

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第312號

原告 蔡筱涵

訴訟代理人 陳憶如律師

被告 蔣衍美

邱愛琍

共同

訴訟代理人 黃泓勝律師

複代理人 吳栩臺律師

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告邱愛琍應給付原告新臺幣72萬0,448元，及自民國114年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告邱愛琍負擔百分之九十七，餘由原告負擔。
- 四、本判決主文第一項部分，於原告以新臺幣24萬元為被告邱愛琍供擔保後，得假執行。但被告邱愛琍如以新臺幣72萬0,448為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、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，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款、第3款定有明文。次按所謂請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，

01 且無害於他造當事人程序權之保障者而言。經查，本件原告
02 原起訴聲明為：被告蔣衍美、邱愛琍應給付原告新臺幣（下
03 同）79萬6,806元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於民國114年8月6
05 日以民事變更聲明暨陳述意見狀縮減請求被告應給付74萬5,
06 448元，並變更被告蔣衍美、邱愛琍為先、備位之聲明（見
07 本院114年度訴字第312號「下稱訴字」卷第171頁至第172
08 頁），經核原告上開變更，係縮減訴之聲明及基於請求減少
09 兩造間買賣標的物即門牌號碼新北市○○區○○路0段000
10 巷00號11樓房屋買賣價金及損害賠償之同一基礎事實，核無
11 不合，自應准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 （一）原告於112年7月4日經由宏文不動產有限公司仲介與被告
15 邱愛琍、蔣衍美簽訂購買門牌號碼新北市○○區○○路
16 0段000巷00號11樓房屋（下稱系爭房屋）之不動產買賣契
17 約（下稱系爭契約），被告邱愛琍、蔣衍美分別為系爭契
18 約之出賣人及代理人，雙方約定價金為2,880萬元，點交
19 房屋日為112年9月4日。購屋過程中被告蔣衍美及仲介均
20 未告知系爭房屋有漏水情形，且現況說明書中「建物現況
21 是否有壁癌、水痕及滲漏水」欄位，亦經被告勾選為
22 「否」。此外，依系爭契約第9條第5項明文約定，賣方保
23 證買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（包含滲漏水）。
24 嗣後兩造於112年8月8日為所有權移轉登記，原告並已如
25 數支付價金。

26 （二）原告於113年3月30日經系爭房屋樓下即10樓屋主告知天花
27 板有漏水甚已形成「鐘乳石」，故於113年5月間雇請抓漏
28 廠商鎮詳工程有限公司進行評估測試，始確認係主臥衛浴
29 防水層施工缺失導致主臥淋浴間水流滲漏；於113年9月間
30 因客用衛浴走道之牆面油漆剝落雇請廠商進行抓漏評估始
31 知悉「客用衛浴」同樣有防水層施工缺失而導致滲漏水之

01 情況，因此造成走廊牆面亦逐漸形成明顯之壁癌。原告陸
02 續於113年10月7日、10月20日、11月25日要求被告處理，
03 然被告均未處理，遂於113年12月10日以存證信函主張主
04 張行使價金減少請求權及相關損害賠償，被告均於隔日收
05 受。

06 (三) 經查，被告蔣衍美曾長期居住於系爭房屋，且多次以實質
07 出賣人自居，然系爭房屋之所有權人實為被告邱愛琍，被
08 告間有「契約承擔」之情形。

09 (四) 為此，爰依民法第354條第1項及第2項、359條、第360
10 條、系爭契約第9條第5項及民法第179條，第227條第1項
11 及第2項規定，先位請求被告邱愛琍，備位請求被告蔣衍
12 美給付共74萬5,448元。請求項目及金額如下：

13 1. 修繕費用：本件經社團法人台灣防水工程技術協進會（下
14 稱防水工程協進會）所進行之漏水鑑定結果為：系爭11樓
15 房屋室內走道牆壁復原工程預計花費7萬8,863元、系爭10
16 樓房屋室內廁所天花板復原工程預計花費9萬6,743元、系
17 爭11樓廁所防水修復工程預計花費54萬2,342元。

18 2. 修繕期間須支付社區清潔費之費用：依系爭房屋社區「上
19 品苑社區裝修工程管理辦法」之規定，欲做室內裝修之住
20 戶應於工期內每天繳納清潔費100元，施工工期約4至5
21 周，扣除假日不施工，約20至25日之工作日，共計需2,50
22 0元。

23 3. 修繕期間無法居住於系爭房屋之租金損失：

24 ①系爭房屋於113年1月之申報地價為每平方公尺2萬1,680
25 元，114年房屋課稅現值為98萬8,400元，位於新北市林口
26 區，周圍有公園、便利超商門市、家樂福、全聯福利中
27 心、雙語國小及國中等學區，鄰近有A9機場捷運林口站、
28 公車、MITSUI OUTLET PARK，交通便利，文教、購物等生
29 活機能良好，依土地法第97條第1項之規定，每日得請求
30 被告給付之相當於租金之損害金額應為480.03元（計算
31 式：土地總面積3900.98平方公尺×原告持有土地占比例90

01 3/100000=35.225849平方公尺，35.225849平方公尺×每
02 平方公尺申報地價2萬1680=76萬3696.4元，土地申報總
03 價76萬3696.4元+房屋課稅現值98萬8400元=175萬2096.
04 4元，175萬2096.4元×10%=17萬5210元，(日利率)17萬5
05 210/365=480.03元，以下四捨五入)。

06 ②本件預計施工時間為4至5週，被告應支付之租金損害為1
07 萬6,801元(計算式：480.03元×7天×5週=1萬6801元)。
08 惟按民法第216條規定，損害賠償應以填補債權人所受損
09 害及所失利益。兩造間並無土地或房屋租賃之關係，是否
10 得類推適用土地法第97條以相當租金之利益計算租金損害
11 誠有疑義。本件系爭房屋類似坪數之鄰近物件，租金行情
12 約為2萬5,000元至2萬8,000元。為此，請求無法使用收益
13 之相當於租金之損害2萬5,000元亦屬於法有據

14 (四) 聲明：

15 1. 先位聲明

16 ①被告邱愛琍應給付原告74萬5,448元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

18 ②原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 2. 備位聲明

20 ①被告蔣衍美應給付原告74萬5,448元，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

22 ②原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告抗辯：

24 (一) 被告長年旅居國外，出售系爭房屋前並不知有原告所謂滲
25 漏水之情形，亦未曾接獲樓下鄰居告知。又滲漏水非通常
26 使用產生不在現況交屋範圍，亦非因原告裝潢房屋所致，
27 而如原告所稱係施工缺失之情形，本應由建商負責。修繕
28 完全後即無交易價格減損之認定，原告無從主張減少價
29 金。

30 (二) 本件原告為11樓屋主，自無從要求被告修繕10樓房屋。再
31 查本件修繕亦僅為部分區域，廠商也不可能全日施工，原

01 告並未證明無法使用收益。本件鑑定報告有以下疑異：

- 02 1.系爭11樓房屋走道復原項次2施工天數1天，與項次3施工
03 天數3天之不同工項，再與系爭10樓房屋天花板復原項次7
04 施工天數4天之相同工項，工資、材料、單價、金額竟完
05 全相同。
- 06 2.系爭11樓廁所修復工程，兩間廁所面積竟達66平方公尺即
07 19.96坪。
- 08 3.系爭11樓如併進行室內走道牆壁復原及廁所防水修復工
09 程，兩工程項次1施工環境維護及保護工程，項次分別為
10 6、11之事業廢土廢棄物清運及合法處理費，重複計算；
11 系爭10樓房屋天花板復原工程項次2拆除及清運、項次10
12 事業廢土廢棄物清運及合法處理費，亦重複計算清運費
13 用。
- 14 4.漏水修復案例廠商管理利潤為10%，本件鑑定為20%，顯
15 不合理。
- 16 5.被告自103年3月間向建商購買系爭房屋，至112年9月點交
17 予原告，已9年6個月，鑑定報告所載系爭11樓房屋走道復
18 原項次4走道踏腳板、系爭10樓房屋天花板復原項次8廁所
19 木作塑膠板、系爭11樓房屋廁所修復項次8門檻、門板及
20 項次9塑膠防水天花板材料部分，應屬裝潢材料比照房屋
21 附屬設備之「其他」，耐用年數10年，應算折舊後給付。
- 22 6.本件肇因於建商本即交付被告無「止水墩」之房屋，非被
23 告刻意隱瞞。

24 (三) 聲明：

- 25 1.原告之訴駁回。
- 26 2.如受不利益判決，被告願供擔保免為假執行，請准宣告免
27 為假執行。

28 三、得心證之理由：

- 29 (一) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之
30 規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
31 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少

01 之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其
02 物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕
03 疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人
04 得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條、第359條
05 本文所明文，又按出賣人所負之權利或物的瑕疵擔保責
06 任，係屬一種法定責任，依民法第351條及第355條規定之
07 反面解釋，顯不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失
08 為必要(最高法院71年度台上字第2395號民事裁判意旨參
09 照)。查原告與被告邱愛琄於112年7月4日就系爭房屋簽訂
10 不動產買賣契約書，並於系爭契約第9條第5項約定：「賣
11 方保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾
12 斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋...
13 等」...」，及標的物現況說明書上就「建物現況是否有
14 滲漏水情形」勾選「否」，有上開不動產買賣契約書及標
15 的物現況說明書附卷可稽（見訴字卷第31頁至第36頁、第
16 39頁），而原告於交屋後，發現系爭房屋主、客衛浴有漏
17 水情形，並導致系爭房屋樓下天花板有漏水情事，業據原
18 告提出系爭房屋樓下屋主拍攝漏水照片、113年4月18日及
19 12月19日拍攝之主臥衛浴牆面壁癌照片、系爭房屋客用衛
20 浴走道113年11月19日、11月27日及12月12日拍攝之壁癌
21 照片為證（見訴字卷第49頁、第55頁、第59頁至第63
22 頁），復經原告聲請送往社團法人台灣防水工程技術協進
23 會鑑定後，該協進會出具鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告
24 書）認系爭房屋主臥衛浴、客臥衛浴、室內走道牆壁周
25 圍、客廳走道及樓下房屋主臥衛浴天花板均有漏水，漏水
26 原因為衛浴防水層有破損，及衛浴下方門檻止水墩無法發
27 揮有效阻擋水源向外流出所致，且以10樓主臥廁所天花板
28 結晶柱高度約4公分來看，代表已有長期持續滲漏水狀況
29 （詳參系爭鑑定報告書第53頁至第55頁），而系爭鑑定報
30 告書係經上開協進會人會前往初勘及複勘，並以MMS2/BLD
31 8800多功能水分針分別至系爭房屋主臥衛浴外部牆壁、客

01 用衛浴外部走道牆壁、客廳走道牆壁、主臥及客臥衛浴地
02 坪、系爭房屋樓下主臥室天花板等地點測試並拍照後得出
03 上開結論（詳參系爭鑑定報告書），應堪採認，是原告主
04 張系爭房屋主、客衛浴於交屋前即有漏水情形，堪認屬
05 實，原告自得依民法第359條請求減少價金，並依系爭鑑
06 定報告書所認修復方式與計價概估請求減少系爭房屋室內
07 走道牆壁復原工程7萬8,863元、系爭房屋樓下室內廁所天
08 花板復原工程9萬6,743元、系爭房屋廁所防水修復工程54
09 萬2,342元（詳如附件），為有理由，併得依民法第179條
10 規定，請求被告邱愛琍給付上開金額共計71萬7,948元。
11 至被告爭執系爭鑑定報告書中系爭房屋走道復原項次2施
12 工天數1天，與項次3施工天數3天之不同工項，再與系爭
13 房屋樓下天花板復原項次7施工天數4天之相同工項，工
14 資、材料、單價、金額竟完全相同；系爭房屋樓廁所修復
15 工程，兩間廁所面積竟達66平方公尺即19.96坪；系爭房
16 屋如併進行室內走道牆壁復原及廁所防水修復工程，兩工
17 程項次1施工環境維護及保護工程，項次分別為6、11之事
18 業廢土廢棄物清運及合法處理費，重複計算；系爭房屋樓
19 下天花板復原工程項次2拆除及清運、項次10事業廢土廢
20 棄物清運及合法處理費，亦重複計算清運費用；漏水修復
21 案例廠商管理利潤為10%，本件鑑定為20%，顯不合理，
22 然僅提出類似判決查詢資料為據（見訴字卷第199頁至第2
23 01頁），惟各判決認定事實不同，尚難僅依此即認系爭鑑
24 定報告書有何疏漏之處，且廁所面積係立體計算，並非單
25 以地面計算，其餘部分被告並未提出任何證據以實其說，
26 自難採認。再被告主張原告請求修繕金額應予折舊，惟修
27 理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與
28 他物結合，方能形成功能之一部者，更換新品之結果，即
29 無獲取額外利益之可言，而修繕材料既附合或結合於房屋
30 內部結構，原告即無因此獲取額外之利益，自無扣除折舊
31 之必要。

01 (二) 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
02 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完
03 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民
04 法第227條定有明文。又按買賣標的物如係特定物，於契
05 約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失
06 未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買
07 者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不
08 完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2
09 631號民事判決意旨參照）。查系爭房屋出售時被告邱愛
10 琍已有保證無滲漏水情形業如前述，則被告邱愛琍於交屋
11 時，應確保系爭房屋並無滲漏水情形，然被告邱愛琍卻未
12 為詳查，屬可歸責，自應依民法第227條第2項負損害賠償
13 責任，而原告請求應支付修繕期間社區清潔費之費用共2,
14 500元，並提出上品苑社區裝修工程切結書為證（見訴字
15 卷第93頁），觀諸上開切結書確實記載「工期內每天扣除
16 清潔費100元/天」等語，且依系爭鑑定報告書就系爭房屋
17 室內走道牆壁復原工程施工天數含養護期數合計為8.5
18 天、系爭房屋樓下室內廁所天花板復原工程施工天數含養
19 護期數合計為15天、然系爭房屋廁所防水修復工程則未記
20 載施工天數含養護期數，惟上開工程合計天數已達23.5
21 日，而系爭房屋廁所防水修復工程施工天數顯然不可能少
22 於1.5日，則原告就此部分請求2,500元，堪認適當。至原
23 告另請求修繕期間無法居住於系爭房屋之租金損失，然依
24 系爭鑑定報告書，系爭房屋修繕範圍為僅為室內走道牆壁
25 及廁所，並未及於系爭房屋全部，原告就此並未提出其他
26 證據足證確有必要，自難採認。

27 (三) 至原告另依契約承擔認被告蔣衍美亦應負上開責任，然觀
28 諸系爭契約，可見被告蔣衍美簽名旁有簽署「代」字（見
29 訴字卷第35頁），且立契約書人欄位，被告蔣衍美亦係署
30 名在代理人欄位（見訴字卷第36頁），顯然被告蔣衍美係
31 基於代理人地位簽署本件不動產買賣契約書，難認有何契

01 約承擔情形，是原告先位經駁回部分，備位亦無從對被告
02 蔣衍美請求，附此敘明。

03 (四) 綜上所述，原告依民法第354條、第359條本文、第227條
04 規定，請求被告邱愛琍應給付原告72萬0,448元(修復工
05 程費用717,948元+清潔費2,500元)，及自起訴狀繕本送
06 達翌日即114年3月4日起(見訴字卷第107頁)至清償日
07 止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准
08 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告先位
09 之訴既一部有理由，且如前述，就其備位請求部分請求，
10 即毋庸再予審究或應予駁回，附此敘明。再兩造均陳明願
11 供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，
12 爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部
13 分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

14 四、至被告請求對昱揚建設股份有限公司告知訴訟(見訴字卷第
15 121頁)，然未見被告提出任何對昱揚建設股份有限公司請
16 求之相關證據，自難認有何法律上利害關係，尚無告知訴訟
17 之必要。故本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證
18 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論
19 駁，併此敘明。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
22 民事第五庭 法官 陳園辰

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日
27 書記官 董怡彤

28 附件：

29 1-1、本案建議改善方案概算如下：

30

施工地址：11樓房屋／室內走道牆壁復原工程									
項次	施工步驟與順序	項目	施工 天數	工資	材料	數量	單位	單價	金額

(續上頁)

01

1	施工環境維護及保護工程 (技術工資/機械耗材)	其他	0.5	6,000	4,000	1	式	10,000	10,000
2	舊有混凝土層刮除至結構體 (技術工資/機械耗材)	防水	1	6,720	4,480	4	處	2,800	11,200
3	塗布矽酸質系防水材 (技術工資/材料損耗)	防水	3	6,720	4,480	4	處	2,800	11,200
4	走道踏腳板復原工程	木作	1	3,300	2,200	1	式	5,500	5,500
5	批土、填縫、油漆工程 (技術工資/材料損耗)	防水	2	8,400	5,600	4	處	3,500	14,000
6	事業廢土廢棄物清運及合法 處理費(工資、垃圾車等)	其他	1	3,000	2,000	1	式	5,000	5,000
7	施工天數含養護期數合計		8.5					小計	56,900
8	零星工料、材料搬運、施工架		1項~8項				10%	5,690	
9	廠商管理利潤		1項~9項				20%	12,518	
10	政府營業稅捐		1項~10項				5%	3,755	
11								合計	78,863

02

1-2、本案建議改善方案概算如下：

03

施工地址：10樓房屋/室內走道牆壁復原工程									
項次	施工步驟與順序	項目	施工天數	工資	材料	數量	單位	單價	金額
1	施工環境維護及保護工程 (技術工資/機械耗材)	其他	0.5	6,000	4,000	1	式	10,000	10,000
2	拆除及清運 (技術工資/機械耗材)	清運	0.5	3,360	2,240	2	工	2,800	5,600
3	舊有混凝土層刮除至結構體 (技術工資/機械耗材)	防水	1	720	480	1	m ²	1,200	1,200
4	素面鋼筋外露整理清潔 (含工資/材料工具耗損)		1	1,500	1,000	1	m ²	2,500	2,500
5	塗佈EPOXY底漆著劑 (含工資/材料工具耗損)		1	1,680	1,120	1	m ²	2,800	2,500
6	EPOXY砂漿≥8000PSI、無收縮 水泥填補≥4000PSI、樹脂砂 漿填補≥3001PSI (含工資/材料工具耗損)		3	2,700	1,800	1	m ²	4,500	4,500
7	塗布矽酸質系防水材 (技術工資/機械耗材)	防水	4	6,720	4,480	4	工	2,800	11,200
8	廁所木作塑膠板復原工程含照 明設備及排風機	裝修	1	9,000	6,000	1	間	15,000	15,000
9	批土、填縫、油漆工程 (技術工資/機械耗材)	防水	2	4,200	2,800	2	工	3,500	7,000
10	事業廢土廢棄物清運及合法處 理費(工資、垃圾車等)	清運	1	6,000	4,000	1	式	10,000	10,000
11	施工天數含養護期數合計		15					小計	69,800

(續上頁)

01	12	零星工料、材料搬運、施工架	1項~12項	10%	6,980
	13	廠商管理利潤	1項~13項	20%	15,356
	14	政府營業稅捐	1項~14項	5%	4,607
	15	合計			96,743

02 2-1、本案建議改善方案概算如下：（

施工地址：11樓廁所防水修復工程									
項次	施工步驟與順序	項目	工資/元	材料/元	數量	單位	單價	金額	
	1	施工環境維護及保護工程 (技術工資/機械耗材)	防水	11,880	7,920	66	m ²	300	19,800
	2	舊有原本之衛浴水電設備拆除及安裝 (技術工資)	水電	6,000	4,000	2	工	5,000	10,000
	3	舊有覆蓋層打除至結構體 (技術工資/機械耗材)	防水	29,700	19,800	66	m ²	750	49,500
	4	門檻止水墩防水止漏安裝工程 (技術工資/機械耗材)	防水	9,000	6,000	2	組	7,500	15,000
	5	素地面1比3水泥砂漿+樹脂抹平 (技術工資/機械耗材)	防水	9,900	6,600	66	m ²	250	16,500
	6	塗抹水和凝固型防水材/五層施作+ 不織布偶角補強工程 (技術工資/機械耗材)	防水	33,660	22,440	66	m ²	850	56,100
	7	保護層止滑磚鋪貼地磚及牆面施作工 程(技術工資/機械耗材)	泥作	71,280	47,520	66	m ²	1,800	118,800
	8	門檻、門板安裝工程 (技術工資/機械耗材)	裝修	12,000	8,000	2	組	10,000	20,000
	9	塑膠防水天花板復原工程 (技術工資/機械耗材)	裝修	18,000	12,000	2	間	15,000	30,000
	10	電源線更新、照明設備安裝、通風設 備安裝(技術工資/機械耗材)	水電	9,600	6,400	2	間	8,000	16,000
	11	事業廢土廢棄物清運及合法處理費 (技術工資/機械耗材)	其他	23,760	15,840	66	m ²	600	39,600
	12	小計							391,300
	13	零星工料、材料搬運、施工架	1~13小項			10%		39,130	
	14	廠商管理利潤	1~14小項			20%		86,086	
	15	政府營業稅捐	1~15小項			5%		25,826	
	16	合計							542,342