

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第57號

原告 連玗玉
訴訟代理人 羅一順律師
複代理人 趙筠律師
被告 張文媛
訴訟代理人 張文清
被告 中榮開發有限公司

法定代理人 劉仁貴

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告張文媛應給付原告新臺幣捌萬零壹佰伍拾陸元，及自民國一一四年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張文媛負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告張文媛如以新臺幣捌萬零壹佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。查原告起訴聲明第1項原請求被告張文媛給付新臺幣（下同）26萬2,850元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息

（見本院卷一第12頁）。嗣變更上開聲明為：張文媛應給付37萬8,888元，及其中25萬3,088元自起訴狀繕本送達翌日起、其中12萬5,800元自民事準備五狀送達翌日起，均至清

01 償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷二第288
02 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前開規定並無不
03 合，自應准許。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：張文媛於民國113年間，授權訴外人即其配偶田
06 立民委託被告中榮開發有限公司（下稱中榮公司，並與張文
07 媛合稱被告）居間出售新北市○○區○○段0000○號建物
08 【門牌號碼臺北市○○區○○路00號5樓之6，權利範圍：全
09 部，暨共用部分同段2090、2121、2122、2838建號（權利範
10 圍1571/10000、18/10000、13/10000、106/10000），下合
11 稱系爭房屋】及其坐落之同段504、575地號土地（權利範圍
12 均為12/10000，下合稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭不
13 動產）。嗣伊經訴外人即中榮公司之員工林金原帶看，並於
14 113年8月1日簽署買賣議價委託書予中榮公司，委託中榮公
15 司代為議價，伊與張文媛於同年月2日簽立不動產買賣契約
16 書（下稱系爭買賣契約），約定伊以總價1,258萬元向張文
17 媛購買系爭不動產，張文媛並保證系爭房屋無滲漏水瑕疵。
18 伊亦因此給付中榮公司服務報酬25萬1,600元。惟伊在系爭
19 不動產於113年9月9日點交後，發現系爭房屋存有滲漏水瑕
20 疵，爰先位依民法第360條規定，請求被告賠償修繕費用22
21 萬3,088元、系爭不動產交易價值減損12萬5,800元、瑕疵修
22 繕期間2個月無法使用系爭不動產之損害3萬元，備位依民法
23 第359條，請求減少價金37萬8,888元，並依同法第179條規
24 定，請求張文媛返還溢領之價金。又中榮公司故意隱瞞系爭
25 房屋有滲漏水情事，亦未盡報告及調查之義務，依民法第57
26 1條規定，不得請求報酬，另中榮公司有上開未盡報告及調
27 查之義務之不完全給付情事，伊已依民法第227條第1項準用
28 同法第226條第1項、第256條規定，合法解除與中榮公司間
29 之居間契約，爰先位依民法第179條規定，備位依民法第259
30 條第1款規定，請求中榮公司返還居間報酬25萬1,600元等
31 語。並聲明：（一）、張文媛應給付原告37萬8,888元，及其中2

01 5萬3,088元自起訴狀繕本送達翌日起、其中12萬5,800元自
02 民事準備五狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分
03 之5計算之利息；(二)、中榮公司應給付原告25萬1,600元，及
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
05 計算之利息；(三)、願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告答辯：

07 (一)、張文媛辯以：系爭房屋在點交前不存在滲漏水瑕疵，滲漏水
08 實係原告未關窗戶或事後加工所致，且系爭房屋乃依不動產
09 委託銷售標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）進行「現
10 況交屋」，伊並未保證無滲漏水之瑕疵，原告不得請求瑕疵
11 擔保。又原告請求之修繕費用並非全數為合理、必要之修繕
12 費用，設備、材料亦應予折舊，且原告自承已修復滲漏水情
13 事，即無交易價值減損之問題。另原告在修繕滲漏水期間，
14 亦同時進行室內裝潢工程，並未受有修繕滲漏水期間，不能
15 使用系爭房屋損害之情事。再原告發現系爭房屋存有滲漏水
16 瑕疵後，未給予伊修繕之機會，就損害之發生或擴大與有過
17 失等語。並聲明：(一)、原告之訴及其假執行聲請均駁回；
18 (二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 (二)、中榮公司則以：系爭房屋在點交前不存在滲漏水瑕疵，系爭
20 房屋乃現況交屋，伊已善盡報告及調查之義務等語，資為抗
21 辯。並聲明：(一)、原告之訴及其假執行聲請均駁回；(二)、如
22 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)、張文媛前於113年間，授權其配偶田立民委託中榮公司居間
25 出售系爭不動產，田立民並於同年5月10日代理張文媛填載
26 系爭現況說明書（如本院卷一第24至25頁所示）。原告於11
27 3年7月29日、同年8月2日經中榮公司之員工林金原至現場
28 帶看，原告於同年8月1日簽署買賣議價委託書（如本院卷一
29 第242、244頁所示）予中榮公司，委託中榮公司代為議價，
30 原告與張文媛於同年8月2日簽立系爭買賣契約（如本院卷一
31 第26至52頁所示），約定原告以總價1,258萬元向張文媛購

01 買系爭不動產，並約定系爭現況說明書為系爭買賣契約之一
02 部分。原告已給付系爭買賣契約之全部價款予張文媛，系爭
03 不動產於113年9月3日以買賣為原因，移轉登記予原告，張
04 文媛並於同年9月9日將系爭不動產點交給原告，系爭不動產
05 交屋當日之狀況如本院卷一第130至140頁照片所示。

06 (二)、原告於113年8月2日簽署服務報酬收取確認單，同意支付中
07 榮公司服務報酬25萬1,600元，原告並已支付全部報酬予中
08 榮公司。

09 (三)、原告與林金原自113年10月11日起至同年9月21日止，有如本
10 院卷二第98頁所示之對話紀錄。原告之配偶即訴外人張大任
11 與中榮公司法定代理人劉仁貴自113年10月27日起至同年11
12 月6日間有如本院卷二第108至114頁所示之對話紀錄。

13 (四)、原告、張大任、劉仁貴、林金原於113年10月21日至系爭房
14 屋現場會勘，當日主臥室窗邊書桌下方有壁癌、水痕、油漆
15 剝落之狀況，如本院卷一第262頁上方照片所示。原告、張
16 大任、劉仁貴、林金原、訴外人朔本室內裝潢有限公司（下
17 稱朔本公司）之負責人即訴外人陳宇智於113年10月27日再
18 至系爭房屋現場會勘，當日主臥室窗邊書桌下方有壁癌、水
19 痕、油漆剝落，地面有大片積水之狀況，如本院卷一第262
20 頁下方照片、及本院卷二第258至260頁截圖所示，當日之對
21 話紀錄如本院卷二第232至257頁所示。

22 (五)、朔本公司於113年11月8日就系爭房屋之全部裝修工程（含系
23 爭房屋主臥室窗邊漏水部分）出具工程預算單（如本院卷二
24 第86至94頁，下稱系爭甲估價單）予原告，朔本公司又於同
25 年月20日就系爭房屋主臥室窗邊漏水部分，出具檢測紀錄與
26 說明（如本院卷一第64至71頁所示，下稱系爭檢測報告）及
27 工程估價單（如本院卷一第73頁所示，下稱系爭乙估價單）
28 予原告。朔本公司自113年11月13日起至114年1月23日止就
29 系爭甲估價單所示工程進行施作，施作進度表詳如本院卷一
30 第184頁所示，朔本公司並曾傳送如本院卷一第186至194
31 頁、本院卷二第196至230頁所示施工照片、文字予原告。朔

01 本公司於114年1月15日重新就系爭房屋主臥室窗邊漏水部
02 分，出具工程估價單（如本院卷一第196、197頁所示，但不
03 含其中項目參3、4部分，下稱系爭丙估價單），朔本公司實
04 際施作之工項如系爭丙估價單所示，原告已支付該部分工程
05 款22萬4,100元予朔本公司。系爭丙估價單裝修前、後之工
06 程項次、照片詳如本院卷二第14至16頁所示。系爭房屋在朔
07 本公司於114年1月23日完成上開裝修工程（含系爭房屋主臥
08 室窗邊漏水部分）後，已無滲漏水情事。

09 (六)、系爭房屋之原臥室窗戶、主臥室與客廳隔間系統櫃、拉門等
10 設備、裝潢之耐用年數為10年，其等之實際使用年限已逾10
11 年。系爭丙估價單項目壹2-2之氣密窗工資與材料費用比例
12 為2：8，其餘隔間與木作相關項目之工資與材料費用比例為
13 5：5。

14 (七)、系爭房屋（全部範圍）之月租金市價為1萬5,000元。

15 (八)、系爭房屋附近之汐止社后橋自113年7月22日起至同年11月4
16 日止之雨量紀錄詳如本院卷一第158、160頁所示。

17 四、本院得心證之理由：

18 (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
19 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第36
20 0條前段定有明文。次按房屋係供人居住使用，應具備安全
21 及遮風避雨功用，故若牆壁有龜裂、漏水現象，自構成買賣
22 標的物之瑕疵。經查：

23 1. 張文媛前於113年間，授權其配偶田立民委託中榮公司居間
24 出售系爭不動產，田立民並於同年5月10日代理張文媛填載
25 系爭現況說明書。原告經帶看後，於同年8月1日簽署買賣議
26 價委託書予中榮公司，委託中榮公司代為議價，原告與張文
27 媛於同年月2日簽立系爭買賣契約，約定原告以總價1,258萬
28 元向張文媛購買系爭不動產，並約定系爭現況說明書為系爭
29 買賣契約之一部分等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
30 (一)）；觀諸系爭現況說明書之「建物瑕疵情形」第35項關於
31 「現況是否有滲漏水之情形」欄位，經勾選「否」，並經田

01 立民代理張文媛簽名確認乙節，有系爭現況說明書可稽（見
02 本院卷一第25頁），足見張文媛於訂定系爭買賣契約時，確
03 有保證系爭房屋並無滲漏水瑕疵之情事。

04 2.惟原告、張大任、劉仁貴、林金原於113年10月21日至系爭
05 房屋現場會勘，當日主臥室窗邊書桌下方有壁癌、水痕、油
06 漆剝落之狀況，如本院卷一第262頁上方照片所示。原告、
07 張大任、劉仁貴、林金原、朔本公司之負責人陳宇智於113
08 年10月27日再至系爭房屋現場會勘，當日主臥室窗邊書桌下
09 方有壁癌、水痕、油漆剝落，地面有大片積水之狀況，如本
10 院卷一第262頁下方照片、及本院卷二第258至260頁截圖所
11 示；朔本公司於113年11月20日就系爭房屋主臥室窗邊漏水
12 部分，出具系爭檢測報告及系爭乙估價單予原告，朔本公司
13 於114年1月15日重新就系爭房屋主臥室窗邊漏水部分，出具
14 系爭丙估價單，朔本公司實際施作之工項如系爭丙估價單所
15 示，原告已支付該部分工程款22萬4,100元予朔本公司等
16 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(四)、(五)），參諸系爭檢
17 測報告記載略以：系爭房屋屋主於113年10月25日前後因潭
18 美颱風外圍環流影響汐止下雨不斷，隨即發現新交屋房子臥
19 室窗邊有漏水積水問題，於是派員於113年10月27日第一次
20 查看，該次查看發現地板尚有明顯水漬及牆面有壁癌現象、
21 窗框空洞現象、窗邊外牆磚剝落後殘留縫隙。113年10月31
22 日因康芮颱風過境，屋主再次觀察到先前臥室窗邊滲漏水強
23 況，本次記錄到窗下牆面明顯水痕地上亦積了一灘水。113
24 年11月08日為再次確認漏水原因，於是邀請防水抓漏師傅進
25 行檢測分析可能成因與如何改善，避免下次下大雨或颱風時
26 再次發生漏水困擾。依據上述滲漏水紀錄與現場實際會勘後
27 造成滲漏水主要原因如下：a.現場除窗邊四週有水痕與壁癌
28 現象外，其他區域尚無漏水痕跡且此房間區無給排水管路設
29 施，因此可排除室內管線問題所造成的滲漏。b.現場鋁窗框
30 以打診棒敲擊時為空鼓聲，表示原有窗戶安裝施作時未有實
31 質用水泥砂漿嵌縫斷水。c.加上矽膠老化、窗邊磁磚部分空

01 鼓及部分已剝落產生孔隙，在風雨加上風勢較大時將雨水帶
02 入鋁窗框內，雨水再藉由鋁窗內的孔隙流入室內而產生積水
03 等語（見本院卷一第64頁）；又證人黃瀚輝於本院到庭證
04 稱：伊從事防水修繕工程約12、13年，陳宇智說颱風過後系
05 爭房屋有漏水，請伊至系爭房屋確認漏水成因及如何修繕，
06 系爭檢測報告是陳宇智製作，系爭檢測報告項次壹、B、1、
07 2、a後段、b、c之內容是伊當時告訴陳宇智之內容。伊於11
08 3年11月8日至系爭房屋檢測時，主臥室窗框下緣的牆壁左右
09 兩側（八字剪力）有水痕，伊就拿打診棒去看外牆壁磚有無
10 空鼓，當時敲之後發現有空鼓聲音，陳宇智說這個外牆磁磚
11 先前有人修過，伊看了之後，磁磚是掉落的，雖然有上防水
12 料但是沒有把磁磚貼回去，磁磚跟牆面空鼓部分磁磚還是有
13 隆起，這應是修繕不夠完整，所以外牆應該要重做，即把外
14 牆看到的裂縫作填補及上防水材，另外下窗框的填縫都是翹
15 起來，已經劣化了，要更新，如果要換窗框的話就要把基本
16 工法做確實，即窗框四周的水泥沙漿要灌確實，鋁框及外牆
17 的填縫膠也要打好。系爭房屋是窗框下緣的牆壁左右兩邊明
18 顯有外來水源滲進來，中間有看到水痕但比較不明顯，伊到
19 現場已經是擦乾的狀態，伊是透過水痕來判斷，水只要有經
20 過都會留下痕跡。現場只是很明顯看到水痕，但油漆劣化程
21 度不嚴重，現場還沒有到起泡、壁癌的程度，壁癌是油漆劣
22 化後還要一段時間不斷給予水源才會產生之狀態。因為該處
23 沒有任何管路，且是大風雨過後才產生的，所以判斷滲漏水
24 水源是外來水。另外伊看到外牆有空鼓，且該做的防水沒有
25 做好，室內的窗框下方牆壁的八字剪力有水痕，牆壁有裂縫
26 才会有水痕，且現場窗框外部的填縫明顯不完整，所以才判
27 斷漏水原因如系爭檢測報告所載，上開滲漏水不會是因為忘
28 記關窗戶所導致的，因為忘記關窗戶會整個牆面都是水，不
29 會只有兩邊明顯水痕。空鼓一定存在很久了，這涉及到牆面
30 承受滲漏水的能力，因為這次是颱風帶來大量水跟風壓，所
31 以才滲進來，以前沒有滲水，不代表這個狀況不存在。矽膠

01 的部分如果沒有換窗戶或修繕的話，就是興建完成時的狀
02 態，空鼓的部分不會是那一兩個月才發生的事情，一定是先
03 前就有的等語（見本院卷二第319至323頁），核與113年10
04 月21日現場照片顯示系爭房屋主臥室窗邊書桌下方有壁癌、
05 水痕、油漆剝落之狀況，及同年月31日現場照片顯示系爭房
06 屋主臥室窗下兩側牆面有明顯水痕等情相合（見本院卷一第
07 68頁編號12、13照片、第262頁上方照片），堪認系爭房屋
08 於113年10月、11月間確實有滲漏水情事，張文媛辯稱系爭
09 房屋斯時並無滲漏水情事云云，洵非可採。

10 3. 又觀諸系爭房屋主臥室窗戶之拆除照片（見本院卷一第178
11 頁編號11、12照片、卷二第218至220頁），可見該窗框下方
12 確存有體積不小之縫隙，且該縫隙下方之壁體顏色較深，應
13 有滲水之現象；再檢視系爭房屋主臥室窗戶外之牆面，確實
14 存有3塊磁磚寬、12塊磁磚長之外牆範圍並未覆蓋有磁磚之
15 情況（見本院卷一第67頁編號10、11照片），核與證人黃瀚
16 輝前揭證述內容並無不合，堪認證人黃瀚輝之證詞與客觀事
17 實相符；復參酌證人黃瀚輝分別於102年6月3日取得營造防
18 水-塗膜系防水施工技術士證照、於104年5月26日取得營造
19 防水-烘烤式防水施工技術士證照、於109年間取得臺北市外
20 牆安全檢查專業檢查人員證照，有上開證照可稽（見本院卷
21 一第71頁），更徵證人黃瀚輝關於系爭房屋滲漏水原因之判
22 斷，不僅貼近系爭房屋滲漏水發生時之狀態，亦合於其專
23 業，應可憑採。是原告主張系爭房屋滲漏水之原因乃原有窗
24 戶安裝施作時未有實質用水泥砂漿嵌縫斷水，及矽膠老化、
25 窗邊磁磚部分空鼓及部分已剝落產生孔隙，致使室外雨水藉
26 由窗戶孔隙流入室內導致滲漏水瑕疵等語，堪予採信。

27 4. 又上開滲漏水原因存在已久乙節，業經證人黃瀚輝證述如
28 前，再綜參系爭房屋主臥室窗框下方確存有體積不小之縫
29 隙，及系爭房屋主臥室窗戶外之牆面，存有範圍不小之外牆
30 未覆蓋磁磚之情況，應非二個月內可形成，足見上開滲漏水
31 原因應在張文媛於113年9月9日交付系爭房屋予原告前，已

01 然存在，張文媛抗辯該滲漏水原因乃發生於系爭房屋交屋後
02 云云，亦不足取。

03 5.從而，系爭房屋既存有上開滲漏水瑕疵，而不具張文媛所保
04 證之品質，則原告依民法第360條規定，請求張文媛負損害
05 賠償責任，即非無據。

06 (二)、按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
07 應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求
08 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；不能回復原狀
09 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213
10 條第1項、第3項、第215條分別定有明文。又損害賠償在填
11 補債權人所受之損害，債務人所應賠償或回復者，並非原來
12 之狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生後之變動狀況，
13 如物之折舊等因素考慮在內，以定債務人應賠償或給付之數
14 額。所謂折舊，係以合理有系統之方法，將有形資產之成本
15 扣除殘值後，按其耐用年限加以分攤之會計方法（最高法院
16 110年度台上字第2462號判決意旨參照）。經查：

17 1.原告主張系爭房屋滲漏水之修復項目如系爭丙估價單所示，
18 業據原告提出系爭檢測報告、系爭丙估價單為憑（見本院卷
19 一第64、196頁），而其中項次壹、1-2、1-3、2-1、2-3、2
20 -5部分，為張文媛所不爭執（見本院卷二第19至21頁），堪
21 認屬於修復上開滲漏水原因及造成系爭房屋損壞之合理、必
22 要項目與費用。

23 2.張文媛抗辯系爭丙估價單項次壹、3項目非屬合理必要之修
24 復方式云云，惟參諸系爭檢測報告項次壹、B、2、a後段、
25 b、c改善方式建議欄載有：a. …舊鋁窗拆除後更換氣密鋁窗
26 重新水泥砂漿嵌縫斷水。b. 外牆窗邊四週採以高空繩索技術
27 進行作業，維持原有壁磚現狀放採用矽氧烷丙烯酸樹酯透明
28 防水材施作，牆面R角繡面裂縫採用矽膠補強。c. 室內窗邊
29 四週因滲漏水處產生之壁癌需剔除粉刷表成後充新粉刷及油
30 漆塗布等語（見本院卷一第64頁），及證人黃瀚輝於本院證
31 稱：系爭檢測報告項次壹、B、2、a之後段、b、c部分是伊

01 給的建議。b部分是基本的修繕方法，除非沒有辦法到外牆
02 施作等語（見本院卷二第324頁）；再衡以系爭房屋滲漏水
03 之原因乃原有窗戶安裝施作時未有實質用水泥砂漿嵌縫斷
04 水，及矽膠老化、窗邊磁磚部分空鼓及部分已剝落產生孔
05 隙，致使室外雨水藉由窗戶孔隙流入室內導致滲漏水瑕疵，
06 已認定如前，顯見系爭房屋外牆磁磚空鼓及剝落亦屬於系爭
07 房屋發生滲漏水之原因之一，可認系爭丙估價單項次壹、3
08 「外牆防水施作（高空垂吊施作、臥室窗邊四周採矽氧烷丙
09 烯酸樹酯透明防水材塗佈）」項目，確實屬於修復系爭房屋
10 滲漏水瑕疵之合理必要修復方式，張文媛前開所辯，不足為
11 採。

12 3.張文媛抗辯系爭房屋主臥室原有窗戶並非氣密窗等級等語，
13 業經證人黃瀚輝證述明確（見本院卷二第324頁），則系爭
14 丙估價單項次壹、2-2所載「臥室上二拉下固定窗」項目，
15 固為回復原狀之必要項目，然其更換該扇窗戶成為「隔音氣
16 密窗」之等級，費用為2萬3,500元，即非屬合理必要之費
17 用。張文媛抗辯該窗戶回復原狀費用應為1萬1,250元等語，
18 業據提出窗戶安裝價目表為憑（見本院卷二第28頁），本院
19 審酌該窗戶之寬度為140公分、高度為156公分（見本院卷一
20 第196頁），所需尺寸應為25才（ $140\text{公分}\times 156\text{公分}\div 900\text{平方公分}=25$ ，無條件進位），依照傳統鋁窗安裝費用為每才
21 （即30公分 \times 30公分）450元計算（見本院卷二第28頁），則
22 與原窗戶同規格之新品費用應為1萬1,250元（計算式： $25\text{才}\times 450\text{元}=1\text{萬}1,250\text{元}$ ），是張文媛前開所辯，尚屬可採。

25 4.張文媛抗辯系爭房屋主臥室之原有門扇、臥室與客廳隔間高
26 櫃並未毀損，系爭丙估價單項次壹、1-1、2-6、參1、2部分
27 並非回復原狀所需合理必要之修復項目等語。查證人陳智宇
28 於本院到庭證稱：伊是朔本公司負責人，系爭丙估價單係伊
29 製作，系爭丙估價單項次壹、1-1項目之主臥室原有門扇、
30 臥室與客廳隔間高櫃部分，是因為地板是濕的，有蔓延至該
31 門及櫃體等語（見本院卷二第326、327、329頁），惟參諸

01 原告所提系爭房屋修繕照片（見本院卷一第186至194頁、本
02 院卷二第196至230頁所示施工照片），未見系爭房屋主臥室
03 之原有門扇、臥室與客廳隔間高櫃有任何因滲漏水受損之情
04 事，且證人陳宇智亦證稱：因為系統板是細木屑組成，屋主
05 因為有疑慮希望伊拆除等語（見本院卷二第329頁），顯見
06 證人陳宇智僅係因原告之主觀顧慮與要求，而將該部分列為
07 須拆除、修復之項目，則系爭房屋主臥室之原有門扇、臥室
08 與客廳隔間高櫃是否確實因上開滲漏水受損，尚非無疑，難
09 認有何拆除、修復之必要，是系爭丙估價單項次壹、1-1部
10 分，應非合理必要之修復項目。又系爭丙估價單項次壹、2-
11 6「主臥門組/面貼木紋PP板（含把手五金等）」、項次參、
12 1「木作隔間9mm矽酸鈣板+60K岩棉」、項次參、2「木作隔
13 間門上方」項目，乃系爭房屋重作主臥室門組、隔間之費
14 用，為原告所自承在卷（見本院卷二第14至16頁），然原告
15 既未能證明系爭房屋主臥室之原有門扇、臥室與客廳隔間高
16 櫃有受損而須修復，已如前述，即難認有何施作該部分復原
17 工程之必要，是張文媛抗辯系爭丙估價單項次壹、1-1、2-
18 6、參1、2部分並非回復原狀所需合理必要之項目等語，應
19 屬可採。

20 5.張文媛抗辯系爭丙估價單項次壹、2-4部分並非回復原狀所
21 需合理必要之項目等語。查原告自承系爭丙估價單項次壹、
22 2-4「臥室新作鋁窗下固定窗封板」係新品項（見本院卷二
23 第75頁），且證人陳宇智亦證稱：系爭丙估價單項次壹、2-
24 4部分並非回復原狀之必要項目等語（見本院卷二第328
25 頁），足徵張文媛前開所辯，堪予採信。

26 6.從而，原告主張系爭丙價單項次壹、1-2、1-3、2-1、2-2、
27 2-3、2-5、3項目，為系爭房屋滲漏水原因及系爭房屋受損
28 之合理必要之修復項目等語，尚非無據，惟其中項次壹、2-
29 2項目應以1萬1,250元作為計算費用之基準。然系爭房屋之
30 原臥室窗戶之耐用年數為10年，其實際使用年限已逾10年，
31 為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)），又該窗戶之工資與材

01 料費用比例為2：8，亦為兩造所不爭（見不爭執事項(六)），
02 則回復該窗戶之工資、材料費用應分別為2,250元（計算
03 式：1萬1,250元×20%=2,250元）、9,000元（計算式：1萬
04 1,250元×80%=9,000元），就材料費用9,000元部分，即應
05 予折舊。再參照行政院所頒「固定資產耐用年數表」，窗戶
06 應屬房屋附屬設備之「其他」項目，耐用年數為10年（本院
07 卷二第47頁），此亦為兩造所不爭執，依「固定增產折舊率
08 表」附註（四）則說明，採用定律遞減法者，其最後1年之
09 折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不超過該資產成本原額
10 9/10，是逾耐用年數者，資產現值應以原價額1/10計算，故
11 系爭房屋主臥室窗戶之材料費用部分折舊後之金額應為900
12 元（計算式：9,000元×1/10=900元）。又原告主張上開修
13 復費用須再加計工程管理費12.5%乙節，為張文媛所不爭執
14 （見本院卷二第289頁），則扣除折舊費用後，原告得請求
15 張文媛賠償之必要修繕費用應為8萬156元【計算式：（1萬5
16 00元+4,000元+6,000元+900元+2,250元+6,000元+6,6
17 00元+3萬5,000元）×（1+12.5%）=8萬156元，元以下四
18 捨五入）】，逾此範圍之請求，則非有理。

19 7.原告主張因系爭房屋發生上開滲漏水瑕疵而受有交易價值減
20 損之損害12萬5,800元云云。惟按所謂不動產交易價值減
21 損，應係指具有某項瑕疵之不動產，縱將該瑕疵予以修復，
22 相較於其他條件相似之不動產，仍因該項瑕疵之污名，而造
23 成市場交易價格減損之現象。經查，系爭房屋存有上開滲漏
24 水瑕疵，固認定如前，然該滲漏水瑕疵僅因原有窗戶安裝施
25 作時未有實質用水泥砂漿嵌縫斷水，及矽膠老化、窗邊磁磚
26 部分空鼓及部分已剝落產生孔隙，致使室外雨水藉由窗戶孔
27 隙流入室內所致，且修復費用亦僅需8萬156元等節，業認定
28 前述，復佐以證人黃瀚輝證稱：現場只是很明顯看到水痕，
29 但油漆劣化程度不嚴重，還沒有到起泡、壁癌的程度等語
30 （見本院卷二第321頁），可見上開滲漏水狀況尚非嚴重。
31 又系爭房屋在朔本公司於114年1月23日完成上開裝修工程

01 (含系爭房屋主臥室窗邊漏水部分)後，已無滲漏水情事乙
02 節，為兩造所不爭執(見不爭執事項(五))，足見該項瑕疵對
03 於系爭房屋安全性、使用效能及居住品質等之影響尚屬有
04 限，且業經修復在案，則以此瑕疵情節，及系爭房屋斯時之
05 屋齡已逾25年(見本院卷一第54頁之建物登記謄本)，兼衡
06 一般社會通念及交易常情，當不致造成系爭房屋因污名化而
07 發生交易價值減損之情形，是原告前開主張，尚難憑採。

08 8.原告主張因系爭房屋有上開滲漏水情事，受有瑕疵修繕期間
09 2個月無法使用系爭房屋之損害3萬元云云。經查，朔本公司
10 於113年11月8日就系爭房屋之全部裝修工程(含系爭房屋主
11 臥室窗邊漏水部分)出具系爭甲估價單(如本院卷二第86至
12 94頁，下稱系爭甲估價單)予原告，朔本公司自113年11月1
13 3日起至114年1月23日止就系爭甲估價單所示工程進行施
14 作，施作進度表詳如本院卷一第184頁所示等情，為兩造所
15 不爭執(見不爭執事項(五))，足見原告除委託朔本公司修繕
16 系爭房屋之上開滲漏水瑕疵外，尚同時委託朔本公司進行室
17 內裝修工程，且朔本公司就上開全部工程之施工期間共計為
18 71日。衡以系爭甲估價單之工程總價(含修復滲漏水瑕疵部
19 分)為178萬元，工程項目包含保護工程、拆除工程、鋁窗/
20 鐵件工程、泥作工程、水電工程、木作工程、油漆工程、廚
21 具工程、衛浴工程、系統櫃工程、空調安裝工程、燈具工
22 程、地坪工程、大門工程、清潔工程等(見本院卷二第86
23 頁)，而本院認定系爭房屋滲漏水所須之修繕項目僅有系爭
24 丙價單項次壹、1-2、1-3、2-1、2-2、2-3、2-5、3項目，
25 已如前述，其工項、金額佔比甚低，且原告未舉證證明上開
26 滲漏水修復工程項目需獨立於系爭甲估價單其餘工程項目之
27 外進行施作，則原告究竟係因進行系爭房屋室內裝修工程致
28 無法使用系爭房屋，或係因修繕上開滲漏水致無法使用系爭
29 房屋，即有未明。況參以系爭丙價單項次壹、1-2、1-3、2-
30 1、2-2、2-3、2-5、3之工程項目，僅係針對主臥室窗戶及
31 其外牆部分進行修繕，亦非當然使系爭房屋處於全然無法使

01 用之狀態，則原告主張因系爭房屋滲漏水，受有無法使用系
02 爭房屋2個月之損害3萬元云云，核屬無據。

03 (三)、按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
04 金額，或免除之，民法第217條第1項雖有明文。張文媛抗辯
05 原告發現系爭房屋存有滲漏水瑕疵後，未給予伊修繕之機
06 會，就損害之發生或擴大與有過失云云。惟原告發現系爭房
07 屋有滲漏水瑕疵後，即已通知中榮公司乙節，為證人林金
08 原、張大任證述明確（見本院卷二第335、336、339頁），
09 又參諸原告與中榮公司法定代理人劉仁貴之對話紀錄：「原
10 告：都滲水成這樣，如果你們跟屋主繼續這樣的方式，我會
11 主張合約無效，走法律程序處理，謝謝、這些都不是我們應
12 該要處理的。劉仁貴：我明白、我先回報前屋主」（見本院
13 卷二第104頁），可知原告在發現上開滲漏水情形後，確實
14 已向中榮公司反應，並經中榮公司表示會向前屋主即張文媛
15 回報。然張文媛直至114年2月18日言詞辯論期日，猶爭執系
16 爭房屋究竟有無滲漏水情形及滲漏水原因與其無涉（見本院
17 卷一第110至115頁），益徵張文媛在原告於114年1月23日修
18 復上開滲漏水瑕疵前，並無主動修繕系爭房屋滲漏水瑕疵之
19 意願，難認原告有何未給予張文媛修繕之機會，張文媛執前
20 詞抗辯原告就本件損害之發生或擴大與有過失云云，難認有
21 理。

22 (四)、按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對
23 人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，
24 不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明
25 文。而居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利
26 之事實負舉證責任（最高法院109年度台上字第1027號判決
27 意旨參照）。經查：

28 1.原告自承係於準備裝潢時始發現系爭房屋有上開滲漏水情事
29 （見本院卷一第14頁）；又證人張大任於本院到庭證稱：伊
30 是原告之配偶，伊與原告在原告簽立系爭買賣契約前，曾至
31 系爭房屋看房2至3次，一開始看因為沒有下雨，沒有看到漏

01 水等語（見本院卷二第338頁），核與證人林金原於本院到
02 庭證稱：伊是中榮公司的經理，負責系爭房屋與買方接洽，
03 系爭不動產成交前，帶看約5次，伊帶原告看屋時，原告與
04 其家人沒有反應系爭房屋有滲漏水情事等語（見本院卷二第
05 335頁），並無不合，足見系爭買賣契約成立前，系爭房屋
06 並未出現滲漏水之情形或表徵。

07 2.再參酌系爭房屋附近之汐止社后橋自113年9月9日起至同年1
08 1月4日止之雨量紀錄，可知系爭買賣契約成立後，潭美颱
09 風、山陀兒颱風、康芮颱風接踵而至，並帶來豪雨（見本院
10 卷一第158頁），及證人黃瀚輝證稱：系爭房屋外牆空鼓存
11 在很久了，這涉及到牆面承受滲漏水的能力，因為這次是颱
12 風帶來大量水跟風壓，所以才滲進來，以前沒有滲水，不代
13 表這個狀況不存在等語如前，可徵系爭房屋之前開滲漏水情
14 事，應為系爭房屋原有之瑕疵，再加上交屋後之數個颱風帶
15 來之風雨所致，難認中榮公司在居間仲介系爭房屋之過程
16 中，已發現該滲漏水瑕疵之存在。

17 3.此外，原告並未舉證證明中榮公司於居間仲介過程中，有明
18 知上開滲漏水卻未告知之情事，則原告主張中榮公司有故意
19 隱匿、未善盡調查及報告義務之情事云云，即非可採。是原
20 告執前詞為由，先位主張依民法第571條規定，中榮公司不
21 得請求報酬，並依同法第179條規定，請求返還居間報酬，
22 備位主張依民法第227條第1項準用同法第226條第1項、第25
23 6條規定，解除與中榮公司間之居間契約，並依民法第259條
24 第1款規定，請求返還居間報酬，均屬無據。

25 (五)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
30 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
31 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條

01 分別有明文規定。查本件起訴狀繕本係於114年1月21日寄存
02 送達張文媛（應於同年月31日發生送達效力），有本院送達
03 證書可稽（見本院卷一第84頁），張文媛經此起訴請求後，
04 迄未給付，應負遲延責任，是原告就上開得請求之金額8萬1
05 56元，併請求自起訴狀繕本送達翌日即114年2月1日起至清
06 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

07 五、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求張文媛給付8萬15
08 6元，及自114年2月1日起至清償日止，按週年利率百分之5
09 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無
10 理由，應予駁回。

11 六、至原告雖聲請囑託鑑定系爭房屋因滲漏水導致市價減損之金
12 額，惟上開待證事實業經本院認定如前，而無調查之必要。
13 此外，本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所
14 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
15 果，爰不逐一論列，附此敘明。

16 七、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事
17 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告得為假執行，
18 另張文媛陳明願供擔保請准宣告免為假執行，於法並無不
19 合，爰酌定相當金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行
20 之聲請即失所依附，應併予駁回。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

23 民事第二庭 法官 黃筠雅

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日

29 書記官 黃品瑄