

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第316號

上訴人 和興泰建設股份有限公司

法定代理人 陳芊秀

訴訟代理人 林征男

林煊琪律師

洪梅芬律師

李政儒律師

吳佩諭律師

王紹雲律師

被上訴人 沈文貞

訴訟代理人 鄭植元律師

黃信豪律師

楊家瑋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國109年11月6日
本院臺南簡易庭107年度南簡字第1000號第一審判決提起上訴，
本院於民國110年8月5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

一、被上訴人即原告於原審起訴主張：被上訴人於民國102年5月
31日與上訴人簽訂房屋土地買賣合約書（下稱系爭買賣契
約），約定以新臺幣（下同）1,106萬元購買上訴人興建之門牌
號碼臺南市○區○○○路000號6樓之3房屋（下稱系爭房屋）
及土地，被上訴人已付清全部價款，上訴人則於103年2月24
日交屋。被上訴人入住後，於105年2月間發現系爭房屋主臥
室浴室之窗台、天花板、外牆漏水，上訴人雖於105至106年
間陸續派員進行數次修繕，仍無法改善，被上訴人乃於106
年11月13日以存證信函催請上訴人修繕，上訴人遲未修繕。

01 被上訴人於提起本件訴訟前，曾委請臺灣防水工程技術協進
02 會就瑕疵進行鑑定，鑑定結果認主臥室浴室外牆漏水原因為
03 「框架水源飽和後滲入框架下方的混凝土牆壁，此處積水後
04 再以現況外部牆壁類似二次施工縫隙流出水源並造作滴水或
05 白華現象」。嗣於原審訴訟中，再經法院囑託社團法人臺南
06 市建築師公會(下稱臺南市建築師公會)鑑定，鑑定結果(下
07 稱系爭鑑定報告)亦認係上訴人外牆施作品質欠缺導致漏
08 水。被上訴人爰依民法第360條、系爭買賣契約第11條、民
09 法第227條第1項、第232條之規定，擇一請求上訴人負損害
10 賠償責任等語。並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人328,
11 298元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
12 分之5計算之利息。

13 二、上訴人即被告於原審則以：系爭房屋於103年2月24日交屋
14 後，臺南地區於105年2月6日發生5級大地震(下稱0206大地
15 震)，被上訴人於105年2月間通知報修，故瑕疵應係0206大
16 地震所造成，上訴人已於105年3月、4月、9月數次前往修繕
17 完畢已無漏水，上訴人另於106年7月進行管路加壓測試並無
18 異常，106年11月10日進行主臥室衛浴防水層滲水測試，亦
19 無滲水情形，上訴人承諾待系爭房屋樓上即7樓之3房屋(下
20 稱7樓之3房屋)住戶做完月子，再檢查有無其他漏水，上訴
21 人以準備給付之情事通知被上訴人，然被上訴人於106年11
22 月13日以存證信函預示拒絕受領之意思，依民法第235條之
23 規定，上訴人已生提出給付之效力，係被上訴人受領給付遲
24 延。又系爭鑑定報告之補充函謂「鑑定期間所見水痕及相關
25 目視訊息，無法判斷該處是否仍有漏水現象，或該滲漏水業
26 已抓漏修補而修復」、「僅從外觀搜尋無法查出漏水源頭與
27 原因」、「本案目前既無法確認漏水源頭為何，故亦無法排
28 除第二種或第三種漏水原因之可能性」等語，另依系爭鑑定
29 報告謂「建築法規並未有建築物需有雨庇、滴水處理或水平
30 內縮之規定」，足見鑑定時仍不能確認漏水源頭與原因，亦
31 不能判定確有漏水。另系爭房屋白華可能水源為最頂上地坪

面及樓上各層給、排水管路設備漏水，負責修繕責任者可能係大樓管委會或樓上住戶，與上訴人無關，且依系爭買賣契約第11條之約定，系爭房屋保固期間1年業已屆滿，系爭買賣契約並未對漏水有特別之保證約定，縱有漏水瑕疵，亦僅欠缺契約上預定之品質，被上訴人不得依民法第360條規定請求賠償損害；系爭瑕疵得以補正，被上訴人亦不得依民法第227條規定請求不完全給付之損害賠償。被上訴人於105年2月及同年12月通知上訴人有漏水，依民法第356條第1項、第365條第1項之規定，被上訴人應於通知後6個月內即106年6月前起訴主張解除契約或減少價金，然被上訴人遲至107年3月始提起本件訴訟，其瑕疵擔保請求權因時效經過而消滅等語為辯。並於原審聲明：被上訴人之起訴駁回。

三、原審認被上訴人之聲明部分有理由，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判令上訴人應給付被上訴人321,799元，及自107年5月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。上訴人就敗訴部分不服而提起上訴，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄；廢棄部分，被上訴人於原審之訴駁回。

四、上訴人之上訴理由除援引原審答辯外，並補陳：

(一)上訴人懷疑系爭房屋漏水乃是7樓樓地板管線漏水所致，惟因當時7樓之3房屋屋主配偶懷孕中，要求等其配偶生產滿月後始得進行檢測修繕，上訴人乃先委請久揚水電工程有限公司檢測，確認係因7樓樓地板管線漏水導致系爭房屋外牆漏水後，於106年12月委由文華企業社進行防水工程，故系爭房屋漏水問題已修繕完畢，且上訴人於108年10月間再次針對7樓之3房屋進行水管抓漏加強管理，故本件已修補完成，被上訴人已無任何損害，上訴人自無賠償責任。

(二)臺南於今年5月、6月多次下雨，6月總雨量為793厘米、甚至6月28日單日就有129厘米、29日77厘米，已達氣象局所定之大雨等級，若系爭房屋仍有漏水狀況，當得提出相關證據，然被上訴人於原審最後一次109年10月6日言詞辯論期日後，經上訴人屢次要求，均無法提出仍有漏水之證據，足認系爭

01 房屋早已無漏水之狀況。

02 (三)系爭房屋交屋後2年歷經多次大雨均未有漏水現象，卻於105
03 年0206大地震、該月份雨量僅有38毫米之情形下漏水，系爭
04 鑑定報告就此未有任何說明：觀臺南氣象站103年2月至105
05 年2月逐日雨量資料，曾有大雨等級（大雨即24小時累積雨
06 量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之降雨現象）以上
07 之月份僅有103年8月11日、12日；104年8月8日、9日、29
08 日；105年2月份總下雨量則僅有38毫米。從而可知系爭房屋
09 於103年、104年歷經大雨豪雨均未曾有所謂漏水現象，甚至
10 105年1月3日仍有大雨，1月總雨量為170.9毫米，亦均未有
11 漏水現象，則於105年2月份於雨量稀少之情形下，發生漏水
12 情事，顯與常情不符。而105年2月份發生0206大地震，芮氏
13 規模6.6，最大震度為臺南市新化7級，並造成維冠大樓倒塌
14 事件，此等天災危害，以此時序及雨量判斷下，顯可推論係
15 因0206地震造成7樓之3房屋水管破裂而致系爭房屋漏水，然
16 系爭鑑定報告未考量上開情狀，率而認定係因上訴人欠缺施
17 工品質所致，顯與事實不符。

18 (四)依民法第354條第1項前段、第373條規定，買賣契約之出賣
19 人對於買賣標的物於交付後之瑕疵，不負物之瑕疵擔保責
20 任。0206大地震發生後，系爭房屋始有瑕疵出現，足見瑕疵
21 係地震所造成。

22 (五)系爭鑑定報告未鑑定7樓之3房屋之給水管，即就漏水原因率
23 予認定，顯有不足。而觀系爭房屋之大樓之剖面圖，排水管
24 明管係在天花板之內，而7樓之給水管則在7樓之樓地板下排
25 水管之上方，但非明管，依一般常理及專業鑑定，漏水成因
26 本即需上下樓、3種水源均需檢視，缺一不可，系爭鑑定報
27 告僅檢視系爭房屋天花板之「排水管」，未檢視「給水管」，
28 其鑑定顯過於草率。甚者，上訴人曾為7樓之3房屋之
29 地板之「給水管」進行加壓測試，發現有漏水而進行修繕，
30 而所謂白華之位置又係在7樓地板上方即系爭房屋天花板上
31 方，則系爭房屋是否係因排水管或給水管而漏水，顯至關重

01 要，然系爭鑑定報告竟未就給水管是否滲漏水進行鑑定，顯
02 有違誤。此外，被上訴人亦曾因其漏水問題而與7樓之3住戶
03 協調，顯見其亦認漏水源頭係來自於7樓，否則豈有可能與7
04 樓協調。

05 五、被上訴人援引原審之陳述內容，並聲明：上訴駁回。另補
06 陳：兩造於原審審理中，對系爭房屋漏水原因，已合意由臺
07 南市建築師公會鑑定，兩造應已成立證據契約，兼有程序法
08 與實體法之雙重效力，不容任意推翻；系爭房屋在110年6月
09 臺南大雨期間仍有漏水情形等語。

10 六、兩造不爭執事項：

11 (一)被上訴人於102年5月31日，以1,106萬元向上訴人買受系爭
12 房屋及坐落土地。

13 (二)被上訴人已付清全部價款；上訴人已於103年2月24日交屋；
14 兩造於103年2月27日辦畢所有權移轉登記。

15 (三)被上訴人曾於105年2月間通知上訴人系爭房屋主臥室浴室窗
16 台及外牆漏水；上訴人曾於105年3月、4月、9月及12月數次
17 前往修繕。

18 (四)上訴人曾於108年10月前往修繕系爭房屋樓上之房屋給水
19 管。

20 七、本院得心證之理由：

21 (一)系爭房屋有漏水之瑕疵：

22 兩造於102年5月31日簽訂系爭買賣契約；上訴人於103年2月
23 24日交屋；被上訴人於105年2月間通知上訴人系爭房屋主臥
24 室浴室窗台、天花板及外牆漏水；上訴人於105年3月、4
25 月、9月、12月數次前往修繕之事實，為兩造所不爭執，並
26 有系爭買賣契約、土地及建物登記謄本、現場照片（見補字
27 卷第21-79頁）、修繕工程付款單等件在卷可稽（見簡字卷(一)
28 第51-63頁）。再者，本件經原審囑託臺南市建築師公會鑑
29 定，臺南市建築師公會分別於108年2月27日、108年9月12日
30 履勘系爭房屋，鑑定結果亦認系爭房屋主臥室浴室外牆漏水
31 （見簡字卷(一)第349頁）。是被上訴人主張系爭房屋主臥室浴

01 室外牆有漏水之事實，應為可採。

02 (二)上訴人欠缺施作品質為系爭房屋主臥室浴室外牆漏水重要原
03 因：

04 1.漏水狀況產生的三大條件為「水源」、「路徑」、「力
05 量」，缺一即不會有（滲）漏水，其中「力量」通常是地心
06 引力和側向風力，地心引力致使水往下流，風力致使橫向移
07 動甚至越過「高凸」和「細縫」。「水源」部分，系爭房屋
08 設備部分中，在W8窗台之外牆內並無給水管，廢水排水管和
09 其接頭係在樓下5樓，天花板上部露明的2套浴缸和淋浴間排
10 水明管係屬於7樓的，這管路並無漏水情況，故系爭房屋漏
11 水來源最大可能來自於戶外環境（雨水）和外牆內的含水。

12 「路徑」部分，從內部水痕和白華檢視，大部分是在鋁窗框
13 料交接處和框料與牆體間的介面下側，可知外部或牆體的水
14 徑中空的眶料或孔隙漏水到室內、外。根據維基百科解釋，

15 「白華」是指在混凝土、磚塊等材質中，可溶解的成份隨水
16 溶解，在水份蒸發之後，析出白色的鹽類附著物質。「濕式
17 白華」又稱「白華垂流」，形成的原理與鐘乳石相似，即當
18 滲入牆面的水份太多，將 Ca(OH)_2 帶出牆面，在水蒸發後形
19 成結晶，或隨水流沉。系爭房屋外牆上的白華與前述「濕式
20 白華」相吻合，即滲入牆面或牆體的水分太多，將其內的氫
21 氧化鈣 Ca(OH)_2 帶出牆面，在水蒸發後結晶或是沉澱在表面
22 裂縫及其下方，甚至有鐘乳石狀結晶在6樓、5樓窗轉角上
23 緣。至於要產生如此快速長成的白華，所需要的多量水分從
24 何而來？水源之一是雨天流經垂直牆面上的雨水，這雨水會
25 快速流下，但在裂縫處才會滲進去、在後退的平頂處會水平
26 移動一段距離聚集方才滴落下或沿著另一個垂直或傾斜面再
27 向下流動。在沒有雨庇、滴水處理或水平內縮太短水流即遇
28 到窗框，則沿著窗面流下。但若窗框與牆體介面有嵌縫、塞
29 水不良的空隙、缺口狀況則容易從這些地方滲流入到窗、框
30 內或室內。另一水源可能來自於容易停水的最頂上地坪面，
31 沿著牆體裂縫、粉刷介面的路徑而下，一部分浸潤牆體，一

01 部分從內外的裂縫滲入或流出。第三個可能的水源則是樓上
02 各層某些給、排水管路設備的漏水。第二、三個水源涉他樓
03 層，系爭房屋僅檢視第一個水源。系爭房屋浴室窗戶窗框外
04 週止水、斷水、防水功能不彰，致使水份很容易由窗框與牆
05 體的介面處進入到抵石子、粉刷打底層、嵌縫材料、牆體之
06 間，溶解鹽類，然後依路徑不同往下往旁滲流出。而外牆窗
07 戶上下的裂縫是直縫、橫縫，這些縫的狀態、位置均不似地
08 震不可抗力破壞的柱端斜縫型態，大抵是不同時期混凝土施
09 工界面產生的縫居多，容易在裝修表面出現裂縫，成為窗周
10 邊滲漏水的出口和濕式白華的結晶處等情，已據系爭鑑定報
11 告記載明確（見簡字卷(一)第349-353頁）。且105年2月6日固
12 發生0206大地震，但系爭房屋主臥室外牆窗戶上下的裂縫型
13 態、位置均不似地震不可抗力破壞的柱端斜縫型態，亦據系
14 爭鑑定報告說明綦詳（見簡字卷(一)第351頁）。

- 15 2.核系爭鑑定報告係臺南市建築師公會受法院囑託鑑定，由該
16 會選任建築師2位於108年2月27日、108年9月12日共同至現
17 場進行初勘、會勘，以目視法及照相進行現況調查，確認系
18 爭房屋主臥室浴室外牆（包含W8局部有限角度推射固定玻璃
19 鋁窗）係在建築物6樓編號A3西側懸臂出挑部位，內側部分可
20 以清楚看到白色或灰色水痕，以及抓漏修補痕跡，全棟3至1
21 0樓浴室外觀西面牆上（A牆）及西北隅牆上（B牆）均有白
22 華，系爭房屋上一層7樓B牆的W8窗上有下彎弧型裂縫，系爭
23 房屋白華（即漏水路徑）下展至5樓W8窗上框處，與2/27照片
24 #07比較，此9/12白華面積有增生。W8中腰、底框框料轉折
25 處白華是漏水逸出路徑。B牆W8窗下混凝土牆面抵石子面有
26 約50公分裂縫，最低處是漏水主要的排出口，致白華集中。
27 右方5樓窗上角隅有2柱狀鹽類結晶，是長時滴漏水產生。系
28 爭房屋上一層7樓排水明管與存水彎無漏水現象，A牆、B牆
29 轉角W8角窗的轉角外側有3支柱狀鹽類結晶，長時緩慢滴漏
30 水產生類似鐘乳石狀物。A牆、B牆轉角5樓W8窗上近看有濕
31 式白華鐘乳石狀鹽類結晶等情。且鑑定人另取得上訴人所提

01 供之系爭房屋排水（管路施工）平面圖及類同關係位置之建
02 築平面圖和給水（管路施工）平面圖（見簡字卷（一）第347、34
03 9、361-377、383-401頁），依其專門職業技術及經驗，依現
04 況調查及排水平面圖、類同關係位置之建築平面圖綜合比對
05 分析，並就鑑定之標的、事項至現場實地勘查現況情形，並
06 進行初勘、會勘及拍照等，再綜合相關資料而為鑑定，其所
07 為鑑定結論自屬客觀、公正，符合專業鑑定所應具備之品
08 質，應可採為判斷系爭房屋主臥室浴室外牆有無漏水及其原
09 因之認定依據。是本件堪認施工不良係造成系爭房屋主臥室
10 浴室外牆漏水原因之一。

11 3.上訴人固稱：系爭房屋外牆為公寓大廈共用部分，本件請求
12 權利人應為管委會，而非被上訴人等語。惟系爭房屋外牆滲
13 漏水，導致系爭房屋之窗台、窗戶、玻璃等均產生白華現
14 象，顯已損害被上訴人之專用部分，上訴人所辯，洵屬無
15 據。上訴人又聲請另囑託臺南市土木技師公會鑑定，及傳喚
16 上訴人公司總工程師林征男、久揚水電工程有限公司員工朱
17 進忠為證。惟臺南市建築師公會選任之建築師於108年2月27
18 日、108年9月12日共同至現場進行初勘、會勘時，既仍可清
19 楚目視水痕路徑、上訴人抓漏修補痕跡、白華位置等，並據
20 以檢視分析判斷漏水之原因，足徵系爭房屋瑕疵並未於108
21 年9月12日前修復。上訴人又稱：伊於108年10月間再次針對
22 7樓之3房屋進行水管抓漏加強管理，故本件瑕疵已修補完成
23 等語，然上訴人所稱就7樓之3房屋進行水管抓漏加強管理乙
24 節，縱使為真，亦非針對系爭鑑定報告所發現之漏水原因進
25 行修復，況「要解決系爭房屋漏水問題，需要進行搭架、止
26 水、防漏及復原的清潔及美化工程」，工程項目為「低壓灌
27 注封縫劑、塵泥白華污漬清除、裂縫填塞」等（見簡字卷（一）
28 第353、381頁），上訴人徒以7樓之3房屋已進行水管抓漏而
29 主張系爭房屋漏水已修復，所辯顯無可採，上開聲請調查證
30 據部分，核無必要。

31 (三)本件未逾契約保固期間：

01 1.按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
02 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
03 而不具備者，即為物有瑕疵(最高法院108年度台上字第426
04 號判決意旨參照)。查系爭買賣契約之標的即系爭房屋，屬
05 大樓之區分所有住宅，主要功能為供居住使用，如房屋一旦
06 發生滲漏水之情事，不但將致毀損屋內裝潢或財物，並會嚴
07 重干擾使用人之生活起居，而致無法完全發揮房屋供人安然
08 居住之目的。是房屋如有滲漏水之情事，不僅影響居住者之
09 感觀，亦造成系爭房屋之居住品質不良，且欠缺住居所應具
10 備防護等通常效用，已足減少房屋之價值，故應認為物之瑕
11 疵。

12 2.又系爭買賣契約第11條約定：「本契約房屋自買方完成交屋
13 日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，
14 除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分
15 (如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等)負責保固15
16 年，固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚...等)負責
17 保固1年，公共設施自使用執照取得日起保固1年6個月」(見
18 補字卷第29頁)，依上，本件瑕疵既非屬房屋樑、柱主體支
19 架結構，性質上亦非屬房屋本體外不同材質附合於房屋本體
20 之固定設備，解釋上屬契約未特別約定之事項，自不適用系
21 爭買賣契約第11條所約定之保固期間，自應適用民法第365
22 條之一般規定，則上訴人於103年2月間交屋後，被上訴人於
23 107年3月20日提起本件訴訟(見補字卷第13頁)，尚未逾5年
24 之保固期間。

25 (四)上訴人應負不完全給付之損害賠償責任：

26 1.按民法第227條規定之不完全給付，係指因可歸責於債務人
27 之事由，提出不符合債務本旨之給付，其型態有瑕疵給付及
28 加害給付兩種(最高法院106年度台上字第2962號裁判意旨參
29 照)。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
30 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法
31 第227條第1項定有明文。所謂不完全給付係指債務人雖為給

01 付，然給付之內容、方法並不符合債務本旨而言；如債務人
02 根本未為給付，其給付已陷於不能者，是為給付不能，給付
03 若仍可能，則為遲延給付，三者非無區別。是債權人依本條
04 項規定行使權利仍應依債務人之給付是否能補正分別而論，
05 若給付不能補正，或縱能補正仍與債務本旨不符，則應依民
06 法第226條第2項規定請求損害賠償；若給付可能補正，債權
07 人得請求交付完全給付而退還該瑕疵給付，如因給付遲延受
08 有損害，並得請求債務人賠償（最高法院102年度台上字第1
09 82號判決意旨參照）。

10 2.查本件被上訴人向上訴人購買系爭房屋，依一般社會通常經
11 驗，系爭房屋係供居住使用，其浴室自應具防水功能，且無
12 滲漏水之瑕疵。而系爭房屋於102年10月24日建竣（見補字
13 卷第75頁），上訴人於103年2月間交屋後，105年3月間即至
14 系爭房屋主臥室窗框上緣防漏施工（見簡字卷（一）第59頁），雖
15 105年2月6日發生0206大地震，但系爭房屋主臥室外牆窗戶
16 上下的裂縫型態、位置均不似地震不可抗力破壞的柱端斜縫
17 型態；欠缺施作品質為系爭房屋主臥室浴室外牆漏水重要原
18 因等節，均業如上述，則上訴人交付系爭房屋予被上訴人，
19 即不符系爭買賣契約之本旨，而為不完全給付，且可歸責於
20 上訴人。

21 3.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，
22 民法第235條前段定有明文。又給付兼需債權人之行為者，
23 債務人依民法第235條但書規定，固得以準備給付之事情，
24 通知債權人，以代提出，惟其準備，事實上須確有準備，亦
25 即債務人就其應為之給付行為，須已完成，如其自己應為之
26 行為並未完成，縱為準備給付之通知，仍不生提出之效力
27 （最高法院100年度台上字第794號、83年度台上字第826號
28 裁判意旨參照）。上訴人雖辯稱：本件係被上訴人受領遲延
29 等語，惟本件被上訴人起訴前多次通知上訴人進行修繕，上
30 訴人以施打發泡劑方式修補漏水（見簡字卷（二）第10頁），但
31 依系爭鑑定報告所附現況照片，顯見修繕仍未完成，上訴人

01 復未提出其他方法修補漏水瑕疵，僅稱施工方法還要再討論
02 等語（見簡字卷(二)第11頁），則上訴人雖一直以言詞表明願
03 意修繕作為準備給付之通知，仍不生提出之效力。

04 4.物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律
05 性質、構成要件及規範功能各不相同。前者應受民法第365
06 條除斥期間之限制，後者則無民法第365條規定之適用，而
07 出賣人所交付之特定物，其因可歸責於出賣人之事由所致物
08 之瑕疵者，買受人尚非不得依民法第227條關於不完全給付
09 之規定，請求出賣人賠償損害，不受民法第365條除斥期間
10 之限制(最高法院98年度台上字第1268判決意旨參照)。本件
11 被上訴人依民法第227條第1項規定請求上訴人負不完全給付
12 之損害賠償責任，其請求權消滅時效期限，應依民法第125
13 條規定為15年。又兩造係於102年5月31日簽訂系爭買賣契
14 約，迄被上訴人於107年3月20日提起本件訴訟請求損害賠償
15 (見補字卷第13頁)，其損害賠償請求權尚未逾15年之時效期
16 間。

17 (五)修復費用：

18 1.負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
19 回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，
20 自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支
21 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；應回復原狀者，
22 如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得
23 請求以金錢賠償其損害；不能回復原狀或回復顯有重大困難
24 者，應以金錢賠償其損害，民法第213條、第214條及第215
25 條分別定有明文。查系爭房屋修復瑕疵所需費用為321,799
26 元乙情，有系爭鑑定報告在卷可稽（見簡字卷(一)第381頁），
27 本院審酌鑑定人具有工程專業技術及工程實務經驗，且鑑估
28 之前已至現場實地勘查現況，詳知系爭房屋主臥室浴室外牆
29 漏水情形，自具相當之專業及可信度，其依一般市場行情予
30 以計價，其金額應相當合理，自屬可採，上訴人空言抗辯上
31 開所列修復費用過高云云，自無可採。

01 2.另物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法
02 律性質、構成要件及規範功能各不相同，就賠償範圍有無包
03 括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者
04 亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，
05 倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求
06 其賠償損害時，應無民法第356條規定之適用（最高法院105
07 年度台上字第2245號判決意旨參照）。本件被上訴人主張依
08 民法第227條第1項規定，請求上訴人賠償其損害，既經本院
09 認定為有理由，則其以同一聲明，另依民法第360條規定所
10 為之請求，即無贅為審究之必要，併此敘明。

11 (六)綜上，被上訴人依民法第227條第1項規定，請求上訴人給付
12 321,799元，及自107年5月8日起至清償日止，按年息百分之
13 5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為被上
14 訴人勝訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求
15 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
17 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
19 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
21 民事第四庭 審判長法官 施介元
22 法官 李杭倫
23 法官 王淑惠

24 以上正本係照原本作成。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 110 年 8 月 26 日
27 書記官 洪凌婷