

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第137號

上訴人 溪福建設股份有限公司

法定代理人 張貴香

訴訟代理人 徐維良律師

被上訴人 王偉興

訴訟代理人 黃儉忠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年1月14日本院板橋簡易庭112年度板建簡字第98號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於民國115年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按，關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣（下同）50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。不合於第一項及第二項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。民事訴訟法第427條第1項、第4項定有明文。查本件被上訴人於原審起訴請求上訴人給付新臺幣（下同）414,350元，及自民國112年8月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自112年6月18日起至前開清償日止，按月支付被上訴人1,008元，有起訴狀在卷可稽（見原審卷第10頁），嗣於113年12月9日擴張請求上訴人給付638,630元，及自112年8月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及自112年6月18日起至前開清償日止，按月支付被上訴人1,008元，有民事追加訴之聲明暨準備狀在卷可稽（見原審卷第448頁），本件於被上訴人追加

01 請求後，本非屬民事訴訟法第427條第1項及第2項規定之簡
02 易訴訟事件，惟原審適用簡易程序審理，兩造均同意而為本
03 案言詞辯論（見原審卷第455頁），依同法第427條第4項規
04 定，視為已有適用簡易程序之合意，是本件上訴程序當行簡
05 易訴訟第二審程序，合先敘明。

06 二、按在第二審程序中為訴之變更或追加，非經他造同意，不得
07 為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第
08 446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上開規
09 定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟上訴程序準
10 用之。本件被上訴人於原審起訴主張，其於111年3月22日與
11 上訴人簽立「房屋買賣預定契約書（下稱系爭買賣契約），
12 以及與訴外人王金庭（下逕稱王金庭）簽立「土地買賣預
13 定契約書」，約定被上訴人以12,260,000元購買門牌號碼新
14 北市淡水區新市○路○段000巷00號7樓之房屋（下稱系爭房
15 屋）及坐落基地之應有部分。因系爭房屋有漏水瑕疵，上訴
16 人經被上訴人通知修繕漏水至不漏水，卻堅稱是「濕氣聚
17 集」所致，拒絕修復，為此，爰依系爭買賣契約及民法第36
18 0條規定請求上訴人賠償損害638,630元，及自112年8月9日
19 起至清償日止，按年息5%計算之利息；及應自112年6月18日
20 起至前開清償日止，按月支付被上訴人1,008元等語。嗣於
21 本院追加主張系爭房屋存有漏水之瑕疵，核屬不完全給付，
22 上訴人拒絕補正，構成給付拒絕，應準用或類推適用給付不
23 能之規定，爰追加補充依民法第226條規定請求上訴人賠
24 償，並追加主張倘認被上訴人不得依民法第360條、第226條
25 規定請求上訴人負賠償責任，則以民事答辯狀繕本送達向上
26 訴人主張減少價金，備位依民法第179條規定請求上訴人返
27 還溢領之價金453,030元，核被上訴人所為追加之訴與原訴
28 均係本於其就系爭房屋漏水瑕疵之同一基礎事實，核與首揭
29 規定相符，應予准許。

30 貳、實體事項：

31 一、被上訴人起訴主張：

- 01 (一)被上訴人向上訴人購買系爭房屋。交屋前驗屋已發現有漏水
02 等瑕疵，上訴人僅修補部分瑕疵，漏水部分均未修繕完成。
03 上訴人再通知被上訴人交屋，被上訴人於111年7月18日再次
04 驗屋，仍發現漏水瑕疵未修繕至不漏。再經相當時日，被
05 上訴人又於111年11月28日進行驗屋，惟除改善廁所外，漏
06 水瑕疵仍未補正。上訴人工程人員向被上訴人承諾會繼續施
07 工，待施工完成後再通知被上訴人進行驗屋。被上訴人又於
08 上訴人通知後於112年1月31日委請驗屋公司查驗系爭房屋，
09 仍發現系爭房屋客浴與客廳間牆角處仍有漏水。上訴人公司
10 在場人員仍堅稱是「下雨、反潮」沒有「漏水」，並保證如
11 果是漏水，一定會負責維修到好。被上訴人因而受騙才同意
12 交屋。
- 13 (二)被上訴人於112年6月12日發現客浴與客廳間牆角處出現油漆
14 脫落、壁癌、白華等痕跡，有漏水情況，通知上訴人，上訴
15 人於112年6月14日指派人員到場，惟仍堅稱係「反潮、濕
16 氣」所致，並稱如果該廁所再使用一個月，還有漏水的狀
17 況，便同意將客浴磁磚打除、重作防水。被上訴人再委託抓
18 漏專業廠商於112年6月16日進行檢驗結果確認系爭房屋客浴
19 與客廳間牆角處確有漏水，被上訴人為此委請律師於112年6
20 月28日發函通知上訴人系爭房屋確有漏水情形，但上訴人於
21 112年7月3日回函仍堅稱是「濕氣聚集」所致，拒絕修補漏
22 水之瑕疵。
- 23 (三)系爭房屋存有漏水之瑕疵，業經財團法人新北市土木技師公
24 會（下稱新北市土木技師公會）鑑定屬實，漏水部分所需修
25 繕工程為客浴廁、主臥浴廁及前陽台之牆面及地坪防水層，
26 修復工作所需合理費用為453,030元。系爭房屋因漏水價值
27 減損為122,600元，又因客浴漏水無法使用，每月受有相當
28 於租金1,008元之利益損失，且客浴漏水修繕期間須另覓他
29 處居住需支出住宿費用6,300元，為此，被上訴人依系爭買
30 賣契約及民法第360條、第226條、第179條規定，提起本
31 訴，求為命上訴人給付被上訴人638,630元，及自112年8月9

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及應自112年6月18
02 日起至前開清償日止，按月支付被上訴人1,008元之判決。

03 二、上訴人則以：系爭房屋客浴廁、主臥浴廁及前陽台有漏水之
04 情形，既經新北市土木技師公會鑑定確認，伊不爭執。但新
05 北市土木技師公會鑑定修繕金額需453,030元，並不合理等
06 語置辯。

07 三、被上訴人於原審請求：(一)上訴人應給付被上訴人638,630
08 元，及自112年8月9日起至清償日止，按年息5%計算之利
09 息；及應自112年6月18日起至前開清償日止，按月支付被上
10 訴人1,008元；(二)願供現金或等值之有價證券為擔保請准宣
11 告假執行。上訴人於原審答辯聲明：(一)被上訴人之訴駁回。
12 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。原審
13 為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判令上訴人應給付被
14 上訴人453,030元，及自112年8月9日起至清償日止，按年息
15 5%計算之利息，並就被上訴人上開勝訴部分，依職權為得假
16 執行之宣告，及駁回上訴人其餘之訴及其餘假執行之聲請。
17 上訴人不服提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決不利上訴人部
18 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行
19 之聲請均駁回。被上訴人未就原審判決駁回被上訴人其餘之
20 訴（房屋之價值減損122,600元、正常使用之利益每月1,008
21 元及修繕期間之住宿費用63,000元部分）提起上訴，該部分
22 已告確定。被上訴人於本院審理中就其於原審勝訴部分追加
23 民法第226條、第179條為請求權基礎，並答辯聲明：上訴駁
24 回。

25 四、兩造間不爭執之事項（本院依判決格式修正或增刪文句）：

26 (一)被上訴人前於111年3月22日與上訴人簽立系爭買賣契約，購
27 買系爭房屋，此有房屋買賣預定契約書、土地買賣契約書各
28 件影本附卷可稽（見原審卷第19至61頁）。

29 (二)112年1月下旬上訴人公司人員通知被上訴人驗屋。被上訴人
30 於112年1月31日委請驗屋公司驗屋，經以紅外線顯像儀檢驗
31 時，發現系爭房屋客浴與客廳間牆角處仍有漏水。上訴人公

01 司人員於交屋現場就系爭房屋客浴與客廳間牆角處漏水情形
02 表示係「下雨、反潮」而沒有「漏水」，並保證如果是漏
03 水，一定會負責維修到好。

04 (三)被上訴人於112年5月上旬入住系爭房屋，於112年6月12日發
05 現客浴與客廳間牆角處出現油漆脫落、壁癌、白華等痕跡，
06 通知上訴人後，上訴人於112年6月14日指派楊姓主任到場現
07 勘乃稱「反潮、濕氣」所致，並稱如果該廁所再使用一個
08 月，還有漏水的狀況，便同意將客浴磁磚打除、重作防水。

09 (四)被上訴人於112年6月16日委託抓漏廠商進行檢驗，並將查驗
10 有漏水結果，委請律師於112年6月28日發函通知上訴人，此
11 有檢驗報告、律師函2份各件影本附卷可稽（見原審卷第217
12 至235頁）。

13 (五)系爭房屋經原審囑託新北市土木技師公會鑑定，鑑定結果：
14 「房屋漏水受損位置位於浴室牆面、陽台牆壁下沿處等，其
15 損害狀況為滲漏水所產生之壁癌」；「鑑定標的物漏水部分
16 所需修繕工程為客浴廁、主臥浴廁及前陽台之牆面及地坪防
17 水層，修復工作所需合理費用為453,030元。修復項目、修
18 復方法、修復費用詳本件鑑定報告書附件七。」，此有該會
19 113年11月18日新北土技字第1130005209號函暨案號112-A06
20 91號鑑定報告書（下稱鑑定報告）附卷可稽。

21 五、茲就兩造之爭點：(一)系爭房屋漏水之修繕必要費用為何？(二)
22 上訴人抗辯其非不願意修繕，被上訴人不得請求金錢賠償，
23 有無理由？(三)上訴人辯以系爭房屋除客浴與客廳間牆角處漏
24 水外，其餘部分之漏水瑕疵，被上訴人未催告上訴人補正，
25 不得請求金錢賠償，有無理由？說明本院判斷如下：

26 (一)系爭房屋漏水之修繕必要費用為何？

27 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。又各當事人就其所主張
29 有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明
30 者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99
31 年度台上字第483號裁判要旨參照）。

01 2.上訴人辯以新北市土木技師公會鑑定結果認修繕費用為453,
02 030元過高，上訴人依照鑑定報告所載修繕項目詢價後僅需3
03 5萬5,555元，據其提出正財工程行防水修繕工程估價單附卷
04 可稽（見本院卷第63頁），為被上訴人否認，並主張正財工
05 程行是否可修繕到鑑定機關所需工法並無可知，且由此懸殊
06 價差可推知品質不如一般市場行情等語。

07 3.經查：新北市土木技師公會經原審囑託鑑定，鑑定結果系爭
08 房屋5處均有白華、壁癌等現象，修復工項及所需合理費用
09 為如附表所示合計為453,030元，有鑑定報告可稽（見鑑定
10 報告第7頁、第10頁、附件七），觀之新北市土木技師公會
11 估算修繕必要費用係參考市場行情及臺灣省土木技師公會鑑
12 定手冊之工料單價計算（見鑑定報告附件七），且其與正財
13 估價行出具之修繕費用金額差距情形，經新北市土木技師公
14 會函覆本院謂：研判係因不同廠商對材料選用、施工風險、
15 工期安排、品質標準及成本結構等項目之評估基準不盡相同
16 所致等語，有該會114年11月20日新北土技字第1140004403
17 號函在卷可憑（見本院卷第93頁）。本院審酌新北市土木技
18 師工會鑑定人係至現場勘查後，依照系爭房屋實際滲漏水情
19 形，評估所須修繕範圍、數量及修繕方式，如附表所示該修
20 繕方法確可修補系爭房屋漏水瑕疵，且其依此修補方法所評
21 估之修繕費用係參考市場行情及臺灣省土木技師公會鑑定手
22 冊之工料單價計算，亦屬合理，而上訴人提出之正財工程行
23 防水修繕工程估價單，雖係就鑑定報告所記載應修繕之區
24 域、項目修復方法進行估算，惟正財工程行估價者未確實至
25 施工現場察看，僅屬粗估性質，亦無從知悉正財工程行估價
26 者以何種材料、品質施工，又衡以其所填載之各項目單價明
27 顯低於鑑定報告所載者，復未載明何以可以此低價修補系爭
28 房屋5處漏水瑕疵之原因，自亦難認可採。是本院認系爭房
29 屋漏水瑕疵所需修補費用應以鑑定報告之鑑估金額453,030
30 元為適當。此外，上訴人復未舉證證明如附表所示修繕費
31 用，有不合市場行情之情形，尚不得僅以正財工程行估價單

01 估算之價格低於鑑定報告估算之必要費用，逕認鑑定報告之
02 鑑估金額453,030元過高，上訴人此部分抗辯，難認可採。

03 (二)被上訴人主張其非不願意修繕，應由其修繕將損害回復原狀
04 至不漏水，被上訴人不得請求金錢賠償，有無理由？

05 1.按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
06 求賠償損害。」；「因可歸責於債務人之事由，致為不完全
07 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
08 權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請
09 求賠償」，民法第226條、第227條定有明文。又按「物之出
10 賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於
11 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
12 常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要
13 者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具
14 有所保證之品質」、「買賣之物，缺少出賣人所保證之品
15 質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行
16 之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同」，民法第
17 354條、第360條亦分別定有明文。

18 2.被上訴人主張其向上訴人購買系爭房屋係全新成屋，上訴人
19 係新成屋建商，歷次驗屋均有發現系爭房屋有漏水瑕疵，已
20 多次就漏水情形請上訴人補正，上訴人保證系爭房屋無漏水
21 瑕疵，如有漏水會修復至不漏水，惟堅稱無漏水並拒絕修復
22 漏水瑕疵，被上訴人自得依民法第360條規定請求所受修復
23 費用之損害賠償等語，為上訴人否認，並辯以未保證系爭房
24 屋無漏水，且伊願意修復系爭房屋漏水情形，被上訴人不得
25 請求損害賠償云云。

26 3.經查：

27 (1)系爭房屋經新北市土木技師公會鑑定結果確有5處因滲漏水
28 瑕疵而有白華、壁癌之情形，已如前述，且為上訴人所不爭
29 執，系爭房屋之通常效用乃供居住使用，倘有牆壁、浴廁滲
30 漏水情事，自足以影響居住之目的，屬物之瑕疵甚明，而且
31 系爭房屋漏水之瑕疵於上訴人交付系爭房屋予被上訴人前即

01 已存在，亦有被上訴人提出之驗屋報告可佐（見原審卷第63
02 至93頁、第95至206頁），是應認屬系爭買賣標的物之瑕
03 疵。

04 (2)被上訴人所購買者係全新成屋而非中古屋，有系爭買賣契約
05 第7條第2項規定可參（見原審卷第22頁），上訴人係新成屋
06 建商，依系爭買賣契約第13條約定：甲方（即被上訴人）就
07 本契約所在之房屋如有瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上
08 由乙方（即上訴人）負責修繕完成（見原審卷第24頁）；第
09 17條約定：本契約房屋自甲方（即被上訴人）完成交屋日起
10 或如有可歸責於甲方（即被上訴人）之原因時自乙方（即上
11 訴人）通知交屋日起，除乙方（即上訴人）能證明可歸責於
12 甲方（即被上訴人）或不可抗力因素外，涉及結構部分（如
13 基礎梁柱、樓梯、樓地板、屋頂...等）負責保固15年（見
14 原審卷第27頁）。上訴人辯以未保證系爭房屋無漏水之情形
15 云云，顯與兩造上開擔保約款及一般新屋買賣之社會經濟交
16 易習慣不符，難認可採。又上訴人就其工程人員於交屋時向
17 被上訴人表示無漏水情形，如有漏水將保證修復至不漏水等
18 情並未爭執，可見上訴人於出售系爭房屋當時，確有向被上
19 訴人保證系爭房屋具有一定品質之意，理應包含無漏水情
20 形，尚堪認定，則被上訴人依民法第360條之規定請求損害
21 賠償，洵屬有據。

22 (三)上訴人辯以系爭房屋除客浴與客廳間牆角處漏水外，被上訴
23 人未就其餘部分之漏水瑕疵，催告上訴人補正，不得請求金
24 錢賠償，有無理由？

25 1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
26 應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求
27 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；應回復原狀
28 者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權
29 人得請求以金錢賠償其損害，民法第213條第1、3項、第214
30 條均有明定。又按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢
31 查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵

01 時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通
02 常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能
03 即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知
04 者，視為承認其所受領之物。民法第356條定有明文。

05 2.經查：

06 (1)新北市土木技師公會經原審囑託鑑定，鑑定結果認系爭房屋
07 有漏水爭議位置共有5處（即第一處：走廊右側牆壁下沿
08 處；第二處：客浴外臥室牆壁下沿處；第三處走廊盡頭主臥
09 浴室外牆壁下沿處；第三處：走廊盡頭主臥室外牆壁下沿
10 處；第四處：走廊左側牆壁下沿處；第五處：客廳陽台牆壁
11 下沿處；見鑑定報告第七頁、附件一第1-9頁），受損處現
12 況主要為一般所稱的壁癌，壁癌又稱白華，是指在混泥土、
13 水泥砂漿、磚塊等材質中，可溶解的成份隨水溶解，在水分
14 蒸發之後，析出白色的鹽類附著物質，故壁癌發生之原因必
15 有水存在。系爭房屋漏水位置位於浴室牆面、陽台牆壁下沿
16 處當，其損害狀況為滲漏水所產生之壁癌。經鑑定人檢視標
17 的物現場狀況，標的物漏水部分所需修繕工程為客浴廁、主
18 臥浴廁及前陽台之牆面及地坪防水層。漏水原因為客浴廁、
19 主臥浴廁及前陽台之牆面及地坪防水層失效所致，有鑑定報
20 告可參（見鑑定報告第9至10頁）。

21 (2)上訴人曾於111年7月15日通知被上訴人進行交屋，被上訴人
22 曾於111年7月18日進行驗屋後發現系爭房屋有窗框漏水等瑕
23 疵，而由上訴人繼續修繕未交屋，此有被上訴人提出之111
24 年7月18日建築物驗屋檢測報告書在卷可稽（見原審卷第63
25 至93頁），嗣被上訴人又於111年11月28日辦理驗屋，此有
26 被上訴人提出之111年11月28日建築物驗屋檢測報告書在卷
27 可稽（見原審卷第63至93頁），系爭房屋於112年1月31日交
28 屋時，被上訴人已通知上訴人關於客浴與客廳間牆角處仍有
29 漏水瑕疵，亦有被上訴人提出之現場驗屋影像附卷可稽（見
30 本院卷205至206頁），被上訴人因上訴人公司到場人員堅稱
31 係潮濕非漏水之瑕疵，於112年6月28日委請律師以律師函檢

01 附112年6月16日漏水檢測報告通知上訴人就系爭房屋全部漏
02 水情形請專業防漏、抓漏人員處理，根絕所有漏水原因，亦
03 有被上訴人提出之律師函附卷可證（見本院卷第217至227
04 頁），另上訴人於112年7月3日委請律師以律師函回覆被上
05 訴人：「...溪福公司先前業派員前往現場查看，發現壁面
06 的受潮現象集中王偉興先生自行裝潢之踢腳板與廁所牆面的
07 夾縫處，並未擴及上方壁面，此明顯為屋內濕氣於夾縫處聚
08 集，因踢腳板之因素無法散去所致，..」、「拆除踢腳板後
09 立即之儀器檢驗，只能證明表層的潮濕，無法證明該處有漏
10 水，漏水需持續一段時間之觀察，並搭配廁所及房屋之各種
11 使用狀況及水管配置圖說予以分析研判,...」、「...此非
12 廁所防水層施作不良致廁所水氣外漏之漏水現象，為淡水潮
13 溼天候所致」等語，亦有該律師函附卷可稽（見原審卷第23
14 3至234頁），可見上訴人對於被上訴人通知應就系爭房屋除
15 客浴與客廳間牆角處漏水外，委請專業抓漏、防漏人員就系
16 爭房屋全部為漏水之瑕疵檢驗，並由專業抓漏、防漏廠商進
17 行完整修繕隔絕所有漏水原因，拒絕處理。而房屋漏水原因
18 本較難發現，上訴人起訴時固僅主張客浴與客廳間牆角處漏
19 水，惟系爭房屋缺少上訴人所保證不漏水之品質，已如前
20 述，被上訴人於訴訟中為確認系爭房屋其他有壁癌及白華
21 處，是否係漏水所致抑或如上訴人所稱係住所處於淡水區域
22 潮濕所致，而為追加主張並請求法院囑託新北市土木技師公
23 會鑑定，上訴人於訴訟中因鑑定結果已知悉除客浴與客廳間
24 牆角處漏水外，尚有走廊右側牆壁下沿處等4處有漏水情形
25 （見鑑定報告附件一第1-9頁），被上訴人自毋庸再通知上
26 訴人上開漏水瑕疵。又上訴人經被上訴人委請律師以律師函
27 通知後拒絕委請專業抓漏、防漏人員全面檢驗方式修補系爭
28 房屋漏水瑕疵，已如前述，且上訴人未再至系爭房屋就系爭
29 房屋漏水瑕疵為修補，上訴人已拒絕修補，被上訴人自毋庸
30 就上開漏水瑕疵催告上訴人修繕補正，揆諸前開法律，被上
31 訴人請求以金錢賠償修復漏水所需之費用，即屬有據。

01 3.從而，被上訴人請求上訴人給付損害賠償計453,030元，為
02 有理由，應予准許。

03 (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
04 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
05 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
06 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
07 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
08 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民
09 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
10 查被上訴人之損害賠償債權，屬無確定期限之給付，且係以
11 支付金錢為標的，亦無約定支付日期，依上開規定，上訴人
12 應自受催告時起始負遲延責任。被上訴人曾於112年8月7日
13 委請律師以律師函催告上訴人給付損害賠償（含漏水修繕費
14 用）計904,750元，上訴人於112年8月8日收受此律師函，有
15 被上訴人提出之律師函影本及回執影本在卷可稽（見原審卷
16 第247至279頁），則被上訴人請求上訴人給付損害賠償453,
17 030元，及自112年8月9日起至清償日止，按年息5%計算之利
18 息，與前揭規定相符，應予准許。

19 (五)另被上訴人於本院追加民法第226條規定為請求權基礎，並
20 追加備位主張因系爭房屋漏水瑕疵請求減少買賣價金，並依
21 民法第179條規定，請求上訴人返還價金453,030元，上開訴
22 訟標的與民法第360條規定彼此間為單一聲明之重疊合併關
23 係，其中一項請求權為有理由，其餘部即毋庸論述。則本院
24 認被上訴人依民法第360條規定請求上訴人給付損害賠償即
25 修繕漏水之必要費用453,030元，為有理由，被上訴人其餘
26 請求權部分，自毋庸論述。

27 六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約、民法第360條之規定
28 請求上訴人給付453,030元，及自112年8月9日起至清償日
29 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上
30 訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，並無不合。上
31 訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回

01 上訴。
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
06 3項、第449條第1項、第463條、第78條、第85條第1項前
07 段，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

09 民事第一庭 審判長法官 趙伯雄

10 法官 傅紫玲

11 法官 朱慧真

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 8 日

15 書記官 盧佩蓁

16 附表：

17

項次	項目	單位	數量	單價 (元)	複價 (元)	備註
壹						
A	客浴廁					
1	相關設備拆卸保護(含復原)	式	1.0	20,000	20,000	參考市場行情
2	乾式分離拆卸保護(含復原)	式	1.0	15,000	15,000	參考市場行情
3	牆面磁磚、地坪打除	m ²	11.5	2,700	31,050	參考市場行情
4	素地處理、泥作打底	m ²	11.5	2,000	23,000	參考市場行情
5	1:2防水水泥泥漿粉刷	m ²	11.5	600	6,900	參考台灣省土木技師

(續上頁)

01

						公會鑑定手冊
6	防水層施作	m ²	11.5	3,000	34,500	參考市場行情
7	試水	式	1.0	18,000	18,000	參考市場行情
8	牆貼磚、地坪鋪磚	m ²	11.5	1,500	17,250	參考台灣省土木技師公會鑑定手冊
B	主臥浴廁					
1	相關設備拆卸保護(含復原)	式	1.0	20,000	20,000	參考市場行情
2	牆面磁磚、地坪打除	m ²	7.5	2,700	20,250	參考市場行情
3	素地處理、泥作打底	m ²	7.5	2,000	15,000	參考市場行情
4	1:2防水水泥沙漿粉刷	m ²	7.5	600	4,500	參考台灣省土木技師公會鑑定手冊
5	防水層施作	m ²	7.5	3,000	22,500	參考市場行情
6	試水	式	1.0	18,000	18,000	參考市場行情
7	牆貼磚、地坪鋪磚	m ²	7.5	1,500	11,250	參考台灣省土木技師公會鑑定手冊
C	前陽台					
1	相關設備拆卸保護(含復原)	式	1.0	20,000	20,000	參考市場行情
2	牆面磁磚、地坪打除	m ²	2.5	2,700	6,750	參考市場行情
3	素地處理、泥作打底	m ²	2.5	2,000	5,000	參考市場行情
4	1:2防水水泥沙漿粉刷	m ²	2.5	600	1,500	參考台灣省土

(續上頁)

01

						木技師公會鑑定手冊
5	防水層施作	m ²	2.5	3,000	7,500	參考市場行情
6	試水	式	1.0	15,000	15,000	參考市場行情
7	牆貼磚、地坪鋪磚	m ²	2.5	1,500	3,750	參考台灣省土木技師公會鑑定手冊
	壹、小計 (A+B+C)				336,700	參考市場行情
貳						
1	零星整修或其他工作 (10%)	式	1	33,670	33,670	為壹項之10%
2	廢料清理及運什費 (5%)	式	1	16,835	16,835	為壹項之5%
3	勞工安全衛生費 (2%)	式	1	6,734	6,734	為壹項之2%
參	管理費及加值型營業稅 (15%)	式	1	59,091	59,091	為壹 + 貳項之15%
總計 (修復至不漏水費用)					453,030	