

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第292號

上訴人 張淑怡

訴訟代理人 張桂琥

邱寶弘律師

被上訴人 湯詠煊

訴訟代理人 黃千凌

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年4月28日
本院臺中簡易庭110年度中簡字第1379號第一審簡易判決提起上
訴，本院於民國113年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按「判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。」民事訴訟法第454條定有明文。依同法第436條之1第3項規定，對於簡易程序第一審裁判之上訴，準用上開規定。本判決之事實及理由、關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，均與原判決相同，爰引用之。

二、兩造於上訴審補陳：

(一)上訴人部分：

兩造於民國108年1月20日辦理交屋手續時，系爭房屋並無漏水情事，證人鄭凱銘於偵查中證稱無法確定系爭房屋係何時開始漏水，檢察官不起訴處分書亦認本件難以確認滲漏水發生之時點。且兩造於108年2月12日會同水電師傅、房仲至現場勘查時、同年月某日被上訴人會同房仲、水電師傅至現場

01 勘查時均無漏水情事，另原審囑託之土木技師公會人員於11
02 1年7月27日至現場履勘時，二樓浴室內馬桶、熱水器安裝處
03 亦均無漏水，足見系爭房屋於交付時並無物之瑕疵。又被上
04 訴人於108年2月27日以存證信函告知上訴人系爭房屋有漏水
05 情事後，上訴人即會同水電房仲要去修繕，但被上訴人不同
06 意上訴人提出之施工方法，並非上訴人拒絕處理。再系爭房
07 屋為中古屋，屋況難與新屋相比，且依中央氣象局地震測報
08 中心資料，全台灣於108年1月21日至同年3月21日共發生66
09 次地震，其中震央在桃園者共有3次，108年2月3日地震之震
10 央更位於系爭房屋所在地楊梅，則系爭房屋嗣後發生漏水之
11 原因即不能排除係地震所致。又被上訴人於000年0月間遷入
12 系爭房屋後，歷經約4年8個月，至112年聲請假執行取得款
13 項後，始僱工修繕系爭房屋，足見系爭房屋縱有漏水，該漏
14 水狀況、效用減少之程度，顯無關重要，不得視為瑕疵。被
15 上訴人主張之修繕費用並非履行利益之損害，系爭房屋復無
16 缺少保證品質情事，且自被上訴人寄發上開存證信函之日即
17 108年2月27日起算，被上訴人遲至110年4月30日始提起本件
18 訴訟，已逾民法第365條規定之6個月除斥期間，被上訴人不得依民法第360條規定請求上訴人賠償損害。此外，萬美企業社並無水電證照，上訴人於原審提出之萬美企業社估價單亦未詳列系爭房屋漏水位置，原審囑託之土木技師公會人員於111年7月27日至現場履勘時，二樓浴室內馬桶、熱水器安裝處亦均無漏水，原審採用該估價單據為計算二樓外牆漏水之修繕費用金額，即有未洽。再騰鏡實業有限公司(下稱騰鏡公司，負責人鄭凱銘)報價單之修繕工項，係預防性、無必要之修繕，亦不應依該報價單計算系爭房屋必要修繕之費用等語。

28 (二)被上訴人部分：

29 系爭房屋1樓廚房漏水係因2樓馬桶漏水所致，屬於2樓馬桶
30 漏水範圍。當初係鄰居介紹說萬美企業社有做漏水修繕，伊
31 才找萬美企業社來估價，後來因上訴人質疑萬美企業社無證

01 照，伊才改找聖鑫工程修繕2樓外牆、馬桶漏水部分，並於1
02 12年10月13日準備程序前修繕完畢，實際修繕費用為6萬300
03 0元。又被上訴人係為保全系爭房屋現況，並因修繕費用非
04 低，才會至112年間才僱工修繕系爭房屋之漏水等語。

05 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲
06 明：原判決廢棄。被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則
07 聲明：上訴駁回。

08 四、本院之判斷：

09 (一)系爭房屋2樓外牆(包含系爭房屋之1樓客廳、2樓主臥之天花
10 板、2樓浴室內馬桶、2樓熱水器旁牆壁，下同)均有滲漏
11 水，且依證人鄭凱銘、張秋蓮、陳其儒於原審結證情節、被
12 上訴人提出之現場照片顯示之滲漏水情形、陳其儒出具之估
13 價單日期為108年2月18日、鄭凱銘出具報價單之日期為108
14 年3月20日，足見系爭房屋於108年1月20日(原判決誤載為同
15 年月27日)交屋後僅1至2個月，即發生上開滲漏水情況，依
16 經驗法則足認上開滲漏水現象非短時間內使用系爭房屋所造
17 成，堪認上訴人抗辯漏水係於交屋後始發生云云，不足採信
18 等情，原審於判決理由三(一)、(二)、4論述詳實(見原審判決
19 書第2至4、6頁)，經核其論述理由完備，且與卷內證據資
20 料相符。又上訴人於原審中已直陳：「108年3月22日」上訴
21 人與房仲所帶水電師傅現勘後，有見到3樓廁所上方天花板
22 滲漏水、2樓廁所馬桶滲漏水、3樓熱水器安裝處背面牆壁漏
23 水，上訴人表示願意花錢請水電廠商協助修繕此3處滲漏水
24 (見原審卷第123-125頁、第163頁、168頁)。熱水器旁邊的
25 牆壁是交屋之前即已存在，伊願意修繕(見原審卷第189頁)
26 等語。佐以上訴人於原審陳稱：1樓客廳、2樓主臥天花板不
27 是滲漏水，是裝潢老舊，裝潢會吸收濕氣云云(見原審卷第1
28 63頁)，並未否認1樓客廳、2樓主臥天花板有潮濕情形，其
29 嗣於本院審理中否認系爭房屋有滲漏水情事云云，委無可
30 採。又本件依經驗法則足認上開滲漏水現象非短時間內所造
31 成，上訴人於原審亦直陳熱水器旁邊牆壁之情形是交屋前即

已存在，業如前述，證人即上訴人請傳之水電人員丙○○亦證稱：伊不清楚滲漏水是否地震造成等語(見本院卷第94頁)。且依上訴人所提出108年1月22日、1月23日及2月3日震央在桃園地區之地震，芮氏規模分別為2.3、3.1及3.0(見本院卷第69-71頁)，益難認系爭房屋之漏水情況係因該3次地震所致，上訴人抗辯上開漏水情形可能係交屋後因地震所造成云云，尚難採取。此外，本院認定事實，不受檢察官偵查犯罪事實所為認定之拘束，且上開檢察官不起訴處分書記載「不能以交屋後發生滲漏水之情況，即遽認本件房屋於2至3年前修復滲漏水後，直至107年12月1日簽約前必定有滲漏水情事發生，且為被告乙○○、甲○○所明知。是以，尚難據以被告甲○○、乙○○於簽約時稱沒有漏水等語及被告乙○○在標的物現況說明書內，關於『是否曾在最近一年內修復滲漏水』欄位勾選為『否』，而認被告甲○○、乙○○有何故意欺瞞而行使詐術之情。」等語(見原審卷第61頁)，其主要意旨應係在說明無證據足認上訴人於交屋前即明知系爭房屋仍有漏水情況，而有故意欺瞞被上訴人情事，是上開不起訴處分書，自不足為有利於上訴人之認定。

(二)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，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賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第360條定有明文。又依民法第360條規定，因缺乏所保證之品質請求損害賠償，非依同法第365條規定請求減少價金，無同法第365條所定法定期間之適用(最高法院76年度台上字第1449號、88年度台上字第1074號、106年度台上字第2518號裁判意旨參照)。本件上訴人抗辯被上訴人未於6個月除斥期間內起訴請求，即不得依民法第360條規定，請求損害賠償等語，要非可採。且查：

1. 被上訴人主張上訴人於簽約時向被上訴人保證系爭房屋無漏水情形，並在系爭房屋現況說明書中，關於「建物現況是否有滲漏水情」及「是否曾在最近一年內修復滲漏水」欄位均

01 勾選為「否」之事實，為上訴人所不爭執(見本院卷第50
02 頁)，上訴人確有保證系爭房屋無漏水之品質，堪以認定。

03 2. 系爭房屋於108年1月20日交屋時，確有前開漏水瑕疵，業如
04 前述。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
05 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
06 或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
07 為限。再參酌一般買賣房屋之交易習慣，買屋者所期待者，
08 衡情應係買受一無滲漏水之虞之房屋，是系爭房屋應具備無
09 滲、漏水情形等而可供被上訴人為正常使用等價值，應堪認
10 定。系爭房屋係供人居住使用，發生滲漏水自足減少其通常
11 效用，而構成物之瑕疵及減損房屋之價值，原審亦於判決理
12 由三、(二)、2論述詳實(見原審判決書第5頁)。再被上訴人
13 陳明其係為保全系爭房屋現況，並因修繕費用非低，始於11
14 2年聲請假執行扣得款項後，方僱工修繕系爭房屋之漏水瑕
15 疵等語，要在常情之內，上訴人抗辯被上訴人於000年0月間
16 遷入系爭房屋後，歷經約4年8個月，至112年聲請假執行取
17 得款項後，始僱工修繕系爭房屋，足見系爭房屋縱有漏水，
18 該漏水狀況、效用減少之程度，顯無關重要，不得視為瑕疵
19 云云，要難採取。從而，系爭房屋既缺少上訴人所保證無漏
20 水之品質，自屬構成物之瑕疵。被上訴人依民法第360條規
21 定，不請求減少價金而請求不履行之損害賠償，自屬有據。

22 (三)兩造於本院審理均再度表示不請求送鑑定，亦不願墊付鑑定
23 費用(見本院卷第52頁)。且查：

24 1. 證人陳其儒雖未取得水電、泥作相關證照，惟依其實際從事
25 水電之經驗所出具之估價單，自有一定之可信性，亦與國內
26 水電師傅常係師徒相承而未必具有一定證照之經驗法則相
27 符。且被上訴人因上訴人質疑陳其儒即萬美企業社無水電證
28 照，乃改請聖鑫工程行就系爭房屋2樓外牆漏水部分修繕，
29 金額為6萬3000元，有被上訴人提出之統一發票、估價單可
30 按(見本院卷第123-125頁)，衡諸陳其儒估價之金額較聖鑫
31 工程行估價及收取之金額為低，足見陳其儒即萬美企業社就

01 系爭房屋2樓外牆漏水部分之修繕，估價所需費用為5萬7000
02 元(見原審卷一第97頁)，尚屬合理，堪可採取。

03 2. 上訴人雖提出澄域倉形有限公司估價單、辰易全業有限公司
04 報價單(見本院卷第73、75頁)抗辯騰鏡公司之報價金額過
05 高、且非必要之施工方法等語。惟查，騰鏡公司之報價單，
06 係證人鄭凱銘至現場查看後依現場狀況而為估價，業據證人
07 鄭凱銘於原審中結證在卷(見原審卷一第263-264頁)。證人
08 丙○○即辰易全業有限公司人員亦證稱：伊對鄭凱銘於原審
09 中之證述沒有意見。若不論價格，鄭凱銘報價單之施工方法
10 較伊報價單之施工方法好等語(見本院卷第93頁)。況辰易全
11 業有限公司報價單，係證人丙○○於000年0月間，依「劉先
12 生」所提供之照片而為估價，丙○○未曾至現場看過，業據
13 證人丙○○結證在卷(見本院卷第91-92、95頁)，另澄域倉
14 形有限公司估價單究係如何估價、有無至現場勘察後依現場
15 狀況估價均屬不明，自難依澄域倉形有限公司估價單、辰易
16 全業有限公司報價單之金額較低，即認騰鏡公司之報價不可
17 採。又騰鏡公司於000年0月0日出具之報價單(見原審卷第16
18 1頁)，上半部已詳載各細項金額，並記載合計金額為17萬44
19 79元(含稅)，其最下方記載「拾肆萬參千元」部分係誤載，
20 有更正後之騰鏡公司報價單可憑(見本院卷第121頁)，足見
21 騰鏡公司報價單之估價金額為17萬4479元(含稅)無誤。

22 (四)基上，被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人給付被上
23 訴人23萬1479元(計算式：57000+174479=231479元)本息，
24 即屬有據，應予准許。上訴人抗辯原判決依上開萬美企業社
25 之估價單及騰鏡公司之報價單，估算系爭房屋上開滲漏水之
26 必要修繕費用為5萬7000元及17萬4479元，判准上訴人應給
27 付被上訴人23萬1479元，有所違誤云云，尚非可採。

28 五、綜上所述，被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人給付
29 被上訴人23萬1479元及自110年10月23日起至清償日止，按
30 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上
31 訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無不合，上

01 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
02 回。

03 六、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
04 與判決結果不生影響，故不一一論述。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
06 3項、第449條第1項、第78條、判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

08 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

09 法官 李宜娟

10 法官 江奇峰

11 上正本證明與原本無異。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

14 書記官 許馨云