臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5969號

原　　告　鄔承孝
　　鄔承邑
共　　同
訴訟代理人　鄔智忠
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　連根佑
被　　告　林宜立
000000000000000000
訴訟代理人　蘇美妃律師

上列當事人間請求履行瑕疵擔保責任等事件，本院於民國111年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告林宜立應給付原告鄔承孝新臺幣壹佰零柒萬捌仟壹佰陸拾捌元，及自民國一百十一年八月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告林宜立負擔百分之五十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告鄔承孝以新臺幣參拾陸萬元預供擔保後，得假執行。但被告林宜立如以新臺幣壹佰零柒萬捌仟壹佰陸拾捌元為原告鄔承孝預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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。查本件原告起訴時，於訴之聲明第1項原係請求「被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶

房屋公司）、林宜立應連帶給付原告新臺幣（下同）110萬元，及自民國110年3月3日至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷㈠第9頁）；嗣本件經送臺北市土木技師公會鑑定後認系爭房屋滲漏水之合理修復費用為107萬8,168元，另原告主張增列請求施工期間之公共清潔費用3萬元、請假15日之工作損失4萬5,000元、雇工搬用施工房內物品之搬運費用3萬元、另行租屋住居之租賃費用2萬元、侵害居住安寧之精神慰撫金66萬3,160元，合計為186萬6,328元（計算公示：107萬8,168元＋3萬元＋4萬5,000元＋3萬元＋2萬元＋66萬3,160元＝186萬6,328元），而於111年8月19日以「民事追加訴之聲明狀」將請求金額擴張為1,866,328元，並因原告係於本院111年8月25日言詞辯論期日始將該「民事追加訴之聲明狀」繕本交付被告永慶房屋公司、林宜立收受，乃將遲延利息起算日減縮為自「111年8月26日」起算（見本院卷㈡第101頁）。經核原告所為屬擴張或減縮應受判決之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠原告透過被告永慶房屋公司直營之中央店居間仲介，以買賣總價金2,400萬元向被告林宜立承購其所有坐落於新北市○○區○○段0000地號土地（權利範圍10000分之66）暨其上同段3639號建號建物即門牌號碼為新北市○○區○○路000號13樓之1房屋【（含車位編號：84號停車位）；權利範圍1分之1，即系爭房屋】（以下合稱系爭房地），已依約悉數給付居間仲介服務報酬24萬元予被告永慶房屋公司、買賣價金2,400萬元予被告林宜立，新北市新店地政事務所於110年3月3日核發土地、建物所有權狀後，原告遂於同年月27日偕同家屬遷入系爭房地內居住。詎因新北市新店區連日大雨，原告竟於110年7月17日赫然發現主臥室木地板隆起、客廳及其他臥室多處地方出現水痕等情，旋即以電話加LINE通訊軟體等方式通知被告永慶房屋公司直營中央店郭靖威協理

有關系爭房屋漏水情事，惟被告始終推託遲未修復；又被告於系爭房地買賣過程中均未告知原告系爭房屋有滲漏水情事存在，復參以系爭房地買賣契約所附「標的物現況說明書」第12項「建物現況是否有漏水情形」，出賣人即被告林宜立在該欄位內勾選「否」，並親自簽名云云，而系爭房屋發生滲漏水瑕疵，尚涉及滲漏水範圍持續擴大之施工、後續去除霉（異）味等處理負擔、施工期間各種物品搬遷以及另覓臨時租賃住處等問題；另原告於修繕施工期間受有請假留守等薪資損失，造成原告相當大之精神負擔，從而，原告爰依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係與民法第195條之非財產上損害賠償法律關係，請求被告賠償原告因系爭房屋漏水瑕疵所受上揭損害總計為186萬6,328元。茲就各該損害項目分別說明如下：

1.系爭房屋滲漏水瑕疵之修繕費用107萬8,168元：依臺北市土木技師公會111年7月18日北土技字第1112003156號函附件之鑑定報告書記載系爭房屋滲漏水發生原因係肇因於該屋之外牆窗框周圍接縫老化、外牆玻璃帷幕窗框周圍接縫老化、玻璃帷幕窗框防水失效或防水效能降低等情，故原告請求被告連帶賠償修繕費用107萬8,168元（修復費用及計算公式詳如附表二所示），洵屬有據。

2. 公共清潔費3萬元：原告於修繕工程施工期間估計應支出公共清潔費用3萬元，被告應予賠償。

3. 工作損失：原告於該修繕工程期間預估需請假15天，每日薪資以3,000元計算，所受工作損失為45,000元。

4. 搬運費用3萬元：滲漏水房間內堆放物品需由原告雇工進行搬運安置，需花費搬用費用3萬元。。

5. 租賃費用2萬元：原告於施工期間需另行租屋居住，需額外花費租賃費用2萬元。

6. 精神慰撫金66萬3,160元：系爭房屋之滲漏水情形嚴重，被告未予修復，影響原告及同住家人共計4人之居住安寧，爰請求精神慰撫金66萬3,160元。

㈡為此聲明：

1.被告應連帶給付原告1,866,328元，及自111年8月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告永慶房屋公司則抗辯略以：

㈠原告鄔承邑並非系爭不動產買賣契約書之締約人，其既非買賣契約之當事人，即不得請求被告永慶房屋公司應負出賣人之瑕疵擔保責任，是原告鄔承邑所為請求，於法無據。再者，系爭房地固係透過被告永慶房屋公司居間仲介而成交，然系爭房地之出賣人自始即非被告永慶房屋公司，被告永慶房屋公司並非系爭不動產買賣契約書之契約當事人，原告爰依民法第354條、第359條之規定，請求被告永慶房屋公司負物之瑕疵擔保責任，要屬無據；又依民法第195條請求非財產上損害賠償，限於「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大」之情形，本件原告非基於侵權行為損害賠償法律關係為請求，依法即不得主張非財產上損害賠償，從而，原告請求被告永慶房屋公司賠償精神慰撫金部分，於法有違。

㈡為此聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告林宜立則抗辯略以：

㈠原告鄔承邑充其量僅係系爭不動產買賣契約書約定系爭房地所有權移轉登記名義人，要非系爭不動產買賣契約書之契約當事人，自不得爰依系爭房地買賣契約關係，基於買受人之地位，請求被告林宜立應負出賣人之物之瑕疵擔保責任，是原告鄔承邑所為請求之部分，核屬無據，應予駁回。

㈡被告林宜立係於97年6月25日自前手買受系爭房地，迄至110年3月11日將該房地交付予原告鄔承孝為止，系爭房屋從未曾發生過任何滲漏水情事，且原告鄔承孝簽約前多次進入系爭房屋檢視查看，並無任何滲漏水情事，原告鄔承孝始同意

承購，是以，系爭房屋之滲漏水情事應係交屋後始行發生，原告復未舉證證明系爭房屋滲漏水瑕疵係於交屋時業已存在，被告林宜立自無庸負物之瑕疵擔保責任。再者，依臺北市土木技師公會鑑定告告書（案號：000000000）之鑑定結果，系爭房屋之「13樓客廳、臥房、後院，14樓主臥、次臥、書房」滲漏水發生原因，係肇因於該屋之外牆窗框周圍接縫老化、外牆玻璃帷幕窗框周圍接縫老化、玻璃帷幕窗框防水失效或防水效能降低、屋頂樓地坪防水失效所致，而系爭房屋之外牆及屋頂樓（即屋頂平台）屬於該大樓之外牆及屋頂平台之一部，而屬該大樓之共用部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段、第36條第2款等相關規定，系爭房屋之外牆及屋頂平台應由該大樓管理委員會負修繕、管理、維護之責，原告鄔承孝主張被告林宜立應負瑕疵擔保責任，顯無理由。且查，系爭房屋屋齡已近20年，該大樓之外牆、玻璃帷幕及屋頂平台等共用部分已屬老舊，而被告林宜立於97年6月25日前手買受系爭房地時，附屬建物陽台已有外推，且原告鄔承孝買系爭房地時，亦已明確知悉上揭陽台外推之情形，而系爭房屋所屬大樓為14層鋼筋混凝土造建物，周遭並無其他高樓足以遮蔽風雨，衡情原告鄔承孝於決定買受系爭房地時，應可預見系爭房屋有發生因雨水從大樓老舊外牆、玻璃帷幕以及屋頂平台滲入屋內之可能，是原告鄔承孝購買系爭房地後，系爭房屋縱有發生上揭滲漏水之情形，仍應由原告二人自行承擔之，而不得認已構成買賣標的物之「瑕疵」，據以主張被告林宜立應負修繕之責。

㈢再者，縱認被告林宜立應就系爭房屋滲漏水狀況負物之瑕疵擔保責任（假設語），然臺北市土木技師公會鑑定告告書就關於「矽酸鈣板天花板更新」、「矽酸鈣板牆更新」、「窗簾盒更新」、「木踏階更新」、「木地板拆除新作」等項目，未予扣除材料折舊部分，亦有違誤。另原告就其主張賠償公共清潔費用3萬元、工作損失4萬5,000元、搬運費用3萬元、租賃費用2萬元之部分，均未提出證據以資證明，且未

舉證證明被告林宜立有不法侵害其人格法益，依法即不得請求賠償精神慰撫金66萬3,160元，是原告鄔承孝所為請求，於法無據。

㈣為此聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事實如下：（見本院卷㈠第406至407頁）

㈠被告林宜立所有系爭房地於110年3月3日以買賣為原因於移轉所有權登記予原告鄔承孝、鄔承邑所有，權利範圍各為2分之1（見本院卷㈠第197至200頁）。

㈡原告鄔承孝於110年1月4日透過被告永慶房屋公司居間仲介，與被告林宜立簽署系爭不動產買賣契約書（見本院卷㈠第95至101頁），以買賣總價2,400萬元購買被告林宜立所有系爭房地，並於110年3月11日辦理交屋、3月27日遷入居住。

㈢原告鄔承孝已給付被告永慶房屋公司居間仲介服務報酬24萬元。

㈣原告鄔承孝、鄔承邑於110年1月15日與被告林宜立簽署「增補契約」（下稱系爭增補契約）（見本院卷㈠第159頁）。

五、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

㈠原告不得請求被告永慶房屋公司連帶給付1,866,328元及法定遲延利息。

1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」、「依民法第一百八十四條第一項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害

賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任」，亦有最高法院72年度台上字第4225號民事裁判、100年度台上字第328號民事裁判可資參照。

2.承上，兩造就原告鄔承孝於110年1月4日係透過被告永慶房屋公司居間仲介，與被告林宜立簽署系爭不動產買賣契約書（見本院卷㈠第95至101頁），以買賣總價2,400萬元購買被告林宜立所有系爭房地一節並無爭執，已如前述，是以，被告永慶房屋公司僅居間仲介系爭房屋之買賣交易，自非屬系爭房地買賣契約關係之契約當事人，從而，原告尚不得爰依系爭房地買賣契約關係，主張被告永慶房屋公司應負民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任；另原告復未舉證證明被告永慶房屋公司有故意不法侵害其身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或其他人格法益而情節重大，則其依民法第195條之規定，請求被告永慶房屋公司負非請求財產上損害賠償責任，亦屬無據；準此，原告依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係與民法第195條之非財產上損害賠償法律關係，請求被告永慶房屋公司連帶給付1,866,328元及法定遲延利息，並無理由，不能准許。

㈡原告鄔承邑不得請求被告林宜立給付1,866,328元及法定遲延利息。

1.按「解釋契約，須探求當事人之真意，固不能拘泥於契約之文字，但契約之文字業已表達當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解」，有最高法院86年度台上字第1168號民事裁判可資參照。

2.承上，兩造並不爭執原告鄔承孝於110年1月4日透過被告永慶房屋公司居間仲介，與被告林宜立簽署系爭不動產買賣契約書（見本院卷㈠第95至101頁），以買賣總價2,400萬元購買被告林宜立所有系爭房地一節，已如前述，是則，系爭房地之買賣契約關係應係存在於原告鄔承孝與被告林宜立間；又原告鄔承孝、鄔承邑於110年1月15日與被

告林宜立簽署系爭增補契約一節，故為兩造所不爭執，然觀諸卷附兩造不爭執形式真正之系爭增補契約明確約定：「…雙方於民國110年1月15日、增訂條款如下：一、甲、乙方確認，本案產權登記名義人為鄔承孝、鄔承邑（各登記1/2），…」等語（見本院卷㈠第159頁），是認，兩造簽署系爭增補契約之真意，無非在使原告鄔承孝、鄔承邑各登記為系爭房地所有權應有部分二分之一，亦即使原告鄔承邑亦得成為系爭房地之登記所有權人，然並無意願使原告鄔承邑因此承受系爭不動產買賣契約書之契約當事人地位，此觀諸系爭增補契約全然未提及系爭不動產買賣契約書相關契約條文一節即可明瞭，是原告鄔承邑縱因兩造簽署系爭增補契約並遽而成為系爭房地之登記所有權人，不不因此當然成為系爭不動產買賣契約之當事人，基於債權契約相對性之原則，尚不得爰依系爭房地買賣契約關係，主張被告永慶房屋公司應負民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任。

3.又查，原告鄔承邑復未舉證證明被告林宜立有故意不法侵害其身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或其他人格法益而情節重大，則其依民法第195條之規定，請求被告永慶房屋公司負非請求財產上損害賠償責任，亦屬無據；準此，原告鄔承邑依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係與民法第195條之非財產上損害賠償法律關係，請求被告林宜立給付1,866,328元及法定遲延利息，並無理由，不能准許。

㈢原告鄔承孝依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係，得請求被告林宜立給付107萬8,168元及法定遲延利息。

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。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（最高法院73年臺上字第1173號判例要旨參照）。又物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之法定無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕疵，出賣人原則上即應負責。茲查：

①兩造並不爭執系爭房屋係於110年3月11日辦理交屋，原告暨家人於同年3月27日遷入居住等情，已如前述；原告鄔承孝主張系爭房屋於移轉或交付前即存有系爭瑕疵，雖為被告林宜立所否認。然審酌原告鄔承孝係於110年7月27日因新店地區連日大雨始發現系爭房屋有嚴重漏水現象，隨即以電話告知被告永慶房屋公司中央電郭靖葳協理協助處理，被告永慶房屋公司郭靖葳協理隨即帶領一位木工師傅前往系爭房屋勘查受損狀況，107年7月24日被告永慶房屋公司向原告告知已將相關後續漏水問處理告知原告鄔承孝，系爭房屋之漏水相關瑕疵處理應由原告鄔承孝與被告林宜立自行討論處理等情；承上，系爭房屋於110年月年間即發生有房屋嚴重漏水之情形，而該房屋係於110年3月3日辦理所有權移轉登記、110年3月11日辦理交屋，准此，自系爭房屋完成所有權登記、辦理交屋至原告鄔承孝發現系爭房屋有上揭房屋滲漏水情形，時間相距不過四月，衡以本件經送臺北市土木技師公會鑑定漏水原因，依鑑定告告書（案號：000000000）鑑定結果認系爭房屋之漏水範圍及形成原因詳如附表一「系爭房屋之漏水原因」所載；依附表一「系爭房屋之漏水原因」所載系爭房屋漏水範圍及形成之原因為「13樓客廳：…。研判滲漏水原因為外牆窗框周圍接縫老化，當較強風勢及長時間降雨滲入室內所致，另13樓與14樓之樓層接縫滲水，亦為滲漏水原因之一。」、「13樓臥室1（即臥房）：…，研判滲漏水

原因為外牆帷幕窗框接縫老化，當較強風勢及長時間降雨滲入室內所致，另13樓與14樓之樓層接縫滲水，亦為滲漏水可能原因之一。」、「13樓廚房（即後院）：…研判滲漏水原因為外牆窗框接縫老化，玻璃帷幕框防水效能降低所致。」、「14樓臥室3（即次臥）：…，研判滲漏水原因為玻璃帷幕窗:框防水失效所致，另13樓與14樓之樓層接縫滲水，亦為滲漏水可能原因之一」、「14樓臥室4（即書房）:…，研判滲漏水原因為戶外水份沿陽台門框滴至下方之門檻，三再沿門檻交界處滲入室內木地板。」、「14樓臥室2（即主臥）：研判臥室2上方滲漏水原因有三，其一為屋頂樓地坪防水失效所致，水由屋頂層往下滲漏至14樓室內所致；其二為外牆窗框周圍接縫老化，當較強風勢及長時間降雨滲入室內所致；其三為14樓～RF樓層接縫滲漏水，樓層接縫經受風及降雨導致長期積水及牆面潮濕，從梯間牆壁樓層接縫滲水，進而影響14樓臥室2天花板及相鄰樓梯間之室內牆面。」，有臺北市土木技師公會鑑定告告書附卷足憑，應堪採信為真。

②承上，系爭房屋之漏水原因多係肇因於「該屋之外牆窗框周圍接縫老化、外牆玻璃帷幕窗框周圍接縫老化、玻璃帷幕窗框防水失效或防水效能降低、屋頂樓地坪防水失效」等事由所導致，則原告鄔承孝主張依一般房屋漏水非短時間所能形成之常理，系爭瑕疵於交屋前已經存在一節，尚非無據。本院復審酌房屋之效用係供人居住，倘發生漏水情事，居住情形必受影響無法為正常居住使用，即依一般交易觀念，無漏水情形本為吾人期待房屋應具之通常品質，故系爭房屋屋頂存有漏水情事要屬物之瑕疵無疑。則系爭瑕疵於兩造交付房屋前既已存在，揆諸前開說明，不以買受人即原告鄔承孝是否知悉、可得預見有該漏水瑕疵或存有可歸責性與否，該房屋支出賣人即被告林宜立均應就系爭瑕疵負物之瑕疵擔

保責任，故原告鄔承孝主張被告林宜立應對伊負物之瑕疵擔保責任等語，尚非無據。

③被告林宜立又抗辯稱系爭房屋之「13樓客廳、臥房、後院，14樓主臥、次臥、書房」滲漏水發生原因，係肇因於該屋之外牆窗框周圍接縫老化、外牆玻璃帷幕窗框周圍接縫老化、玻璃帷幕窗框防水失效或防水效能降低、屋頂樓地坪防水失效所致，而系爭房屋之外牆及屋頂樓（即屋頂平台）屬於該大樓之外牆及屋頂平台之一部，而屬該大樓之共用部分，依公寓大廈管理條例相關規定，應由該大樓管理委員會負修繕，原告鄔承孝主張被告林宜立應負瑕疵擔保責任，顯無理由云云；然按「上訴人係主張，被上訴人違約，買賣標的物有瑕疵（包括公共設施之欠缺）等情，此乃其與被上訴人間私權之爭執，且此實體之爭執，縱在交屋後亦得主張之。而公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例之規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項（見該條例第三十四條），並無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權」、「縱買賣契約訂定後交付房屋之前，因區分所有權人之會議決議變更屬於買賣契約範圍內之共有設施部分，若無法達成契約預定之效用，房屋之出賣人仍無從解免其對買受人之瑕疵擔保責任」，有最高法院87年度台上字第2549號民事判決、89年度台上字第1710號民事判決可資參照。準此，公寓大廈管理委員會之權責，依公寓大廈管理條例規定，僅在維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項，且公寓大廈共用部分固得依區分所有權人會議決議予以拆除、修繕及改良，然此僅在規範區分所有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買受人間依買賣契約應負之無過失擔保責任，換言之，房屋之出賣人若無法達成買賣契約預定之效用，仍無從解免其對出賣人之瑕疵擔保責任，是被告林宜立前

揭抗辯，於法有違，不足採信。

2.次按民法第359條規定：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，買受人得解除契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。又買受人依前條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。查系爭房屋有上揭滲漏水瑕疵，已如前述，依上開說明，原告鄔承孝自得就系爭瑕疵主張減少價金。而系爭瑕疵之修復費用經臺北市土木技師公會鑑定告告書估計為修復費用107萬8,168元（各該修復項目、費用詳如附表二所示），則系爭瑕疵經修復後，系爭房屋即可恢復其通常效用狀態，並回復無漏水之正常交易價值，應認上開修復費用與系爭房屋減少之價金相當，是原告鄔承孝依民法第359條規定，主張以修復系爭瑕疵費用107萬8,168元，請求減少之價金，自無不合。至被告林宜立抗辯稱臺北市土木技師公會鑑定告告書就關於「矽酸鈣板天花板更新」、「矽酸鈣板牆更新」、「窗簾盒更新」、「木踏階更新」、「木地板拆除新作」等項目，未予扣除材料折舊部分云云；然查，依臺北市土木技師公會鑑定告告書檢附現場照片可悉，上開漏水造成原告鄔承孝所有系爭房屋內天花板、地板及其他裝潢受損相當嚴重，須進行重新修繕，且觀諸上揭照片顯示系爭房屋「外牆窗框周圍接縫老化滲入室內」、「樓層接縫滲水」、「外牆帷幕窗框接縫老化致降雨滲入室內」、「玻璃帷幕框防水效能降低所致」、「戶外水份沿陽台門框滴至下方之門檻，再沿門檻交界處滲入室內木地板。」、「屋頂樓地坪防水失效所致，水由屋頂層往下滲漏至14樓室內所致」、「14樓～RF樓層接縫滲漏水，樓層接縫經受風及降雨導致長期積水及牆面潮濕，從梯間牆壁樓層接縫滲水，進而影響14樓臥室2天花板及相鄰樓梯間之室內牆面」等嚴重滲

漏水現象，漏水之嚴重情形，實為少見，是認系爭房屋之「13樓客廳、臥房、後院，14樓主臥、次臥、書房」屋頂整個均有相當程度之滲漏水痕跡，導致窗簾盒暨部分區域之木踏階、木地板全損，必須整個打掉重新製作，而臺北市土木技師公會鑑定認定必要之修復項目及費用詳如附表二所示，上開修復費用估計為107萬8,168元，應係最基本之估算，僅為整修之費用，若無前述漏水情形，根本不必整修，且關於「矽酸鈣板天花板更新」、「矽酸鈣板牆更新」、「窗簾盒更新」、「木踏階更新」、「木地板拆除新作」等項目之記載，亦僅表示重新修復上揭因發生滲漏水瑕疵而嚴重損毀之項目，尚難據以推論係以全新工料更新老舊破損之裝潢，此既修復系爭房屋滲漏水瑕疵之必要修復手段，即無折舊之問題，且原告鄔承孝亦未舉證證明折舊之費用，則原告鄔承孝此部分之抗辯，應無理由。

3.綜上，原告鄔承孝就系爭房屋之如附表一所示滲漏水瑕疵，依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任，以上揭修復費用為準據，請求減少價金107萬8,168元，另爰依民法第179條之不當得利法律關係，請求原告鄔承孝返還107萬8,168元及法定遲延利息，核屬有據，應予准許。又原告請求原告鄔承孝賠償公共清潔費用3萬元、工作損失4萬5,000元、搬運費用3萬元、租賃費用2萬元之部分，並為提出任何相關證據以資佐證，自難採信；又原告鄔承孝請求賠償精神慰撫金66萬3,160元之部分，其復未舉證證明被告林宜立有故意不法侵害其身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操或其他人格法益而情節重大，則其依民法第195條之規定，請求被告林宜立負非請求財產上損害賠償責任，核屬無據，不能准許。

六、綜上所述，原告鄔承孝依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係， 請求被告林宜立應給付107萬8,168元，及自111年8月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理由，應予駁

回。

七、原告鄔承孝陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，經核其勝訴部份，與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所附麗，不應准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　王怡茹

附表一：系爭房屋之漏水原因

九、鑑定結果：

(一)問：系爭房屋之上揭滲漏水之發生原因為何？

答：滲漏水之發生原因分析如下：

1.紅外線檢測，鑑定技師以紅外線熱像儀檢視(檢視結果詳附件五)，並搭配水分計就系爭房屋13、14樓(原告)臥室、客廳與廚房之牆壁斑駁及水泥漆剝落處，疑似漏水位置取21處進行含水量檢測(檢測結果詳附件六)，量測結果彙整如下：

編號	所在空間	含水率	判定結果	量測位置/備註
0	13樓客廳	12.7%	乾燥	牆(背景值量測)
1	13樓客廳	19.3%	微潮濕	相鄰樓梯間之牆
2	13樓客廳	14.1%	乾燥	柱
3	13樓客廳	13.3%	乾燥	窗簾盒

編號	所在空間	含水率	判定結果	量測位置/備註
4	13~14 樓梯間	31%	含水率極高	柱
5	13~14 樓梯間	25.6%	潮濕	柱
6	13~14 樓梯間	36.0%	含水率極高	牆
7	14~RF 樓梯間	18.6%	潮濕	牆
8	14~RF 樓梯間	55.9%	含水率極高	外露梁內側牆
9	13 樓臥室 1	18.8%	微潮濕	窗簾盒
10	14 樓臥室 3	12.5%	乾燥	窗簾盒
11	14 樓臥室 3	25.3%	潮濕	牆(窗框)
12	14 樓臥室 3	39.0%	含水率極高	牆(窗框)
13	14 樓臥室 4	100%	含水率極高	木階
14	14 樓臥室 4	9.7%	乾燥	牆
15	14 樓臥室 4	66%	含水率極高	門樞
16	14 樓臥室 2	18.3%	微潮濕	牆面
17	14 樓臥室 2	20.5%	微潮濕	牆面
18	14 樓臥室 2	11.4%	乾燥	木地板底板
19	14 樓臥室 2	9.8%	乾燥	牆面
20	14 樓臥室 2	11.3%	乾燥	窗簾盒
21	14 樓臥室 2	12.8%	乾燥	牆面

註：0%~17%屬乾燥
18%~20%屬微潮濕
21%~28%屬潮濕
29%~100%屬含水率極高

2.13 樓客廳：

原設計為陽台空間，現況將陽台外推施作窗戶作為室內空間；窗台窗簾盒及相鄰樓梯間之牆面見有水漬及油漆斑駁情形，經量測含水量結果為微潮濕(詳附件六，測點 1)，且 13~14 樓梯間之樓層接縫，經含水量檢測為含水率極高及潮溼(詳附件六，測點 4、5)。研判滲漏水原因為外牆窗框周圍接縫老化，當較強風勢及長時間降雨滲入室內所致，另 13 樓與 14 樓之樓層接縫滲水，亦為滲漏水原因之一。

3.13 樓臥室 1(即臥房)：

窗台窗簾盒及牆面見有水痕及油漆斑駁情形，經量測含水量結果為微潮濕(詳附件六，測點 9)，研判滲漏水原因為外牆帷幕窗框接縫老化，當較強風勢及長時間降雨滲入室內所致，另 13 樓與 14 樓之樓層接縫滲水，亦為滲漏水可能原因之一。

4.13 樓廚房(即後院)：

原設計為陽台空間，現況將陽台外推施作窗戶作為室內空間；會勘時可見陽台窗框邊下方有滲水，研判滲漏水原因為外牆窗框接縫老化，玻璃帷幕框防水效能降低所致。

5.14 樓臥室 3(即次臥)：

窗台窗簾盒存在水漬及油漆斑駁情形，經量測窗框含水量為含水率極高(詳附件六，測點 12)，研判滲漏水原因為玻璃帷幕窗框防水失效所致，另 13 樓與 14 樓之樓層接縫滲水，亦為滲漏水可能原因之一。

7.14 樓臥室 4(即書房)：

原設計為陽台空間，現況將陽台外推施作窗戶作為室內空間；經量測陽台門木地板階梯顯示含水率極高(詳附件六，測點 13、15)，研判滲漏水原因為戶外水份沿陽台門框滴至下方之門檻，再沿門檻交界處滲入室內木地板。

8.14 樓臥室 2(即主臥)：

(1)原設計為陽台空間，現況將陽台外推施作窗戶作為室內空間。

(2)牆面及窗簾盒見有水痕及油漆斑駁情形，經量測含水量結果為微潮濕(詳附件六，測點 16、17)，且 13~14 樓梯間之樓層接縫，經含水量檢測為含水率極高及潮溼(詳附件六，測點 4、5)。

(3)將窗台天花板卸除嵌燈檢視，可見於鄰樓梯間側之平頂磁磚接縫處有水痕及白華結晶現象(詳附件四，測點 29、30)，表示上方(即 RFL)有水源滲漏至此。

(4)於頂樓位於 14 樓臥室 2 窗台上方陽台版範圍，現場為鋪貼戶外磁磚，於 111 年 2 月 22 日會勘當日所見，有部分積水情形(詳附件六，測點 37)。

(5)研判臥室 2 上方滲漏水原因有三，其一為屋頂樓地坪防水失效所致，水由屋頂層往下滲漏至 14 樓室內所致；其二為外牆窗框周圍接縫老化，當較強風勢及長時間降雨滲入室內所致；其三為 14 樓~RF 樓層接縫滲漏水，樓層接縫經受風及降雨導致長期積水及牆面潮濕，從梯間牆壁樓層接縫滲水，進而影響 14 樓臥室 2 天花板及相鄰樓梯間之室內牆面。

附表二：修復費用合計1,078,168元（計算公式：141,848元＋107,696元＋95,046元＋108,192元＋100,578元＋524,808元＝1,078,168元）。

1.13 樓客廳

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
1	外牆				
(1)	鋼管施工架	(8.08m+6.99m)*14*3m/6 處 =105.5m²	570	60,135	外牆共 6 處，計算每處分擔之面積
(2)	外牆窗框周圍防水處理	1 式	10,000	10,000	
(3)	樓層接縫防水處理	1 式	10,000	10,000	
2	室內				
(1)	窗簾盒更新	1 式	5,000	5,000	2.8m+0.35m
(2)	木作和室移除復原	1 式	10,000	10,000	
(3)	矽酸鈣板天花板更新	3.6m*1.2m=4.32m²	1,260	5,443	
(4)	矽酸鈣板牆更新	2.8m*1.15m+(1.22m+0.63m)*2.72m =8.25m²	1,260	10,395	

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
(5)	批土油漆	3.6m*1.2m+2.8m*1.15m+(1.22m+0.63m)*2.72m+4.1m*(0.31m+0.57m)=16.18m^2	200	3,236	
	小計			114,209	
3	零星整修及其他工作	(1~2)*8%		9,137	
4	稅捐及管理費	(1~3)*15%		18,502	
	總計	1~4		141,848	

2.13 樓臥室 1(即臥房)

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
1	外牆				
(1)	鋼管施工架	(8.08m+6.99m)*14*3m/6 處=105.5m^2	570	60,135	外牆共 6 處，計算每處分擔之面積
(2)	外牆帷幕窗框周圍防水處理	1 式	10,000	10,000	
(3)	樓層接縫防水處理	1 式	10,000	10,000	
2	室內				
(1)	窗簾盒更新	1 式	5,000	5,000	1.6m
	小計			85,135	
3	零星整修及其他工作	(1~2)*10%		8,514	
4	稅捐及管理費	(1~3)*15%		14,047	
	總計	1~4		107,696	

3.13 樓廚房(即後院)

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
1	外牆				
(1)	鋼管施工架	(8.08m+6.99m)*14*3m/6 處=105.5m^2	570	60,135	外牆共 6 處，計算每處分擔之面積
(2)	外牆窗框周圍防水處理	1 式	10,000	10,000	
(3)	窗框鑽孔導水	1 式	5,000	5,000	
	小計			75,135	
2	零星整修及其他工作	(1)*10%		7,514	
3	稅捐及管理費	(1~2)*15%		12,397	
	總計	1~3		95,046	

4.14 樓臥室 3(即次臥)

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
1	外牆				
(1)	鋼管施工架	(8.08m+6.99m)*14*3m/6 處=105.5m^2	570	60,135	外牆共 6 處，計算每處分擔之面積
(2)	外牆帷幕窗框周圍防水處理	1 式	10,000	10,000	
(3)	樓層接縫防水處理	1 式	10,000	10,000	
2	室內				
(1)	窗簾盒更新	1 式	5,000	5,000	1.9m
(2)	批土油漆	2.1m*2.2m-1.9m*1.4m=1.96m^2	200	392	
	小計			85,527	

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
3	零星整修及其他工作	(1~2)*10%		8,553	
4	稅捐及管理費	(1~3)*15%		14,112	
	總計	1~4		108,192	

5.14 樓臥室 4(即書房)

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
1	外牆				
(1)	鋼管施工架	(8.08m+6.99m)*14*3m/6 處 =105.5m^2	570	60,135	外牆共 6 處，計算每處分擔之面積
(2)	外牆窗框周圍防水處理(含陽台)	1 式	10,000	10,000	
2	室內				
(1)	矽酸鈣板牆更新	2.1m*1.1m=2.31m^2	1,260	2,911	
(2)	批土油漆	2.1m*1.1m=2.31m^2	200	462	
(3)	木踏階更新	1 式	6,000	6,000	
	小計			79,508	
3	零星整修及其他工作	(1~2)*10%		7,951	
4	稅捐及管理費	(1~3)*15%		13,119	
	總計	1~4		100,578	

6.14 樓臥室 2(即主臥)

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
1	外牆				
(1)	鋼管施工架	(8.08m+6.99m)*14*3m/6 處 =105.5m^2	570	60,135	外牆共 6 處，計算每處分擔之面積

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
(2)	外牆窗框周圍防水處理	1 式	10,000	10,000	
(3)	樓層接縫防水處理	1 式	10,000	10,000	
2	室內				
(1)	窗簾盒更新	1 式	5,000	5,000	2.8m+1.4m
(2)	矽酸鈣板天花板更新	1.14m*2.8m =3.19m^2	1,260	4,019	
(3)	矽酸鈣板牆更新	(1.16m*2.1m*2+1.1m*2.8m+1.14m*2.8m)+[(4.6m+2.8m)*0.4m+3.2m*4.6m] =28.82m^2	1,260	36,313	
(4)	批土油漆	1.14m*2.8m+(1.16m*2.1m*2+1.1m*2.8m+1.14m*2.8m)+[(4.6m+2.8m)*0.4m+3.2m*4.6m]=32.02m^2	200	6,404	
(5)	木地板拆除新作	5.7m*3.45m-1.7m*0.7m=18.48m^2	3,240	59,875	
3	屋頂樓地坪防水				
(1)	地坪隔熱磚及牆磁磚打除	20 工	3,000	60,000	含運至 1F
(2)	表面清潔	1 式	8,000	8,000	
(3)	地坪及牆防水	8.15m*6.8m+1.35m*0.43m*2-1.17m*0.53m+(7.4m+8.2m+7.4m+0.4m+0.4m+(1.17m+0.55m)*2)*0.3m+1.2*3.0= 67.73m^2	790	53,507	

01

項次	工程項目	數量計算式	單價	複價	備註
(4)	牆貼磁磚	(7.4m+8.2m+7.4m+0.4m+0.4m+(1.17m+0.55m)*2)*0.3m=8.17m^2	1,420	11,601	
(5)	地坪隔熱磚	8.15m*6.8m+1.35m*0.43m*2-1.17m*0.53m=55.96m^2	1,245	69,670	
(6)	廢棄物運棄	3 車	12,000	36,000	
	小計			430,524	
4	零星整修及其他工作	(1~3)*6%		25,831	
5	稅捐及管理費	(1~4)*15%		68,453	
	總計	1~5		524,808	