

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第217號

上訴人 大趨勢建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 焦子芸

訴訟代理人 熊家興律師

李國禎律師

被上訴人 吳家豪

訴訟代理人 吳文忠

蘇建榮律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年5月19日臺灣臺南地方法院第一審判決(110年度訴字第723號)，提起上訴，本院於112年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按給付之訴之訴訟標的，究竟以實體法上之請求權為識別標準或以訴訟法上之觀點而構成，有不同之學說，本院基於紛爭解決之觀點，採新訴訟標的理論，以主張給付或返還之法律上地位或法資格為一個訴訟標的，各實體法上之權利，僅為訴訟標的之基礎或主張。準此，本件被上訴人在原審主張依民法第227條第2項、第360條規定為本件請求權基礎，於本院更正為依民法第227條第1項、第360條規定擇一為有利之判決（原審卷第313頁、本院卷第98頁），核屬補充及更正法律上之主張，不涉及訴訟標的之變動，先予敘明。

二、被上訴人主張：伊向上訴人買受門牌號碼臺南市○○區○○里00○00號房屋（下稱系爭房屋），兩造於民國（下同）107年2月13日簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），上訴人並於契約第12條就房屋防水訂有1年保固之保證意旨（下稱系爭保固約定）。系爭房屋於同年交付伊後，

其3樓前主臥室天花板於翌年108年7月雨季期間漏水嚴重，伊旋於同月聯繫上訴人公司處理，惟其推拖敷衍未能修復。依兩造在原審合意囑託社團法人台南市土木技師公會鑑定（下稱台南市土木技師公會、系爭鑑定報告）之結論，系爭房屋確有防水失效之瑕疵。則其交付防水失效而漏水之系爭房屋，顯然缺少系爭保固約定所保證之防水品質，應負物之瑕疵擔保責任；並應負不完全給付之損害賠償責任。爰依民法第360條、第227條第1項規定，擇一求為命上訴人賠償修繕漏水瑕疵所需費用本息之判決；原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人則以：系爭鑑定報告認漏水成為「防水失效」，已與結構無關；又臺南地區於108年間多次發生單日降雨量超過100公釐龐大雨勢，被上訴人至000年0月間始發現滲漏水，足見伊於107年7、8月間移轉所有權、交付系爭房屋予被上訴人時，並無滲漏水之瑕疵；而系爭保固約定係課予伊在保固期間負維修責任，並將買受人自行裝設外牆裝置等歸責事由明列排除條款，非在保證防水品質，遑論被上訴人函知漏水時早逾1年保固期間，伊亦未另為特別之保證，自不負民法第360條之瑕疵擔保責任。另系爭鑑定報告載明防水失效亦可能係因材料自然老化造成，復無法排除人為使用管理為加速老化因素之一，自不可歸責於伊，無由命伊負民法第227條債務不履行損害賠償責任等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、兩造不爭執事實

（一）被上訴人於107年2月13日與上訴人簽訂系爭買賣契約，向上訴人購買系爭房屋，上訴人於107年間交付系爭房屋予被上訴人進行裝潢，被上訴人於107年12月底搬入系爭房屋居住。

（二）被上訴人於000年0月間發現系爭房屋3樓前主臥室天花板有滲漏水之情形。

01 (三)被上訴人於109年3月24日寄發台南地方法院郵局第421號存
02 證信函給上訴人，上訴人有收受該存證信函。

03 (四)系爭鑑定報告認定系爭房屋確實存在3樓前主臥室天花板有
04 滲漏水之情形，成因該報告所示。

05 五、被上訴人主張其向上訴人買受之系爭房屋漏水嚴重，缺少保
06 證之防水品質，應負物之瑕疵擔保責任。惟為上訴人所否
07 認，並以上情置辯。是被上訴人依民法第360條、第227條第
08 1項規定，擇一請求上訴人賠償修繕漏水瑕疵費用212,618元
09 本息，於法是否有據？為本件應審究之爭點，爰分述如下：

10 (一)系爭房屋有可歸責上訴人之漏水瑕疵：

11 1、被上訴人向上訴人購買系爭房屋，兩造於107年2月13日簽訂
12 系爭買賣契約，上訴人於107年間交付系爭房屋予被上訴人
13 進行裝潢，被上訴人於107年12月底搬入系爭房屋居住，並
14 於000年0月間發現系爭房屋3樓前主臥室天花板有滲漏水之
15 情形等情，為兩造所不爭執（不爭執事實(一)(二)）

16 2、系爭房屋前揭漏水之原因，經原審囑託台南市土木技師公會
17 鑑定結果，認：造成系爭房屋三樓前主臥室天花板漏水原因
18 有三：(1)主要原因：系爭房屋四樓前陽台防水失效，雨水由
19 系爭房屋四樓外牆滲入前陽台時，由陽台地磚下方之水泥砂
20 漿層滲入四樓前房間內，造成四樓前房間地磚下方之水泥砂
21 漿層飽含水，下滲至四樓前房間地坪混凝土版，再由混凝土
22 版內包覆電線用之塑膠管路下滲，並由三樓主臥室天花板出
23 線盒處流出；(2)另系爭房屋四樓浴室防水失效亦為原因之
24 一，水由系爭房屋四樓浴室滲入四樓房間內，造成四樓前房
25 間地磚下方之水泥砂漿層飽含水，下滲至四樓前房間地坪混
26 凝土版，再由混凝土版內包覆電線用之塑膠管路下滲，並由
27 三樓主臥室天花板出線盒流出；(3)另鄰屋00之00號四樓浴室
28 防水失效亦不排除係可能原因之一，水由鄰屋00之00號四樓
29 浴室下滲，經由隔戶牆與樓板接縫滲入系爭房屋四樓房間
30 內，造成四樓前房間地磚下方之水泥砂漿層飽含水，下滲至
31 四樓前房間地坪混凝土版，再由混凝土版內包覆電線用之塑

01 膠管路下滲，並由系爭房屋三樓主臥室天花板出線盒處流
02 出。上述三種原因，依本案鑑定歷次會勘滲漏水情形影響程
03 度研判，佔比分別約為80%、10%、10%。又防水失效不外
04 乎下列三種因素所造成，其一為施工瑕疵，其二為材料老
05 化，其三為因地震而造成牆及版相互變位拉扯防水層產生裂
06 損。其中除非大地震發生，才較有可能造成牆及版相互變位
07 拉扯防水層產生裂損，一般中小型地震，不太會造成牆及版
08 相互變位拉扯防水層產生裂損。另材料老化端視材料品質、
09 時間長短及使用管理(如保持地面不積水)程度而異等語，有
10 台南市土木技師公會112年1月17日(112)南土技字第0179號
11 函附鑑定報告書在卷可稽(原審卷第209頁、外放鑑定報告書
12 第9至12頁)。衡諸上開鑑定結論係經鑑定技師會同兩造實地
13 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
14 儀，在現場測試水計量溫度、水分含量之變化，並綜合現場
15 使用情形所為研判等情，有鑑定報告在卷可參。其鑑定結果
16 與通常事理無違，鑑定結果亦無論理或邏輯上之謬誤，或與
17 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
18 得，應屬可採。依此，堪認系爭房屋三樓主臥室天花板漏水
19 之主要原因為系爭房屋四樓前陽台防水失效，系爭房屋四樓
20 浴室防水失效及鄰房即19號四樓浴室防水失效為可能原因之
21 一。

22 3、及依前揭鑑定報告，防水失效可能為施工瑕疵、材料老化及
23 地震造成，而上訴人107年間交付系爭房屋，被上訴人於000
24 年0月間發現系爭房屋三樓前主臥室天花板有滲漏水等情，
25 為兩造所不爭執，已如前述。則被上訴人於000年0月間發現
26 系爭房屋漏水，距離000年0月間交付系爭房屋，僅約1年，
27 於此段期間，上訴人並未舉證有何地震造成系爭房屋滲漏
28 水，地震造成漏水之因素應予排除；又系爭房屋交屋僅約一
29 年，若以一般建物陽台施工使用之夾層式防水材料（彈性水
30 泥等）判斷，依其施工方法及材料性質，難認係因材料老化
31 所造成；故防水失效應係施工瑕疵所造成，應堪認定。而系

01 爭房屋及鄰房即19號四樓浴室均係上訴人所施作之工程，上
02 訴人並不爭執（本院卷第100頁），足見係因上訴人施作系
03 爭房屋或鄰房之施工瑕疵，造成防水失效，進而造成系爭房
04 屋漏水，亦堪認定。而此項漏水之瑕疵既係由上訴人所造
05 成，自係可歸責於上訴人之漏水瑕疵。

06 4、上訴人雖抗辯：系爭房屋無結構漏水，係防水失效，交屋時
07 無漏水，不可歸責上訴人云云。惟系爭房屋係因可歸責人上
08 訴人之施工瑕疵所造成之防水失效，已如前述，而因施作防
09 水設施造成漏水之瑕疵並非一望即知，尚難以交屋時未見該
10 瑕疵，即認為無瑕疵，乃當然之理，上訴人此部分抗辯自非
11 可採。上訴人另稱107、108年多次發生大雨，亦未見漏水，
12 足見其施工無瑕疵云云；惟系爭房屋確有漏水之情形，且經
13 台南市土木技師公會鑑定結果，亦確有漏水及已判斷漏水之
14 原因，上訴人猶稱大雨不會造成漏水，尚屬無據。上訴人復
15 稱被上訴人自行搭建鐵厝或採光罩係造成漏水原因云云，惟
16 此部分業經鑑定人查驗後認「採光罩以膨脹螺栓固定於陽台
17 女兒牆高度以上，非為造成系爭房屋之三樓前主臥室天花板
18 漏水原因，因為即使沒有採光罩，雨水本來就會進到陽台
19 內，若陽台防水層有效，則雨水會被阻隔在陽台，不會滲入
20 4F房間內」，有鑑定報告在卷可參（鑑定報告書第8、9
21 頁），顯見系爭房屋之漏水與被上訴人施做之採光罩無涉，
22 上訴人此部分抗辯仍屬無據。

23 （二）被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償修繕漏水瑕
24 疵費用212,618元，為有理由：

25 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
26 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
27 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣之物，
28 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
29 少價金，而請求不履行之損害賠償；分別有民法第354條第1
30 項前段及第360條規定可參。而民法第360條係就約定物之瑕
31 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）。

- 2、查被上訴人係向上訴人購買新成屋，系爭買賣契約固未載明上訴人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條已約定「保固期限及範圍：一、本契約房屋自甲方(指被上訴人)完成交屋日起，乙方(指上訴人)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。」(原審補字卷第31頁)。故上訴人允諾防水保固1年，此項約定在於強化出賣人即上訴人對於物之瑕疵擔保責任，而上訴人既同意防水保固一年，足見其對系爭房屋之防水，具有保證優於一般房屋之意涵，以使消費者相信上訴人出賣之房屋具有一定防水之品質，此項約定應認係保證系爭房屋所具有之防水品質，自堪認定。是上訴人交付之系爭房屋因施工瑕疵致發生滲漏水，自屬欠缺上訴人所保證之品質，故被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人依物之瑕疵擔保責任，負債務不履行之損害賠償責任，自屬有據。而修繕系爭房屋滲漏水所需施作之項目及費用如原判決附表所示，有鑑定報告在卷可參(鑑定報告第9至11頁)，合計費用為212,618元(計算式：78,256元+56,180元+78,182元=212,618元)。被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償修繕漏水瑕疵費用212,618元，於法自屬有據。至被上訴人依民法第360條請求既屬有據，自無再予審酌民法第227條第1項之必要，併予敘明。

01 六、從而，被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償修繕
02 漏水瑕疵費用212,618元，及自110年6月10日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審
04 為被上訴人勝訴之判決，並分別為准、免假執行之宣告，核
05 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
06 由，應駁回其上訴。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
08 判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

09 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
10 項、第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日
12 民事第四庭 審判長法官 張世展

13 法官 莊俊華

14 法官 黃義成

15 上為正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

18 書記官 翁倩玉