

宣 示 判 決 筆 錄

112年度板建簡字第98號

原 告 王偉興

訴訟代理人 楊哲瑋律師
黃儉忠律師

被 告 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

上列當事人間112年度板建簡字第98號請求修復漏水事件於中華民國113年12月17日辯論終結，於中華民國114年1月14日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪
法院書記官 葉子榕
通 譯 陳士芳

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾伍萬參仟零參拾元，及自民國一百一十二年八月九日起至清償日止，按年息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十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣肆拾伍萬參仟零參拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

01 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
02 條第1項3款定有明文。本件原告原聲明為：被告溪福建設股
03 份有限公司應給付原告新臺幣(下同)414,350元，及自民國
04 (下同)112年8月9日起至清償日止，按年息百分之五計算之
05 利息；及應自112年6月18日起至前開清償日止，按月支付原
06 告(起訴狀誤載為被告)1,008元。嗣於113年12月9日以民
07 事追加訴之聲明暨準備狀，變更聲明為：被告溪福建設股
08 份有限公司應給付原告638,630元，及自112年8月9日起至清償
09 日止，按年息百分之五計算之利息；及應自112年6月18日起
10 至前開清償日止，按月支付原告(追加訴之聲明暨準備狀誤
11 載為被告)1,008元。經核其請求之基礎事實同一，揆諸前
12 揭之規定，應予准許。

13 二、原告主張：

14 (一)原告前於111年3月22日與被告簽立「房屋買賣預定契約書
15 (下稱系爭買賣契約)，以及與訴外人王金庭簽立「土地買
16 賣預定契約書」，約定原告以12,260,000元購買門牌號碼
17 為：「新北市淡水區新市○路○段000巷00號7樓」之房屋及
18 土地(下合稱55號7樓房屋)。然，55號7樓房屋在交屋前，
19 原告發現有窗框漏水、浴室漏水等諸多瑕疵，有部分瑕疵雖
20 已由被告改善完成，但漏水狀況並未完成改善，最後是在被
21 告人員堅稱是「潮濕、反潮」而非「漏水」之情況下，原告
22 受騙上當，方才同意交屋。55號7樓房屋經歷111年7月18
23 日、111年11月28日驗屋仍處於未完成施工、未達可交屋之
24 狀態，被告駐地工程人員承諾，會繼續好好施工，待施工完
25 成後，再通知原告進行驗屋。其後，又再度歷經被告數月之
26 持續施工，被告於最終55號7樓房屋於112年1月下旬通知原
27 告驗屋。原告又再次於112年1月31日委請驗屋公司查驗55號
28 7樓房屋，渠料，驗屋公司人員以紅外線顯像儀檢驗時，發
29 現55號7樓房屋客浴與客廳間牆角處仍有漏水。對此，被告
30 公司之人員於交屋現場堅稱是「下雨、反潮」而沒有「漏
31 水」，最終，因被告公司人員於交屋現場堅稱是「下雨、反

01 潮」而絕對沒有「漏水」，並保證如果是漏水，一定會負責
02 維修到好。原告受騙上當，因此才同意交屋。

03 (二)原告嗣於112年5月上旬入住未久，即於112年6月12日發現客
04 浴與客廳間牆角處出現油漆脫落、壁癌、白華等痕跡，顯然
05 就是有漏水之情況，經原告通知被告後，被告於112年6月14
06 日指派楊姓主任到場現勘。渠料，楊姓主任到場不僅無使用
07 任何科學儀器進行查驗，仍僅一味堅稱此乃「反潮、濕氣」
08 所致、輕言否認此處漏水，並稱如果該廁所再使用一個月，
09 還有漏水的狀況，便同意將客浴磁磚打除、重作防水。原告
10 為慎重其事、避免誤會，特委託著名科技抓漏之專業廠商，
11 於112年6月16日以紅外線熱顯像儀、水分計、顯像劑等專業
12 科技儀器進行檢驗，經查驗結果確認55號7樓房屋客浴與客
13 廳間牆角處確有漏水，此有檢驗報告可佐，足證溪福公司11
14 2年1月31日、6月14日所稱「反潮、濕氣」洵屬欺騙無疑。
15 原告並將此科技檢驗結果委請律師於112年6月28日函知被
16 告，但被告於112年7月3日仍函覆堅稱是「濕氣聚集」所
17 致。

18 (三)按「有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有
19 關法令規定辦理。」系爭買賣契約第二十三條第二項規定載
20 有明文。次按，「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，
21 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
22 賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」查，本案「55
23 號7樓房屋」存有漏水之瑕疵，被告自應依據民法規定負擔
24 瑕疵擔保責任，然被告拒不履行瑕疵擔保責任，爰此，原告
25 援引民法第360條為本案請求權基礎，請求被告賠償因不履
26 行瑕疵擔保責任所至之損害。茲就原告所受因55號7樓房屋
27 因漏水之瑕疵，受有房屋檢修繕費用、房屋價值減損、無法
28 使用房屋、客浴之損害如列：

29 1.55號7樓修繕費用453,030元：

30 本件55號7樓經社團法人新北市土木技師公會鑑定，其本件
31 提出之鑑定報告書所載：「經本會鑑定人檢視標的物現場狀

01 況，鑑定標的物漏水部分所需修繕工程為客浴廁、主臥浴廁
02 及前陽台之牆面及地坪防水層，修復工作所需合理費用為45
03 3,030元。」，故原告受有修繕費用之損害總計453,030元。

04 **2.漏水房屋之價值減損122,600元：**

05 我國司法實務見解認為，房屋最主要之功能即供人居住使
06 用，房屋一旦發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內財物，
07 且會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目
08 的，影響居住品質，是房屋有滲漏水之情形，自屬減少其通
09 常效用之瑕疵並減損55號7樓房屋之價值無疑。查，55號7樓
10 房屋經查明確有漏水之瑕疵業如前述，而55號7樓房屋並因
11 此漏水瑕疵而減損其價值，參酌「55號7樓房屋」鄰近地區
12 同等屋齡因有漏水而折價之行情，鄰近建物漏水折價之損失
13 幅度，依漏水瑕疵嚴重程度略有所不同，折損幅度一般為房
14 屋總價之1~5%。因55號7樓房屋是被告以12,260,000元售予
15 原告，職是，原告受有55號7樓房屋因漏水瑕疵導致房屋價
16 值減損122,600（計算式： $12,260,000 \times 1\% = 122,600$ ）至61
17 3,000元（計算式： $12,260,000 \times 5\% = 613,000$ ）之損害。又
18 本件前雖經新北土木技師公會為鑑定，該鑑定報告書雖無法
19 針對漏水瑕疵導致之房屋減損金額進行鑑定以及說明，但由
20 鑑定報告書可證，原告系爭房屋價值確實有所減損，此部分
21 仍應屬被告所致漏水損害之一部，惟原告針對此部分之舉證
22 顯有困難，是以，依據上開實務見解所揭示之意旨，依照民
23 事訴訟法第222條第2項審酌一切情況，參酌不動產估價師公
24 會之見解，依所得心證定其數額。職是，原告依據民事訴訟
25 法第244條第4項規定，針對55號7樓房屋因漏水瑕疵所致價
26 值減損之損害，原告起訴時，暫先表明請求之最低金額，即
27 請求122,600元。

28 **3.55號7樓房屋客浴正常使用之利益，每月1,008元：**

29 查55號7樓房屋因客浴與客廳牆角漏水，導致55號7樓房屋之
30 客浴無法正常使用，而此客浴大小約為0.84坪（計算式： $1.$
31 $35公尺 \times 2.05公尺 = 2.77$ 平方公尺，即約0.84坪，此為不含

01 公設之實際使用面積)；另查，55號7樓房屋鄰近地區同等
02 屋齡之租金行情，以權狀所載坪數出租者(即計入公設)每
03 月約800元/坪、以實際使用面積出租者(即不計公設)約1,
04 200元/坪。爰此，原告自112年6月16日檢驗確認客浴漏水
05 後，即受有55號7樓房屋客浴喪失正常使用利益之損害，每
06 月應為1,008元(實際面積0.84坪 x 1,200元/坪 = 1,008
07 元)，且此等喪失使用利益之損害應計至被告清償修繕費用
08 或對「55號7樓房屋」完整修繕漏水情況為止。

09 4.55號7樓房屋客浴修繕期間另覓他處之住宿費用63,000元：
10 查55號7樓房屋因客浴與客廳牆角漏水，經專業廠商勘查評
11 估，修繕期間至少需時21日曆天。於此施工期間，55號7樓
12 房屋無法正常使用居住，故原告屆時需另覓他處住宿，參酌
13 55號7樓房屋鄰近地區一般旅宿業行情，四人房房價平均為
14 3,000元/日，故原告將受有另覓他處之住宿費總計63,000元
15 (計算式：3,000□21=63,000)之損害。

16 5.被告應賠償原告修繕費用、房屋價值減損、無法使用房屋之
17 之損害共計638,630元(計算式：453,030+122,600+63,00
18 0=638,630)，原告前已於112年8月7日以律師函通知被告
19 應給付原告414,350元，被告並於112年8月8日獲悉前函，故
20 被告除應賠償原告638,630元外，並應加計自112年8月9日起
21 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

22 (四)被告出售之55號7樓房屋存有漏水之瑕疵，被告交屋前雖曾
23 進行施工修繕並保證沒有漏水，然交屋後未久，該漏水處即
24 發生白華、壁癌等情況，嗣經原告委請專業廠商查驗，確認
25 屬於漏水瑕疵無疑。因被告毫無解決問題、履行瑕疵擔保、
26 及保固責任之誠意，原告迫於無奈，爰提起本案訴訟以維權
27 益。為此，爰依民法買賣契約之法律關係提起本訴，求為判
28 決：被告溪福建設股份有限公司應給付原告638,630元，及
29 自112年8月9日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
30 息；及應自112年6月18日起至前開清償日止，按月支付原告
31 (追加訴之聲明暨準備狀誤載為被告)1,008元等語。

01 三、被告則辯以：

02 (一)55號7樓房屋客浴廁、主臥浴廁及前陽台有漏水情事，既經
03 鑑定確認，被告不爭執，並願進場修繕。惟新北市土木技師
04 公會鑑定修繕金額453,030元過高，不並合理。

05 (二)檢驗費用24,700元，非修繕費用無支出之必要性；55號7樓
06 房屋漏水問題進行修繕即可解決，並無房屋價值減損112,60
07 0元之損害存在。55號7樓浴廁並未有不能進行上廁所及沐浴
08 之情事，且原告亦非將浴廁出租，因漏水而無法出租，而受
09 有所失利益，自不得請求何等喪失使用利益之損害；55號7
10 樓房屋客浴未有漏水需全部拆除全做之情事，另客浴縱有修
11 繕之必要，其餘室內空間仍可使用（其房屋格局為三房兩廳
12 二衛浴），並無另覓他處之住宿之必要各等語。

13 四、本院之判斷：

14 (一)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
15 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
16 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。所謂物
17 之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依
18 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
19 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之
20 特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺
21 者，亦屬之（最高法院100年度台上字第1188號判決、102年
22 度台上字第2161號判決參照）。

23 (二)本院委由社團法人新北市土木技師公會，就本件55號7樓房
24 屋請鑑定人以水分計測器、紅外線熱顯像儀、以及其他依鑑
25 定人專業判斷所建議使用之科學儀器、科學方法，鑑定55號
26 7樓房地之客浴與客廳間牆角等處（共5處鑑定位置）是否存
27 有漏水之情況？如有，則該漏水處之漏水原因及源頭為何？
28 針對上開位置，如查得確有漏水之情況，請問如欲完整修繕
29 該漏水處之漏水情況，依據工程專業判斷，建議應採取何種
30 修繕方式及工法，其修繕費用之市場價格為何？原告所提出
31 之宅舒適企業社、宇禾工程行、卡莎有限公司報價單所載之

01 工法、費用是否合理？55號7樓房屋是否會因漏水瑕疵而導
02 致房屋價值減損？原告主張價值減損達122,600元是否合
03 理，等上開事項一併鑑定，經該會鑑定結果為：．．．2.鑑
04 定過程、分析及結果：(1)壁癌、漏水之態樣：「…55號7樓
05 受損處現況主要為一般所俗稱的壁癌，壁癌又稱白華，是指
06 在混凝土、水泥砂漿、磚塊等材質中，可溶解的成份隨水溶
07 解，在水份蒸發之後，析出白色的鹽類附著物質，故壁癌發
08 生之原因必有水存在。本案55號7樓房屋漏水受損位置位於
09 浴室牆面、陽台牆壁下沿處等，其損害狀況為滲漏水所產生
10 之壁癌，故後續鑑定將依照可能發生之原因進行。…」。

11 (見本件鑑定報告書第8頁)(2)會勘過程：「…1.鑑定技師
12 於新市○路○段000巷00號7樓進行會勘，聽取原告及被告代
13 理人雙方意見，進行確認漏水範圍、測繪漏水區域之平面
14 圖，並確認5處漏水區域之牆壁為內牆。2.試水前，分別針
15 對5處位置以紅外線熱顯像儀拍攝，建立初值。3.於客浴廁
16 淋浴間內以蓮蓬頭噴灑牆面方式、淋浴間外以地板積水方
17 式，持續試水30分鐘；同步於主臥浴廁內以地板積水方式，
18 持續試水30分鐘；另於前陽台，蓮蓬頭噴灑牆面及地板積水
19 方式，持續試水30分鐘。4.試水後，於同樣受測位置，約每
20 30分鐘以紅外線熱顯像儀拍攝檢測，以判斷是否出現水氣反
21 應或水氣反應增加或減少之情況。5.經測試確認，55號7樓
22 之5處滲漏水與客浴廁、主臥浴廁及前陽台之牆面及地坪防
23 水層有正相關性之因果關係。…」。(見本件鑑定報告書第
24 8頁)(3)分析結果「1.因滲漏水區域之牆壁為內牆，排除漏
25 水水源為雨水、污水。」、「2.因滲漏水並非24小時持續滲
26 漏，排除漏水水源為給水系統。」、「3.經試水檢測客浴廁
27 及主臥浴廁之牆面及地坪，第1處試水前(09:30)本無水氣反
28 應，試水30分鐘結束後(10:00)出現水氣反應，再35分鐘後
29 (10:35)水氣反應增加，再30分鐘後(11:05)水氣反應持續，
30 再40分鐘後(11:45)水氣反應持續」、「…第2處試水前(09:
31 30)已有水氣反應，試水30分鐘結束後(10:00)水氣反應持

01 續，再35分鐘後(10:35)水氣反應持續，再30分鐘後(11:0
02 5)水氣反應增加，再40分鐘後(11:45)水氣反應持續。
03 …」、「…第3處試水前(09:30)已有水氣反應，試水30分鐘
04 結束後(10:00)水氣反應持續，再35分鐘後(10:35)水氣反應
05 增加，再30分鐘後(11:05)水氣反應持續，再40分鐘後(11:
06 45)水氣反應持續…」、「…第4處試水前(09:30)本無水氣
07 反應，試水30分鐘結束後(10:00)亦無水氣反應，再35分鐘
08 後(10:35)出現水氣反應，再30分鐘後(11:05)水氣反應增
09 加，再40分鐘後(11:45)水氣反應持續…」、「…經試水檢
10 測前陽台之牆面及地坪，第5處試水前(10:00)已有水氣反
11 應，言式水30分鐘結束後(10:30)結束試水，因辦理第1~4處
12 紀錄作業，故於10:50拍攝)水氣反應持續，再30分鐘後(1
13 1:20)水氣反應增加，再30分鐘後(11:50)水氣反應持續。
14 …」。(見本件鑑定報告書第8頁)(4)本案損害修復：經本
15 會鑑定人檢視標的物現場狀況，鑑定標的物漏水部分所需修
16 繕工程為客浴廁、主臥浴廁及前陽台之牆面及地坪防水層，
17 修復工作所需合理費用為453,030元。修復項目、修復方
18 法、修復費用詳本件鑑定報告書附件七。(見本件鑑定報告
19 書第9至10頁)，此有該會113年11月18日新北土技字第1130
20 005209號函暨案號112-A0691號鑑定報告書附卷可稽。揆諸
21 首開規定，原告請求被告賠償修復工作所需合理費用453,03
22 0元，即屬有據，為可採取。至原告另請求房屋之價值減損
23 122,600元、正常使用之利益每月1,008元及修繕期間之住宿
24 費用63,000元部分，未據原告舉證證明以實其說，矧系爭房
25 屋僅浴室牆面、陽台牆壁下沿處等滲漏水所產生之壁癌，已
26 如前述，尚非不能使用，是原告此部分之請求，自非有據，
27 無可採取。

28 (三)從而，原告依民法第360條之規定訴請被告給付453,030元，
29 及自112年8月9日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
30 息，為有理由，應予准許；至逾此之請求，為無理由，應予
31 駁回，其餘假執行之聲請，即失附麗，應併駁回。

01 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項所為被告
02 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權
03 宣告假執行。

04 六、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
05 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
06 敘明。

07 中 華 民 國 113 年 1 月 14 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 書 記 官 葉子榕

10 法 官 李崇豪

11 上列為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 1 月 14 日

16 書 記 官 葉子榕