

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2614號

原告 英嘉有限公司

法定代理人 呂英瑞

訴訟代理人 蘇勝嘉律師

複代理人 張瀚升律師（111年8月9日解除委任）

被告 萊特建築有限公司

法定代理人 阮碧水

訴訟代理人 廖學能律師

參加人 築欣營造工程有限公司

法定代理人 趙修博

訴訟代理人 陳昭全律師

複代理人 陳葛耘律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣185萬9763元，及其中新臺幣100萬元自民國110年10月19日起，另新臺幣85萬9763元自民國112年2月7日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。參加費用由參加人負擔。

原告於提供新臺幣61萬9921元擔保後得為假執行，被告提供新臺幣185萬9763元擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255

01 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明第一項原為：
02 「被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，及自民事起訴
03 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
04 利息」。嗣變更其聲明第一項求為：「被告應給付原告185
05 萬9763元，及其中100萬元，自民事起訴狀繕本送達被告之
06 翌日起，另85萬9763元自民事擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨
07 (二)狀繕本送達被告之翌日起，均至清償日止，各按週年利率
08 百分之5計算之利息」（本院卷第457頁民事擴張訴之聲明暨
09 言詞辯論意旨(二)狀），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸
10 前揭規定，應予准許。

11 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 查原告起訴時主張門牌號碼臺中市○區○○街0巷0號房屋漏
14 水之範圍位於5樓、7樓往頂樓之逃生口及電梯處，而請求被
15 告負物之瑕疵擔保責任，嗣於本院審理中具狀陳稱於起訴後
16 發現5樓B室亦有漏水之情形（本院卷第368頁），經核其所
17 為主張，為補充事實上之陳述，並未變更訴訟標的，非屬訴
18 之變更或追加，於法亦無不合。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：伊於民國110年2月5日與被告簽立買賣契約（下
21 稱系爭買賣契約），以總價3516萬元向被告購買坐落臺中市
22 ○區○○○段000000地號土地暨其上同段建號5361房屋即門
23 牌號碼臺中市○區○○街0巷0號房屋（下稱系爭房屋），作
24 為出租套房使用，伊並已付清價金。而伊係因被告在系爭買
25 賣契約書後附之標的物現況說明書上，就「房屋現況是否有
26 滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水」等欄位
27 皆勾選「否」，保證無滲漏水瑕疵，乃決定買下系爭房屋。
28 詎110年5月底大雨後，伊發現系爭房屋5樓、7樓往頂樓之逃
29 生口及電梯處，均有漏水狀況（系爭滲漏水瑕疵），系爭房
30 屋第一次登記日期為108年11月5日，屋齡尚且未滿3年，而
31 被告係於110年3月31日交屋，伊卻於交屋2個月即發現漏

01 水，足見系爭漏水瑕疵於交屋前即已存在，系爭房屋顯然欠
02 缺被告所保證「無滲漏水」之品質，被告自應負物之瑕疵擔
03 保責任，爰依民法第359條及第179條（行使減少價金形成權
04 後請求返還不當得利）、第360條（欠缺保證品質之損害賠
05 償請求權）之規定（兩者擇一勝訴），請求被告給付漏水修
06 繕費用18萬7123元及交易價值減損167萬2640元，共計185萬
07 9763元等語。並聲明如主文所示。

08 二、被告則以：系爭房屋係被告定作，由參加人築欣營造工程有
09 限公司（下稱參加人）以1300萬元承攬施工，被告於出售系
10 爭房屋時，確實不存在系爭漏水瑕疵，在資訊上絕無任何隱
11 匿或保留，至於110年3月31日交屋2個月後發生漏水，乃全
12 台大雨導致，伊亦積極修繕，系爭房屋現況已無原告所稱之
13 漏水瑕疵存在。關於臺中市建築師公會111年4月21日中市建
14 師鑑字第178號（下稱第1次鑑定報告）及同年7月15日中市
15 建師鑑字第305號鑑定報告書（下稱第2次鑑定報告）所載，
16 系爭房屋之漏水修復費用為14萬3308元，伊同意照價賠償予
17 原告（本院卷第474頁）。至於臺中市建築師公會111年9月2
18 9日中市建師鑑字第412號鑑定報告書（下稱第3次鑑定報
19 告）認系爭房屋5樓B室之漏水修復費用4萬3815元，被告不
20 同意原告為訴之追加，另原告既自承於110年5月底發現系爭
21 瑕疵，於同年9月13日起訴時僅請求100萬元，迄至112年2月
22 4日始具狀擴張請求185萬9763元，就超過100萬元的部分，
23 已逾民法第365條第1項6個月除斥期間，不得請求。另就交
24 易價值減損部分，長虹不動產估價師事務出具之估價報告書
25 認系爭房屋修復後價值減損金額為159萬5786元，伊認為該
26 鑑定意見不可採等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。
27 如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

28 三、參加人則以：系爭房屋之漏水修繕費用經臺中市建築師公會
29 出具之第1、2次鑑定報告，認定為10萬9308元及3萬4000
30 元，伊對此均無意見，應以上開鑑定報告作為原告請求修繕
31 費用之依據。又系爭漏水瑕疵既可修復改善，當無價值之貶

01 損（本院卷第487頁）。至於臺中市建築師公會出具之第3次
02 鑑定報告，認定系爭房屋5樓B室之漏水修復費用為4萬3815
03 元，此部分屬原告訴之追加，且與原告起訴時之原因事實不
04 同，伊不同意等語（本院卷第493頁），資為抗辯。並聲
05 明：原告之訴駁回。

06 參、本院得心證之理由：

07 一、系爭漏水瑕疵屬民法第354條第1項所定之瑕疵，且危險移轉
08 時即已存在：

09 （一）按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
10 負擔，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規
11 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
12 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程
13 度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所
14 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請
15 求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，
16 民法第373條前段、第354條第1項、第360條分別定有明文。
17 所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
18 念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質而
19 不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最
20 高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。而公寓大廈房
21 屋，其物之通常效用即為供居住、營業使用，倘有漏水，自
22 足影響居住、營業之目的，而屬物之瑕疵，應不待言。次按
23 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
24 事訴訟法第277條前段定有明文。又鑑定為調查證據方法之
25 一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定
26 時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段
27 及第270條之1第1項第3款、第3項之規定，得於起訴前或訴
28 訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合
29 意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體
30 法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序
31 之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之

01 事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人
02 原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯
03 論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事
04 人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程
05 序利益（最高法院102年度台上字第246號裁判意旨參照）。

06 (二)經查，原告主張其於110年2月5日向被告購買系爭房屋，同
07 年3月31日交屋，於同年5月底即發現系爭房屋有如鑑定報告
08 所示之滲漏水情形，被告既於系爭買賣契約後附之現況說明
09 書說明上「房屋現況是否有滲漏水情形」、「是否曾在最近
10 一年內修復滲漏水」等欄位皆勾選「否」等節，業據提出臺
11 中市○區○○○段000000地號土地登記第二類謄本（本院卷
12 第19頁）、同段3561建號房屋登記第二類謄本（門牌號碼臺
13 中市○區○○街0巷0號，本院卷第21頁）、不動產買賣契約
14 書（本院卷第23~26頁）、標的物現況說明書（本院卷第27
15 頁）、現場照片36張（本院卷第41~67頁、第143~147頁、第
16 275~281頁）等件為證，堪認原告此部分之主張為真實。

17 (三)又本件兩造及參加人就系爭房屋之漏水瑕疵事項，合意由臺
18 中市建築師公會（下稱建築師公會）為鑑定（本院卷第15
19 3、182、221頁），揆諸上開說明，此項合意即為調查證據
20 之證據契約，兩造應受其拘束，並承認該公會因此所為鑑定
21 報告之效力，不得任意翻異。而依建築師公會指派建築師陳
22 漢江於111年3月17日、4月11日、7月12日、9月22日赴系爭
23 房屋現場會勘，進行測試檢查，並參酌兩造及參加人相關陳
24 述及文件資料進行研判後，所製作之第1、2、3次鑑定報
25 告，分析結果略以：

- 26 1. 七樓（屋突二層屋頂）逃生口：會勘日檢查屋頂層逃生孔不
27 銹鋼蓋邊框深度不足，不銹鋼阻水框座（3.5*3.5CM）轉角
28 接縫處未滿焊有縫隙，遇豪雨時無法有效阻水（第1次鑑定
29 報告第6頁）。
- 30 2. 五樓C戶屋內：依據原告提供之漏水照片顯示屋面內牆面潮
31 濕，天花板內部支撐木骨架潮濕發霉，111年4月11日會勘時

01 以熱像儀檢測天花內溫度熱水器附近已達35℃。另有施工瑕
02 疵即屋頂金屬板與RC牆面交接處有縫隙約2公分，未施作防
03 水填補造成漏水。屋頂外部瑕疵：（1）金屬水切板與女兒
04 牆交接處縫隙漏水（2）兩側金屬水切板與瓦型板間有多處
05 三角形縫隙有漏水之疑慮（第1次鑑定報告第6頁）。

06 3. 電梯機坑滲水：電梯及電梯管道東向外牆均非竣工圖設計範
07 圍，屬二次工程。依據電梯維修紀錄，110年10月19日電梯
08 保養曾將機坑內積水清除。111年3月17日、4月11日會勘時
09 機坑內仍有積水，顯示持續不斷仍有滲漏水進入機坑。與泥
10 土接觸之東向背牆尚屬乾燥，滲漏水應由背牆底部滲入。綜
11 合以上各點分析，顯示電梯背牆與底板交界處施工縫為電梯
12 機坑滲水之源頭。漏水時間應自完工後遇下雨，土壤含水率
13 過高即滲入機坑，時間超過2個月（第1次鑑定報告第7
14 頁）。

15 4. 二樓浴室外側牆面：漏水瑕疵成因為蓮蓬頭設置於浴室無邊
16 框玻璃門正對面。浴室地坪較臥室地板面高，門檻縫隙未打
17 SILICON，玻璃門兩邊防水膠條有縫隙無法止水。漏水時間
18 應自完工後浴室使用之日起，時間超過2個月以上（第1次鑑
19 定報告第7頁）。

20 5. 三樓C室陽台：陽台欄杆底部有7公分間距，未施作止水
21 墩。依據光碟影片，雨水會沿4樓陽台底板倒流滴入3樓陽台
22 內，造成地坪潮濕，係由外向內傾斜，因未設計導水板，造
23 成4樓陽台洩水沿板底倒流至3樓陽台。滴漏水時間應自完工
24 後，使用之日起即已發生，時間超過2個月以上（第2次鑑定
25 報告第5頁）。

26 6. 五樓B室：屋頂外部之金屬水切板與RC牆交接處約2公分縫
27 隙只施作填補材，未全面施作防水噴塗。屋頂金屬瓦型板螺
28 絲釘孔只施作填補材，未全面施作防水噴塗。屋頂施工瑕疵
29 造成縫隙漏水，漏水之位置及其成因與五樓C室漏水原因雷
30 同。滲漏水時間應自完工後填補材逐漸老化剝離，下雨天產
31 生滲漏水現象，時間超過2個月以上（第3次鑑定報告第5

頁)。

(四)本院審酌建築師公會為鑑定建築之專業機構，應有相當之公信力，而前開鑑定報告係經鑑定人即建築師陳漢江實地勘查及檢測，本諸其專業知識而作成，兩造及參加人並均已積極參與鑑定內容之程序，其所為鑑定結果，自堪憑採。又系爭房屋經被告自認為其於107年5月18日以1300萬元報酬，委由參加人承攬興建，於108年9月11日完工，同年11月5日登記為被告所有，被告於110年1月25日以3516萬元售予原告(本院卷第361頁答辯四狀)，並有被告提出其與參加人間工程契約書乙份為證(本院卷第111~133頁)，是按被告所述，系爭房屋自完工至被告出售予原告，僅1年4月餘，而上開鑑定報告認附表編號1.七樓(屋突二層屋頂)逃生口、4.二樓浴室外側牆面部分漏水乃施工不良，編號2.五樓C戶屋內、3.電梯機坑滲水部分漏水，屬二次工程與原結構體銜接處漏水(第一次鑑定報告第12頁)、編號5.三樓C室陽台部分漏水時間應自完工後，使用之日起即已發生(第二次鑑定報告第7頁)、編號6.五樓B室部分漏水，乃屋頂施工瑕疵造成縫隙漏水(第三次鑑定報告第8頁)，足見系爭房屋漏水之原因，均係竣工時即已存在之建築本體瑕疵，致使下雨時雨水滲入裂縫形成如原告主張之滲漏水情形，故系爭漏水瑕疵自係於系爭房屋危險移轉時即存在。被告雖辯稱滲漏水係於交屋後下大雨所致，不代表於交屋時即有瑕疵存在等語，然即使被告未於110年3月31日交屋(危險移轉)前自行發現漏水情形，亦不足證明交屋時並無瑕疵存在，蓋漏水狀況並非肉眼即可辨識，通常需遇雨始能發現問題，況被告迄至言詞辯論終結時均未提出交屋時確實無滲漏水瑕疵之證據供本院審酌，故其前開所辯，尚不足採。

二、原告依照民法第360條規定，請求被告賠償漏水之修復費用18萬7123元，為有理由：

(一)系爭房屋於交屋(即危險負擔移轉)時，確實存有前述之滲漏水瑕疵，而被告於系爭買賣契約所附「不動產標的現況說

明書」關於「有無滲漏水情形」欄已明確勾選「否」，並經被告蓋章於其上（本院卷第27頁），可徵被告於簽約時，業向原告保證系爭房屋具有無滲漏水情形之品質，且被告對此亦不爭執（本院卷第529頁），則原告依民法第360條規定，請求被告就附表編號1至6所示滲漏水瑕疵負損害賠償責任，當屬有據。又修復費用共18萬7123元，有前開第1、2、3次鑑定報告可參（見第1次鑑定報告第11、15頁、第2次鑑定報告第7頁、第3次鑑定報告第7頁，計算式：10萬9308元+3萬4000元+4萬3815元=18萬7123元），是原告請求被告給付18萬7123元，自無不合。

（二）雖被告辯稱第三次鑑定報告就5樓B室內部滲漏水情形為補充鑑定屬於訴之追加，且其不同意追加為本件審理範圍等語（本院卷第388、第527頁），此部分基礎事實（系爭房屋有滲漏水瑕疵）同一，僅係事實之補充，而非訴之追加，業於前開程序部分論述明確，不另贅述。

三、原告請求系爭房屋修復後交易價值減損167萬2640元，亦屬有據：

（一）按民法第360條之損害賠償請求權，關於物之損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準。故減少價金與損害賠償之計算方式不同（最高法院101年度台上字第1916號、110年度台上字第177號判決意旨參照）。次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交

01 易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物
02 之價值性原狀（最高法院110年度台上字第2857號判決要旨
03 參照）。

04 (二)查原告主張系爭房屋有滲漏水瑕疵，縱使修復後，仍受有交
05 易性貶損之損失，經本院囑請長虹事務所進行鑑價，該所長
06 虹（中院）00000000號估價報告書（下稱系爭估價報告）之
07 鑑定結果，認系爭房屋含增建共計16間套房，本件締結買賣
08 契約為110年2月5日、起訴時為110年9月13日，參考臺中市
09 建築師公會鑑定報告書作為汙名價值減損等推估依據，認為
10 起訴時之適當交易價格為3684萬2296元，因滲漏水之瑕疵，
11 汙名價值減損167萬2640元（系爭估價報告第1~5頁、第118~
12 120頁），是原告依民法第360條之規定，請求被告給付系爭
13 房屋修復後交易價值減損167萬2640元，依上開說明，自屬
14 有據。

15 四、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀…，與催告有同一之效力，民法第229條
19 第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢
20 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
21 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率
22 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
23 33條第1項、第203條分別明有定文。本件因買賣契約所生
24 之瑕疵擔保請求權，為給付無確定期限之債權，又係以支付
25 金錢為標的，應於被告受催告履行而未履行，始發生遲延責
26 任。查原告起訴狀繕本係於110年10月8日寄存送達被告（本
27 院卷第85頁送達證書），自寄存之日起經10日即同年月18日
28 發生送達之效力，另擴張訴之聲明暨言詞辯論意旨(二)狀繕本
29 被告自認於112年2月6日收受（本院卷第470頁、第526
30 頁），則原告主張前揭被告所應給付之金額185萬9763元，
31 請求其中100萬元自110年10月19日起、其中85萬9763元自11

01 2年2月7日至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，
02 亦屬有據，應予准許。

03 五、綜上，原告依照民法第360條規定請求如主文所示金額及法
04 定遲延利息，為有理由，應予准許。

05 伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均
06 毋庸再予審酌。被告於112年3月21日本院第三次言詞辯論期
07 日，雖抗辯原告於110年5月間既已發現系爭房屋有滲漏水之
08 情形，卻未徹底對系爭房屋整棟進行漏水之檢查及維護修
09 繕，致系爭房屋之3樓及5樓分別於111年6月及8月間陸續發
10 生漏水情形，足見原告未盡善良管理人之注意義務，應依民
11 法第217條負與有過失責任等語（本院卷第529~530頁筆
12 錄）。惟按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行
13 之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延
14 滯訴訟，或因重大過失逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙
15 訴訟之終結者，法院得駁回之，民事訴訟法第196條第1項、
16 第2項前段定有明文。本院於112年1月9日已發函通知被告應
17 於112年2月20日星期一下午3點前將言詞辯論意旨狀送至本
18 院，並諭知此次庭期預計辯論終結（本院卷第421頁），該
19 通知早於112年1月11日即已合法送達被告，有送達證書在卷
20 可稽（本院卷第427頁）。然遍觀被告於112年2月18日提出
21 之民事答辯六狀、於同日所提民事答辯七狀、3月17日所提
22 民事答辯八狀（本院卷第469~483頁、第505~513頁），均未
23 見被告提出與有過失之抗辯，被告訴訟代理人於本院112年3
24 月21日言詞辯論當日始忽然辯稱原告與有過失，對原告已屬
25 突襲，被告就前開與有過失抗辯之提出顯有重大過失，有礙
26 訴訟終結，且無不能期待被告及時提出前揭抗辯而顯失公平
27 之情事，依法自不應准許其提出，是本院就前述逾時提出之
28 防禦方法不予審酌，附此敘明。

29 陸、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免
30 為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許。

31 柒、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條

第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 112 年 4 月 24 日
民事第一庭 法官 蕭一弘

正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 4 月 24 日
書記官 黃馨萱

附表：

編號	漏水位置	漏水成因	修復金額	卷證出處
1	7樓逃生口	人孔蓋邊框深度不足、轉角接縫處未滿焊有縫隙、人孔蓋與雨水接觸部位之材質、收頭無法止水。	2萬3500元	第一次鑑定報告第13~14頁
2	5樓C戶屋內	瓦型金屬板與RC牆間有2公分以上縫隙未做防水填塞、屋頂兩側金屬水切鈑與瓦型板間有三角形縫隙、5樓天花板內配置電熱水器屋頂板夜間溫度在露點以下內部濕熱空氣作用造成結露。	3萬3150元	同上
3	電梯機坑	電梯機坑背牆與底板分段澆置混凝土交接處孔隙滲水、	2萬6900元	同上

		未做內部防水粉刷。		
4	2樓浴室	蓮蓬頭設置於浴室無邊框玻璃門正對面、浴室地坪較臥室地板面高，門檻縫隙未打矽利康、玻璃門二邊防水膠條有縫隙。	5500元	同上
5	3樓 C 室 陽台	陽台欄杆底部有7公分間距未施作止水墩，雨水會沿4樓陽台底板倒流滴入3樓陽台內造成地坪潮濕，陽台樓板邊緣由外向內傾斜，未設計導水板。	3萬4000元	第二次鑑定報告第5~6頁
6	5樓 B 室 室內	金屬板屋頂及側邊垂板與RC牆接觸部位填補材熱漲冷縮剝離、屋頂未施作防水噴塗，下雨天縫隙滲水。	4萬3815元	第三次鑑定報告第8頁