

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1196號

原告 焦義德

訴訟代理人 陳昱維律師

洪銘徽律師

被告 劉麗華

訴訟代理人 陳虹均律師

上列當事人間減少買賣價金事件，經本院於民國113年11月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾玖萬陸仟柒佰捌拾元，及其中新臺幣
陸拾貳萬陸仟零陸拾壹元自民國一一二年五月三十一日起、其餘
新臺幣柒萬零柒佰壹拾玖元自民國一一三年十一月十二日起，均
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八十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣陸拾玖萬陸仟柒佰捌拾元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。查
原告起訴時，訴之聲明第一項原為：被告應給付原告新臺幣
（下同）626,061元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第9
頁）。嗣原告於民國113年11月5日以民事擴充訴之聲明暨爭
點整理狀變更聲明第一項為：被告應給付原告805,780元，

01 及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息（見本院卷二第33至37頁）。經核上開聲明變
03 更部分屬同一基礎事實及擴張應受判決事項之聲明，核與前
04 揭規定相符，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：

07 (一)緣兩造於111年6月1日經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司
08 （下稱永慶房屋公司）新莊中正店居間，由原告以總價8,70
09 0,000元，向被告購買坐落於新北市○○區○○段000地號土
10 地（權利範圍4分之1）暨其上同段984建號即門牌號碼新北
11 市○○區○○路○○巷0弄00號4樓建物（下稱系爭房屋，與
12 其坐落土地合稱系爭不動產），兩造並簽訂不動產買賣契約
13 書（下稱系爭契約書）。原告已就上開買賣價金支付完畢，
14 被告於111年7月13日將系爭不動產移轉登記至原告及訴外人
15 高詩婷名下。於兩造簽訂系爭契約書時，系爭房屋即有滲漏
16 水、壁癌及油漆剝落情形，為解決及釐清責任歸屬，兩造於
17 系爭契約書中列有增補契約條款並約明：「二、甲方（即原
18 告）至房屋現場確認，本標的物現況天花板、廚房有滲漏水
19 情事，乙方（即被告）應於111年7月8日前修復完畢並負擔
20 修繕所需費用，並經甲方確認後續行辦理（如：代償及交
21 屋）手續。四、甲方已至房屋現場確認，本標的物現況臥室
22 牆面有油漆剝落情事，乙方應於111年7月8日前修復完畢並
23 負擔修繕所需費用，並經甲方確認後續行辦理（如：代償及
24 交屋）手續。」

25 (二)系爭不動產於111年7月13日經辦理產權移轉登記，同年月29
26 日交屋後，原告發現系爭房屋仍存在明顯滲漏水情況，除天
27 花板、廚房之外，尚有主臥室牆面、房間牆面、廚房牆面及
28 外牆均有滲漏水。又臥室外牆面窗戶下係屬空心且造成裂痕
29 滲水，可見系爭房屋之瑕疵並非僅有前開增補契約所列舉之
30 範圍，被告顯係故意且未據實告知瑕疵。依系爭契約書第9
31 條第5項之約定：「本買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕

疵（例如：滲漏水、海砂屋、輻射屋…等或其他影響結構安全之瑕疵）時，除本契約另有約定外，乙方（即被告）應負瑕疵擔保責任。」及系爭契約書增補契約內容，被告本應於111年7月8日將系爭不動產瑕疵修繕完成。原告並無被告之聯絡方式，均透過訴外人即永慶房屋公司買方仲介人員焦義廣、賣方仲介人員卓岱嫻與被告聯絡，卓岱嫻曾於111年11月30日傳送電子郵件訊息向被告授權處理系爭房屋瑕疵之訴外人陳永鴻告知：「…3.買方（即原告）111/11/29有打給同事，說屋主（即被告）找的師傅（阿廷師傅）有打給他，師父跟買方說，屋主要他施工的地方不包含目前房子現況所有發現滲漏水的地方，問買方是否已經跟屋主達成共識，買方有再跟同事說，因為當時購買這間房子的時候，屋主端表示會修繕好有滲漏水的地方再交付給他們，所以希望屋主這邊還是能幫忙處理好目前房子既有漏水的地方（如附件1），為了避免之後師傅進場後施工方向雙方認知不一樣，是否先請屋主找的師傅（阿廷師傅）開一張估價單，標示目前要修繕有滲漏水的地方及修繕方式，這樣一來可以確認雙方知道要修繕的點是一樣的，二來也可以避免造成廠商多次分段施工，而向屋主求償的狀況發生…」等語，未獲被告善意回應，原告遂於111年12月5日委請律師寄發存證信函予陳永鴻，請被告於文到7日內出面說明及處理包括但不限於修繕、減價等損害賠償事宜。

(三)嗣陳永鴻於111年12月19日傳送電子郵件予卓岱嫻，內容略以：「…如買方認為屋況有部分構成瑕疵，可自行接洽第三方公證單位（建築師公會、結構技師公會、土木技師公會），只要第三方公證單位認定為瑕疵之部分或區域，賣方將依第三方鑑定單位所出示之鑑定報告進行修繕。」原告乃委請台灣防水工程技術協進會就系爭房屋瑕疵部分進行鑑定，該協進會於112年3月13日出具漏水原因鑑識報告書（下稱系爭鑑識報告書），系爭鑑識報告書記載：「□綜上數據測試結果研判：造成（系爭4樓房屋）有漏水位置為，『客

廳廁所』、『廚房』、『次房間1』、『次房間2』、『主臥室房間』、『前陽台』等室內立面牆壁混凝土有滲漏水現象，為相對應位置外牆裂縫所致，故有外來水及使用水時，就會有滲透水的現象並產生壁癌。①『廚房』及『前陽台』等兩位置漏水原因；為水源由加裝之遮雨棚與混凝土交接處沿裂縫或損壞處滲透至室內頂板。②『次房間1』、『次房間2』等2間房間漏水原因；為外牆之裂縫所致，故有外來水及使用水時，就會有滲透水的現象並產生壁癌。③『主臥室房間』漏水之原因；為外牆有明顯銹洞所致。④『客廳廁所』室內牆壁有壁癌，並有漏水之現象為廁所本身防水層有破損或老舊與使用年限已到等因素所致。建築物該滲漏水現象如長期、溫度或濕度變化…等原因，會造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天花板及牆面滲水並長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類與之反應形成氫氧化物。而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）。系爭房屋存在系爭鑑識報告書所列之相關滲漏水、壁癌等之瑕疵，且上開瑕疵與系爭契約書增補契約所列情形相符。

(四)卓岱嫻於112年4月1日以電子訊息傳送予陳永福，略以：

「…為了減少雙方的爭執，所以買方端就依您2022/12/19向永慶房屋業代反饋，內文提到〔如買方認為屋況有部分構成瑕疵，可自行接洽第三方公正單位…。〕買方已經請台灣防水工程技術協進會檢驗完成（如附件），依檢驗報告書為證，檢驗費用為新台幣109,000，修繕費總計為新台幣323,127，共計新台幣432,127…」，惟被告迄均置若罔聞，原告只得提出本件訴訟之請求。

(五)原告委請台灣營建防水技術協進會就系爭房屋有瑕疵部分為鑑定，該會於113年8月20日所做鑑定報告認定系爭不動產修復漏水費用為漏水修繕部分318,780元，及修補前因漏水造成壁癌、白華等滲漏水現象所致損害回復費用378,000元，

01 總計696,780元，故因系爭房屋有上開瑕疵，原告得依民法
02 第359條規定得請求依鑑定報告所示修復費用而減少此部分
03 價金之給付，蓋要修復成無漏水或無瑕疵狀態至少需支出上
04 開修復費用696,780元，故減少價金數額顯然會高於上開數
05 額，原告僅就請求回復原狀之費用作為房屋受有減少價金損
06 失之範圍，又被告就其應減少價金之部分對原告並無請求
07 權，被告收受該部分價金為無理由，原告先位得依民法第35
08 9條、第179條規定主張依物之瑕疵擔保責任請求原告返還減
09 少之價金；次再依民法第227條第1項不完全給付之規定；末
10 再依民法第360條規定請求被告應負前開修繕費用之損害賠
11 償責任。另原告委託本件鑑定支出費用109,000元，此部分
12 因被告於出賣系爭不動產時故意不告知系爭房屋全部瑕疵，
13 致使原告支出上開鑑定費用部分，原告自得依民法第360條
14 及第227條第2項規定請求被告就該部分損害負賠償責任(起
15 訴狀所載慰撫金部分捨棄請求)等語。

16 (六)並聲明：1.被告應給付原告805,780元，及自起訴狀繕本送
17 達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
18 原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)系爭房屋係於69年建造，屋齡42年餘，多年來為被告及被告
21 家人居住使用，居住期間有滲漏水之情形，但並不嚴重，在
22 出售前已多年未曾修繕。於111年間，被告因年事已高決定
23 至臺中與兒子同住，故透過永慶房屋公司出售系爭房屋。永
24 慶房屋公司仲介人員媒介原告前來看屋，並稱原告極有購買
25 意願，惟因屋況不佳有滲漏水問題，希望減價，被告在仲介
26 人員勸說下，同意修繕現況漏水之部分，更以低於市價10%
27 的價格售予原告。原告於看屋過程中對系爭房屋之狀況非常
28 明瞭，且經由仲介人員提出諸多詢問及要求，兩造於111年6
29 月1日簽定不動產買賣契約書，並針對此數十年老舊房屋，
30 以增補契約特約確認修繕滲漏水等範圍，被告並承諾於111
31 年7月8日前就系爭房屋現有瑕疵問題（詳系爭契約書內之增

01 補契約)修繕完畢。兩造復於111年7月13日辦理系爭不動產
02 買賣過戶，原告並於111年7月23日點交受領系爭房屋。交屋
03 當日原告逐一檢視上開增補契約內所載之滲漏水、壁癌、油
04 漆剝落等情形，再三確認已確實修復完畢方同意點交系爭房
05 屋。又系爭契約書所附標的物現況說明書，係經雙方就系爭
06 房屋所確認，並非被告片面說明，原告事後更迭其詞，宣稱
07 被告有故意不告知物之瑕疵情形，顯有違誤。

08 (二)於111年10月16日，原告透過仲介人員反應仍有滲漏水問
09 題，被告以為是之前修繕的部分有所遺漏，隨即通知修繕師
10 傅前往，仲介人員翌日即提出修繕報價單55,000元。修繕師
11 傅前往勘查後，告知被告並非是之前修繕部分有問題，原告
12 係要求修繕其他部分，被告心裡疑惑，仍基於負責任態度，
13 告知修繕師傅可先協助修繕，費用暫由被告支付。詎料自此
14 起，被告每隔數日就接到仲介人員電話通知又有滲漏水問
15 題，修繕師傅多次前往，反應原告皆以沒空、約不到時間或
16 遲遲不開門不配合修繕，又原告所謂滲漏水問題根本就不是
17 增補契約內所列載之滲漏水位置。於111年10月31日仲介人
18 員又提出第二份修繕報價單128,700元，並頻頻催促被告應
19 接受並如數賠償上開數額。被告至此開始起疑，再度審視相
20 關契約且私下打聽，發現買家原來是永慶房屋公司之仲介人
21 員。永慶房屋公司身為被告之委託仲介方，卻毫無職業道
22 德，隱瞞由自己仲介人員買受系爭不動產，先是藉口屋況太
23 差要求被告減價出售，又詳列瑕疵項目要求被告修繕，被告
24 因無經驗，均不疑有他而照辦，在交屋後竟仍一再偏頗買家
25 並要求被告進行各項不合理之修繕，係蓄意侵害被告權益。

26 (三)系爭契約書第9條第5項約定擔保責任：「…除本契約另有約
27 定外，乙方應負瑕疵擔保責任」，依其文義及實務見解，被
28 告已就房屋品質有所保留，兩造簽約當時，被告僅就增補契
29 約所列之滲漏水、壁癌、油漆剝落等特定區域瑕疵負擔擔保責
30 任，其餘部分則為現況交屋之合意。即退萬步言之，縱若其
31 後發現系爭房屋有其他滲漏水之情形，仍應由原告自行處

理。

- (四)買賣標的物若屬中古物，是否屬於瑕疵，非概與新品相較。系爭房屋係於69年建造，於兩造簽訂買賣契約時，該房屋乃屋齡逾42年之中古屋，其品質、設備、價格均不及鄰近新建房屋。中古屋之屋況可能存在天花板牆壁龜裂、油漆脫落壁癌、窗台門框滲水等現象，係中古屋市場中廣為週知之一般常識，故系爭房屋若有上開情形，原告當可從速檢查發現。原告於簽約前已多次前往看屋，對系爭房屋老舊狀況及可能存在之一般中古屋普遍常見之狀況應當有所預見，況且買受人之一即為房屋仲介人員，原告亦非第一次購屋。又被告自知出售標的為中古房屋，從未保證系爭房屋絕不漏水，且當時屋況亦明顯可見部分區域有滲漏水問題，經原告一一檢視並列載於增補契約內，被告亦在交屋前逐一修繕完畢，經原告查驗確認瑕疵修繕完成後同意交屋。故雙方交屋時，系爭房屋已呈現原告得以接受之狀態，原告經仔細檢查後未提出任何異議並同意交屋，顯見系爭房屋已符合原告預期之價值而由原告受領，原告當不能再主張瑕疵，今原告要謂系爭房屋缺少出賣人所保證之品質云云，殊有未洽。
- (五)原告透過仲介人員屢屢宣稱系爭房屋有諸多瑕疵，被告不堪其擾乃提出可接洽「建築師公會、結構技師公會、土木技師公會」等第三方公正單位進行鑑定，惟原告並非委請上開任一第三方單位，而係自行委由非經被告許可之台灣防水工程技术協進會檢驗，被告無法接受，罔論負擔該筆鑑定費用。何況上開協會出具之報告係針對系爭房屋全戶進行檢驗，並非以增補契約約定範圍為鑑定範圍，亦無法區別被告所應負擔之部分，實難採認。另則，被告在臨訟前並未收過原告之存證信函，所有所謂系爭房屋瑕疵均係由仲介人員所轉述、傳達，縱有照片也僅是拍攝局部，根本無法辨別、理解究竟是系爭房屋何處發生漏水或其他瑕疵。被告當初同意減價10%就是為了弭平及填補老舊房屋之瑕疵狀況，卻在仲介人員的蓄意操作下，致使迄今買賣紛爭不斷，被告實無法接受

01 支付了高達348,000元之仲介服務費，換來的卻是欺瞞及誑
02 騙，更何況買家竟然自己就是仲介人員。末者，系爭不動產
03 買受人有2人，卻僅有原告1人起訴，縱使本件被告須負減價
04 責任，亦非應全額賠償予原告。

05 (六)另鑑定機關所稱之滲漏水原因乃係因外牆防水層及前側女兒
06 牆之塗佈瑕疵所導致，應由全體住戶共同負擔修繕責任，不
07 應要求被告全數賠償等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。
08 2.若受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第22至26、42頁）

10 (一)原告與被告於111年6月1日就系爭不動產經永慶房屋公司新
11 莊中正店居間，以總價870萬元購買系爭不動產（含所坐落
12 之基地持分，即新北市新莊區瓊林段418地號土地、權利範
13 圍4分之1）並簽訂系爭契約書，而該系爭不動產之買賣價
14 金，原告均業已支付完畢，被告並依系爭契約書第8條之約
15 定，將系爭不動產於111年7月13日移轉登記至原告及高詩婷
16 之下。

17 (二)系爭不動產當時於111年6月1日簽訂系爭契約書時，其標的
18 物現況即發現有滲漏水、壁癌及油漆剝落之情事，為解決及
19 釐清責任歸屬，是兩造於系爭契約書中即列有增補契約條款
20 並約明：「二、甲方（即原告）至房屋現場確認，本標的物
21 現況天花板、廚房有滲漏水情事，乙方（即被告）應於民國
22 111年07月08日前修復完畢並負擔修繕所需費用，並經甲方
23 確認後續行辦理（如：代償及交屋）手續。三、甲方已至房
24 屋現場確認，本標的物現況前陽台天花板、臥室窗框、浴室
25 外牆、廚房和臥室，有壁癌情事，乙方應於民國111年07月0
26 8日前修復完畢並負擔修繕所需費用，並經甲方確認後續
27 行辦理（如：代償及交屋）手續。四、甲方已至房屋現場確
28 認，本標的物現況臥室牆面有油漆剝落情事，乙方應於民國
29 111年07月08日前修復完畢並負擔修繕所需費用，並經甲方
30 確認後續行辦理（如：代償及交屋）手續」。

31 (三)賣方仲介人員卓岱嫻曾於111年11月30日傳送電子郵件訊息

01 向被告所授權處理之陳永鴻告知：「…3. 買方（即原告）11
02 1/11/29有打給同事，說屋主（即被告）找的師傅（阿廷師
03 傅）有打給他，師父跟買方說，屋主要他施工的地方不包含
04 目前房子現況所有發現滲漏水的地方，問買方是否已經跟屋
05 主達成共識，買方有再跟同事說，因為當時購買這間房子的
06 時候，屋主端表示會修繕好有滲漏水的地方再交付給他們，
07 所以希望屋主這邊還是能幫忙處理好目前房子既有漏水的地
08 方（如附件1），為了避免之後師傅進場後施工方向雙方認
09 知不一樣，是否先請屋主找的師傅（阿廷師傅）開一張估價
10 單，標示目前要修繕有滲漏水的地方及修繕方式，這樣一來
11 可以確認雙方知道要修繕的點是一樣的，二來也可以避免造
12 成廠商多次分段施工，而向屋主求償的狀況發生…」等語
13 【參原證3】。

14 (四)原告於111年12月5日委請律師寄發存證信函予永慶房屋公司
15 新莊中正店及賣方仲介人員卓岱嫻【參原證4】（被告表示此
16 部分並未收到該存證信函）。

17 (五)被告所授權處理之陳永鴻先生於000年00月00日傳送電子郵
18 件訊息予賣方仲介人員卓岱嫻，其內容略以：「…如買方認
19 為屋況有部分構成瑕疵，可自行接洽第三方公證單位（建築
20 師公會、結構技師公會、土木技師公會），只要第三方公證
21 單位認定為瑕疵之部分或區域，賣方將依第三方鑑定單位所
22 出示之鑑定報告進行修繕。」等語【參原證5】。

23 (六)原告委請台灣防水工程技術協進會，就系爭不動產之瑕疵部
24 分進行鑑定，而該協進會於112年3月13日出具鑑識報告書內
25 容，並評估系爭房屋之滲漏水瑕疵修繕費總計為323,127
26 元，而該次檢測費用為109,000元【參原證6】。

27 (七)兩造皆不爭執系爭房屋有滲漏水、壁癌、油漆剝落等瑕疵。
28 另被告自認系爭房屋有滲漏水之瑕疵，原告並無怠於通知被
29 告之情。（見本院112年11月10日言詞辯論筆錄第1頁）

30 四、本件兩造爭執之點為：(一)原告得否依民法第359條、第179條
31 規定請求被告給付修復費用696,780元？(二)若(一)為無理由，

01 則原告得否民法第360條或第227條第1項規定，請求被告賠
02 償修復費用696,780元？(三)原告得否依民法第360條或第227
03 條第2項規定請求被告賠償鑑定支出費用109,000元？茲分述
04 如下：

05 (一)原告得否依民法第359條、第179條規定請求被告給付修復費
06 用696,780元？

07 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
08 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
09 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
10 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。次
11 按物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標之物之瑕疵應負之
12 法定無過失責任，買賣標之物倘於危險移轉時具有瑕疵，出
13 賣人原則上即應負責。復按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺
14 點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應
15 具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不
16 以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例
17 要旨參照）。就住宅而言，主要功能即供人居住使用，房屋
18 一旦發生牆壁裂縫，遇雨即生滲水之情事，不但將致毀損屋
19 內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人
20 居住之目的，影響居住品質，是房屋有滲水之情形，自屬減
21 少其通常效用之瑕疵，並減損系爭建物之價值。

22 2.經查，本件系爭房屋經送請社團法人台灣營建防水技術協進
23 會鑑定有無滲漏水、壁癌及裂縫等瑕疵暨原因，其鑑定結果
24 為「陽台天花板有漆面剝落、變色現象、複勘檢測局部潮濕
25 嚴重，主臥室天花近外牆處有油漆剝落、變色現象、外牆面
26 有水痕、油漆變色現象、窗框處有漆面變色現象、複勘檢測
27 局部潮濕嚴重，次臥室1天花近外牆處有油漆剝落、變色現
28 象、窗框下方有油漆變色現象、複勘檢測局部潮濕嚴重，次
29 臥室2天花(有木板暗架天花)上方樓板有水泥剝落、白華、
30 漆面變色現象，次臥室2牆面有漆面變色、剝離及水痕、窗
31 框邊緣有油漆剝離變色等現象、複勘檢測局部潮濕嚴重、複

勘檢測灑水後次臥室2窗戶窗框下沿兩側有滲水現象，廚房
天花部分有漆面變色鄰近磁磚(壁面)有水痕、右側牆面有漆
面變色及突起、下方有白華現象、複勘檢測局部潮濕嚴重，
浴廁左側門框下方兩側有漆面變色突起及白華現象、複勘檢
測局部潮濕嚴重等滲漏水、壁癌現象... 本案研判漏水原因
為外牆防水層有施工瑕疵有明顯塗佈不均勻有多處未塗佈、
前側女兒牆外牆未塗佈，致使長期下雨時，水份會沿外牆縫
隙處及窗框縫隙處往下流滲並沿樓板裂縫滲入4樓房屋頂板
及牆面而造成內部含水量增加，長期含水量增加，這些水份
進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化
鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，
形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體(俗稱壁癌、白華)及長期生長
白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆剝落、壁癌、白華、潮
溼等滲漏水現象，浴廁部分因複勘浸水檢測並未滲漏滴水出
來且漆面變色突起及白華現象皆位於門框下方兩側研判漏水
原因為門框下方防水層恐有細微縫隙致使長期用水時，水分
會沿縫隙處流滲滲入，造成浴廁門框下方兩側長期含水量增
加而造成漆面變色突起及白華等滲漏水現象。」，參酌上開
說明可知，系爭房屋確存有滲漏水情事，要屬物之瑕疵無
疑。又參諸上開漏水點之滲水現象顯非短時間劇烈發生之漏
水，且原告於系爭房屋交付後即發現仍有漏水情形，斯時委
請台灣防水工程技術協進會進行漏水原因鑑定，依據其所出
具之鑑識報告書記載：「□綜上數據測試結果研判：造成
(系爭4樓房屋)有漏水位置為，『客廳廁所』、『廚
房』、『次房間1』、『次房間2』、『主臥室房間』、『前
陽台』等室內立面牆壁混凝土有滲漏水現象，為相對應位置
外牆裂縫所致，故有外來水及使用水時，就會有滲透水的現
象並產生壁癌。①『廚房』及『前陽台』等兩位置漏水因；
為水源由加裝之遮雨棚與混凝土交接處沿裂縫或損壞處滲透
至室內頂板。②『次房間1』、『次房間2』等2間房間漏水
原因；為外牆之裂縫所致，故有外來水及使用水時，就會有

01 滲透水的現象並產生壁癌。③『主臥室房間』漏水之原因；
02 為外牆有明顯銹洞所致。④『客廳廁所』室內牆壁有壁癌，
03 並有漏水之現象為廁所本身防水層有破損或老舊與使用年限
04 已到等因素所致。建築物該滲漏水現象如長期、溫度或濕度
05 變化…等原因，會造成局部結構體產生裂縫，水分會沿裂縫
06 或損壞處滲入樓板及牆壁內，而造成內部含水量增加，使天
07 花板及牆面滲水並長期含水量增加，這些水份進而分解水泥
08 內之鈣、鎂、鉀等鹽類與之反應形成氫氧化物。而這些氫氧
09 化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之
10 碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）等情（見本院卷一第125頁），可
11 徵系爭房屋之滲漏水、壁癌情況係於系爭房屋點交時即已存
12 在甚明，且系爭房屋有滲漏水、壁癌等情形，自屬減少其通
13 常效用並有減損系爭房屋價值之瑕疵情形。

14 3.然被告抗辯原告於契約成立時即已知悉上開瑕疵存在，被告
15 亦在交屋前逐一修繕完畢，經原告查驗確認瑕疵修繕完成後
16 同意交屋，且當初有減價出售，原告自不得再主張瑕疵擔保
17 責任等語，惟原告固於契約成立時知悉有漏水瑕疵，然兩造
18 於契約成立時已締結增補契約，約定被告應就滲漏水情事負
19 修繕完畢之責，並未有免除瑕疵擔保責任之約定，且原告縱
20 已知悉系爭房屋存在部分位置漏水情形，然交付系爭房屋前
21 本無從逐一確認各處滲漏水之具體狀況，且被告所為之修繕
22 是否有就各漏水處暨漏水原因確實修繕至不漏水狀態或僅就
23 外觀為表面修補，亦非原告當時所得查悉，且依照證人即被
24 告委任仲介公司之業務卓岱嫻到庭證稱：當初買賣時，屋主
25 方（即被告）有說會修繕好一些漏水的屋況。所以雙方有簽立
26 增補契約，交屋後買方有發現新的漏水處，買方有跟其銷售
27 業務反應，買方銷售業務再跟我們賣方這邊反應，表示廚房
28 熱水器上方的天花板、廚房外推窗側邊、房間的牆面有多
29 處、房間冷氣下方都有一些漏水的問題。我們知道買方反應
30 的事情後，馬上請師傅到現場估價修繕費用及察看屋況，也
31 馬上以信件方式通知賣方劉麗華的兒子，我們稱他陳先生。

01 陳先生回應說會幫忙做處理，因為一開始賣方有請師傅整理
02 過房子，師傅有保固，所以會請廠商去處理。後來賣方的廠
03 商有去維修，維修後買方又來反應還是有漏水，因為買方當
04 時已經住在裡面，我們收到買方反應後又以信件寄給陳先
05 生，請他處理，陳先生表示會再請廠商來。廠商有再去維
06 修，但維修完買方還是反應有漏水，我們又再寄信件給陳先
07 生，請他維修。但此時買方希望賣方能把維修的方式還有修
08 繕後保固多久做一個明確確認，陳先生只有請廠商過來再修
09 繕。後來陳先生覺得房子有漏水的地方他負責修繕，但買方
10 希望能做一個防水，想要把問題根治，所以我們有請師傅過
11 去估價。當時有請兩間廠商估價，師傅估出來的價格再轉達
12 給買賣雙方，請雙方協調各自負擔費用的比例。陳先生覺得
13 他負責修繕漏水維修部分就好，所以他不同意。當時還有發
14 現牆面有空心的部分，買方希望賣方連同空心的部分一起修
15 繕，賣方不同意，賣方表示有任何瑕疵要請第三方公證單位
16 來鑑定判斷。後續買方就找防水工程技術協進會來鑑定，經
17 鑑定後，修繕費用及檢測費用共花費43萬2127元，買方希望
18 由賣方出錢補償這筆費用，後續若有發生屋況的瑕疵，就由
19 買方自行修繕處理，但賣方後續就沒有再回信了。且當時簽
20 立增補契約所發生的漏水情況（天花板、廚房漏水），與我
21 剛剛所述交屋後所發生的漏水情況有些相同，有些不相同。
22 相同部分賣方有先修繕，但修繕完成交屋後3 個月還是有漏
23 水，有些是不同的，是新的漏水問題等語（見本院卷一第304
24 至306頁），顯見被告除並未就天花板及廚房滲漏水現象修繕
25 完畢外，亦有其他新的漏水點係於交付後始發現，此部分亦
26 非交屋時得立即以肉眼觀看即可知悉，自難認被告所稱原告
27 逕同意依現況交屋，而不得再請求被告就系爭房屋漏水部分
28 負瑕疵擔保之責等語為可採。況不動產之成交價格，同時受
29 多項因素影響，縱有成交價較低之情事，亦未必係兩造已約
30 定現況交屋所致，被告就此部分亦未舉證證明兩造有以減價
31 出售方式約定免除賣方即原告之瑕疵擔保責任乙節，難認此

01 部分所為辯稱為可採。綜上，系爭房屋既有上揭漏水瑕疵，
02 且未經兩造特約免除被告之瑕疵擔保責任，且被告復未將系
03 爭房屋之漏水瑕疵全部修復完畢，業如前述，該等瑕疵於兩
04 造交付房屋前既已存在，揆諸前開說明，不以被告是否知悉
05 或存有可歸責性與否，其均應就上開瑕疵負物之瑕疵擔保責
06 任，故原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任等語，應屬有
07 據。

08 4.又按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條
09 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其
10 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
11 少價金。又買受人依前條規定所得主張之價金減少請求權，
12 一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於
13 應減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡上字第10號判例
14 意旨參照）。原告主張系爭房屋受有上開漏水瑕疵修補費用
15 之價值減損，蓋因上述修補系爭瑕疵應支出費用，乃係買受
16 系爭不動產所必須支出之額外費用，其性質核屬系爭房屋之
17 物理性價值貶損，此核與中華民國不動產估價師公會全國聯
18 合會第九號公報-瑕疵不動產汙名價值減損估價指引所載
19 「壹、名詞定義」、「三、瑕疵價值減損：指不動產受有瑕
20 疵所造成的價值減損總額，包括『修復費用』及『汙名價值
21 減損』」相符，而本件原告並未主張並舉證有無交易價值減
22 損(交易性價值貶損)，僅主張修復費用之物理性價值貶值，
23 自非法所不許，查被告所出售之系爭房屋因有上開漏水瑕
24 疵，已如前述，系爭瑕疵經鑑定報告之鑑定結果，認定回復
25 原狀之修復工程如鑑定報告附件八、修復方式及費用概估所
26 示，總計受有物理性價值貶損696,780元，復核前開修復區
27 域、項目、位置，均為系爭漏水必要之修繕，則原告主張以
28 此修復費用之數額請求減少價金，尚無不合。準此，依如附
29 件八所示修復方式將上開漏水瑕疵所致損害修復後，系爭房
30 屋即可恢復其通常效用狀態，是原告依民法第359條規定，
31 主張以附件八修復瑕疵費用696,780元請求減少價金之一

01 部，堪予准許。至被告尚辯稱系爭房屋滲漏水原因乃係因頂
02 樓地板及頂樓外圍女兒牆壁等，應由大樓全體住戶共同負擔
03 等語，惟按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，無滅失或
04 減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預
05 定效用之瑕疵，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣
06 人有過失為必要，系爭房屋客觀上既有上開滲漏水瑕疵存
07 在，本不以被告就該原因具有可歸責事由為必要，原告基於
08 買賣契約法律關係請求被告就所交付之房屋減損之價值部分
09 應減少價金，自屬有據。

10 (二)因原告所主張之前開(一)請求為有理由，則本院自無庸另審酌
11 原告得否依民法第360條、第227條第1項規定，請求被告賠
12 償修復費用696,780元，附此敘明。

13 (三)原告得否依民法第360條或第227條第2項規定請求被告賠償
14 鑑定支出費用109,000元？

15 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
16 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於
17 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。買
18 賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約
19 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不
20 告知物之瑕疵者亦同。民法第227條第1項、第226條第1項、
21 第360條分別定有明文。又按物之出賣人就其交付之買賣標
22 的物，有應負擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發
23 生者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給
24 付之債務不履行責任（最高法院98年度台上字第1691號判決
25 參照）。另按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生
26 瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買
27 受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付
28 之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責
29 任（最高法院94年度台上字第1112號判決參照）。是如物之
30 出賣人就其交付之買賣標的物之瑕疵係於契約成立前即已發
31 生，而出賣人於締約時，未有因故意或過失而未告知該瑕疵

於買受人者，自毋庸負不完全給付之債務不履行責任(最高法院98年度台上字第1691號、103年度台上字第2631號判決同旨參照)。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。

2.經查，系爭房屋之瑕疵係於契約成立前即已發生，則原告主張依民法第227條規定請求損害賠償，必須證明被告有因故意或過失而未告知該瑕疵之可歸責事由，倘原告欲依民法第360條規定為損害賠償請求，亦應證明被告有保證系爭房屋無漏水瑕疵或故意不告知漏水瑕疵情事，然系爭房屋為數十年老舊房屋，且被告於交屋前亦有委請師傅前往修繕，且相關瑕疵非經漏水測試或進一步檢實無法確知，難認被告有何故意過失而不告知瑕疵之可歸責事由，從而，原告主張被告就漏水瑕疵所致其於訴訟前支出鑑定費用109,000元應依民法第227條規定負債務不履行損害賠償責任或依民法第360條規定負損害賠償責任等語，難認可採。

五、綜上所述，本件原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給付原告696,780元，及其中626,061元自起訴狀繕本送達被告翌日起(即112年5月31日，見本院卷一第179頁)，其餘70,719元自民事擴充訴之聲明暨爭點整理狀繕本送達被告翌日起(即113年11月12日)，均至清償日止，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，則為無理由，應予駁回。至兩造均陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。又原告敗訴部分，其假執行聲請已失所依附，應一併駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

民事第五庭 法官 張惠閔

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 113 年 12 月 12 日

書記官 陳睿亭