臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第467號

上　訴　人　林松輝

被　上訴人　陳義俊

訴訟代理人　蘇若龍律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國114年9月3日臺灣臺中地方法院113年度訴更一字第10號第一審判決提起上訴，本院於115年4月14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

壹、程序部分：

一、查上訴人因向被上訴人購買○○市○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼同區○○路○段00號0樓之0房屋（下稱系爭房屋）及所坐落基地即同段00地號土地應有部分(與系爭房屋合稱系爭房地)，而於民國111年7月19日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人於111年10月間以系爭房屋經紀糾紛(包含系爭房屋之排水設施瑕疵糾紛)之事由，向臺中市政府聲請對訴外人○○○○○經紀有限公司(下稱○○公司)消費爭議調解，並以出賣人即被上訴人列席參加調解，嗣於111年10月27日調解成立，內容為：被上訴人同意補償新臺幣(下同)3萬2,500元予上訴人……。二、上訴人、昌旺公司、被上訴人針對本事件不得再有其他請求或提起訴訟等情(下稱系爭調解)，該調解書亦經原法院民事庭於111年11月17日核定在案等情，為兩造所不爭執(見本院卷第210頁)，並有臺中市政府函送上開消費爭議調解案卷宗影本在卷可憑（見原審訴字卷〈下稱訴字卷〉第143至195頁）。嗣上訴人另以系爭房屋之給水管有滲漏水瑕疵(下稱系爭瑕疵)，提起本件訴訟，經本院112年度抗字第450號民事裁定認定上訴人提起之本訴，並未違反民事訴訟法第249條第1項

第7款規定，並經最高法院以113年度台抗字第430號民事裁定駁回被上訴人之再抗告確定。兩造於本院均不爭執系爭調解之效力不及於本件訴訟(見本院卷第211頁)，應認上訴人提起本件訴訟，程序上並無不合，合先敘明。

二、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1定有明文。查本件訴訟之結果，於訴外人○○○有法律上利害關係(詳見本判決貳、三、㈢所載)，本院爰依職權對其為告知訴訟，有本院告知訴訟函及送達證書附卷可憑(見本院卷第59至60、69頁)，併此敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊於111年7月19日向被上訴人買受系爭房地，並於同年8月16日辦畢所有權移轉登記。惟自111年12月29日起，系爭房屋下方3樓住戶向伊反應系爭房屋地板有滲漏水情形，伊始進而查知系爭房屋有系爭瑕疵，因此支出修繕費用41萬1,500元，自得依民法第359條規定減少同額價金，並依民法第179條規定請求被上訴人返還。又因被上訴人所交付系爭房屋有系爭瑕疵，其給付不符合債之本旨，為不完全給付，致伊受有如附表編號2至5所示損害共16萬2,250元，伊得依民法第227條第1項規定請求被上訴人賠償；復因系爭房屋有系爭瑕疵，致伊受有精神痛苦，伊得依民法第227條之1規定請求被上訴人給付非財產上損害賠償即慰撫金10萬元，附表編號1至6部分金額合計67萬3,750元。另在系爭瑕疵修繕完成前，伊自112年6月1日起仍受有每日租金損害250元，直至系爭房屋修繕完成日(即113年2月3日)止，伊亦得依民法第227條第1項規定請求被上訴人賠償。爰依附表所示規定，求為命被上訴人給付67萬3,750元本息，暨自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日（即113年2月3日）止，按日給付250元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被

上訴人應給付上訴人67萬3,750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計算之利息，暨自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日（即113年2月3日）止，按日給付上訴人250元。

二、被上訴人則以：伊交付之系爭房屋並無瑕疵。伊於110年7月購買系爭房屋，並於110年8月登記為所有權人，嗣於110年12月23日重新裝修完成，在伊使用系爭房屋期間，從未發現系爭房屋有滲漏水情形，亦未接獲樓下住戶或大樓管委會反應有此情形。在兩造完成驗屋流程並於111年8月23日交屋後，上訴人於111年9月初自行僱工以電動破碎機敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，事後回填前未補刷「益膠泥防水泥」及「防水膠塗層」，致牆柱周圍滲水至3樓，上訴人所稱於111年12月29日經樓下住戶轉告後始發現之滲漏水情形，確與伊無關。況系爭買賣契約第17條特別約定事項第3、4項記載：「雙方合意：交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，由仲介方○○○經紀人必須負瑕疵擔保之修繕責任。」（下稱系爭特約條款一）、「本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」（下稱系爭特約條款二，以上二部分合稱系爭特約條款），即兩造已約定免除賣方就滲漏水之瑕疵擔保責任，且伊並無所謂故意不告知瑕疵之情事，本件並無民法第366條規定之適用，上訴人以所稱滲漏水情形，請求伊負物之瑕疵擔保或債務不履行之責，自無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠查上訴人前於111年7月19日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，購買系爭房地，並於同年8月16日辦畢所有權移轉登記，業據上訴人提出買賣契約書（含附件）為證（見訴字卷第19至41、201至220頁），並有本院依職權查詢系爭房屋之土地建物查詢資料在卷可憑（見本院卷第145至146頁），且為被上

訴人所不爭執（見本院卷第210頁），應堪採信。又上訴人於調解程序中係表示於同年月22日交屋完成，有上開消費爭議調解案卷內之調解書在卷可憑(見訴字卷第147頁)，被上訴人則陳稱其於111年8月23日點交系爭房屋予上訴人(見訴字卷第116頁)，堪認被上訴人於111年8月23日確已交付系爭房屋予上訴人。

㈡按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明文。本件上訴人主張被上訴人出賣之系爭房屋有給水管滲漏水之系爭瑕疵，為被上訴人所否認，上訴人就上開瑕疵存在之事實，應負舉證之責。經查：

1.上訴人主張被上訴人於出賣及交付系爭房屋予伊之前曾有重新修繕系爭房屋室內之給水管之情事。被上訴人則陳稱：伊於110年7月購買系爭房屋，於110年8月24日登記為所有權人，伊出售系爭房屋前有重新裝修，於110年12月23日完工，施工範圍包括陽台、臥室及浴廁等，而系爭房屋之管路佈設(包括瓦斯管、排水管、給水管、落水孔及電路燈具等)，均於110年12月23日施作完成等語。則被上訴人並不爭執其交付系爭房屋予上訴人之前曾有重新施作給水管之事實，上訴人此部分主張，自堪採信。

2.又上訴人主張因被上訴人重新施作系爭房屋之給水管，卻未進行給水管壓力測試，致系爭房屋因而發生給水管滲漏之系爭瑕疵等語。被上訴人固不爭執伊修繕給水管後，未進行給水管壓力測試之事實，惟否認伊修繕給水管後，有發生給水管滲漏之系爭瑕疵，並辯稱伊當時有作防水層，有其提出相關施作資料(見原審訴更一字卷〈下稱訴更字卷〉一第284至288頁)可證，且系爭給水管於110年12月23日施作完成後至伊交屋予上訴人之期間，並無發生任何滲漏水情事。而上訴

人於111年9月初，自行僱用敬誠水電工程行人員以大型洗衣機大量排水方式進行測試，使2吋排水孔一時無法容納水量，又以電動破碎機(即電動榔頭)敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，上訴人回填水泥前本應補刷施作「益膠泥防水泥」及「防水膠塗層」，然未施作，致牆柱周圍滲水至3樓，而上訴人於111年12月29日轉告3樓住戶反應天花板、牆壁及陽台等處有滲水情況，係上訴人敲除地磚及破壞地板結構所致，應由上訴人自行負責，與伊無關等語。經查：

⑴上訴人雖主張交屋後即發現排水系統之瑕疵云云，惟上訴人自承排水系統瑕疵非屬本件主張之瑕疵(見本院卷第211頁)，是關於排水系統問題部分，非本件審理範圍，亦與本件之爭執事項無關，先予敘明。

⑵證人即系爭房屋樓下0樓住戶○○○於原審113年12月11日期日證稱：伊在系爭房屋下方的房間有滲漏水的情形，滲漏水情形存在很長一段時間，最少2、3年等語(見訴更字卷一第131頁)。

⑶又社團法人臺中市土木技師公會(下稱臺中市土木技師公會)就原審囑託鑑定結果於114年4月10日函送00鑑000號鑑定報告書(下稱報告書，外放)，其鑑定意見(下稱系爭鑑定意見)如下：

①鑑定方法與鑑定過程：

本鑑定案因原始漏水狀態已經不復存在，一切僅能依據囑託法院及兩造提供資料，及依據現場勘查結果進行鑑定分析，無針對標的物進行任何破壞性檢測分析，且拆解並無實益；本件鑑定方法採資料分析歸納法、現場勘查法及紅外線熱像儀感應法等語(見報告書第4至6頁)。由於本案滲漏水已由上訴人逕行修復，現場現無滲漏水情形，故委請兩造提供系爭房屋管路佈設狀況並指認漏水位置。惟系爭房屋下方2樓、3樓之梁柱及牆面因滲漏水影響產生白華，其中2樓部分已由住戶自行修復，3樓則仍可見受上方滲漏

水影響所致水漬痕跡及白華現象(見報告書第7頁)。

②鑑定分析及意見：

□上訴人於111年9月2日起進行陽台排水管修改工程，並敲除部分地磚尋找漏水點，確有可能影響地坪防水層。若在未進行完整防水補強的情況下回填水泥，可能造成局部積水，導致樓板滲水惡化。

□被上訴人雖稱於陽台、臥室及浴廁施工時均有施作防水層，惟其所附佐證照片尚難據以判斷是否確有施作。考量上訴人於111年8月23日交屋入住後，曾因陽台排水不良而自行拆除地磚調整排水管線，且被上訴人亦提及上訴人曾敲開多處地面磁磚以尋找漏水處，故若被上訴人所述屬實，則上訴人於上述施工過程中，確有可能影響既有之防水層。

□惟依據現場滲水現象推測，3樓之白華、水漬、霉斑等現象顯示滲水時間可能已達1至2年以上，而非上訴人施工後短時間內即產生。

□綜合判斷，上訴人施工方式可能對滲水問題產生一定影響，但滲漏水現象應於上訴人入住前即已存在，因此不能將全部滲水原因歸咎於上訴人施工(見報告書第23頁)。

③鑑定結論略以：

□滲漏水情形：……依現場(樓下房屋)勘查之白華沉積情形分析，滲水時間可能已超過1年，與樓下住戶（證人○○○）113年12月21日於法院陳述滲漏水情形存在至少2、3年之說法相符，惟實際開始滲水之確切時間無法確認。綜合上述因素，可推測該房屋之滲漏水情形應早於上訴人於111年8月23日入住前即已存在。

□滲漏水可能原因：(1)原有管線滲漏：依上訴人指出之滲漏位置及白華跡象分析，系爭房屋之給水管線可能因施工埋設不當、材料老化或地震等因素而產生滲漏。從上訴人提供之照片顯示的白華跡象，佐以○○○證詞，足認該滲漏情形於兩造買賣時點（111年8月23日）前即已存在，應

非上訴人為更改給水管線施工所致。上訴人拆除地磚之行為係為進行滲漏查測及修復，為合理之處置，因此被上訴人應負擔物的瑕疵擔保責任，(2)不排除水錘效應影響。(3)上訴人於陽台施工之影響。又被上訴人自承當初給水管施工完成時未進行水壓測試，難以排除原有管線可能存在滲漏隱患。即使上訴人施工過程中有打破管路，亦可以馬上於管道間之給水閥門加以關閉，不會長時間造成滲漏。

□綜合評估：綜合上述分析，系爭房屋之滲漏情形極可能因原有給水管線施工埋設不當或老化所致，並於上訴人入住前（111年8月23日）即已存在。不排除水錘效應及水壓力長期作用亦可能加劇管線滲漏問題。上訴人於陽台之後續施工雖可能對既有防水層造成一定影響，但並非滲漏主因等語(見報告書第26至28頁)。

⑷綜上，系爭房屋之滲漏情形極有可能因原有給水管線施工埋設不當或老化所致，並於上訴人入住前（111年8月23日）即已存在。應認上訴人就所主張被上訴人出賣之系爭房屋有給水管滲漏水之系爭瑕疵乙節，已負舉證責任。

㈢兩造有約定如系爭買賣契約第17條第3、4項之特別約定：

1.按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約(最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照)。另民法關於出賣人物之瑕疵擔保責任，非不得依當事人之特約予以免除，此種情形，買受人即不得再依物之瑕疵擔保請求權而為減少價金之主張(最高法院83年度台上字第2372號判決意旨參照)。

2.經查，系爭買賣契約第17條特別約定事項第3、4項記載：「雙方合意：交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，由(刪除賣方，改為)仲介方○○○經紀人必須負瑕疵擔保之修繕責任。」(即系爭特約條款一)、「本買賣標的之固定裝

潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」(即系爭特約條款二)，為兩造所不爭執(見本院卷第210頁)，並有系爭買賣契約在卷可憑（見訴字卷第31頁)。且上訴人與○○○於111年7月19日簽訂承諾書，約定：「乙方(即○○○，下同)承諾自交屋日起6個月漏水原因為可歸責於賣方之瑕庇情事，由乙方負責修繕」，亦有上開承諾書在卷可憑（見訴字卷第195頁）。證人○○○於原審並證稱：系爭特約條款一，原約定交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，賣方必須負瑕疵擔保修繕責任，後來將『賣方』2字刪除，改為由『仲介方○○○經紀人』負擔等文字，意思為滲漏水瑕疵擔保責任由伊負擔，意指伊承諾替賣方承擔系爭房屋滲漏水之瑕疵擔保責任，即賣方就此部分不負瑕疵擔保責任等語(見訴更字卷一第374至375頁)。則依系爭條款一之內容，兩造業已合意刪除賣方必須負瑕疵擔保修繕責任之條款，而約定改由仲介方即證人○○○負擔。證人○○○並於原審證稱：依照兩造當時的約定，是以系爭房屋的現況做為交屋等語(見訴更字卷一第374頁)。又依系爭特約條款二之內容，兩造約定包含「地板、浴廁設備」等均「以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任」。則按系爭特約條款內容，倘依交屋時之原屋況，系爭房屋已有滲漏水之瑕疵，被上訴人亦不須負瑕疵擔保責任。

3.上訴人雖主張系爭條款僅係「漏水保固改由仲介負責」，並非明文「免除賣方責任」或「買方放棄權利」，故若以此即認定被上訴人得免除責任，顯有違誤云云，惟上訴人此部分主張與系爭特約條款上開意旨不符，並無可採。

4.上訴人另主張系爭特約條款係針對「交屋後半年內買方發現『原屋況』滲漏」之情形，並未涵蓋「賣方自行施作之新管線」之瑕疵，而上述系爭房屋漏水瑕疵，係因被上訴人重新裝修（重拉給水管）施工之結果，並非系爭條款所定「原屋況」範圍，被上訴人不得以系爭特約條款主張免責云云。惟

查，被上訴人係於111年8月23日交屋前施作給水管工程，則系爭特約條款二所稱「現況點交」，自已包含被上訴人於交屋前已有重作給水管之原屋況，因此，上訴人既於交屋後發現依原屋況有滲漏水情形，其主張被上訴人不得據系爭特約條款予以免責，即不可採。

㈣上訴人並未證明被上訴人有故意不告知系爭瑕疵之情事，本件應無民法第366條規定之適用：

1.按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第366條定有明文。上訴人主張被上訴人有故意不告知系爭瑕疵之情形，依民法第366條規定，系爭特約條款應為無效。惟被上訴人否認其有故意不告知系爭瑕疵之情形。上訴人就此項主張，自應負舉證之責。

2.上訴人雖主張被上訴人未於交屋前揭露其重拉給水管，應屬民法第366條規定之故意隱匿瑕疵云云。惟查，系爭買賣契約第17條第1項明定：「買方已詳閱不動產說明書。」且契約之附件即系爭房屋之現況說明書第12項關於「是否曾於產權持有期間更新水、電管線」部分，被上訴人勾選「是」，並註明「室內全部」(見訴字卷第31、37至38頁)，此為上訴人所不爭執(見本院卷第163頁)。則被上訴人於簽約時已告知有更新水管情事，並未隱匿此事項，應屬可採。上訴人主張被上訴人未於交屋前揭露其重拉給水管，而有隱匿重大瑕疵情事云云，即不可採。

3.查上訴人主張系爭房屋交屋後，伊樓下住戶(即○○○)自111年12月29日開始向伊反應有滲漏水情事(見訴字卷第12頁)；又證人○○○於原審雖證稱：系爭房屋下方的房間有滲漏水情形，存在最少2、3年等語(見訴更字卷一第131頁)，惟其並證稱：伊係自111年12月29日起向上訴人多次反應有滲漏水，伊未曾向被上訴人提及上開情形，伊與被上訴人沒有交談過，所以不可能跟被上訴人提滲漏水的事情等語(見訴更字卷一第133至134頁)，足見○○○係自111年12

月29日開始向上訴人反應有滲漏水情事，然從未向被上訴人告知此事。另上訴人並未主張在○○○向伊反應之前，伊有發現系爭房屋有給水管之滲漏水情形。且證人黃浩源於原審證稱：伊擔任本件買賣之仲介後，有查看過系爭房屋，當時裡面的屋況沒有漏水。從牆壁及地板來看，沒有滲漏水痕跡等語(見訴更字卷一第63至64頁）；又證人○○○於原審證稱：伊在帶看系爭房屋時有做滲漏水的測試，當時並無滲漏水情形，上訴人於111年12月29日跟伊反應系爭房屋有滲漏水。伊知悉後有通知被上訴人，並於112年1月4日會同兩造去查看滲漏水情形等語(見同上卷第373至374頁)。足見自交屋前驗屋時起至○○○向上訴人反應之前，仲介人員及上訴人均不知系爭房屋有給水管滲漏水情事，而系爭房屋所發生滲漏水情形既係向下滲漏至3樓，再滲漏至2樓，而非發生於系爭房屋本身，而○○○在111年12月29日向上訴人反應有滲漏水情事之前既從未向被上訴人告知此事，本件自不能僅以本件經證人○○○證稱滲漏水已存在2、3年，及系爭鑑定意見認系爭滲漏水情形自交屋前應已存在等情，即推論被上訴人於出賣及交屋前已知悉有滲漏水情形而故意不告知上訴人 。

4.上訴人雖主張被上訴人未提供給水管是否正常使用之證明，且未進行給水管壓力測試，致上訴人無法發現給水管滲漏之瑕疵，應屬故意隱匿重大瑕疵云云。經查，系爭鑑定意見雖表示被上訴人自承當初給水管施工完成時未進行水壓測試，難以排除原有管線可能存在滲漏隱患等語(見報告書第28頁)，惟被上訴人未進行水壓測試，並不能推論被上訴人已知悉系爭房屋因該給水管之施作而有滲漏水情形，更不能據此推認被上訴人有隱匿系爭瑕疵情事。此外，兩造並未約定被上訴人應提供給水管壓力證明或檢驗證明，亦經證人○○○證述明確(見訴更字卷一第373頁），則上訴人據上開理由，主張被上訴人故意隱匿重大瑕疵云云，即非可採。

5.上訴人又主張系爭鑑定意見認為系爭房屋於被上訴人交屋前

即有漏水等情，故被上訴人於施工時明知有漏水而蓄意在屋內增設給水閥並將水量關小，藉以隱瞞漏水問題，故其有故意不告知系爭瑕疵情事云云。惟被上訴人抗辯伊於110年12月重新裝修給水管時始於4樓設置開關閥。然伊於4樓設置之給水管開關閥是正常供水，目的在於維修及使用，伊不可能將水量關小等語。經查，系爭鑑定意見表示：系爭房屋位於12層大樓之4樓，承受約2.7kg/cm2之靜水壓。惟實際使用過程中，如供水系統包含加壓幫浦、閥件瞬間開關、管內空氣壓縮或突發停水等情形，均可能引發水錘效應，使瞬時壓力升高至2.7～3.0kg/cm2或更高。雖上述水壓在正常情況下不致立即造成損壞，惟若與水錘效應、管路老化、安裝瑕疵等因素交互作用，仍可能導致給水管鬆脫、破裂或滲漏，故樓層達一定高度者，應設置減壓閥等裝置，以穩定供水壓力並確保系統安全等語(見報告書第28頁)。則被上訴人抗辯伊於施作給水管時雖有在4樓增設給水閥開關，係為方便該樓層維修使用之原因等語，應屬合理，且上訴人並未舉證證明被上訴人有故意將其增設給水閥水量關小，或有何隱瞞漏水之情形，其上開主張亦難採憑。

6.綜上，上訴人所舉各節均不能證明被上訴人於出賣系爭房屋及交屋前知悉系爭房屋有系爭瑕疵，而故意不告知上訴人，則本件應無民法第366條規定之適用，則縱系爭房屋交屋時有系爭瑕疵存在，依兩造所約定系爭特約條款，被上訴人仍得免於負擔物之瑕疵擔保責任。

㈤按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第359條、第179條固分別定有明文。關於上訴人所稱系爭瑕疵，被上訴人既得依約免負物之瑕疵擔保責任。則上訴人主張其有支出如附表編號1之修繕費用41萬1,500元，依民法第359條規定減

少價金，並就所減少價金，依民法第179條規定請求被上訴人返還該部分價金，即無理由，不能准許。

㈥又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。民法第227條、第227條之1固分別定有明文。惟查，兩造既已約定「本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任」，即係約定以原屋況為買賣，上訴人自不能再據系爭房屋於交屋時有系爭瑕疵為由，而主張被上訴人之給付未符合債之本旨而應負不完全給付損害賠償責任，是上訴人依民法第227條第1項、第227條之1規定，主張就附表編號2至7所示之損害，請求被上訴人負賠償之責，亦屬無據，不能准許。

四、從而，上訴人依附表所示規定，請求被上訴人給付67萬3,750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計算之利息，暨自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日（即113年2月3日）止，按日給付250元，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　5　　日

民事第五庭　　審判長法　官　黃綵君

法　官　陳宗賢

法　官　張瑞蘭

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　陳宜屏

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　5　　日

附表：

編號	上訴人主張之項目及內容	金 額 (新臺幣)	請求依據
1	系爭房屋有漏水瑕疵，上訴人須支出修繕費，依民法第359條規定減少價金。	41萬1,500元	民法第179條規定
2	上訴人於修繕完成前另向訴外人○○均承租套房居住，每月租金5,500元，其中112年3、4、5月份租金。	1萬6,500元	民法第227條第1項規定
3	上訴人承租上開套房之仲介費用。	2,750元	同上
4	上訴人以每月租金2,000元向訴外人○○○租用倉庫存放家電等用品，自112年3月1日起3個月倉庫費用。	6,000元	同上
5	因系爭房屋漏水致下方之3樓房屋受損，致上訴人須賠償3樓住戶13萬7,000元。	13萬7,000元	同上
6	上訴人因系爭房屋漏水而無法居住使用，必須另行租屋居住，造成生活不便，且需向3樓住戶道歉，精神受有痛苦，被上訴人應賠償慰撫金。	10萬元	民法第227條之1規定
	小計	67萬3,750元	
7	系爭房屋尚未修繕完成之前，上訴人受有每月7,500元(5,500+2,000=7,500)即每日250元之租金損失，請求自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日即113年2月3日止(共計247日)，按日給付250元。	6萬1,750元(計算式：250×247＝61,750)	民法第227條第1項規定
	合計	73萬5,500元	