

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第76號

上訴人 林秋妹
訴訟代理人 陳泰安
被上訴人 敦泰建設股份有限公司

法定代理人 楊世裕

訴訟代理人 華璣

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國113年1月9日本院臺中113年度中簡字第255號第一審簡易判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國115年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣119,696元，及自民國112年10月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審及第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之14，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

於簡易訴訟事件第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之；但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第436之1條第3項、第446條第1項、第255條第1項第2款規定即明。本件上訴人於第一審起訴聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）574,359元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息」，嗣於本院審理期間，基於同一基礎事實，追加民法第360條規定為請求權

01 基礎，並擴張聲明為「被上訴人應給付上訴人574,359元，
02 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5
03 計算之利息」、「被上訴人應再給付上訴人289,080元，及
04 自上訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計
05 算之利息」，其請求之基礎事實同一，並無不合，應予准
06 許。

07 貳、實體事項：

08 一、上訴人起訴主張：兩造於民國110年10月19日簽訂房屋買賣
09 契約書，約定上訴人向被上訴人購買門牌號碼臺中市○○區
10 ○○○街0號、戶別A5之房屋（下稱系爭房屋），於110年11
11 月10日交屋，被上訴人並出具房屋保固書予上訴人。依系爭
12 房屋買賣契約第11條及保固書約定，自交屋日即110年11月
13 0日起，被上訴人應提供上訴人15年結構工程保固，5年防水
14 工程保固，以及2年其他工程保固。詎上訴人於112年7月18
15 日發現系爭房屋有1樓衛浴（下稱系爭浴廁）防水功能喪失之
16 瑕疵，致系爭房屋地下1樓頂板漏水，上訴人因此受有如附
17 表編號1至3所示損害共401,009元。系爭房屋復有戶外陰井
18 水管口未切斷與切齊、混泥土無法確實補填管口邊緣之陰井
19 結構瑕疵，致被上訴人種植於陰井旁之落羽松樹根竄入陰井
20 內部後阻塞廢水管，造成家用廢水倒灌、系爭房屋1樓房間
21 （下稱系爭臥室）、系爭浴廁淹水，上訴人因此受有如附表編
22 號4至12所示損害共173,350元。且上開瑕疵迄未修復，致上
23 訴人受有未能使用系爭臥室、浴廁之損害共計289,080元。
24 爰擇一按民法第227條、第359條、第360條規定，提起本件
25 訴訟。原審判決駁回上訴人之訴求，上訴人提起上訴，並為
26 訴之追加，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上
27 訴人574,359元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
28 週年利率百分之5計算之利息。(三)被上訴人應再給付上訴人2
29 89,080元，及自上訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利
30 率百分之5計算之利息。

31 二、被上訴人答辯：系爭房屋固有1樓衛浴防水功能喪失之瑕

01 疵，惟上訴人提出之估價單金額過高，且部分項目與衛浴防
02 水功能之瑕疵無關。又系爭房屋陰井並無破損，系爭房屋淹
03 水係因行道樹樹根侵入發生攔汙作用所致，而行道樹應由系
04 爭房屋之管理委員會負責管理維護，則上訴人請求被上訴人
05 賠償此部分損害即無理由。縱認陰井結構瑕疵係被上訴人施
06 工所致，如附表編號4至7所示項目應予折舊，而上訴人未舉
07 證證明其因陰井結構瑕疵受有如附表編號8至11所示損害，
08 其請求被上訴人賠償此部分損害並無理由，上訴人自行另委
09 託他人鑑定之費用亦無從請求被上訴人給付。此外，上訴人
10 無法使用系爭房屋不可歸責於被上訴人，縱可歸責於被上訴
11 人，上訴人就此部分未提出計算依據，且上訴人係自行使用
12 系爭房屋，未以系爭房屋經營民宿或旅店，應無不能使用房
13 間之損害等語，資為抗辯。並聲明：上訴及追加之訴均駁
14 回。

15 三、得心證之理由

16 (一)經查，上訴人主張其於110年10月19日向被上訴人購買系爭
17 房屋，並於同年11月10日簽署房屋保證書，嗣上訴人於112
18 年7月18日發現系爭浴廁地板及廢水管有滲漏水，有系爭房
19 屋之買賣契約書、保固書、系爭浴廁及系爭臥室之地板積水
20 翻拍照片在卷可稽(見原審卷第21頁、第69至85頁、本院卷
21 一第203至215頁)，且為被上訴人所不爭執(見本院卷一第19
22 7頁)，堪信為真實。

23 (二)按依民法第354條規定，物之出賣人，對於買受人應擔保其
24 物依同法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減
25 少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，並未區分該瑕
26 疵係於契約成立前或成立後存在而異其法律效果。準此，出
27 賣人因交付之買賣標的物有瑕疵，不符合債務本旨，須負不
28 完全給付責任時，自不因該瑕疵係發生於契約成立前，即免
29 除出賣人應負不完全給付之債務不履行責任；又所謂不完全
30 給付，屬積極的債務違反，即因可歸責於己之事由提出不符
31 合債務本旨之給付，無論其給付之瑕疵係存在於契約成立前

01 或成立後，均應有不完全給付規定之適用（最高法院94年度
02 台上字第1112號判決意旨參照）。次按因可歸責於債務人之
03 事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸責於
04 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
05 延或給付不能之規定行使其權利。民法第226條第1項、第22
06 7條第1項分別定有明文。債務人未依債務本旨履行致為不完
07 全給付，若其瑕疵給付已不能補正，或縱經補正與債務本旨
08 仍不相符，應依給付不能之規定賠償債權人所受之損害（最
09 高法院102年度台上字第406號判決意旨參照）。

10 (三)系爭浴廁之防水功能具有瑕疵：

11 經查，社團法人臺中市土木技師公會(下稱臺中市土木技師
12 公會)114年8月21日以(114)中土鑑發字第266-04號函所附鑑
13 定報告(下稱系爭鑑定報告)之鑑定人林進基土木技師於本院
14 審理時證述稱：系爭房屋之陰井於污水管與陰井開孔之間塗
15 抹水泥砂漿有局部缺損，此應屬於系爭房屋發生滲漏水結果
16 之原因之一。至於滲漏水係因為攔汙作用造成陰井積水、無
17 法排水，造成積水滿到系爭浴廁上，而滿到浴廁上後，不見
18 得會滲水，只是說會回淤到浴廁，然在鑑定過程發現，今日
19 縱使無回淤，浴廁乾區仍會滲漏水，浴廁排水口因為沒有接
20 好也會造成滲漏水，僅因為乾區平時較不會用水，所以比較
21 不容易發現。而本件則是因發生回淤作用、浴室大量積水，
22 就容易看出系爭浴廁之防水是有問題的。本件淹水之原因主
23 要為集水井積水回堵，造成系爭浴廁淹水；而漏水原因有兩
24 個：1. 浴廁乾區地板會滲漏至地下室頂板、2. 系爭浴廁排水
25 口因接合不良造成滲、漏水(見本院卷一第403至405頁)等
26 語。可知系爭浴廁確實存在排水口接合不良之情，防水功能
27 具有瑕疵，導致系爭房屋產生滲、漏水至地下室頂板之結
28 果。被上訴人所移轉交付之系爭房屋不符合債務本旨，應負
29 不完全給付之債務不履行責任，則上訴人自得依債務不履行
30 規定請求損害賠償，再依照民法第213條第3項，請求支付回
31 復原狀所必要之費用。

01 (四)就上訴人主張如附表編號1至3之損害賠償部分，於119,696
02 元範圍內為有理由，逾此範圍請求，並無理由：

03 1.經查，鑑定人林進基土木技師於本院115年1月9日之準備程
04 序證述稱：當時的要求是依照買賣契約書裡所提標準去做修
05 繕，屬於部分修繕、不是整個浴室打除重做。工資、材料費
06 用部分則依據現場丈量數量、公會的價目表，如無價目表則
07 採用市場價格（見本院卷一第405至406頁）。又系爭鑑定報
08 告鑑定結果略以：如僅拆除瑕疵部分辦理防水修復作業，新
09 舊防水層接合處難以處理密接，且發生再次漏水時責任無法
10 釐清，因此一般防水公司均無意願承攬局部防水修繕，防水
11 修繕以整間浴廁修復為原則，僅就有瑕疵部分修復之方案不
12 予考慮。依專業知識判斷修復，非淋浴間(乾區)修復至牆高
13 0.3公尺即可達到防水要求，修復工資為101,416元，修復材
14 料費為30,826元，計入折舊後之材料費剩餘價值為18,280
15 元，修復工資及材料剩餘價值合計為119,696元（計算式：1
16 01,416+18,280=119,696，見外放系爭鑑定報告第5頁、第7
17 頁、P8-3至8-4），可知系爭鑑定報告於考量修繕方式、必
18 要之工項、系爭浴廁裝潢之材質、材料折舊等情，依鑑定人
19 之專業知識認定系爭浴廁必要之修繕費用為119,696元，上
20 訴人請求被上訴人賠償119,696元，自屬有據。

21 2.至於上訴人固主張其並未合意只做30公分高，系爭鑑定報告
22 認定非淋浴區以修復30公分為限顯無理由，並聲請重新鑑定
23 等語（見本院卷二第10至11頁），然本件修繕費用應以足資修
24 繕系爭浴廁防水功能之範圍為限，上訴人是否同意僅施作30
25 公分之牆面，應與認定必要之修繕範圍無涉。上訴人復主張
26 系爭鑑定報告之鑑定價低於107年之參考價、保固期間內的
27 鑑定評估價未使用市價、鑑定人就「以相同品質之磁磚計算
28 修復之價格」事項未到市場上詢價，並主張本件應以上訴人
29 檢附之報價資料作為求償之依據等節（見本院卷二第11頁、
30 第53至54頁），然系爭鑑定報告係參照「臺中市土木技師公
31 會鑑定作業手冊」、「附錄四臺中市建築工程損壞修復單價

表」(見外放系爭鑑定報告P9-1至P9-49)，再佐以鑑定人之專業意見所形成之鑑定結論，本院並未發現有何不當之處，該專業之鑑定報告自應予尊重，上訴人徒以未使用市價、未詢價等理由，主張合理必要之修繕費用應以其所提出之報價為據，尚難採憑。上訴人固聲請就「浴廁防水瑕疵於保固期之回復原狀的市場價格」、「保固期的防水瑕疵，是否需考量到防水效能、耐久性、表面裝修材外觀，進行整體性施作」再為鑑定(見本院卷二第10至11頁)，然承前所述，系爭鑑定報告就修復價格之鑑定結果應為可採，而就有無整體施作之必要，也已經系爭鑑定報告審酌、鑑定人亦已到庭為說明，上訴人聲請本院重新囑託鑑定，應無必要。

(五)上訴人主張系爭房屋有戶外陰井水管口未切斷與切齊、混泥土無法確實補填管口邊緣之陰井結構瑕疵，致種植於陰井旁之落羽松樹根竄入陰井內部後阻塞廢水管等情，尚屬無據：

1.經查，參照系爭鑑定報告之鑑定結果略以：系爭房屋之陰井結構於頂部北側有混凝土剝落情形，然不影響該井之使用，亦與兩造所爭執之樹根入侵無關，系爭房屋之陰井在施工時符合一般陰井施工之防滲漏作業方式。而塗抹水泥砂漿之缺損為原審鑑定會勘之後造成，非建造系爭陰井時之瑕疵，且該建築物於104年間完工，系爭房屋之陰井於污水管與陰井開孔之間塗抹砂漿雖略有缺損，然究為建造時之缺失，或樹根入侵造成，抑或是清除樹根時造成，已經過10年之久，致無法辨認(見外放系爭鑑定報告第4頁)。再查，鑑定人林進基土木技師於本院審理時證述稱：上訴人所述之管口切口有不平整之情形、有遭樹根入侵，而樹根入侵之原因主要是因為樹種，該樹不適合種在陰井旁邊，入侵後要等堆積一段時間、細芽發生後，使沉積物腐爛一段時間後才會完成造成阻塞情形等語(見本院卷一第403至404頁)。本院審酌系爭鑑定報告係由有專業知識經驗之土木技師，經其現場勘查，聽取兩造陳述，而為之專業判斷，當屬可信。從而，兩造所爭執之陰井固然確實有樹根竄入之情形、系爭房屋之陰井於污水

01 管與陰井開孔之間塗抹砂漿雖略有缺損，然均無從認定存在
02 系爭房屋於建造時之瑕疵。上訴人主張因為系爭房屋之陰井
03 具有結構瑕疵，因此造成樹根竄入、阻塞廢水等節，尚無理
04 由。

05 2.又上訴人主張本件因鑑定人不鑑定陰井主體結構、只鑑定樹
06 根，故聲請法院重新囑託鑑定「陰井主體結構是否有樹根冒
07 出頭」、「原審鑑定之時的水泥塗抹層是否有樹根冒出頭」
08 等語(見本院卷二第11頁)。然系爭鑑定報告業已就該陰井結
09 構在施工時符合「下水道用戶排水設備標準第11條」、一般
10 陰井施工之防滲漏作業方式為認定(見外放系爭鑑定報告第4
11 頁)，難認有如上訴人所述未鑑定陰井主體結構之情形；再
12 者，系爭房屋於104年完工，迄今已逾10年，且樹根入侵後
13 需待一段時間後才會發生阻塞，已如前述，系爭鑑定報告謂
14 本件無從認定系爭房屋之陰井略有上述缺損之原因，應為有
15 據，上訴人主張本件應再重新鑑定有無樹根冒出等節，應無
16 必要。

17 (六)上訴人請求被上訴人賠償如附表編號4至12之損害，均無理
18 由：

19 經查，系爭房屋淹水之原因主要為集水井積水回堵，造成系
20 爭浴廁淹水，而集水井積水回堵之原因則係因樹根侵入陰
21 井，進而發生回淤作用所致，然尚無從認定係因系爭房屋存
22 在陰井結構瑕疵導致集水井積水回堵，已如前述，則系爭房
23 屋發生積水、淹水等情自不可歸責於被上訴人。上訴人主張
24 系爭房屋因存在結構瑕疵，導致系爭房屋積水、淹水，使屋
25 內家具受有如附表編號4至8之損害，並請求被上訴人賠償，
26 自無理由。又上訴人固主張因系爭房屋淹水，而受有如附表
27 編號9至11之損害，然未提出證據佐證有此支出，則其主張
28 受有此部分損害，亦屬無據。至於如附表編號12所示之支
29 出，係上訴人為確認系爭房屋積水、滲漏水之原因，自行委
30 請結構技師公會為鑑定所支出之費用，固據其提出匯款回條
31 影本為證(見本院卷一第145頁)，惟確認系爭房屋積水、滲

01 漏水之原因，在一般情形下，並不必然發生須送請鑑定之結
02 果，上訴人支出初勘費用5,000元，難認係實現損害賠償債
03 權所支出之必要費用，兩者間不具相當因果關係，上訴人請
04 求被上訴人賠償如附表編號12所示之損害，自屬無據，應予
05 駁回。

06 (七)就上訴人追加請求被上訴人賠償未能使用系爭臥室、系爭浴
07 廁之損害289,080元，應予駁回：

08 上訴人主張其因系爭房屋之積水、滲漏水瑕疵，致其自事發
09 時起迄今共30個月無從使用系爭臥室(面積：13.55979平方
10 公尺即4.1坪)、系爭廁所(面積：7.2431平方公尺即2.19
11 坪，與系爭臥室共計為6.29坪)，以每坪租金1,532元計算，
12 上訴人因無法使用系爭臥室、系爭浴廁之損害289,080元($6.29 \times 1532 \times 30 = 289,080$)等語。然系爭臥室存在積水情形應不
13 可歸責於被上訴人，已如前述，上訴人自不得請求被上訴人
14 賠償無法使用系爭臥室之損害。至於系爭浴廁之部分，審酌
15 系爭房屋為地上4層樓建物，尚有其他浴廁得以使用，有系
16 爭房屋各層樓平面圖可佐(見原審卷第83至85頁)，上情應屬
17 於本件漏水事件造成上訴人生活上之不便利，與受害人自身
18 因漏水無法使用房屋而遷出另覓他處居住，致受有財產上損
19 害之情形無涉。是上訴人主張受有相當於租金之損害等語，
20 難以採憑。
21

22 (八)從而，上訴人就系爭浴廁存在防水功能之瑕疵，得請求被上
23 訴人賠償119,696元。逾此範圍之請求，則無理由。

24 (九)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
26 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
27 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
28 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
29 週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1
30 項前段、第203條規定甚明，上訴人自得據此規定，請求加
31 付法定遲延利息。查上訴人之民事起訴狀繕本於112年10月1

01 9日送達被上訴人，有送達證書可查(見原審卷第91頁)，是
02 上訴人請求被上訴人自112年10月20日起算法定遲延利息，
03 並無不合。

04 四、綜上所述，上訴人依債務不履行之法律關係，請求被上訴人
05 給付119,696元，及自112年10月20日起至清償日止，按週年
06 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上
07 訴人請求應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有未洽，
08 上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
09 應由本院予以廢棄改判，如主文第1項及第2項所示。至原審
10 駁回上訴人其餘請求部分之判決，核無違誤，上訴意旨就此
11 部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，
12 應予駁回。另上訴人追加請求被上訴人賠償289,080元及自
13 上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
14 算之利息部分，亦無理由，應併予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
16 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

17 六、據上論結，本件上訴為無一部有理由、一部無理由，追加之
18 訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第
19 449條第1項、第79條，判決如主文。

20 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

21 民事第二庭 審判長法官 李悌愷

22 法官 顏銀秋

23 法官 陳 馥

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 115 年 5 月 31 日

27 書記官 王峻彬

28 附表

29

編號	損害項目	金額(新臺幣)
1	1樓衛浴泥作	237,000元
2	1樓衛浴磁磚	122,309元

(續上頁)

01

3	1樓衛浴裝潢	41,700元
4	床頭片	12,800元
5	床架腳	1,600元
6	木地板	42,000元
7	電視牆面與系統櫃	105,000元
8	貓閣樓	1,350元
9	抽水與清潔	2,800元
10	水電查淹水原因	800元
11	搬出按摩椅與床組	2,000元
12	結構技師公會初勘	5,000元