

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第723號

原告 吳家豪

訴訟代理人 蘇建榮律師

被告 大趨勢建設有限公司

法定代理人 焦子芸

訴訟代理人 熊家興律師

李國禎律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣212,618元，及自民國110年6月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用訴訟費用新臺幣217,320元由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣212,618元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元，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。嗣於本院審理中變更聲明如後述（本院卷第227頁），核為減縮應受判決事項之聲明，程序上應予准許。

二、原告主張：原告於民國107年2月13日與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買門牌號碼臺南市○○區○○里00○00號預售屋（下稱系爭房屋），原告雖於107年7月、8月間開始進行裝潢，惟系爭房屋仍有部分工程尚未施作完畢，被告於107年12月間始交付系爭房

01 屋予原告。依系爭買賣契約第12條約定，被告防水保固1
02 年，足見被告已保證系爭房屋無滲漏水，然於108年7月間雨
03 季時，原告發現系爭房屋三樓前主臥室天花板嚴重漏水，隨
04 即於同年月聯繫被告人員處理，但被告提供之解決方式均非
05 有效方案，甚且提議將樓板漏水處直接堵住，原告表示反
06 對，被告雖承諾會再找其他抓漏專家，然又以抓漏專家很忙
07 無法現場履勘，迄今仍未修復。原告於109年3月24日寄發存
08 證信函，催請被告出面協商，迄今未獲置理，系爭房屋經本
09 院囑託台南市土木技師公會鑑定結果，三樓前主臥室天花板
10 漏水原因為四樓前陽台及四樓浴室防水失效所致，顯見系爭
11 房屋缺少被告保證之防水品質，影響原告居住品質甚鉅，被
12 告應負物之瑕疵擔保責任。又被告交付有漏水瑕疵之系爭房
13 屋予原告，係不合債務本旨之加害給付，屬可歸責於被告之
14 事由所致，被告應負不完全給付之損害賠償責任。爰依民法
15 第227條第2項、第360條之規定，擇一請求被告賠償修繕漏
16 水瑕疵所需費用及利息等語。並聲明：被告應給付原告212,
17 618元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
18 分之5計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 三、被告抗辯：系爭房屋已於107年7月間辦理所有權登記在原告
20 名下，且被告已於107年7月、8月間交付系爭房屋予原告，
21 原告雖於108年7月間發現系爭房屋三樓前主臥室天花板滲漏
22 水，但原告於109年3月24日始寄發存證信函通知被告有漏水
23 之情事。系爭房屋經本院囑託台南市土木技師公會鑑定結
24 果，認定漏水之成為「防水失效」所致，足見與結構無
25 關；又以臺南地區於108年間多次發生單日降雨量超過100公
26 釐龐大雨勢，系爭房屋只有在108年7月間發生滲漏水，足見
27 被告於107年7月間交付系爭房屋予原告時，系爭房屋並無滲
28 漏水情形，被告自無須負民法第360條物之瑕疵擔保責任。
29 再者，系爭買賣契約第12條防水保固1年之約定，係課予被
30 告於保固期間負維修責任，並非保證系爭房屋之防水品質。
31 再者，鑑定意見載明系爭房屋「防水失效」可能係材料自然

01 老化造成，而使用管理(如保持地面不積水)亦為造成材料加
02 速老化之人為因素之一，故系爭房屋三樓前主臥室天花板發
03 生滲漏水，非出於被告過失或故意所致，無可歸責於被告之
04 事由，被告無須負民法第227條債務不履行損害賠償責任等
05 語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
06 宣告免為假執行。

07 四、兩造不爭執事項(本院卷第299-300頁)：

08 (一)原告於107年2月13日與被告簽訂系爭買賣契約，向被告購買
09 系爭房屋，被告於107年7、8月間交付系爭房屋予原告進行
10 裝潢，原告於107年12月底搬入系爭房屋居住。

11 (二)原告於108年7月間發現系爭房屋三樓前主臥室天花板有滲漏
12 水之情形。

13 (三)原告於109年3月24日寄發台南地方法院郵局000421號存證信
14 函給被告，被告有收受該存證信函。

15 (四)系爭房屋經台南市土木技師公會鑑定確實存在三樓前主臥室
16 天花板有滲漏水之情形，成因如鑑定報告所示。

17 五、本院判斷之理由：

18 (一)系爭房屋有漏水之情事：

19 1.原告於107年2月13日與被告簽訂系爭買賣契約，原告於108
20 年7月間發現系爭房屋三樓前主臥室天花板有滲漏水之情
21 形。系爭房屋於本院審理中囑託台南市土木技師公會鑑定結
22 果，三樓前主臥室天花板確有滲漏水之情事，為兩造所不爭
23 執(不爭執事項(一)(二)(四))；參酌證人即被告公司人員林瑛淑於
24 本院審理中到庭結證：我受僱於被告公司擔任銷售及客服人
25 員，系爭房屋全部完工後，於107年中辦理所有權移轉登
26 記，約一週後辦理交屋給原告，原告搬入系爭房屋居住後，
27 大約於108年底、109年初通知我，系爭房屋有漏水，我帶水
28 電工人去，有看到原告用一個盒子架在天花板上，盒子裡有
29 水，原告說這就是漏水，我請原告與水電工人討論，水電工
30 人回報原告不接受處理方式，我又找了不一樣水電工人來處
31 理，原告都不接受工法，我不懂工務，不清楚水電工之工法

等語（本院卷第301-304頁）；又系爭房屋係於107年7月間辦理所有權登記予原告，業據兩造陳述明確（本院卷第254頁），據此足認，原告於107年2月13日向被告購買預售屋，被告於107年7月間辦理所有權登記予原告後，於107年7、8月間交付系爭房屋予原告；原告於108年7月間發現系爭房屋三樓前主臥室天花板有滲漏水，於108年底、109年初通知被告系爭房屋有漏水之事實，堪可認定。

2. 本院囑託台南市土木技師公會鑑定系爭房屋三樓前主臥室天花板有無漏水及其成因、修復費用等情，經台南市土木技師公會先後於111年5月19日、7月28日、8月22日、8月30日會同原告至系爭房屋使用紅外線遙測溫度熱像分析儀、水分計測量儀等儀器進行實地會勘測量。111年5月19日第一次會勘時，針對原告表述疑似三樓漏水處進行含水量量測，含水量為22.3%（潮濕），顯示三樓前主臥室天花板存在滲漏水之情形；至系爭房屋四樓前房間、前陽台及後房間進行含水量量測（詳附件八，照片編號3-11），含水量均屬潮濕～含水率極高，表示系爭房屋四樓地磚下方水泥砂漿層全面成潮濕狀。111年7月28日第二次會勘時，打除系爭房屋四樓前房間及前陽台地坪磁磚，打除時，地磚下方之水泥砂漿呈現潮濕狀態（詳附件五，照片編號10-17），顯示水源供給被水泥砂漿吸收後，水分蒸發不易，蓄積在地磚下方之水泥砂漿層。111年8月22日第三次會勘時，四樓前房間及前陽台地磚已打除風乾約24天，經量測四樓前房間及陽台地坪含水量，均屬微潮濕～含水率極高，其中測點24含水量為100%（附件八，照片編號26），研判系爭房屋四樓浴室防水失效，滲漏至四樓前房間地坪，測點15及測點16含水量為100%（附件八照片編號17、18），表示有其他水源供給，經原告表示，該測點15及測點16牆另一面即為鄰屋78之19號四樓之浴室，因該戶非鑑定範圍，僅能依測量成果及現況研判，鄰屋78之19號四樓浴室防水失效亦不排除係造成系爭房屋三樓前主臥室天花板漏水可能原因之一。原告於111年8月25日自行於外牆

01 噴水，並提供111年8月27日噴水後系爭房屋四樓前陽台及前
02 房間之現況照片，研判下雨時，水會由外牆滲入四樓前陽台
03 內，再由四樓前陽台滲入四樓前房間室內。111年8月30日第
04 四次會勘時，系爭房屋四樓前房間浴室持續積水，四樓前房
05 間浴室門檻位置及地坪水漬較111年8月22日明顯擴大(附件
06 六，照片編號5及附件七，照片編號13)，研判四樓前房間浴
07 室防水失效，水會由系爭房屋四樓浴室滲入室內，另於四樓
08 量測含水量(附件八，測點33~43)及紅外線檢視(附件九，
09 照片編號10~14)，均屬微潮濕~含水率極高。據此研判，
10 造成系爭房屋三樓前主臥室天花板漏水原因有三：(1)主要原
11 因：系爭房屋四樓前陽台防水失效，雨水由系爭房屋四樓外
12 牆滲入前陽台時，由陽台地磚下方之水泥砂漿層滲入四樓前
13 房間內，造成四樓前房間地磚下方之水泥砂漿層飽含水，下
14 滲至四樓前房間地坪混凝土版，再由混凝土版內包覆電線用
15 之塑膠管路下滲，並由三樓主臥室天花板出線盒處流出；(2)
16 另系爭房屋四樓浴室防水失效亦為原因之一，水由系爭房屋
17 四樓浴室滲入四樓房間內，造成四樓前房間地磚下方之水泥
18 砂漿層飽含水，下滲至四樓前房間地坪混凝土版，再由混凝
19 土版內包覆電線用之塑膠管路下滲，並由三樓主臥室天花板
20 出線盒流出；(3)另鄰屋78之19號四樓浴室防水失效亦不排除
21 係可能原因之一，水由鄰屋78之19號四樓浴室下滲，經由隔
22 戶牆與樓板接縫滲入系爭房屋四樓房間內，造成四樓前房間
23 地磚下方之水泥砂漿層飽含水，下滲至四樓前房間地坪混凝
24 土版，再由混凝土版內包覆電線用之塑膠管路下滲，並由系
25 爭房屋三樓主臥室天花板出線盒處流出。上述三種原因，依
26 本案鑑定歷次會勘滲漏水情形影響程度研判，佔比分別約為
27 80%、10%、10%。又防水失效不外乎下列三種因素所造
28 成，其一為施工瑕疵，其二為材料老化，其三為因地震而造
29 成牆及版相互變位拉扯防水層產生裂損。其中除非大地震發
30 生，才較有可能造成牆及版相互變位拉扯防水層產生裂損，
31 一般中小型地震，不太會造成牆及版相互變位拉扯防水層產

生裂損。另材料老化端視材料品質、時間長短及使用管理(如保持地面不積水)程度而異，有台南市主木技師公會112年1月17日(112)南土技字第0179號函附鑑定報告書可稽(本院卷第209頁、見外放鑑定報告第5-12頁)。衡諸上開鑑定結論係經鑑定技師會同兩造實地勘查及檢測，使用紅外線遙測溫度熱像分析儀，及水分計測量儀，於現場試水計量溫度、水分含量之變化，並綜合現場使用情形所為研判，與通常事理無違，鑑定結果亦無論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則相悖之情事，其鑑定結論係本於科學驗證之所得，應屬可採。由此堪認系爭房屋三樓主臥室天花板確有漏水之情形，造成漏水之主要原因為系爭房屋四樓前陽台防水失效(占比80%)，合併系爭房屋四樓浴室防水失效為其原因之一(占比10%)，19號四樓浴室防水失效為可能原因之一(占比10%)。而防水失效之因素為施工瑕疵、材料老化(需視材料品質、時間長短及使用管理程度而異)、大地震造成牆版變位拉扯防水層裂損(一般中小型地震，不太會造成)等情，堪可認定。

(二)原告得依民法第360條請求損害賠償：

- 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，民法第354條第1項前段定有明文，是買賣之物之瑕疵擔保責任，係基於買賣關係對價之均衡，為補充當事人之意思表示，根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要(最高法院104年度台上字第2437號判決意旨參照)。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值(通常效用與預定效用)及所保證品質之瑕疵。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，且不以物質上應具備者為限。若出賣人所交付之物，其價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之(最高法院104年度台上字第418號

判決參照)。次按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第360條定有明文。該條文係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，固須出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺其所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。但出賣人與買受人間有無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求保證其品質，而出賣人予以同意，均無不可（最高法院83年度台上字第1707號裁判參照）。另所謂保固責任，係由交易習慣逐漸形成之一種責任規範，在保固期限內，對於正常使用所生之瑕疵，出賣人或提供保固者，均應負責修補。於拒絕修補時，買受人或取得保固者，均得請求出賣人或提供保固者，給付修補該瑕疵之必要費用。是當事人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何？應視個案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判斷之。

2. 本件原告係以合於當時市價222萬元向被告購買新成屋，系爭買賣契約固未載明被告擔保系爭房屋無滲漏水之品質，惟依一般不動產交易習慣，新成屋本即應具有無滲漏水之品質，始符交易常情；而系爭買賣契約第12條約定「保固期限及範圍：一、本契約房屋自甲方(指原告)完成交屋日起，乙方(指被告)對主結構部分(如：梁柱、樓梯)負責保固15年，...；防水保固一年。其他可歸責於甲方(如：自行裝置太陽能、水塔、採光罩等)，乙方不負保固責任。於交屋時乙方出具房屋保固證明予甲方作為憑證。」(補字卷第31頁)，足見被告允諾防水保固1年，而此約定當係出於出賣人即被告對於系爭房屋之瑕疵有補修之能力，故而於系爭買賣契約中約定被告應為防水保固1年之修繕服務。換言之，系爭房屋約定防水保固1年之性質，在於強化出賣人即被告對

01 於物之瑕疵擔保責任，於使買受人即原告取得較法定物之瑕
02 疵擔保更為有利之地位。是以，被告依系爭買賣契約所應負
03 防水保固責任之年限，擴大及強化被告應負出賣人之物之瑕
04 疵擔保責任，並延長被告在保固責任期間內亦負有維護系爭
05 房屋具備通常效用之責任，究其法律性質仍屬物之瑕疵擔保
06 責任，應適用民法物之瑕疵擔保責任規定，此觀諸系爭買賣
07 契約第18條第2項約定：「有關本契約標的物之瑕疵擔保責
08 任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」即明。

09 3.被告於107年7、8月間交屋，原告於108年7月間發現系爭房
10 屋三樓前主臥室天花板有滲漏水；系爭房屋因防水失效而漏
11 水，其因素或為施工瑕疵、或為材料老化（需視材料品質、
12 時間長短及使用管理程度而異）、或為大地震造成牆版變位
13 拉扯防水層裂損（一般中小型地震，不太會造成），已如前
14 述，則以原告於108年7月間發現系爭房屋漏水，距離被告於
15 107年7、8月間交付系爭房屋，僅約1年，在此期間，臺南地
16 區並無發生大地震，此為本院職務上所知悉之事實，以系爭
17 房屋漏水主要原因為系爭房屋四樓前陽台防水失效，合併系
18 爭房屋四樓浴室防水失效為其原因之一，且不能排除鄰屋78
19 之19號四樓浴室防水失效為可能原因之一，依此應可排除材
20 料老化及大地震之因素，而以被告施工瑕疵為最有可能之防
21 水失效原因。原告向被告購買系爭房屋之新成屋，無滲漏水
22 之品質應為一般不動產買賣者之基本要求，被告交付之系爭
23 房屋因施工瑕疵致發生滲漏水，自屬欠缺被告所保證之品
24 質，原告依民法第360條規定，請求被告依物之瑕疵擔保責
25 任，負不履行之損害賠償責任，自屬有據。又關於修繕系爭
26 房屋滲漏水所需施作之項目及費用如附表所示，有鑑定報告
27 可參（見外放鑑定報告第9-11頁），堪認原告受有上開修繕費
28 用之損害。從而，原告請求被告賠償修繕費用212,618元（計
29 算式：78,256元＋56,180元＋78,182元＝212,618元，詳如
30 附表所示），應為有理。

31 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。本件原告請求被告賠償前揭修繕費用，屬於金錢債務，且未定清償期限，其請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年6月10日起（本院卷第39頁送達證書），按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

(四)原告另依民法第227條第2項加害給付之規定，請求法院擇一判決被告為上開給付，為選擇性訴之合併，原告依民法第360條規定為本件請求，為有理由，即應為原告勝訴之判決，其另依民法第227條第2項規定所為之請求，即無再論究之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被告應就系爭房屋三樓前主臥室天花板漏水負物之瑕疵擔保責任，從而，原告依民法第360條規定，請求被告給付修繕費212,618元，及自110年6月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據資料，經本院斟酌後認與判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

八、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額確定為217,320元（依原告減縮後之請求金額212,618元計算第一審裁判費為2,320元，加計台南市土木技師公會鑑定費215,000元），依上開規定，自應由敗訴之被告負擔，爰確定訴訟費用負擔如主文第2項所示。至原告已繳納減縮請求之第一審裁判費，應由原告自行負擔，不列入本件訴訟費用，併予敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中華民國 112 年 5 月 19 日
臺灣臺南地方法院民事第三庭
法官 張桂美

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 112 年 5 月 23 日
書記官 林彥丞

附表：修繕所需施作之項目及費用				單位：新臺幣	
(一)系爭房屋三樓前主臥室天花板及四樓房間					
項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	
1	3F前房間坪頂電線抽換	1式	15,000	15,000	
2	地坪鋪磁磚(60cm*60cm)	3.02m*4.81m=14.53m²	1,780	25,863	
3	打除工	3工	3,000	9,000	
4	廢棄物運棄	1車	12,000	12,000	
5	零星整修及其他工作	以上*10%		6,186	
6	稅捐及管理費	以上*15%		10,207	
總計				78,256	
(二)系爭房屋四樓前陽台防水改善					
1	防水處理	4.65m*1.09m + (4.65m + 1.09m)*2面*0.40m=9.66m²	790	7,631	
2	地坪鋪磁磚(20cm*20cm)	4.65m*1.09m=5.07m²	1,510	7,656	
	牆貼二丁掛磁磚	(4.65m + 1.09m)*2面*0.40m=4.59m²	1,770	8,124	
3	打除工	3工	3,000	9,000	
4	廢棄物運棄	1車	12,000	12,000	
5	零星整修及其他工作	以上*10%		4,441	
3	稅捐及管理費	以上*15%		7,328	
總計				56,180	
(三)系爭房屋四樓前房間浴室防水改善					

(續上頁)

01

1	防水處理	$1.82\text{m} \times 1.47\text{m} + (1.47\text{m} + 1.82\text{m}) \times 2 \text{面} \times 1.80\text{m} = 14.52\text{m}^2$	790	11,471
2	地坪鋪磁磚(25cm*25cm)	$1.82\text{m} \times 1.47\text{m} = 2.68\text{m}^2$	1,510	4,047
3	牆貼磁磚(30cm*60cm)	$(1.82\text{m} + 1.47\text{m}) \times 2 \text{面} \times 1.80\text{m} = 11.84\text{m}^2$	1,460	17,286
4	馬桶、洗手台及五金配件 移除及復原	1式	8,000	8,000
5	打除工	3工	3,000	9,000
6	廢棄物運棄	1車	12,000	12,000
7	零星整修及其他工作	以上*10%		6,180
8	稅捐及管理費	以上*15%		10,198
總計				78,182