臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第216號

上　訴　人　楊錦勝
訴訟代理人　張芸惠
　　黃秀娟
被 上訴 人　顏貝珊
000000000000000000
訴訟代理人　張智恆

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國114年2月20日本院三重簡易庭111年重建簡字第76號第一審判決提起上訴，經本院於115年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決關於訴訟費用之裁判廢棄。

第一審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之四十三，餘由上訴人負擔。第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國110年8月2日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人向上訴人買受門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號3樓房屋(下稱系爭房屋)，被上訴人於不動產現況說明書第34項房屋現況勾選無滲漏水。惟被上訴人於110年9月16日協同房屋仲介驗屋時，發現系爭房屋客廳靠近陽台牆壁及天花板均有壁癌及漏水修復痕跡，且上訴人承諾如有滲漏水情形，將負責修復，被上訴人因而同意於翌日交屋。嗣被上訴人發現系爭房屋有漏水情形並於同年9月21日通知上訴人，上訴人雖於同年9月30日雇工修繕，然僅就防水壁癌處理，並未修復漏水至不漏水，被上訴人於111年1月27日發現系爭房屋仍有漏水情形，上訴人對漏水之瑕疵應負物之瑕疵擔保責任。被上訴人自得請求減少價金，為此，爰依買賣契約之法律關係提起本件訴訟等語，並於原審聲明：㈠上訴人應給付被上訴人新臺幣（下

同）224,700元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：被上訴人於110年7月30日第一次至系爭房屋看屋，旋於同年8月2日簽立系爭契約，並於同年9月16日驗屋、翌日交屋，被上訴人至系爭房屋看屋多次，均未有漏水情形，足見上訴人交屋時並無漏水之瑕疵。嗣被上訴人於同年9月21日稱系爭房屋有漏水，要求上訴人修繕，上訴人於隔日找天峰工程有限公司（下稱天峰公司）勘查，經勘查後認系爭房屋有些許壁癌而無漏水情形，經兩造同意後，進行壁癌修繕工程，由上訴人負擔工程費用，並於10月上旬完工，有天峰公司工程估價單可證。本件不動產現況說明書中，上訴人就系爭房屋現況是否有滲漏水之情形，勾選否之選項，並經被上訴人簽名確認，益見系爭房屋並無被上訴人所指漏水情形。系爭房屋漏水情事係於上訴人交屋後始發生，應非上訴人負瑕疵擔保之範圍等語，資為抗辯。

三、原審判決命上訴人應給付被上訴人127,029元，及自111年8月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權為得假執行及依聲請為上訴人供擔保後得免假執行之宣告，及駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人未提起上訴，該駁回被上訴人請求部分部分業已確定，非本院審理範圍），上訴人就其敗訴部分聲明不服提起上訴，於本院補充陳述：㈠上訴人於原審並無自認系爭房屋於交屋前即因被上訴人發現有滲漏水情形而進行修繕，被上訴人於111年9月21日稱系爭房屋有漏水，要求上訴人修繕，上訴人於隔日找天峰公司勘查後認系爭房屋僅有些許壁癌，牆面乾燥而無漏水情形，有工程估價單及照片可證。系爭房屋於交屋前雖有壁癌，惟壁癌之形成原因有內部潮濕引起，廁所內防水層過於老舊失效造成內部濕氣滲出牆外形成壁癌等多種原因，台灣地區多雨潮濕，斷不能僅憑系爭房屋有壁癌，遽認系爭房屋有漏水情形。㈡天峰公司工程估價單記載對系爭房屋壁癌進行修繕，可見並無被上訴人所稱漏水情形。而不動產買賣價金履約保證申請

書、不動產委託銷售標的現況說明書上均記載無漏水情形。上開上訴人於原審提出之證物均可證明系爭房屋於交屋前並無漏水之事實。系爭房屋倘有漏水情形，依一般經驗法則及論理法則，正常人都不可能於上開書面資料記載無漏水情事，令自己陷入困境之中。㈢社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）鑑定結果亦無認定交屋前即有漏水情形，被上訴人所提出之照片均為交屋後拍攝，亦無漏水之跡象，且依房屋仲介拍攝屋況照片及被上訴人提供之照片亦無漏水之情形，被上訴人並未證明系爭房屋於交屋前有漏水情形，其主張顯不可採。㈣被上訴人於原審並未主張民法第179條不當得利之規定為其請求權基礎，原判決逕認本件有民法第179條之適用，自屬訴外裁判，並有違有當事人進行主義。㈤系爭房屋現有漏水情形為兩造所不爭執，自毋庸鑑定，鑑定費用顯非被上訴人為伸張權利所必要支出費用。鑑定結果亦無法確認漏水時點，自無庸花費如此高的鑑定費用，被上訴人亦未提出證據證明有鑑定之必要。且依本院三重簡易庭112年5月23日函、系爭鑑定報告內容，可知本次鑑定範圍包括系爭房屋及其樓上之4樓房屋，鑑定費用並非全然用於本件訴訟，更及於被上訴人與他人之另案訴訟（本院111年度重建簡字第62號）原判決未區分本件訴訟實際支出之鑑定必要費用為何，逕認應全由上訴人負擔全部鑑定費用，顯然違背比例原則等語，並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分及假執行之宣告均廢棄。㈡前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則於本院補充陳述：㈠上訴人於交屋前已明知系爭房屋有漏水之瑕疵，並親口承諾交屋後將負責修繕，惟後續僅派人施作部分工程而未修繕完成，系爭房屋於交屋前即存有滲水導致壁癌之情形，屬買賣標的物之瑕疵，被上訴人自得依民法第354條規定請求減少價金。新北市土木技師公會已研判系爭房屋壁癌為結構性漏水導致，係由樓上或牆面滲水所致，與單純表面潮濕或老化無關，壁癌就是滲水後結果，非獨立存

在現象，亦非被上訴人裝潢施工所致。㈡兩造於原審審理時均同意由專業第三方新北市土木技師公會進行漏水鑑定，鑑定結果已明確指出漏水源與必要修繕範圍，並估算費用，為原審判決之重要依據，上訴人現主張應由被上訴人負擔部分費用，與其於一審陳述及實際責任互相矛盾，且於法無據等語，並答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠系爭房屋有漏水之物之瑕疵：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。

2.上訴人辯以系爭房屋於交付被上訴人時並無漏水情形，被上訴人於110年9月21日通知伊系爭房屋有漏水後，經天峰公司勘查確認僅有些許壁癌而無滲漏水情形，並由天峰公司修繕壁癌完畢。系爭房屋經鑑定結果雖確認有漏水，惟無法確認漏水之時間點，漏水原因恐是被上訴人裝潢震動所致，據其提出天峰公司工程估價單、施工照片、房屋仲介拍攝之屋況照片為憑（見原審卷第107頁），經查：

⑴原審囑託新北市土木技師公會鑑定系爭房屋是否有漏水情形，鑑定結果略以：「系爭房屋客廳上方梁邊、版底、牆側確有漏水情形，且3樓平頂近梁邊牆側有明顯滲漏滴水狀況，研判為4樓陽台排水孔與地坪防水層失效所致」等語（鑑定報告第13頁），足認系爭房屋有漏水之情形。

⑵上開鑑定結果固無法判斷系爭房屋漏水發生時點，惟兩造於交屋前驗屋時即有發現壁癌情形，為兩造所不爭執。證人即修繕系爭房屋壁癌之天峰公司人員林聖斌證稱：110年10月6日到系爭房屋修繕壁癌即油漆剝落問題，做天花板灌注藥水，是樓上有漏水問題，伊到達現場時有漏水的情形，所以才施作、烘乾、灌注藥水。第一次去時牆面是乾的，但是天

花板跟牆面的倒角確實是有漏水的現象等語（卷第165至166頁），足徵上訴人將系爭房屋交付予被上訴人時所發現之壁癌，其成因為系爭房屋4樓防水層失效導致系爭房屋因漏水有明顯壁癌之情形，綜合上訴人於交屋後仍願付費雇請天峰公司進行壁癌處理，及鑑定報告書記載之鑑定結果等事證互相勾稽，可認系爭房屋於危險移轉於被上訴人時有漏水之情形。是上訴人抗辯天峰公司工程估價單僅記載對壁癌進行修繕，被上訴人於110年12月16日開始裝潢工程，不能排除系爭漏水係因被上訴人裝潢工程震動所致云云，委無足採。

⑶上訴人復辯以倘若系爭房屋於交屋時有漏水之情形，上訴人豈可能於不動產委託銷售標現況說明書（成屋）建物瑕疵情形中，現況有是否有滲漏水之情形，勾選否之選項，被上訴人並於不動產買賣價金履約保證申請書及不動產委託銷售標現況說明書簽名確認驗屋後並無漏水之重大瑕疵云云，惟按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此係根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要。經查，被上訴人於驗屋時雖未察覺漏水問題而於不動產委託銷售標地現況說明書、不動產買賣價金履約保證申請書簽名，惟如證人林聖斌證稱：110年10月6日到系爭房屋修繕壁癌即油漆剝落問題。第一次去時牆面是乾的等語（見本院卷第165至166頁），足見系爭房屋於驗屋、交屋之際牆面是乾的，致未能確定有無漏水情形，惟天峰公司到場施作時即發現壁癌之成因為漏水因而施作灌注藥水，另新北市土木技師公會鑑定結果客廳上方梁邊、版底、牆側確有漏水情形，且3樓平頂近梁邊牆側有明顯滲漏滴水狀況，並研判為4樓陽台排水孔與地坪防水層失效所致，已如前述，上訴人縱疏未察覺系爭房屋有漏水問題，而於不動產委託銷售標現況說明書（成屋）建物瑕疵情形中，現況有是否有滲漏水之情形，勾選否之選項，被上訴人因上訴人承諾修好而簽名，揆諸上

開說明，系爭房屋於上訴人交付予被上訴人時即有漏水之瑕疵，欠缺上訴人所保證之品質，上訴人就系爭房屋之漏水瑕疵應負瑕疵擔保責任。

㈡被上訴人就系爭房屋漏水情形請求減少價金127,029元，為有理由：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。物之瑕疵擔保責任並非債務不履行責任，而係一種特殊之責任類型，其主要目的在於平衡買賣契約的對價關係、調整給付和對待給付之關係，其法律效果原則上係減少價金或解除契約。除當事人另有約定外，依此規定請求減少價金之數額，法院應循客觀公平標準認定，兼顧買賣雙方之利益與損失（最高法院114年度台上字第1543號判決參照）。

2.經查：

⑴系爭房屋滲漏水現象，影響房屋之之通常效用，再衡諸一般社會通念，該滲漏水現象已足使系爭房屋在不動產交易市場降低一般人之交易意願，致減少其經濟價值，堪認被上訴人主張系爭房屋於危險移轉時，因有上揭滲漏水現象，而具有減損價值及通常效用之瑕疵乙情，洵堪採信。

⑵關於系爭房屋滲漏水所致損害部分修復費用，新北市土木技師公會針對滲漏水之原因及情形，建議以如附表所示方式修復，所需修復費用為127,029元，本院審酌鑑定機關具建築技術、營建專業，復核前開修復區域、項目、位置，均為系爭漏水所致損害必要之修繕，尚屬合理可採，此有鑑定報告書可參（見外置鑑定報告第14至15頁），系爭房屋上開滲漏水既非無法修復，修復後無礙系爭房屋正常使用，自不影響房屋價值，不會產生交易性貶值之價值減損情形，被上訴人對原審此部分之認定並未提起上訴爭執，則被上訴人主張以此修復費用之數額請求減少價金，尚無不合。

⑶又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。再按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，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（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。就該減少之價金，如已為給付，出賣人在買受人減少之價金範圍內，買受人已無法律上之受領原因，應負不當得利之返還責任。末按民事訴訟係採當事人進行主義，法院不得於當事人主張或抗辯事實之外，認定事實。故當事人間法律行為之基礎事實，雖應由當事人主張，然該法律行為之法律定性，要屬法官知法之職權範疇，並不受當事人主張之拘束。原審衡量本案具體事實認定：本件買賣價金已給付完畢，為兩造所不爭執，被上訴人所得請求減少價金之金額為127,029元，上訴人就其中127,029元自屬無法律上之原因而受利益，並致被上訴人受損害，而有民法第179條不當得利規定之適用，而認定被上訴人得依民法第359條減少價金及第179條不當得利法律關係，請求上訴人給付127,029元，尚無違反當事人進行主義、辯論主義等情事。上訴人抗辯被上訴人未主張民法第179條不當得利之規定為其請求權基礎，原判決逕認本件有民法第179條之適用，有違當事人進行主義云云，自不足採。

㈢上訴人請求廢棄原審判決關於訴訟費用之分擔，應否准許？

1.按鑑定人之日費、旅費及其他進行訴訟之必要費用，由敗訴之當事人負擔；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第77條之23第1項、第2項、第78條、第79條各有明文。

2.上訴人抗辯兩造就系爭房屋現有漏水情形不爭執，應無鑑定必要，且鑑定無法確認漏水之時間點，鑑定費用非必要支出費用云云。然查：原審囑託新北市土木技師公會鑑定結果固

無法確定漏水之時點，然被上訴人主張系爭房屋於上訴人交屋前即有漏水情形，為上訴人所否認，自有委請專業人員鑑定以究明事實之必要，鑑定費用仍屬必要費用，上訴人辯以非必要費用云云，難認可採。

3.上訴人復抗辯本次鑑定範圍包括系爭房屋及其樓上4樓房屋，自應區分實際支出系爭房屋有無漏水之鑑定費用與系爭房屋樓上4樓房屋有無漏水及修復方法之鑑定費用，由上訴人負擔本件鑑定費用全部費用，顯違比例原則等語。經查：原審囑託新北市土木技師公會鑑定系爭房屋有無漏水情形、漏水時點、修復方法、修復費用，鑑定費用合計為180,000元（新北市土木技師公會初勘費用5,000元＋複勘費用175,000元），而觀之原審囑託鑑定之內容為：㈠請鑑定新北市○○區○○路○段000巷00號3樓是否有原告顏貝珊所指漏水之情事？㈡如有漏水，能否判斷系爭漏水發生之時間點？（110年9月17日點交前後？）㈢其（4樓部分）修復漏水之方法、項目及費用為何？㈣並請鑑定系爭房屋因漏水所受損害之修復方法、項目及費用？有該鑑定報告書可稽（見該鑑定報告書第2頁）及原審111年10月31日新北院賢民化111重建簡字第76號函、111年度重建簡字第76號審理單在卷可稽（見原審卷第255頁、第389頁），而鑑定結果除研判系爭房屋確有漏水，為系爭房屋其上4樓陽台排水孔與地坪防水層失效所致，並研判系爭房屋其上4樓房屋修復漏水之方法、修復漏水之項目、修復費用預估。嗣被上訴人就上開鑑定結果對系爭房屋其上4樓房屋所有權人葉憶嫻提起訴訟，經本院三重簡易庭111年度重建簡字第62號民事判決引用上開鑑定結果為判決理由，判命葉憶嫻應將其所有新北市○○區○○路○段000巷00號4樓房屋（即系爭房屋其上4樓房屋）之陽台修復至不漏水狀態。並命葉憶嫻應給付原告即本件被上訴人101,693元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。此部分關於4樓房屋鑑定費用自難認係被上訴人對上訴人伸張權利所必需之費用，全由上訴人負擔，

有失公平，另第一審裁判費4,630元乃被上訴人就漏水修復之全部費用計224,700元（鑑定報告研判4樓修復致不漏水之費用為96,393元＋修復系爭房屋因漏水所致損害之費用為127,029元＝223,422元）之請求，被上訴人勝訴部分僅有127,029元占一審請求金額57%（127,029/224,700，採四捨五入法，下同），自應以兩造勝敗金額比例酌定第一審訴訟費用之分擔，並將鑑定費用納入訴訟費用。即依兩造一審勝敗金額比例即上訴人勝訴比例43%、被上訴人勝訴比例57%外，命兩造按此比例分擔第一審訴訟費用，即上訴人負擔75%，餘由被上訴人負擔43%。至於第二審訴訟費用因上訴理由均不足採，自應由上訴人全部負擔。至於第二審訴訟費用因上訴聲明請求給付之金額均無從准許，自應由上訴人全部負擔。

㈣末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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件被上訴人對上訴人之請求權，屬無確定期限者，又係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，被上訴人得請求自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，本件民事起訴狀繕本繕本於111年8月1日日送達上訴人，有原審送達證書可稽（見原審卷第69頁，故被上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日即111年8月2日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依買賣物之瑕疵與不當得利之法律關係，請求被上訴人給付127,029元，及自111年8月2日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨

指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原審關於訴訟費用之裁判，與比例原則未合，爰由本院將訴訟費用之裁判廢棄，改判如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列。另上訴人請求再傳喚證人林聖斌到場究明漏水發生之時點，核無再傳喚之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　9　　日

民事第一庭　　審判長法　官　趙伯雄

法　官　傅紫玲

法　官　朱慧真

以上正本係照原本作成

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　9　　日

書記官　盧佩蓁

附表：

㈠修復項目：

3樓客廳前側坪頂、窗戶牆面測與坪頂之天花板木作復原與油　　漆修復說明：

1.將木貴疑涉拆除、客廳前肢窗戶撤編牆面與天花板油漆研磨刮除智源結構後，局部天花板損壞不分亦予切割拆除，再將牆面及天花板之裂損鬆動不分敲除修復，並清理乾淨無粉塵狀態。

2.含水率檢測：滲透行防水底塗施作前素第一定要清潔乾燥，其含水率須在8%以下才能進行施作。

3.材料塗刷順序：滲透型行防水底層→〉牆面防水整平俟乾燥後→〉油漆批土→〉第一次油漆底漆塗佈→〉第二次油漆塗

佈。

設備木櫃更新復原、局部天花板敲除範圍木作復原並批土油漆。

㈡修復費用預估

預估修復費用為新臺幣127,029元。