

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第184號

原告 蘇靖恩

訴訟代理人 裘佩恩律師  
戴龍律師  
唐世韜律師  
吳祈緯律師

被告 劉錦鵬

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾伍萬元，及自民國一百一十三年四月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）35萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)兩造於民國112年3月25日就臺南市○○區○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上之同段214建號即門牌號碼臺南市○○區○○街000巷0○0號房屋（下稱系爭房屋）成立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定價金為330萬元，嗣於同年6月26日完成系爭房屋之點交。又兩造於系爭買賣契約第9條第5項明確約定賣方即被告擔保點交後6個月內屋況無既存性之滲漏水瑕疵。惟原告自同年8月起即陸

01 續發現系爭房屋有窗戶漏水、地板脫膠漏水、牆壁滲水等多  
02 處漏水情形（下稱系爭漏水），與被告所擔保之房屋品質顯  
03 然有別，且原告在發現系爭房屋有系爭漏水後，立即透過訴  
04 外人即不動產經紀人陳泓諭告知被告，並於同年9月15日寄  
05 發存證信函予被告，希望被告依照系爭買賣契約擔保之內容  
06 負責修繕系爭漏水，原告已盡檢查通知義務，惟均未獲置  
07 理。

08 (三)又依臺南市土木技師公會113年9月6日（113）南土技字第23  
09 59號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），修復系爭漏水所需修  
10 繕費用為35萬元。系爭房屋於點交後6個月內即發生系爭漏  
11 水，顯然欠缺被告所保證之品質，且系爭漏水瑕疵足以減少  
12 系爭房屋之價值，而系爭漏水瑕疵經修復後，系爭房屋應可  
13 恢復其通常效用狀態及正常之交易價值，應認系爭房屋減少  
14 之價金與修復系爭漏水瑕疵所應支出之修繕費用相當。爰依  
15 民法第359條規定請求減少價金35萬元，並依同法第179條規  
16 定請求被告返還該部分價金；或依同法第360條規定，請求  
17 被告賠償修繕費用35萬元，並請求法院擇一為有利之判決。

18 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

19 (一)聲明：原告之訴駁回。

20 (二)當初原告已知悉系爭房屋與北側鄰地即成功段201地號土地  
21 有互相侵占問題，並同意現狀承購，點交系爭房屋時並無系  
22 爭漏水，交屋後原告反應系爭房屋有系爭漏水，被告也願意  
23 協助處理，只是對於系爭漏水之修繕方式未達成共識。113  
24 年5月7日言詞辯論期日後，被告有委請防水廠商至系爭房屋  
25 勘查，防水廠商研判可能係後方房屋（中華路231巷4號）鐵  
26 皮屋頂未做水槽，下雨後雨水會直接沖刷系爭房屋牆壁而造  
27 成系爭漏水，防水廠商同時建議量測室內管線，才能釐清漏  
28 水原因，惟原告卻不願配合檢測，致無法確定系爭漏水原  
29 因，而安排後續修繕事宜。系爭鑑定報告亦有提及上開房  
30 屋鄰牆下雨時會積水造成滲漏。另系爭鑑定報告關於系爭房  
31 屋東側牆面下緣與土壤接觸（部分防水布擋水）部分，鑑定

01 單位並未做檢測。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
04 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  
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
06 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉  
07 時，具有其所保證之品質。買受人應按物之性質，依通常程  
08 序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任  
09 之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，  
10 除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之  
11 物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠  
12 於為通知者，視為承認其所受領之物。買賣因物有瑕疵，而  
13 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其  
14 契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，  
15 買受人僅得請求減少價金。買受人因物有瑕疵，而得解除契  
16 約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第35  
17 6條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年  
18 而消滅。民法第354條、第356條、第359條、第365條第1項  
19 分別定有明文。

20 (二)查兩造於112年3月25日簽立系爭買賣契約，約定由原告以33  
21 0萬元之代價，向被告購買系爭房地，該契約第9條第5項記  
22 載：賣方（被告）保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕  
23 疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻  
24 射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，賣方  
25 應負瑕疵擔保責任。賣方擔保點交後6個月內屋況無既存性  
26 之滲漏水瑕疵。嗣被告於112年6月26日，將系爭房地點交與  
27 原告。原告於同年8月間發現系爭漏水，先於同年8月14日以  
28 LINE通訊軟體通知房屋仲介轉告被告，再於同年9月15日寄  
29 發存證信函予被告，內容略謂：系爭房屋於112年6月26日交  
30 屋不久，即遇到颱風下雨而發生系爭漏水，期依系爭買賣契  
31 約所載，於點交半年內所產生的滲漏水情況，由被告負責修

01 繕處理，請被告於收到信件一周內主動聯絡提出處理方案，  
02 否則將提起民事訴訟等情，有系爭買賣契約、LINE對話紀  
03 錄、上開存證信函附卷可佐（調解卷第25-63頁）。是原告  
04 於112年9月15日通知被告系爭漏水之問題，再於113年1月4  
05 日向本院提起本件訴訟（營簡調字第13頁），主張對被告行  
06 使民法第359條之減少價金請求權，未逾民法第365條第1項  
07 之6個月之除斥期間，合先敘明。

08 (三)次查，本件系爭漏水送請台南市土木技師公會鑑定之結果，  
09 認系爭房屋確實有滲漏水情形，漏水原因係浴廁止水墩防水  
10 失效外，鄰房（中華路231巷4號）牆面於系爭房屋建造前即  
11 已存在，建造後以該牆面相隔但上方雨遮未完全覆蓋，因此  
12 與北側毗鄰房宅牆面存在間隙，降雨時易積淹於該牆面。此  
13 外，系爭房屋東側牆面下緣與土壤接觸（部分防水布擋  
14 水），低窪處地表逕流匯流易經由該處入侵室內地坪。綜上  
15 而言，系爭房屋因滲漏肇致地磚吐白、窗緣滲水及浴廁止水  
16 墩側牆面白華剝落等現象，按所提供資料現場比對，應於11  
17 2年6月26日該期日後6個月內即已發生，然而是否於112年6  
18 月26日之前（109年8月11日建造完成後）即已存在，無法查  
19 明。會勘是日該房間由於已無使用，因此除窗緣水痕、牆面  
20 壁癌白華、地磚吐白等損害外，尚無發現其他損害（如沙  
21 發、家具等）。由於該房間為磚造且無防水功能且浴廁止水  
22 墩防水失效，縱使進行抓漏修繕仍會因降雨事件積淹、人為  
23 使用浴廁等，重力往下吸附流、水源仍蓄積而再度延伸至地  
24 坪及壁面內，長久以來還是會有漏水的風險。因此建議該房  
25 間地坪墊高並增設複牆（即於原有地坪及牆面上構築），為  
26 增加耐久性，地坪與牆先以強化碳纖維貼附補強，灌注泡沫  
27 輕質混凝土後，再塗抹抗裂防水砂漿整平，最後進行牆面油  
28 漆（一底二度）、地坪鋪設磁磚。另為防抑北側與鄰房間牆  
29 面雨水積淹，另屋頂層增設彩色鋼板延伸，配合不鏽鋼簷口  
30 天溝、PVC落水管等，以匯集雨水。浴廁四周以SILICON填  
31 補、L型止水角鋼門檻安裝。再於浴室積水至止水墩24小

01 時，屋頂1小時淋灑測試等，以見防水收效。各項修繕項目  
02 與各項費用、總費用，含廢料清理及運什費，稅捐及管理費  
03 等合計35萬元等情，有該公會113年9月6日（113）南土技字  
04 第2359號鑑定報告書在卷可參。而上開鑑定結果係由台南市  
05 土木技師公會指派專業土木技師到場會勘，就其於系爭房屋  
06 現場所見實際狀況及參酌原告提供之系爭漏水影片，本於其  
07 專業素養再輔以精密儀器測量後所為之判斷，應屬客觀可  
08 採。

09 (四) 基上，系爭房屋與鄰房（中華路231巷4號）相隔之牆面，上  
10 方雨遮未完全覆蓋，因此與北側毗鄰房宅牆面存在間隙，降  
11 雨時易積淹於該牆面；又系爭房屋東側牆面下緣與土壤接  
12 觸，低窪處地表逕流匯流易經由該處入侵室內地坪，但系爭  
13 漏水原因主要在於系爭房屋房間為磚造而無防水功能，且浴  
14 廁止水墩防水失效所致，應屬系爭房屋既存之瑕疵，故被告  
15 依民法第354條、系爭買賣契約第9條第5項規定，自應負物  
16 之瑕疵擔保責任。是原告自得依民法第359條規定，請求被  
17 告減少價金，即給付系爭鑑定報告認定修復系爭漏水之費用  
18 35萬元。

19 四、綜上所述，原告依民法第359條規定、系爭買賣契約，請求  
20 被告給付35萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年4月20  
21 日（本院卷第19頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之  
22 利息，為有理由，應予准許。

23 五、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院  
24 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以  
25 論列，併此敘明。

26 六、本件係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟程序所為被告  
27 敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣  
28 告假執行。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日

31 新市簡易庭 法官 陳尹捷

01 以上正本證明與原本無異。  
02 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上  
03 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  
04 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 3 日  
07 書記官 吳佩芬