

臺灣高等法院民事判決

113年度消上字第5號

上訴人 元臺建設有限公司

法定代理人 王文興

訴訟代理人 許朝財律師

被上訴人 黃瀨瑩

林玉霜

共 同

訴訟代理人 陳冠智律師

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11月3日臺灣桃園地方法院110年度消字第6號第一審判決提起一部上訴，本院於113年7月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付被上訴人黃瀨瑩、林玉霜各逾新臺幣肆拾參萬肆仟玖佰玖拾元本息、新臺幣捌拾伍萬參仟壹佰肆拾元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之六十四，被上訴人黃瀨瑩負擔百分之十七，被上訴人林玉霜負擔百分之十九。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人黃瀨瑩、林玉霜分別於民國108年1月26日、108年4月2日各以新臺幣（下同）1,310萬元、1,516萬元向上訴人購買如附表一編號1、2所示之房地（下稱00號房屋、00號房屋，合稱系爭房屋），並個別簽立房屋買賣契約書、土地買賣契約書，嗣分別於同年3月30日、4月17日交屋。惟伊等搬入後始發現系爭房屋有嚴重之漏水瑕疵，經通知上訴

01 人多次修繕後，仍有如附表二、三所示漏水之瑕疵未修復，經
02 鑑定後，00、00號房屋之修復費用各為86萬1,910元、64萬7,7
03 00元，伊等除各得請求減少價金86萬1,910元、64萬7,700元
04 外，因如附表二、三所示瑕疵已影響系爭房屋之交易價值，且
05 漏水瑕疵之汙名化標籤足以降低系爭房屋轉手之可能及價格，
06 致00、00號房屋分別受有76萬8,697元、123萬1,936元之交易
07 價值貶損，伊等得請求減少此部分價金後，請求上訴人返還溢
08 付之價金，亦得依債務不履行之不完全給付規定，請求上訴人
09 賠償上開交易價值減損之損害。為此，伊等依民法第354條、
10 第359條、第179條、第227條第1項、第2項、第226條規定，請
11 求擇一為有利之判決，並聲明：(一)上訴人應依序給付黃瀨瑩76
12 萬8,697元、林玉霜123萬1,936元，及均自起訴狀繕本送達之
13 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，
14 請准宣告假執行（未繫屬本院部分，不予贅述）。

15 二、上訴人則以：系爭房屋確實有漏水之瑕疵，且伊亦不爭執修復
16 00、00號房屋滲漏水所需費用分別為86萬1,910元及64萬7,700
17 元。然系爭房屋之漏水瑕疵經修繕後，已回復至合於正常之使
18 用狀態，應無再減損系爭房屋之效用或價值，且若再行出售亦
19 不會造成市場價值減損，而與影響建築物售價之汙名損失有
20 別。又系爭房屋之漏水瑕疵於兩造訂立買賣契約前即已存在，
21 因此伊並不構成不完全給付，而被上訴人亦不得依民法第227
22 條規定，向伊請求賠償系爭房屋之價值減損。故被上訴人主張
23 其受有交易價值減損之損害，為無理由等語，資為抗辯。

24 三、原審就被上訴人之上開請求，判決被上訴人勝訴，上訴人不
25 服，提起上訴，並聲明：(一)原判決關於命上訴人給付黃瀨瑩76
26 萬8,697元（即逾86萬1,910元）本息、林玉霜123萬1,936元
27 （即逾64萬7,700元）本息部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上
28 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則為答辯
29 聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分、上訴人就其餘部
30 分，均未據聲明不服，已告確定，非本院審理範圍，茲不贅
31 述）。

01 四兩造所不爭執之事項：

02 (一)黃瀨瑩與上訴人於108年1月26日簽立房屋買賣契約書，由黃瀨
03 瑩向上訴人購買00號房屋，房屋價格為589萬5,000元。

04 (二)林玉霜與上訴人於108年4月2日簽立房屋買賣契約書，由林玉
05 霜向上訴人購買00號房屋，房屋價格為682萬2,000元。

06 (三)系爭房屋有如附表二、三所示之漏水瑕疵。

07 五本件之爭點：(一)系爭房屋是否因如附表二、三所示之漏水，致
08 交易價值減損？(二)被上訴人請求上訴人依序給付黃瀨瑩、林玉
09 霜各76萬8,697元、123萬1,936元，是否有理由？茲分別析述
10 如下：

11 (一)系爭房屋因如附表二、三所示之漏水瑕疵所致之瑕疵價值減
12 損、修復費用及污名價值減損等各項金額各如附表五所示：

13 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
14 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
15 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
16 者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又所謂物之
17 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
18 人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
19 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上
20 字第1173號判例要旨參照）。次按房屋係供人居住使用，應具
21 備安全及遮風避雨功用，故若牆壁有龜裂、漏水現象，自構成
22 買賣標的物之瑕疵。再按供人居住使用之不動產因漏水而造成
23 使用、效用或價值上劣於其他相似但未受漏水原因影響之不動
24 產，即屬瑕疵不動產〔此參原審卷三第129頁、本院卷第59頁
25 之中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不
26 動產污名價值減損估價指引（下稱系爭估價指引）有關瑕疵不
27 動產之名詞定義自明〕。又系爭估價指引之「壹、名詞定義」
28 第三、四、五、六點分別規定如下：三、瑕疵價值減損：瑕疵
29 價值減損指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修
30 復費用」及「污名價值減損」。四、修復費用：修復費用指修
31 復瑕疵問題，所必須支付之費用，包含檢測、修復、補強、維

01 護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來
02 為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。五、污名價值
03 減損：污名價值減損指不動產受到污名效果影響所造成的價值
04 減損，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後
05 之價值」的差額。六、污名效果：污名效果產生係基於市場多
06 數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使經過修
07 復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性。另系爭估
08 價指引之「貳、原則」第二點規定：二、污名效果因果關係分
09 析：(一)並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵
10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。

17 2.經查：

18 (1)00號房屋經送請社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱
19 住宅消保會）鑑定有如附表二所示之滲漏水瑕疵，有住宅消保
20 會住宅糾紛爭議現況紀錄暨證據保全鑑識鑑定報告書（下稱住
21 宅消保會鑑定報告）可參（見原審卷一第51-68頁）；另系爭
22 房屋經原審囑託社團法人台灣營建防水技術協進會（下稱營建
23 防水協進會）鑑定系爭房屋全棟各樓層之外牆及浴室等處之結
24 果，認系爭房屋之外牆及浴室等均有滲漏水現象，造成漏水之
25 原因如附表三所示，有營建防水協進會出具之鑑定報告書（下
26 稱營建防水協進會鑑定報告）可憑（見原審卷二第17-300
27 頁），並為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），故系爭房屋確
28 有如附表二、三所示之漏水瑕疵。則依上說明，自應審究系爭
29 房屋受到漏水瑕疵所造成之包含「修復費用」及「污名價值減
30 損」之瑕疵價值減損總額為何？

31 (2)就修復費用部分：

01 00號房屋如附表二所示之滲漏水瑕疵修復費用，經住宅消保會
02 鑑定結果，認定回復原狀之修復工程如住宅消保會鑑定報告3-
03 6-2建議所載，即如附表二修復費用欄所示之金額（見原審卷
04 一第60-65頁）。另系爭房屋經營建防水協進會鑑定結果，認
05 定回復原狀之修復工程如鑑定報告書附件七所示（見原審卷二
06 第159-161頁），其中00號房屋屋頂平台防水層修復費用12萬
07 9,560元、外牆/窗框漏水修復費用15萬5,100元、大理石滲水
08 修復費用13萬8,600元、平頂牆壁白華等修復費用2萬4,500
09 元，共計44萬7,760元；00號房屋浴室防水層漏水修復（浴室
10 重建）費用43萬6,200元、外牆/窗框漏水修復費用15萬5,100
11 元、大理石滲水修復費用3萬1,900元、平頂牆壁白華等修復費
12 用2萬4,500元，共計64萬7,700元，準此，系爭房屋之修復費
13 用，其中00號房屋修復如附表二、三所示瑕疵之修復費用為86
14 萬1,910元，00號房屋修復如附表三所示瑕疵之修復費用為64
15 萬7,700元等情，為兩造所不爭執，並經原審判命上訴人如數
16 給付確定在案。

17 (3)就污名價值減損部分：

18 ①經營建防水協進會委託宇豐不動產估價師聯合事務所（下稱宇
19 豐事務所）進行鑑定，鑑定意見略以：

20 系爭房屋係坐落於○○○街00巷00、00號之連棟式透天厝產
21 品，主要用途為住家用，本報告基於估價目的為瑕疵不動產價
22 值減損參考，價格種類為正常價格，價格日期為112年6月1
23 日，基於本案估價條件，本次僅評估價格日期當時因滲漏水所
24 造成之「瑕疵價值減損」及瑕疵問題經適當修復後之「污名價
25 值減損」。

26 經參考市場從業人員訪談結論，建物各類型滲漏水問題在市場
27 都已具備修復技術，修復的困難度並不在於工程問題，反而是
28 否能徹底掌握漏水源頭以及是否有權進行修繕，才是滲漏水問
29 題最難解決的部分。本案社區防水工程有施工品質不良的問
30 題，未來若有漏水點轉移或產生新的滲漏水則須另行施工，導
31 致未來維護費用可能提高。另外市場上多數遇到滲漏水情況的

01 都是屋齡20年以上的中古屋透天產品居多，鮮少有像本案屋齡
02 約5年就有較大範圍的滲漏水瑕疵。

03 綜合文獻分析及訪談結論，研判本案在滲漏水瑕疵修復後，在
04 修復可能性、修復完善度、資訊揭露度及市場替代性4項指標
05 仍可能存在污名效果，導致「污名價值減損」。

06 由於瑕疵難以驗證完全修復，故其瑕疵價值減損主要來自「修
07 復成本」及「污名價值減損」兩部分，即「不具瑕疵問題之價
08 值」扣除「瑕疵發生後之價值」的差額。

09 在比較法部分，本次選用三筆滲漏水透天產品之交易案例，分
10 別評估該三筆案例在正常情況下（假設未有滲漏水之情事）之
11 合理價值，透過「成對比較法」萃取滲漏水事件所造成之價值
12 減損比率。接續再分析三筆瑕疵交易案例與系爭房屋之相近程
13 度，並進行權重調整計算出價值減損比率為10.3%。

14 在收益法部分，根據訪談市場從業人員結論，市場上住宅產品
15 在出租時，出租人為提升租金報酬及降低出租時間，若產品有
16 滲漏水瑕疵多會先修復再行出租。然本案儘管修復完成後，後
17 續使用上仍有其他滲漏水瑕疵接續發生之可能。因此本案除在
18 初期須先投入瑕疵修復費用進行修復，在後續收益期間尚須提
19 高重置提撥費比率以因應未來可能發生滲漏水瑕疵之修復費
20 用。採用收益法計算上述因素對不動產價值之影響後，污名價
21 值減損比率為9.6%。

22 在市場面，本案選用具滲漏水瑕疵情形之透天交易案例，萃取
23 具滲漏水瑕疵對於市場價值減損，評估結果具參考性；在收益
24 面，本案從收益法各層面分析本案滲漏水瑕疵對收益及風險之
25 影響，能充分解釋價值減損之原因，具高度可信度。衡量收益
26 面能以本案未來使用收益角度進行衡量，具高度可信度及參考
27 性，故賦予收益法60%之較高權重，決定本案瑕疵價值減損比
28 率為9.9%。

29 經本所不動產估價師針對系爭房屋進行產權、一般因素、區域
30 因素、個別因素、不動產市場現況及系爭房屋依最有效使用情
31 況下，以及本所估價師專業意見分析後，決定本案評估價值結

01 論，評估金額詳如附表四所示，即00號房屋因滲漏水造成瑕疵
02 價值減損金額為187萬9,636元、經修復後之污名價值減損金額
03 為123萬1,936元；00號房屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為
04 163萬0,607元、經修復後之污名價值減損金額為76萬8,697元
05 等情，有該事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報
06 告）在卷可憑（見原審卷二第303-478頁）。

07 ②審酌系爭房屋發生漏水之主因係因防水工程之施工品質不良所
08 致，且系爭房屋之屋齡尚新，即不斷有漏水瑕疵，前經上訴人
09 多次修補後，迄今仍有如附表二、三所示之漏水瑕疵，及系爭
10 房屋所屬之一方苑住戶社區之其他住戶，亦有漏水、積水問題
11 無法排除，並經一方苑社區向桃園市政府警察局（下稱桃園市
12 警局）申請集會遊行，以抗議上訴人就防水缺失未盡改善事宜
13 等情，有上訴人函文、一方苑住戶臨時會議、一方苑社區管理
14 委員會函、桃園市警局核定集會遊行通知書等可參（見原審卷
15 三第89-113頁），堪認系爭估價報告認系爭房屋漏水瑕疵係屬
16 施工品質問題，其修復完善度低，及社區內多戶皆發生漏水問
17 題，在交易市場上應屬可調查知悉事項，資訊揭露度高等情，
18 應屬可採。參以，宇豐事務所就系爭房屋進行瑕疵不動產污名
19 價值減損估價，亦係採系爭估價指引所定之各原則進行估價，
20 有系爭估價報告可參。暨系爭房屋係屬連棟式透天厝建築，單
21 獨拆除改建不易，通常存在於土地達數十年，期間基地無從為
22 其他利用，故不動產買賣常以房地為整體作為單一之交易標的
23 物，統一估定買賣之價格為常態，土地價格既會隨時間而波
24 動，改建過程長短，難謂對於土地價值無影響，且因系爭房屋
25 為連棟式建築，無從單獨拆除重建，而房地價值同受影響等各
26 情，認宇豐事務所估價不動產估價師針對系爭房屋進行產權、
27 一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系爭房屋
28 依最有效使用情況下，以及估價師專業意見分析後，認本案瑕
29 疵價值減損比率為9.9%之專業意見，應屬可採，自得採為本件
30 判斷瑕疵價值減損之依據。

31 ③綜上，瑕疵價值減損比率既認定為9.9%，又瑕疵價值減損總額

01 係包含「修復費用」及「污名價值減損」，則系爭房屋是否有
02 「污名價值減損」，自應以系爭房屋「不具瑕疵問題之價值」
03 扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額而定。又00、00號房屋
04 之房地總價分別1,310萬元、1,516萬元，有房屋買賣契約書及
05 土地買賣契約書可參（見原審卷一第25-45、83-101頁）。從
06 而，以系爭房屋買賣時之房地總價，按瑕疵價值減損比率9.9%
07 計算評估，00號房屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為150萬
08 0,840元、經修復後之污名價值減損金額為85萬3,140元；00號
09 房屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為129萬6,900元、經修復
10 後之污名價值減損金額為43萬4,990元（系爭房屋之不動產價
11 值、瑕疵不動產價值、瑕疵價值減損、修復費用、污名價值減
12 損等各項均詳如附表五所示）。

13 (二)被上訴人依民法第179條之規定請求上訴人各給付如附表五
14 「污名價值減損」欄所示金額，為有理由：

15 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除
16 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，
17 買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。又民法第
18 359條之規定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因
19 出賣人應負物之瑕疵擔保之責，而依該條規定請求減少其價金
20 者，應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其
21 減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院109年
22 度台上字第1289號判決參照）。另買受人因物有瑕疵而請求減
23 少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再
24 按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數
25 額，不得任意酌減（最高法院110年度台上字第3191號判決參
26 照）。再按買受人因買賣標的物有瑕疵，依民法第359條規定
27 向出賣人主張價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，
28 出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，出賣人
29 於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。買受人對於因
30 此溢付之價金，得依不當得利之法律關係請求返還（最高法院
31 87年台簡上字第10號判例、109年度台上字第2275號判決意旨

01 參照)。

02 2.經查：

03 (1)以系爭房屋買賣之房地總價，按瑕疵價值減損比率9.9%計算評
04 估，00號房屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為150萬0,840
05 元、經修復後之污名價值減損金額為85萬3,140元；00號房屋
06 因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為129萬6,900元、經修復後之
07 污名價值減損金額為43萬4,990元，業如前述，則林玉霜、黃
08 靜瑩自得分別請求減少價金各85萬3,140元、43萬4,990元，從
09 而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人如數給付，洵
10 屬有據，應予准許。

11 (2)雖系爭估價報告認定00號房屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額
12 為187萬9,636元、經修復後之污名價值減損金額為123萬1,936
13 元；00號房屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為163萬0,607
14 元、經修復後之污名價值減損金額為76萬8,697元等情，固如
15 前述，被上訴人並據此請求上訴人減少各該數額之價金。然
16 查，系爭估價報告係以價格日期為112年6月1日作為認定瑕疵
17 價值減損金額之基礎，惟本件被上訴人係依民法第359條規定
18 請求減少價金，自應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比
19 較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應
20 減少之數額。而黃靜瑩、林玉霜與上訴人係分別於108年1月26
21 日、108年4月2日簽訂系爭房屋之房地買賣契約（見不爭執事
22 項(一)、(二)），自應以上開買賣時之房地總價作為計算其應減少
23 價金數額之基礎，尚無從以112年6月1日之價格作為計算基
24 礎。因此，被上訴人請求減少價金數額逾如附表五「污名價值
25 減損」欄所示部分之請求，尚屬無據，應予駁回。

26 (3)至上訴人抗辯：如附表二、三所示之漏水採鑑定報告所列方式
27 修復後，即可回復至合於正常使用狀態，並無交易價值減損之
28 情事等語。惟所謂污名效果係指污名效果產生係基於市場多數
29 參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使經過修復，
30 仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性。另依系爭估價
31 指引之「貳、原則」第二點規定：二、污名效果因果關係分

01 析：(一)並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵
02 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
03 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
04 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
05 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
06 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
07 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
08 完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。查系
09 爭房屋發生漏水之主因係因防水工程之施工品質不良所致，且
10 系爭房屋之屋齡尚新，即不斷有漏水瑕疵，前經上訴人多次修
11 補後，迄今仍有如附表二、三所示之漏水瑕疵，及系爭房屋所
12 屬之一方苑住戶社區之其他住戶，亦有漏水、積水問題無法排
13 除，並經一方苑社區向桃園市警局申請集會遊行，以抗議上訴
14 人就防水缺失未盡改善事宜，系爭估價報告據此認系爭房屋漏
15 水瑕疵係屬施工品質問題，其修復完善度低，及社區內多戶皆
16 發生漏水問題，在交易市場上應屬可調查知悉事項，資訊揭露
17 度高等情，均如前述，則系爭房屋漏水所致之污名效果應屬顯
18 著，堪認價值減損與系爭漏水瑕疵間確具有相當之因果關係，
19 且依上亦可推知系爭房屋將來出售時，多數潛在買方應可知悉
20 系爭房屋及所在之一方苑住戶社區曾經發生前揭漏水瑕疵問
21 題，且此一瑕疵係因施工品質問題所致，而無法確定系爭漏水
22 瑕疵問題已完全修復，並因此擔憂日後有復發的可能性，導致
23 市場性降低，足認系爭房屋受有前述污名價值減損，上訴人前
24 揭抗辯，尚乏所據。

25 六綜上所述，被上訴人依民法第179條之規定，請求上訴人依序
26 給付黃靜瑩、林玉霜各43萬4,990元、85萬3,140元，及均自起
27 訴狀繕本送達翌日即110年10月26日起（原審卷一第265頁之送
28 達證書），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有
29 據，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，其
30 假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。從而，原審（除確定
31 部分外）關於命上訴人給付本息就超過上開應予准許部分，為

01 上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨
02 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
03 廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審判命
04 上訴人給付，並為准、免假執行之宣告，核無違誤，上訴意
05 旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無
06 理由，應駁回其上訴。

07 七末查，被上訴人另本於民法第227條第1項、第2項、第226條規
08 定，請求上訴人如數給付等語。因被上訴人本於實體法上之數
09 個權利為其訴訟標的，其聲明單一，本院就被上訴人所主張之
10 數個訴訟標的逐一審理，既認前揭依民法第179條規定之訴訟
11 標的為有理由，自可即為被上訴人勝訴之判決，就其餘訴訟標
12 的即無再予審酌之必要。至被上訴人敗訴部分，依民法第227
13 條第1項、第2項、第226條之規定請求，亦屬無據，應予駁
14 回，附此敘明。

15 八本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
17 一論列，附此敘明。

18 九據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
19 法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

22 民事第十一庭

23 審判長法官 李慈惠

24 法官 鄭貽馨

25 法官 謝永昌

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日

29 書記官 王增華

01 附表一：

02

編號	門牌號碼	建號	建物坐落地號	所有權人
1	桃園市○○區○ ○○街00巷00號	桃園市○○區○ ○段0000建號	桃園市○○區○ ○段000000地號	黃靜瑩
2	桃園市○○區○ ○○街00巷00號	桃園市○○區○ ○段0000建號	桃園市○○區○ ○段000000地號	林玉霜

03 附表二：

04

編號	00號房屋 漏水處	社團法人台灣住宅品質消費者保護協會鑑定結果	修復費用
1	1樓浴室	依據現況經儀器水分儀（型號：HI-520-2）檢測現有門檻位置含水量為4.3%（積水前檢測）；在浴室積水後，再一次使用水分儀（型號：Ms-7002）檢測現有門檻位置含水量為71.3%（積水後測試結果），相對比較現場一般環境檢測含水量為35~40%左右；兩種儀器檢測結果，有明確持續滲漏水之現象具體事實。	53,850元
2	2樓至3樓 梯間窗戶 四周	依據現況經儀器水分儀（型號：HI-520-2）檢測現有窗戶左上角位置含水量為5.4%（沖水後檢測）；窗戶左下角位置含水量為4.0%，使用紅外線熱感應器檢測受檢測之混凝土牆面表層有顯示低溫度（沖水後檢測）；窗戶下緣中間使用非破壞式水分儀（型號：HI-520-2）檢測受檢測之混凝土牆面表層：5.5%；使用紅外線熱感應器檢測受檢測之混凝土牆面表層有顯示低溫度，有水痕跡的情況，相對比較右下角有滲漏情形事實。	12,000元
3	3樓至4樓 梯間窗戶 四周	依據現況經儀器水分儀（型號：HI-520-2）檢測現有窗戶左下角位置含水量為2.5%（沖水後檢測）；窗戶左上角位置含水量為4.4%（沖水後檢測），有水痕跡的情況；相對比較左上角有滲漏情形事實。	4,900元
4	3樓浴室	依據現況經儀器水分儀（型號：HI-520-2）檢測現有門檻位置含水量為4.1%（積水前檢測），3樓浴室外牆轉角含水量為4.	158,450元

		5% (積水前檢測)；在浴室積水後，再一次使用水分儀 (型號：Ms-7002) 檢測現有門檻位置含水量為68.9~74.5% (積水後測試結果)，3樓浴室前方磁磚溝縫含水量為67.9~74.0% (積水後測試結果)，3樓浴室外牆轉角含水量為74.5% (積水前檢測) 相對比較現場一般環境測含水量為35~40%左右；依據兩種儀器檢測結果，有明確持續滲漏水之現象具體事實。 浴室乾濕分離淋浴間積水測試，淋浴間人造石門檻，有明確持續滲漏水之現象具體事實。	
5	4樓至5樓梯間窗戶四周	依據現況經儀器水分儀 (型號：HI-520-2) 檢測現有窗戶左下角位置含水量為2.8% (沖水後檢測)；窗戶下緣中間使用紅外線熱感應器檢測受檢測之混凝土牆面表層有顯示低溫度，相對比較左下角有滲漏情形事實。	4,900元
6	4樓浴室	依據現況經儀器水分儀 (型號：HI-520-2) 檢測現有門檻位置含水量為26.1~3.1% (積水前檢測)；在浴室積水後，再一次使用水分儀 (型號：Ms-7002) 檢測現有門檻位置含水量為55.4~69.0% (積水後測試結果)，相對比較現場一般環境測含水量為35~40%左右；加上現地觀察大理石地面水漬變色的情況產生，有明確持續滲漏水之現象具體事實。	96,150元
7	5樓浴室	依據現況經儀器水分儀 (型號：HI-520-2) 檢測現有門檻位置含水量為2.6~3.1% (積水前檢測)；在浴室積水後，再一次使用水分儀 (型號：Ms-7002) 檢測現有門檻位置含水量為47~68.7% (積水後測試結果)，相對比較現場一般環境測含水量為35~40%左右；依據兩種儀器檢測結果，有明確持續滲漏水之現象具體事實。	83,900元

附表三：

編號	系爭房屋漏水處	社團法人台灣營建防水技術協進會鑑定結果
1		

	00號房屋靠00號鄰房側3樓樓梯側牆	經鑑定會勘檢測其鄰房【00號3樓浴室】，施以【地坪積水測試】，再以【水分計】對00號房屋其靠00號鄰房側3樓樓梯側牆貼有標籤處，進行量測含水量數據，量測數據有明顯上升情形。顯示其鄰房【00號3樓浴室】地坪及牆壁防水層，其防水功能不佳，造成浴室滲漏水現象；且其漏水路徑滲透經過分戶牆，造成00號房屋其靠00號鄰房側3樓樓梯側牆有壁癌、水漬及油漆剝落現象，並造成部分大理石地板受損情形。
2	00號房屋3樓臥房靠其浴室側與00號鄰房側之交接處	非本次鑑定檢測位置，但研判為鄰房【00號3樓浴室】與00號房屋3樓浴室皆有滲漏水現象；其漏水路徑並分別滲透經過分戶牆與分間牆，造成00號房屋3樓臥房下緣牆角呈L型滲漏水痕跡。
3	00號房屋頂樓平台	經鑑定會勘檢測，對其頂樓屋頂平台進行【地坪積水測試】，再以【水分計】對上開5樓平頂貼有標籤處，進行量測含水量數據，量測數據略有上升情形。顯示因其頂樓屋頂平台防水功能不佳而有滲漏水現象。
4	00號房屋前外牆	經鑑定會勘檢測，對4樓、3樓及2樓之前外牆（含窗框）進行【灑水測試】，再以【水分計】對上開前外牆壁內側貼有標籤處，進行量測含水量數據，部分量測數據略有上升情形。顯示00號房屋4樓、3樓及2樓之前外牆（含窗框）因其未施作防水或防水施作不良而有滲漏水現象。
5	00號房屋浴室	經鑑定會勘檢測3樓前後浴室及4樓前浴室，共3間浴室。施以【地坪積水測試】及【牆壁灑水測試】後，再以【水分計】對上開3間浴室牆壁外側貼有標籤處，進行量測含水量數據，量測數據皆有明顯上升情形。00號房屋2樓客廳平頂（直上方為3樓前浴室）甚至出現滴水狀態。顯示上開已檢側之3間浴室地坪及

(續上頁)

01

		牆壁防水層，其防水功能不佳，造成浴室滲漏水現象。
6	00號房屋前外牆	經鑑定會勘檢測，對4樓、3樓及2樓之前外牆（含窗框）進行【灑水測試】，再以【水分計】對上開前外牆壁內側貼有標籤處，進行量測含水量數據，量測數據皆有明顯上升情形。顯示00號房屋4樓、3樓及2樓前外牆（含窗框）因其未施作防水或防水施作不良而有滲漏水現象。

02

附表四：

03

00號房屋			
項目	總價（元）	比例	備註
不動產價值(A)	18,986,220	-	價格日期為112年6月1日
瑕疵不動產價值(B)	17,106,584	-	
瑕疵價值減損(C)=(A)-(B)	1,879,636	9.9%	
修復費用	647,700	3.4%	
污名價值減損	1,231,936	6.5%	
00號房屋			
項目	總價（元）	比例	備註
不動產價值(A)	16,470,780	-	價格日期為112年6月1日
瑕疵不動產價值(B)	14,840,173	-	
瑕疵價值減損(C)=(A)-(B)	1,630,607	9.9%	
修復費用	861,910	5.2%	
污名價值減損	768,697	4.7%	

04

附表五：

05

00號房屋			
項目	總價（元）	比例	備註
不動產價值(A)	15,160,000	-	108年4月2日房地買賣價格
瑕疵不動產價值(B)	13,659,160	-	

(續上頁)

01

瑕疵價值減損(C)=(A)-(B)	1,500,840	9.9%	
修復費用	647,700	3.4%	
污名價值減損	853,140	6.5%	
00號房屋			
項目	總價(元)	比例	備註
不動產價值(A)	13,100,000	-	108年1月 26日房地 買賣總價
瑕疵不動產價值(B)	11,803,100	-	
瑕疵價值減損(C)=(A)-(B)	1,296,900	9.9%	
修復費用	861,910	5.2%	
污名價值減損	434,990	4.7%	