

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1191號

原告 林曜衡

訴訟代理人 廖于清律師

複代理人 楊詠誼律師

訴訟代理人 管昱律師

被告 捷耀建設有限公司

法定代理人 康明順

訴訟代理人 許朝財律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國100年1月間以新臺幣（下同）1,200萬元向被告購買門牌號碼桃園市○鎮區○○路○○○段000○00號透天樓房屋（桃園市○鎮區○○段000○號，下稱系爭房屋）及其坐落土地，被告並於100年1月間交付原告占有。詎於104年2月間，原告發現系爭房屋2樓通往3樓之樓梯間牆面有油漆剝落、滲水、樓梯間地板積水之情形，原告隨即通知被告，被告雖以高壓灌注方式處理，然於108年11月間，原告再次發現系爭房屋2樓通往3樓之樓梯間牆面油漆剝落、滲水、樓梯間地板積水之情形，且內部水泥、磚頭潮濕無比，自屬不完全給付，造成原告受有系爭房屋價值減損約為交易價值20%之損害即240萬元，原告於108年12月1日通知被告惟未獲妥適解決方法，爰依民法第227條第1項、第226條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按

01 年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：被告於100年1月已將系爭房屋交予原告，台灣北
03 部每年均會有大雨，如系爭房屋於被告交付時已有瑕疵，原
04 告早就可以發現，原告遲於104年2月、108年11月才發現漏
05 水，應由原告證明可歸責被告。退萬步言，縱認瑕疵可歸責
06 於被告，然瑕疵經修繕後應可回復正常使用狀態，不會減損
07 系爭房屋的效用或價值等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假
08 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告
09 免為假執行。

10 三、經查：(一)原告於100年1月間向被告購買系爭房屋及其坐落土
11 地，被告並於100年1月間交付原告占有。(二)原告分別於104
12 年2月、108年11月間，發現系爭房屋2樓通往3樓之樓梯間牆
13 面有油漆剝落、滲水、樓梯間地板積水之情形等情，有照
14 片、房屋土地訂購單、建物登記第一類謄本、土地買賣契約
15 書、房屋買賣契約書等件在卷為憑（本院卷第11至15、39至
16 41、65至68、81至119頁），且為被告所不爭執（本院卷第7
17 5、134頁），堪信為真實。

18 四、得心證之理由：

19 (一)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
20 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
21 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；民
22 法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。

23 (二)原告分別於104年2月、108年11月間，發現系爭房屋2樓通往
24 3樓之樓梯間牆面有油漆剝落、滲水、樓梯間地板積水之情
25 形等情，被告爭執漏水原因，經本院依被告聲請囑託臺灣營
26 建防水技術協進會鑑定漏水原因及修復費用，鑑定結果為：
27 「本案因初、複勘時現況並無經常性24小時大量滴水排除給
28 水管漏水，本案因初、複勘時現況並無特定時段固定漏水亦
29 無整面牆滴水現象排除浴廁防水層老化破損，本案現況並無
30 下雨時在樑、柱間有漏水狀況排除屋頂排水管漏水，因此本
31 案依據初勘及複勘檢測其中檢測之數值第1、2、5、9點共有

01 4處高於17%以上現況有潮溼現象，2樓半及3樓半（樓梯間）
02 牆壁現況以紅外線顯像儀檢測有局部潮溼現象（排水管周邊
03 較明顯潮溼），判斷本案研判漏水原因為，樓梯間側邊浴室
04 用水時（尤其是使用熱水時）室內充滿濕氣，形成高濕度空
05 氣接觸，且空氣中的濕度經多孔隙結構（本案結構為磚砌
06 牆）漸漸吸入結構體內，再因結構體內部溫度之下降，而於
07 壁體內凝結成水滴，該水滴再往下流後再漸漸流出，而於壁
08 面形成結構體之內部結露水現象，造成2樓半及3樓半樓梯間
09 牆壁有局部潮溼現象，加上排水管接頭局部有接觸不良有縫
10 隙致使用水時有少量水份滲漏出來及屋頂貫通電線管頭根部
11 端開口未以填縫膠封頭於下大雨風大時雨水少量灌入造成滲
12 漏。」（外放之鑑定報告第4頁）、修復費用概估143,388元
13 （修復方式及費用詳如附件）。

14 (三)承上，依鑑定報告所載漏水的原因有三：1. 樓梯間側邊浴室
15 用水時室內充滿濕氣，磚牆吸濕造成潮濕。2. 排水管接頭局
16 部接觸不良有縫隙致使用水時有少量水份滲漏出來。3. 屋頂
17 貫通電線管頭根部端開口未以填縫膠封頭於下大雨風大時雨
18 水少量灌入造成滲漏。而被告並不爭執「屋頂貫通電線管頭
19 根部端開口未以填縫膠封頭」是當初被告蓋房子就是如此設
20 計的（本院卷第194頁），及不爭執「排水管接頭局部接觸
21 不良有縫隙」之瑕疵（本院卷第194、195頁），堪信漏水原
22 因2、3係可歸責於被告，至於漏水原因1的使用浴室產生濕
23 氣，則屬原告使用上之問題，非可歸責於被告。

24 (四)原告主張被告給付有瑕疵之系爭房屋，致系爭房屋價值減損
25 20%即240萬元云云。然查，原告購買系爭房屋之價格為4,86
26 8,000元，購買系爭房屋坐落土地之價格為7,302,000元，總
27 計1,217萬元，有房屋土地訂購單、土地買賣契約書、房屋
28 買賣契約書等件附卷為憑（本院卷第65、81、99頁）。而系
29 爭房屋現況2樓半及3樓半樓梯間牆壁雖有局部潮溼現象，然
30 修復費用僅14萬餘元，並非過鉅；其修復方式為將排水管接
31 頭更新或以填縫膠補強、將屋頂電線管路末端填膠封頭、將

01 2樓半至3樓半樓梯間牆面施作防水等，亦不困難，難認有不
02 能修復之給付不能情形，且既能修復，修復後即無漏水，不
03 會影響系爭房屋價值，更不會影響系爭房屋坐落土地之價
04 值，故原告請求被告賠償系爭房屋交易價值減損云云，為無
05 理由。原告另聲請鑑定系爭房屋有漏水與無漏水之市價差額
06 （本院卷第123、124頁），本院認無調查之必要，附此敘
07 明。

08 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，
09 請求被告應給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
11 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予
12 駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
14 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

15 七、訴訟費用（含台灣營建防水技術協進會鑑定費用65,100元，
16 本院卷第153、161頁）負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
18 民事第三庭 法 官 吳佩玲

19 附件、修復方式及費用

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
24 書記官 龍明珠