

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度消字第6號

原告 黃瀨瑩

林玉霜

共同

訴訟代理人 陳冠智律師

被告 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

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年10月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告黃瀨瑩新臺幣1,630,607元，及自民國110年
10月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告林玉霜新臺幣1,879,636元，及自民國110年
10月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告各負擔四分之一。

五、本判決第一項，於原告黃瀨瑩以新臺幣544,000元為被告供
擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,630,607元為原告
黃瀨瑩預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項，於原告林玉霜以新臺幣627,000元為被告供
擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,879,636元為原告
林玉霜預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告黃瀨瑩、林玉霜於民國108年1月26日、108
年4月2日分別與被告就附表一編號1所示房屋（下稱系爭A
屋）、附表一編號2所示房屋（下稱系爭B屋）簽立房屋買賣
契約書，買賣價金含土地分別為新臺幣（下同）1310萬元、

1516萬元，系爭A屋於108年3月30日交屋，系爭B屋則於108年4月17日交屋，惟原告搬入後，發現有如附表二、三所示之漏水瑕疵，經通知被告後，被告雖屢有修繕惟均未修復。為此，爰依民法第359條、第360條物之瑕疵擔保責任、民法第179條不當得利、依民法第227條債務不履行之不完全給付責任、及依消費者保護法第7條規定，請求擇一為有利判決，請求被告賠償原告黃瀨瑩系爭A屋漏水之修補費用88萬5775元、牆壁、地板石材之損害費用10萬4200元、房屋交易價值減損196萬5000元（計算式：系爭A屋購入時價值1310萬元 $\times$ 15%=196萬5000元），共計302萬2475元；賠償原告林玉霜系爭B屋漏水之修補費用95萬7161元、房屋交易價值減損227萬4000元（計算式：系爭B屋購入時價值1516萬元 $\times$ 15%=227萬4000元），共計339萬8661元等語。並聲明：

（一）被告應給付原告黃瀨瑩302萬2475元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；

（二）被告應給付原告林玉霜339萬8661元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；

（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：不爭執系爭A屋、B屋（下合稱系爭房屋）有附表二、三所示之漏水瑕疵，亦不爭執系爭A屋修復滲漏水之所需費用為861,910元，系爭B屋修復滲漏水所需費用為647,700元。惟系爭漏水瑕疵經修復後，系爭A屋、B屋之交易價值即無減損等語，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，願供擔保准免假執行。

三、不爭執事項（見本院卷一第278至279頁、本院卷三第39頁）：

（一）原告黃瀨瑩與被告於108年1月26日簽立房屋買賣契約書，由原告黃瀨瑩向被告購買系爭A屋，房屋價格589萬5000元。

（二）原告林玉霜與被告於108年4月2日簽立房屋買賣契約書，

01 由原告林玉霜向被告購買系爭B屋，房屋價格682萬2000
02 元。

03 （三）系爭房屋有附表二、三所示之漏水瑕疵。

04 四、得心證理由：

05 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
06 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
07 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
08 度，無關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有
09 明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依
10 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
11 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質
12 上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例要旨
13 參照）。就住宅而言，主要功能即供人居住使用，房屋一
14 旦發生牆壁裂縫，遇雨即生滲水之情事，不但將致毀損屋
15 內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其供
16 人居住之目的，影響居住品質，是房屋有滲水之情形，自
17 屬減少其通常效用之瑕疵，並減損系爭建物之價值。

18 （二）經查，本件系爭A屋經送請社團法人台灣住宅品質消費者
19 保護協會（下稱住宅消保會）鑑定有如附表二所示之滲漏
20 水瑕疵，此有住宅消保會住宅糾紛爭議現況紀錄暨證據保
21 全鑑識鑑定報告書影本在卷可參（見本院卷一第51至68
22 頁，下稱住宅消保會鑑定報告），系爭房屋復經本院囑託
23 社團法人台灣營建防水技術協進會（下稱營建防水協進
24 會）鑑定系爭房屋全棟各樓層之外牆及浴室等是否有滲漏
25 水現象？如有，其形成漏水之原因為何？營建防水協進會
26 分別於111年9月30日、112年1月9日會同兩造至系爭B屋、
27 A屋後，再由系爭房屋之屋主帶領鑑定單位人員至屋內勘
28 查，進行外牆檢測及試水，鑑定結果為鑑定標的物之外牆
29 及浴室等均有滲漏水現象，造成漏水之原因亦如附表三所
30 示，有營建防水協進會出具之鑑定報告書可憑（見本院卷
31 二第17至300頁，下稱營建防水協進會鑑定報告），且為

01 被告所不爭執，故原告主張系爭房屋有附表二、三所示之
02 漏水瑕疵，即為可採。參酌上開說明可知，系爭房屋存有
03 漏水情事要屬物之瑕疵無疑。考量原告向被告所買受之系
04 爭房屋均為新成屋，原告交屋未久即發現如附表二、三所
05 示之瑕疵，應認該等瑕疵於兩造交付房屋前既已存在，揆
06 諸前開說明，不以被告是否知悉或存有可歸責性與否，其
07 均應就如附表二、三所示之瑕疵負物之瑕疵擔保責任，故
08 原告主張被被告應對伊等負物之瑕疵擔保責任等語，尚非
09 無據。

10 (三) 次按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5
11 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減
12 少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
13 請求減少價金。又買受人依前條規定所得主張之價金減少
14 請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之
15 價金，即於應減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡上
16 字第10號判例意旨參照）。查：

17 1、被告出售系爭房屋有漏水之瑕疵，已如前述，原告自得就
18 如附表二、三所示瑕疵主張減少價金。又系爭A屋如附表
19 二所示之滲漏水瑕疵修復費用，經住宅消保會鑑定結果，
20 認定回復原狀之修復工程如住宅消保會鑑定報告3-6-2建
21 議所載（見本院卷一第60至65頁），即如附表二修復費用
22 欄所示之金額。而系爭房屋經營建防水協進會鑑定結果，
23 認定回復原狀之修復工程如鑑定報告書附件七所示（見本
24 院卷二第159至161頁），即系爭A屋屋頂平台防水層修復
25 費用129,560元、外牆/窗框漏水修復費用155,100元、大
26 理石滲水修復費用138,600元、平頂牆壁白華等修復費用2
27 4,500元，共計447,760元；系爭B屋浴室防水層漏水修復
28 （浴室重建）費用436,200元、外牆/窗框漏水修復費用15
29 5,100元、大理石滲水修復費用31,900元、平頂牆壁白華
30 等修復費用24,500元，共計647,700元，且為被告所不爭
31 執。則如附表二、三所示瑕疵經修復後，系爭房屋即可恢

01 復其通常效用狀態，是原告黃靜瑩、林玉霜依民法第359
02 條規定，主張以修復如附表二、三瑕疵費用861,910元、6
03 47,700元，請求減少價金之一部，自無不合。

04 2、再就系爭房屋因漏水瑕疵是否導致交易價值貶損一節，經
05 營建防水協進會鑑定報告及住宅消保會鑑定報告，委託宇
06 豐不動產估價師聯合事務所進行鑑定，鑑定意見略以：本
07 案勘估標的係坐落於三元一街24巷23、26號之連棟式透天
08 厝產品，主要用途為住家用，本報告基於估價目的為瑕疵
09 不動產價值減損參考，價格種類為正常價格，價格日期為
10 112年6月1日，基於本案估價條件，本次僅評估價格日期
11 當時因滲漏水所造成之「瑕疵價值減損」及瑕疵問題經適
12 當修復後之「污名價值減損」。經參考市場從業人員訪談
13 結論，建物各類型滲漏水問題在市場都已具備修復技術，
14 修復的困難度並不在於工程問題，反而是否能徹底掌握漏
15 水源頭以及是否有權進行修繕，才是滲漏水問題最難解決
16 的部分。本案社區防水工程有施工品質不良的問題，未來
17 若有漏水點轉移或產生新的滲漏水則須另行施工，導致未
18 來維護費用可能提高。另外市場上多數遇到滲漏水情況的
19 都是屋齡20年以上的中古屋透天產品居多，鮮少有像本案
20 屋齡約5年就有較大範圍的滲漏水瑕疵。綜合文獻分析及
21 訪談結論，研判本案在滲漏水瑕疵修復後，在修復可能
22 性、修復完善度、資訊揭露度及市場替代性4項指標仍可
23 能存在污名效果，導致「污名價值減損」。在比較法部
24 分，價值減損比率為10.3%。在收益法部分，污名價值減
25 損比率為9.6%。在市場面，本案選用滲漏水瑕疵情形之
26 透天交易案例，萃取具滲漏水瑕疵對於市場價值減損，評
27 估結果具參考性；在收益面，本案從收益法各層面分析本
28 案滲漏水瑕疵對收益及風險之影響，能充分解釋價值減損
29 之原因，具高度可信度。衡量收益面能以本案未來使用收
30 益角度進行衡量，具高度可信度及參考性，故賦予收益法
31 60%之較高權重，決定本案瑕疵價值減損比率為9.9%。

從而，系爭A屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為1,630,607元、經修復後之污名價值減損金額為768,697元；系爭B屋因滲漏水造成瑕疵價值減損金額為1,879,636元、經修復後之污名價值減損金額為1,231,936元等語，有該事務所出具之不動產估價報告書在卷可憑（見本院卷二第303至478頁），足證系爭房屋確有因如附表二、三所示瑕疵影響交易價值之事實，且漏水瑕疵之汙名化標籤顯然足以降低系爭房屋轉手之可能及價格，考量原告自被告處所買受之系爭房屋均為新成屋，即有如附表二、三所示之滲漏水瑕疵，考量一般房屋交易常情，對於系爭房屋日後交易之價值應有相當之影響，是上開不動產估價報告書所認應認可採，故原告黃瀨瑩、林玉霜主張受有交易價值之貶損768,697元、1,231,936元，核屬有據，應屬可採。是原告黃瀨瑩、林玉霜依民法第359條規定，主張以受有交易價值貶損各768,697元、1,231,936元，請求減少之價金一部，亦無不合。其等另依民法第360條、第227條、消費者保護法第7條規定擇一競合請求部分，自毋庸審究。被告答辯稱系爭房屋經修復後即無減損價值之損失等語，即非有據，難以憑採。

3、至原告黃瀨瑩另請求被告給付系爭A屋牆壁、地板石材遭損害之賠償費用104,200元一節，惟前揭營建防水協進會鑑定報告已將大理石滲水修復費用作為修復費用之一部，足見原告黃瀨瑩此部分請求已包含於前揭系爭A屋之修復費用範圍內，核屬重複請求，是此部分請求不應准許。

4、綜上，原告黃瀨瑩、林玉霜主張系爭房屋因如附表二、三所示之瑕疵，而各應減少價金為1,630,607元（計算式：861,910元+768,697元=1,630,607元）、1,879,636元（計算式：647,700元+1,231,936元=1,879,636元），並於行使民法第359條之價金減少請求權後，依民法第179條規定請求被告分別返還已收受溢價之1,630,607元、1,879,636元，為有理由，應予准許。逾此部分，即屬無據，應予駁

01 回。

02 五、綜上所述，本件原告依民法第359條規定，請求被告給付原
03 告黃靜瑩、林玉霜1,630,607元、1,879,636元，及自起訴狀
04 繕本送達被告之翌日起即110年10月26日（本院卷一第265
05 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
06 予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

07 六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為
08 假執行，核與民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項所定
09 相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部
10 分，其假執行聲請已失所依附，應一併駁回。

11 七、本件事證已經明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
12 酌後認為對於判決結果不生影響，就不再逐一論述，附此敘
13 明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日

16 民事第四庭 法 官 陳昭仁

17 正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院
19 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
20 費。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 3 日

22 書記官 李思儀

23 附表一

24

編號	門牌號碼	建號	所有權人
1	桃園市○○區○○ ○街00巷00號	桃園市○○區○○段0 000○號	被告黃靜瑩
2	桃園市○○區○○ ○街00巷00號	桃園市○○區○○段0 000○號	被告林玉霜

25 附表二

26

編號	系爭A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（新 臺幣）
1	系爭A屋1樓浴室	依據現況經儀器水分儀（型號：HI-520-2）檢測現有	53,850元

		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。	
2	系爭A屋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	系爭A屋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	系爭A屋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4.5%（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）相對比較顯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。	158,450元
5	系爭A屋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	系爭A屋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	系爭A屋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	83,900元

01

		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。	
--	--	--	--

02

附表三

03

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	系爭A屋靠22號鄰房側3樓樓梯側牆	經鑑定會勘檢測其鄰房【22號3樓浴室】，施以【地坪積水測試】，再以【水分計】對系爭A屋其靠22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【22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，造成系爭A屋其靠22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	系爭A屋3樓臥房靠其浴室側與28號鄰房側之交接處	非本次鑑定檢測位置，但研判為鄰房【22號3樓浴室】與系爭A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，造成系爭A屋3樓臥房下緣牆角呈L型滲漏水痕跡。
3	系爭A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	系爭A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。顯示系爭A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	系爭B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。系爭B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間浴室地坪及牆壁防水層，其防水功能不佳，造成浴室滲漏水現象。
6	系爭B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。顯示系爭B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。
--	--	---