

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1861號

原告 王鴻文

訴訟代理人 方文賢律師

黃映綺

被告 鄉樺建設有限公司

法定代理人 王麗雅

訴訟代理人 吳聖霖

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬肆仟肆佰貳拾捌元，及自民國109年11月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣壹拾伍萬陸仟捌佰捌拾元，其中新台幣參萬伍仟元由被告負擔，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新台幣貳拾柒萬肆仟肆佰貳拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)本件原告主張其與訴外人及被告分別於民國106年10月3日就門牌號碼為臺南市○○區○○○000○00號建物之基地及房屋簽立買賣契約(以下稱系爭建物)，其中就系爭建物部分，係以395萬元向被告購買，而被告於106年10月23日完成交屋。惟原告自107年6月中旬起，即陸續發現系爭建物有如附

表第一項至第十三之漏水、汙損、施工不良等瑕疵，經通知被告修理，被告卻僅為簡易之處理甚或不予處理，造成系爭建物至今仍存在上開瑕疵。兩造間就系爭建物存在買賣契約，被告本應交付無瑕疵之物予原告，然被告卻交付存在上述瑕疵之買賣標的予原告。為此，原告爰依民法第360條物之瑕疵擔保、民法第227條不完全給付等規定，請求被告賠償原告漏水修復費用20萬元；再系爭建物因漏水等瑕疵，導致室內樓板地磚等處殘存無法修復清除的滲水痕跡，而一般房屋交易市場仍普遍會擔憂瑕疵問題尚未完全清除，或有復發的可能性，造成持有風險上升，導致不動產價值降低，故請求交易價值之貶損損失部分100萬元，總計120萬元。

(二)聲明：被告應給付原告120萬元及自起訴狀繕本送達翌日即109年11月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

(一)系爭建物交屋至今已滿3年，被告公司防水保固為3年，保固期間已過期，原告無權再請求賠償。況且原告請求修繕費用20萬元認為太高。再系爭建物若經維修，即已無價值減損之問題。

(二)聲明：原告之訴駁回。

三、得心證理由：

(一)本件原告主張其與訴外人及被告分別於106年10月3日就臺南市○○區○○○000○00號系爭建物之基地及房屋簽立買賣契約，其中就系爭建物部分，係以395萬元向被告購買（本卷第43至48頁），被告於106年10月23日完成交屋，其中系爭建物買賣契約第9條約定「有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」，此為被告所不爭執，並業據原告提出不動產買賣契約書1紙附卷可查（卷31-49頁），自堪認定為真實。

(二)又原告主張系爭建物交屋後陸續發現漏水、汙損、施工不良等瑕疵，且即便修復後亦存在價值減損，被告應賠償原告上

01 開損害，此為被告所否認。

02 (三)經查：

03 原告主張漏水等瑕疵部分如附表所示項目，經本院囑託臺南
04 市建築師公會鑑定有無該等瑕疵及如有該等瑕疵，其修復費
05 用若干元等事項，其鑑定結果為：

06 (一)現場仍留漏水水痕等及修補痕跡等，現況查勘為上開瑕疵部
07 分已修復，但仍有部分瑕疵存在。因部分仍有瑕疵存在，依
08 現勘結果為：被告未修補完成（見鑑定報告第5頁）。

09 (二)以一般建築修復費用之概算：為依各部修復面積乘以回復建
10 材、工料費用（單價）之乘積總合（復價）。修復面積主要
11 以現勘時原告指認鑑定範圍為主，並輔以現勘復丈尺寸校
12 正。無法量測處以經驗值乙式、乙處評估。修復、工料費用
13 則採①市場近期訪價②2019年中華民國全國建築師公會編
14 〔鑑定手冊〕附錄五（5A、工資及材料單價表）（5B、工程
15 單價表），及部分參考③最新2022年4月、5月版財團法人台
16 灣營建研究院所編之『營建物價』銜接表指數數據為準，鑑
17 定依上開理由，鑑定認定修復費用計為274,428元（見鑑定
18 報告第5頁至第8頁），項目及分項金額如附表所示。本院綜
19 合兩造所述及原告所提出瑕疵照片（見本院卷第49頁至第63
20 頁），復參酌專業技師之鑑定人所出具鑑定報告，認系爭建
21 物確有如附表所示瑕疵，已堪認定。

22 (四)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；出賣人
24 故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第三百六十條定有明文。
25 又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而
26 其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由
27 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完
28 全給付之債務不履行責任。是以買受人主張依物之瑕疵擔保
29 或不完全給付，請求出賣人賠償損害，均非法所不許，此有
30 最高法院87年度台上字第575號民事判決可資參照。系爭建
31 物既存有如附表所示瑕疵，原告若要修復仍需另外支出274,428

元，此自屬原告之損害。揆諸上開說明，原告依物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，請求被告賠償274,428元之損害，於法有據，自應准許之。

(五)至於原告主張除了修復費用之損害外，尚有價值減損云云。惟查：本件經原告聲請送社團法人臺南市不動產估價師公會，聲請鑑定系爭建物因漏水、滲水，經修復後所生之交易價值貶損為何。經該不動產估價師公會於回覆結果：「依貴院提供臺南市建築師公會就系爭建物所為之鑑定報告，已就系爭建物漏水滲水之修復方式及修復費用予已鑑定在案。依其鑑定內容，案經本會專案鑑定業務委員會研議，研判系爭建物漏水滲水尚非無法完全修復，則其修復後應即無損於系爭建物之使用價值，故不動產估價師公會認為建築師公會評估之修復費用應即為系爭建物價值減損金額，尚無存在顯著修復後之交易價值減損金額，故本案難以鑑定貴院囑託鑑定事項，請查照。」等語，此有不動產估價師公會函文1紙附卷可查(卷第327頁)。由此可知，系爭建物若經修復至原狀後，系爭建物即無存在交易價值減損，故原告請求系爭建物修復後交易價值減損100萬元云云，即無可採，應駁回之。

五、綜上所述，原告依民法第359、360條物之瑕疵擔保及第227條第1項、第2項規定不完全給付等規定，請求被告給付274,428元，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後認與本件判決結果均不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，為民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有明文。經查，本件裁判費為12,880元、初勘費用6,000元、鑑定費138,000元(卷第13頁、第235頁、第259頁)，合

計共126,880元。依兩造本件勝敗之情形確定兩造各應負擔之訴訟費用比例如主文第3項所示。

八、又經核本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，併依民事訴訟法第392條第2項規定依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行如主文第4項所示。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，則駁回之，判決如主文第5項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 7 日
民事第三庭 法 官 田玉芬

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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 111 年 12 月 7 日
書記官 黃紹齊

附表一：

單位：元

項次	項 目 及 說 明	價 格
一	假設及清潔工程	
1	室外鋼管鷹架或使用吊籠	45,000
2	室內施工架（活動A字梯等）	2,000
3	廢棄物清運	40,000
二	3F左邊房間窗戶左、右下角漏水	5,500
三	4F房間窗戶右下角	5,500

	漏水	
四	4F 房間天花板左、右側牆角漏水	5,500
五	4F 室內樓板磁磚表面與間隙之水痕無法清除	3,500
六	露臺塗透明防水漆，造成地板磁磚汙損無法清除	15,000
七	1F 房間遇留的冷氣孔會漏水	8,000
八	2F 客廳窗戶右側漏水造成壁癌	12,000
九	2F 廚房抽油煙機與牆面間會滲水	12,000
十	4F 露臺地板修補使用不同磁磚，且排水孔與地面有落差致易積水、滲水	24,000
十一	4F 窗戶處牆磨石修補因有明顯色差，嚴重影響建物外觀	20,000
十二	4F 室內樓板在下雨時磁磚的間縫會冒出水	24,000
十三	房子外牆貼磁磚的填縫施工不良（造	20,000

(續上頁)

01

	成吸水順著磁磚填 縫流到採光罩內)	
合 計 (一 ~ 十 三)		242,000
十四	承商利潤、管理費 及必要保險等 (約 一~十三*8%)	19,630
十五	稅 (一~十四*5%)	13,068
總 計 (一 ~ 十 五)		274,428