

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1438號

原告 呂育姿

訴訟代理人 陳怡婷律師

王雪雅律師

被告 鍾碧珍

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 蕭凡森律師

謝孟高律師

許立功律師

李智維

洪誌謙律師(於民國113年8月12日終止委任)

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將其所有門牌號碼台中市○○區○○巷○○弄○○號二樓房屋之滲漏水修復至不漏水之狀態。

二、被告應給付原告新台幣貳拾捌萬參仟捌佰壹拾伍元，及自民國一一二年五月十七日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用除減縮部分外，由被告負擔百分之八十九，餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項於原告以新台幣陸拾肆萬伍仟元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序之執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新台幣壹佰玖拾參萬參仟捌佰壹拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求：「一、被
05 告應將其所有門牌號碼台中市○○區○○巷○○弄00號2樓
06 房屋(下稱系爭房屋)之漏水修復至不漏水之狀態。二、被告
07 應給付原告新台幣(下同)123萬3565元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。三、願供
09 擔保請准宣告假執行。」等情(參見本院卷第11頁)。嗣原告
10 於民國113年11月11日言詞辯論期日具狀更正聲明第2項請求
11 為：「被告應給付原告528362元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止按年息百分之5計算之利息」，其餘不變等
13 情，有該日民事減縮聲明狀可憑(參見本院卷第303頁)。本
14 院審酌原告上開更正請求，其主張之原因事實及訴訟標的法
15 律關係均未變更，僅減少請求賠償金額而已，核屬減縮應受
16 判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，
17 毋庸徵得被告之同意，應予准許，先予敘明。

18 貳、實體部分：

19 一、原告方面：

20 (一)原告起訴主張：

21 1、原告為台中市○○區○○巷○○弄00號1樓建物(下稱系爭
22 建物)所有權人，當初購買系爭建物做投資出租使用，目
23 前滿租中，嗣於112年2月15日委託訴外人台灣房屋以998
24 萬元銷售，於112年3月21日經訴外人謝姓買家有意以920
25 萬元承購，雙方進入磋商階段，於112年3月21日簽立原證
26 3即權益確認書及要約書。詎原告於112年3月23日經房客
27 反應，知悉系爭建物A室、B室、C室(下分別稱1A、1B、1
28 C)有原證4即系爭建物平面圖上標示之滲漏水情形(下稱系
29 爭滲漏水)，系爭滲漏水造成系爭建物牆壁有如原證5、
30 6、7照片所示之嚴重壁癌、天花板長霉斑、油漆剝落等情
31 形。又系爭建物經房客反應上開滲漏水後，原告曾委請專

業人員至系爭建物查看，專業人員表示漏水處位於2樓建物即系爭房屋，倘欲改善系爭建物漏水問題，須從系爭房屋即漏水源頭施作防水工程，靜待約10日後，若系爭建物漏水情形有改善、潮濕處變乾燥，表示系爭房屋防水工程施作有成，系爭建物再針對漏水進行修繕即可，否則無論系爭建物如何修繕，只要系爭房屋漏水源頭未改善，即無法避免系爭建物產生壁癌、霉斑等等情形再次發生，故就系爭滲漏水部分請求被告將系爭房屋修繕至不漏水之狀態。

2、系爭建物確因系爭房屋防水層老舊等原因造成漏水，依社團法人台中市土木技師公會(下稱土木技師公會)113年5月7日(112)中土鑑發字第336-06號函(下稱113年5月7日函)檢送鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)第15～22頁記載，可知系爭建物1A陽台、廁所；1B陽台、廁所、房間；1C陽台、廁所、房間等均有漏水，而漏水原因係因系爭房屋陽台防水層老化或未做防水層或防水層施作不良；及系爭房屋廁所馬桶與地坪交界面密合不良、廁所地坪防水層老化或未做防水層或防水層施作不良、廁所地坪地磚下有產生裂縫，及廁所試水時，水從廁所地坪裂縫流到系爭建物房間天花板裂縫處滲漏滴水出來，故系爭建物毀損部分修繕金額為283815元。另就系爭建物交易價值減損部分，經明驛不動產估價師事務所(下稱明驛估價所)113年10月10日(113)明估字第1131003號函(下稱113年10月10日函)檢送不動產估價報告書(下稱系爭估價報告)，就交易價值減損部分確認減損金額為244547元。據此，原告依民法第184條第1項規定請求被告賠償528362元(計算式：283815+244547=528362)。

3、並聲明：(1)被告應將其所有系爭房屋漏水修復至不漏水之狀態。(2)被告應給付原告528362元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算利息。(3)願供擔保請准宣告假執行。

01 (二)對被告抗辯之陳述：

02 1、依證人薛企貿於113年7月17日言詞辯論期日證稱：「(原
03 告訴代：為何1樓1B對應的2樓202室的廁所還會漏水?)當
04 初有跟業主反應廁所連同陽台外牆都有滲水情形，甚至都
05 看到裂縫，但業主要先處理廁所為優先。」、「(原告訴
06 代：只施作浴室部分是否會讓陽台外牆及地板裂縫不會影
07 響1B的漏水?)報價前就有向業主反應這個問題，業主只
08 做1部分，即浴室施作，其他部分沒有施作會影響漏水
09 的事情。」等語，可知被告早已知悉系爭房屋導致系爭建物
10 漏水，亦明知僅修繕系爭房屋202室廁所，無法完全解決
11 系爭建物漏水問題，卻選擇僅修繕202室廁所，甚至於訴
12 訟飾詞狡辯，致原告必須先行墊付高額鑑定費用。

13 2、被告抗辯稱不清楚其為系爭房屋所有權人，對系爭房屋之
14 維護義務為何云云。惟依建築法第77條第1項規定：「建
15 築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及
16 設備安全。」，故被告即有維護系爭房屋之義務。系爭房
17 屋既因保存不良致系爭建物漏水，原告依民法第184條第1
18 項前段、第191條第1項前段、第213條第1項、第215條規
19 定，請求被告修復至不漏水之狀態，應有理由。

20 3、依系爭鑑定報告記載，1A廁所及陽台；1B房間、廁所及陽
21 台；1C房間、廁所及陽台等，均有滲漏水現象情形，對系
22 爭建物造成損害至明。

23 二、被告方面：

24 (一)就修復系爭滲漏水部分：

25 1、被告對於系爭鑑定報告關於系爭建物1A、1C對應系爭房屋
26 即201室、203室之漏水情況、漏水原因及修復方式等內
27 容，並無意見。

28 2、系爭鑑定報告關於系爭建物1B對應系爭房屋202室部分，
29 被告曾於112年4月6日委請原告介紹之訴外人誠興裝潢工
30 程有限公司(下稱誠興公司)進行翻修，於112年5月3日施
31 作完工，施作項目包含防水工程及地磚工程，鈞院於112

01 年8月10日前往現場履勘時亦親自見聞，該202室部分既屬
02 全新完工狀態，何來系爭鑑定報告記載防水層老化、未做
03 防水層、防水層施工不良或地坪地磚裂縫等情況？故被告
04 爭執系爭鑑定報告之真實性與公平性。

05 (二)就損害賠償部分：

06 1、就原告主張系爭建物修繕費用283815元部分，固提出原證
07 8即誠興公司報價單為憑，惟就1A報價單部分(參見本院卷
08 第57頁)，系爭鑑定報告既載明1A漏水範圍僅有「陽台及
09 廁所」，則被告爭執項目4「室內裂縫修補油漆粉刷」、
10 項目5「塑膠地板拆除清運」、項目6「塑膠地板」之修繕
11 必要性；1B報價單部分(參見本院卷第59頁)，被告爭執項
12 目7「浴室燈更換」、項目8「塑膠地板拆除清運」、項目
13 9「塑膠地板」之修繕必要性；1C報價單部分(參見本院卷
14 第61頁)，被告爭執項目9「浴室燈更換」、項目10「塑膠
15 地板拆除清運」、項目11「塑膠地板」之修繕必要性。又
16 1B、1C報價單部分，系爭建物漏水情形並未損及燈具及地
17 板，原告亦未舉證證明燈具、地板有何毀損情形，故1A報
18 價單項目4、5、6部分、1B報價單項目7、8、9部分及1C報
19 價單項目9、10、11部分，均與系爭建物漏水狀態無關，
20 即無請求被告賠償之理，原告請求被告賠償修繕費用共計
21 283815元，為無理由。

22 2、就原告主張系爭建物交易價值減損部分，因系爭鑑定報告
23 就系爭建物漏水原因均記載為地坪、防水層、地磚等所
24 致，且均可藉由修繕方式至不漏水狀態，尚難認該等漏水
25 情況已影響系爭建物之結構體，原告亦無法證明該等漏水
26 狀態將導致房屋耗損或有何減少交易價值之情事，且無法
27 藉由修繕方式加以復原，則原告請求交易價值減損244547
28 元部分，亦無理由。

29 (三)原告雖請求系爭建物1B損害賠償部分，然被告係接受原告
30 建議委請原告介紹之設計師薛企貿及誠興公司施作系爭房
31 屋202室翻修工程，其中包含防水及地坪地磚等工程，若

01 系爭鑑定報告記載為真，系爭建物1B漏水原因為202室
02 「防水層老化、未做防水層、防水層施工不良或地坪地磚
03 裂縫」所致(假設語氣，被告否認)，則可證明薛企貿設計
04 師與誠興公司施工品質有瑕疵，原告對於系爭建物1B之損
05 害，亦應負與有過失之責，被告請求鈞院依民法第217條
06 第1項規定減輕或免除賠償責任。

07 (四)並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保
08 請准免為假執行。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)原告為系爭建物之所有權人，被告為系爭房屋之所有權
11 人，原告於112年3月23日經房客反應系爭建物1A、1B、1C
12 等房間有系爭滲漏水情事，造成系爭建物牆壁有如原證
13 5、6、7照片所示嚴重壁癌、天花板長霉斑、油漆剝落等
14 情形。

15 (二)系爭鑑定報告記載，1、系爭建物1A對應系爭房屋201室部
16 分，(1)廁所：①系爭房屋廁所馬桶與地坪交界面密合不
17 良。②系爭房屋廁所地坪防水層老化或未做防水層或防水
18 層施工不良等可能因素。③系爭房屋廁所地坪地磚下有產
19 生裂縫等可能因素。(2)陽台：①系爭房屋陽台地坪防水
20 層老化或未做防水層或防水層施工不良等可能因素。②系
21 爭房屋陽台地坪地磚下有產生裂縫等可能因素。2、系爭
22 建物1B對應系爭房屋202室部分，(1)廁所：①系爭房屋廁
23 所地坪防水層老化或未做防水層或防水層施工不良等可能
24 因素。②系爭房屋廁所地坪地磚下有產生裂縫等可能因
25 素。(2)陽台：①系爭房屋陽台地坪防水層老化或未做防
26 水層或防水層施工不良等可能因素。②系爭房屋陽台地坪
27 地磚下有產生裂縫等可能因素。3、系爭建物1C對應系爭
28 房屋203室部分，(1)廁所：①系爭房屋廁所地坪防水層老
29 化或未做防水層或防水層施工不良等可能因素。②系爭房
30 屋廁所地坪地磚下有產生裂縫等可能因素。(2)陽台：①
31 系爭房屋陽台地坪防水層老化或未做防水層或防水層施工

01 不良等可能因素。②系爭房屋陽台地坪地磚下有產生裂縫
02 等可能因素。(3)房間：系爭建物房間天花板漏水，是在
03 執行系爭房屋廁所試水時發生，因現勘時已發現系爭建物
04 房間天花板，其可能原因有很多，可能是地震、混凝土老
05 化或是原建物施工不良等因素，而使得廁所地坪裂縫與該
06 處天花板裂縫產生串聯，故於系爭房屋廁所試水時，水從
07 該處即系爭房屋廁所地坪裂縫流到系爭建物1樓房間天花
08 板裂縫滲漏滴水。

09 (三)系爭鑑定報告關於系爭建物1A、1C對應系爭房屋201室、2
10 03室之漏水情況、漏水原因及修復方式等內容，兩造均無
11 意見，但被告爭執系爭建物1B對應系爭房屋202室部分。

12 四、兩造爭執事項：

13 (一)原告主張系爭建物滲漏水係系爭房屋之滲漏所造成，是否
14 有理由？

15 (二)原告依民法侵權行為規定請求被告賠償系爭建物修繕費用
16 283815元、交易價值減損金額244547元部分，是否有據？

17 (三)被告抗辯稱原告介紹之證人薛企貿及誠興公司施工品質有
18 瑕疵，就系爭建物1B對應系爭房屋202室滲漏水部分造成
19 之損害與有過失，請求依民法第217條第1項規定減輕或免
20 除被告之賠償責任，是否可採？

21 五、法院之判斷：

22 (一)原告主張系爭建物1A、1B、1C等房間有系爭滲漏水情事，
23 確因被告所有系爭房屋之滲漏水所致：

24 1、系爭建物1A、1C等房間滲漏水部分：

25 查當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時
26 或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟
27 法第279條第1項設有規定。又當事人或其訴訟代理人於訴
28 訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人
29 及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判
30 之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與
31 自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法

01 院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不
02 符，或經他造同意者，始得為之(參見最高法院101年度台
03 上字第1029號及102年度台上字第1430號等民事裁判意
04 旨)。是原告主張系爭建物1A、1C等房間有系爭滲漏水情
05 事，係因被告所有系爭房屋之滲漏水所致之事實，已據其
06 提出原證4即系爭建物平面圖、原證5即1A房間漏水照片及
07 原證7即1C房間漏水照片各在卷為證(參見本院卷第33、3
08 5、43～55頁)，且經本院囑託土木技師公會鑑定後製有系
09 爭鑑定報告可憑(參見該報告第15～20頁)，而被告則於11
10 3年5月29日具狀稱：「關於系爭建物1A、1C對應系爭房屋
11 201室、203室之『漏水情況、漏水原因及修復方式』等內
12 容，均無意見。」等語，有該日民事答辯狀可按(參見本
13 院卷第213、214頁)，故依前揭民事訴訟法第279條第1項
14 規定及最高法院101年度台上字第1029號等民事裁判意
15 旨，應認為被告就系爭建物1A、1C對應系爭房屋201室、2
16 03室之漏水情況、漏水原因等事實已為自認，而此項自認
17 具有拘束兩造及法院之效力，法院應認被告此部分自認之
18 事實為真正，並據為本件裁判之基礎，在未經被告合法撤
19 銷其自認前，法院不得為與自認事實相反之認定。從而，
20 原告主張系爭建物1A、1C對應系爭房屋201室、203室之漏
21 水情況漏水原因等事實均為真正，毋庸再為舉證。

22 2、系爭建物1B房間滲漏水部分：

23 被告雖否認系爭建物1B房間滲漏水之原因乃系爭房屋之滲
24 漏所致，並以上情抗辯。然系爭鑑定報告記載系爭建物1B
25 對應系爭房屋202室部分，(1)廁所：①系爭房屋廁所地坪
26 防水層老化或未做防水層或防水層施工不良等可能因素。
27 ②系爭房屋廁所地坪地磚下有產生裂縫等可能因素。(2)
28 陽台：①系爭房屋陽台地坪防水層老化或未做防水層或防
29 水層施工不良等可能因素。②系爭房屋陽台地坪地磚下有
30 產生裂縫等可能因素等語(參見該報告第17、18頁)；而本
31 院復依被告聲請於113年7月17日言詞辯論期日訊問證人即

01 曾為被告施作系爭房屋202室修繕工程之薛企貿，經到庭
02 具結後證稱：「112年4月間我有在系爭房屋202室施作修
03 繕工程，被證1估價單、誠興公司報價單是我製作，被證2
04 照片是202室修繕後照片，此工程已全部施作完畢，施作
05 包括整間浴室磁磚刨除、防水施作、磁磚復原、衛浴設
06 備、天花板及門片等，而磁磚打除時確有看到防水層老
07 化，因系爭房屋之屋齡老舊，報價前勘查時已看到浴室、
08 陽台外牆都有滲漏水情形，甚至都看到裂縫，我有向屋主
09 即被告反應這些問題，但屋主表示優先處理浴室問題。而
10 浴室之防水工程包括磁磚刨除、接縫處理(含塗膜形、防
11 水底漆及面漆等)，及試水測試等。至於系爭建物1樓1B對
12 應系爭房屋2樓202室廁所還會漏水，是因陽台外牆及地板
13 裂縫部分沒有處理，這會影響漏水的事情。」等語(參見
14 本院卷第256～258頁)。是依證人薛企貿之證述內容，可
15 知被告明知系爭房屋導致系爭建物漏水處，包括浴室及陽
16 台外牆等部分在內，卻僅僱工修繕系爭房屋202室浴室部
17 分，縱令將該浴室內部設施全部更新，亦無法完全解決系
18 爭建物1B漏水問題，堪認系爭建物1樓1B對應系爭房屋2樓
19 202室浴室部分仍會漏水，乃因系爭房屋陽台外牆及地板
20 裂縫之滲漏所致，故被告此部分抗辯尚難採信。

21 (二)原告主張被告應將系爭房屋之滲漏水修繕至不再漏水為
22 止，為有理由：

- 23 1、民法第184條第1項規定：「因故意或過失，不法侵害他人
24 之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方
25 法，加損害於他人者亦同。」，民法第213條第1項、第3
26 項規定：「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另
27 有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀(第1項)。
28 ……。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之
29 費用，以代回復原狀。」。而侵權行為之債，固以有侵權
30 之行為及損害之發生，並2者間有相當因果關係為其成立
31 要件(即「責任成立之相當因果關係」)。惟相當因果關係

01 乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件
02 關係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因
03 果關係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成
04 之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，
05 依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能
06 者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生間，僅止於
07 「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」
08 者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為
09 被害人所生損害之共同原因(參見最高法院101年度台上字
10 第443號民事裁判意旨)。又我國民法損害賠償之方法，以
11 回復原狀為原則，金錢賠償為例外，故原則上被害人應請
12 求債務人回復原狀，惟若回復原狀由債務人為之，對被害
13 人可能緩不濟急或不能符合被害人之意願時，為期合乎實
14 際需要，並使被害人獲得更周密之保障，始例外准許被害
15 人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀(參
16 見最高法院92年度台上字第1980號民事裁判意旨)。

17 2、原告主張系爭建物確有滲漏水情事，該滲漏水係因系爭房
18 屋之浴室、陽台外牆及地板裂縫所致，而依系爭鑑定報告
19 記載，亦確認系爭建物滲漏水原因為系爭房屋之滲漏造
20 成，且該滲漏原因皆可經由修繕而改正至不再漏水狀態為
21 止(參見該報告第19～21頁)，可見被告平日對於系爭房屋
22 之管理維護即有疏懈之處，亦已明知系爭房屋浴室、陽台
23 外牆等處確有滲漏水情形存在(否則不可能於112年4月間
24 即自行僱工修繕202室房間浴室部分)，故原告所有系爭建
25 物滲漏水造成之損害，與被告所有系爭房屋發生滲漏水之
26 過失行為間，即具有相當因果關係，被告對原告所有系爭
27 建物發生系爭滲漏水部分，應成立民法第184條第1項規定
28 之侵權行為，並對原告所受損害負賠償責任，乃屬當然。
29 從而，原告聲明第1項請求被告將系爭房屋之滲漏水修繕
30 至不再漏水為止，即無不合，應予准許。

31 (三)原告依民法侵權行為規定請求被告賠償系爭建物之修繕費

01 用283815元，為有理由：

02 1、依前揭民法第213條第1項、第3項規定，我國民法損害賠
03 償之方法係以回復原狀為原則，金錢賠償為例外，故原則
04 上被害人應請求債務人回復原狀，若回復原狀顯有重大困
05 難或不符合被害人經濟效益，始得例外准許被害人請求支
06 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。是原告聲明第
07 1項係請求被告將系爭房屋之滲漏水修繕至不再漏水為
08 止，即屬回復原狀之請求，請求範圍應係被告所有系爭房
09 屋部分，而原告聲明第2項請求金錢賠償部分，其中28381
10 5元部分乃系爭建物1A、1B、1C之修繕費用，即以金錢賠
11 償代替回復原狀，此與聲明第1項請求範圍不同，應無重
12 複請求之問題。

13 2、原告請求被告賠償系爭建物1A、1B、1C之修繕費用283815
14 元，已據其提出原證8即誠興工程報價單3紙為其依據(參
15 見本院卷第57～61頁)為證，固為被告所否認，並上情抗
16 辯。惟本院認為系爭建物滲漏水改正之修繕費用，依系爭
17 鑑定報告記載修復費用為347496元(參見該報告第22頁、
18 附件六F3頁)，2者金額雖有不同，但因原證8工程報價單
19 係民間一般裝潢工程公司於112年4月所為之報價，或較接
20 近當時之市場行情，而系爭鑑定報告記載各該單價係參考
21 台灣省土木技師公會鑑定手冊建議之工資及材料單價表作
22 計算，2者計算依據不同，且因系爭鑑定報告記載修復項
23 目皆係針對滲漏水部分進行修繕估價，應較原證8工程報
24 價單為可採，然原告僅請求283815元，本院從其請求，故
25 原告請求被告賠償系爭建物1A、1B、1C之修繕費用283815
26 元，即有理由，應予准許。至於被告就原證8工程報價單
27 細項抗辯修繕必要性部分，因本院既不以該工程報價單作
28 為裁判基礎，此部分即無再行論究之必要。

29 (三)原告依民法侵權行為規定請求被告賠償系爭建物交易價值
30 減損金額244547元，為無理由：

31 1、民法第196條規定：「不法毀損他人之物者，被害人得請

01 求賠償其物因毀損所減少之價額。」，而損害賠償之目的
02 在於填補所生之損害，其應回復者，係應有之狀態，自應
03 將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故於物被毀損
04 時，被害人除得請求賠償修復費用外，就其物因毀損所減
05 少之價值，於超過修復費用之差額範圍內，仍得請求賠償
06 (參見最高法院92年度台上字第2746號民事裁判意旨)。

07 2、原告雖主張系爭建物1A、1B、1C等房間因系爭房屋滲漏水
08 而受有市場交易價值減損之損害244547元乙節，已為被告
09 所否認，並以上情抗辯。然查：

10 (1)一般不動產價值減損，包括「使用價值減損」及「交換價
11 值減損」等2部分，前者係指「修復成本」，後者則包括
12 「修復成本」及「污名價損」，若受有瑕疵損害之不動產
13 ，可經由現代科學技術修復，並以修復成本作為減損價額
14 者，即為法律上之「技術性貶值」，而受瑕疵損害的不動
15 產經過修復後，仍受到瑕疵損害之殘餘效果影響，產生市
16 場價值減損現象，在法律上稱為「交易性貶值」，即所謂
17 的殘餘「污名價損」，主要是因市場上普遍認為該不動產
18 未來市場價值性及收益性有降低之可能性，面對不確定性
19 的增加，導致風險上升及價值的下跌而言。是瑕疵損害發
20 生前、瑕疵損害發生後修復前、瑕疵損害發生後修復後之
21 交易價值顯然有別，故受損害不動產在修復後，仍無法完
22 全回復至未受損害不動產相同水準之收益性及市場性，即
23 與所謂「效用(使用價值)」並未減少，而「價值(交換價
24 值)」減少之情形相符。準此，被告抗辯稱系爭建物1A、1
25 B、1C等房間之滲漏水既能經由修繕方式至不漏水狀態，
26 難認該漏水情況已影響系爭建物之結構體，或導致系爭建
27 物耗損而影響交易價值等情事云云，顯然僅限於「使用價
28 值減損」部分，而不及於「交換價值減損」部分，要為本
29 院所不採。

30 (2)本院依原告聲請囑託明驛估價所鑑定系爭建物1A、1B、1C
31 等房間滲漏水乙事是否造成交易價值減損乙事，鑑定結論

認為系爭建物確有價金減損244547元，此有該所113年10月10日函及系爭估價報告可憑(參見本院卷第281頁、系爭估價報告第55頁)。惟依前揭民法第196條規定及最高法院92年度台上字第2746號民事裁判意旨，被害人於物被毀損時，除得請求賠償修復費用外，就其物因毀損所減少之價值，係於超過修復費用之差額範圍內，始得請求賠償，而原告在本件既已請求被告賠償系爭建物1A、1B、1C等房間滲漏水造成損害之修繕費用283815元，並經本院准許，已如前述，則其請求系爭建物交易價值減損部分，自應以「超過修復費用之差額範圍」內為限，因系爭建物交易價值減損金額(即244547元)並未超過修復費用金額(即283815元)，原告即不得再請求賠償交易價值減損之損害至明，是原告此部分請求，於法不合，不應准許。

(四)本件應無民法第217條第1項、第3項過失相抵規定之適用：

1、民法第217條規定：「損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之(第1項)。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失(第2項)。前二項之規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之(第3項)。」，而民法第224條所定債務人就其代理人或使用人等履行輔助人之故意或過失應負同一責任，而得類推適用於同法第217條被害人(損害賠償權利人)與有過失之規定者，細繹其法意，應以第3人及債務人(損害賠償權利人)之履行輔助人之過失，同屬造成損害之原因，而由債務人(損害賠償權利人)向其履行輔助人以外之第3人請求損害賠償時，始有其適用。惟於侵權行為之場合，適用此項規定，須損害賠償權利人對使用人之行為得為指揮、監督，始足當之；倘損害賠償權利人對使用人之行為無從予以指揮、監督，即難將使用人之過失視同損害賠償權利人之過失，適用過失相抵之法則減輕賠償義務人之責任(參

見最高法院81年度台上字第959號、90年度台上字第978號及94年度台上字第1909號等民事裁判意旨)。

2、被告雖抗辯稱原告介紹之證人薛企貿及誠興公司施工品質有瑕疵，就系爭建物1B對應系爭房屋202室滲漏水部分造成之損害與有過失，請求依民法第217條第1項規定減輕或免除被告之賠償責任，已為原告所否認，並為上開主張。本院認為被告此部分抗辯首應查明者為證人薛企貿及誠興公司是否為原告之使用人、代理人(含法定代理人)或履行輔助人？證人薛企貿、誠興公司承攬系爭房屋202室浴室修繕工程時是否受原告之指揮、監督？而上開事實是否存在即應由被告負舉證責任，但被告迄至本件言詞辯論終結時均未提出任何積極證據證明，尚難認被告此部分抗辯與事實相符。況證人薛企貿於上揭言詞辯論期日到庭作證時，亦證稱報價當時已告知浴室、陽台外牆及地板等裂縫均有修繕必要，但被告僅表示優先處理浴室滲漏部分，而未委請證人薛企貿同時就陽台外牆及地板裂縫處為修繕等語明確，另依系爭鑑定報告記載，系爭建物1B房間滲漏原因為浴室及陽台之地坪防水層老化或未做防水層或防水層施工不良，地磚下有產生裂縫等可能因素在內，顯見被告於112年4月間進行系爭房屋202室修繕時僅局部就浴室為之，而不及於陽台外牆及地板等處，則證人薛企貿、誠興公司就修繕系爭房屋202室浴室部分之施工品質是否有瑕疵，乃屬被告與證人薛企貿、誠興公司間承攬契約之糾葛，要與原告無涉。被告遽指證人薛企貿、誠興公司為原告之使用人、代理人二戰履行輔助人，而依民法第217條規定為原告與有過失之抗辯，即屬無憑，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法侵權行為規定請求被告將系爭房屋之滲漏水修復至不漏水狀態，並請求被告賠償系爭建物1A、1B、1C等房間因滲漏水所致修繕費用283815元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月17日(參見本院卷第81頁)起至清償日止按年息百分之5計算之利息，均為有理由，應予准許。

01 至原告請求被告賠償系爭建物交易價值減損244547元部分，
02 為無理由，應予駁回。

03 七、又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原
04 告勝訴部分，核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額
05 准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失其依
06 據，併駁回之。

07 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
08 料，核與本判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
09 述，併此敘明。

10 參、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
11 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
13 民事第一庭 法 官 林金灶

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
18 書記官 張哲豪