

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2170號

原告 葉雯玲  
訴訟代理人 施廷勳律師  
複代理人 張幸茵律師  
被告 許嘉芳  
訴訟代理人 洪家駿律師  
複代理人 李智維律師  
許立功律師  
蔡宜珊律師  
王琦翔律師  
林盟仁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣800,610元，及自民國112年9月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣266,870元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣800,610元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。原告原起訴聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）826,035元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷一第9頁），嗣於民國114年2月10日具狀變更聲明為：「被告應給付原告800,610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷一第385頁），核

屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前以總價11,200,000元向被告購買其所有坐落臺中市○○區○○段000地號（權利範圍57/10000）、同段769地號（權利範圍全部）土地及其上門牌號碼為臺中市○○區○○街00巷00弄000號之房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），並於111年12月28日簽訂系爭房地之買賣契約書（下稱系爭契約）。惟原告於點交前之112年4月2日查驗系爭房屋，發現下雨後系爭房屋有多處漏水，嗣兩造於112年5月10日點交系爭房屋後，原告又陸續發現系爭房屋1至5樓均有多處漏水、牆壁多處壁癌、多間廁所地板或馬桶漏水等瑕疵，其情節非屬輕微，已逾適供居住之合理情形，不符適於居住之通常效用及通常品質，減損系爭房屋之使用價值及交易價值。其後被告於112年5月25日察看後表示僅願給付修繕漏水費用70,000元，但經原告委由訴外人新景工程有限公司評估系爭房屋修復滲漏水之費用至少為826,035元，是原告得依民法第354條之規定主張被告應負瑕疵擔保責任；且被告於系爭契約所附「現況說明書」第15項之「建物現況是否有『壁癌』、『水痕』、『滲漏水』情形？」欄位其中「水痕」、「滲漏水」之選項均無勾選，足見被告出售系爭房屋時所告知之系爭房屋現況與品質顯有不實，而有故意隱匿、不告知瑕疵之情形，故被告應負民法第360條後段所定債務不履行之損害賠償責任；另兩造於系爭契約第9條第5項約定「賣方保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋...等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任」，可見被告於系爭房屋出賣時即保證無滲漏水之瑕疵，但系爭房屋顯然缺少被告保證之品質，則原告得依民法第360條前段規定，請求被告負債務不履行之損害賠償責任，支付原告修繕漏水而回復至無瑕疵狀態之費用。再者，縱認無法證明被告有向原告保

證品質或故意不告知瑕疵之事實，惟原告依民法第359條規定請求減少價金，其減少之金額應以修復瑕疵所需花費為準，又原告減少買賣價金之請求權一經行使，被告所得請求之價金應於其減少範圍內減縮，則被告於原告請求減少價金之範圍內即無該價金請求權存在，而原告已以本件起訴狀繕本送達被告為減少價金之意思表示通知，故被告受有該部分之價金即無法律上原因，致原告受有溢付價金之損害，原告自得請求被告返還該部分價金之不當得利。爰依民法第360條前段、同條後段、民法第359條及第179條規定，請求本院擇一為有利之判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告800,610元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽訂系爭契約後，原告於112年4月2日即查驗系爭房屋狀況，已發現系爭房屋有多處漏水，並以112年4月7日存證信函通知被告解約，惟兩造經多次協調後，均已同意繼續履行系爭契約，且原告於系爭房屋交屋前即主張其2樓屋外遮雨棚磁磚有漏水情事，業經被告修補完畢，則系爭房屋已無漏水情事。又依本案鑑定報告內容無法特定相關漏水發生之時間，難認系爭房屋於被告出賣時即有本案鑑定報告所指漏水情形。另原告既然已願意繼續履約，並辦理系爭房地所有權移轉登記，顯然已捨棄前述因漏水欲解約之主張，亦即兩造於系爭契約簽訂後、辦理所有權移轉登記前就系爭房屋漏水已為協商，內容為一次性就漏水爭議作承認與否之決定，經原告同意承認瑕疵後，即屬拋棄物之瑕疵擔保請求權，兩造始能繼續履約並辦理所有權移轉登記，亦足使被告正當信賴原告不欲行使系爭房屋漏水之瑕疵擔保請求權，則原告本件起訴顯然牴觸禁反言原則，其主張民法第360條或第359條、第179條規定等請求權，皆不生行使權利效力等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (一)按買受人依民法359條規定所得主張之價金減少請求權，一  
02 經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應  
03 減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，  
04 即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判  
05 決意旨參照）。又按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依  
06 民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其  
07 價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用  
08 之瑕疵。但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人  
09 並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣  
10 之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或  
11 請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第354條第  
12 1、2項、第360條前段定有明文。而所謂物之瑕疵，係指存  
13 在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約  
14 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物  
15 有瑕疵。且民法第354條第1項所規定瑕疵擔保責任，係為補  
16 充當事人之意思表示而設，除當事人另有免除擔保責任之特  
17 約外，出賣人當然負有此一責任，不得謂當事人間未訂有出  
18 賣人應負擔保責任之特約，即謂出賣人無此一責任。至同條  
19 第2項所規定出賣人應擔保其物於危險移轉時，具有其保證  
20 之品質，此乃在出賣人在上述之一般瑕疵擔保責任之外，另  
21 對買受人為特約擔保具有其所保證品質之瑕疵擔保責任。

22 (二)經查，系爭契約之買賣標的即系爭房屋，屬於停車空間及住  
23 房，此有系爭房屋之建物登記第三類謄本在卷為憑（本院卷  
24 一第37頁），其主要功能為供居住使用，如系爭房屋發生滲  
25 漏水之情事，不但將毀損屋內裝潢或財物，並會嚴重干擾使  
26 用人之生活起居，而致無法完全發揮房屋供人安然居住之目  
27 的，依通常之交易觀念，買受房屋者均預期出賣人所交付之  
28 房屋，當具備無滲漏水而足供人生活起居之效用及品質；參  
29 以被告於系爭契約所附「現況說明書」第15項之之「建物現  
30 況是否有『壁癌』、『水痕』、『滲漏水』情形？」欄位其  
31 中「水痕」、「滲漏水」之選項均無勾選，且系爭契約第9

01 條第5項約定「賣方保證本買賣標的物於交屋前無存在物之  
02 瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、  
03 輻射屋...等瑕疵）如有上述情事，除本契約另有約定外，  
04 賣方應負瑕疵擔保責任」，足認系爭房屋如有滲漏水之情  
05 事，自足減少其通常效用及品質，而構成物之瑕疵及減損房  
06 屋之價值。

07 (三)系爭房屋目前具有多處滲漏水乙節，業經本院於113年1月18  
08 日至系爭房屋現場勘驗屬實，有本院勘驗筆錄及現場所攝照  
09 片各1份在卷可稽(本院卷一第199至247頁)，並經鑑定人依  
10 據兩造所提供有各該滲漏水嫌疑之部位，均加做積水測試予  
11 以確認系爭房屋如附表一所示之天花板與牆面、一樓車庫入  
12 口天花板與牆面、頂樓層左側面牆壁均有滲漏水，且分別係  
13 因直上樓層相關浴廁的防水層失敗(天花板及牆面部分)、直  
14 上方室外遮雨棚陽臺地面及女兒牆防水層老舊失敗(一樓車  
15 庫部分)，或最頂層牆壁存有細微裂縫致水滲漏進入室內(頂  
16 樓層部分)所導致，而上揭各部位發生漏水之時間均係於鑑  
17 定人113年11月14日正式會勘前，亦有社團法人臺中市建築  
18 師公會114年1月9日中市建師鑑字第1140900010號函送本院  
19 之鑑定報告書（下稱本案鑑定報告書，見其中第9至13頁）在  
20 卷可參，則被告辯稱原告所主張系爭房屋之滲漏水業經其修  
21 復完畢云云，自不可採信。至被告固然抗辯：依本案鑑定報  
22 告書所載：「依據正式會勘當日測試、勘查及兩造所提供的  
23 相關資料內容，本標的物諸室內滲漏水的瑕疵現象，理應是  
24 於113年11月14日正式會勘之前，本標的物各樓層局部部位  
25 即存在有滲漏水現象」等語（見本案鑑定報告書第12至13  
26 頁），無法證明系爭房屋上開滲漏水之發生時間云云。惟  
27 查，被告於鑑定人鑑定時業已提供其於110年至112年間自行  
28 僱工修補系爭房屋滲漏水之估價單、施工照片及111年11月2  
29 4日所拍攝系爭房屋滲漏水樣態之照片，此有社團法人臺中  
30 市建築師公會114年4月29日中市建師鑑字第1140900161號函  
31 送鑑定人所提鑑定報告補充說明在卷可考（本院卷一第437

至440頁)；佐以證人即系爭契約買方仲介賴家敬於本院審理中證稱：我帶看的時候系爭房屋有漏水的痕跡，屋主有在系爭房屋後面加蓋一個鐵皮阻隔後面的漏水，像是穿雨衣的概念；在驗屋的時候有看到一樓車庫的牆壁有漏水的痕跡；後來有成交就跑交屋的流程，交屋前有驗屋，看到有漏水的痕跡，所以請漏水師傅來看，買方當時傳了一張40幾萬元的報價單給我，我轉過去給賣方仲介請他轉交給屋主，屋主看到這個價格就請自己的抓漏師傅估價是7萬元，兩邊落差很大等語（見本院卷一第446至449、454頁）；又證人即賣方仲介阮元東於本院審理中證稱：系爭房屋現況蠻多地方看得到有漏水過的痕跡，買方看到有詢問，屋主表達已經做鐵皮把它修繕完畢，是在原本的外牆上面覆蓋一層鐵皮，可以防止頂樓外部的雨水打在系爭房屋時漏水進來，當時沒有提到系爭房屋本身例如水管破裂、馬桶會漏或防水層老舊壞掉等漏水部分；屋主於現況說明書第15項的「水痕跟滲漏水情形」欄位沒有勾選，代表他認為鐵皮已經解決了滲漏水的問題；112年4月2日驗屋時發現有漏水，兩造於同年月27日有協調，都有找師傅來估價，賣方的師傅估價比較低，大概7、8萬元，買方的師傅估價約5、60萬元左右，雙方對於金額及修繕的工法有爭議，賣方之前有做過一次修繕，但買方覺得屋主的修繕不是她想要的修繕；我帶看時沒有發現實際漏水的狀況，但驗屋前剛好下大雨就發現有漏水，應該是沒有蓋鐵皮的地方，外牆會滲水進來，驗屋的時候買方把所有的浴室都做測試，把水淹的蠻高的，可能就發現防水有問題，水會滲到其他的地方，賣方表達那些廁所其實她都沒用過，所以她也不知道廁所有這些狀況等語（見本院卷第459至466頁），足認被告於交屋前在系爭房屋頂樓後方外牆加蓋鐵皮，僅能阻擋部分外部水源所致之滲漏水，另於系爭房屋2樓室外遮雨棚陽臺地面及女兒牆所施作之防水層老舊失敗而致1樓車庫滲漏水；換言之，系爭房屋於交屋時仍因直上樓層相關浴廁的防水層失敗、直上方室外遮雨棚陽臺地面及女

01 兒牆防水層老舊、失敗或牆壁裂縫等原因，導致如附表一所示之處有滲漏水之瑕疵，依首揭說明，被告應負民法第354  
02 條第1項規定之瑕疵擔保責任，原告自得依民法第359條規定  
03 請求減少其價金。  
04

05 (四)另查，鑑定人依據前揭鑑定結果所認定之滲漏水處所及原因，認為須以如附表二所示之工程項目及必要費用修復，共  
06 為800,610元，有本案鑑定報告書在卷可稽(見其中第13至1  
07 4、72至74頁)。至被告雖抗辯：鑑定人未針對「EPOXY」此一修繕工法是否為正確之瑕疵修補方法、如何選擇止漏之材料等事項提供具體之鑑定意見，對於結構性漏水應如何以正確工法進行瑕疵修補不具有專業之鑑定能力；且未比較被告  
08 先前所採用「高壓注射聚氨基甲酸脂發泡體」與鑑定人所採  
09 「EPOXY環氧樹脂低壓注射工法」之兩種修復工法之效果、  
10 維持期間、保固等；又「EPOXY環氧樹脂」因其特性，常用  
11 於地下室停車場、廠房地板、無塵室、商業空間之施工，惟  
12 系爭房屋為透天民宅，本案鑑定報告書卻未說明為何「EPOX  
13 Y環氧樹脂」適合用於系爭房屋修補滲漏水，亦無對於附表  
14 二所示之防水材料應搭配何種防水工法、能否與系爭房屋之  
15 水泥結構性相符、假設不能使用或不能根治系爭房屋漏水瑕疵則究應以何種防水材料搭配何種防水工法修補、其防水工  
16 法之具體效用及使用年限與各項目之估價為何等事項，具體  
17 表示鑑定意見；再者「「EPOXY環氧樹脂」方式乃使用久了  
18 會破裂而非一勞永逸云云(見本院卷一第405至407、470  
19 頁)。惟查，本案鑑定報告書已載明：「鑑定依據為中華民國全國建築師公會鑑定手冊，彙編、鑑定分析滲漏水案例相關資料、法院所提供本案待鑑定事項相關資料摘錄、兩造雙方等所提供補充相關資料及說明、現場會勘紀錄照片及諮詢兩造相關資訊等資料；系爭房屋為鋼筋混凝土造建築物，現已有居民入住多年；建築物一般會發生滲漏水的三大基本要件是水源、裂縫通路、壓力差，當建築物外牆、陽臺如果原本不存在有裂縫水路，縱然戶外下大雨，水分俱足，也因為  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

01 沒有裂縫通路，室內也不會產生滲、漏水現象，反之建物  
02 牆、天花板若先天就存在不少的裂縫水的通路時，只要戶外  
03 下大雨，那就很可能會在室內產生滲漏水的現象；修復費用  
04 是參照中華民國全國建築師公會鑑定手冊修復建議單價，一  
05 般而言修復工程都是屬數量少的工項性質，所以採用的單價  
06 都會偏高，每個單價均是依照各該工項標準施工程序估價；  
07 系爭房屋各個滲漏水瑕疵態樣不全然相同，所以修復的工法  
08 及修復費用也會因為各個樣態不同而各有差異，本標的滲漏  
09 水處修復的方法，最主要是針對滲漏水處直上方相關浴廁地  
10 坪、牆面原有的防水層拆除重新施作為主要方式，藉以阻斷  
11 日後浴廁使用時水源沿著裂縫向下滲流至樓層的天花板及牆  
12 壁，進而造成滲漏水的現象；至於頂樓右側女兒牆室內局部  
13 滲水現象，可以低壓環氧樹脂低壓灌注方法，予以修復各該  
14 處的裂縫，藉以阻斷外部的雨水滲漏至頂樓層室內，各修復  
15 工法及相關費用詳見附表二所示內容；另被告先前所僱之施  
16 工廠商在系爭房屋2樓屋外遮雨棚磁磚處採用局部高壓注射  
17 填縫劑，導致該部位背面突然增加過多壓力，致使該部份局  
18 部磁磚外突，造成直下一樓車庫室內天花板、牆壁均有嚴重  
19 滲漏水瑕疵現象，確實有重新修復施工的必要，而重新施工  
20 的重點是該部分該地坪防水工程及女兒牆內部牆面，均需重  
21 新施作防水層，才足以一勞永逸不再發生滲漏現象，亦即需  
22 要拆除地板磁磚及三牆面方塊磚，且全部重新施作防水層再  
23 重新黏貼磁磚，俾便確實阻斷該處水分尋裂縫通路向一樓車  
24 庫滲漏水；再者依鑑定修復實務經驗(如921地震修復經  
25 驗)，以高壓注射聚氨基甲酸脂發泡體方式(或相類之灌注方  
26 式)修復滲漏水，為不適合之工法，亦即該材料及施工方式  
27 對建築物構造體裂縫之修補並不恰當，也較不具耐久性，並  
28 且若依建築師公會多年鑑定實務經驗，有關建築物混凝土構  
29 造體滲漏水瑕疵的修復工程，基本上絕大部分均採用EPOXY  
30 環氧樹脂低壓注射工法的方式修復，才能一勞永逸，一舉達  
31 到修復的目的，這是建築師公會長久以來最常推薦的建築物

01 構體滲漏水之修復材料，亦是較佳的選項」等語（見本案鑑  
02 定報告書第3至4、8至18頁），已詳列其鑑定之依據、方法及  
03 過程，並據此具體表示被告先前所採用之局部高壓注射填縫  
04 劑修復滲漏水，導致該部位磁磚背面壓力過大而使磁磚外  
05 突，反而造成前揭滲漏水情形，且參酌系爭房屋之建材與構  
06 造，依其專業知識與經驗，認定採用EPOXY環氧樹脂低壓注  
07 射工法修復前揭滲漏水瑕疵，可確實阻斷各該處所水分尋裂  
08 縫通路滲漏，具有較佳修復滲漏水瑕疵之效果，係屬較為妥  
09 適之方式，並據此詳列各工項之單價及總價如附表二所示，  
10 共需800,610元，核與經驗法則及論理法則無違，應屬可  
11 採，被告泛稱鑑定人未就上開事項提供具體鑑定意見云云，  
12 尚屬無稽。

13 (五)被告固然辯稱原告前曾以存證信函向被告主張系爭房屋有漏  
14 水瑕疵後，兩造復繼續履行系爭契約，被告並依約辦理系爭  
15 房屋所有權移轉登記，可見原告已拋棄其對被告之物之瑕疵  
16 擔保權利，或足使被告正當信賴原告不欲行使該權利，則原  
17 告提起本件訴訟違背禁反言原則云云。惟查，兩造於112年5  
18 月9日所訂立之協議書僅記載：買方(即原告)願意依系爭契  
19 約之約定給付違約金予賣方(即被告)等內容，就系爭房屋有  
20 無瑕疵、兩造如何行使或負擔其物之瑕疵擔保權利義務相關  
21 事宜，均未置一詞，更載明：「本協議未約定者，仍應依買  
22 賣契約相關條文及約定履行」等語（見本院卷一第165頁），  
23 顯見兩造並未於系爭契約成立後另特約排除或限制原告原可  
24 主張之物之瑕疵擔保權利，亦無使被告可正當信賴原告不再  
25 行使相關權利之外觀，被告就其上開主張並未舉證以實其  
26 說，自難認可採。

27 (六)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第  
29 179條定有明文。從而，本院認定兩造系爭契約之買賣標的  
30 即系爭房屋有如附表一所示之滲漏水瑕疵，出賣人即被告依  
31 民法第354條第1項規定應負瑕疵擔保責任，故買受人即原告

01 得依民法第359條規定請求減少價金，且系爭房屋需花費80  
02 0,610元始能回復至無上揭減少其效用之瑕疵狀態，均業如  
03 前述，堪認該金額即為原告得請求減少之價金，而原告已以  
04 起訴狀繕本送達被告作為減少價金之意思表示，依首揭說  
05 明，被告於其減少之範圍內無該價金之請求權存在，又被告  
06 對於其已收受系爭契約所約定之全部價金乙節並不爭執，核  
07 屬無法律上原因受有利益致原告受有該損害，則原告依民法  
08 第359條、第179條規定請求被告返還其中800,610元之不當  
09 得利，即屬有據。另按給付無確定期限者，債務人於債權人  
10 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲  
11 延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支  
12 付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲  
13 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率  
14 計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應  
15 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
16 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條  
17 分別定有明文。據此，原告請求被告給付800,610元自起訴  
18 狀繕本送達翌日即112年9月26日（見本院卷一第143頁之送  
19 達證書）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有  
20 據。至原告依民法第360條前、後段、第359條及第179條規  
21 定請求擇一為有利之判決，請求被告返還上開金額款項本  
22 息，其訴訟標的雖有數項，惟其僅有單一之聲明，法院於此  
23 重疊的訴之合併，若認其中一項請求為有理由，即可為原告  
24 勝訴之判決，就他項標的之競合請求無須更為審判（最高法  
25 院90年度台上字第1610號判決持相同見解），併予指明。

26 (七)綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給  
27 付原告800,610元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年9  
28 月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，  
29 應予准許。

30 四、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核無不合，依民事  
31 訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之，並依

民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 15 日  
民事第三庭 法 官 林秉賢

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 114 年 10 月 15 日  
書記官 張雅慧

【附表一】：本案鑑定報告書第10至12頁之表格(項次1至28)

【附表二】：本案鑑定報告書第72至74頁之「標的物修復建議費用概算表」