

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第417號

115年4月7日辯論終結

原告 謝榮林
訴訟代理人 楊政雄律師
被告 李淑賢
李淑美
共同
訴訟代理人 謝心味律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院判決如下：

主 文

- 一、被告李淑賢應給付原告新臺幣507,629元，及自民國113年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告李淑賢負擔26%，餘由原告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣169,210元為被告供擔保後，得假執行；但被告李淑賢如以新臺幣507,629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、程序部分

本件原告原為衡陽不動產開發有限公司（下稱衡陽公司），嗣於民國113年2月27日追加備位原告謝榮林（見本院卷(一)第183頁），經本院於同年3月5日言詞辯論期日准許（見本院卷(一)第212頁）；原告復依序於114年7月1日言詞辯論期日撤回先位聲明及先位原告，於同年10月29日減縮訴之聲明（見本院卷(二)第11、201頁），均經被告同意（見本院卷(二)第11、211頁），符合民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項但書第1款規定，合先敘明。

貳、實體部分

01 一、原告起訴主張：被告李淑賢、李淑美為姊妹，李淑賢因移居
02 新加坡，長年委託李淑美管理未辦保存登記之臺北市○○區
03 ○○街00號1、2樓房屋（下合稱系爭房屋）。詎被告故意隱
04 瞞系爭房屋後方天井內有鐵皮增建物（下稱系爭增建物）、
05 系爭房屋2樓有滲漏水之瑕疵，於111年3月30日由李淑賢之
06 代理人李淑美與原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契
07 約），約定原告以新臺幣（下同）1,828萬元價格向李淑賢
08 購買系爭房屋，李淑美並在系爭契約第9條擔保責任第3項勾
09 選契約標的物無滲漏水，同條第4項則未勾選天井有系爭增
10 建物，致原告誤信擔保內容，迨原告於112年6月27日經系爭
11 房屋2樓房客告知，始知悉系爭房屋有上開瑕疵，侵害原告
12 之所有權，並違反民法第360條保證品質之保護原告之法
13 律，原告因而受有附表編號1所示之損害，被告自應負主觀
14 意思聯絡之共同侵權行為責任，爰依附表編號1所示請求權
15 基礎，請求被告負連帶損害賠償責任。又李淑賢就其代理人
16 李淑美故意不告知瑕疵之情形，應與自己之故意負同一責
17 任，是系爭房屋缺少其保證之品質，而有未依債務本旨為瑕
18 疵給付之情事，爰依附表編號2所示請求權基礎，請求李淑
19 賢就原告所受損害，負瑕疵擔保之損害賠償責任及不完全給
20 付履行利益之損害賠償責任等語，並聲明：(一)、被告應連帶
21 給付原告1,955,043元，及自民事追加起訴狀繕本送達被告
22 翌日（即113年3月6日）起至清償日止，按年息5%計算之利
23 息；(二)、願供擔保請准宣告假執行。

24 二、被告則以：系爭增建物係在系爭房屋構造上獨立性以外之範
25 圍，非屬系爭契約之買賣標的物，李淑賢自無於系爭契約第
26 9條第4項勾選之必要；又原告與李淑賢簽立系爭契約時，系
27 爭房屋2樓並無滲漏水情形，故李淑賢勾選無滲漏水，與事
28 實並無不符，原告亦未能證明系爭房屋於點交時即有漏水瑕
29 疵，難認李淑賢知悉系爭房屋2樓漏水而故意隱匿，系爭增
30 建物亦非屬買賣標的物範圍，李淑賢自不負瑕疵擔保及債務
31 不履行損害賠償責任。另李淑美僅係代理李淑賢簽立系爭契

約，並非系爭契約主體，李淑賢則已將系爭房屋點交予原告，被告自未侵害原告所有權，民法第360條亦非禁止或強行規範，非保護他人之法律，故被告不構成侵權行為，且原告主張之損害僅屬契約履行利益之損害，非固有利益之損害，僅得依契約債務不履行或物之瑕疵擔保責任請求。縱認李淑賢應負瑕疵擔保損害賠償責任，修繕範圍亦僅限於非屬系爭增建物之附圖6；如認為包含系爭增建物之附圖1、2，應僅限於2樓部分，計算漏水之交易價值減損亦限於2樓，不得以系爭房屋1、2樓合計估算減損價值；縱應負不完全給付損害賠償責任，亦僅限於履行利益損失，即回復原告應有狀態，故僅限於漏水維修費用，不包含交易價值減損等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實（見本院卷(一)第213至214頁）：

- (一)、李淑美代理李淑賢與原告於111年3月30日簽立系爭契約，約定原告以1,828萬元價格，向李淑賢購買未辦保存登記之系爭房屋，全部買賣價金並已給付予李淑賢（見本院卷第19至25、39頁）。
- (二)、系爭契約記載契約標的物無滲漏水，且未記載天井有系爭增建物（見本院卷第21頁）。
- (三)、原告於111年12月2日向仲介指定將系爭房屋登記在衡陽公司名下，嗣原告即以其為買受人與李淑賢於111年12月7日簽立建築改良物所有權買賣移轉契約書，衡陽公司並於同年月20日繳納契稅（見本院卷第33、35、163頁）。

四、本件爭點：

- (一)、被告是否應負共同侵權行為責任？
- (二)、系爭增建物是否為系爭契約之買賣標的物範圍？
- (三)、被告有無故意隱瞞有系爭增建物、系爭房屋2樓有滲漏水之瑕疵？
- (四)、李淑賢是否應負瑕疵擔保之損害賠償責任？損害賠償範圍？

五、本院之判斷：

01 (一)、被告不構成共同侵權行為：

02 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
04 任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1
05 項前段、第2項分別定有明文。次按，數人共同不法侵害他
06 人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人
07 者亦同，民法第185條第1項亦有明文。原告雖主張被告故意
08 不告知瑕疵，侵害原告之所有權，並違反民法第360條保證
09 品質之保護原告之法律，被告應負主觀意思聯絡之共同侵權
10 行為責任云云。惟被告於簽立系爭契約時，故意不告知原告
11 系爭房屋有系爭增建物及2樓漏水之瑕疵，如構成詐欺，亦
12 僅係侵害原告「意思決定自由」之利益，非侵害原告固有財
13 產之存續狀態或所有權等物權，自無財產權或所有權受侵
14 害，且買賣標的物之瑕疵涉及「債權」之侵害，原告亦不得
15 依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告負
16 共同侵權行為責任。

17 2. 又民法第360條係買賣契約瑕疵擔保責任之規定，此係規範
18 買賣契約當事人間之權利義務，屬於「債權」性質，原告主
19 張債權之履行利益損害，既未侵害原告固有權利，不得依民
20 法第184條第1項前段為請求，業如前述，原告自亦不得以規
21 範契約債權債務關係之民法債各條文，作為違反保護他人之
22 法律，並依民法第184條第2項請求，否則即紊亂契約責任與
23 侵權責任之不同體系架構，換言之，此時並無請求權競合之
24 問題，應逕行適用契約責任之規範。是以，原告依民法第18
25 4條第1項前段、第2項、第185條第1項規定，請求被告連帶
26 負損害賠償責任，難認有據，應予駁回。

27 (二)、系爭增建物為系爭契約之買賣標的物範圍：

28 1. 觀諸系爭契約第1條不動產標示之土地標示記載：「本買賣
29 無土地產權」，建築改良物標示記載系爭房屋，且載明僅稅
30 籍證明，無土地及建物權狀（見本院卷(一)第133頁），系爭
31 契約第10條（房屋點交）第4項記載「買賣標的物包含房地

01 內外定著物、門窗、衛浴設備及公共設施等，…」(見本院
02 卷(一)第139頁)，系爭契約第16條第2、3項復載明：「二、
03 本買賣標的未辦保存登記，僅有稅籍證明，無土地及建物所
04 有權狀。三、本買賣標的現況有出租情事，賣方及仲介應於
05 交屋前協助買方按原租賃條件辦理換約手續」(見本院卷(一)
06 第141頁)，而所謂定著物係指「非土地之構成部分，繼續
07 附著於土地，而達一定經濟上目的(得獨立為交易及使用之
08 客體)，不易移動其所在之物」(參最高法院63年度第6次
09 民庭庭推總會議決議(一)、最高法院75年度台上字第2027號判
10 決)，則依上開契約約定，系爭契約之買賣標的物自不限於
11 未辦保存登記之系爭房屋，亦包含得獨立存在可達經濟上使
12 用目的之增建物。

13 2. 查，系爭房屋2樓天井有增建物，其中屬於系爭房屋部分之
14 系爭增建物面積約為13.2平方公尺，有臺北市土木技師公會
15 於114年6月5日出具之鑑定報告書及所附臺北市政府都市計
16 畫整合查詢系統圖資可按(見鑑定報告第6頁、附件四第6
17 頁)；而李淑賢於107年6月15日出租系爭房屋予訴外人怡泉
18 有限公司(下稱怡泉公司)，有房屋租賃契約為憑(見本院
19 卷(一)第113至117頁)，證人即誠忠不動產仲介經紀有限公司
20 (下稱誠忠公司)仲介賴竑溢並證稱：李淑賢與怡泉公司簽
21 立租賃契約前，有發現天井有設置系爭增建物等語(見本院
22 卷(二)第370頁)，證人即怡泉公司法定代理人之配偶吳沛緹
23 復證述系爭增建物係供放置雜物及作休息室使用等語(件本
24 院卷(一)第312至313頁)，足徵系爭增建物於107年間即已存
25 在，且非土地之構成部分，具有使用上及構造上之獨立性而
26 達一定經濟上目的，為定著物，依上開說明，系爭增建物自
27 屬系爭契約之買賣標的物範圍甚明。被告一再抗辯系爭增建
28 物係在系爭房屋構造上獨立性以外之範圍，非屬系爭契約之
29 買賣標的物云云，要屬無稽。

30 (三)、李淑賢故意隱瞞系爭增建物、系爭房屋2樓有滲漏水瑕疵：

31 1. 觀之系爭契約內容，系爭契約第9條擔保責任第3項勾選本約

01 標的物「無滲漏水」，第4項本買賣契約標的物之違章建築
02 位置未勾選有天井或其他增建物，系爭契約第16第2項並載
03 明：「本買賣標的未辦保存登記，僅有稅籍證明，無土地及
04 建物所有權狀」，有系爭契約可按（見本院卷(一)第133至143
05 頁），經本院函詢訴外人即系爭契約仲介喬鉅不動產仲介經
06 紀有限公司（下稱喬鉅公司，加盟店名稱為中信房屋南門加
07 盟店）系爭契約買賣標的物有無漏水、天井有無增建物、出
08 賣人於簽約前有無告知漏水及天井有增建物等情，據喬鉅公
09 司函覆系爭房屋因長期出租無法進入室內確認有無漏水，且
10 系爭房屋為未辦保存登記建物，無建物及土地權狀，無法比
11 對有無增建，簽約前屋主亦未告知有漏水及增建狀況，買方
12 不知有漏水及天井增建乙節，有喬鉅公司113年2月21日函可
13 考（見本院卷(一)第129頁），證人即喬鉅公司經理蘇建源亦
14 結證稱：簽立系爭契約前，系爭房屋2樓之女體按摩業有告
15 知不適合讓他人進入勘查，故原告未進入勘查現狀，賣方亦
16 未告知系爭房屋有滲漏水情形，且因系爭房屋為未辦保存登
17 記建物，無法知悉系爭房屋有無天井或增建物，伊亦不知天
18 井位置有增建物等語稽詳（見本院卷(一)第303、304頁），核
19 與證人吳沛緹於本院審理中證述原告於簽約前，未進入系爭
20 房屋2樓查看等情相符（見本院卷(一)第313頁），足見原告與
21 李淑賢簽立系爭契約時，李淑賢確未以口頭或書面告知原告
22 有系爭增建物、系爭房屋2樓有滲漏水情形，原告對此亦不
23 知情。

- 24 2. 又關於系爭房屋原本有無天井、天井位置有無增設系爭增建
25 物乙節，經臺北市土木技師公會鑑定結果為依臺北市政府都
26 市計畫整合查詢系統圖資，查得系爭房屋及19號房屋間留有
27 天井，天井面積屬於系爭房屋部分約為13.2平方公尺，該天
28 井位置有增設增建物，屬系爭房屋部分約為13.2平方公尺
29 （見鑑定報告第6頁、附件四第6頁）；而系爭房屋係李淑賢
30 於81年間向訴外人周雲燕購買，有臺北市稅捐稽證處114年1
31 2月18日北市稽中正甲字第1143808957號函及所附臺北市稅

01 捐稽徵處房屋稅現值核計表可考（見本院卷(二)第263至265
02 頁），經本院函詢周雲燕系爭房屋出售時之現況，據周雲燕
03 函覆系爭房屋出售時，買方李淑賢原為承租戶，權狀有載明
04 房屋坪數，購買時應知悉天井存在及當時屋況等情，有周雲
05 燕115年1月5日民事陳報狀可按（見本院卷(二)第313頁），被
06 告於本院言詞辯論期日並自承購買系爭房屋時，即如同目前
07 現況（見本院卷(二)第361頁），足信李淑賢於81年間購入系
08 爭房屋時，系爭房屋2樓天井即有系爭增建物。佐以李淑賢
09 於107年6月15日與怡泉公司簽立房屋租賃契約，約定李淑賢
10 自107年6月15日起至111年12月31日止，出租系爭房屋2樓予
11 怡泉公司，有房屋租賃契約為憑（見本院卷(一)第113至117
12 頁），證人吳沛緹並證稱：107年承租系爭房屋2樓時，2樓
13 天井即有設置鐵皮增建物等語（見本院卷(一)第312頁），證
14 人賴竑溢亦證述：簽約前有發現天井有設置系爭增建物，當
15 時我和出租人、承租人均有至現場查看，簽立租賃契約時，
16 天井有增建物，但天花板未開洞，無法看見天空等語稽詳
17 （見本院卷(二)第370至371頁），在在可見系爭房屋2樓天井
18 於107年間即有系爭增建物存在，李淑賢對此亦知之甚詳。

19 3. 另針對漏水部分，經本院送請臺北市土木技師公會鑑定系爭
20 房屋2樓有無漏水及其成因，鑑定結果為系爭房屋2樓如原告
21 所提供之附件1各處、鑑定報告附件五檢測照片「編號16、3
22 5」（即2樓走道到底右轉後房間之後側天井窗框牆面）、
23 「編號17、36」（即2樓走道到底左轉房間之天井後側窗框
24 牆面）、「編號21、40」（即2樓櫃臺上方天花板）有滲漏
25 水情形；另會勘當日有見及系爭房屋2樓櫃臺上方有潮濕情
26 形，即3樓檢測序號3C（照片編號27）、3D（照片編號28）
27 套房浴廁地坪有滲漏水情形，且上開各滲漏水處，經灑水檢
28 測水泥結構之水分子含水量明顯增加，依鑑定人之學養及工
29 程經驗判定，應係防水層不完善、失效造成；經鑑定人檢測
30 後，判定系爭房屋2樓漏水檢測點即鑑定報告附件一之附圖
31 1、2、6有滲漏水現象，3樓套房3C、3D浴廁地坪有滲漏水現

象等情，有該公會於114年6月5日出具之鑑定報告可參（見鑑定報告第4至6頁），而鑑定報告附件一附圖1、2、6標示之漏水位置分別係「2樓走道到底右轉後房間窗戶上方」、「2樓走道到底左轉房間」、「2樓櫃臺上方」（見鑑定報告附件一第6至7頁），與鑑定報告檢測照片相互對照可知，鑑定報告附件一附圖1、2之漏水來源為「系爭房屋2樓天井後側窗框」，附圖6之漏水來源則係「3樓套房浴廁」無疑。

4. 再按，債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限，民法第224條規定甚明。關於系爭房屋2樓漏水部分，據證人吳沛緹證稱：107年承租系爭房屋2樓時，2樓即有滲漏水，其於107年間有告知房仲賴柏宏有漏水情形，賴柏宏稱李淑賢說任何問題均找房仲處理，惟直到其等未承租時均未處理完畢，針對天井部分漏水，其等透過房仲與李淑賢處理一段時間，房仲完全未處理；而系爭房屋2樓有兩處漏水，一為天井，一為3樓出租套房浴室漏水，承租最後1年即兩造簽約前，其有與李淑美討論漏水情形，其已忘記討論何部分漏水，然3樓出租套房浴室漏水部分，3樓屋主有處理，李淑美就此部分亦知情等語稽詳（見本院卷(一)第312至314頁），核與誠忠公司函覆本院李淑賢與怡泉公司於107年6月15日辦理系爭房屋租賃契約公證前，承租方在陸續拆除舊有裝潢期間發生雷陣大雨，因而發現系爭房屋2樓出現漏水問題，並反應給誠忠公司，誠忠公司即回報給出租方，告知房屋現況出現漏水問題，疑似漏水問題為正上方3樓收租套房所致，經3樓屋主安排修繕師傅處理、完成修繕後，誠忠公司即回報出租方及承租方，雙方確認修繕完成等情大致相符，有誠忠公司114年12月16日民事陳報狀可稽（見本院卷(二)第257頁），堪信系爭房屋「2樓天井」、「連接3樓出租套房浴室之2樓天花板」自107年起即有滲漏水情形，3樓屋主並有處理3樓漏水問題，至為明確。

5. 證人賴竑溢於本院審理中復結證稱：其有與李淑美接洽系爭

01 房屋2樓之租賃事宜，因李淑賢在國外，不方便聯絡，故由
02 李淑美聯繫，簽約前均與李淑美聯絡，待租賃契約、押金、
03 漏水等細節確定後，再等李淑賢回國簽約，所謂漏水細節係
04 指李淑賢與怡泉公司簽立租賃契約前之107年5月7日，因下
05 大雨發現系爭房屋2樓天花板漏水，之後聯繫3樓修繕，修繕
06 完畢又漏水，簽約後應有修繕完畢，但租賃期間又再漏水，
07 伊僅知悉2樓漏水，至於何處漏水，交由師傅處理，伊僅與
08 李淑美聯絡漏水事宜等語明確（見本院卷(二)第369至370、37
09 2頁），且有本院當庭截圖賴竑溢與李淑美間之LINE對話紀
10 錄、現場照片可稽（見本院卷(二)第379至403頁）；觀諸賴竑
11 溢與李淑美間之LINE對話紀錄，賴竑溢於107年5月8日告知
12 李淑美系爭房屋因昨日下大雨漏水，詢問有無3樓屋主電話
13 聯絡，並於同日告知已聯繫，3樓屋主主要聯絡師傅查看何處
14 須處理，翌（9）日復告知已與3樓屋主之師傅聯繫，會先至
15 現場查看滲水之相對位置，再瞭解如何處理，於同年月10日
16 則告知已與3樓屋主之師傅在2樓現場查看滲水事宜，3樓屋
17 主主要再約樓上住戶近期修繕，之後雙方未再討論漏水事宜，
18 迄同年6月4日賴竑溢傳送系爭房屋2樓之合約予李淑美查
19 閱；嗣賴竑溢於同年9月27日復告知李淑美，已請原先協助
20 處理漏水之師傅查看，師傅稱非其原本處理部分，懷疑3樓
21 是否有衛浴排水，其在等3樓屋主之師傅通知查看等語（見
22 本院卷(二)第379至387頁），足認賴竑溢確實負責協助出租人
23 李淑賢處理系爭房屋2樓漏水事宜，且於107年仲介出租系爭
24 房屋予怡泉公司前，有聯繫3樓屋主修繕，出租後2樓仍有漏
25 水情形，賴竑溢於出租前、後，並有與李淑賢之代理人李淑
26 美密切聯繫討論漏水事宜。

- 27 6. 綜合上開各節，李淑賢於81年間購入系爭房屋時，系爭房屋
28 2樓天井即有系爭增建物，且系爭增建物屬於系爭契約之買
29 賣標的物範圍；而系爭房屋「2樓天井」、「連接3樓出租套
30 房浴室之2樓天花板」自107年起有滲漏水情形，至111年12
31 月31日怡泉公司租賃期間屆滿時，系爭房屋2樓漏水情形尚

01 未修繕完畢，被告對此亦均知之甚稔。被告抗辯原告與李淑
02 賢簽立系爭契約時，系爭房屋2樓並無滲漏水，李淑賢勾選
03 無滲漏水，並無不符云云，要屬無稽。原告於111年3月30日
04 與李淑賢簽立系爭契約時，系爭房屋2樓既有系爭增建物，
05 且系爭房屋2樓有滲漏水情形，李淑賢之代理人李淑美竟於
06 系爭契約第9條擔保責任第3項勾選本約標的物「無滲漏
07 水」，第4項本買賣契約標的物之違章建築位置亦未勾選有
08 天井或其他增建物，顯係故意隱瞞上開瑕疵，至臻明灼。

09 (四)、李淑賢應負瑕疵擔保損害賠償責任，賠償範圍限於漏水維修
10 費用，不包含交易價值減損金額：

11 1. 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
12 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
13 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條規定甚明。次按，
14 損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
15 權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項亦有明
16 文。查，李淑賢就系爭契約有故意不告知原告有系爭增建
17 物、系爭房屋2樓有滲漏水之瑕疵，業如前述，則原告依民
18 法第360條規定，自得不解除契約或請求減少價金，逕行請
19 求李淑賢給付不履行之損害賠償，賠償範圍則依民法第216
20 條規定，以原告所受損害及所失利益為限，且須與李淑賢故
21 意不告知上開瑕疵具有因果關係。

22 2. 而經本院函請元大不動產估價師事務所（下稱元大事務所）
23 鑑定系爭房屋1、2樓於簽立系爭契約時（即111年3月30日）
24 之市場行情，以及系爭房屋2樓因滲漏水瑕疵所生房屋價值
25 減損比例、系爭房屋1、2樓合併計算之價值減損比例等節，
26 經該所鑑定結果系爭房屋1、2樓評估金額分別為12,885,285
27 元、5,972,703元，合計共18,857,988元，系爭房屋2樓因滲
28 漏水之瑕疵價值減損金額為966,054元（包含「修復工程費
29 用507,629元」、「污名減損價值458,425元」），系爭房屋
30 1、2樓合併計算之瑕疵價減損金額為1,447,414元（包含
31 「修復工程費用507,629元」、「污名減損價值1,447,414

元」），有元大事務所114年9月28日出具之不動產估價報告書可按（見本院卷(二)第121至122、167頁），依上開說明，原告得請求之損害賠償範圍（包含所受損害及所失利益），限於與李淑賢故意不告知有系爭增建物、系爭房屋2樓有滲漏水瑕疵具有因果關係者。

3. 又前開不動產估價報告書所載「修復工程費用」係以臺北市土木技師公會鑑定報告書為據，「污名減損價值」則依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第9號公報－瑕疵不動產污名價值減損估價指引（下稱估價指引）」，分析污名效果是否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題間之因果關係（參不動產估價報告書第21、24頁）。關於修復工程費用部分，鑑定報告書記載包含2樓牆及天花板修復費用210,031元、3樓地坪修復費用297,598元，有臺北市土木技師公會鑑定報告書可考（見鑑定報告書第6頁），參以出賣人應負之瑕疵擔保損害賠償責任，無須出賣人就損害之發生具有可歸責性，上開修繕方法既係「就2樓內牆牆面有滲漏水位置之相對外牆位置，重新施作防水工作，內牆牆面則將油漆及粉刷層拆除，重新施作防水粉刷及油漆」，以及「就2樓天花板（水泥面）有滲漏水位置之相對3樓套房浴廁地坪位置，地坪材料拆除重新施作防水工作後，再將地坪材料復舊」，就該等修繕方法所應支出之修繕費用，自屬填補原告所受損害之必要費用，故原告請求被告賠償漏水修繕費用507,629元，洵屬有據，應予准許。被告抗辯原告僅得請求2樓部分之修繕費用，核無理由。

4. 另原告請求污名減損價值部分，依110年11月4日、同年11月7日、111年1月21日辦理北中南部教育訓練收斂不動產估價師意見公告之「估價指引」，所謂瑕疵價值減損，係指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」（參壹之三），污名價值減損，係指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損（概念上類同於「交易性貶值」），亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵

問題修復後之價值」的差額（參壹之五）；針對污名效果因果關係分析之原則，「(一)並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵不動產之污名價值減損前，應先分析污名效果是否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。(二)分析污名效果是否顯著時，得從收益性及市場性風險進行分析，收益性風險指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低；市場性風險指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低」（參貳之二）。元大事務所既係依上開估價指引鑑定系爭房屋之「污名減損價值」，本院自應依上開「估價指引」，依序判斷「從收益性及市場性風險分析，污名效果是否顯著」、「價值減損與瑕疵間是否具有因果關係」。

5. 觀諸元大事務所估價報告書內之不動產污名效果顯著分析表，就系爭房屋2樓牆面及天花板多處滲漏水之瑕疵，以各檢驗指標項目分別評定污名效果關聯性為正相關或負相關，評定結果「修復可能」為負相關（可修復，本案在物理、經濟及科學工程等客觀條件下可以修復）、「修復完善度」為負相關（高，本案滲漏水情形依現行修復材料及工法已臻成熟，修復完善度高）、「資訊揭露度」為正相關（應揭露，內政部定型化契約及不動產經紀業之不動產說明書均明訂為應揭露事項）、「市場替代性」為正相關（高，中古屋類似產品，要買到無滲漏水瑕疵之替代品非常容易，即替代性高）、「融資困難度」為負相關（低，滲漏水瑕疵對於不動產融資貸款影響程度不高），分析結論為：「本案第3、4指標項目（即資訊揭露度、市場替代性）均為正相關，判定對不動產價格具有污名效果之影響」；就決定折現率及折現年期，則以因資訊揭露、交易習慣及民情畏怯之情形，本案滲漏水瑕疵之污名損失，滲漏水後所生之負面觀感於施作修復工法後，仍須經過一段時間之試煉而至淡忘，即回復至正常市場價值之前，投資不動產所喪失之機會成本，故採折現法推算

01 污名損失之價值（見估價報告書第25頁），足見估價報告書
02 係單以前述「估價指引」貳之二所載市場性風險角度，分析
03 污名效果是否顯著甚明。

04 6. 佐以系爭房屋於49年7月建築完成（見估價報告書第4頁），
05 於系爭契約簽立時，屋齡已高達61年，衡情一般市場交易者
06 就是否購入系爭房屋及購入之價格，本會考量系爭房屋因屋
07 齡所致外牆、結構、管線、防水層老化，以及日照、颱風、
08 地震等自然因素，而可能發生之漏水情形，故無論系爭房屋
09 2樓漏水情形可否完全修繕，對於潛在買方而言，此本為老
10 屋既有之風險，與系爭房屋2樓於何時有漏水瑕疵無涉，多
11 數潛在買方自無因無法確定漏水瑕疵問題已完全修復，或擔
12 憂日後有復發可能性，致系爭房屋市場性顯著降低而有市場
13 性風險，則估價報告書單以市場性風險遽認污名效果顯著，
14 尚非無疑。況系爭房屋2樓漏水情形不僅可修復，且修復完
15 善度高，業經估價報告書記載明確（見估價報告書第24
16 頁），顯見具有漏水瑕疵之系爭房屋2樓於修復後得達原有
17 收益表現，不具有收益性風險，則綜合前述「估價指引」貳
18 之二污名效果因果關係分析之原則，難認系爭房屋污名效果
19 已達顯著之程度，原告自不得主張受有交易價值減損之損
20 害，請求李淑賢賠償。

21 7. 基上，原告請求李淑賢賠償漏水修繕費用507,629元，為填
22 補原告所受損害之必要費用，應予准許。又系爭房屋2樓不
23 具有收益性風險及市場性風險，系爭房屋污名效果未達顯著
24 程度，故原告未受有交易價值減損之損害，不得請求李淑賢
25 賠償。

26 六、結論：

27 原告主張被告故意不告知瑕疵，並未侵害原告之所有權，且
28 買賣契約瑕疵擔保責任規定屬於「債權」性質，基於契約責
29 任與侵權責任之不同體系架構，不得以瑕疵擔保責任規範作
30 為侵權行為法之「違反保護他人之法律」，故原告不得依民
31 法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項侵權行為規定

為請求。又系爭增建物為系爭契約之買賣標的物範圍，李淑賢就系爭契約故意隱瞞有系爭增建物、系爭房屋2樓有滲漏水之瑕疵，原告自得不解除契約或請求減少價金，對李淑賢請求不履行之損害賠償，損害賠償範圍則限於漏水修繕費用507,629元，另系爭房屋污名效果未達顯著程度，故不得請求交易價值減損之損害。從而，原告依民法第360條規定，請求李淑賢賠償元507,629元，及自民事追加起訴狀繕本送達被告翌日（即113年3月6日，見本院卷(一)第183頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、原告及李淑賢均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 4 月 20 日
民事第二庭 法 官 吳佳樺

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 115 年 4 月 22 日
書記官 藍于涵

附表：

被告		請求權基礎		請求項目	請求金額 (新臺幣)	判准金額 (新臺幣)
1	李淑賢、李淑美	1	民法第184條第1項前段、第185條第1項	漏水維修費用	507,629 元 (本院卷(一)第580頁)	
				交易價值減損	1,447,414元	

(續上頁)

01

				(污名減損價值)	(本院卷(二)第167頁)	
			合計		1,955,043元	
2	李淑賢	2	民法360條 (瑕疵擔保之損害賠償)、 第227條第1項 (履行利益損害)	漏水維修費用	507,629元	507,629元
				交易價值減損 (污名減損價值)	1,447,414元	0元
				合計	1,955,043元	507,629元