

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1104號

原告 莊詩韻

訴訟代理人 葉賢賓律師

許世烜律師

楊家明律師

被告 安之國際文化事業股份有限公司

法定代理人 溫慧萌

訴訟代理人 蘇建榮律師

溫慧芯

李仁哲

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣198,583元，及自民國111年8月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣8,700元，其中新臺幣2,175元由被告負擔，其餘新臺幣6,525元由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣198,583元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、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，聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）796,016元及法定遲延利息，嗣於民國111年12月6日具狀變更聲明，請求被告給付原告776,016元及法定遲延利息（見本院卷第513頁），屬減縮應受判決事項

之聲明，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、原告透過仲介向被告購買臺南市○區○○○路0段000號19樓之2號房屋（含基地應有部分，下稱系爭房屋），於109年11月23日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭買賣契約第9條第6項約定「賣方擔保點交後6個月內屋況無既存性之滲漏水瑕疵」，及不動產委託銷售標的現況說明書（下稱系爭說明書）第34點就「現況是否有滲漏水情形」，賣方即被告之代理人勾選「否」。系爭房屋於110年1月24日點交，原告於110年6月間發現系爭房屋有嚴重滲漏水，原告找仲介通知被告後，被告雖有僱工王紹錡進行修繕，惟始終無法徹底解決漏水問題，原告訴求是找專業人員鑑定捉漏並修繕，而非肉眼捉漏，然未獲置理，且被告訴訟代理人溫慧忒於111年3月4日前往系爭房屋，向原告稱已將漏水瑕疵修繕完畢、漏水非被告造成、系爭房屋樓上20樓沒有住戶使用不可能造成系爭房屋漏水（系爭房屋正上方之20樓，亦為被告所有）、外牆滲水為大樓管理委員會責任等，拒絕原告找專業人員鑑定修繕之要求，原告於111年5月11日以存證信函催告被告如逾期未修繕，原告將自行修繕並向被告訴請賠償，被告僅回函要求原告配合修繕，卻遲未見派員進行修繕，足見被告已無意修繕。在歷經1年多的漏水折磨下，原告於111年5月27日找真工屋工程行（下稱真工屋）以熱顯像儀查找漏水處，嗣請同心企業社人員修繕系爭房屋主臥室之漏水。被告雖一再稱願協助修復，但僅是虛應故事。另王紹錡在交屋前就有在系爭房屋做漏水修復，可認定被告交屋前已知系爭房屋有漏水情形。

二、原告請求項目及金額：

（一）、漏水修繕費用249,050元：原告先找真工屋估價，施工方式採高空繩索垂降，進行外牆防漏處理，要借道20樓垂降（是被告所有的房子，要經其同意），但被告不願負擔瑕疵擔保責任也否認漏水，所以原告先請真工屋進行熱顯像儀檢測

(支出5,000元)，查找漏水處後，原告委請同心企業社先就系爭房屋內部漏水予以防堵，此部分支出127,050元。為徹底解決系爭房屋漏水情形，仍有就真工屋估價項次1（外牆防漏處理，南向臥室）、3（北向隔鄰牆壁防漏處理）、4（中間臥室天花板防漏處理）、5（主臥及客廳天花板防漏處理）為修繕之必要，預計支出費用117,000元，以上合計249,050元。

(二)、難以使用系爭房屋之損失157,916元：系爭房屋自原告110年6、7月間入住後，發生嚴重漏水，原告於睡眠中因床墊、床單泡水而驚醒，屋內潮溼而難以居住，漏水處包含南向主臥及次臥，涵蓋系爭房屋主要使用區域，原告也要配合修繕工程頻繁遷入、遷出、住朋友家，沒下雨時也睡次臥，且110年6月至111年10月，臺南市東區雨量觀測站測得之降雨天數達200日以上，原告迄今無法就系爭房屋為合理運用，每月損害金額以市場租金25,000元半數計算，自110年7月1日計算至111年7月14日，原告請求被告賠償不能居住之損害157,916元（ $25,000 \text{元} \div 2 \div 30 \text{日} \times 379 \text{日}$ ）。

(三)、交易性價值貶損249,050元：系爭房屋漏水縱予以修復，日後轉售時購屋者對於系爭房屋是否可以修復到原有功能及修復費用大多心存疑慮，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報關於瑕疵不動產污名價值減損估價指引，亦認市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性，即屬有污名效果而有污名價值減損，是原告日後轉售系爭房屋時，潛在之買受人在知悉系爭房屋曾有漏水情事下，會以系爭房屋未來仍有修復費用需支付主張減少買賣價金。交易性貶值減損之價值約為技術性貶值而支出之修復維護費用，故參考原告修復費用，原告請求被告賠償交易性損失249,050元。

(四)、精神慰撫金100,000元：原告以畢生積蓄購買系爭房屋，但漏水情況嚴重，每逢下雨原告無法安然入睡，亦不敢購置傢

01 俱、裝潢，為避免床褥再因泡水損壞，原告僅得於地板上平
02 鋪簡易軟墊，充作休憩場所，且尚須配合修復工程頻繁遷入
03 遷出，致原告幾無法專心處理工作事務，嚴重侵害居住及環
04 境安寧之權益，精神上痛苦無與倫比，請求精神慰撫金100,
05 000元。

06 三、原告依民法第360條、第227條第1、2項、第227條之1規定，
07 提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告776,016元，及自
08 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息；願供擔保請准宣告假執行（原告請求金額加總應為75
10 6,016元，減縮聲明後請求776,016元，應有累加錯誤之情
11 形）。

12 參、被告則以：點交系爭房屋後，原告有打掉天花板，換了3扇
13 窗戶，是系爭房屋漏水瑕疵，是否為交屋時即已存在，已有
14 疑義。系爭房屋上層20樓為被告所有房屋，當時為空屋、無
15 人使用，不可能漏水至系爭房屋。系爭房屋是27年老舊建
16 物，外牆難免有滲漏，屬管理委員會責任，不能要求被告負
17 責。原告主張系爭房屋有漏水情形，被告也找王紹錡去修
18 繕，王紹錡在現場看不出來有漏水瑕疵，但仍進行漏水修繕
19 （打針、披土、上漆）。於111年3月4日被告訴訟代理人溫
20 慧芯前往系爭房屋查看，當下沒有發現漏水，後續原告也沒
21 有跟被告或王紹錡反應仍有漏水問題，原告卻主張漏水未修
22 繕完成並逕行找第三人修復，甚至先後找真工屋、同心企業
23 社估價，施工項目重疊，卻要求被告支付二家施工金額，顯
24 不公允。假設有被告應負之瑕疵擔保責任，被告願負修繕責
25 任。難以使用系爭房屋之損失部分，原告居住於系爭房屋，
26 未在外租屋，且原告就系爭房屋無出租計畫，難認有所失利
27 益，原告未受有損失。交易性價值貶損部分，房屋漏水類型
28 有很多種，如僅係一時性、輕微之漏水類型，修復後非必然
29 會產生房屋價值減損，中華民國不動產估價師公會全國聯合
30 會第九號公報關於瑕疵不動產污名價值減損估價指引，亦認
31 不動產因漏水無法完全修復才屬於瑕疵不動性。縱系爭房屋

有漏水，被告於買賣交易時無此認知，不可歸責於被告，且原告未說明何種人格法益受有損害，原告不得請求精神慰撫金，退步言，精神慰撫金過高。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、得心證之理由：

一、原告主張伊於109年11月23日透過仲介向被告購買系爭房屋，系爭房屋於110年1月24日點交，原告發現系爭房屋有漏水情形後，被告請王紹錡前往修繕，有系爭買賣契約、系爭房屋現況照片、對話紀錄在卷可稽（見本院卷第39至91頁、第93至111頁、第113至145頁），原告因不滿修繕情形，於111年5月11日催告被告於7日內修繕完畢，嗣被告於111年5月19日回覆原告請原告配合專業工班處理系爭房屋屋況避免損害擴大，有存證信函二份附卷可考（見本院卷第147至151頁、第153至157頁），以上為被告所不爭執，堪信為真實。至原告主張系爭房屋於被告僱工修復後仍有漏水瑕疵，被告應賠償漏水修繕費用249,050元、難以使用系爭房屋之損失157,916元、交易性價值貶損249,050元、精神慰撫金100,000元，則為被告否認，並以前詞置辯，是兩造爭執事項為：系爭房屋是否有漏水瑕疵？經被告僱工修繕，是否已經修復？是否仍應由被告負責？原告各項請求有無理由？分敘如下：

（一）、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。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354條第1項、第2項及第360條前段分別定有明文。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，或依當事人之約定，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。又出賣人

01 所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對
02 於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法院89年度台上
03 字第1538號判決意旨）。又建築物依通常交易觀念，本應具
04 備結構體堅固、安全、耐用、防水、防盜等功能，若有使建
05 築物安全受損，影響居住品質甚鉅，應認該建築物之價值、
06 通常效用及契約預定效用有所減少，而有物之瑕疵存在。

07 (二)、經查，依系爭買賣契約第9條第6項約定「賣方擔保點交後6
08 個月內屋況無既存性之滲漏水瑕疵」（見本院卷第49頁），
09 及系爭說明書第34點就「現況是否有滲漏水情形」，賣方即
10 被告之代理人勾選「否」（見本院卷第67頁），堪認出賣人
11 即被告就系爭房屋擔保無漏水瑕疵之品質保證無訛，及其擔
12 保期限係自交屋日即110年1月24日起算至110年7月23日止。
13 而兩造不爭執原告與買方房仲有本院卷第233至234頁Line通
14 訊軟體之對話，整理如下：①於110年3月6日，原告拆卸天
15 花板，看到消防灑水頭之噴水管鏽蝕，原告向房仲表示天花
16 板應有漏水；②110年6月22日，原告向房仲反應系爭房屋有
17 漏水，開景窗、天花板都有漏水，其所塗油漆也突了；③11
18 0年6月26日，房仲告知原告，賣方已知門框滲水，承諾等天
19 氣穩定後找人處理；④110年7月6日，原告詢問房仲賣方有
20 無要找人來處理，房仲回應等天氣好一星期以上才可以施
21 作，工期安排無法確認；⑤110年7月16日，原告再向房仲反
22 應一場雨室內就有雨，主臥天花板的漆塗的快掉了。房仲稱
23 會盡快催被告找人來施工。原告表示需要捉漏，且水是從牆
24 出來的，是大工程，窗戶也滲水。又依111年8月23日原告與
25 房仲之通訊內容（見本院卷第237頁），原告表示牆壁有色
26 素滲出，認為系爭房屋之前也有捉漏處理過。復依原告與王
27 紹錡於110年9月8日之錄音對話譯文（見本院卷第453至454
28 頁），王紹錡稱「就是去年（109年）處理過了，今年下
29 雨，才知道在哪裡」、「都沒下雨，就不知道，那時候有來
30 處理」（見本院卷第454頁），堪認系爭房屋漏水瑕疵於交
31 屋前已存在，且應為被告明知，僅因王紹錡109年修繕時未

01 下雨所以無法正確捉到水路而無法全面修繕，則依系爭買賣
02 契約第9條第6項約定，被告自應就漏水瑕疵負擔保責任。

03 (三)、被告雖抗辯不能證明系爭房屋經被告僱工修繕後仍有漏水瑕
04 疵云云，原告則主張王紹錡未以專業儀器檢測哪裡漏水，未
05 以適當方式修繕，致迄今每次下雨，仍有漏水瑕疵存在等
06 語，有其委請真工屋以紅外線熱顯像儀檢測，發現系爭房屋
07 呈藍色漏水或積水現象之漏水瑕疵，有熱顯像儀檢測報告在
08 卷可按（見本院卷第167至185頁），被告否認上開報告形式
09 真正，惟證人即真空屋負責人王全祿證稱：上開報告為真工
10 屋以專業儀器檢測後之結果，並於作證時當庭提出「熱顯像
11 儀檢測與現場對照說明」（見本院卷第367至383頁），亦詳
12 述熱顯像儀利用溫度差異鑑定之原理（見本院卷第338至339
13 頁），堪認熱顯像儀檢測報告具有訴訟法之形式證據力，且
14 實質內容亦可採信。

15 (四)、證人王全祿證稱：我只做熱顯像儀的鑑定費用5000元，本院
16 卷第159頁估價單其餘工項沒有做。分三個部分說明，第一
17 個部分是有明水滲進來，叫滲水，第二個是曾經有濕潤度，
18 叫水痕，第三個叫水氣，以系爭房屋南面牆來說，他的臥
19 室，南向地方全部都屬於滲水，是外牆、上下樓層線，跟窗
20 框直接有水滲進來，為什麼會滲水進來，因為雨水潑在外
21 牆，經過裂縫或是窗框的不完整結構，側縫擠壓進來室內，
22 這叫滲水，現場看及前面的照片在南面牆都是滲水狀況，南
23 向臥室滲水滿嚴重的，水沿著牆壁流下來到壁板。熱顯像儀
24 測試是111年5月27日拍攝，剛好是下雨過後的兩、三天，敏
25 感度比較正確，原理是根據溫度差，有水氣溫度就會比較
26 低，才能有一個對照。第二個部分是其他臥室、廚房與客
27 廳，這些紅點代表的是水痕，有水痕代表經過水的侵蝕。另
28 外一個是在浴廁，那是水氣。剛好原告帶我們去20樓看，20
29 樓在裝修，20樓有多一個陽台，陽台以內的牆壁有做一個更
30 改，把它打掉，原先該有的窗戶、門框全部拿掉，剛好是雨
31 季，颱風就把雨水帶到室內，把水往屋內潑，在地板產生積

01 水現象，所以天花板是因為地坪積水往下滲漏，造成19樓天
02 花板產生水痕，19樓跟20樓的格局大概一樣，20樓地板積水
03 剛好涵蓋19樓的天花板，所以在交接處大概都是這樣的狀
04 況，因為室內地坪沒有在做防水。本院卷第381至383頁是以
05 熱顯像儀解釋20樓地坪積水造成19樓的南向臥室與次臥室產
06 生水痕。我在20樓看時，臥室、客廳、廚房都有積水，因為
07 把裡面的隔間拿掉，所以會產生地凹槽，有水就好像一個水
08 溝灌溉，整個跑進來所以會往下滲，天花板整個就產生毛細
09 現象，吸水造成各處有水痕等語（見本院卷第333至337頁、
10 第346頁）。

11 (五)、證人即同心企業社負責人張志榮證稱：我於111年6月2日、3
12 日去系爭房屋就滲漏水修繕，真空屋在我施作前先檢測，本
13 院卷361頁我繪製橘色螢光筆位置，就是針對滲漏水我修繕
14 的位置，系爭房屋南側整面窗框附近都是裂縫、舊的磁力扣
15 脫落、樑柱牆面有裂縫，會從裂縫滲水，防水工程項目1至3
16 （見本院卷第163頁）都集中在以上地方，水從牆壁與窗框
17 都會滲進來，原告雖有換掉本院卷第361頁我打勾處的窗，
18 但橘色螢光筆位置從窗框和牆壁都有水滲進來。就本院卷第
19 93至111頁的現場照片，第93頁右上角是新換窗的位置，第9
20 3頁其他照片是滲水流到地板，第95頁是南面牆踢腳板，整
21 排踢腳板都有漏水，左邊比較嚴重，第97頁是冷氣旁也有漏
22 水，冷氣位置我在本院卷第361頁打勾，第109頁是主臥室最
23 右邊角落，西面牆角，旁邊有一個白白的地方，是流出來的
24 地方，那是舊的窗，我施工項目都在主臥室。報價前幾天我
25 有去看現場，剛好是下雨天，牆面都很溼，一摸就知道有滲
26 水，畫橘色部分整排牆都有滲水，我施工的照片如本院卷第
27 485至489頁3張照片所示（該照片是證人當庭傳給原告訴訟
28 代理人，當庭提示，原告訴訟代理人印出後提出）。就原告
29 所述客廳也漏、牆壁也漏的部分我只有看一下，因為那時候
30 沒辦法上去20樓處理。我給原告的報價單，原告已經以現金
31 付款，工程還沒做完。我從事修繕漏水的工作約10年，主臥

01 會漏水大部分都是窗的對角會裂，因為是水泥牆的關係，如
02 果房子有開窗大部分都會裂窗角，還有外牆可能久了震動會
03 從房屋裂縫滲出來等語（見本院卷第323至325頁、第330至3
04 32頁）。

05 (六)、證人王紹錡證稱：我是叫臺南的朋友先去現場勘查，下雨天
06 漏水先去看什麼情形，回來跟我回報，他說是南側窗戶滲進
07 來。我陸續跑了4趟，實際動工我不記得是哪一天，我也有
08 去做20樓，分2次做，一天是做樓上的防水，範圍是陽台、
09 露台，另一天是做屋內的，在系爭房屋內修繕也是一天，因
10 為前幾天沒有下雨，我沒有看到滲漏水，當天原告不在，原
11 告事先告知管委會經理及水電人員哪裡有漏水，我聽他們說
12 哪裡有滲水我就打針，主臥牆角漏水比較多，主要都是那個
13 地方，客廳、廚房、主臥的天花板都是乾的，因為原告說這
14 些地方也有漏水，我想說可能是20樓露台漏水。我懷疑20樓
15 露台漏水所以有去20樓把露台做防水等語（見本院卷第341
16 至344頁）。

17 (七)、證人張志榮、王全祿單純為修復漏水、捉漏之專業人員，與
18 兩造無利害關係，若系爭房屋並無漏水情形，渠等實不可能
19 出具估價單、報價單，況證人王全祿復出具前述熱顯像儀檢
20 測報告，應認渠等證詞可以採信。依證人張志榮、王全祿證
21 述內容暨熱顯像儀檢測報告，堪認系爭房屋南側迎風面之牆
22 面已有裂縫，遇雨會有滲漏水至屋內，窗緣部分大部分都裂
23 窗角，所以會沿窗框滲水進來，且主臥室牆壁、窗框滲水嚴
24 重。另證人王全祿證述佐以熱顯像儀檢測報告，亦可認定臥
25 室天花板、廚房、客廳之天花板、系爭房屋南側牆面有水
26 痕，代表20樓的地板積水往下滲漏，此部分與原告與證人王
27 紹錡之Line通訊內容互核相符（見本院卷第240至246頁），
28 證人王紹錡亦證稱若依原告所述伊也懷疑20樓露台有漏水，
29 如前開證述。是系爭房屋有以上漏水情形，包含：南向臥室
30 （即主臥室）外牆及窗框滲水、主臥室、次臥、廚房及客廳
31 之天花板均因20樓地板積水致漏水產生水痕，及系爭房屋北

01 側牆面產生水痕。審酌房屋之效用係供人居住，倘發生漏
02 水，居住情形必受影響無法為正常居住使用，即依一般交易
03 觀念，無漏水本為吾人期待房屋應具之通常品質，故系爭房
04 屋於王紹錡修繕後，仍存有漏水瑕疵，應可認定。依前開說
05 明，被告即應負擔擔保責任。又由110年3月6日至111年2月24
06 日原告與買方仲介黃明煌、買賣雙方仲介、原告與王紹錡等
07 之Line對話紀錄（見本院卷第233至246頁）暨前揭證人證
08 述、熱顯像儀檢測報告，可認定王紹錡無法徹底修繕系爭房
09 屋之漏水瑕疵，原告於111年5月11日以存證信函催告被告於
10 7日內修繕完成，被告仍未置理，始終空泛言稱「願請工班
11 修繕，請原告配合」云云，然比較證人王紹錡之施工方式與
12 證人張志榮之施工方式，可知原告委請之施工人員先以熱顯
13 像儀檢測漏水點、修繕前臺南下大雨、室內呈現漏水情形捉
14 漏水較精準，反觀被告僱請之王紹錡住在北部、下雨天不能
15 來修、晴天的時候來看也無法捉漏，南北往返與晴雨天候之
16 限制，導致原告於110年3月至6月已向被告反應滲漏水，但
17 王紹錡第一次來系爭房屋查看已是110年9月8日，修繕更遲
18 至111年1月（非下雨過後，當日也無法查找漏水點），更僅
19 有一天，堪認被告僱請王紹錡來捉漏，其捉漏方式只能問原
20 告本人或靠經驗判斷，但原告並非專業人士，亦要上班，才
21 終至系爭房屋漏水被告始終無法完成修繕，足見被告無意願
22 修繕。綜此，系爭房屋因有漏水瑕疵，揆諸前揭說明，顯然
23 欠缺被告保證之品質，故原告主張系爭房屋之漏水瑕疵有減
24 少通常效用、價值，被告應負瑕疵擔保責任，自屬可取，則
25 原告依民法第360條規定，請求被告賠償損害，洵屬有據。

26 (八)、至被告辯稱原告打掉天花板，換了3扇窗戶，已有裝潢，滲
27 漏水是否應由被告負責，即有疑義云云。惟此部分被告所指
28 應係原告打掉原先天花板（可能是矽酸鈣板），但正因打掉
29 原先天花板，才可看見19樓之樓層板，而樓層板有漆突或水
30 痕，依證人王全祿證述暨熱顯像儀檢測結果，係被告所有之
31 20樓樓地板積水所致，難認與原告拆除天花板有關。另原告

01 不否認有換窗，惟系爭房屋為27年之老舊建築，佐以證人王
02 全祿證稱因為牆壁有裂縫、側縫擠壓進來室內；暨證人張志
03 榮證稱樑柱牆面已有裂縫，會從裂縫滲水，原告雖有換窗，
04 但橘色螢光筆位置從窗框和牆壁都有水滲進來等語。再衡以
05 臺灣四面環海，地處亞熱帶季風區，海洋島嶼型之氣候特性
06 明顯，氣候潮濕，大致上臺南夏雨冬乾，其中4至5月為梅雨
07 季，6月至9月為雨季，8、9月偶有颱風，所以臺灣建商或工
08 程行的防水保固常常只有1至3年，其中除了因為潮濕氣候
09 外，像是防水工程未完善、房屋傾斜、樓頂平台地基不平、
10 屋頂與牆面縫隙等，都可能產生漏水情形，尤以屋齡高的建
11 築因為混凝土乾縮、建材老舊等，多少都會有裂縫產生，尤
12 以系爭房屋為於迎風面之高樓層（19樓），並無其餘建築物
13 遮風擋雨，難認原告換窗行為，會混淆滲漏水瑕疵於交屋時
14 已存在之事實。再者，被告訴訟代理人亦不否認外牆難免有
15 滲漏水之情形（見本院卷第286頁），是被告上開所辯，不
16 足採信。

17 (九)、至被告辯稱外牆滲漏水是公寓大廈管理委員會之責任，不能
18 要求被告負責云云。惟公寓大廈管理委員會之權責，依公寓
19 大廈管理條例規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分
20 所有權人會議事項，且公寓大廈共用部分固得依區分所有權
21 人會議決議予以拆除、修繕及改良，然此僅在規範區分所有
22 權人彼此間之權利義務關係，並不因此而解免房屋出賣人對
23 買受人間依買賣契約應負之無過失擔保責任，換言之，房屋
24 之出賣人若就系爭房屋欠缺其保證品質，仍無從解免其瑕疵
25 擔保責任，是被告前揭所辯，洵不足採。

26 二、就原告各項請求，審酌如下：

27 (一)、修繕費用：

28 原告請求漏水修繕費用249,050元，係以真工屋估價單、請
29 款單、同心企業社防水工程報價單，扣除熱顯像儀檢測重複
30 計算5,000元，及扣除真工屋估價單施工項次2「窗框灌注
31 （南向臥室）」15,000元已經同心企業社防水工程修繕，作

01 為請求賠償249,050元之依據（見本院卷第159至163頁）。
02 被告否認上開文書形式上真正（見本院卷第250頁），此部
03 分文書經證人王全祿、張志榮證述為其等出具（見本院卷第
04 322、333頁），是上開私文書具有訴訟法之形式證據力，且
05 證人王全祿證稱原告已支付5,000元熱顯像儀檢測費用、證
06 人張志榮證稱原告已支付127,050元防水工程費用。就此，
07 被告辯稱滲漏水為何原告要找二家廠商修繕，且要求被告支
08 付二家施工金額，若依報價單觀之，真工屋之施工方式就系
09 爭房屋內外施作，為「治本」方式，反觀同心企業社防水工
10 程僅為「治標」方式，金額卻高達127,050元等語。原告主
11 張：真工屋就項次1「外牆防漏處理」，採高空繩索垂降，
12 要借道20樓垂降（被告房子），被告不願負修繕責任，所以
13 原告只好先處理室內，請同心企業社先就系爭房屋內部滲漏
14 水予以防堵，真工屋項次1（外牆防漏處理，南向臥室）、3
15 （北向隔鄰牆壁防漏處理）、4（中間臥室天花板防漏處
16 理）、5（主臥及客廳天花板防漏處理）仍有施作必要，未
17 與同心企業社施作部分重疊等語。然被告否認修繕責任，不
18 代表被告不同意借道讓原告從20樓以垂降方式修繕系爭房屋
19 之外牆漏水，再衡以常情，漏水修復原告既先找真工屋進行
20 專業熱顯像儀測試，真工屋施工項目必然以熱顯像儀檢測之
21 漏水點進行修繕，則施工費用應以真工屋估價單全部工項合
22 計之137,000元即可就系爭房屋之漏水全面修復，但原告持
23 真空屋之檢測結果，僅要求同心企業社就南向臥室之窗、牆
24 壁滲漏水予修復，此部分費用高達127,050元，反觀同工項
25 之工程真工屋列於項次2「窗框灌注（南向臥室）15,000
26 元」，真工屋亦函覆本院項次2與同心企業社之項目重疊
27 （比較本院卷第395頁函詢問題與第421頁函覆結果即可
28 知），由此可知，合併報價全部交給一家廠商施作，會比將
29 主臥室請另一家廠商單獨施作優惠，是此部分被告所辯應有
30 理由，審酌系爭房屋老舊屋齡、漏水狀況及公平性，認原告
31 得請求之費用應以真工屋估價單之金額即137,000元為準，

01 逾此範圍之請求，則無理由。

02 (二)、系爭房屋難以利用之損失：

03 原告主張系爭房屋滲漏水瑕疵已妨害其對於系爭房屋之使用
04 而受有損害。惟原告除支出修繕費用外，未能證明修繕工程
05 期間有幾日？或僅利用原告上班時間工班入屋修繕？另滲漏
06 水修繕工程期間是否有外在租屋？或投宿旅館而支付費用？
07 或就系爭房屋有出租計畫而有所失利益？原告均無法證明損
08 害數額。就此，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌
09 一切情況依所得心證定其數額，依常情，房屋漏水確會造成
10 居住其內之人使用收益上之損害，審酌原告提出系爭房屋參
11 考租金數額（每月25,000元）、系爭房屋之面積與主臥室窗
12 戶、牆壁漏水範圍，又除主臥室之外，其餘皆為水痕，並未
13 呈現滴漏水現象，不影響居住生活空間，及原告提出之臺南
14 市東區雨量紀錄表等一切情況，認原告因主臥室窗戶、牆壁
15 滲漏水而妨害使用之損害數額為相當於系爭房屋x379日參考
16 租金25,000元之10%即31,583元（計算式：25,000×10%÷30
17 ×379，元以下四捨五入），逾此範圍之請求，則無理由。

18 (三)、交易性價值貶損：

19 原告主張除了修復費用之損害外，尚有價值減損等語。依
20 「不動產估價師公會全國聯合會第九號公報—瑕疵不動產污
21 名價值減損估價指引」所示（見本院卷第557至571頁），並
22 非所有瑕疵不動產均有污名價值減損，應先分析污名效果是
23 否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題間之因果關係（見本院
24 卷第561頁），查系爭房屋屋齡已27年，且位於高樓層，迎
25 風面尚有開大窗（主臥之觀景窗），亦無其餘建物遮風避
26 雨，建築因為混凝土乾縮、建材老舊等，難免有裂縫產生，
27 此應為購買高樓層建物之買受人可以想像之事。則依真空屋
28 估價單所列工項就現況滲漏水瑕疵進行修復後，難認仍會當
29 然發生價值減損。且本院已向原告闡明「原告請求交易性價
30 格貶損損失，礙於專業能力，法官無法由卷內證據判斷、法
31 院必須送估價鑑定」（見本院卷第348、507頁），惟原告未

01 聲請鑑定以證其實，自難認經修復漏水瑕疵後，仍有減損系
02 爭房屋之交易價值，故原告請求系爭房屋修復後交易價值減
03 損249,050元，即無可採，應予駁回。

04 (四)、精神慰撫金：

05 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
06 操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財
07 產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；債務人因債務不履
08 行，致債權人之的人格權受侵害者，準用第192條至第195條及
09 第197條之規定，負損害賠償責任，民法第195條第1項前
10 段、第227條之1分別定有明文。又不法侵害他人居住安寧之
11 人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1
12 項規定請求賠償相當之金額（最高法院92年台上字第164號
13 判例意旨參照）。系爭房屋主臥室多處滲漏水，且王紹錡於
14 109年間即曾經被告僱請至系爭房屋修繕漏水，且因當時未
15 下雨而無從詳細捉漏，堪認被告於交付系爭房屋予原告前即
16 知悉系爭房屋有滲漏水之瑕疵，而具有可歸責性，且原告自
17 交屋後自110年3至6月開始反應系爭房屋漏水問題（原告於7
18 月入住），遲至111年5月被告均無法有效解決漏水問題，原
19 告始委請第三人修繕，而本件漏水集中於主臥室，臥室屬生
20 活主要空間，臥室漏水對原告居住之生活品質必然造成損
21 害，且尚需忍受環境潮濕，原告長期居住在屋內，對居住安
22 寧之人格法益侵害情節應屬重大，非僅係財產權被侵害所引
23 致之不便或不適，本院審酌兩造身分、地位、經濟狀況等情
24 狀，認原告請求被告給付精神慰撫金以30,000元為適當，逾
25 此範圍之請求則無理由。

26 (五)、原告得向被告請求198,583元（計算式：修復費用137,000元
27 +系爭房屋難以利用之損失31,583元+精神慰撫金30,000元
28 =198,583元）。

29 伍、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任及債務不履行之法律關
30 係，請求被告給付198,583元，及自起訴狀繕本送達翌日即1
31 11年8月5日起（見本院卷第205頁）至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
02 求，為無理由，應予駁回。原告勝訴部分金額未逾50萬元，
03 應依職權宣告假執行，併依被告聲請諭知被告如以198,583
04 元為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分暨其假
05 執行之聲請，則無理由而應予駁回。

06 陸、法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又各當事
07 人一部勝訴，一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，
08 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
09 之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有明
10 文。本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，本案訴訟費
11 用8,700元，原告應負擔6,525元，被告應負擔2,175元。

12 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
13 判決之結果不生影響，爰不另為贅論，附此敘明。

14 捌、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
15 文。

16 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
17 民事第一庭 法 官 羅郁棣

18 以上正本證明與原本無異。

19 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
20 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

21 中 華 民 國 112 年 1 月 4 日
22 書記官 周玉茹