

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第587號

上訴人 方嘉維

訴訟代理人 劉俊霖律師

被上訴人 達運建設開發股份有限公司

法定代理人 胡玉明

訴訟代理人 韓邦財律師

莊心荷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年1月29日臺灣桃園地方法院111年度訴字第1882號第一審判決提起上訴，本院於113年9月3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、上訴人主張：伊於民國110年2月23日向被上訴人購買門牌號碼桃園市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）暨其坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房地），兩造並簽訂「房屋買賣契約書」及「土地買賣契約書」（下合稱系爭契約）。被上訴人於110年6月6日點交系爭房地予伊，伊陸續發現多項瑕疵，經通知被上訴人進行修補後，迄今仍有「樓梯間牆壁滲漏水」、「牆面預留冷氣管路設計錯誤及滲水」、「1樓鐵捲門旁鐵門滲水」共3項瑕疵（下合稱系爭瑕疵）尚未修復。因被上訴人拒絕委請專業廠商就「樓梯間牆壁滲漏水」之瑕疵以專業儀器進行滲漏水原因調查，同時否認前開「牆面預留冷氣管路設計錯誤及滲水」、「1樓鐵捲門旁鐵門滲水」等瑕疵之存在，伊為查明系爭房屋是否存有系爭瑕疵及發生原因、範圍、修復方式與估算修復費用金額，遂於提起本件訴訟前委託社團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園土木技師公會）進行鑑定並作成鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），因而支出鑑定費用新臺幣（下同）35萬元，核屬修復

01 系爭瑕疵所必要之費用，亦屬系爭瑕疵所造成之損害，爰依
02 民法第354、360條規定，或依民法第227條第1項準用同法第
03 231條規定，擇一請求被上訴人如數賠償。再者，系爭房地
04 因存有系爭瑕疵，除修復費用外，尚受有污名化之交易價值
05 減損之損害，經伊委託中亞不動產估價師事務所（下稱中亞
06 估價師）作成鑑價報告（下稱系爭鑑價報告），評估系爭房
07 地之交易價值減損幅度為1,349,005元，爰依民法第354、35
08 9條規定減少價金後，依民法第179條規定請求返還無法律上
09 原因而受領上開價金之不當得利，或依民法第227條第1項準
10 用同法第226條第1項規定，擇一請求被上訴人如數賠償等語
11 （未繫屬於本院者，茲不贅述）。〈上訴人於原審求為判命被
12 上訴人應給付1,876,027元本息（含系爭瑕疵修繕費用177,0
13 22元、鑑定費用35萬元、系爭房地交易價值減損1,349,005
14 元），經原審駁回上訴人關於鑑定費用、系爭房地交易價值
15 減損之請求後，上訴人不服提起上訴〉。並於本院上訴聲
16 明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴部分廢棄；(二)上開廢
17 棄部分，被上訴人應再給付上訴人1,699,005元，及自起訴
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
19 (三)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被上訴人則以：伊於起訴前已詳盡告知上訴人修復系爭瑕疵
21 之處理方法，惟上訴人拒絕伊進入施作，更表明直接提告，
22 並非伊推諉卸責，而本件並無證據滅失以致亟需於起訴前由
23 上訴人自行委託鑑定之客觀情事，自非上訴人為實現損害賠
24 償債權所必要；又系爭鑑定報告之鑑定問題並未會同伊共同
25 擬定，伊亦無陳述意見及參與說明之機會，侵害伊程序利益
26 甚鉅，伊若知悉鑑定費用之報價，在維修規模顯然低於鑑定
27 費用情況下，自得權衡是否直接承認上訴人關於系爭瑕疵修
28 繕費用之請求，而無增加花費高價鑑定之必要；若將上訴人
29 私自委請鑑定而支出之鑑定費列入必要費用，無疑架空證據
30 保全及訴訟鑑定之制度；且伊就「一樓鐵捲門旁鐵門滲水」
31 問題已於本件訴訟前提出加裝1扇門之解決方案，桃園土木

技師公會亦認此方法得以有效改善上開問題，該項並無鑑定之必要。系爭房屋之滲漏水瑕疵並非不能修復，修復後不會造成污名化交易價值減損，且依內政部頒布之房屋買賣定型化約款，於買賣時僅需揭示房屋現況，並非就「曾滲漏水但已修復」之情形亦須加以說明；況中亞估價師僅以目視系爭房屋存有滲漏水現象，並未向工程專業人員確認可否完全修復，即認定有交易價值減損之情，自有疑義；又系爭鑑價報告係以公寓大廈發生天花板漏水作為比較標的，惟本件為透天住宅，並無共有部分難以維修之問題，系爭鑑價報告所為評估非屬可採等語，資為抗辯，並於本院答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)上訴人係於110年2月23日分別以1,133萬元、755萬元之價格向被上訴人購買系爭房屋、系爭土地，有系爭房地買賣契約書影本在卷可稽（見原審卷第21至53頁、本院卷第71頁）。

(二)被上訴人係於110年6月6日點交系爭房地予上訴人（見本院卷第83頁）。

(三)上訴人係於提起本件訴訟前，自行委請桃園土木技師公會就系爭房屋下列事項進行鑑定：1.樓梯間牆壁滲漏水原因，並依據鑑定之原因提供修補與樓梯間牆壁滲漏水之範圍、方式與估算該修補費用金額；2.各樓層預置冷氣管路設計是否妥當？如有不妥，請提供修復或改善建議，並估算其修復或改善費用金額；3.1樓鐵捲門旁鐵門滲漏水原因及提供改善對策，並估算該改善對策之費用金額（見外放報告第1至2頁）。經桃園土木技師公會作成系爭鑑定報告，上訴人因而支付鑑定費用35萬元（見原審卷第81至85頁、本院卷第70頁）。

四、得心證之理由：

(一)上訴人主張依民法第354、360條規定，或依民法第227條第1項準用同法第231條規定，擇一請求被上訴人賠償鑑定費用35萬元，是否有理？

01 上訴人主張其起訴前委由桃園土木技師公會鑑定系爭房屋確
02 實存有系爭瑕疵，因而支出鑑定費35萬元，核屬修復系爭瑕
03 疵所必要之費用，亦屬系爭瑕疵所造成之損害云云，為被上
04 訴人所否認，經查：

05 1.當事人於起訴前所為之鑑定行為，其所支出之鑑定費用是否
06 屬於為伸張權利所必要支出之費用，端視當事人是否有於起
07 訴前先進行鑑定之必要為判斷。易言之，倘當事人為釐清損
08 害賠償責任而於起訴前鑑定，以確立何人為賠償義務者，即
09 屬為伸張權利之必要費用；倘賠償義務人對於自己應負損害
10 賠償之責並無爭執，甚至已明確告知擬修繕之解決方法，縱
11 受有損害之人為確立損害賠償之項目及範圍，仍得於向法院
12 起訴後，藉由民事訴訟法第2編第1章第3節所定之證據方法
13 （第二審程序依同法第463條準用之），以定損害賠償之項
14 目及範圍；且當事人於起訴前先行鑑定，無異剝奪他造當事
15 人依民事訴訟法第326條第2項有關鑑定機關選任及所需費用
16 等事項之陳述意見權利，他造亦無從於鑑定履勘現場時到場
17 說明，此時，該鑑定費用即非屬為伸張權利所必要之費用，
18 自不應概由賠償義務人額外負擔。

19 2.就「牆面預留冷氣管路設計錯誤及滲水」、「1樓鐵捲門旁
20 鐵門滲水」爭議部分：

21 ①上訴人自承伊於110年8月5日、同年月7日向被上訴人反應
22 「1樓鐵捲門旁鐵門滲水」、「牆面預留冷氣管路設計錯誤
23 及滲水」問題後，被上訴人係於同年9月3日提出「1樓贈送
24 外玄關門1扇（平面、與框同色）」、「冷氣套管滲水：①
25 室外套管邊矽利康填縫，加裝冷氣管頭套、矽利康收邊（施
26 作完成日起保固18個月）②2、3樓室內冷氣套管鋸平、管內
27 發泡劑充填，批土抹平油漆（油漆粉刷不保固）」之修繕方
28 法，被上訴人並曾於110年8月18日派遣吊車前往系爭房屋欲
29 修繕冷氣套管滲水瑕疵，乃伊認為被上訴人於無事先通知，
30 修繕方法亦無共識情形下擅自派工，遂拒絕修繕等情（見原
31 審卷第113頁、本院卷第150至152頁）；另經被上訴人員工

01 即證人羅立榆於原審證稱：「伊公司有作成維修單，上面載
02 有伊公司維修的方式，有把維修單給上訴人，但上訴人拒絕
03 施作表示要提告；冷氣管套結構時就已存在，上訴人未安裝
04 冷氣，如果下雨時剛好打到冷氣套管所在的那面牆，雨水就
05 會順著套管流進室內，預計室外套管的縫隙填縫後再加裝冷
06 氣管頭蓋，再用矽利康收邊，室內把套管鋸平，管內發泡劑
07 填充，因為上訴人不用預留的冷氣套管，自己另外鑽孔，我
08 們作法就是把原本的冷氣套管填起來作廢」等語（見原審卷
09 第152至153頁）。

10 ②而系爭鑑定報告指出：「本案各樓層預置冷氣管，經現場勘
11 查，因其位置附近未隨設計放置冷氣室外機之設施，致冷氣
12 安裝確有不便之處。鑒於預置冷氣管，現勘已未使用，為免
13 其開口因雨滲漏至屋內，建議將之『封閉』改善」、「經現
14 勘研析現況情形結果，一樓鐵門係本案建築標的物，室內出
15 入戶外之大門，該門設置貼臨1樓外牆，並未設有雨遮設施
16 或雙道門，加上安裝之門非屬特殊考量水密性門，均恐因雨
17 勢因素致生屋內滲水情況。鑒於現況一樓鐵門，已有因雨勢
18 發生滲水情事，建議『設置雙道門』改善」等語（見外放報
19 告第4至5頁），其意見核與被上訴人前揭維修單所述「封閉
20 冷氣套管」、「加裝外玄關門」之擬修復方法相同，且無證
21 據顯示被上訴人所提出修繕方法不足以修復「牆面預留冷氣
22 管路設計錯誤及滲水」、「1樓鐵捲門旁鐵門滲水」等問
23 題，乃上訴人片面拒絕被上訴人前往修繕，逕行付費委請桃
24 園土木技師公會鑑定「各樓層預置冷氣管路設計是否妥當？
25 如有不妥，請提供修復或改善建議，並估算其修復或改善費
26 用金額；1樓鐵捲門旁鐵門滲漏水原因及提供改善對策，並
27 估算該改善對策之費用金額」等事項，無異增加額外負擔，
28 自非行使權利所必要之支出，是上訴人請求被上訴人賠償此
29 部分鑑定費用，並非有據。

30 3.就「樓梯間牆壁滲漏水」爭議部分：

31 ①上訴人自承伊於110年7月24日、同年8月7日、同年9月12日

01 向被上訴人反應「樓梯間牆壁滲漏水」問題後，被上訴人有
02 於同年8月6日、同年10月12日派員前往施打止水針等情（見
03 本院卷第149、150頁）。

04 ②兩造曾於110年7月30日共同會勘現場並同意漏水原因分析與
05 對策由被上訴人提出並經上訴人同意後實施，主要內容為房
06 屋內及外側牆防水重新施作，竣工驗收後始計算保固12個月
07 （見原審卷第55頁），故就「樓梯間牆壁滲漏水」問題部
08 分，兩造已協議係由被上訴人負責修繕，而非直接給予金錢
09 賠償。

10 ③嗣兩造於同年11月17日在桃園市消費爭議調解委員會（下稱
11 系爭調委會）調解不成立（見本院卷第165頁）後，被上訴
12 人仍於同年11月29日以八德大湳郵局第622號存證信函向上
13 訴人表示：「本公司允諾將1-2樓與3-4樓間牆面漏水項目施
14 工之已修繕階段及將要修繕方法說明如下：一、第1階段施
15 打防水發泡針劑（雨天施工為佳）、牆面水泥漆粉刷…二、
16 第2階段外牆角隅防水（雨天不施工）：1.搭鷹架 2.外牆角
17 隅磁磚剔除 3.含底塗4道防水塗料 4.外牆丁掛磚復原…三、
18 若台端認同以上施工方法，望台端配合同意進場施作，並提
19 前3天告知本公司，以利安排工程人員」等語（見原審卷第6
20 3至65頁）。

21 ④上訴人接獲上開信函後，係於111年1月12日以台北建北郵局
22 第23號存證信函向被上訴人表示：「…經本人洽詢專業廠商
23 查調後，研判樓梯間牆面滲漏水可能係牆內水管破裂所致，
24 …被上訴人應就樓梯間滲漏水瑕疵先委請專業廠商以儀器進
25 行滲漏水原因調查，確認該滲漏水原因究係外牆防水瑕疵所
26 致，抑或牆內管線滲漏所致，再依確認之滲漏水原因提出具
27 體之計畫與步驟（並請具體說明所使用之工法及材料品牌
28 等），本人始能判斷是否同意該等計畫…」等語（見原審卷
29 第67至73頁）。

30 ⑤被上訴人接獲上開信函後，係於111年1月19日以八德大湳郵
31 局第28號存證信函向上訴人表示：「…自台端向本公司反應

有漏水情況，應進行修繕起，本公司從未推諉卸責，有客戶維修單、現場履勘、協議文件、電話溝通、電子郵件往來紀錄可稽。本公司亦聽從系爭調委會之建議，以存證信函確實告知本公司就漏水瑕疵之處理施工方式說明，仍遭台端拒絕…本公司願秉持一貫售後服務精神及保固維修原則，為台端提供修繕，望台端同意配合本公司進場施作，並提前7日告知，以利安排施作材料及工程人員」等語（見原審卷第75至77頁）。

⑥根據前揭兩造互動之經過，可知被上訴人一再表明願就「樓梯間牆壁滲漏水」問題負修繕之責，並以存證信函提出修繕計畫，並無證據顯示被上訴人所提出修繕方法不足以修復「樓梯間牆壁滲漏水」問題，則上訴人另費鉅資委請桃園土木技師公會進行鑑定是否有其必要，已非無疑；再者，系爭鑑定報告就此係認：「本案樓梯間牆壁滲漏狀況，經於建物外牆邊樑於2樓及4樓進行圍堰試（積）水，並應用水分計及紅外線熱影像儀，於內牆檢測灌（積）水前、後變化，及相關勘察結果，其滲漏水原因，係因『外牆滲漏』瑕疵所致。其修補欲能完善，需進行滲漏區外牆整修以止漏及內牆樓梯間汙損重新粉刷等。另現況勘察過程，發現5樓部分牆壁有裂縫瑕疵須一併修復」等語（見外放報告第4頁），顯見「樓梯間牆壁滲漏水」純因系爭房屋位於邊間（見原審卷第203頁下方照片），迎風面牆壁（即樓梯間牆壁）遇雨容易滲漏，應加強外牆防水效能而已，並無上訴人臆測「牆內水管破裂導致滲漏水」問題，且樓梯間牆壁並無需用水之處，自無裝設水管之可能，是上訴人於被上訴人從未否認「樓梯間牆壁發生滲漏水問題」且其應負修繕責任之情況下，僅憑臆測即委請桃園土木技師公會進行鑑定，且該鑑定結果又與被上訴人所提修繕計畫幾乎一致，自非上訴人為行使權利所必要之支出，是上訴人請求被上訴人賠償此部分鑑定費用，亦非有理。

(二)系爭房屋是否因系爭瑕疵而有交易價值減損情事？上訴人主

張依民法第354、359條規定減少價金後，再依民法第179條規定請求返還無法律上原因而受領上開價金之不當得利，或依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，擇一請求被上訴人賠償系爭房地交易價值減損1,349,005元，是否有理？

1. 損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀。
2. 衡諸一般房屋交易經驗，房屋售價係由「土地價值」與「建築物價值」所組成，「土地價值」主要取決於座落位置、公共設施、附近環境等條件，與是否漏水無關；「建築物價值」則主要取決於屋齡、屋況、構造、外觀、座向、裝潢建材及設備等級等條件；且上開「屋況」係指「房屋現況」，故於進行買賣磋商時，賣方僅需就房屋現存之滲漏水瑕疵及其位置詳為說明，如買方於現場看屋時，發現房屋存有漏水現象，在議價時通常會將日後可能修繕所需費用及心理因素之減損，自價格中扣除而降低買賣成交價格，惟法無明文賣方就「曾漏水但已完全修復」之房屋所有歷史情形亦有逐項說明之義務，故已修復之漏水自不會影響交易價格，此部分即非房屋售價降低之因素。再參諸中華民國不動產估價師公會全國聯合會所頒布「第九號公報—瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（下稱系爭指引），其中亦提及「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」等語（見本院卷第185頁），足見並非發生任何瑕疵均會造成污名價值減損。
3. 查系爭房屋固經原審認定存有系爭瑕疵，被上訴人應賠償上訴人修復費用177,022元等情（見本院卷第7至13頁），然參

照系爭鑑定報告「修復費用估算表」所載（見外放報告第I-1頁），系爭瑕疵之修復費用本身僅135,028元，乃加計「其他9%12,153元、廢料清理及運什費5%6,751元、廠商稅捐及管理費15%23,090元」後總和方為177,022元，可見系爭瑕疵尚屬輕微，修復費用亦非過鉅；上訴人並未舉證系爭瑕疵無法完全修復，亦未見有何影響系爭房屋建築結構安全之情，與海砂屋、輻射屋、結構受損等不可回復情形有所不同，是於上訴人未來雇工修繕系爭瑕疵後，已可回復至合於正常使用狀態，應無再減損效用或價值，不致於造成交易價值貶損，從而上訴人主張因系爭房屋曾經發生滲漏水情事，致其受有1,349,005元之交易價值損害云云，即無可採。至於系爭房屋目前之滲漏水情形，縱如上訴人所述係被上訴人修繕後仍然存在云云，惟依前所述，乃上訴人未容被上訴人進行完足之修繕所致，況上訴人自承尚未實際進行修繕工程（見本院卷第200頁），自難認該瑕疵不能修繕，故對於將來修繕完全後即無交易價格減損之認定，並無影響，併此敘明。

4.又鑑定意見僅係供作法院判斷事實之證據資料，法院就鑑定意見可採與否，仍應踐行調查證據之程序而後定其取捨，並非不問鑑定意見所由生之理由如何，即一律採為裁判之依據。上訴人就系爭房地交易價值減損部分雖提出系爭鑑價報告為憑，惟系爭指引另提及「污名價值減損評估經常涉及判斷瑕疵損害程度、修復可能性或修復費用等專業技術，不動產估價師應盡可能採用相關專業人士出具之鑑定報告作為判斷基礎，並於估價報告書中載明資料來源」等語（見本院卷第186頁）；而系爭鑑價報告並未敘明中亞估價師除不動產估價專業外，尚具有工程施作方面專業，其鑑價方法係由上訴人引導中亞估價師目視勘察系爭房屋現況（見外放報告第10頁），未曾另行徵詢工程專業單位或人員關於系爭瑕疵是否重大、有無影響房屋結構、可否完全修復之疑義，亦即中亞估價師未能依系爭指引所述應先參考工程專業意見而確立

01 系爭房屋存有系爭瑕疵「污名效果是否顯著」之前提，即逕
02 行比較周邊案例得出系爭瑕疵將導致系爭房地減少交易價值
03 達1,349,005元之結論，自難採信。

04 5.上訴人另提出滲漏水造成交易價值減損之相關法院判決（即
05 本院106年度重上字第493號、106年度上字第385號、112年
06 度上字第566號，見本院卷第99至134頁）為據，欲證明其此
07 部分主張為可採云云。惟細觀上開判決之基礎事實，係為
08 「…結構裂損情況若不立刻補強，有結構安全之虞…系爭房
09 屋因系爭瑕疵致嚴重影響結構安全」、「…系爭房屋內確實
10 存有滲漏水情況，造成之主因為系爭房屋與00號房屋間之裂
11 縫，導致雨水滲流緩慢而含水量增加，且介面間靠系爭房屋
12 之牆面，因混凝土澆置未充分搗實而存在許多風窩或孔隙所
13 致…系爭房屋滲漏水修復方式，係將介面重新採用不銹鋼板
14 包覆施作，雖可避免室內滲漏水之發生，但無法將系爭房屋
15 與00號房屋修復至沒有縫隙的狀態，足見上開修復方式，僅
16 填補系爭房屋物理上滲漏水瑕疵所生之技術性貶值損失，尚
17 不及於因系爭房屋滲漏水及裂縫等瑕疵所生之交易性貶值損
18 失」、「…依現場地形及樓層現狀，研判滲漏水原因係因外
19 牆房滲漏水功能欠佳、窗框塞水路工程失效…系爭房屋於修
20 復漏水後，因房屋隱蔽處太多，有無法完全修復之風險且不
21 確定性高，可能再發生漏水問題，研判於修復滲漏水後交易
22 價值仍有減損」等情（見本院卷第100、112、113、123、12
23 7頁），核與本件瑕疵尚屬輕微、得完全修復、未影響房屋
24 結構安全之情形有所不同，尚難逕予比附援引前揭判決意
25 旨，而使被上訴人承擔賠償交易價值減損之責任。

26 五、綜上所陳，上訴人依瑕疵擔保、不完全給付之法律關係，求
27 為判命被上訴人應再給付上訴人1,699,005元，及自起訴狀
28 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非
29 屬正當，不應准許。從而原審就此所為上訴人敗訴之判決，
30 於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
31 改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
05 項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
07 民事第十四庭

08 審判長法 官 李媛媛

09 法 官 陳雯珊

10 法 官 周珮琦

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
15 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
16 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
17 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
20 書記官 強梅芳