在卷可稽（見外放鑑定報告第13頁至第14頁），本院參酌前開修繕費用係分就電纜線及給水管拆除、施作及相關設備復原等項目為估算，且電纜線部分參考113年度市售價格，認應屬合理之必要費用。原告雖主張系爭鑑定報告並未考量熱水管路材料費用與一般水管不同，且廚房、浴室更換熱水管勢必破壞原有廚具設備，冷熱

管路徑亦會破壞地板磁磚等，裝潢內無法換線部分需要開孔，而由木工、油漆工程配合，且所估費用低於市場行情甚多，其透過仲介委託專業廠商估價，所需費用為68萬1,000元云云，並提出該估價單為佐（見本院卷第119頁）。然前開估價單僅記載經手人賴駿樑，並未見有任何廠商名稱及蓋印，是否具水電管路更新專業廠商所出具，尚非無疑，且諸多項目均「一式」計價，無法得知其具體數量及範圍，尚難憑該紙估價單認屬合理必要費用。而新北市建築師公會已加計水電管線更新所需廢棄物清運費、樓層加給費用，且熱水管費用、管線行徑所需復原費用亦已估算在內，而排水管部分則無須修繕等情，有該會114年1月21日函文在卷可稽（見本院卷第343頁至第344頁），故原告主張系爭鑑定報告並未考量管線材料、路徑修復費用，並無可採。至於系爭鑑定報告雖未估算排水管更新費用，惟新北市建築師公會已說明排水管於實務上並無須修繕，除非破裂額外接外管，有前開114年1月21日函文可考（見本院卷第344頁），且參之原告提出前開估價單亦僅有「冷水管」配置更換，並無排水管更換項目，足見被告雖未就排水管線為更新，然該排水管現今並無破裂而需施作外管之情形，尚無另行施作新排水管線之必要，故被告雖未就排水管線予以更新，並未造成原告實際損害，系爭鑑定報告未估算排水管線更新費用，就原告請求被告損害賠償數額認定，應無影響，是原告請求全室水電管線更新費用12萬9,210元，為屬有據，逾範圍部分，為無可採。

3.修繕期間在外居住費用：

- (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項定有明文。被告依系爭契約第17條第4項約定、系爭說明書第20項次，應就系爭房屋進行漏水修繕及全室水電管線更新，被告依約應為卻未為之，乃可歸責於

被告之事由致不完全給付。又系爭房屋進行漏水修復、水電管線更新所需修繕期間分別為12、10天，且兩工程可同時施作並無干擾，有系爭鑑定報告在卷可稽（見外放鑑定報告第14頁至第15頁），而前開修繕因涉及水電管線及臥室，勢必影響原告一家生活起居，故原告主張其因進行前開修繕而需在外居住，受有在外居住費用之損害，請求被告應準用給付遲延規定負不完全給付損害賠償責任，應屬有據。參酌現今旅館住宿家庭所需費用每日至少2,500元以上，則原告主張其因此需支出修繕期間在外居住費用應以最長修繕期間12日計算，共計3萬元為適當（計算式： $2,500 \times 12 \text{天} = 30,000$ ），逾此範圍部分，則非可採。

(2)原告雖主張系爭房屋每月租金行情為3萬5,216元，加計搬家所需費用12萬元，至少受有損害15萬5,216元，原告僅一部請求7萬4,350元云云，並提出系爭房屋租賃實價登錄查詢資料、好事達搬家貨運有限公司搬運契約書為佐（見本院卷第333頁、第363頁），且被告辯稱以系爭房屋租屋行情每月2萬2,000元計算，12日修繕期間所需在外居住費用為8,800元云云，亦提出租屋網截圖為佐（見本院卷第307頁）。然系爭房屋漏水及水電管線更新屬短期修繕工程，而租賃實務通常租期至少半年以上，故兩造以系爭房屋租金行情計算在外居住所需費用，難認屬適當。又系爭鑑定報告係有估算施工保護圍籬，且系爭房屋室內臥室天花板漏水修復所涉僅臥室暫時無法使用，而給水及電線管線更新僅更新處表面設備器具需暫時卸除，均無將系爭房屋全部家具、家電搬移清空之必要，故原告主張其需另支出搬家費用每趟6萬元、共計12萬元，應非可採。

4.以上，原告總計請求費用為38萬1,275元（計算式： $22 \text{萬} 2,065 \text{元} + 12 \text{萬} 9,210 \text{元} + 3 \text{萬元} = 38 \text{萬} 1,275 \text{元}$ ）。

四、未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

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
04 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
05 條分別定有明文。原告前已就修繕費用催告被告於文到10日
06 內賠償，有原告提出112年6月27日存證信函及郵件回執為佐
07 （見本院卷第121頁至第127頁），該存證信函係於112年6月
08 28日送達被告，被告迄今仍未修繕或給付修繕費用，已陷於
09 給付遲延，原告請求被告自10日催告期滿（112年7月8日）
10 翌日即112年7月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲
11 延利息，亦屬有據。

12 五、綜上所述，系爭房屋現存有漏水，且並未全室水電管線更
13 新，被告應賠償漏水修復費用、全室水電更新費用及修繕期
14 間在外居住費用，共計38萬1,275元予原告。從而，原告依
15 系爭契約第17條第4項、民法第360條、第227條第1項、第23
16 1條規定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予
17 准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。又按所命給付
18 之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執
19 行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文，本件原告勝
20 訴部分，因被告應給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規
21 定，本院爰依職權宣告假執行，原告就該部分陳明願供擔保
22 聲請宣告假執行，僅係促請法院上開職權宣告之發動，本院
23 就此部分不另為准駁之諭知。另被告雖未陳明願供擔保免為
24 假執行，惟亦依職權免為假執行之宣告，爰酌定被告免為假
25 執行應供擔保金額。至原告敗訴部分，因其訴業經駁回，故
26 該部分之假執行聲請已失所附麗，爰併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
28 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
29 不一一加予論述，附此敘明。

30 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
31 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如

01 主文。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

03 民事第四庭 法 官 莊佩穎

04 以上正本係照原本作成

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日

08 書記官 王顥儒