

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第621號

原告 陳郁才
訴訟代理人 侯信逸律師
複代理人 汪自強律師
被告 合申建設事業有限公司

法定代理人 林昭銘
訴訟代理人 王正宏律師
楊雨錚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾貳萬伍仟零肆拾玖元，及自民國110年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾貳萬伍仟零肆拾玖元為原告預供擔保者，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年2月4日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）405萬元，向被告買受坐落臺南市○○區○○段00地號土地上「逸墅2」建案中編號D（A5）之房屋乙戶（下稱系爭房屋），並於108年6月26日完成交屋。原告於109年12月15日發覺系爭房屋樓梯井內外緣之壁面、浴廁外牆均出現白華之壁癌跡象，頂樓鋪設之PU防水層亦因內部積水未清而形成嚴重膨拱，門廊玄關處之地磚底部更是飽含水分。原告同日即以電話向被告職員反映，但被告工地黃主任僅至現場檢視，未有進一步動作，原告乃委請抓漏公司至系爭房屋進行熱影像與冷熱

管檢測，發現前開情形係因被告建造系爭房屋之始所配置之熱水管某段破裂滲水而導致，被告所交付之系爭房屋顯然欠缺系爭契約所預定之通常效用而具有重大瑕疵。原告於110年1月6日通知黃主任如不改善，熱水管線部分將另設明管代之（原熱水管未打除），並於110年2月9日知會被告系爭房屋尚有外陽台裂縫之瑕疵，但被告遲未回應，原告只得自行施作明管及改善上開種種瑕疵，支出抓漏19,000元、竹架10,000元（實際支出費用為10,058元，僅於10,000元範圍內為請求）、熱水管施作費93,500元、磁磚與天花板修復費用124,770元、防水層施作費35,000元、油漆修補費40,000元與清潔費用30,000元，共352,270元之修繕費用；此外，廠商估價頂樓PU防水層膨拱修復費用為271,650元。爰依民法第359條規定行使瑕疵擔保減少價金請求權，並依民法第179條規定，請求被告返還所受該部分價金之不當得利623,920元【計算式：19,000元+10,000元+93,500元+124,770元+35,000元+40,000元+30,000元+271,650元=623,920元】。

。又本件經送請社團法人臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，認已修繕部分費用總額合理且必要之費用為233,559元，而土木技師公會洽詢施工廠商報價頂樓PU防水層膨拱修復費用，估價為191,490元（含稅），是原告請求被告至少返還425,049元【計算式：233,559元+191,490元=425,049元】。因系爭房屋漏水、膨拱、龜裂等瑕疵，屬可歸責於被告之不完全給付，上開瑕疵尚堪補正，原告併得依民法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求被告賠償因遲延而生之損害623,920元，或至少如上開鑑定結果所認定之425,049元。原告提起本件訴訟前已委請德智法律事務所於110年4月1日函知被告返還上開金額，被告於同日收受，故本件請求應自被告收受律師函次日即110年4月2日起計算遲延利息等語（按：依原告提出之回執，被告係於110年4月6日收受律師函，是原告之聲明乃係自110年4月7日起算遲延利息）。並聲明：被告應給付原告623,920元，及自110年

01 4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願
02 供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)原告並未證明108年6月26日交屋時即已存在漏水瑕疵，且原
05 告亦有怠於通知之情形：

06 1.系爭房屋於108年6月26日完成交屋，惟原告提出漏水、壁
07 癌、積水情狀之照片為109年12月15日後所拍攝，前後相
08 距一年半以上，漏水之原因多端，尚難以109年12月15日
09 後所拍攝之照片遽認系爭房屋於交屋時已存在漏水瑕疵。
10 且期間原告曾僱工裝潢，系爭房屋亦經歷多起4級以上震
11 度之地震，漏水有可能係導因於原告自行裝潢之破壞，或
12 地震致熱水管接頭鬆脫，是無從確認原告受領系爭房屋時
13 有無瑕疵，無從認定被告有不完全給付之行為。黃主任於
14 109年12月19日前去查看時，看到原告已請工人施工敲除
15 浴廁多處地磚及壁磚，就疑似滲水位置進行檢查，然均找
16 不到滲水位置及原因，之後更擴大敲除範圍，本件請土地
17 技師公會110年12月6日初勘時，原告已將現場打除、修復
18 ，且無地震前後之拍照記錄，鑑定單位難以進行評斷，此
19 一不利益，應由原告負擔。

20 2.原告所提之壁癌照片顯示屋內壁癌遍佈多處，該情形並非
21 一日即可形成，原告既請人進屋裝潢數月，當不應推諉不
22 知壁癌情形，原告至109年12月中旬始通知被告系爭房屋
23 內有漏水及壁癌情形，已有怠於通知瑕疵之情事，應視為
24 原告承認其所受領之物。

25 (二)原告遲至109年12月中旬通知被告系爭房屋有漏水等瑕疵，
26 已逾系爭契約所約定之保固期間，且被告並無可歸責事由，
27 原告不得依民法第359條規定減少買賣價金或請求損害賠償
28 ：

29 1.兩造於系爭契約第14條約定設備及防水保固1年，應屬民
30 法第356、365條之特別約定，基於私法自治原則應先尊重
31 兩造間之約定。依臺灣氣候潮濕、頻繁大小地震、梅雨季

01 、颱風季及冬天鋒面降雨密集降雨期間，一年即足以判斷
02 房屋是否有漏水瑕疵，若延長瑕疵發現期間，將面臨買賣
03 標的危險移轉後，還必續持續面臨台灣頻繁地震之自然力
04 量所導致牆面隙縫的發生應歸由何方負責之問題，此乃是
05 與一般動產買賣之明顯不同處，兩造約定保固期間1年，
06 真意當亦有約定瑕疵發現期間為1年，交屋1年後，縱再發
07 現設備或防水之瑕疵者，即無物之瑕疵擔保規定之適用。
08 系爭房屋於108年6月26日交屋，保固於109年6月26日到期
09 ，原告於109年12月中旬始通知被告系爭房屋有漏水情形
10 ，已逾前揭1年之保固期間，尚難責令被告就系爭房屋之
11 漏水情形負責。

12 2.另原告就不完全給付債務不履行部分，係主張被告有補正
13 瑕疵的給付遲延，因而請求被告賠償因此所生之損害623,
14 920元，然原告自行打除浴廁的地板地磚及壁磚，且未給
15 被告相當之期間進行檢查與修補可能的瑕疵，隨即逕行安
16 裝明管，不符應給予瑕疵補正修補期間之基本要求，原告
17 請求給付遲延的損害賠償，並無理由。

18 (三)縱認原告得依民法第359條減少買賣價金，再依不當得利法
19 律關係請求被告返還價金，或依債務不履行請求損害賠償，
20 原告所請求之數額623,990元，亦無理由：

21 1.明管施作費用部分：

22 原告於109年12月21日曾找重光科研有限公司（下稱重光
23 公司）進行專業抓漏，發現是熱水管問題，原告表示重光
24 公司說以灌藥打針方式處理，費用為28,000元，希望兩造
25 能平均分擔，當時雖然已逾保固期間，然被告基於服務客
26 戶，與原告達成願平均分擔灌藥打針之施作費用28,000元
27 之合意。但原告於110年1月卻自行決定改用明管處理，要
28 求被告須負擔明管施作費用，原告未依專業建議以灌藥打
29 針方式修繕，請求被告負擔明管施作費用，並無理由。縱
30 使要計算明管施作費用，亦僅能以巨祥科技有限公司就安
31 裝明管所報價之74,000元為計算。

01 2.拆除地磚、壁磚、天花板的修復費用部分：

02 單純進行明管工程並不需要拆除大範圍的地磚及壁磚，拆
03 除地磚、壁磚為原告擅自決定，應由原告自行負擔，與被
04 告無涉。

05 3.2樓後露臺增建處防水裂縫部分：

06 此部分已逾保固期，被告之前為了服務客戶，曾建議原告
07 施作方式並願協助施作，然當時遭原告拒絕，並表示原告
08 要自行處理。原告於本件訴訟中卻又持報價單，強迫被告
09 負擔並非被告建議施作方式之費用，此部分並非合理且必
10 要之修繕費用。

11 4.頂樓PU防水層部分：

12 頂樓PU防水層膨拱並不影響防水功能，此部分已逾保固期
13 ，被告基於服務理念曾表示被告公司鄰近建案若施作到防
14 水部分工項時，可連同補強系爭房屋屋頂PU層部分。原告
15 於本件訴訟中卻持高達27萬元之報價單，原告的修補方式
16 係將沒有壞掉的PU防水層全部打除，用樹酯砂漿脂整平，
17 使用壓克力系列防水材料、纖維網等高費用材料施作，但
18 系爭契約並未提到要做到這麼好的防水層，原告強迫被告
19 負擔並非被告建議施作方式之費用，此部分並非合理且必
20 要之修繕費用。

21 (四)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利判決
22 ，願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項為：

24 (一)原告於107年2月4日與被告簽訂系爭契約，向被告購買系爭
25 房屋及其坐落基地，其中房屋部分約定買賣價金為405萬
26 元，並於108年6月26日交屋予原告。

27 (二)系爭契約第14條保固期間約定：「本契約房屋自交屋日起，
28 乙方針對設備與防水部分保固一年；唯因左列情形之一者，
29 不在此限：一、因天災、地變、人禍及不可抗力，所造成之
30 災害。二、因甲方不注意及使用不當或不可歸責於乙方之事
31 由所生之毀害。」。

01 (三)原告於109年12月中旬通知被告系爭房屋內有滲漏水情形。

02 (四)原告委請得智法律事務所於110年4月1日以110民13案字第00
03 01號函知被告，並於110年4月6日送達被告。

04 (五)本件業經原告延請多家測漏業者往赴查找，仍遍尋不著熱水
05 管線的漏水點。

06 (六)系爭房屋於108年6月26日交屋後，原告曾於109年4月22日委
07 請訴外人傅瓊慧施作室內裝修工程，並約定施工期約為100
08 個工作天，契約記載施作項目為木作及油漆工程。

09 四、得心證之理由：

10 (一)原告主張其於107年2月4日與被告簽訂系爭契約，向被告購
11 買系爭房屋及其坐落基地，其中房屋部分約定買賣價金為40
12 5萬元，並於108年6月26日交屋予原告，原告於109年12月中
13 旬通知被告系爭房屋內有滲漏水情形。原告委請得智法律事
14 務所於110年4月1日以110民13案字第0001號函知被告，該函
15 並於同年4月6日送達被告。本件業經原告延請多家測漏業者
16 往赴查找，仍遍尋不著熱水管線的漏水點等情，業據提出系
17 爭契約、現場照片、報價單、收據、估價單及律師函暨回執
18 等件為證（卷一第23-54、59-83頁），且為兩造所不爭執
19 （不爭執事項(一)、(三)至(五)），此部分事實即堪認定。

20 (二)原告主張之漏水、PU防水層瑕疵於108年6月26日交屋時即已
21 存在：

22 1.原告另主張被告應就漏水瑕疵及PU防水層瑕疵負瑕疵擔保
23 責任等語，為被告所否認，並辯稱系爭房屋交屋時並無原
24 告主張之漏水、PU防水層瑕疵之存在云云。經查，本件經
25 本院囑託土木技師公會鑑定，本院參酌該公會於112年10
26 月30日提出之鑑定報告書（下稱鑑定報告書），應認原告
27 主張之漏水、PU防水層瑕疵於108年6月26日交屋時即已存
28 在：

29 (1)原告主張之漏水瑕疵部分：

30 ①系爭房屋室內壁面漏水、白華原因分析與判斷：

31 室內壁面漏水、白華位置在系爭房屋2樓通道及1樓至

01 2樓樓梯間壁面，經核對設計（施工）圖說及配合111
02 年3月18日現地熱水管加壓測試，測試次數共三次，
03 測試起分別經過8、16、12分鐘後，熱水管線有明顯
04 減壓現象，代表管線內的水有滲漏出管線外，因短時
05 間測試表面大都無濕潤痕跡，推估滲漏點似位於混凝
06 土內部離表面較深處。僅有1至2樓樓梯間一處經加壓
07 測試後，水分儀量測數據增加4%，該滲漏點位若經長
08 時間有水份浸歷，水份量體夠多時將直接呈現出外表
09 的濕潤現象，經較長時間之後混凝土（水泥）即易溶
10 解出碳酸鈣（白華）物質，造成混凝土表面產生白色
11 晶體、髒污等情形。

12 ②系爭房屋室外壁面漏水原因分析與判斷：

13 室外壁面漏水位置在系爭房屋2樓後陽台牆面與房屋
14 外牆接縫處，此接縫屬建築物二次增建必要留設之人
15 為控制施工裂縫，後續為避免漏水，一般來說，會於
16 接縫處內外予以施作防水工項，再貼附磁磚，然若防
17 水施工有所瑕疵，將造成接縫處漏水。檢視原告所提
18 供之影片，於陽台牆面外側澆水灌注，發現於牆面內
19 測持續漏水，表示澆注水由牆面外側經施工裂縫路徑
20 滲漏至牆面內側，經研析可推判為被告防水工項施工
21 瑕疵所造成，於111年3月18日經現地測試已修復至無
22 滲漏狀態。

23 ③系爭房屋於108年6月26日交屋後，至原告109年12月
24 中旬發現前開漏水及白華情形，期間於109年1月6日
25 、同年10月17日曾發生震度4級以上之地震，以工程
26 實務見解，有一定規模或震度以上之地震來襲時，建
27 築物結構體受力搖動，藉由混凝土材料分子摩擦消能
28 時，恰好管線交接埋設處位於此材料受力形變（開裂）
29 處，進而導致管線交接處鬆動產生微小裂隙及出現
30 滲水情形，惟該位置於地震前、後無事先拍照記錄，
31 將難以評斷漏水、白華產生是否為地震侵襲所造成，

01 故研判地震造成損壞的可能性不大。

02 ④按用戶管線裝妥，在未澆置混凝土之前，自來水管承
03 裝商應施行壓力試驗；其試驗水壓為每平方公分十公
04 斤，試驗時間必須六十分鐘以上不漏水為合格；給水
05 、排水及通氣管路全部或部分完成後，應依建築物給
06 水排水設備設計技術規範進行管路耐壓試驗，確認通
07 過試驗後始為合格，自來水用戶用水設備標準第31條
08 、建築技術規則建築設備編第28條分別定有明文。11
09 1年3月18日現場鑑定時，鑑定技師依據前開規定進行
10 管線試壓，但考量管線恐有承壓不足的問題，為免因
11 試壓產生二次破壞，保守採用每平方公分7公斤之壓
12 應力進行四次試壓，結果都無法穩定維持壓力，每次
13 試壓大約經歷15分鐘後，壓力皆停留在每平方公分3.
14 6至3.8公斤，顯示熱水管線（接頭）實有滲漏，但因
15 維持加壓時間尚仍不足，故滲漏水量不夠，無法確實
16 找到明確滲漏點位。但依屋主所告知房子交屋後雖未
17 入內入住，但仍有必要進行室內裝修工程，於施作其
18 中工項安裝儲水式熱水器前，熱水管線未有通水或管
19 線未持續保有壓力之狀態；安裝儲水式熱水器後，廠
20 商試水即發現管線無法持壓，該無法持壓之狀態係有
21 滲漏所導致，且當安裝後管內保持有壓力並持續約二
22 週以上之時間，室內有熱水管通過的壁面從滲漏處往
23 管線方向蔓延，皆有機會造成長向大面積滲水，浸濕
24 潤時間過長，進而引起壁面白華現象。現場鑑定時有
25 請被告提供施工期間管線試壓歷程照片、相關紀錄等
26 ，惟被告代表王主任表示無法提供，所以被告亦無法
27 證明建造期間管線完工後，即為完整無滲漏之施工；
28 綜合上述原因，研判漏水或壁面白華為施工不確實所
29 致（鑑定報告書第8-11頁參照）。

30 (2)原告主張PU防水層瑕疵部分：

31 111年3月18日現場勘查後，發現PU層共施作二層，第一

層與既有地坪結合，該PU層防水品質尚屬良好，於三樓頂版尚無發現因該PU層品質不良所引起之滲漏情形，而兩造亦同意「三樓頂版無滲漏」此為共同不爭事項。據被告代表稱，為克服第一層施作後所產生之不良洩水坡度，而施作第二層PU層，而第一層與第二層交接處確有品質不佳現象，頂樓PU層總面積為53.64平方公尺，其中有9處、共3.66平方公尺PU層含有水份造成膨拱表徵，是為施工品質不良之瑕疵（鑑定報告書第14頁參照）。

2. 依鑑定報告書之認定，原告所主張之漏水及PU防水層瑕疵係因施工不確實或施工品質不良所致，堪認系爭房屋於108年6月26日交屋時即有原告所主張之漏水及PU防水層瑕疵存在。被告雖辯稱系爭房屋漏水亦有地震所造成之可能，惟被告無法提出地震前後之比對照片，亦無法提出其他證據證明系爭房屋漏水係因地震所致，被告此部分之抗辯，即難憑採。

(三) 被告就漏水及PU防水層瑕疵，應負瑕疵擔保責任：

1. 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第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，民法第354條第1項定有明文。按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。
2. 查系爭契約為一買賣契約，契約標的之系爭房屋為住宅，其最主要之功能即供人居住使用，房屋一旦有滲漏水之情事，將致毀損屋內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供人居住之目的，影響居住品質，是房屋有滲漏水之情形，自屬減少其通常效用之瑕疵，並減損系爭房屋之價值。系爭房屋熱水管漏水瑕疵造成有熱水管經過之牆面產生壁癌及白華，室外壁面漏水，使澆注水由牆面

01 外側經施工裂縫路徑滲漏至牆面內側，影響原告居住品質
02 且系爭房屋於交屋時此部分瑕疵已經產生，被告就漏水
03 瑕疵應負瑕疵擔保責任。

- 04 3.另一般人就PU防水層所要求之基本品質為鋪面平整無隆起
05 但被告交付系爭房屋予原告時，PU防水層因被告建屋施
06 工品質不良，已存在膨拱之瑕疵，不具備通常之品質，被
07 告就PU防水層之瑕疵亦應負瑕疵擔保責任。

08 (四)原告並無怠於通知瑕疵之情形：

- 09 1.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
10 物。倘依通常之檢查不能發見之瑕疵而未通知者，即無怠
11 於通知瑕疵之情事（最高法院110年度台上字第2800號判
12 決意旨參照）。

- 13 2.本件業經原告延請多家測漏業者往赴查找，仍遍尋不著熱
14 水管線的漏水點等情，業經認定如上，鑑定報告書復認定
15 目前使用紅外線熱顯儀之目的，皆為偵測物體表面溫度
16 之差異性，藉由物體不同方向的偵測，察看其溫度差異分
17 布情形，進而推估可能漏水位置，但若有混凝土施工品質
18 不佳之情形（例如：混凝土澆置過程中斷、產生冷縫或混
19 凝土澆置後搗實不足、產生蜂窩），管線滲水便可從澆置
20 介面不佳處即內部存有細微裂隙處由上往下、由內往外滲
21 透漫延，直至外表可目視察覺濕潤或白華現象產生，因此
22 以目前科學技術，熱水管線瑕疵之確切漏水點尚無法以紅
23 外線熱顯儀、其他精密儀器或測漏工法精準探知（鑑定報
24 告書第11頁），足認許多專業人士前往系爭房屋均無法尋
25 獲熱水管線漏水點，且以目前科學技術，紅外線熱顯儀、
26 其他精密儀器或測漏工法亦無法精準探知熱水管線漏水點
27 仍需待可目視察覺濕潤或白華現象產生，始能知道熱水
28 管線有漏水之瑕疵；又系爭房屋於安裝儲水式熱水器前，
29 熱水管線未通水，安裝儲水式熱水器後，廠商試水始發現
30 管線無法維持壓力，鑑定技師至現場會勘時，實施每平方
31 公分7公斤壓應力、共3次之熱水管試壓，三次時間分別為

01 8、16、12分鐘，壓力皆停留在每平方公分3.6至3.8公斤
02 ，都無法保持壓力穩定維持，顯示熱水管線實有滲漏，但
03 因維持加壓時間不足，表面大都無濕潤痕跡，無法確實找
04 到明確滲漏點位，滲漏點要經長時間有水分浸溼，水份量
05 體夠多時，外表將直接呈現濕潤現象，經較長時間之後，
06 水泥即易溶解出白華物質，已如前述。再參酌鑑定報告附
07 件五、六，熱水管試壓須將系爭房屋所有熱水出口皆用管
08 塞塞住，於3樓前浴室設置壓力表觀測加壓狀況，加壓期
09 間並須確認各出水口管塞無滲漏，牆面樓板於試水後之亦
10 須以水分儀測量始能知悉含水率的變化，堪認熱水管線漏
11 水瑕疵並非由外觀即可輕易辨識，需經相當時日始能浮現
12 ，自屬依通常檢查不能即時發見之瑕疵。

13 3.另關於PU防水層第一層與第二層間之膨拱情形，係因被告
14 施工品質不良，第一層與第二層間多處含有水分，經過相
15 當時日之熱漲冷縮，使得兩層交接處產生變化而有漸有空
16 鼓現象，可認PU防水層瑕疵初期由外觀無法輕易辨識，須
17 有相當時間才會產生膨拱情形，亦屬依通常檢查不能即時
18 發見之瑕疵。

19 4.本院審酌依上開瑕疵顯現之時日及原告發見之難度，原告
20 於109年12月中旬始發現上開瑕疵，尚為合理，且原告發
21 現後，即與被告公司黃主任連絡，黃主任亦於109年12月1
22 9日前往系爭房屋查看，有通聯記錄、黃主任109年12月19
23 日至系爭房屋查看浴廁之照片（卷一第55-58頁、第125-1
24 27頁），堪認原告並無怠於檢查或通知之情事，被告抗辯
25 原告視為承認買賣標的物云云，自無可取。

26 (五)原告對被告主張上開瑕疵時雖已逾系爭契約約定之1年保固
27 期間，惟仍可對被告主張買受人之物之瑕疵擔保請求權：

28 1.按契約約定保固之目的，在於使買受人取得較法定物之瑕
29 疵擔保更為有利之地位。但因其仍為買賣契約之部份，不
30 妨稱之為買賣契約中之擔保約款。是以，出賣人若對於保
31 固期間內之瑕疵負修補義務，買受人不必證明擔保事故（

01 即瑕疵)之發生，係基於危險移轉(即交付)時即已存在
02 之物之瑕疵，且出賣人不得舉證證明危險移轉時無瑕疵而
03 免責，蓋保固之目的既在擔保，則其意旨，不僅在使舉證
04 責任倒置發生轉換之效果，更在確保保固期間內，標的物
05 不發生應由出賣人負責之瑕疵。然保固責任之存在，並非
06 排除買受人物之瑕疵擔保請求權之主張，此即保固期限後
07 ，果若存物之瑕疵，買受人仍得為主張。

08 2.系爭契約第14條僅記載：「本契約房屋自交屋日起，乙方
09 (即本件被告)針對設備與防水部分保固一年…」，並未
10 排除被告之瑕疵擔保責任，且系爭契約為房屋預定買賣合
11 約書，原告於締約前對系爭房屋有漏水及PU防水層瑕疵無
12 從知悉，衡以上開瑕疵亦非物理上得以感官直接覺察，併
13 參酌一般交易習慣及自用住宅買賣所欲達成之經濟目的，
14 自難認原告在簽約當下，已有就其外觀上無從發現，尚未
15 認知之瑕疵，與被告達成免除擔保責任之合意，並使之成
16 為契約條款之可能，始為合於當事人之真意、締約目的及
17 客觀背景之解釋。被告抗辯原告所主張之瑕疵已逾系爭契
18 約第14條之保固期間，被告無須負民法之瑕疵擔保責任，
19 並不足採。因此，原告仍可對被告主張買受人之物之瑕疵
20 擔保請求權。

21 (六)原告主張其得依民法第359條規定請求減少買賣價金，並依
22 民法第179條規定請求被告返還溢收之價金，在425,049元範
23 圍內，為有理由：

24 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
25 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
26 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；無
27 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
28 。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 359條、第179條分別定有明文。次按買受人依民法第359
30 條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表
31 示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮

減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。是系爭房屋既存有漏水及PU防水層之瑕疵，且被告就上開瑕疵應負瑕疵擔保責任，則原告依民法第359條請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還價金，即無不合。

2. 本件修復上開瑕疵所需費用，依鑑定報告書記載（鑑定報告書第12-14頁），分列如下：

(1) 漏水瑕疵部分：

① 抓漏費用：包含透天壁癌漏水紅外線熱像儀檢測施作1式8,000元、冷水管檢測1項3,000元、熱水管檢測1項3,000元、濕度檢測1項3,000元、車程費用（跨縣市）1天2,000元，共計19,000元。

② 鷹架費用：參考收據所列竹架面積為105.875m²，計為10,000元。

③ 熱水管線施作費：包含試壓1式7,500元、查漏1式12,000元、洗孔1式3,000元、切割、打除、清除1式18,000元、ST管重配2，3F1式41,000元、衛浴拆除、重置1式12,000元，共計93,500元。

④ 磁磚與天花板修復費用：包含打除、清理、搬運1式33,000元、修補地面及地板1式20,000元、壁面及地板防水施工1式17,000元、材料與黏劑1式19,770元、貼磁磚施工1式20,000元，及室內設計2F兩間衛浴塑膠天花板2.5坪7,500元、3F兩間衛浴塑膠天花板2.5坪7,500元，共計124,770元。

⑤ 防水層施作費：包含二樓增建接縫處修補工程-施工處磁磚內外局部剝除1式10,000元、底壓灌注-EPOXY灌注-基座拆除-交由磁磚貼附1式25,000元，共計35,000元。

⑥ 油漆修補費：包含貼紙保護1式3,000元、壁癌處理1式10,000元、牆面修補漆1式5,000元、木皮透明漆修

01 補1式7,000元、烤漆撞傷修補1式7,000元、特殊漆修
02 補1式8,000元，共計40,000元。

03 ⑦清潔費用：包含全棟清潔、櫃子、地板、樓梯、陽台
04 、扶手、廁所、車庫、採光罩廚房、玻璃窗戶，共計
05 30,000元。

06 以上費用皆於鑑定會勘時，量測相關施工項目之單位及
07 數量，並以公會手冊單價統計其損害修復費用，而部份
08 工項因有客製化特殊性，亦另詢相關廠商就該工項另行
09 報價，經彙整後，總計為233,559元。

10 (2)PU防水層瑕疵部分：

11 因頂樓PU工項為完工後，發現瑕疵而需另行洽商再次施
12 作，有客製化、施工不易等特性，故另洽施工廠商，其
13 報價金額為182,371元(未稅，含稅價為191,490元)。

14 (3)因此，原告修復上開瑕疵所需費用合計為425,049元
15 (計算式：233,559元+191,490元=425,049元)。

16 3.至被告抗辯熱水管漏水之瑕疵應以打針採管內修補方式，
17 較為適宜云云，鑑定報告書認於無法得知確切漏水點之前
18 提下，若需進行管線修補，有明管重新布設、打針管內修
19 復二種工法可執行，就有效性、耐久性、安全性與建物最
20 小侵害性觀察二種工法之優劣程度，以明管重新布設工法
21 應符合一般使用人對於施工後所生無滲漏效果之合理期待
22 (鑑定報告書第12頁)，被告前開抗辯，委無理由。

23 4.依上所述，原告修復上開瑕疵所需費用為425,049元，則
24 原告自得依民法第359條規定，在上開金額即425,049元範
25 圍內請求減少買賣價金，再依不當得利之規定，請求被告
26 返還425,049元之不當得利，逾上開金額部分，則不得請
27 求。

28 五、綜上所述，原告依民法第359條規定請求減少買賣價金，並
29 依民法第179條規定請求被告返還溢收之價金425,049元，及
30 自110年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息，為有理由，應予准許；逾此金額之請求，則屬無據，應

01 予駁回。又原告勝訴部分，係以單一聲明，同時主張民法第
02 179條不當得利返還請求權，以及民法第227條第1項準用第2
03 31條第1項規定之債務不履行損害賠償請求權為請求權基
04 礎。經核原告請求本院擇一判決其勝訴，性質上為客觀訴之
05 合併中之選擇合併，本院既認原告依不當得利返還請求權所
06 為之請求為部分有理由，而為原告部分勝訴之判決，因原告
07 依據債務不履行損害賠償請求權所為之請求，准駁之範圍亦
08 與不當得利返還請求權相同，因此，其另主張之債務不履行
09 損害賠償請求權部分，即無再予審究之必要，併此敘明。

10 六、本件就原告勝訴部分，係所命給付之金額未逾50萬元之判決
11 爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告
12 假執行，併依被告聲請，宣告被告如以主文第4項但書所示
13 金額預供擔保者，得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執
14 行之聲請已因訴之駁回失所附麗，應予駁回。

15 七、被告固聲請傳喚重光公司人員程志欽技師、原告父親到庭作
16 證，以證明被告當初曾與原告父親達成平均分擔灌藥打針施
17 作費用28,000元之合意；惟查，系爭房屋之買受人為原告，
18 縱被告與原告父親曾達成合意，亦無從證明兩造曾就該事項
19 有所合意，且本件就熱水管漏水修繕業經鑑定報告書詳細說
20 明，因此，自難認有傳訊程志欽技師、原告父親之必要。原
21 告上開調查證據之聲請，尚無必要。又本件為判決基礎之事
22 證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果已
23 不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

26 民事第四庭 法 官 張家瑛

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

31 書記官 陳雅婷

