

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第478號

原告 翁昭雯
訴訟代理人 李政勳
曾獻賜律師
上 一 人
複代理人 林奕翔律師
被告 許惠萍
訴訟代理人 蘇小津律師

上列當事人間請求返還買賣價金等件，經本院於民國111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣520萬元，及自民國109年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣170萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣520萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴主張：

(一)原告於民國108年4月28日經由永慶不動產臺南裕農加盟店（即丞鑫不動產仲介經紀有限公司）之仲介，與被告簽立不動產買賣契約書，約定由被告將其所有坐落臺南市○區○○段000○00000○000○000○000地號土地（權利範圍均為10000分之1920）及其上同段277建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000巷00號1、2樓房屋（權利範圍全部；另共同使用部分為358、359建號，權利範圍分別為10000分之138、10000分之192），以520萬元出售予原告，嗣被告於108年6月22日完成交屋。而依系爭不動產買賣契約書第9條擔保責任，第5項約定：「乙方（即被告）保證本買賣標的物於交屋前

01 無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲水、
02 海砂屋、輻射屋…等瑕疵），如有上述情事，除本契約另有
03 約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」及被告於系爭不動產買
04 賣契約書所附之標的物現況說明書第15項「建物現況是否有
05 滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水」皆勾選
06 「否」，並於賣方簽名處簽名，可知被告於締約時曾保證系
07 爭房屋無漏水、龜裂等瑕疵。詎原告支付全部價金後，經由
08 仲介林靜怡之告知始知悉系爭房屋有如附表所示之瑕疵存
09 在，且被告早於持有系爭房屋期間即已知悉管道間有因漏水
10 致水泥剝落、更改原管線，以水泥胡亂封堵之瑕疵，原告於
11 交屋後向被告反應均未獲置理，原告只得提起本件訴訟。

12 (二)先位聲明部分：

13 1.原告主張依民法第92條規定撤銷系爭不動產買賣契約之意
14 思表示，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金520
15 萬元：

16 (1)系爭房屋於點交時有如附表所示之瑕疵存在：被告曾居
17 住於系爭房屋，且房內擺有鋼琴，顯然被告已明知系爭
18 房屋有漏水等瑕疵，且瑕疵處於交屋前特別皆貼有新壁
19 紙、重新粉刷、設有家具遮掩漏水處，讓人無法查覺，
20 更顯被告明知瑕疵之存在。詎其竟出具標的物現況說明
21 書，表示系爭房屋現今無漏水情形且一年內未修復滲漏
22 水，實屬施行詐術（刻意隱瞞瑕疵未誠實告知、於標的
23 物現況說明書為不實填載），使原告陷於錯誤，誤以為
24 系爭房屋並無附表所示之瑕疵而決定買受，原告自得依
25 民法第92條第1項規定撤銷其買受之意思表示。

26 (2)管道間漏水存在由來已久，被告卻不告知，原告發現時
27 已嚴重到至少6、4、3樓同時在漏水，源頭未處理致漏
28 水至1、2樓成為常態，被告承認處理過漏水，且管道間
29 圍堵施作之地方經鑑定結果確有反覆處理之施作，證明
30 系爭房屋漏水持續存在被告持有期間，然被告卻惡意欺
31 瞞漏水之事實；另被告為能順利出售系爭房屋，乃謊稱

01 原管線無問題，且藉故不提供管線圖，並謊稱大樓管線
02 在屋外，然實則該管線是大樓污廢水管直接垂直導入系
03 爭房屋內2樓主臥室與1樓客廳，形成讓買屋者卻步之重
04 大瑕疵，且2樓浴室原管線遭截斷改管至屋後，2樓浴室
05 浴缸下方、廚房流理台排水管會漏水等瑕疵，詎被告於
06 賣屋前非但隱匿上述瑕疵不告知，猶仍在系爭不動產買
07 賣契約書之房屋現況表上勾註沒有漏水，現況說明書上
08 為不實記載，致原告相信系爭房地不會漏水而陷於錯
09 誤，進而簽訂不動產買賣契約書，交付款項購買系爭房
10 地，原告自得依民法第92條規定撤銷系爭不動產買賣契
11 約之意思表示。

12 (3)被告雖辯稱系爭房地滲漏水瑕疵係於交屋後才發生、其
13 無明知漏水而故意隱瞞之情云云，惟系爭房屋長年有漏
14 水問題，且被告對於該情自始至終均清楚知悉，此由10
15 8年12月28日兩造會同至系爭房地現場察看漏水情形
16 時，被告自承：「但是如果管道間在漏是不是要找管委
17 會，因為管道間是屬於管委會的嘛？」、「阿我就叫抓
18 漏的來處理。」、「我那時候其實…因為我就是請專業
19 師傅幫我用，那後來我就出國去玩了，所以我其實就跟
20 他講說你幫我處理。」等語，及109年1月9日兩造進行
21 第2次調解時，被告之配偶向原告陳稱：「我跟你講，
22 我事實上我有隱瞞說，沒有錯我那個管道間那個，我3
23 年前有處理過漏水，沒有錯，但是我這3年…我跟你講
24 這3、4年都沒漏水我才敢賣的，我不是刻意說會漏水還
25 故意要賣出去，阿歡迎你錄音啦，其實這種場所錄音就
26 不對了」等語，即可為證（原證6）。據此，被告上開
27 辯詞顯非可採。

28 (4)至原告提出之108年12月28日錄音檔1、2（原證6）均非
29 於兩造調解時所錄製，自不得類推適用民事訴訟法第42
30 2條之規定；而109年1月9日錄影內容（原證6）固係原
31 告於區公所調解委員會現場所錄，然該調解並非法院所

01 安排之調解程序，鄉鎮市調解條例亦無準用民事訴訟法
02 第422條之規定，又觀諸該錄影內容，實係被告已經準
03 備離開調解委員會現場而不願再與原告進行調解之對
04 話，並非被告為與原告達成和解所陳述之內容或讓步之
05 條件，故該錄影內容自無類推適用民事訴訟法第422條
06 規定之餘地。再者，108年12月28日錄音檔1、2固係原
07 告在未經被告同意之下錄製，然錄音內容為兩造與第三
08 人（水電師傅）之對話，錄影內容則為多人之談話，參
09 以上開錄音檔及錄影內容地點非屬私人隱私空間，而非
10 屬隱私性之對話，且被告、被告配偶所為陳述均係出於
11 自由意思任意為之，並無受不當誘導之情事，對話內容
12 又涉及原告權利甚鉅，若未即時錄音存證，將來有不能
13 舉證之虞，足認原告所為之錄音係出於防衛權利而未逾
14 社會相當性之手段，均應有證據能力。

15 2.被告主張依民法第359條前段規定請求解除系爭不動產買
16 賣契約，並依民法第259條規定請求被告返還買賣價金520
17 萬元：

18 (1)系爭房屋於點交時即有如附表所示之瑕疵存在：

19 ①系爭房屋於點交時有如附表所示之瑕疵存在，均已獲
20 社團法人臺南市建築師公會（下稱建築師公會）110
21 年6月7日鑑定報告（下稱第1次鑑定報告）、110年12
22 月26日鑑定報告（下稱第2次鑑定報告，即補充鑑定
23 報告）所肯認。其中漏水問題因管道間本是透通，現
24 遭被告封堵，一旦有漏水之情不但無法查看，封堵處
25 又低於二樓天花板，若無打除原先無法順利引流之不
26 當施作，而在該不當基礎上再行施作，等同把漏水引
27 入房內增加濕氣，影響生活品質；縱勉強引流處理得
28 當，亦會因排水阻塞而再次造成漏水，唯有積極找出
29 漏水源頭處及原因徹底解決，才能根絕滲漏水情事，
30 然鑑定報告指出導致系爭房屋漏水之原因無法根本解
31 決，代表漏水之危機仍會持續存在。

01 ②依建築師公會2次鑑定報告內容所示，其皆認同漏水
02 之瑕疵已嚴重影響居住安全與舒適，具有減少房屋價
03 值與通常效用之瑕疵，故被告應依民法第354條規
04 定、系爭不動產買賣契約書第9條約定負擔保責任，
05 原告主張依民法第359條前段規定請求解除系爭不動
06 產買賣契約，並依民法第259條規定請求被告返還買
07 賣價金520萬元，為有理由。

08 (2)被告雖辯稱漏水瑕疵係因樓上住戶漏水所致、排水孔用
09 水泥塞死係前屋主之行為，且原告根本不會使用到該排
10 水孔，其無庸負瑕疵擔保責任云云，惟被告為系爭房地
11 之出賣人，倘系爭房地於交付時確有瑕疵存在，被告依
12 法即應負物之瑕疵擔保責任；至瑕疵是否為被告所造
13 成、瑕疵對原告造成之影響多寡，自非所問。準此，系
14 爭房地於交付時確有多處滲漏水、排水孔無法使用等情
15 形，而依通常交易觀念，未具備一般房屋應具備之價
16 值、效用、品質，且為原告於簽立系爭買賣契約時所不
17 知，被告自應負擔瑕疵擔保之責，是被告所辯顯屬無
18 稽。

19 (3)原告於訂約時並不知悉有如附表所示之瑕疵之存在：由
20 證人林靜宜之證詞可證，原告於購屋前僅知悉1樓廁所
21 （浴室）有明管乙事，且有特別向證人林靜宜詢問系爭
22 房屋原有管線能否使用，及要求證人林靜宜交付管線圖
23 供原告察看，證人林靜宜即明確回覆原告沒有問題，可
24 以使用，並因故未給付管線圖予原告，是原告對於原管
25 線無法使用，甚至有擅自更動改道至公共空間等節，均
26 未知悉。從而，被告辯稱原告於購屋前對於原管線無法
27 使用，甚至有擅自改道至公共空間等節，早已清楚知悉
28 且仍願意購屋，洵非可採。

29 (4)原告解除系爭不動產買賣契約並無顯失公平之處：

30 ①法院就原告解除契約是否顯失公平，應就雙方因契約
31 解除所生損害或所得利益，加以衡量，不可僅以使用

01 現況影響輕微，即認原告之損害較小，進而判斷原告
02 解除契約顯失公平，易言之，法院應考量後續修補工
03 程繁複，且無法確定修繕費用、能否修復至可居住狀
04 態；反觀解除契約對被告而言，僅為回復原本房屋所
05 有權人之身分，相對無重大損害，故本件應判定原告
06 得解除契約，並請求被告返還房屋買賣價金520萬
07 元。

08 ②兩造於系爭不動產買賣契約第9條第5項約定被告應擔
09 保系爭房屋無滲漏水之瑕疵存在，惟系爭房屋自被告
10 持有之時起即已存在滲漏水等瑕疵，且因管路滲漏水
11 致1、2樓牆面嚴重滲漏，以上種種瑕疵均會影響居家
12 環境，數因素交互作用循環下，對系爭房屋安全結構
13 產生疑慮，嚴重影響住屋之生活品質及購屋者之買賣
14 意願，價值減損金額難以估計。基此，系爭房屋具有
15 減少或減失通常效用及契約預定效用之重大瑕疵，並
16 欠缺被告所保證之「無滲漏水」之品質，且被告於買
17 賣契約成立前有刻意粉刷牆面、天花板貼壁紙、以家
18 具遮掩之情事，顯係故意隱瞞系爭房屋有滲漏水瑕
19 疵，難認原告有過失或重大過失而不知系爭房屋有漏
20 水等之瑕疵存在，則原告主張解除系爭不動產買賣契
21 約，尚難謂有何顯失公平之情事。

22 ③依建築師公會111年8月1日函覆說明可知，系爭房屋
23 存在諸多難以解決之問題，且滲漏水問題存在由來已
24 久，該瑕疵屬難以挽救恢復正常。而系爭房屋經鑑定
25 後發現滲漏水瑕疵屬於難以回復，且於被告持有期間
26 即已存在，依鑑定報告所述，單就修復金額即高達40
27 餘萬（應加上第1次鑑定報告遺漏未估價之部分補充
28 列入才對），再加上原告無法使用房屋所受之損失總
29 計高達90餘萬元，然系爭房屋之售價僅520萬元，修
30 復損害金額占總售價比例之高，可證原告主張依民法
31 359條解除買賣契約並無輕重失衡。

01 ④建築師公會兩次鑑定系爭房屋皆肯認有房價減損，第
02 2次鑑定報告更指出管道間之滲漏水與3-7樓排水管及
03 管道間之防水有關係，無法根本解決。至價值減損金
04 額，因除整修復原之工程價金外，滲水問題未獲解決
05 將嚴重影響房屋銷售價格及購屋者之買賣意願，故價
06 值減損金額難以估計，益證原告主張解除買賣契約為
07 有理。

08 ⑤被告固抗辯系爭房屋滲漏水瑕疵應由管委會負責處
09 置，然原告所指之滲漏水瑕疵及修繕範圍均屬為系爭
10 房屋修復漏水瑕疵而請求。蓋公寓大廈管理條例係為
11 加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質所制定，所
12 規範者為區分所有權人間之權利義務關係，及管委會
13 之權限，並非因此排除各區分所有權人出售房屋時，
14 依民法規定對買受人所應負之債務不履行責任。故系
15 爭房屋滲漏開始處縱位於所在大樓之共用部分，亦屬
16 區分所有權人對管委會請求修繕之權利，原告是否曾
17 請求其他區分所有權人分擔修繕費用，均不影響被告
18 依系爭買賣契約應負之瑕疵擔保責任。

19 ⑥被告另辯稱倘解除系爭買賣契約，被告須返還520萬
20 元現金，對出賣人實屬難事及極大之負擔，更須負擔
21 承擔3年之房屋價值折舊、減損等不利益云云，可見
22 被告知悉系爭房屋難以脫手，故急欲將系爭房屋拋
23 售，然原告自買受系爭房屋迄今忍受滲漏水、難以修
24 復、入住之損失，迄今3年仍無法入住，況原告買受
25 系爭房屋時並不知悉有如此難以回復之滲漏水瑕疵，
26 從而，原告主張解除契約並無顯失公平之處。

27 (三)備位聲明部分：

28 1.縱認原告不得依民法第92條規定撤銷系爭不動產買賣契約
29 之意思表示，或依民法第359條規定解除系爭不動產買賣
30 契約，顯失公平，然系爭房屋於交屋前，即有如附表所示
31 之重大瑕疵，且被告已向原告保證系爭房屋並無滲漏水狀

01 況，是關於系爭房屋之修繕、經重大修繕後之房屋價值貶
02 損，原告得依民法第359條後段規定請求減少買賣價金，
03 並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金100萬元。

04 (1)修繕費用：系爭房屋之修繕費用除第1次鑑定報告所載
05 項目外，應再包含第2次鑑定報告附件六項次甲(一)1.二
06 樓臥室管道旁衣櫥拆除、(二)、(三)、(四)、(六)2.天花板壁紙
07 復原及3.二樓臥室衣櫃新作、(七)、(八)、肆、伍。易言
08 之，系爭房屋歷經前後2次鑑定，均認定有原告所主張
09 如附表所示之瑕疵存在，而在第1份鑑定報告之基礎
10 上，亦於第二次鑑定報告中增加項目補充修繕費用，而
11 依瑕疵擔保之規定，系爭房屋所生之瑕疵修繕本屬於被
12 告之責，爰請求本院於鑑定報告書所示之修繕費用範圍
13 內予以判決。

14 (2)因不能使用房屋所生在外租屋費用：系爭房屋係因原告
15 希望就近陪伴女兒就讀台南女中方而購買，然自購買系
16 爭房屋迄今均因滲漏水而無法遷入，花費計138,000
17 元。

18 (3)價值減損：系爭房屋經建築師公會歷經前後2次鑑定確
19 實因漏水等重大瑕疵致有價值減損之情事存在，而該等
20 瑕疵除整修復原之工程價金外，尚需背負嚴重瑕疵汙名
21 所造成交易貶值之損失，第1次鑑定報告八鑑定分析(二)
22 (3)記載：因該瑕疵存在所減少之價值，除了應涵蓋房屋
23 亟待改善的工程外，從交屋後至今無法入住而需另外花
24 錢入住他處的費用，以及此期間之精神賠償，皆應涵蓋
25 在內。故以每月租金15,000～20,000元的租金推估，至
26 今約22個月，故共計330,000～440,000元。第2次鑑定
27 報告八鑑定分析(二)、(三)、(六)分別記載：「有關係爭房屋
28 有無漏水之瑕疵，的確會影響價值減損，而市場交易價
29 格亦確實會有所差異，惟市場上尚無標準減損價額可供
30 參考；然就實務面加以推估，其差別即是相關復原的工程
31 經費，以及因屋況不佳所造成買賣交易上增加之時間

01 成本；至於因景氣面所造成的房價波動則無法估計」、
02 「由於一旦滲水問題未妥善獲得解決，將會造成房屋長
03 期滲水的情事，亦將影響該房屋之銷售價格。而滲水問
04 題無法獲得解決，將會造成房屋長期滲水的情事，亦代
05 表除整修復原之工程價金外，長期滲水產生其他價值減
06 損金金額嚴重難以估計，故除該整修復原的工程價金
07 外，建築師公會歷經前後2次鑑定皆以租金一般常見之
08 方式大概估計作為補償，因此亦無針對其他造成汙名等
09 房價減損之部分作估價，故第2次鑑定報告書附件六開
10 列肆、伍項次之費用，僅為價值減損金額之概算參考，
11 以此作為補償，因原告已負擔龐大鑑定費用及訟累，爰
12 請求本院依民事訴訟法第222條第2項之規定酌定其金
13 額。

14 2.系爭房屋依鑑定報告所示有四大賠償計算（修復費、公共
15 管路修復、租房費、樓管費），其中被告爭執公共管路非
16 應由被告所負擔，然原告既已舉證系爭房屋存有滲漏水，
17 且鑑定報告記載滲漏水於被告所有期間即已存在，該管線
18 處亦有針對漏水情況為改善措施，足證滲漏水情況已存在
19 相當之期間，而買賣契約書上既已記載無慎漏水情形，且
20 被告亦曾於系爭房屋居住，豈有推諉不知情之理，從而原
21 告依買賣契約請求被告負擔瑕疵擔保責任（含C5戶修復費
22 及公共管路修復費用），自屬有據。

23 3.關於系爭房屋之修繕、經重大修繕後之房屋價值貶損，原
24 告亦得主張依系爭不動產買賣契約書第9條第5項約定、民
25 法第360條規定請求損害賠償100萬元。

26 (四)原告並無因遲未處理系爭房屋之瑕疵，致損害擴大之情，是
27 被告主張依民法第217條第1項規定為過失相抵，顯無理由：
28 系爭房地之漏水瑕疵於交屋時即已存在，並非因原告行為而
29 發生或有持續擴大之情形，況原告自發見2樓前主臥房間牆
30 壁（即被證4之4-2、4-3照片）有滲漏水情形後，遂立即委
31 請水電工至系爭房屋抓出漏水源頭，及一再聯絡樓上住戶，

01 且一方面除立即要求仲介林靜宜告知被告出面處理外，另一
02 方面亦自行尋求系爭管委會協助，無拖延處理漏水之情形，
03 反係被告自始至終均未出面幫忙修繕，是被告辯稱原告一再
04 拖延處理漏水，亦導致被告無從修復，因此導致損害結果擴
05 大，原告與有過失云云，顯屬無理。

06 (五)並聲明：

07 1.先位聲明：

08 (1)被告應給付原告520萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
09 起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

10 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 2.備位聲明：

12 (1)被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日
13 起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。

14 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告辯稱：

16 (一)先位聲明部分：

17 1.原告主張依民法第92條規定撤銷系爭不動產買賣契約之意
18 思表示，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金520
19 萬元，為無理由：

20 (1)被告否認有詐欺之故意，且建築師公會111年8月1日補
21 充函並未指稱被告於出售系爭房屋時，有明知管道間滲
22 漏水之詐欺原告等情事，是原告應就被告明知系爭房屋
23 有滲漏水等瑕疵，卻故意隱瞞不告知而構成詐欺一事，
24 負舉證之責。

25 (2)系爭房屋管道間牆面滲漏水之現象，是在交屋後1個半
26 月即108年8月間才出現，在此之前被告並不知有滲漏水
27 之情事，無從故意隱瞞或詐欺之：

28 ①系爭房屋於被告出售前一年間及搬離系爭房屋之時，
29 並無任何漏水跡象，且點交時雙方亦確認2樓天花板
30 下方之牆面及壁櫥，均無任何滲水跡象，可證漏水應
31 係被告搬離後始出現。再參以證人林靜宜證述，系爭

01 房屋直至108年6月28日點交時及7月間其為原告整理
02 系爭房屋要再次出售時，均無任何滲漏水現象，而係
03 直到108年8月6日才出現2樓牆面有水痕，益證系爭房
04 屋係於點交房屋後逾1個半月才出現水痕，進而發現
05 漏水現象。故被告於系爭買賣契約書之現況說明書第
06 15欄「建物現況是否有滲漏水情形」「是否曾在最近
07 一年修復滲漏水」欄位中勾選「否」，與事實無違，
08 是被告並未刻意隱瞞或不實填載系爭現況說明書，原
09 告主張以民法第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示，
10 並無理由。

11 ②系爭房屋2樓天花板內管線漏水處之下方，即係被告
12 放置平台型鋼琴及平日教琴的位置，被告身為專業鋼
13 琴教師，必定愛惜鋼琴，衡諸常理，被告絕無可能任
14 由價值高達4、50萬元之鋼琴上方滴水、漏水或濕度
15 過高影響鋼琴品質，益證被告並無明知漏水而故意隱
16 瞞之情事。

17 ③兩造於系爭買賣契約簽訂過程中，系爭房屋管道間之
18 牆面亦無任何水痕或滲漏水跡象，其他位置亦無漏水
19 情事，原告亦不知系爭房屋管道間之熱水管有無破
20 裂，故就系爭房屋因熱水管破裂漏水一事，絕無任何
21 詐欺及隱瞞。縱如附表所示之瑕疵係於買賣契約簽立
22 時即已存在，然被告並非土木建築專業人士，實難認
23 被告必然會發覺滲漏水現象，且房屋內部、牆面均無
24 漏水跡象，故無從被告有故意不告知之情。

25 (3)被告否認於交屋前有特別貼新壁紙、粉刷、或用家具遮
26 掩漏水處之行為，且如前述，漏水現象係於交屋後1個
27 半月才出現，被告亦非專業防水抓漏人士，並無法事先
28 知情會漏水而特別掩飾之。

29 (4)至原告提出之108年12月28日錄音檔、錄音譯文、109年
30 1月9日錄影內容（原證6），因原告未經被告同意而私
31 自錄音錄影，故無證據能力，應類推適用民事訴訟法第

01 422條規定，不得作為本件裁判基礎。

02 (5)從而，原告既未舉證證明被告有詐欺（刻意隱瞞瑕疵未
03 誠實告知、於標的物現況說明書為不實填載）原告之行
04 為，並使原告陷於錯誤而交付款項，致其受有損害，故
05 原告主張依民法第92條規定撤銷系爭不動產買賣契約之
06 意思表示，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價
07 金520萬元，為無理由。

08 2.原告主張依民法第359條前段規定請求解除系爭不動產買
09 賣契約，並依民法第259條規定請求被告返還買賣價金520
10 萬元，亦為無理由：

11 (1)系爭房屋於點交時並無如附表所示之瑕疵存在：被告之
12 答辯理由詳如附表「被告爭執摘要」欄所示。

13 (2)依建築師公會111年8月1日111南市建師永鑑字第274號
14 函可知，系爭房屋之管道間未依原圖說施工，係建商所
15 致，而非被告或被告之前手屋主所為之變動，原告既是
16 購賣中古屋，則此管道、線路即是依現況交屋，被告並
17 不負交付如施工圖說管線房屋之責。又管道間滲漏水並
18 非系爭房屋本身管線破損或漏水所致，而係3、4、6樓
19 住戶之公共排水管在系爭房屋2樓頂版處轉折，導致積
20 水而滲漏入系爭房屋2樓天花板，是系爭房屋之本身水
21 管管線並無滲漏水之瑕疵，被告不負瑕疵擔保之責。

22 (3)若縱系爭房屋於點交時有如附表所示之瑕疵存在，然系
23 爭瑕疵中，「隱藏於一樓天花板之二樓浴室、管線、糞
24 管及排水管，致原管線無法使用部分」為原告所簽立系
25 爭不動產買賣契約前即已明知，故被告不負瑕疵擔保責
26 任。

27 (4)原告解除契約顯失公平，其僅得請求減少價金：

28 ①原告購買系爭房屋時即知悉屋齡約22年，兩造甚於系
29 爭買賣契約第17條第(二)項特別約定，將被告之滲漏水
30 瑕疵擔保責任減短為交屋後半年內，顯見兩造於簽立
31 系爭買賣契約時，即有意減輕被告之滲漏水之瑕疵擔

01 保責任。系爭房屋固有漏水之瑕疵存在，然依鑑定報
02 告結果可知，該等漏水瑕疵均得以相關工法將之修
03 補，則其既可以維修、補強方式予以回復原狀，即應
04 不致影響該建物之結構安全；且系爭房屋修補費用依
05 第1次鑑定報告為154,930元（不含地下室污水管整修
06 工程154,600元），依第2次鑑定報告為207,900元，僅
07 分別佔買賣價金520萬元之2.98%、3.99%，亦即系爭
08 瑕疵修補費用比例甚微，故原告主張依民法第359條
09 規定解除系爭買賣契約，顯失公平，不應准許。

10 ②系爭房屋為2層樓之公寓，1、2樓面積共計為106.59
11 平方公尺，每層面積約52-53平方公尺，其內部有客
12 廳、廚房、2房間、2浴室，可使用面積及目的甚廣。
13 而依系爭房屋之漏水瑕疵狀況、價值、功能及其可補
14 正之狀態觀之，此瑕疵並非重大，系爭房屋並無因該
15 瑕疵即不能達契約目的或於買受人已無利益之情形。
16 易言之，相較於系爭買賣契約約定之買賣總價、建物
17 面積、使用功能等，受漏水影響之位置及面積僅有2
18 樓房間之牆壁，比例甚低，若原告得解除系爭買賣契
19 約，將對被告顯失公平，而不應允許。

20 ③原告若解除系爭買賣契約，則被告須立即返還520萬
21 元現金之買賣價款，然出賣人出售房屋多有資金需
22 求，被告亦是如此。被告信賴系爭買賣契約之成立，
23 已將買賣價金520萬元使用殆盡，倘系爭買賣契約因
24 可修補之瑕疵而解除，則被告須再覓得520萬元現金
25 交還原告，對一般人均非易事，若被告無法履行，系
26 爭房屋恐遭原告聲請強制執行拍賣，均對被告顯失公
27 平。更遑論兩造之系爭房屋買賣契約係於108年4月28
28 日成立，至今已逾3年，倘原告解除契約，此3年間之
29 系爭房屋價值折舊、減損等需由被告自行承擔，對被
30 告甚不公，顯見解除契約影響被告甚鉅，絕非原告
31 所稱「被告僅是回復為房屋所有權人」而已，是系爭

01 房屋之漏水瑕疵對原告所生之損害，與解除契約對於
02 被告所生之損害，將明顯有失平衡，故原告主張解除
03 契約，應無理由。

04 (5)原告解除契約違反誠信原則：縱系爭房屋有瑕疵之存
05 在，其並非不得修復，且其修復費用依建築師公會第
06 1、2次鑑定報告所建議，相較於系爭房屋之價金520萬
07 元，比例甚低，且被告於調解時即願意給付20萬元修繕
08 費用，與建築師公會建議之修繕費用差距非大。且原告
09 購得系爭房屋後1個月因用不到系爭房屋，即委託證人
10 林靜宜再次出售系爭房屋，可知原告係因個人因素而亟
11 欲解約，倘許原告行使契約解除權，不僅徒增兩造當事
12 人關係之複雜、不安定，更對被告顯失公平，故依誠信
13 原則而不應准許。

14 (二)備位聲明部分，原告主張依民法第359條後段規定請求減少
15 買賣價金，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金100
16 萬元；或依系爭不動產買賣契約書第9條第5項約定、民法第
17 360條規定請求損害賠償100萬元，均為無理由：

18 1.被告就瑕疵是否存在之答辯，詳如附表「被告爭執摘要」
19 欄所示。

20 2.系爭瑕疵中，除管道間漏水外，其餘瑕疵均已超過6個月
21 瑕疵擔保期間：依系爭不動產買賣契約第17條第(二)項約
22 定，就系爭房屋之滲漏水瑕疵，被告僅自108年6月28日交
23 屋後半年內負瑕疵擔保之責，即至108年12月27日為止。
24 惟原告於109年3月5日提起本件訴訟前，僅於108年12月4
25 日以原證4即善化郵局176號存證信函告知被告，系爭房屋
26 有管道間牆壁滲漏水之情形，亦即在6個月瑕疵擔保期間
27 內，原告未曾告知有其他瑕疵存在。被告主張除管道間牆
28 壁滲漏水之瑕疵外，其餘均已超過6個月之瑕疵擔保責任
29 期間，被告依系爭不動產買賣契約第17條第(二)項約定不負
30 瑕疵擔保之責。

31 3.就得否請求之費用，茲表示意見如下：

01 (1)修繕費用：

02 ①第1次鑑定報告就附表「瑕疵位置(1)管道間」之滲漏
03 水瑕疵、系爭房屋2樓管道牆滲漏水及壁癌修補，證
04 明係系爭大樓之公共排水幹管所致，應由大樓管委會
05 負責修復及擔復復原費用。又系爭房屋2樓管道牆滲
06 漏水及壁癌修補、滲漏之公共排水管修復滲漏水及管
07 線回復等工程費用，經第1次鑑定為309,530元，包含
08 「壹.G5戶汙水排水系統復原工程154,930元，貳.地
09 下室汙水管整修復原（C4、C5、A9-A12戶地下室汙水
10 管整修工程）154,600元」，惟被告並無修復系爭大
11 樓公共排水管及地下室汙水管之義務，已如前述，故
12 此等費用應非被告負擔。

13 ②退步言，若被告有修復系爭房屋瑕疵之責，則瑕疵修
14 補項目應依建築師公會第2次鑑定報告附件六項次甲
15 (一)、(五)至(八)，不包含項次甲(二)、(三)、(四)及肆、伍。

16 (2)另行租屋費用：證人林靜宜證稱原告於發現漏水前即已
17 因「用不到系爭房屋」而委託其出售系爭房屋，足證原
18 告自始即未搬進系爭房屋，故原告並未因系爭房屋之漏
19 水瑕疵而受有租金損害。又原告雖提出原證9之租賃契
20 約，然被告否認其真正；縱該租賃契約為真正，其租賃
21 之原因係其女兒求學所需，與系爭房屋漏水無關。況原
22 告縱因主臥室漏水無法使用，惟其漏水情形並非嚴重，
23 客廳、餐廳、廚房及其他房間均可正常使用，故原告應
24 仍得使用其他房間而無另行租屋之必要，自難認其有受
25 租金之損害。

26 (3)價值減損：被告否認系爭房屋有價值減損之情存在，因
27 系爭瑕疵均非嚴重，且可修繕（或無須修繕），且原告
28 並未舉證證明系爭房屋會因而造成價值減損及其減損之
29 金額，是依最高法院72年度台上字第4225號裁判意旨，
30 應予駁回。又系爭房屋系爭瑕疵經修繕後，已足回復屋
31 齡35年中古屋之應有狀態且已合於正常使用狀態，應無

再減少系爭房屋之效用或價值，難認會再造成交易價值減損，即無交易性貶值可言，故原告請求被告給付相當於系爭瑕疵所生交易性貶值之不當得利或損害賠償，亦非有據。

(三)原告有因遲未處理系爭房屋之瑕疵，致損害擴大之情，是被告主張依民法第217條第1項規定為過失相抵原則之適用：系爭房屋2樓天花板之漏水主因係樓上「3樓、4樓、6樓住戶漏水」所致。而房仲人員於108年8月7日發現漏水時，外觀上1、2樓牆面僅有滲水，並無壁癌或油漆脫落之現象。詎原告一再拖延向真正之源頭處理，導致被告根本無從修復，縱修理牆面，樓上漏水之影響仍然持續。直到今日原告提出訴訟時，系爭房屋之2樓牆面及衣櫃內已產生嚴重壁癌及1、2樓天花板受潮損害之損害擴大結果，應認與原告之故意拖延有關，故依民法第217條第1項規定，有過失相抵原則之適用。

(四)並聲明：

1.原告先位及備位之訴均駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告於108年4月28日經由永慶不動產臺南裕農加盟店（即丞鑫不動產仲介經紀有限公司）之仲介，與被告簽立「不動產買賣契約書，約定由被告將其所有坐落臺南市○區○○段000○000000○000○000○000地號土地（權利範圍均為10000分之1920）及其上同段277建號即門牌號碼臺南市○區○○路○段000巷00號1、2樓房屋（權利範圍全部；另共同使用部分為358、359建號，權利範圍分別為10000分之138、10000分之192），以520萬元出售予原告；嗣被告於108年6月22日完成交屋。

(二)系爭不動產買賣契約書之各條款約定如下：

1.第9條擔保責任，第5項約定：「乙方（即被告）保證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵），如有上

述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」

2.第17條特別約定事項，第(二)項約定：「甲乙雙方合意，自交屋日起算，乙方（即被告）負滲漏水瑕疵擔保責任半年予甲方（即原告）。…。」

(三)被告於系爭不動產買賣契約書所附之「標的物現況說明書」第15項「建物現況是否有滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修復滲漏水」皆勾選「否」，並於賣方簽名處簽名。

(四)訴外人即房仲人員林靜宜於108年8月7日告知被告系爭房屋有牆壁、天花板滲漏水之情形（被證4）後，復於108年8月9日向原告告知上情（原證5）。

(五)原告於108年12月4日寄發善化郵局第176號存證信函通知被告系爭房屋二樓牆壁有嚴重滲漏水之重大瑕疵，請於文到3日內與原告聯絡並給予修繕之處理辦法等語，並於108年12月6日向臺南市永康區調解委員會申請調解；被告則於108年12月9日以台南地方法院郵局第1679號存證信函回覆滲漏水問題係樓上住戶所致等語，然該存證信函因原告逾期招領而遭退回。

四、本院之判斷：

(一)先位聲明部分：

1.原告主張依民法第92條規定撤銷系爭不動產買賣契約之意思表示，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金520萬元，為無理由：

(1)按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號民事判決參照）。本件原告主張系爭房屋於點交時有如附表所示之瑕疵存在，且被告刻意隱瞞瑕疵未誠實告知、於標的物現況說明書為不實填載，使原告陷於錯誤而交付款項購買系爭房地，致其受有損害云云，既為被告所否認，並辯稱系爭房屋漏水等瑕疵，

01 係其搬離後始出現，其未刻意隱瞞或不實填載標的物現
02 況說明書，是原告不得依民法第92條規定撤銷系爭不動
03 產買賣契約之意思表示等語，則依前開說明，原告自應
04 就被告有詐欺情事負舉證之責。

05 (2)證人即系爭不動產買賣之仲介林靜宜到庭證稱：「（原
06 告在買屋之前，有無去看過房子？）有，她看過最少有
07 二、三次，都是我陪同她去看的，每次看大約半個小時
08 至一個小時。（看房過程中，有無討論漏水的事情？）
09 有，現況並沒有漏水，但中古屋20幾年多少會有漏水
10 的情形，我有告知二樓前房間有漏水的情形，但賣房的兩
11 三年前已經修好了。…（交屋以後有無漏水的問題？）
12 有，交屋以後發生漏水的問題，是我發現的，因為後來
13 翁小姐用不到系爭房屋又拿出來委託我賣，然後我發現
14 牆壁跟交屋狀況有不同，有白色的壁癌。六月交屋，七
15 月的時候翁小姐拿出來賣，八月的時候我發現漏水。
16 （你看到什麼跡象而發現漏水？）一開始有水痕的產
17 生。（漏水的位置？）二樓前主臥房間的牆壁，只有這
18 個位置。（八月之後還有無發現其他漏水？）後來翁小
19 姐請的抓漏師傅還有跟我說浴室有漏水的事情，但這個
20 部分我就不是很清楚，這是去年12月或今年1月時候的
21 事情。（還有無其他地方有漏水？）沒有，我知道就這
22 些。（是否知道管道間有無漏水？）我跟管理員當時上
23 去看是四樓的問題，這是八月份的事情。（系爭房屋點
24 交之前，房屋有無漏水？）當時沒有。（翁小姐購買系
25 爭房屋時，是否知道浴室管道有更動？）明管的事情她
26 知道，因為她先生有問到這個事情，因此翁小姐知道。
27 …（你當初帶原告看系爭房屋時，有無測試浴室通路可
28 否正常使用？）我記得翁小姐有測試，其他客人也有
29 測試，水打開讓水流，馬桶也都可正常使用。…（108
30 年4月29對話之前，翁小姐有無跟你確認漏水的事
31 情？）有，所以我跟她說之前臥室那邊有漏水，但兩三

01 年前前屋主已經修好了。」等語，則依證人林靜宜前開
02 證詞，原告於簽訂系爭買賣契約前曾二、三次前往系爭
03 房屋察看，且系爭房屋於交屋前並無漏水之情事，而係
04 於交屋後之108年8月間始發現有漏水跡象，且證人林靜
05 宜曾明確告知原告系爭房屋二樓前房間於二、三年前有
06 漏水的情形，則依證人林靜宜之證詞並無法證明被告於
07 交屋前即已明知系爭房屋有漏水而隱瞞之情事，是被告
08 於系爭買賣契約書之現況說明書第15欄「建物現況是否
09 有滲漏水情形」、「是否曾在最近一年修復滲漏水」欄
10 位中勾選「否」，並無證據證明與事實相違，即並無證
11 據證明被告有刻意隱瞞或不實填載系爭現況說明書之情
12 事，是原告主張依民法第92條規定撤銷系爭買賣契約之
13 意思表示，自無理由。

14 (3)至原告雖提出108年12月28日錄音檔、錄音譯文、109年
15 1月9日錄影內容為證（原證6），然觀諸該108年12月28
16 日之錄音譯文，並不足以證明被告有詐欺之情事，而10
17 9年1月9日之錄影內容譯文，被告雖曾陳稱：「我那個
18 管道間那個，我3年前有處理過漏水，沒有錯，但是我
19 這3年…我跟你講這3、4年都沒漏水我才敢賣的，我不
20 是刻意說會漏水還故意要賣出去」等語，惟依被告之前
21 後語內容，被告之真意應係因系爭房屋於出售前二、三
22 年間並無漏水之情事始出售，是其並無刻意隱瞞；再對
23 照證人林靜宜之前開證詞，證人林靜宜既已將系爭房屋
24 於出售前二、三年曾有漏水之情事告知原告，是自難認
25 原告有何受詐欺而陷於錯誤之情事。

26 (4)綜上，依原告所提出之前開證據，並不足以證明被告明
27 知系爭房屋有如附表所示之瑕疵存在而刻意隱瞞或於標
28 的物現況說明書為不實填載，是原告主張其係因之而陷
29 於錯誤而購買系爭房地並主張依民法第92條規定撤銷系
30 爭不動產買賣契約之意思表示，並依民法第179條規定
31 請求被告返還買賣價金520萬元，自無理由。

01 2.然原告主張依民法第359條前段規定請求解除系爭不動產
02 買賣契約，並依民法第259條規定請求被告返還買賣價金5
03 20萬元，為有理由：

04 (1)又按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，除有
05 顯失公平之情形外，買受人即得解除契約，並無先行通
06 知出賣人補正或修繕之必要，此觀民法第359條規定自
07 明；而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生
08 之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而
09 言。

10 (2)原告主張系爭房屋有如附表所示之瑕疵存在，然為被告
11 所否認，是本院依兩造之聲請指定建築師公會為鑑定
12 人，經該鑑定人鑑定後認定如下（即第1次鑑定報告，
13 修復費詳如附件一所示）：

14 ①系爭建物是否有附表所示原告主張之瑕疵存在？若
15 有，造成該瑕疵之原因為何？該瑕疵之存在，是否會
16 影響系爭建物之通常使用？

17 經現場勘查後，現場確實有如附表所示原告主張之瑕
18 疵存在，而造成該瑕疵之原因檢討如下：

19 (甲)經比對原核准圖後，該戶之管路確實曾遭改動，原
20 本一樓有管道間設置，如附圖一之水電圖說，惟現
21 場二樓浴廁管路已遭更動（如現況照1），而一樓
22 已無管道間。原圖說有兩支4" SP污水管在樓板
23 內，後已切斷原排放管路2" WP及4" SP兩支，重新
24 接管並穿樑至外牆側，進而引管排出，可見得本大
25 樓在報竣交屋前管路就已經改變而改成現況的配置
26 了。

27 (乙)由於大樓的管道間在興建當時即已遭改變，造成管
28 路在垂直輸送上出現轉折點，加上幹管本身老舊、
29 排流不順等因素，或因遭逢地震等外力而鬆脫，造
30 成管路滲水而積存於管道間底部，進而造成二樓牆
31 面（管道間）嚴重滲漏，而有油漆剝離之白華現象

01 出現。

02 (丙)一樓廚房管路漏水至後院：因原管路阻塞之情形，
03 乃導因於施工不良、排水不及所致，雖不影響及使
04 用，卻亦已造成其精神上之困擾。

05 (丁)二樓臥室柱位旁邊之排水孔：此部分與竣工圖不
06 同，若非經施工期間之改變，即應屬施工錯誤所造
07 成。

08 至於該瑕疵之存在，是否會影響系爭建物之通常使用，
09 整理如下：由於上述的瑕疵確實存在，會進而造成居家
10 環境漏水、油漆剝落、壁癌…等狀況，嚴重影響住屋的
11 生活品質。

12 ②瑕疵存在的時間為何？系爭建物因該瑕疵之存在受有何
13 損害？若欲回復原狀，所需之修補費用為何？系爭建物
14 因該瑕疵所減少之價值為何？

15 (甲)本案原告所有之系爭1、2樓房屋相關之滲漏水情事，
16 乃屋主於108年6月22日交屋後，原告於108年12月4日及
17 發送存證信函通知被告系爭房屋有牆壁、天花板滲漏
18 水之情形，而此尚在半年之保固期間，被告應負保固
19 之責；再者，訴外人即房仲人員林靜宜於108年8月7
20 日曾告知原告系爭房屋有牆壁、天花板滲漏水之情
21 形，合先述明。是故可以得知該瑕疵之存在，應屬前
22 屋主居住期間即已存在；惟瑕疵實際存在的時間尚無
23 法明確得知。而就現況加以探究，應屬幹管經施工期
24 間改管後，因管線多轉折，加上地震等外力因素及管
25 線老舊，造成管壁接頭有滲水情事產生。

26 (乙)系爭建物因該瑕疵之存在，而造成原告至今遲遲無法
27 入住，而承租他處居住。況且，因房屋存在該瑕疵，
28 亦影響其賣象，而間接造成房屋無法向銀行借貸比較
29 好的貸款額度。

30 (丙)至於因該瑕疵存在所減少之價值，除了應涵蓋房屋亟
31 待改善的工程外，從交屋後至今無法入住而需另外花

01 錢入住他處的費用，以及此期間之精神賠償，皆應涵
02 蓋在內。

03 ③鑑定結果、結論及建議：

04 (甲)合理性分析本案之鑑定評估方式乃參考臺灣臺南地方
05 法院民事庭原告翁昭雯及現場會勘由管理委員會所提供
06 之大樓竣工圖說，並考量工程常理性分析，並依市
07 場詢價結果，費用計新台幣832,030元。

08 (乙)結論及建議：

09 I 由於此滲漏情事乃源自大樓的公共排水幹管所致，
10 建議應由大樓管理委員會全權負責解決公共幹管之
11 漏水情事所衍生之相關情事，包括系爭房屋2樓管
12 道牆滲漏水及壁癌情事，以及1樓管道內4”污水管
13 及管道間依原核准圖施工，皆應由管理委員會負擔
14 相關之復原費用（比較合理）。

15 II 本鑑定案僅針對鑑定申請所提之鑑定內容加以判
16 讀，並提列相關之修繕工程明細及費用。

17 III 若因地震錯動或保養不當，任一不當之修復方式亦
18 有可能再次發生相同問題，故建議管理委員會平常
19 應委請專業廠商定期檢查，以便及時解決問題，避
20 免相同情事不斷發生。

21 (3)惟因兩造就前開鑑定內容、結果有疑義，本院乃請鑑定
22 人補充鑑定，鑑定人復為如下之認定（即第2次鑑定報
23 告，整修復費詳如附件二所示）：倘不考慮系爭社區之
24 公共排水幹管、1～2樓管道間及地下室污水管之情形，
25 僅就「系爭房屋1、2樓管道間牆面滲漏水及壁癌（可以
26 牆面防水工程及壁癌修補改善）」之情形估計，並無法
27 有效根絕原公共管壁銜接處之滲漏問題，倘有長期滲水
28 情事，即使原本的滲漏水及壁癌問題一旦改善完成，之
29 後滲水問題還是會反覆出現，此治標不治本的作法，實
30 非工程上所需考量。至於其價值減損金額為何？由於一
31 旦滲水問題未妥善獲得解決，將會造成房屋長期滲水的

情事，亦將影響該房屋之銷售價格。至於價值減損金額，除了該整修復原的工程價金外，亦將嚴重影響購屋者的買賣意願，然此價值減損金額則難以估計。

(4)嗣因兩造就前後二次鑑定報告應如何解讀有疑義，本院乃請鑑定人說明二次鑑定報告間之關係：「①第2次鑑定報告是否係基於第1份鑑定報告之基礎上所作，即應以第1份鑑定報告為基礎、第2份鑑定的內容再增加計算？②或兩次鑑定報告之項目工法是否有所不同，而不能交叉留用，應擇一選擇？即是否應以第2份鑑定報告為基礎？③綜合前後二次鑑定報告內容（無論是擇一選擇或者在第一份鑑定報告之基礎上再增加計算），鑑定人最終認定之修復費用究竟為何？」鑑定人說明如下：

①兩次鑑定賠償費計算

\ 空間別 _____ \ 鑑定次別 \	C5戶修復費	公共管路修復	租房費	樓管費	合計
第1次鑑定	154,930元	154,600元	440,000元	82,500元	832,030元
第2次鑑定	207,900元	排除公共區	同上	同上	730,400元

②本案系爭房屋C5戶之漏水及排水問題起因於相同根源；即是本案大樓興建之初，水電工程施工即未按設計圖說施工所致。當時興建過程中不知為何被取消C5戶一樓室內管道間及應有的污、排水管，另以非原設計之管路施工。因樓上住戶（三、四、六樓）排放下來之水管在二樓頂版處需轉折一水平方向排至他處。此處管道間的問題點恰好在C5戶室內，所以造成C5戶室內漏水的必然。因二樓頂版是上方管道末端積水滲漏的原點，所以要多次處理水泥塗佈以求止水。而C5戶二樓浴室2吋排水管及4吋污水管之所以必需改由經過一樓廚房天花板內洗孔穿牆而排出外牆，之後再以明管排入地下室污水池；其原因也是一樓管道間被取消所致，所以又造成二樓浴室下方天花板滲漏水瑕

01 疵。另外，二樓浴室地板防水已老舊，造成二樓浴室
02 下方RC樓版滲水及鋼筋鏽蝕，泥塊掉落亦屬合理。惟
03 因久無人居住，未使用浴室，無法正確判斷天花板漏
04 水是浴室地板本身防水老舊所造成的。

05 ③綜上所述，不難理解本漏水案之爭訟根源是污水管錯
06 誤施工所造成；即本大樓興建之初已埋下錯誤的原
07 因。當然產生後就是漏水之結果。唯有恢復C5戶一樓
08 室內管道間才是根本解決之道。惟此難度極高，整棟
09 大樓住戶長期在使用中，欲改變地下室依原設計圖之
10 管路復原，尚須協調相關住戶同意，始得為之。此屬
11 本棟大樓的施工瑕疵，…，C5戶的原始瑕疵難以挽救
12 恢復正常。故而鑑定報告(一)已指出C5戶滲漏水的原因
13 在管道間、管路不當施工，所以第1次鑑定報告書有
14 編列地下室管路依原設計施工復原之費用。第2次鑑
15 定報告書因應法院來函要求，所以依照函文指示排除
16 地下室管路及一樓管道間復原。僅將求償範圍侷限於
17 C5戶室內修繕復原，惟有略微提高C5戶的修復經費。
18 因地下室是公共區域，一旦改變，將會造成他人之生
19 活不便。建議以鑑定報告(一)為基礎；亦需以修繕公共
20 區域的管路系統方得以解決此改管所造成的根本問
21 題。鑑定人建議採用鑑定報告(一)之修繕經費。

22 3.綜觀鑑定人前開之意見，系爭房屋確實有如附表所示之
23 瑕疵存在，是本院應再審酌者為原告解除系爭契約是否
24 顯失公平？即瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對
25 出賣人所生之損害，是否有失平衡？依前開鑑定人之意
26 見，系爭房屋之修復若排除租房費及樓管費，所需之修
27 復費用並不高（第一次鑑定報告為309,530元），然其
28 修復之難度卻甚高，因系爭房屋之瑕疵係屬於該棟大樓
29 的施工瑕疵，其原始瑕疵實難以挽救恢復正常，且兩造
30 於系爭不動產買賣契約第9條第5項已明文約定被告應擔
31 保系爭房屋無滲漏水之瑕疵，而被告長期居住在系爭房

01 屋內，就系爭房屋之實際狀況應較原告熟悉，被告亦坦
02 承出賣系爭房屋前2、3年曾修復漏水，顯見被告雖可能
03 非明知系爭房屋之漏水瑕疵詳情，惟被告實較原告有知
04 悉之可能性，即被告就系爭房屋之實際價值應較原告之
05 評估更為正確，而原告解除契約後，不論是系爭房屋價
06 值之折舊或減損，對兩造所造成之損失並未有失衡之情
07 事，是原告主張依民法第359條前段規定請求解除系爭
08 不動產買賣契約，並依民法第259條規定請求被告返還
09 買賣價金520萬元，為有理由。

10 4.至被告雖抗辯公共管路之修復應由管委會負擔，其無需
11 負擔保責任云云，惟公共管路之修復雖最終應由管委會
12 負擔，然此乃系爭房屋之所有權人與管委會間之關係，
13 於兩造間之買賣契約而言，被告既需負物之瑕疵擔保責
14 任，則該公共管路之修復責任自仍屬出賣人即被告應負
15 擔之責任，是被告此部分所辯，尚難憑採。另被告抗辯
16 原告於訂約時即明知系爭瑕疵存在乙節，惟依前開證人
17 林靜宜之證詞：「我有告知二樓前房間有漏水的情形，
18 但賣房的兩三年前已經修好了」，而被告復未此節舉證
19 以實其說，是被告此部分所辯，亦難憑採。

20 5.原告解除契約，並未違反誠信原則：按權利之行使，不
21 得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權
22 利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條雖
23 定有明文。惟所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義
24 務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免
25 一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為
26 衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為
27 妥善運用。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不
28 發生該違反者所期待者為原則。本件被告雖辯稱：系爭
29 房屋瑕疵之存在，並非不得修復，且修復費用相較於系
30 爭房屋之價金520萬元，比例甚低，且原告購得系爭房
31 屋後1個月即委託證人林靜宜再次出售系爭房屋，可知

原告係因個人因素解約，倘許原告行使契約解除權，顯違背誠信原則云云，然就系爭房屋之瑕疵，修復極為困難，已如前述，況兩造於系爭買賣契約中既已明文約定出賣人即被告需負物之瑕疵擔保責任，則買受人即原告自無需於買入前先確定系爭房屋有無漏水之瑕疵，是原告於發現瑕疵後行使其解除契約之權利，自無何違反誠信原則可言，被告此部分所辯，亦非可採。

(二)備位聲明部分：末按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判。原告上開先位之訴既有理由，本院對其備位之訴自無庸為裁判，附此敘明。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

六、據上論結，本件原告先位之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
民事第二庭 法 官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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 10 月 7 日
書記官 林政良

附件一：第一次鑑定報告之整修費用概算表						
工程名稱	漏水鑑定防水處理及整修復原			會計科目		
施工地點	臺南市○區○○路○段000巷00號1、2樓房屋			工程編號		
項次	項 目 及 說 明	單位	數量	單價	復價	備註
甲	直接施工費用					
(一)	公共管道防水整修					
1.	二樓臥室管道旁衣櫃拆除	式	1.00	3,500.00	3,500.00	
2.	二樓管道粉刷層剔除見磚牆	式	1.00	5,000.00	5,000.00	
3.	二樓頂版管道間底盤積水引流	式	1.00	12,000.00	12,000.00	
4.	二樓管道外廁防水層包覆	式	1.00	5,000.00	5,000.00	

(續上頁)

01

5.	二樓管道外1:3水泥砂將粉刷	式	1.00	11,000.00	11,000.00	
	小計				36,500.00	
(二)	二樓浴室浴缸下滲水					
1.	馬桶及浴缸及浴室地磚拆解移除	式	1.00	6,000.00	6,000.00	
2.	浴缸位置牆面及浴室地板防水重作	式	1.00	3,000.00	3,000.00	
3.	二樓浴室滲漏試水檢查包含排水管路及地板防水	式	1.00	2,500.00	2,500.00	
4.	水電整修維護及浴缸、馬桶安裝	式	1.00	18,500.00	18,500.00	
5.	浴缸回裝後周邊泥作整修復原壁、地磚	式	1.00	8,500.00	8,500.00	
(三)	二樓後房地板排水孔封堵	式	1.00	2,000.00	2,000.00	
(四)	一樓後廚房疏理台排水管及地板排水檢修	式	1.00	2,500.00	2,500.00	
	小計				43,000.00	
(五)	油漆整修工程					
1.	批土打底工料(二樓管道新粉刷牆面)	式	1.00	1,500.00	1,500.00	
2.	油漆材料(平光水泥漆+毛刷+砂紙)	式	1.00	8,000.00	8,000.00	
3.	工資(新牆一底二度,舊牆含一樓及二樓牆之面漆重做)	式	1.00	25,000.00	25,000.00	
(六)	木作工程					
1.	天花板整修復原(損壞處修補)	式	1.00	12,000.00	12,000.00	
2.	天花板壁紙復原	式	1.00	20,000.00	20,000.00	
3.	二樓臥室衣櫃新作	式	1.00	28,000.00	28,000.00	
(七)	廢棄物清運移除	式	1.00	15,000.00	15,000.00	
	(五)~(六)~(七)小計				109,500.00	
(八)	施工管理及利潤	式	1.00	18,900.00	18,900.00	
C5戶室內滲漏水復原直接工程費合計					207,900.00	
肆	因無法居住使用另租房(108/7~110/4)共22個月	月租	22.00	20,000.00	440,000.00	
伍	大樓管理費用(停車位+管理費)	月租	22.00	3,750.00	82,500.00	
	以上合計				730,400.00	

02

附件二：第二次鑑定報告之修復費用概算表						
工程名稱	漏水鑑定防水處理及整修復原			會計科目		
施工地點	臺南市○○區○○路○段000巷00號1、2樓房屋			工程編號		
項次	項目及說明	單位	數量	單價	復價	備註
甲	直接施工費用					

(續上頁)

01

壹	C5戶污水排水系統復原					
(一)	水電污水配管工程					
1.	2" PVC污水管	M	8.00	85.00	680.00	
2.	4" PVC污水管	M	8.00	155.00	1,240.00	
3.	2" PVC污水彎管及接頭	個	5.00	35.00	175.00	
4.	4" PVC污水彎管及接頭	個	5.00	55.00	275.00	
5.	大工	工	2.50	2,800.00	7,000.00	
6.	小工	工	2.50	2,500.00	6,250.00	
7.	工料損耗	式	1.00	2,500.00	2,500.00	
8.	一樓樓版管道打鑿開孔(含開口補強及防火填塞)	式	1.00	7,500.00	7,500.00	
10.	舊管拆除	式	1.00	4,500.00	4,500.00	
(二)	一樓管道間復原工程					
1.	二樓管道粉刷層剔除	式	1.00	5,000.00	5,000.00	
2.	紅磚	塊	600.00	4.00	2,400.00	
3.	水泥(含海菜粉、黏著劑...等)	包	15.00	170.00	2,550.00	
4.	河沙	M3	2.00	2,000.00	4,000.00	
5.	3分植筋(磚牆與RC牆銜接面補強)	支	14.00	40.00	560.00	
6.	大工	工	6.00	2,800.00	16,800.00	
7.	小工	工	6.00	2,500.00	15,000.00	
8.	標準層管道間底盤積水引流	式	1.00	12,000.00	12,000.00	
9.	舊有管路穿樑(外牆)填補	式	1.00	2,500.00	2,500.00	
(三)	油漆整修工程					
1.	批土打底工料(一樓及二樓管道新粉刷牆面)	式	1.00	2,000.00	2,000.00	
2.	油漆材料(平光水泥漆+毛刷+砂紙)	式	1.00	8,000.00	8,000.00	
3.	工資(新牆一底二度,舊牆含一樓及二樓牆之面漆重做)	式	1.00	25,000.00	25,000.00	
(四)	天花板整修復原	式	1.00	12,000.00	12,000.00	
(五)	廢棄物清運移除	式	1.00	5,000.00	5,000.00	
(六)	施工管理及利潤	式	1.00	12,000.00	12,000.00	
C5戶污水排水系統復原工程小計					154,930.00	
貳	地下室污水管整修復原					
1.	舊管拆除廢棄	工	5.00	2,500.00	12,500.00	
2.	3" PVC污水管	M	30.00	95.00	2,850.00	
3.	4" PVC污水管	M	30.00	155.00	4,650.00	

(續上頁)

01

4.	3" PVC污水彎管及各類接頭	個	15.00	45.00	675.00	
5.	4" PVC污水彎管及各類接頭	個	15.00	55.00	852.00	
6.	大工	工	12.00	2,800.00	33,600.00	
7.	小工	工	12.00	2,500.00	30,000.00	
8.	工料損耗	式	1.00	7,500.00	7,500.00	
9.	吊管材料(吊環及拉桿)	式	1.00	15,000.00	15,000.00	
10.	其他環境復原處理事項	式	1.00	30,000.00	30,000.00	
11.	廢棄物清運移除	式	1.00	5,000.00	5,000.00	
12.	施工管理及利潤	式	1.00	12,000.00	12,000.00	
(C4、C5、A9~A12戶)地下室污水管整修工程小計					154,600.00	
	直接工程費合計				309,530.00	
肆	因無法居住使用另租房(108/7~10/4)共22個月	月租	22.00	20,000.00	440,000.00	
伍	大樓管理費用(停車位+管理費)	月租	22.00	3,750.00	82,500.00	
	以上合計				832,030.00	

02

附表：原告主張系爭房屋之瑕疵項目及說明			
原告主張系爭房屋之瑕疵	瑕疵位置	照片位置	被告爭執摘要
一、滲漏水	(1)管道間	卷(一) 第157頁	1.否認該處管線本身有滲漏水之瑕疵。 2.該處有滲水現象，係因系爭房屋樓上3樓、4樓、6樓住戶漏水滴下所致。 3.系爭管線屬公共管線，應由屬大樓管委會修繕。
	(2)二樓浴室浴缸下方	卷(一) 第159頁 第161頁	1.否認該處有滲漏水之情形。 2.縱有滲漏水，其發生之時間已超過系爭不動產買賣契約第17條第(二)項所約定之保固期間6個月，被告已不負瑕疵擔保責任。
	(3)二樓浴室排水管、 糞管管道與一樓天花板接口處	卷(一) 第163頁	1.否認該處有滲漏水之情形。 2.縱有滲漏水，其發生之時間已超過系爭不動產買賣契約第17條第(二)項所約定之保固期間6個月，被告已不負瑕疵擔保責任。
	(4)一樓廚房流理台排水管	卷(一) 第165頁	1.否認該處有滲漏水之情形。 2.縱有滲漏水，其發生之時間已超過系爭不動產買賣契約第17條第(二)項所約定之保固期間6個月，被告已不負瑕疵擔保責任。
二、原管線無法使用	(1)隱藏於一樓天花板之二樓浴室、管線、糞管及排水管	卷(一) 第167頁	1.否認為系爭房屋之瑕疵。 2.否認該處管線有何更改，原告未證明證明，亦未證明其該更改設計非係房屋當初建造時建商所為。 3.縱確有更改管線之情，但未減失或減少系爭房屋之通常效用，或減少之程

			度無關重要，故不得視為瑕疵。 4.二樓浴室裝有明管，原告於購買前當可見到且已明知，簽約當時亦有再次告知。
	(2)二樓後房間排水孔封起來	卷(一) 第169頁	1.該處係早期房屋之設計，被告向前屋主購得時即已存在，並無更改設計之情形。 2.縱有更改設計之情形，然無減失或減少系爭房屋之通常效用，或減少之程度無關重要，故不得視為瑕疵。
三、危害居住安全之人為不當施作	(1)管道間以水泥將封起來之部分	卷(一) 第171頁	1.否認為系爭房屋之瑕疵。 2.否認該處有更改施作，原告未證明證明，亦未證明其該更改設計非係房屋當初建造時建商所為。 3.縱確有更改管線之情，但未減失或減少系爭房屋之通常效用，或減少之程度無關重要，故不得視為瑕疵。 4.原告未舉證有何危害居住安全之處。
	(2)二樓浴室排水管、翼管管道與一樓天花板接口處	卷(一) 第173頁	1.否認為系爭房屋之瑕疵。 2.否認該處有填補不實、泥塊掉落、鋼筋裸露之情形。 3.縱確有泥塊掉落等之情形，但未減失或減少系爭房屋之通常效用，或減少之程度無關重要，故不得視為瑕疵。 4.原告未舉證有何危害居住安全之處。