

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第808號

原告 李居燁

被告 汪維綱

訴訟代理人 劉鈞豪律師

複代理人 吳振威律師

上列當事人間請求修復漏水等事件，經本院於民國113年9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捌拾玖萬參仟肆佰肆拾伍元，及其中新臺幣柒拾貳萬玖仟肆佰元自民國一一二年四月十三日起，及其餘新臺幣壹拾陸萬肆仟零肆拾伍元自民國一一二年十二月二十三日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾玖萬柒仟捌佰壹拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾玖萬參仟肆佰肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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。經查，原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）729,400元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第9頁）。迭經變更，原告於民國113年8

01 月26日提出「民事追加請求暨訴之聲明更正狀（二）」，並
02 變更聲明請求：被告應給付原告2,576,196元，及其中729,4
03 00元自112年4月13日起，及其中374,045元自「民事追加請
04 求暨訴之聲明再更正狀」繕本送達被告之翌日（即112年12
05 月23日）起，及其中205,625元自「民事追加請求暨訴之聲
06 明更正狀」繕本送達被告之翌日（即113年2月22日）起，及
07 其中1,267,126元自「民事追加請求暨訴之聲明更正（二）
08 狀」繕本送達被告之翌日（即113年8月27日）起，均至清償
09 日止，按週年利率百分之5計算之利息。（見本院卷三第295
10 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予
11 准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：（一）兩造於111年4月9日簽訂不動產買賣契約
14 書（下稱系爭買賣契約），並約定原告向被告購買坐落臺中
15 市○區○○○段000○000○000○000地號土地及其上同段47
16 68建號房屋（門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號5樓，下稱
17 系爭房屋），買賣總價款為6,600,000元，及於同年6月15日
18 點交。而被告遲至同年6月20日始將系爭房屋點交予原告。

19 （二）系爭房屋之格局業經被告變更為4間套房（下稱編號
20 A、B、C、D房），嗣於111年10月7日門牌號碼臺中市○區○
21 ○街0巷00號4樓房屋之屋主雷青梅以通訊軟體LINE告知原
22 告，因系爭房屋漏水而導致上址房屋之天花板漏水，經委請
23 專業人員到場勘查，確認係編號A、B房之浴室管線漏水所
24 致，原告隨即聯絡被告，被告卻置之不理。（三）系爭房屋
25 於111年6月20日點交之前，即存有漏水之瑕疵，依系爭買賣
26 契約第17條約定，被告須負瑕疵擔保之修繕責任。且原告先
27 後於111年10月21日以台南永樂郵局存證號碼000216號存證
28 信函，及於同年11月16日以台南成功路郵局存證號碼001763
29 號存證信函，以及於同年12月19日以台南成功路郵局存證號
30 碼001911號存證信函，通知被告履行系爭買賣契約之瑕疵擔
31 保責任，被告收受該等存證信函後卻未置理，原告再於112

01 年1月17日寄發存證信函，卻遭被告拒收。(四)系爭買賣
02 契約後附「不動產委託銷售標的現況說明書(成屋)」第23項
03 「水電、馬桶及各項排水設施是否可正常使用？」被告勾選
04 「是」，及第35項「現況是否有滲漏水之情形？」被告勾選
05 「否」，足見被告故意隱瞞系爭房屋存有漏水、水管不通等
06 瑕疵。(五)因系爭房屋存有漏水、水管不通等瑕疵，致原
07 告受有修補費用、交易價值貶損、租金損失等損害，合計2,
08 348,196元，為此爰依民法第359條、第360條、第226條、第
09 227條第1項規定提起本件訴訟，請擇一為原告勝訴之判決。
10 茲就前揭損害，分述如下：1. 修繕費用：(1) 依社團法人
11 臺中市土木技師公會鑑定報告書記載系爭房屋之修繕費用計
12 556,306元。(2) 編號C、D房之天花板及牆壁之修繕費用計
13 27,000元。且編號B、C、D房、公共區域之墊高處防水修繕
14 費用，及編號C、D房之陽台防水修繕費用，合計587,426元
15 (計算式：208502+308891+70033=587426)，以及系爭
16 建物之外牆及頂樓女兒牆之修繕費用計333,988元，以上再
17 加計百分之5運費及百分之10稅捐、安衛、管理費，共計1,0
18 59,629元。(3) 原告於111年11月間委請專業人員以內視鏡
19 檢查並疏通管線，因而支出費用10,500元。及編號C房內冷
20 氣排水管因連接至堵塞之排水口，排水倒灌回流至冷氣主機
21 導致損害，原告因而支出冷氣維修費用2,500元。(4) 編號
22 D房內家具因泡水受損，致原告受有財產損失58,925元(包
23 含地板貼皮18,900元、餐櫃9,935元、床板6,200元、衣櫃9,
24 190元、壁紙14,700元)。2. 交易價值減損：依佳宏不動產
25 估價師事務所估價報告書記載系爭房屋之交易價值因漏水情
26 形而減少233,539元。3. 租金損失：(1) 原告於111年6月23
27 日就編號A房與訴外人謝芳倪簽訂房屋租賃契約書，約定訴
28 外人謝芳倪之租賃期間自111年6月27日起至112年6月26日止
29 共計1年，每月租金9,200元，然因系爭房屋漏水及編號C、D
30 房承租人常須借用浴廁等情，訴外人謝芳倪提前於111年12
31 月26日與原告終止租約，致原告受有6個月租金損失55,200

01 元（計算式： $9200 \times 6 = 55200$ ）。（2）原告於111年6月14日
02 就編號C房與訴外人顏佑珊簽訂房屋租賃契約書，約定訴外
03 人顏佑珊之租賃期間自111年6月14日起至112年6月13日止共
04 計1年，每月租金9,700元。且訴外人顏佑珊因浴室排水問
05 題，影響日常生活，於112年6月13日搬離後，編號C房因排
06 水問題未排除而無法出租，致原告受有自112年6月14日起至
07 113年6月13日止之1年租金損失116,400元（計算式： $9700 \text{元} \times$
08 $12 = 116400$ ）。（3）原告就編號D房與證人張峻銘簽訂租賃
09 契約書，約定證人張峻銘之租賃期間自111年10月16日起至1
10 12年10月15日止共計1年，每月租金9,400元，然因浴室排水
11 問題，影響日常生活，證人張峻銘提前與原告終止租約，致
12 原告受有10個月租金損失94,000元（計算式： $9400 \times 10 = 940$
13 00 ）。且編號D房因排水問題無法排除，迄今仍無法出租，
14 致原告受有1年之租金損失112,800元（計算式： $9400 \text{元} \times 12 = 1$
15 12800 ）。（4）因編號C、D房之排水問題，無法使用浴室，
16 故原告與編號A、C、D房之承租人協商，編號C、D房間之承
17 租人得借用編號A房之浴室，並減免編號A、C、D房之租金各
18 1,000元，原告因而受有租金損失合計3,000元。（5）系爭
19 房屋未來因修繕施工而受影響1個月，致原告受有租金損失
20 租金27,800元。（六）兩造約定於111年6月15日點交，被告
21 遲至同年6月20日始將系爭房屋點交予原告，依系爭買賣契
22 約第8條第1項約定，被告應給付5日（自111年6月16日起至
23 同年月20日止）之違約金計6,600元（計算式： $0000000 \text{元} \times 0.$
24 $0002 \times 5 = 6600 \text{元}$ ）。且原告另受有5日租金損失計6,250元（計
25 算式： $37500 \div 30 \times 5 = 6250$ ）。（七）被告於交屋前委託仲介
26 即訴外人許翼麟出租編號C房，及訴外人即買方仲介人員陳
27 韋帆曾表示被告於交屋前會把租客找滿，如果還在被告產權
28 內租出去，就由被告給付仲介費，且原告於111年6月14日就
29 編號C房與訴外人顏佑珊簽訂房屋租賃契約書時，因被告拒
30 絕支付仲介費，故原告墊付半個月租金之服務費4,850元，
31 為此爰依民法第179條規定及無因管理之法律關係，請求被

01 告返還4,850元，並請擇一為原告勝訴之判決。（八）社團
02 法人臺中市土木技師公會於112年9月12日鑑定過程中，請冷
03 氣師傅拆下編號C房之冷氣室內機檢查管線，原告因此支出
04 費用2,800元。為此爰依民法第360條、第226條、第227條第
05 1項規定，請求被告返還2,800元，並請擇一為原告勝訴之判
06 決。（九）因系爭房屋漏水，導致門牌號碼門牌號碼臺中市
07 ○區○○街0巷00號4樓房屋受損而無法出租，應賠償屋主雷
08 青梅自112年1月間起至113年6月間止之16個月租金損失及天
09 花板修補費用，共計194,500元。及因系爭房屋漏水，導致
10 門牌號碼門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號4樓房屋受損，
11 應賠償屋主張秀琴之天花板粉刷費用13,000元，為此爰依民
12 法第359條、第360條、第226條、第227條第1項規定請求被
13 告給付前揭款項，並請擇一為原告勝訴之判決等語。並聲
14 明：（一）被告應給付原告2,576,196元，及其中729,400元
15 自112年4月13日起，及其中374,045元自「民事追加請求暨
16 訴之聲明再更正狀」繕本送達被告之翌日（即112年12月23
17 日）起，及其中205,625元自「民事追加請求暨訴之聲明更
18 正狀」繕本送達被告之翌日（即113年2月22日）起，及其中
19 1,267,126元自「民事追加請求暨訴之聲明更正（二）狀」
20 繕本送達被告之翌日（即113年8月27日）起，均至清償日
21 止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請
22 准宣告假執行。

23 二、被告則以：（一）依系爭買賣契約第17條記載：「本買賣標
24 的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，以
25 現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」等語，可見兩造約定
26 現況交屋，且交屋前曾多次驗屋，並無漏水情形，原告不得
27 主張瑕疵擔保責任。又依公寓大廈管理條例第10條第2項規
28 定，頂樓及外牆應由區分所有權人全體共同負擔，倘若認為
29 被告須負瑕疵擔保責任，其賠償金額亦以系爭房屋之內部漏
30 水導致損害為限，並應扣除可重複利用之馬桶費用34,000
31 元。（二）原告雖主張系爭房屋因漏水導致交易價值減損，

01 然倘法院認為被告須給付修繕費用，系爭房屋之漏水情形既
02 修繕完畢，即無交易價值減損之情況，則原告主張修復漏水
03 之損害及交易價值減損，似有重複求償之虞，違反民事訴訟
04 損害填補之原則。（三）兩造協調交屋日期延至111年6月20
05 日，且原告於111年6月20日至現場驗屋點交時，仲介人員即
06 證人林育賢有在場，被告並無延遲交屋。（四）原告主張訴
07 外人即買方仲介人員陳韋帆表示被告於交屋前會把租客找
08 滿，如果還在被告產權內租出去，就由被告給付仲介費等
09 情，被告予以否認。（五）系爭房屋為老屋，無法要求完全
10 無任何裂縫，況裂縫是否於交屋後因地震造成，尚有疑義。
11 又原告所主張損害，與被告無涉，倘法院認定被告應負擔保
12 之責，則原告於事發後，未積極修繕，反而提起本件訴訟，
13 放任損害擴大，與有過失，請依民法第217條規定，減輕或
14 免除被告之賠償責任等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之
15 訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執
16 行。

17 三、本院之判斷：

18 （一）原告主張：兩造於111年4月9日簽訂不動產買賣契約書

19 （即系爭買賣契約），並約定原告向被告購買坐落臺中市
20 ○區○○○段000○000○000○000地號土地及其上同段47
21 68建號建物（門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號5樓，即
22 系爭房屋），買賣總價款為6,600,000元，及於同年6月15
23 日點交系爭房屋，而被告於同年6月20日將系爭房屋點交
24 予原告等情，並提不動產買賣契約書影本為證（見本院卷
25 一第17至39頁），且為被告所不爭執（見本院卷三第23、
26 24頁），自堪信為真實。

27 （二）原告主張：系爭房屋於111年6月20日進行點交之前，即存
28 有漏水之瑕疵等情，被告則辯稱：依系爭買賣契約第17條
29 記載：「本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備
30 及附贈物品設備，以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責
31 任。」等語，可見兩造約定現況交屋，且交屋前曾多次驗

01 屋，並無漏水情形，故原告不得主張瑕疵擔保責任。又依
02 公寓大廈管理條例第10條第2項規定，頂樓及外牆應由區
03 分所有權人全體共同負擔，倘若認為被告須負瑕疵擔保責
04 任，其賠償範圍應以系爭房屋之內部漏水導致損害為限等
05 語，經查：

- 06 1. 按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理
07 負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區
08 分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係
09 因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分
10 所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約
11 另有規定者，從其規定，公寓大廈管理條例第10條第2項
12 定有明文。
- 13 2. 依系爭買賣契約第17條記載：「雙方合意交屋後半年內買
14 方發現原屋況有漏水情形，賣方必須負瑕疵擔保之修繕責
15 任。」等語（見本院卷一第25頁），可見兩造約定於111
16 年6月20日點交後，如原告於半年內發現原屋況有漏水情
17 形，被告須負修繕責任。
- 18 3. 本院依原告聲請囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定系
19 爭房屋之滲漏水情形，經該會於112年10月26日以（112）
20 中土鑑發字第322-08號函檢送鑑定報告書（下稱系爭鑑定
21 報告書）之「鑑定結果」欄記載：「一、臺中市○區○○
22 街0巷00號5樓建物，冷氣管線排水並無滲漏情形；5樓天
23 花板確實有滲漏水情形，C房、D房浴室排水管線因異物堵
24 塞造成C房地上排水會流至D房浴室，D房浴室地上排水也
25 不良，排水會流至D房房間，造成D房室內積水。二、系爭
26 建物除前開部分外，5樓A房、B房、C、D房浴室地版有防
27 水不良之情形，5樓西北側外牆亦略有滲水之情形。三、5
28 樓浴室地板滲漏水之原因係因浴室地板防水有瑕疵；C
29 房、D房浴室管線堵塞其形成原因係因有異物堵塞排水管
30 所致；5樓頂版滲漏水係因屋頂防水膜已失效所致；5樓後
31 側（西北側）外牆略有滲水，係因地震等因素使外牆產生微

01 裂縫造成雨水會滲入牆內側。上述滲漏水可經由工程方法
02 改善，改善方法詳如附件八，預估所需修繕費用為556,30
03 6元，工程項目詳附件九。四、5樓浴室地板、頂版、西北
04 側外牆漏水形成時間判斷在2年以上，即在系爭建物111年
05 6月20日交屋前就存在。另浴室管線堵塞形成時間則無法
06 確認。五、系爭建物之浴室管線堵塞狀況，經鑑定技師用
07 通馬桶的吸盤通了數分鐘，仍無法使排水管疏通，顯示發
08 生原因係因有異物堵塞排水管所致，判斷該原因並不是正
09 常使用狀況下所致，原本設計亦不會產生此堵塞之問題，
10 判斷係人為因素所致。六、就該浴室管線堵塞狀況，無法
11 判斷其形成時間，因此無法判斷係在111年6月20日交屋前
12 或後所發生。」等語，及「結論與建議」欄記載「鑑定標
13 的物5樓浴室地板、頂版、西北側外牆漏水形成時間判斷
14 在2年以上，預估所需修繕費用為556,306元。因5樓浴室
15 地板防水有瑕疵，修繕方法須先打除墊高層，至原結構面
16 止，並在原結構面先施作一層防水(修繕方法詳附件八)。
17 打除墊高層，會影響管線，因此編列管線檢修費詳如附件
18 九。本案浴室管線堵塞，雖無法判斷其形成時間，但打除
19 墊高層工程項目中，已編列管線檢修費，自然可解決浴室
20 管線堵塞之狀況。」等語，有該函文及鑑定報告書在卷可
21 稽（見本院卷一第339頁及證物袋）。

- 22 4. 綜上以析，系爭房屋於111年6月20日交屋之前，即存有浴
23 室地板、頂板、西北側外牆之漏水情形，被告依系爭買賣
24 契約第17條約定應負修繕責任。且社團法人臺中市土木技
25 師公會係就前揭漏水情形預估所須修繕費用計556,306
26 元，自無適用公寓大廈管理條例第10條第2項規定之餘
27 地。至原告聲請傳喚門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號4
28 樓房屋之屋主張秀琴、門牌號碼臺中市○區○○街0巷00
29 號4樓房屋之屋主雷青梅，用以證明系爭房屋自109年間起
30 即有漏水情形，及被告聲請傳喚編號C房承租人許詩涵
31 （居住期間自108年9月3日起至111年5月9日止），用以證

01 明編號C房沒有漏水情形，及被告聲請傳喚證人陳建宏，
02 用以證明被告曾委請該名證人修繕編號A房漏水情形，均
03 無調查之必要，附此敘明。

04 (三) 原告主張其就系爭房屋之漏水情形，曾先後於111年10月2
05 1日以台南永樂郵局存證號碼000216號存證信函，及於同
06 年11月16日以台南成功路郵局存證號碼001763號存證信
07 函，以及於同年12月19日以台南成功路郵局存證號碼0019
08 11號存證信函，通知被告履行系爭買賣契約之瑕疵擔保責
09 任，且被告已收受前揭存證信函等情，業據其提出與所述
10 相符之存證信函影本為證（見本院卷一第49至73頁），參
11 以，被告於112年5月3日提出「民事答辯狀」雖辯稱其於1
12 11年11月11日、同年12月6日查看均無漏水情形，然並未
13 否認曾收受前揭存證信函（見本院卷一第139至141頁），
14 是以，本院依調查證據之結果，堪信原告之前揭主張為真
15 正。

16 (四) 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
17 求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之
18 履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請
19 求全部不履行之損害賠償，民法第226條定有明文。次按
20 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
21 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第22
22 7條第1項亦有明定。復按民法第227條所謂之不完全給
23 付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，
24 不符合債務本旨而言，其型態有「瑕疵給付」及「加害給
25 付」兩種（最高法院101年度台上字第1159號民事裁判意
26 旨參照）。查系爭房屋於111年6月20日交屋之前，即存有
27 浴室地板、頂板、西北側外牆之漏水情形，被告依系爭買
28 賣契約第17條約定應負修繕責任，且原告就系爭房屋之漏
29 水情形，曾先後於111年10月21日以台南永樂郵局存證號
30 碼000216號存證信函，及於同年11月16日以台南成功路郵
31 局存證號碼001763號存證信函，以及於同年12月19日以台

01 南成功路郵局存證號碼001911號存證信函，通知被告履行
02 修繕責任，而被告迄未履行其修繕責任，揆諸前揭說明，
03 被告應負債務不履行之損害賠償責任。

04 (五) 另按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
05 外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復
06 顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；損害賠償，除法
07 律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害
08 及所失利益為限，民法第213條第1項、第215條、第216條
09 第1項分別定有明文。茲就原告請求修繕費用、交易價值
10 減損、租金損失等金額應否准許，分述如下：

11 1. 修繕費用：

12 (1) 按損害賠償之債，以有損害之發生及有責原因之事
13 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件（最高
14 法院48年臺上字第481號民事判例意旨參照）。

15 (2) 系爭房屋於111年6月20日交屋之前，即存有浴室地
16 板、頂板、西北側外牆漏水情形，且經社團法人臺中
17 市土木技師公會預估所須修繕費用計556,306元等情
18 已如前述，從而，原告請求修繕費用556,306元，為
19 有理由，應予准許。至被告雖辯稱應扣除可重複利用
20 之馬桶費用34,000元乙節，然依卷附社團法人臺中市
21 土木技師公會113年2月23日（112）中土鑑發字第322
22 -09號函記載：拆卸下來馬桶可否重複利用再行安
23 裝，須考量師傅技術及拆卸過程中的運氣，沒有師傅
24 能保證一定可以重複利用，因此未考慮重複利用再行
25 安裝等語（見本院卷二第389頁），可見拆卸下來馬
26 桶已無法再利用，則被告所辯前詞，尚非可採。

27 (3) 原告固主張：編號C、D房之天花板及牆壁之修繕費用
28 計27,000元。且編號B、C、D房、公共區域之墊高處
29 防水修繕費用，及編號C、D房之陽台防水修繕費用，
30 合計587,426元（計算式：208502+308891+70033=
31 587426），以及系爭建物之外牆及頂樓女兒牆之修繕

01 費用計333,988元，以上再加計百分之5運費及百分之
02 10稅捐、安衛、管理費，共計1,059,629元等情，惟
03 查：a.前揭社團法人臺中市土木技師公會預估修繕費
04 用已包含系爭房屋之浴室地版、頂版、西北側外牆之
05 漏水情形所需修繕費用，則原告另請求編號C、D房之
06 天花板及牆壁之修繕費用，及編號B、C、D房、公共
07 區域之墊高處防水修繕費用，以及外牆之修繕費用，
08 均無理由，不應准許。b.觀諸系爭鑑定報告書之「鑑
09 定結果」欄並未提及編號C、D房之陽台有漏水情形，
10 亦未提及系爭建物之頂樓女兒牆有受損情形，則原告
11 請求編號C、D房之陽台防水修繕費用，及系爭建物之
12 頂樓女兒牆修繕費用，均無理由，不應准許。C.從
13 而，原告請求前揭修繕費用27,000元、1,059,629
14 元，為無理由，不應准許。

15 (4)原告雖主張：原告於111年11月間委請專業人員以內
16 視鏡檢查並疏通管線，因而支出費用10,500元。及編
17 號C房內冷氣排水管因連接至堵塞之排水口，排水倒
18 灌回流至冷氣主機導致損害，原告因而支出冷氣維修
19 費用2,500元。以及編號D房內家具因泡水受損，致原
20 告受有財產損失58,925元（包含地板貼皮18,900元、
21 餐櫃9,935元、床板6,200元、衣櫃9,190元、壁紙14,
22 700元）等情，並提出收據、工作單等影本及網站列
23 印資料為證（見本院卷一第87、237頁、第291至309
24 頁）。然查：a.原告為釐清系爭房屋之滲漏水原因，
25 以內視鏡檢查並疏通管線，而原告支出前揭費用10,5
26 00元，顯非因系爭房屋之前揭漏水情形所直接導致之
27 損害，自難認二者之間具有相當因果關係，則原告此
28 部分請求，無從准許。b.觀諸系爭鑑定報告書之「鑑
29 定結果」欄記載系爭房屋之冷氣管線排水並無滲漏情
30 形已如前述，而原告所提工作單影本雖記載已付清2,
31 500元乙節，然觀諸該工作單全文並未提及因排水回

01 流至冷氣主機導致損害乙節，則原告此部分請求，自
02 難准許。c. 觀諸原告所提網站列印資料，充其量僅顯
03 示該網站販售物品價格及相關費用計算方式，尚難據
04 此逕行推論原告受有財產損失58,925元，則原告此部
05 分請求，尚難准許。d. 從而，原告請求內視鏡檢查及
06 疏通管線費用10,500元、冷氣維修費用2,500元、財
07 產損失58,925元，均無理由，不應准許。

08 2. 交易價值減損：

09 (1) 次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復
10 者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生
11 後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害
12 人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值
13 之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減
14 少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之
15 損失而回復物之價值性原狀（最高法院93年度臺上字
16 第381號民事裁判意旨參照）。

17 (2) 本院依原告聲請囑託佳宏不動產估價師事務所鑑定系
18 爭房屋之交易價值有無因前揭漏水情形而減少，經該
19 所於112年8月29日以佳字第JC0000000號函檢送估價
20 報告書記載系爭房屋之交易價值因前揭漏水情形而減
21 少233,539元等情，有該函文及估價報告書在卷可稽
22 （見本院卷一第315頁及證物袋）。

23 (3) 查系爭房屋因前揭漏水情形而受損，其通常效用及價
24 值即難謂無所減損，且系爭房屋受損後雖經採行必要
25 之修復方法，然因技術上之限制，未必得以回復至與
26 原狀完全相同，及其交易價值因市場心理影響，已與
27 受損前存在相當之落差，是以，原告主張系爭房屋之
28 交易價值，於修復後仍有貶損，核與一般社會經驗法
29 則相符，從而，原告請求系爭系爭之交易價值減損23
30 3,539元，為有理由，應予准許。

31 3. 租金損失：

- 01 (1) 復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
02 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民
03 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
04 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
05 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
06 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年度
07 上字第917號民事裁判意旨參照）。
- 08 (2) 另按依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別
09 情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216
10 條第2項定有明文。而所謂所失利益，即新財產之取
11 得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極損害，須
12 依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
13 事，有客觀之確定性始得稱之（參照最高法院88年度
14 台上字第1967號、93年度台上字第1225號民事裁判意
15 旨參照）。
- 16 (3) 原告主張：原告於111年6月23日就編號A房與訴外人
17 謝芳倪簽訂房屋租賃契約書，約定訴外人謝芳倪之租
18 賃期間自111年6月27日起至112年6月26日止共計1
19 年，每月租金9,200元，然因系爭房屋漏水及編號C、
20 D房承租人常須借用浴廁等情，致訴外人謝芳倪於111
21 年12月26日與原告終止租約，原告因而受有6個月租
22 金損失55,200元（計算式：9200×6=55200）等情，
23 並提出房屋租賃契約書、對話紀錄等影本為證（見本
24 院卷一第89至97頁、第119至121頁）。而觀諸前揭對
25 話紀錄雖顯示訴外人謝芳倪表示想換房子乙節，然觀
26 諸前揭對話紀錄全文並未提及訴外人謝芳倪想換房子
27 之具體原因，自難認訴外人謝芳倪表示想換房子乙
28 節，與系爭房屋之前揭漏水情形，二者之間有何因果
29 關係，則原告此部分請求，無從准許。
- 30 (4) 原告主張：原告於111年6月14日就編號C房與訴外人
31 顏佑珊簽訂房屋租賃契約書，約定訴外人顏佑珊之租

01 賃期間自111年6月14日起至112年6月13日止共計1
02 年，每月租金9,700元。且訴外人顏佑珊因浴室排水
03 問題，影響日常生活，於112年6月13日搬離後，編號
04 C房排水問題未排除而無法出租，致原告受有自112年
05 6月14日起至113年6月13日止之1年租金損失116,400
06 元(計算式：9700元×12=116400)等情，並提出對話
07 紀錄、房屋租賃契約書等影本為證(見本院卷二第89
08 至97頁、第155至157頁)。而觀諸原告所提對話紀錄
09 雖顯示訴外人顏佑珊曾表示因排水問題已影響日常使
10 用，其不打算繼續承租乙節，然此充其量僅為訴外人
11 顏佑珊之個人意見，尚難據此而逕為對原告有利之認
12 定。此外，原告復未就其主張編號C房因排水問題未
13 排除而無法出租乙節，提出任何證據以實其說，自難
14 信為真實，則原告此部分請求，無從准許。

15 (5) 原告主張其就編號D房與證人張峻銘簽訂租賃契約
16 書，約定證人張峻銘之租賃期間自111年10月16日起
17 至112年10月15日止共計1年，每月租金9,400元，然
18 因浴室排水排水問題，影響日常生活，證人張峻銘提
19 前與原告終止租約，致原告受有10個月租金損失94,0
20 00元(計算式：9400×10=94000)等情，並提出房屋
21 租賃契約書影本為證(見本院卷一第99至117頁)，
22 核與證人張峻銘於113年6月5日本院言詞辯論期日具
23 結證述內容(見本院卷三第133至135頁)，大致相
24 符，是以，原告主張前情，應堪信為真實。從而，原
25 告主張租金損失94,000元，為有理由，應予准許。

26 (6) 原告主張：編號C、D房因排水問題，無法使用浴室，
27 原告曾就此與系爭房屋之編號A、C、D房間之承租人
28 協商，編號C、D房間之承租人得借用編號A房間之浴
29 室，並減免編號A、C、D房間之租金各1,000元，原告
30 因而受有租金損失合計3,000元等情，核與證人張峻
31 銘於113年6月5日本院言詞辯論期日具結證述內容

01 (見本院卷三第133至135頁)，大致相符，是以，原
02 告主張前情，應堪信為真實。從而，原告主張租金損
03 失3,000元，為有理由，應予准許。

04 (7) 原告主張：編號D房因排水問題無法排除，迄今仍無
05 法出租，致原告受有1年之租金損失112,800元(計算
06 式：9400元×12=112800)等情，並未提出任何證據以
07 實其說，自難信為真實，則原告此部分請求，無從准
08 許。

09 (8) 原告主張：系爭房屋未來因修繕施工而受影響1個
10 月，致原告受有租金損失租金27,800元等情，並未提
11 出任何證據以實其說，自難信為真實，則原告此部分
12 請求，無從准許。

13 (9) 從而，原告請求租金損失97,000元(計算式：94000
14 +3000=97000)，為有理由，應予准許，至逾此部
15 分之請求，難認有據，無從准許。

16 4. 又按法院採用證言，應命證人到場以言詞陳述所知事實，
17 或並須於訊問前，命其具結，始能就所為證言斟酌其能否
18 採用，若證人僅提出書面並未經法院訊問者，自不得採為
19 合法之憑證(最高法院84年度台上字第359號民事裁判意
20 旨參照)。查證人張峻銘於113年6月23日提出「民事證人
21 補充狀」所載內容(見本院卷三第207至231頁)，並未經
22 本院訊問，揆諸前揭說明，自不得採為合法之憑證，附此
23 敘明。

24 5. 綜上所述，原告所得請求修繕費用、交易價值減損、租金
25 損失之金額合計886,845元(計算式：556306+233539+9
26 7000=886845)。

27 (六) 原告主張：兩造約定於111年6月15日點交，被告卻遲至同
28 年6月20日始將系爭房屋點交予原告，依系爭買賣契約第8
29 條第1項約定，被告應給付5日(自111年6月16日起至同年
30 月20日止)之違約金計6,600元(計算式：0000000元×0.00
31 02×5=6600元)等情，被告則辯稱：兩造協調交屋日期延至

01 111年6月20日，且原告於111年6月20日至現場驗屋點交
02 時，仲介人員即證人林育賢有在場，被告並無延遲交屋。
03 等語，次查：

04 1. 依系爭買賣契約第1條第5項記載於111年6月15日前交屋乙
05 節，及依第8條第1項記載：「賣方若未依約履行各項義
06 務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予
07 買方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方
08 未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，…」
09 等語（見本院卷一第20、23頁），可見兩造約定被告如未
10 於111年6月15日交屋，應自111年6月16日起至完成交屋日
11 止，按日以系爭買賣契約之總價款6,600,000元依萬分之2
12 計付違約金。

13 2. 證人即賣方仲介人員林育賢於113年6月5日本院言詞辯論
14 期日證稱：於111年6月20日交屋當天伊有在場，伊代表賣
15 方買方原告有到場；伊不記得買賣雙方有無協調交屋日期
16 延至111年6月20日等語（見本院卷三第128、131頁）。而
17 觀諸上開證人林育賢之證詞，並未提及其曾見聞買賣雙方
18 協調交屋日期延至111年6月20日乙節，自難僅據證人林育
19 賢之證詞而逕為對被告有利之認定。此外，被告復未就其
20 所辯前詞，提出其他證據以實其說，自難信為真實。

21 3. 綜上以析，兩造約定於111年6月15日點交，而被告遲至同
22 年6月20日始將系爭房屋點交予原告，依系爭買賣契約第8
23 條第1項約定，被告應向原告給付自111年6月16日起至同
24 年月20日止共計5日，按系爭買賣契約之買賣總價款6,60
25 0,000元，依萬分之2計算違約金計6,600元（計算式：0000
26 000元 \times 0.0002 \times 5=6600元）。從而，原告請求被告給付違約
27 金6,600元，為有理由，應予准許。

28 （七）原告主張：兩造約定於111年6月15日點交，被告遲至同年
29 6月20日始將系爭房屋點交予原告，致原告受有5日租金損
30 失計6,250元（計算式：37500 \div 30 \times 5=6250）等情，並未提
31 出任何證據以實其說，自難信為真實，則原告請求租金損

01 失6,250元，無從准許。

02 (八) 原告主張：被告於交屋前曾委託仲介即訴外人許翼麟出租
03 編號C房，且訴外人即買方仲介人員陳韋帆表示被告於交
04 屋前會把租客找滿，如果還在被告產權內租出去，就由被
05 告給付仲介費，然原告於111年6月14日就編號C房與訴外
06 人顏佑珊簽訂房屋租賃契約書時，因被告拒絕支付仲介
07 費，故原告墊付半個月租金之服務費4,850元，為此爰依
08 民法第179條規定及無因管理之法律關係，請求被告返還
09 4,850元，並請擇一為原告勝訴之判決等情，為被告所否
10 認，復查：

- 11 1. 按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應
12 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為
13 之，民法第172條定有明文。次按管理事務，利於本人，
14 並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支
15 出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求
16 本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之
17 債務，或賠償其損害，民法第176條第1項亦有明定。復按
18 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
20 第179條亦有明文。
- 21 2. 系爭房屋之所有權於111年6月8日以買賣為原因移轉登記
22 於原告名下乙節，有建物登記謄本在卷可稽（見本院卷一
23 第177頁），應堪信為真實。及原告於111年6月14日以其
24 個人名義與訴外人顏佑珊簽訂房屋租賃契約書乙節，亦有
25 該房屋租賃契約書影本在卷可稽（見本院卷二第89至9
26 頁），自堪信為真實。綜上，足認在系爭房屋所有權以買
27 賣為原因移轉登記於原告名下之後，原告以其個人名義與
28 訴外人顏佑珊簽訂房屋租賃契約書，尚難認原告有何為被
29 告管理事務之情形，亦難認被告有何受利益之情形。
- 30 3. 依原告提出對話紀錄顯示訴外人陳韋帆陳稱：「我有確認
31 他的意思，他是說如果後續交屋後才租出去，仲介費用

01 才是你付，如果他的產權內租出去就是他付」、「服務費
02 半個月租金4850」、「哥不然你就統一14號處理如何」等
03 語（見本院卷二第267頁），充其量僅顯示訴外人陳韋帆
04 曾請原告處理半個月租金之服務費4,850元，尚難據此逕
05 行推論被告曾表示願就原告以其個人名義與訴外人顏佑珊
06 簽訂房屋租賃契約書，負擔半個月租金之服務費4,850
07 元。

08 4. 綜上，足認在系爭房屋所有權以買賣為原因移轉登記於原
09 告名下之後，原告以其個人名義與訴外人顏佑珊簽訂房屋
10 租賃契約書，被告並未表示願就該租賃契約書負擔半個月
11 租金之服務費4,850元，自難認原告有何為被告管理事務
12 或被告有何受利益之情形，亦無適用民法第176條第1項、
13 第179條規定之餘地。從而，原告主張依民法第179條規定
14 及無因管理之法律關係，請求被告返還4,850元，為無理
15 由，不應准許。

16 （九）原告主張：社團法人臺中市土木技師公會於112年9月12日
17 鑑定過程中，請冷氣師傅拆下編號C房冷氣室內機檢查管
18 線，原告因此支出費用2,800元，為此爰依民法第360條、
19 第226條、第227條第1項規定，請求被告返還2,800元，並
20 請擇一為原告勝訴之判決等情，且提出統一發票影本為
21 證，又查：

- 22 1. 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
23 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣
24 人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。
- 25 2. 觀諸原告提出112年11月1日統一發票影本記載：1台冷氣
26 拆卸及安裝之金額為2,800元等情（見本院卷一第463
27 頁），與卷附系爭鑑定報告書記載：於112年9月12日進行
28 第一次會勘時，經冷氣機師傅拆下編號C房冷氣室內機
29 後，鑑定技師從冷氣室內機排水孔慢慢沖水，並未發現冷
30 氣排水管線有滲漏水情形等情，大致相符，足認前揭費用
31 係基於本件訴訟須要所為支出，核屬本件訴訟費用。

01 3. 綜上以析，前揭費用並非因系爭房屋之前揭漏水情形所直
02 接導致之損害，自難認二者之間具有相當因果關係，原告
03 無從本於系爭買賣契約之法律關係請求被告賠償之。從
04 而，原告主張依民法第360條、第226條、第227條第1項規
05 定，請求被告返還2,800元，為無理由，不應准許。

06 (十) 原告主張：因系爭房屋漏水，導致門牌號碼門牌號碼臺中
07 市○區○○街0巷00號4樓房屋受損而無法出租，應賠償屋
08 主雷青梅自112年1月間起至113年6月間止之16個月租金損
09 失及天花板修補費用，共計194,500元。及因系爭房屋漏
10 水，導致門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號4樓房屋受
11 損，應賠償屋主張秀琴之天花板粉刷費用計13,000元等
12 情，充其量僅涉及上址房屋有無因系爭房屋之前揭漏水情
13 形而受損乙節，況遍查全卷並無任何證據顯示上址房屋之
14 屋主曾就其因系爭房屋之前揭漏水情形受損之損害賠償債
15 權讓與原告，則原告顯無從代上址房屋之屋主求償，從
16 而，原告主張依民法第359條、第360條、第226條、第227
17 條第1項規定，請求被告給付門牌號碼門牌號碼臺中市○
18 區○○街0巷00號4樓房屋自112年1月間起至113年6月間止
19 之16個月租金損失及天花板修補費用共計194,500元，及
20 門牌號碼臺中市○區○○街0巷00號4樓房屋之天花板粉刷
21 費用13,000元，均無理由，不應准許。

22 (十一) 至被告辯稱：原告於事發後，未積極修繕，反而提起本
23 件訴訟，放任損害擴大，與有過失，請依民法第217條
24 規定，減輕或免除被告之賠償責任等情，再查：

25 1. 按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕
26 賠償金額，或免除之。重大之損害原因，為債務人所不
27 及知，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害
28 者，為與有過失。前2項之規定，於被害人之代理人或
29 使用人與有過失者，準用之，民法第217條定有明文。

30 2. 查系爭房屋於111年6月20日交屋之前，即存有浴室地
31 板、頂板、西北側外牆之漏水情形，被告依系爭買賣契

01 約第17條約定應負修繕責任。且因原告就系爭房屋之漏
02 水情形，陸續於111年10月21日以台南永樂郵局存證號
03 碼000216號存證信函，及於同年11月16日以台南成功路
04 郵局存證號碼001763號存證信函，以及於同年12月19日
05 以台南成功路郵局存證號碼001911號存證信函，通知被
06 告履行修繕責任，被告迄未修繕，原告遂提起本件訴訟
07 行使其權利，尚難認原告有何過失。

08 3. 從而，被告所辯前情，尚非可採。

09 (十二) 再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲
10 延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給
11 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
12 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支
13 付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效
14 力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲
15 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
16 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定
17 利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
18 據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203
19 條亦分別明定。查本件原告對被告之損害賠償及違約金
20 債權合計893,445元（計算式：886845+6600=89344
21 5），核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件民事
22 訴訟，且起訴狀繕本業於112年4月11日合法送達被告，
23 有本院送達證書在卷可佐（見本院卷一第137頁），及
24 「民事追加請求暨訴之聲明再更正狀」繕本業於112年1
25 2月22日合法送達被告，有本院送達證書在卷可佐（見
26 本院卷二第25頁），則被告迄未給付，應負遲延責任，
27 是以，原告請求自其中729,400元自112年4月13日起，
28 及其餘164,045元自「民事追加請求暨訴之聲明再更正
29 狀」繕本送達被告之翌日（即112年12月23日）起，均
30 至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利
31 息，核無不合，應予准許。

01 (十三) 綜上所述，原告依系爭買賣契約及債務不履行損害賠償
02 之法律關係，請求被告應給付原告893,445元，及其中7
03 29,400元自112年4月13日起，及其餘164,045元自「民
04 事追加請求暨訴之聲明再更正狀」繕本送達被告之翌日
05 (即112年12月23日)起，均至清償日止，按週年利率
06 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部
07 分之請求，則屬無據，應予駁回。又原告基於系爭買賣
08 契約及債務不履行損害賠償法律關係之請求既屬有理
09 由，則其另本於其他法律關係為同一之請求即無審酌之
10 必要，附此敘明。

11 (十四) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援
12 用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
13 結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

14 (十五) 末按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之
15 程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之；判決除別有
16 規定外，應本於當事人之言詞辯論為之，民事訴訟法第
17 196條第1項、第221條第1項分別定有明文。準此，當事
18 人於言詞辯論終結後始提出之攻擊或防禦方法，既未經
19 辯論，法院自不得斟酌而為裁判（最高法院109年度台
20 上字第7號民事裁判意旨參照）。查本件於113年9月18
21 日言詞辯論終結之後，原告於同年9月25日始提出「民
22 事陳報狀（五）」，揆諸前揭說明，本院無從審酌，附
23 此敘明。

24 四、兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，就原告勝訴
25 部分，核無不合，爰各酌定相當之擔保金准許之。至原告敗
26 訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
29 民事第六庭 法 官 賴 秀 雯

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明

01 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
02 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
05 書記官 楊思賢