

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2659號

原告 黃意涵

徐尉翔

被告 黃蔚仙

訴訟代理人 余柏儒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣136萬420元，及其中82萬2,203元自民國110年10月19日起、其中53萬8,217元自民國111年9月16日起至清償日止，均按年息百分之5 計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣45萬3,400元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣136萬420元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

一、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者、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。查，原告起訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）82萬2,203元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於111年9月14日變更聲明為：(一)被告應給付原告136萬420元，及其中82萬2,203元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中53萬8,217元自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第255頁）。核前揭原告變更聲明部分，係基於同一基礎事實，擴張應受判決事項之

01 聲明，揆諸上開規定，自應准許。

02 二、至原告起訴時雖分別主張依民法第359條、第179條主張減少
03 價金之不當得利，另主張受有瑕疵結果損害，而依民法第36
04 0條、第227條請求擇一命被告賠償系爭房屋室內裝修受損之
05 修復費用等語。然原告提出之111年9月14日到院之民事追加
06 訴之聲明狀，僅主張依鑑定報告結果請求將系爭房屋滲漏水
07 修繕至不漏水及回復原狀之費用，而鑑定報告鑑定之費用為
08 「將鑑定標的物滲漏水修繕至不漏水之修繕費用及回復原狀
09 （包含泥作、打底粉光、裂縫填補）之費用，並未包含室內
10 裝修受損之維修費用，準此，本院僅就民法物之瑕疵擔保責
11 任中「減少價金」之法律關係進行審理，不就其他法律關係
12 加以論斷，先予敘明。

13 乙、實體部分：

14 壹、原告主張：

15 一、被告於民國(下同)110 年 6 月間，委託永慶不動產加盟店
16 即敦璟開發股份有限公司（下稱永慶仲介公司）房仲謝玲美
17 出售其所有坐落臺中市○區○○○段 0000000○0000000 地
18 號土地（權利範圍全部）及其上同段 2288 建號即門牌號碼
19 臺中市○區○○○○街00號房屋（下稱系爭房屋）。原告得
20 知系爭房屋出售訊息後，先後與永慶仲介公司房仲謝玲美、
21 林坤毅前往系爭房屋查看2次，房仲謝玲美向原告介紹時，
22 表示被告於100年初已將系爭房屋改建翻新，原告詢問牆壁
23 多處污痕是否為水分所致，房仲謝玲美均否認，並回覆污痕
24 僅為使用痕跡係因手觸摸而導致的污損等語，經原告向被告
25 特別確認系爭房屋除2樓臥室前陽台外推部分天花板之外是
26 否有滲漏水情形，被告亦保證並無滲漏水情形，原告因此於
27 110年6月25日以新臺幣（下同）1,466萬元與被告簽訂不動
28 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），且於系爭買賣契約附
29 件不動產說明書詳附照片及文字保證「無漏水情形」。

30 二、嗣經原告給付全數買賣價金予被告，並為不動產權利移轉登
31 記後，被告於110年8月6日交付系爭房屋。詎料原告於110

01 年8月7日交屋隔日，發現系爭房屋之牆面、天花板、屋頂、
02 電箱、電線迴路、窗戶、燈座、地板等處竟發生嚴重漏水，
03 原告旋偕同仲介謝玲美通知被告處理，並聯絡抓漏業者尖兵
04 工程有限公司（下稱尖兵公司）前來勘查，嗣原告與尖兵公
05 司之師傅對話過程中，赫然發現系爭房屋出售前1年內曾因
06 相同漏水狀況而請其勘估修繕之情形，並有當時估價單可
07 稽。被告明知系爭房屋於出售前有漏水且曾有勘估修繕情事
08 之嚴重瑕疵，竟隱瞞而未告知，是系爭房屋於交付時即存
09 有多處漏水情形，已嚴重減損房屋效用，被告應依民法第354
10 條第1項之規定，負物之瑕疵擔保責任。

11 三、系爭房屋除被告所稱「二樓主臥陽台外推之天花板及牆面」
12 處有滲漏水情形外，經社團法人臺中市土木技師公會（下稱
13 土木技師公會）鑑定結果，尚有「一樓客廳牆面、一至二樓
14 樓梯牆面、二樓主臥牆面、二樓次臥窗框、二至三樓樓梯牆
15 面、三樓主臥牆面、三樓次臥天花板、三樓主臥陽台天花板
16 及門框、三樓走廊牆面、三樓儲藏室牆面、正面外牆」等處
17 之滲漏水情形，已足以減少系爭房屋之通常效用而影響系爭
18 房屋之價值，明顯缺少出賣人所保證之品質，且室內裝修亦
19 因受潮而受損。原告起訴時雖曾進行修繕鑑估，然無法確定
20 修繕費用數額，經土木技師公會鑑定結果，系爭房屋滲漏水
21 修繕至不漏水之修繕費用及回復原狀費用為136萬420元，因
22 原告已依約將系爭房屋買賣價金給付至履約保證專戶，並經
23 被告受領完畢，則就原告主張減少價金部分而言，被告受領
24 之法律上原因事後已不存在，爰依民法第354條、第179條就
25 減少價金部分請求被告返還。

26 四、並聲明：(一)被告應給付原告136萬420元，及其中82萬2,203
27 元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中53萬8,217元
28 自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年
29 息百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

30 五、對被告答辯之陳述：

31 (一)被告依土木技師公會所提出鑑定報告書自行認定不負瑕疵擔

01 保責任範圍，顯然有所違誤：

- 02 1.本案鑑定要旨為鑑定系爭房屋是否有被證1、被證2、被證3
03 及附件四張照片所指漏水位置「以外」之漏水情形，鑑定結
04 果肯定除上開所指漏水位置外尚有11項明顯漏水情況，惟被
05 告不得據以自行認定上開所指漏水位置即為被告得不負瑕疵
06 擔保責任範圍，實際應以雙方約定內容為依據。
- 07 2.被證1、被證2、被證3及附件四張照片所載有漏水處，僅記
08 載2F主臥前陽台外推天花板及牆面曾有滲漏，立約時經被告
09 及其仲介謝玲美向原告保證系爭房屋僅有該1處(2F主臥前陽
10 台外推天花板及牆面)曾發生過漏水，房屋其餘各處均無滲
11 漏情形，原告知悉系爭房屋有漏水處僅該1處，被告不得主
12 張依民法第355條第1項以原告未知之瑕疵要求原告概括承
13 受，並免除被告瑕疵擔保責任。
- 14 3.被告就窗框(2至3樓梯間窗框回填)位置之解釋擴張至泛指全
15 棟窗框，惟被告既已保證無漏水情事，並說明現況說明書上
16 所載之2至3樓梯間窗框回填僅係因新舊接縫造成色差，並無
17 漏水，今又改口稱全棟窗框皆有漏水，實則有違誠信。證人
18 蔡詩優出庭作證時已明確答覆窗框指的是2至3樓梯間窗框，
19 證人謝玲美於開庭時亦表示兩造已達成協議就漏水位置刪除
20 窗框部分，足見雙方在刪除窗框的意思表示一致，意即被告
21 就窗框部分仍應負擔瑕疵擔保責任。
- 22 4.被告主張鑑定結果除被證1、被證2、被證3及附件四張照片
23 所指漏水位置以外之11項漏水位置，均因同一原因即防水失
24 效所發生，而毋庸負擔保之責。惟查被告於締約過程僅表示
25 2F主臥前陽台外推天花板及牆面曾發生過漏水，並無說明漏
26 水原因為何，亦無告知房屋他處有因相同原因發生滲漏水情
27 事，爰被告以特約排除之免責範圍不應擴大解釋至未告知滲
28 漏水位置，況不論滲漏水發生原因為何，被告本應就未告知
29 之瑕疵負擔保責任。
- 30 5.被告對鑑定報告所估算修繕、回復原狀之預算表部分工項，
31 認為係不必要之工項，然被告未說明何以不必要？且本案經

01 委請土木技師公會現場勘查鑑定，依其專業評估現場環境條
02 件並判斷修復滲漏水瑕疵所需之施作方法及工項，惟被告非
03 具備是項專業，故被告所稱不必要之工項不足採認。

- 04 6.被告對鑑定報告所認定修復費用未考慮折舊，經修繕後將使
05 房屋增值，實則兩者並無適當關聯性。修復滲漏水瑕疵僅得
06 回復房屋應有之一般效能及狀態，並無法提高價值，以通常
07 交易觀念而言，房屋無滲漏水瑕疵狀態尚符合期待之預定效
08 用，當房屋發生滲漏水瑕疵時其價值當然減損，然房屋經修
09 復至無滲漏水瑕疵狀態並不因此而增加其價值。

10 (二)被告指稱於契約成立之時原告已明知或因重大過失不知房屋
11 滲漏水瑕疵，並以特約免除被告瑕疵擔保責任，顯有違誤：

- 12 1.被告及其仲介謝玲美於契約成立時告知房屋曾發生漏水處僅
13 有2F主臥前陽台外推天花板及牆面該1處，並未對房屋漏水
14 情形全部揭露，然經原告多次詢問，結果以附件4張照片明
15 確指出文字記錄所指特定位置，且有被告保證無漏水情事字
16 樣。簽約當時因買賣文件多次塗改造成標示不明，遂以照片
17 標示來確認被告所指漏水範圍，經被告確認全棟房屋僅有2F
18 主臥前陽台外推天花板及牆面該1處。本案既已有明確照片
19 指出有漏水位置，被告不得復以模糊之塗改文字做概括擴張
20 之解釋，自始原告可得知悉房屋滲漏水僅有1處。

- 21 2.土木技師尚需要使用專業儀器才能檢測何處有滲漏水，更遑
22 論原告僅能用肉眼判斷，且透過再三向被告及其仲介謝玲美
23 詢問房屋滲漏水狀況，原告已善盡調查義務。

- 24 3.不動產買賣契約書中第17條特別約定有圖片為證，不能因為
25 一處而解釋全部，免責範圍應有所侷限。縱使本件特約約定
26 現況交屋，所適用情形應指買賣雙方就已知滲漏水瑕疵之現
27 況交屋，對於已知瑕疵部分可排除賣方瑕疵擔保責任或債務
28 不履行責任；對於未知瑕疵部分，買賣雙方既無認知，即無
29 法排除之，本件特約並無加註原告願意放棄瑕疵擔保請求權
30 利，故被告仍負瑕疵擔保責任。

31 (三)兩造間非因滲漏水之情況進行議價，原告並未因滲漏水原因

01 受有減少價金之利益，更不會因房屋經修繕後取得價差利
02 益。

03 1.本件交易流程係經正常議價程序，原告參酌相同區域不動產
04 實價登錄進行議價，議價時係以原告經濟考量可負擔金額進
05 行磋商，最終成交價格亦屬交易時該區之最高金額，由上足
06 見原告並未因滲漏水原因享有減少價金之利益。

07 2.簽訂買賣契約過程中，議價程序在前，現況說明在後，雙方
08 經議定價格後始說明房屋現況進而簽訂契約，故價格之高低
09 自非因房屋現況原因而增減。即便被告要便宜出售，與其應
10 負的責任亦不可同一而論，便宜賣房不等於不用負責任。

11 3.再者，本件不動產買賣契約書亦未曾註明房屋係因滲漏水瑕
12 疵降價出售，爾後房屋發生任何問題賣方即被告就不再負瑕
13 疵擔保責任等語，故被告表示因滲漏水降價云云不可採。

14 貳、被告則以：

15 一、原告雖提出照片主張系爭房屋牆面、天花板、屋頂、電箱、
16 電線回路等18處發生漏水情形，然被告除締約時已於標的物
17 現況說明書編號15項次內所述之「窗框」、「前陽台」、
18 「3樓樓梯間加蓋部分」、「2F前陽台外推天花板、牆
19 面」、「2及3樓梯間回填窗框」等部分曾有漏水事實之外，
20 其均否認有漏水之情事，原告應就瑕疵於危險移轉時已存在
21 或就瑕疵於締約後發登等事實負舉證責任。而原告雖稱尖兵
22 公司曾勘估系爭房屋並認為系爭房屋於出售前即有漏水情事
23 云云，惟原告與尖兵公司僅是協商勘估，並未實際進行修
24 繕，該對話僅係推論，不足為採。且系爭房屋為中古屋，如
25 有滲漏水情形，能否修復之情形不一而足，被告倘於締約前
26 發現系爭房屋有滲漏水情形，本得自行修繕至無瑕疵後再行
27 賣出，自難僅以被告曾有修繕乙事，即認系爭房屋於締約時
28 有滲漏水之事實。

29 二、被告與仲介謝玲美於原告等人看屋時，即清楚、詳實向原告
30 說明系爭房屋存有漏水情事，仲介謝玲美並於現況調查及詢
31 問調查表「滲漏水」項目勾選「有」，且同時勾選「窗

01 框」、「前陽台」、「2F臥室天花板」，被告亦於標的物現
02 況說明書編號15項次「建物現況是否有滲漏水情形」中勾選
03 「有」，並記載「窗框」、「前陽台」、「3F樓梯間加蓋部
04 分」、「2F前陽台外推天花板、牆面」、「2及3樓梯間回填
05 窗框」，同時經原告黃意涵、被告簽名並用印，兩造更於不
06 動產買賣契約書底第17條約定：三、本案依況點交，房屋有
07 滲漏水之情形（如現況說明書及圖片）由買方自修繕處
08 理」，且經原告黃意涵及被告簽名，足徵本件於契約成立
09 時，原告即明確知悉系爭房屋存漏水之情事，且兩造已約定
10 由買方自行修繕處理，依照兩造契約之約定及民法第355條
11 第1項規定，被告自不對原告負擔保責任。又本件原告於買
12 賣契約成立前，除被告與仲介已詳實說明屋況，原告亦親至
13 現場看屋、驗屋數次，甚至找防水、抓漏師傅至現場勘查驗
14 屋，經原告評估認為可以接受，始與被告締結買賣契約，並
15 自願對滲漏水部分自行修繕處理。則原告縱不知系爭房屋存
16 有漏水之瑕疵，亦屬因重大過失而不知，而出賣人並未保證
17 期無瑕疵，自不負擔保責任。

18 三、系爭房屋雖據土木技師公會提出鑑定報告，並認為系爭房屋
19 有一樓客廳牆面、一至二樓樓梯牆面、二樓主臥牆面、二樓
20 次臥窗框、二至三樓樓梯牆面、三樓主臥牆面、三樓次臥天
21 花板、三樓主臥陽台天花板及門框、三樓走廊牆面、三樓儲
22 藏室牆面、正面外牆等部分有發生漏水之情事，惟該鑑定報
23 告，對於上揭11處漏水位置之漏水發生時間，均記載「其發
24 生時間並未於此鑑定範圍內，故無法判斷」等語，且本件別
25 無其他證據得證明除被告已明確記載於現況調查及詢問調查
26 表、現況說明書、買賣契約書等所指之漏水處所外，其他上
27 揭鑑定報告書所指發生漏水之處所，其發生漏水之日期得回
28 溯至系爭房屋點交前或風險移轉之前，難認上揭鑑定報告所
29 指之滲漏水瑕疵於締約時及點交前確已存在。而原告並無其
30 他舉證得證明被告有故意不告知締約時有滲漏水之事實，或
31 締約後發生滲漏水並具有可歸責之事由，是原告主張被告就

01 系爭房屋之滲漏水應負瑕疵擔保責任、不完全給付責任云
02 云，均無理由。

03 四、另土木技師公會對本件提出損害賠償鑑定報告書，並認為將
04 上開漏水情形修繕所需之費用為136萬420元，惟查：系爭
05 鑑定報告鑑定項目內所述之「二樓主臥牆面」、「二至三
06 樓樓梯牆面」、「二樓次臥窗框」部分，均為本件買賣契約
07 成立時，現況調查及詢問調查表、現況說明書、買賣契約書
08 即有明確載明之部分，而為原告所明知於買賣契約成立時即
09 存在之瑕疵，被告應不負瑕疵擔保之責。而系爭鑑定報告仍
10 將之列為應修復之一部，顯然有所違誤。此外，依系爭鑑定
11 報告之鑑定結果所示，系爭鑑定報告認為有漏水之情形部
12 分，其漏水均發生自同一原因即「防水失效」，而原本兩造
13 即於買賣契約書內載明「本案依現況點交，房屋有滲漏水
14 之情形（如現況說明書及圖片）由買方自行修繕處之。」依
15 系爭鑑定報告所示，整棟房屋之漏水均係本於「防水失效」
16 ，故應由原告自行負責，被告尚無庸負擔保之責。

17 五、對於系爭鑑定報告所估算修繕、回復原狀之預算表部分，就
18 「前後牆面高空繩索作業」、全棟之「泥作及打底粉光」、
19 全棟之「水泥漆粉刷一底二度」、「裝潢拆除（含木作及壁
20 紙）」、「東側鷹架搭設及拆除」、「裝潢拆除」、「環境
21 保護復舊」、「工地管理及利潤」等工項，均與滲漏水並無
22 關聯性，而為不必要之工項，不應由被告負擔之。系爭鑑定
23 報告就其認定修復費用，並未檢附任何坊間市場行情及同類
24 型材質標準依據作為說明，已然流於恣意。況且，本件系爭
25 房屋係屋齡超過40年之老屋，系爭鑑定報告卻並未考慮折
26 舊，如此一來，等於令被告出錢使原告得以翻修換新系爭房
27 屋，系爭房屋按系爭鑑定報告之估價修繕後，將使得系爭房
28 屋明顯增值，而非回復至其應有之價值，並不合理。

29 六、民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以
30 特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於
31 瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法

院104年度台上字第550號民事判決意旨參照)。本件兩造於不動產買賣契約書中，以第十七條特別約定：「三、本案依現況點交，房屋有滲漏水之情形(如現況說明書及圖片)由買方自行修繕處理之。」，係兩造以特約免除出賣人關於物之瑕疵擔保義務，故被告應無庸再負擔瑕疵擔保之責任。

七、系爭房屋於委託銷售時，其委託銷售之價格為1,680萬元整，而買賣雙方因系爭房屋之漏水情況，一再磋商買賣價金，最後買賣雙方合意因系爭房屋有漏水之情況，降價214萬元以作為原告修繕漏水之費用，故而本件買賣契約成交之買賣總價金為1,466萬元，而買賣契約書中亦載明：「房屋有滲漏水之情形由買方自行修繕處理之。」之文字。本件兩造於磋商買賣價金時，被告即有降價出售，其差價部分即係因系爭房屋漏水所減少之價金。原告於買賣之時，已享受一次減少價金之利益，本件自不得再行請求減少價金，否則尚難謂之公平。

八、並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、被告於110年6月間，委託永慶仲介公司房仲謝玲美，出售被告所有之系爭房屋。

二、原告在看屋後，於110年6月25日以1,466萬元與被告簽訂系爭買賣契約，原告已全數支付買賣價金予被告，並辦妥不動產所有權移轉登記，被告於110年8月6日交付系爭房屋予原告。

三、謝玲美於「現況調查及詢問調查表」中「滲漏水」之項目勾選有，就滲漏水之位置勾選窗框、前陽台、2F天花板臥室等處，並載明約定由買方修繕。

四、系爭買賣契約第17條特別約定事項載明：「三、本案依現況點交，房屋有滲漏水之情形(如現況說明書及圖片)由買方自行修繕處理之」等語。

肆、得心證之理由：

01 一、系爭房屋確實具有原告所指如附表所示之瑕疵：

02 (一)本件原告主張系爭房屋具有滲漏水瑕疵部分，經兩造同意送
03 請土木技師公會鑑定，鑑定事項如下：系爭房屋是否有①被
04 證1現況調查及詢問調查表、被證2標的物現況說明書、被證
05 3不動產買賣契約書及附件4張照片所指漏水位置以外之漏水
06 情形？②如有上開情形，漏水位置在何處？係於何時發生？
07 請說明漏水原因為何？將上開漏水情形修繕所需之費用為
08 何？

09 (二)經鑑定人會同兩造到場辦理會勘後，由鑑定人進行鑑定，經
10 過現場實際勘查、試驗結果，鑑定人於111年7月27日出具鑑
11 定報告書，其鑑定結果如附表所示。而造成如附表所示11項
12 漏水之原因，鑑定人認分別為「應為防水失效」、「應為頂
13 樓防水失效」等語，是系爭房屋確有原告主張如附表所示之
14 瑕疵，應可認定。

15 二、系爭房屋於交屋時即有附表所示之瑕疵存在：

16 (一)系爭房屋如附表所示之瑕疵，土木技師公會就附表所示11項
17 漏水係於何時發生乙節，其鑑定結果雖稱「其發生時間並未
18 於此鑑定範圍內，故無法判斷」等語，然本件鑑定事項包含
19 上開漏水情形係於何時發生，業如前述，是鑑定報告以「發
20 生時間並未於此鑑定範圍內」為由，而稱無法判斷云云，容
21 有誤會。

22 (二)原告主張附表所示瑕疵於交屋時即存在，業據提出照片、尖
23 兵公司之對話、簡訊、估價單為證，本院審酌原告於交屋翌
24 日所拍攝之系爭房屋照片（外放證物袋），於如附表所示之
25 牆面有明顯壁紙滲水、潮濕及破裂、浮突之情形，未鋪設壁
26 紙之牆面則有明顯白華、發霉及壁癌產生，另有窗框滲水、
27 地板水漬之情形，上開牆面產生白華、發霉、壁癌及壁紙浮
28 突、破裂之情，均非一日滲漏水所得立即造成，則依此明瞭
29 之事實，原告主張附表所示瑕疵於交屋時即已存在，應屬有
30 據。

31 三、原告主張減少價金及不當得利，為有理由：

01 (一)本件原告主張其向被告買受之系爭房屋於交屋時有附表所示
02 之漏水情事存在，且附表所示漏水情事屬於被告於「標的物
03 現況說明書」記載以外之漏水位置，業如前述。被告雖稱：
04 被告於雙方簽定之買賣契約書所附「標的物現況說明書」內
05 就其中第15項「建物現況是否有滲漏水情形」項目填載為
06 「有」，且載明「窗框（2及3樓梯間回填窗框）」、「前陽
07 台（2F前陽台外推天花板、牆面）」、「3樓樓梯間加蓋部
08 分」，鑑定報告項目所述之「2樓主臥牆面」、「2至3樓樓
09 梯牆面」、「2樓次臥窗框」部分，均為現況調查及詢問調
10 查表、現況說明書、買賣契約書已明確載明之部分，而屬原
11 告明知之瑕疵云云，然查：

12 1.本件鑑定人鑑定試驗當日，已會同原告及被告訴訟代理人確
13 認鑑定項目為現況調查及詢問調查表、標的物現況說明書、
14 買賣契約書及附件4張照片「以外」之漏水位置，被告空言
15 辯稱鑑定報告之所稱前揭漏水情事仍為現況調查及詢問調查
16 表、現況說明書、買賣契約書所載明漏水之處，本無所據。
17 再者，依鑑定報告附件八之建築物鑑定（估）調查記錄表及
18 照片說明表所附之平面圖及照片，鑑定報告所稱之「2樓主
19 臥牆面」、「2至3樓樓梯牆面」部分，並非現況調查及詢問
20 調查表記載之「2F臥室天花板」，亦非標的物現況說明書所
21 載之「2F前陽台外推天花板、牆面」、「2及3樓梯間回填
22 窗框」，被告此部分所指，並無可採。

23 2.被告雖稱標的物現況說明書已勾選「窗框」，係指該屋之全
24 部窗框云云。然證人即處理系爭買賣契約之代書蔡詩優於本
25 院審理時證稱：代書只負責簽約，簽約時沒有看到房屋現
26 況，仲介會做現況說明書，上面會標示房屋情形，本件漏水
27 地方有勾選，簽約時我有請仲介講解現況有漏水，只有勾窗
28 框、前陽台，我有向仲介及賣方何處窗框及陽台，窗框是2
29 樓、3樓樓梯間，前陽台則是指2樓前陽台等語（本院卷第18
30 0頁至第181頁），足徵標的物現況說明書雖勾選「窗框」，
31 但已註記為「2及3樓梯間窗框」，而限定為2樓及3樓樓間之

01 窗框甚明，自不容由被告滋意擴大解釋為全棟房屋之「窗
02 框」。至證人即被告委任受屋之房仲謝玲美於本院雖證稱：
03 因為系爭房屋老舊，所以勾選的窗框是指全部的窗框云云
04 （本院卷第175頁），然本院審酌證人蔡詩優僅為房仲公司
05 配合指定之代書業者，此經證人蔡詩優於本院審理時證述明
06 確（本院卷第180頁），而證人謝玲美則為被告之同學，更
07 為本件是否據實向原告報告屋況之仲介業者，證人蔡詩優既
08 與兩造互不相識，且與本件買賣無利害關係，其所為證言之
09 憑信性自較謝玲美可採，是被告徒憑證人謝玲美之證詞而以
10 前情置辯，尚難採信。

11 (二)原告就於系爭買賣契約成立時，並未明知或因重大過失而不
12 知系爭房屋具有附表所示漏水情形，兩造亦無以特約免除被
13 告此部分瑕疵擔保責任：

14 1.被告於系爭買賣契約成立時，僅於「標的物現況說明書」內
15 就其中第15項「建物現況是否有滲漏水情形」項目，載明
16 「窗框（2及3樓梯間回填窗框）」、「前陽台（2F前陽台外
17 推天花板、牆面）」、「3樓樓梯間加蓋部分」有漏水情
18 形，然系爭房屋尚前揭以外如附表所示之11項漏水情形，被
19 告除未全部揭露系爭房屋之漏水情形，更以契約附件之4張
20 照片明確指出所特定之漏水位置，進而保證無漏水情事，顯
21 然有故意未告知係房屋漏水瑕疵之情形。而本件經委請專業
22 之土木技師公會鑑定，尚且需使用專業儀器始得得知系爭房
23 屋之滲漏水情形，遑論原告僅能透過詢問被告、仲介及以肉
24 眼判斷而知悉系爭房屋之漏水瑕疵，被告辯稱以據實告知漏
25 水情形、原告與友人驗屋後已知悉漏水情形，並認原告係明
26 知或因重大過失而不知系爭房屋之漏水瑕疵云云，要屬無
27 據。

28 2.至於系爭買賣契約第17條雖註明「本案依現況點交，房屋有
29 滲漏水之情形（如現況說明書及圖片），由買方自行修繕處
30 理」等語（本院卷第31頁），然買方應自行修繕處理之部分
31 既係承接前方已特定之「房屋有滲漏水之情形（如現況說明

書及圖片），足徵系爭房屋如有現況說明書及圖片所示以外之滲漏水情形，亦非該項約定由買方應自行處理之範圍，被告上開文字主張兩造以特約免除被告關於系爭房屋全部滲漏水之瑕疵擔保責任，要屬無稽。

(三)本件原告主張其向被告買受之系爭房屋於交屋時有附表所示漏水之情事存在，且附表所示之漏水瑕疵均非被告於雙方簽定之買賣契約書所附「標的物現況說明書」或房仲所製作之「現況調查及詢問調查表」所填載之項目，則出賣人即被告即應於交付買賣標的物房屋時，確保該房屋並無「標的物現況說明書」、「現況調查及詢問調查表」所示項目以外滲漏水之情形存在，然系爭買賣標的房屋有附表所示之漏水情形存在，業如前述，則買受人即原告主張被告應負瑕疵擔保責任等語，即堪以採取。又原告主張依照鑑定人估計之房屋漏水修復及回復原狀費用作為減少價金之數額，因修復漏水亦即修復房屋原有之瑕疵，其所需支出之修復費用於買賣總價中扣減以供修復瑕疵，堪認為正當，原告之主張乃堪認為有理由。

(四)關於系爭房屋之上揭漏水應支出之修繕費用，經囑託土木技師公會鑑定結果略以：建議之工程估價係以熱像儀檢測溫度較低之區域恢復原貌為基礎進行估價，鑑定標的物滲漏水修繕至不漏水之修繕費用及回復原狀（包含泥做、打底粉光、裂縫填補等）之費用估為136萬420元，有該鑑定報告可稽。而上開鑑定報告係土木技師公會至現場勘查後，依照系爭房屋實際滲漏水情形，評估所須修繕範圍、數量及修繕方式，並依此修補方法評估修繕費用，審酌其指明之修繕方式應有助於漏水之修補，且費用亦無顯然不合理之處，是本院認本件漏水瑕疵所需修補費用應以上開鑑定報告之鑑估金額136萬420元為適當。至被告雖抗辯：該鑑定報告修復費用關於「前後牆面高空繩索作業」、「泥作及打底粉光、水泥漆粉刷一底二度」、「東側鷹架搭設及拆除」、「裝潢拆除」、「環境保護復舊」、「工地管理及利潤」、「營業稅」部

01 分，均與修繕漏水無關樣且無必要性，另「PU防水漆」部分
02 超出行情甚鉅云云，然被告並未具體陳明其抗辯之依憑，則
03 其此部分抗辯，即乏所據。

04 (五)被告雖另主張：系爭鑑定報告之修復費用未考慮折舊，無異
05 使被告出錢讓原告翻修換新房屋云云。然觀諸鑑定報告附件
06 九之預算表，系爭房屋之漏水必要修繕及回復原狀費用包括
07 工資、材料，修理材料以新品換舊品部分，如有使物之整體
08 價值增加部分固應予折舊，惟關於該表所示之「PU防水
09 漆」、「泥作及打底粉光」、「水泥漆粉刷一底二度」、
10 「裂縫填補」等項目，係回復系爭房屋至不會漏水狀態，屬
11 回復系爭房屋通常效用及契約預定效用之合理方法，且系爭
12 房屋原施設之防水劑、防水處理所用物料，依常情、事理係
13 屬耗材，以系爭房屋之屋齡約40餘年，縱有殘留物亦已不具
14 防水功能，無從再利用，而失其價值，自無計算折舊殘值之
15 必要。

16 (六)被告雖辯稱：兩造於系爭賣契約成立時，已就漏水瑕疵減少
17 214萬元之買賣價金，原告再行請求減少價金顯失公平云
18 云。然買賣不動產於交易過程中本有議價之過程，且被告並
19 未就兩造係因漏水瑕疵始達成減價214萬元之合意提出任何
20 資料以佐其說。況且，附表所示之漏水瑕疵，均非系爭買賣
21 契約成立時原告所得知悉之瑕疵，自無從據此推論原告係因
22 附表所示之漏水瑕疵而與被告達成減價之合意，被告此部分
23 所指，並無可採。

24 四、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 條之規定，應負擔保之
25 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；又無法律上
26 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法
27 律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第359 條前
28 段、第179 條分別定有明文。次按買受人依民法第359 條規
29 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行
30 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。
31 換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存

01 在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨可參）。是買
02 受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於
03 因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。查
04 原告因系爭房屋有上揭漏水瑕疵，請求減少價金，業如前
05 述，則原告其以起訴狀、追加訴之聲明狀繕本送達被告為該
06 意思表示後，被告就上開金額即無價金請求權存在，則原告
07 依民法第179 條規定，請求被告返還136萬420元，自屬有
08 據，應予准許。

09 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
14 民法第229 條、第233 條第1 項分別定有明文。本件因買賣
15 契約所生之瑕疵擔保請求權，為給付無確定期限之債權，
16 又係以支付金錢為標的，應於被告受催告履行而未履行，始
17 發生遲延責任。查原告起訴狀繕本、追加訴之聲明狀繕本分
18 別於110年10月18日、111年9月15日送達被告，有送達證書
19 存卷可考（本院卷第109頁、第333頁），則原告依前揭被告
20 所應給付之金額，請求其中82萬2,203元自110年10月19日
21 起、其中53萬8,217元自111年9月16日至清償日止，均按年
22 息百分之5 計算之利息，亦屬有據，應予准許。

23 六、綜上所述，原告依民法第359 條規定，請求被告給付136萬4
24 20元，及其中82萬2,203元自110年10月19日起、其中53萬8,
25 217元自111年9月16日起至清償日止，均按年息百分之5 計
26 算之利息，為有理由，應予准許。

27 七、兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法經本院審酌後，認與判決
28 結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

29 八、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核
30 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

31 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日
02 民事第一庭 法 官 江彥儀

03 正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日
07 書記官 李俊毅

08 附表
09

編號	鑑定項目	鑑定結果
1	1樓客廳牆面	漏水處於當日試水時有明顯漏水情況，其發生時間並未於此鑑定範圍內，故無法判斷。以熱像儀檢測標的物結構，滲漏水區域檢測溫度相對於其他區域較低，且無管線通過，應為防水失效。
2	1至2樓樓梯牆面	同上
3	2樓主臥牆面	同上
4	2樓次臥窗框	同上
5	2至3樓樓梯牆面	同上
6	3樓主臥牆面	同上
7	3樓次臥天花板	同上
8	3樓主臥陽台天花板及門框	同上
9	3樓走廊牆面	同上
10	3樓儲藏室牆面	同上
11	正面外牆	漏水處於當日試水時有明顯漏

		水情況，其發生時間並未於此鑑定範圍內，故無法判斷。以熱像儀檢測標的物結構，滲漏水區域檢測溫度相對於其他區域較低，且無管線通過，應為屋頂防水失效。
--	--	--