

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第731號

原告 張紹莉

陳建志

莊書羽

共同

訴訟代理人 張紹斌

林念祖律師

被告 長磯建設開發有限公司

法定代理人 黃 璫

訴訟代理人 范福榮

裘佩恩律師

蘇泓達律師

莊佳蓉律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告張紹莉新臺幣貳拾肆萬伍仟柒佰貳拾陸元、原告陳建志貳拾肆萬伍仟柒佰貳拾陸元、原告莊書羽柒拾肆萬貳仟貳佰玖拾捌元，及均自民國一百一十年六月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告張紹莉、陳建志及莊書羽各以新臺幣捌萬壹仟玖佰零玖元、捌萬壹仟玖佰零玖元及貳拾肆萬柒仟肆佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣貳

拾肆萬伍仟柒佰貳拾陸元、貳拾肆萬伍仟柒佰貳拾陸元、柒拾肆萬貳仟貳佰玖拾捌元為原告張紹莉、陳建志及莊書羽預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告之法定代理人原為黃耀璋，嗣於本件訴訟中變更為黃璦，有有限公司變更登記表在卷可稽（本院卷二第21頁），且經被告於民國110年12月7日具狀聲明承受訴訟，有民事陳報狀在卷可稽（本院卷二第15頁），經核並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

（一）訴之聲明：

1.被告應給付原告張紹莉新臺幣（下同）25萬6,786元、原告陳建志25萬6,786元、原告莊書羽87萬7,958元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

（二）原告張紹莉及其兄即訴外人張紹斌於106年5月間向被告購買其興建之「那藏」建案房屋2戶，臺南市○○區○○段000000地號土地及其上同段348建號、門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷00號建物（編號A3，下稱系爭86號房屋）登記為原告張紹莉、陳建志之應有部分各2分之1；同段1077-8地號土地及其上同段352建號、門牌號碼臺南市○○區○○路○段000巷00號建物（編號A10，下稱系爭26號房屋）登記為原告莊書羽所有。被告於交屋時在建物現況確認書中勾選「無漏水」及「自來水及排水系統正常」，可認被告向原告

01 保證系爭86號房屋、系爭26號房屋並無漏水，且自來水及排
02 水系統並無問題。

03 (三)系爭86號房屋之瑕疵：

04 系爭86號房屋交屋後，陸續發現多處牆面雨天漏水及2樓主
05 臥浴室之浴櫃使用後漏水並腐朽損壞，被告於106年8月至10
06 8年11月間多次維修漏水及更換浴櫃，維修過程造成之裝潢
07 及玻璃毀損及清潔費用於109年7月17日調解成立，被告已賠
08 償損害及清潔費用6萬8,450元。惟原告又發現，系爭86號房
09 屋1樓廚房流理檯排水管於用水量較大時會發生排水不順、
10 溢流逆流等情形，經訴外人長鑫環保企業社建議，而於109
11 年10月21日進行管內攝影，發現污水排水管之洩水坡度（傾
12 斜角度）較一般正常住宅不足，且因施工瑕疵致使排水管變
13 形成為波浪形，造成排水不暢，排水管内多處積水，污水無
14 法順利排入水溝。且臺南市土木技師公會之鑑定報告（下稱
15 系爭鑑定報告）亦認：「系爭86號房屋廚房排水管路經管內
16 攝影顯示，排水坡度因施工瑕疵致使排水不順暢，易生阻
17 塞。」

18 (四)系爭26號房屋之瑕疵：

19 1.1樓車庫上方照明燈電源孔處之漏水（下稱系爭1樓車庫漏
20 水）：

21 (1)1樓庭院照明燈之電源孔處，每逢雨勢較大時便會漏水，被
22 告雖曾派員將2樓陽台處作注射補漏、塗防水漆、排水孔周
23 圍打矽利康等，但次年雨季仍會滲漏。張紹斌向被告請求減
24 少價金，欲以該款項在漏水處正上方（即2樓陽台）搭設採
25 光罩，以遮蔽漏水處正上方之雨水。被告客服專員即訴外人
26 黃嘉玲曾於108年3月22日以通訊軟體LINE（下稱LINE）回覆
27 張紹斌：「系爭26號房屋車庫上方電信盒漏水情形，如明年
28 再無改善，公司答應給予屋主施作2樓採光罩費用（以__
29 元）為限」。張紹斌請業者估價後，回報採光罩估價為8萬
30 5,000元，被告似為太高而未給付。系爭26號房屋於108年5
31 月20日又漏水，被告允諾減少價金7萬元，109年4月上旬傳

01 送1份協議書初稿給張紹斌，張紹斌將文字稍作修正後，回
02 傳予被告，被告卻悔約未給付該款項。原告莊書羽遂於109
03 年4月中旬自費以9萬元僱工施作2樓採光罩，109年4月15日
04 施工及給付完畢。但109年6月梅雨季節來臨時，該處仍有漏
05 水現象，張紹斌請防水業者查看結果為2樓陽台欄杆與地面
06 接縫處為採光罩遮蔽不到之範圍，需再施作防水補強，估價
07 1萬7,500元。系爭鑑定報告亦認：「系爭26號房屋車庫上方
08 外牆磁磚因2樓陽台防水施工瑕疵，致使雨水滲入白華析
09 出，沿外牆磁磚面垂流而下。」

10 2.2樓主臥浴室之浴櫃（下稱系爭浴櫃）之瑕疵：

11 (1)2樓主臥浴室浴櫃之材質為甘蔗板，為不耐水材質，無法長
12 期於潮溼環境中使用，且被告未在浴櫃周圍施打矽利康防
13 水，致浴櫃有腐朽損壞現象（下稱系爭浴櫃瑕疵）。依系爭
14 鑑定報告：「2樓浴櫃因材料品質無法長期處於有水環境中
15 使用，致使浴櫃因水滲入腐朽損壞。」

16 3.廚房排水管排水不順：

17 原告莊書羽於110年1月4日請長鑫環保企業社就系爭26號房
18 屋之廚房排水管進行水管攝影，發現排水管竟有4個轉彎，
19 致難以疏通，排水坡度亦不順暢，易生阻塞，與系爭86號房
20 屋有相同之瑕疵。系爭鑑定報告亦認：「廚房排水管路經管
21 內攝影顯示，排水坡度因施工瑕疵致使排水不順暢，易生阻
22 塞。」

23 (五)系爭鑑定報告研判上開瑕疵應與被告之施工及材質瑕疵有
24 關，顯然欠缺被告保證之品質，且排水管線及系爭1樓車庫
25 漏水問題，均係可歸責於被告，其應負買賣瑕疵擔保責任，
26 且被告對於瑕疵之發生，不以有故意或過失為必要，亦不
27 以其事前知悉為要件，原告不須負舉證責任，且本件未逾民
28 法第365條第1項規定之5年消滅時效，原告自得請求被告就
29 系爭86號房屋排水管瑕疵、系爭26號房屋之系爭1樓車庫漏
30 水及廚房排水管瑕疵負買賣瑕疵擔保責任，並請求被告減少
31 價金。亦得類推適用給付遲延規定，請求被告負不完全給付之

債務不履行責任。另原告莊書羽依被告出具之延長保固契約，得請求被告給付更換系爭浴櫃之費用。

(六)房屋買賣契約書第10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。」而非依保固書規定，足認本件並無特約排除或限制瑕疵擔保責任。保固書係強化出賣人責任，並非減少責任，本件之保固書為被告單方出具，並無原告簽名，除外條款並無排除買賣契約條款及法律規定之效力。被告以「保固書記載3年內免費服務不含因增建」為由，抗辯原告不能行使民法及消費者保護法規定之全部權利，顯將保固期間與物之瑕疵擔保、不完全給付等觀念，混為一談，自不足採。及保固書之性質僅為保固期內免費服務之限制，不能免除民法第359條、第227條及消費者保護法第51條規定之責任。

(七)被告依瑕疵擔保責任、不完全給付之債務不履行責任，應給付原告下列金額：

1.系爭86號房屋：

(1)瑕疵修復費用44萬5,453元。

(2)鑑定費用4萬元、水管攝影及疏通費用6,000元。

(3)瑕疵修復期間住宿費用2萬2,120元

(4)綜上，原告張紹莉、陳建志請求被告減少之價金合計51萬3,573元，而渠等係共同購買系爭86號房屋，爰請求被告各給付25萬6,786元及利息。

2.系爭26號房屋：

(1)瑕疵修復費用60萬6,298元。

(2)鑑定費用4萬元、水管攝影及疏通費用共6,000元、2樓採光罩搭設費用9萬元。

(3)瑕疵修復期間住宿費用2萬8,160元。

(4)綜上，原告莊書羽請求被告減少之價金為77萬0,458元。

又原告莊書羽為消費者，被告為興建房屋銷售之企業經營者，應有消費者保護法第7條第1項規定之適用。因系爭1樓車庫漏水，可能造成1樓庭院照明燈之電源孔處潮溼引

發短路而發生火災，人員更換照明燈泡時亦有觸電之危險，除屬於民法第354條第1項規定之瑕疵外，亦不符合消費者保護法第7條第1項安全性之規定，依同法第51條規定，原告莊書羽得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。原告莊書羽已支付2樓採光罩費用9萬元，而2樓陽台欄杆與地面接縫處需再施作防水補強，費用為1萬7,500元，兩者合計為10萬7,500元，爰依消費者保護法第51條規定，請求被告給付該損害額1倍之懲罰性賠償金10萬7,500元，再加上前開77萬0,458元，被告應給付原告莊書羽87萬7,958元。

二、被告則以下列情詞資為抗辯：

(一)聲明：

- 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)本件是成屋買賣，不論有無系爭瑕疵，原告於109年10月21日（即原證4王舜弘繪製排水管草圖之日期）以前，即知悉有排水不良問題。然原告遲至109年12月22日始寄發存證信函，且檢附之其所謂水管攝影光碟破裂而無法讀取，距離原告知悉問題後已超過2個月，且原告未即時具體告知問題之狀況，屬民法第356條規定之「怠於為通知」，視為承認其所受領之排水管等物，原告自無權再向被告主張物之瑕疵擔保責任。

(三)系爭86、26號房屋已全部完工，原告就屋況逐項驗收合格，而交屋及辦理所有權移轉登記，可證房屋並不存在任何物之瑕疵。而原告自行委託臺南市土木技師公會鑑定，難謂客觀中立。且系爭鑑定報告並未就危險負擔移轉時之狀況為鑑定，無法證明系爭瑕疵於危險負擔移轉時即已存在。又鑑定人王貽德技師並未使用科學方法為鑑定，立場不客觀，僅憑原告提供之資料及說詞，即作成系爭鑑定報告，未遵循民事訴訟法第324條至第327條、第334條規定之程序，不得作為證據。

01 (四)廚房排水管排水不順部分：

02 1.原告提出之錄影光碟、土木技師公會鑑定時之廚房排水管態
03 樣，並非被告交屋時之狀況，被告設計之排水管已被變更。
04 原告未將防止滲水之套環套在排水管中間，以此呈現滲水假
05 象，自無法證明危險負擔移轉時（即交屋或過戶時），原告
06 主張之瑕疵即已存在，而需由被告負責。況且，保固書載明
07 「保固期只有1年及變更設計不在保固範圍」原告逕自變更
08 排水管設計已逾1年保固期，無權要求被告負責。若排水管
09 自始就有高低起伏、有彎度或排水坡度不足，致廚房排水堵
10 塞，應於交屋後即會堵塞，其他高度較廚房流理台之排水管
11 更低的排水孔、管路，例如浴室地板之排水孔、洗手台、化
12 糞池應早已堵塞，其他同建案之住戶也會反映排水管有瑕
13 疵。但原告未證明系爭86、26號房屋有其他排水孔或管路有
14 堵塞之現象，及交屋時廚房排水管排水不順。且原告於被證
15 1交屋確認書第9項「排水正常」項目打勾確認。故原告、管
16 路攝影人員、系爭鑑定報告及鑑定人王貽德技師之證述，均
17 不足採。

18 2.況管路攝影畫面有看見油脂、黃色污垢留在排水管壁並積
19 水，顯見原告並未清潔及保養排水管，未盡到使用者及所有
20 權人之保養義務。再者，訴外人王舜弘稱：「原告家的車子
21 每天壓，加上來來去去的路人這樣壓，排水管容易變形。」
22 （原證5譯文）可見廚房排水管若無法排水，係因原告及其
23 親友、路人所致，而非交屋時之瑕疵。

24 3.另工程實務上，排水管線若有彎度，不會造成排水不順或堵
25 塞，還能防止異味及蚊蟲，洗手台或馬桶之管線都有彎度更
26 彎的「存水彎」設計。若如原告或鑑定人王貽德技師所言，
27 系爭86、26號房屋廚房之排水管於完工時，已有彎度，該彎
28 度係造成排水不順之原因，原告不可能於交屋4年後才提起
29 本件訴訟。

30 (五)系爭1樓車庫漏水部分：

31 1.由被證4之完工照片可知，電源孔屬室外空間本無漏水爭

01 議，且當時並無漏水，若交屋時，房屋有瑕疵，原告莊書羽
02 早就反應，其不僅未反應，還簽署建物現況確認書，確認並
03 無漏水，故系爭26號房屋於危險負擔移轉時，應無漏水之情
04 事。若陽台防水未做好或防水失效致水因重力滲入混凝土板
05 裂縫，不可能只有管線會有水痕，陽台下方之混凝土、電燈
06 或玄關門電燈開關等，早就會出現漏水情形，並生影響（例
07 如：電燈或電燈開關因漏水而無法開啟或短路）。

08 2.被證2保固書記載：「增建改建及外牆滲漏不在保固範
09 圍」，原告莊書羽找人施作採光罩，施工後有漏水之情況，
10 應由原告莊書羽自行負責，不在物之瑕疵擔保責任延長性質
11 之保固責任範圍，也不在同性質之瑕疵擔保責任範圍。

12 (六)系爭浴櫃瑕疵部分：

13 1.由被證5完工照片可知，系爭浴櫃並無瑕疵，且系爭浴櫃已
14 過1年之保固期，被告無須負責。且其他連棟及同建案之住
15 戶，浴櫃迄今仍完好，可見被告交付系爭浴櫃時，並無瑕
16 疵，若有損壞，應可歸責於原告之事由所致。

17 2.由系爭鑑定報告、鑑定人王貽德技師均無法證明系爭浴櫃之
18 防水功能未符合規範，亦無法判斷是人為因素或浴櫃交屋時
19 本身材質問題。倘鈞院認被告須負保固責任及換新浴櫃，依
20 被證10估價單，僅須1萬多元即可處理好，不須如系爭鑑定
21 報告所示之價位及工法。

22 (七)原告莊書羽主張，其於修繕期間需要住2間三人房云云。然
23 其未證明有懷孕，且預產期在6月，而需要住2間三人房。另
24 原告同時主張物之瑕疵擔保及不完全給付，然其未證明系爭
25 瑕疵係於買賣契約成立後、危險負擔移轉以前發生及存在，
26 亦未證明「被告於保固期後仍有責任，且未依債務之本旨而
27 為給付」。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)原告張紹莉、陳建志與被告於106年5月14日簽立房屋買賣契
30 約，約定由原告張紹莉、陳建志向被告購買系爭86號房屋，
31 買賣價金為420萬元。嗣於106年6月22日登記在原告張紹

01 莉、陳建志名下，應有部分各2分之1（本院卷一第23-29、3
02 55、357頁）。

03 (二)原告莊書羽與被告於106年5月14日簽立房屋買賣契約，約定
04 由原告莊書羽向被告購買系爭26號房屋，買賣價金為560萬
05 元。嗣於106年7月18日登記在原告莊書羽名下（本院卷一第
06 31-39、361頁）。

07 (三)兩造係於106年5月14日簽立系爭86號、26號房屋之建物現況
08 確認書，項次4「有滲漏水之情形」處勾選「否」，若有滲
09 漏水處，買賣雙方同意賣方修繕後交屋（本院卷一第375-37
10 9頁）。

11 (四)原告張紹莉、陳建志於109年10月21日委請長鑫環保企業
12 社，至系爭86號房屋1樓廚房流理檯進行該廚房排水管之管
13 內攝影（本院卷一第43-48、97頁）。

14 (五)原告莊書羽配偶張紹斌就系爭26號房屋之系爭1樓車庫漏
15 水，曾向被告反應，被告人員曾於108年3月22日以LINE通訊
16 軟體回覆：「A10車庫上方電信盒漏水情形，如明年再無改
17 善，公司答應給予屋主施作二樓採光罩費用（以__元為
18 限）。」嗣被告人員於同年4月間再以LINE通訊軟體傳送協
19 議書予張紹斌，內容略謂：被告與原告莊書羽就系爭26號房
20 屋之1樓車庫防水問題認知與施作方式見解不同，經雙方以7
21 萬元達成協議，原告莊書羽自行施作處理防水問題，往後不
22 得再有任何保固要求等（本院卷一第53、55頁）。

23 (六)系爭26號房屋之2樓主臥室浴櫃自109年起有腐朽損壞之現象
24 （即系爭浴櫃瑕疵）（本院卷一第63-67頁）。

25 (七)原告莊書羽於110年1月4日，委請長鑫環保企業社，進行系
26 爭26號房屋1樓廚房流理檯排水管之管內攝影（本院卷一第7
27 9、107頁）。

28 (八)原告3人認為系爭86號、26號房屋有上開廚房流理檯排水不
29 順、系爭1樓車庫漏水、系爭浴櫃瑕疵，係被告施作不當產
30 生之瑕疵，遂於109年12月22日以存證信函通知被告有上開
31 瑕疵，原告張紹莉、陳建志請求依民法第359條減少價金；

01 原告莊書羽請求就系爭1樓車庫漏水減少價金7萬元、更換2
02 樓主臥室浴櫃、就廚房流理檯排水不順請求依民法第359條
03 減少價金。被告於109年12月23日收受上開存證信函（本院
04 卷一第69-77頁）。

05 (九)被告於109年12月30日寄發存證信函予原告3人，內容略謂：
06 原告寄發之存證信函所附之光碟片已毀損破裂，無法讀取，
07 已報由永康區調解委員會進行調解（本院卷一第77頁）。

08 (十)原告3人於110年1月間委請臺南市土木技師公會鑑定上開瑕
09 疵原因及修復費用，原告張紹莉、陳建志就前揭鑑定，支出
10 鑑定費用4萬元；被告莊書羽則支出鑑定費用4萬元（本院卷
11 一第81-82頁）。

12 (十一)被告於106年7月6日簽立保固書予原告莊書羽，其上記載：
13 系爭26號房屋於106年7月31日至107年7月30日止負責保固一
14 年；2樓浴室洗臉檯下櫃體，保固到111年7月30日止（本院
15 卷一第429頁）。

16 四、兩造爭執之事項：

17 (一)原告張紹莉、陳建志主張系爭86號房屋有上開瑕疵，依民法
18 （法條規定詳原告歷次書狀）請求被告給付51萬3,573元
19 （包含瑕疵修復費用44萬5,453元、鑑定費用4萬元、水管攝
20 影、疏通費用6,000元、瑕疵修復期間住宿費用2萬2,120
21 元），被告應各給付原告張紹莉、陳建志25萬6,786元，有
22 無理由？

23 (二)原告莊書羽主張系爭26號房屋有上開瑕疵，依民法規定（法
24 條規定詳原告歷次書狀），請求被告給付77萬0,458元（包
25 含瑕疵修復費用60萬6,298元、鑑定費用4萬元、水管攝影、
26 疏通費用6,000元、瑕疵修復期間住宿費用2萬8,160元）；
27 另依消費者保護法第51條規定，請求懲罰性賠償金10萬7,50
28 0元，合計請求被告給付87萬7,958元，有無理由？

29 五、得心證之理由：

30 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
31 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或

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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。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；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第354條、第356條第1項、第359條前段、第360條、第365條第1項分別定有明文。查原告於109年12月22日寄發存證信函通知被告有其主張之上開瑕疵，被告於同年12月23日收受（詳兩造不爭執事項八），而原告於110年5月12日向本院對被告提起本件訴訟（本院卷一第13頁），主張對被告行使民法第359條之減少價金請求權，未逾民法第365條第1項之6個月之除斥期間，合先敘明。

(二)次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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號民事判例參照）。再按民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，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。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

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號民事判決意旨參照）。

(三)查原告3人於110年1月間委請台南市土木技師公會鑑定上開瑕疵原因及修復費用，該會於110年2月23日出具案號110-037、000-000號鑑定報告書（下總稱系爭鑑定報告），內容約略如下（本院卷一第83-94頁）：

1.系爭86號房屋（案號：000-000號）：

(1)廚房排水管路經管內攝影顯示，排水坡度因施工瑕疵致使排水不順，易生阻塞。

(2)研判上開瑕疵應與施工瑕疵有關，修復費用為44萬5,453元。

2.系爭26號房屋（案號：000-000號）：

(1)系爭1樓車庫漏水，係車庫上方外牆磁磚因2樓陽台防水施工瑕疵，致使雨水滲入白華析出，沿外牆磁磚面垂流而下。

(2)系爭浴櫃瑕疵，係因材料品質無法長期處於有水環境中使用，致使浴櫃因水滲入腐朽損壞。

(3)廚房排水管路經管內攝影顯示，排水坡度因施工瑕疵致使排水不順，易生阻塞。

(4)上開瑕疵研判應與施工及材質瑕疵相關，修復費用為60萬6,298元。

(四)系爭86號房屋：

1.查原告張紹莉、陳建志因系爭86號房屋1樓廚房流理檯排水不順、溢流，而於109年10月21日委請長鑫環保企業社，進行系爭86號房屋1樓廚房排水管之管內攝影及疏通水管，共支出6,000元之費用，有管內攝影光碟、對話譯文、估價單、本院勘驗筆錄在卷可參（本院卷一第41-48、97頁、本院卷○000-000頁）。次查，系爭鑑定報告認系爭86號房屋廚房排水管路經管內攝影顯示，排水坡度因施工瑕疵致使排水不順，易生阻塞，研判上開瑕疵應與施工瑕疵有關，修復費用為44萬5,453元，已如前述，而原告張紹莉、陳建志共支出鑑定費用4萬元等情，有統一發票在卷可參（本院卷一

第81頁)。

2.又臺南市土木技師公會王貽德技師於本院審理中以鑑定人身分具結證稱：系爭鑑定報告係我所製作，我會勘時到現場、看現況為專業之鑑估，系爭86號、26號房屋依原告提供之常管攝影資料，看來排水都有不順，一般來講排水設計是用重力排水，所謂重力排水就是利用其本身的重力來洩掉，重力排水是基本原則，不得已才用機械抽排，在這情況下就要保持它一定的坡度，坡度太平水流不出去，坡度太陡沖刷就很快，依水管攝視資料，坡度有高低起伏，不符原規範設計的坡度，造成後面使用上有堵塞跟堵塞以後流速排水不順。管線施工、埋設時，正常在埋設時就必須把坡度做出來，可能因為後續回填或施工影響造成管或底下施工不是很完善，造成有的地方陷下去比較多，有的地方造成高低差，坡度就有高底起伏的狀況。原則上設計時就要排除未來使用上可能造成外加荷重的影響，通常埋設管線會有一定的深度，避免使用上荷重造成管線坡度的沈陷，故排水不順的問題是可歸責於建商。現勘時我沒有辦法實際測量排水管線的坡度值，但當時有開水龍頭，放塞子在一樓廚房的排水口，注8分滿水之後，再拔開塞子觀看水流狀況，水有排出去看不出來不順，因原告先前才剛叫廠商來通過排水管而已。我會勘是依照現況及申請人提出之資料，申請人提出水管攝影資料有排水不順的情形，在一段時間內就通了好幾次管路，我不是僅看當時排水是否順暢，也要檢視申請人提供有通過水管、水管攝影、維修紀錄，不會單考量一個因素，是就所有資料綜合評估。就建商在做排水管必須依圖施工，有一定坡度，不應該造成有高底起伏的狀況，因為有高低起伏的狀況，才會導致後面使用上容易出現污垢、油脂卡管阻塞的狀況，且廚房排水管使用一定會有油污附在上面，正常來說可能3年通一次管，不可能半年通一次，本案不是正常使用所出現的狀況等語（本院卷二第33-50頁）。

3.綜合上開證據及鑑定人之證述，足認系爭86號房屋1樓廚房

01 流理檯排水管路，係被告興建房屋時所設置，其排水坡度、
02 水管長度及管徑於交屋時早已埋設於地下而固定無法變動，
03 故上開管路係因施工時坡度設計不當而有高低起伏，造成排
04 水不順易生阻塞之情形，應為交屋時所存在之瑕疵，且可歸
05 責於被告。

06 4.被告固抗辯系爭鑑定報告未遵循民事訴訟法第324條至第327
07 條、第334條規定之程序，不得作為證據。且廚房排水管排
08 水不順阻塞狀況，可能係原告使用習慣不佳，致使油污阻塞
09 或遭原告車輛每天在其上反覆碾壓，造成水管變形所致云
10 云。惟查：

11 (1)按當事人提出之私文書，縱屬真正，亦僅有形式之證據力，
12 至其實質證據力之有無，則應由法院調查審認。又鑑定人之
13 鑑定意見可採與否，法院應踐行調查證據之程序而後定其取
14 捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之
15 依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為
16 一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背（最高法院90年度台
17 上字第771號民事判決意旨參照）。查系爭鑑定報告固未依
18 民事訴訟法關於鑑定之規定，由法院選任鑑定機關予以鑑
19 定，而係屬私文書，且其內容並未記載鑑定意見所由生之理
20 由，然本院已傳喚撰寫系爭鑑定報告之鑑定人到場具結，由
21 本院及兩造針對系爭鑑定報告之鑑定意見之心證產生及判斷
22 標準予以訊問及發問，顯已踐行證據調查審理之程序，難認
23 系爭鑑定報告不得由法院採為認定事實之證據。

24 (2)又廚房本係烹飪、料理食物之處所，該處之流理檯常作為清
25 洗碗盤、鍋具之用，其使用之排水管附著油污本係可預見之
26 事，又鑑定人係證稱排水不順阻塞，係水管設計坡度不當所
27 致，實與水管內之油污無關，被告並未提出相當之證據證明
28 排水不順之狀況，係排水管卡附油脂污垢所致，難認其抗辯
29 可採。

30 (3)另排水管既埋設在房屋車庫地下，被告建造房屋之時，應得
31 預見屋主之車輛會反覆進出停放，而將水管埋設至不受車輛

01 進出碾壓影響之深度，倘水管確受車輛碾壓而變形導致排水
02 不順，亦屬交屋時存在而得歸責於被告之瑕疵，被告此部分
03 抗辯，亦屬無據。

04 5.基上，原告張紹莉、陳建志自得依民法第359條規定，請求
05 被告請求被告減少價金，即給付給付因上開瑕疵支出水管及
06 疏通費用6,000元、鑑定費用4萬元及預估瑕疵修補費用44萬
07 5,453元，共計49萬1,453元。又原告張紹莉、陳建志係系爭
08 86號房屋之共有人，應有部分各2分之1，故被告應各給付原
09 告張紹莉、陳建志24萬5,726元（計算式：49萬1,453÷2=24
10 5,726，小數點以下捨去）。

11 6.另原告張紹莉、陳建志以瑕疵修補之施工過程會產生大量粉
12 塵，有害於其子女之呼吸系統，且1樓難以行走，渠等須另
13 覓地點居住，故請求被告應支付瑕疵修復期間14日之住宿費
14 2萬2,120元云云，並提出臺南市土木技師公會110年3月18日
15 （110）南土技字第0416號函及網路住宿資料為憑（本院卷
16 一第103-105頁）。惟查，上開瑕疵修繕施工期間預估為14
17 個工作天乙情，有上開函文及所附之預定施工作業進度表在
18 卷可佐，堪信屬實。惟系爭86號房屋係地上4層之透天厝，
19 有建物所有權狀在卷可參（本院卷一第355、357頁），而施
20 工地點既在1樓，原告自可居住在3、4樓遠離施工噪音及粉
21 塵，自無在外住宿之必要，是其此部分請求，尚屬無據。

22 (五)系爭26號房屋：

23 1.系爭1樓車庫漏水部分：

24 (1)查原告莊書羽109年4月間，曾以9萬元之代價，僱請振輝不
25 銹鋼工程行施作系爭26號房屋2樓採光罩遮雨棚，以解決系
26 爭1樓車庫漏水問題，惟嗣仍有漏水情況，業者認2樓陽台欄
27 杆與地面接縫處需進行牆面防水修繕工程，修復費用預估為
28 1萬7,500元，有估價單2紙及工程報價單在卷可佐（本院卷
29 一第57、59、473頁）。

30 (2)次查，系爭鑑定報告認系爭1樓車庫漏水，係車庫上方外牆
31 磁磚因2樓陽台防水施工瑕疵，致使雨水滲入白華析出，沿

01 外牆磁磚面垂流而下，研判應與施工及材質瑕疵相關，業如
02 前述，且鑑定人王貽德技師於本院審理中具結證稱：依據現
03 勘狀況研判，該瑕疵於交屋前就已存在，因為電源孔上面的
04 陽台防水作用失效，造成下雨後，會從該處滲下來，因為有
05 通路，水就會沿著通路滲出來。如果是新建成屋沒多久，這
06 就應該歸責於建商。戶外電源孔原則上設計時是不允許漏
07 水，當然是瑕疵。如果是採光罩施工不慎，會造成漏水，但
08 不會從電源孔裡面漏水出來。漏水成因有三要件，要有水、
09 水的驅動力及通道，在電源孔的情形，水是從電源孔上面的
10 陽台或露台下雨時積在那邊，陽台或露台防水失效後，水因
11 重力滲入混凝土板裂縫，沿著這些通道，才造成水從這些通
12 道流出來。電源孔可能原先施工就有很多問題，所以造成重
13 新修改，重做好幾次，我專業判定可以排除採光罩施工的問題。
14 原告另跟我提到原本電源孔只有做好看的而已，裡面沒有
15 管、沒有線等語（本院卷二第35-50頁）。準此，足認系
16 爭1樓車庫漏水，係應2樓陽台防水施工瑕疵所致，為交屋時
17 即存在之瑕疵，可歸責於被告，且與採光罩之施工無關。

18 (3)被告固辯稱：由完工照片可知當時並無漏水，且原告已簽署
19 建物現況確認書，確認無滲漏水情形，且可能係原告僱工施
20 作採光罩所致云云，並提出照片為證（被證4，本院卷一第5
21 57、559頁）。惟查：

22 ①原告莊書羽既已否認該照片為系爭26號房屋之完工照片，難
23 認有何證明力可言。又一般消費者於購買建商起造之新成
24 屋，交屋時僅能檢查房屋外觀或所附之設備有無損壞，就房
25 屋是否有無滲漏水之瑕疵，如無專業之儀器檢測或交屋時適
26 逢大雨或颱風來襲，實難發覺，原告莊書羽固在建物現況確
27 認書勾選無滲漏水之情形，然並不表示系爭1樓車庫漏水瑕
28 疵於交屋時不存在。

29 ②而原告莊書羽配偶張紹斌於原告莊書羽109年4月僱工施作採
30 光罩前，早就向被告反應系爭1樓車庫漏水問題，被告人員
31 亦於108年3月22日、同年4月間以LINE回覆相關漏水解決方

式（詳兩造不爭執事項(五)），顯見系爭1樓車庫漏水與施作採光罩無涉，而斯時始經被告交屋後1年多，依被告出具之保固書之保固事項第2條規定（本院卷一第429頁），被告於交屋3年內應免費修繕屋頂、外牆、牆壁滲水，本應負瑕疵瑕修補之責任。是被告上開抗辯，尚屬無據。

2.系爭浴櫃瑕疵：

(1)查系爭鑑定報告認定系爭浴櫃瑕疵，係因材料品質無法長期處於有水環境中使用，致使浴櫃因水滲入腐朽損壞，研判應與施工及材質瑕疵相關乙情，已如前述，復有現場照片為證（本院卷一第63-67頁）。且鑑定人王貽德技師於本院審理中具結證稱：系爭浴櫃有腐朽下沉，是使用時水滲入材料內部造成材料腐蝕劣化，如果是剛交屋沒多久，就可以歸責是材料本身的問題，在浴室作為浴櫃，當然需要用到防水的板材，因為是在有水的環境，如果使用年限要符合需求，材料當然要防水，不然材料一下子就壞掉了。就現況來講，如果防水，不會在短期間就造成防水失效、材料腐爛，即就現況看，一些板材的防水措施是失效的，不建議局部修繕，裡面材質已經腐爛，整組浴櫃換掉比較適合。系爭浴櫃應該看當時產品的保固責任，因為兩造應該有對此部分做驗收，應該回到產品的保固責任來講等語（本院卷二第35-50頁）。

(2)次查，被告於106年7月6日簽立保固書予原告莊書羽，其上記載：系爭26號房屋於106年7月31日至107年7月30日止負責保固一年；2樓浴室洗臉檯下櫃體，保固到111年7月30日止等情，為兩造所不爭執，堪信屬實。系爭浴櫃既仍在上開保固書之保固期間內，故被告仍有修繕系爭浴櫃瑕疵之義務，惟自鑑定人之上開證述，系爭浴櫃瑕疵已難以修復應更換新品為宜，故被告自應負擔更換系爭浴櫃之費用。

3.1樓廚房排水管排水不順阻塞之瑕疵：

(1)查原告莊書羽於110年1月4日，委請長鑫環保企業社，進行系爭26號房屋1樓廚房流理檯排水管之管內攝影及疏通水管，支出6,000元之費用，有管內攝影光碟、對話譯文、估

價單、本院勘驗筆錄在卷可參（本院卷一第41、79、107頁、本院卷○000-000頁）。次查，系爭鑑定報告認系爭26號房屋廚房排水管路經管內攝影顯示，排水坡度因施工瑕疵致使排水不順，易生阻塞，研判應與施工及材質瑕疵相關等情，已如前述，而原告莊書羽共支出鑑定費用4萬元等情，有統一發票在卷可參（本院卷一第81頁）。

(2)再參酌鑑定人王貽德技師之上開證述及本院前揭關於系爭86號房屋廚房排水管排水不順之理由（詳上開理由(四)2.3.4.），可認上開管路係因施工時坡度設計不當而有高低起伏，造成排水不順易生阻塞之情形，應為交屋時所存在之瑕疵，且可歸責於被告。

4.基上，原告莊書羽自得依民法第359條規定，請求被告減少價金，即給付因上開瑕疵支出之系爭1樓車庫漏水修繕費用9萬元、水管及疏通費用6,000元、鑑定費用4萬元及上開瑕疵修補預估費用60萬6,298元，共計74萬2,298元。

5.至原告莊書羽以瑕疵修補之施工過程會產生大量粉塵，有害於其子女之呼吸系統，且1樓難以行走，渠等須另覓地點居住，故請求被告應支付瑕疵修復期間16日之住宿費2萬8,160元，且系爭1樓車庫漏水瑕疵，不符合消費者保護法第7條第1項規定，故依消費者保護法第51條規定，請求懲罰性賠償金10萬7,500元云云，並提出臺南市土木技師公會110年3月18日（110）南土技字第0416號函及網路住宿資料為憑（本院卷一第103-105頁）。惟查：

(1)上開瑕疵修繕施工期間預估為16個工作天乙情，有上開函文及所附之預定施工作業進度表在卷可佐，堪信屬實。惟系爭26號房屋係地上4層之透天厝，有建物所有權狀在卷可參（本院卷一第361頁），而施工地點既在1、2樓，原告自可居住在3、4樓遠離施工噪音及粉塵，自無在外住宿之必要，是其此部分請求，尚屬無據。

(2)按消保法第51條規定：依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額三倍以下之懲罰性賠

01 償金；但因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰
02 性賠償金。消費者與企業經營者間就商品，或服務發生爭
03 議，消費者團體或消費者個人依消保法之規定起訴者，雖均
04 有該條規定之適用，但以按該法所提之訴訟為限（最高法院
05 101年度台上字第122號民事判決意旨參照）。查原告莊書羽
06 起訴係主張被告就系爭26號房屋之上開瑕疵，應負民法上不
07 完全給付及瑕疵擔保責任，難認係依消費者保護法規定提起
08 訴訟，自不得依該法第51條規定，請求被告給付懲罰性賠償
09 金10萬7,500元。

10 六、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任法律關係，請求被告給
11 付原告張紹莉24萬5,726元、原告陳建志24萬5,726元、原告
12 莊書羽74萬2,298元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即110年
13 6月17日（本院卷一第347頁）起至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，
15 為無理由，應予駁回。

16 七、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院
17 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以
18 論列，併此敘明。

19 八、至兩造均陳明願供擔保，聲請本院宣告假執行及免為假執
20 行，經核於法並無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項、第
21 392條第2項規定，酌定如主文第4項所示之相當擔保金額併
22 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而
23 失所依附，應併予駁回。

24 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
26 民事第一庭 法 官 陳尹捷

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，向本院提出上訴狀並表
29 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
30 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
02 書記官 曾美滋