

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1327號

原告 陳瑞元

訴訟代理人 郭宜鈴

被告 莊郁賢

訴訟代理人 曾伯軒律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）捌拾玖萬玖仟零捌拾參元，暨其中捌拾柒萬伍仟柒佰伍拾元部分，自民國一百一十年八月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔五分之二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以貳拾玖萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以捌拾玖萬玖仟零捌拾參元為原告預供擔保，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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。

查：原告原起訴聲明為「(一)瑕疵估價單被告應給付原告新臺幣（下同）2,344,410元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息；(二)維修要在外租屋費用由被告負擔；(三)請求減少價金」（本院卷一第85頁），迭經與原告確認聲明後，原告變更訴之聲明為「(一)被告應給付原告2,344,410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93,000元」（本院卷四

第15頁），原告上開聲明之變更，為擴張應受判決之聲明，且基礎事實同一（兩造間買賣標的物之瑕疵），揆諸前開規定，要無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告前於民國107年2月2日下午2時30分許，與被告相約至門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷0號之房屋（下稱系爭房屋）看屋後，原告於107年10月11日，即先行交付100,000元予被告，作為購買系爭房屋之保證金，嗣兩造於107年10月23日至崔文龍代書事務所，簽立系爭房屋之買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於107年11月27日將系爭房屋之所有權移轉登記予原告。

(二)被告於107年12月11日交付系爭房屋予原告後，原告於107年12月23日間，即發現系爭房屋之5樓客廳牆壁有漏水、於109年1月18日間，陸續發現系爭房屋之4樓前房間有地板隆起、3樓房間廁所及4樓浴室外牆多處有壁癌等情，原告遂於110年3月24日，聯繫訴外人歐皇設計系統家具公司（下稱歐皇設計公司）人員進行檢測，始發現系爭房屋多處存有地板空心及嚴重壁癌、漏水等情（系爭房屋之瑕疵狀況，如附表一所示各地板空心、隆起、漏水、壁癌等瑕疵，下合稱系爭房屋瑕疵），經歐皇設計公司予以估價，若維修系爭房屋之瑕疵，總計需花費2,344,410元，又上開房屋瑕疵於系爭買賣契約成立前，即已存在，被告卻未如實告知原告上開瑕疵，致原告上有前開損害，原告自可向被告請求維修系爭房屋瑕疵之費用。

(三)另若施工修補系爭房屋之瑕疵，於工程期間將會產生落塵，原告自無法居住於系爭房屋內，故被告尚應給付系爭房屋於維修施工之期間，原告在外之租屋費用與搬遷費，總計93,0

01 00元（計算式：35,000元 2月+23,000元=93,000元）。

02 (四)為此，爰依民法第354條、第359條、第360條、第365條、第
03 226條、第227條等規定及買賣價金履約保證委任書第9條之
04 約定，提起訴訟，並聲明：1.被告應給付原告2,344,410
05 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息
06 5%計算之利息；2.被告應給付原告93,000元；3.願供擔
07 保，請准宣告假執行。

08 二、被告雖未於最後一次辯論期日到庭，然被告於先前之辯論期
09 日辯以：

10 (一)兩造於107年間就系爭房屋達成買賣之合意，且於系爭買賣
11 契約第16條約定「依現況交屋」，系爭房屋既為中古屋，原
12 告本應知悉該房屋於正常使用下，當有耗損之情形，而被告
13 使用系爭房屋時，均無有何瑕疵外，原告主張如附表一所示
14 之瑕疵，皆需拆除該房屋之裝潢後，始能知悉該瑕疵之存
15 在，被告自無可能於交屋當時，拆除該房屋之裝潢，進而知
16 悉系爭房屋有何瑕疵存在。

17 (二)再者，被告於107年間交付系爭房屋予原告時，該房屋並未
18 有漏水之情形，縱使該房屋於110年1月間確有漏水之情況，
19 亦無從歸責予被告，應以系爭房屋於107年間之狀況為準，
20 故原告自應舉證證明系爭房屋於107年間，存有漏水等瑕
21 疵，且被告有刻意隱瞞之情，該漏水等瑕疵，始可歸責於被
22 告，是以，即便系爭房屋經鑑定機關鑑定確存有瑕疵，然該
23 些瑕疵亦與被告無涉等語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴
24 駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、經查：

26 兩造於107年10月23日簽立系爭買賣契約，由原告向被告購
27 買系爭房屋，買賣價金總計為10,300,000元，且該契約第16
28 條其他約定事項約定「3.依現況交屋」，而被告則於107年1
29 1月27日，將系爭房屋之所有權移轉登記予原告，有系爭買
30 賣契約、土地建物謄本在卷可佐（本院卷一第11-25、75
31 頁），就此部分事實，首堪認定。原告主張系爭房屋存有如

附表一所示之瑕疵，遂依買賣契約物之瑕疵擔保、不完全給付及買賣價金履約保證委任書等規定，請求被告給付修補瑕疵之費用2,344,410元、原告於系爭房屋施工期間，在外之租屋費用與搬遷費用共93,000元，然為被告所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告主張系爭房屋存有附表一所示瑕疵，有無理由？(二)若(一)確有理由，該些瑕疵是否於被告交付系爭房屋予原告時，即已存在？(三)系爭買賣契約約定兩造為「現況交屋」，則原告主張被告應負買賣契約物之瑕疵擔保責任，有無理由？(四)若(一)至(三)皆有理由，原告請求被告給付修補瑕疵之費用，總計2,344,410元，及租屋及搬遷費用93,000元，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)原告主張系爭房屋存有附表一所示瑕疵，有無理由？

1.所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭房屋存有包含「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，經本院委由淡江大學工程法律研究發展中心工程技術鑑定委員會（下稱系爭鑑定機關）鑑定，鑑定結果認為系爭房屋具有附表一所示「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，本院審酌系爭鑑定機關乃具有專業能力之機構，與兩造又無利害關係存在，經參酌原告提供之竣工圖、派員至現場實地查核後，判斷系爭房屋存有上開瑕疵，則上開鑑定報告認系爭房屋存有附表一所示地板空心、隆起、漏水及壁癌等瑕疵，應堪採信，而舉凡房屋具有上開包含「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，衡諸一般社會通念，在不動產交易市場之競爭力當較為薄弱，降低一般人之交易意願，致減少其經濟價值，而系爭房屋既確有如附表一所示包含地板空心、隆起、漏水及壁癌等瑕疵，自屬有減少系爭房屋價值及通常效用之

01 物之瑕疵無疑，故原告主張系爭房屋具有附表一所示包含
02 「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，要
03 屬有據，至於附表一「其他欄位」部分，因原告就該些部
04 分，並未特定屬於何種瑕疵，故該欄位非屬於本院認定存有
05 物之瑕疵範圍，併予敘明。

06 (二)附表一所示之瑕疵，是否於被告交付系爭房屋予原告時即已
07 存在？

08 1.按出賣人交付買賣標的物時，該物無瑕疵，則出賣人即不負
09 擔保責任。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保
10 權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，則買受人除應證明買
11 賣標的確有所主張之瑕疵外，尚應證明該瑕疵係在出賣
12 人交付時即已發生，出賣人就其否認之事實，始負證明責
13 任。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物
14 之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號裁判
15 意旨參照）。是以，系爭房屋雖存有如附表一所示之「地板
16 空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，然該些瑕
17 疵須於出賣人即被告交付系爭房屋時，即已存在，倘原告無
18 法證明被告交付系爭房屋時，確存有附表一所示之瑕疵，則
19 被告自無庸負物之瑕疵擔保責任。

20 2.而經系爭鑑定機關鑑定系爭房屋包含「地板空心」、「隆
21 起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵發生之原因：

22 (1)地板空心、隆起等部分：

23 一般吾人常見地板空心、隆起之原因，包含施工工序或施工
24 工法未確實、磁磚（殘留「粉狀物」未清除）與黏著劑材料
25 品質差異、受地震等外力因素、短時間內溫差熱漲或冷縮過
26 大等問題所造成，而系爭房屋之地板磁磚屬於「大片拋光石
27 英磚」，造成地板空心、隆起之原因，應係磁磚、黏著劑材
28 料品質、施工工序與工法未確實，且因大尺寸石英磚吸水率
29 特性，其施工方式如仍依照傳統方式施工，未採用品質較佳
30 黏著劑及加塗背層經充分養護，極容易造成地板空心、隆起
31 等情況（本院卷三第170-171、179頁）。

01 (2)漏水、壁癌等部分：

02 若係外在因素，已施作之防水可能因地震、壁體發生龜裂，
03 產生如浴廁外牆或牆面防水失效，再因龜裂後水或潮濕水氣
04 藉由毛細現象滲漏水，形成壁癌等情形（經觀察牆面壁癌處
05 有明顯裂縫情形），一般如房屋之浴廁內牆未施作防水，則
06 牆面等處之滲漏水、壁癌情形，範圍將會更大且明顯嚴重，
07 另中古屋較少交屋1個月內經一次大雨即產生特殊之外牆滲
08 漏、磁磚空心等現象，而因系爭房屋於96年10月18日即興建
09 完成，兩造則係於107年10月23日交易系爭房屋，業相隔將
10 近11年，已超過防水之保固期，自無法斷定浴廁牆面是否有
11 施作防水與施作範圍等情（本院卷三第173-174、179頁）。

12 3.綜觀系爭鑑定機關之鑑定意見，就系爭房屋存有「地板空
13 心」、「隆起」等瑕疵部分，認該部分瑕疵之成因係因系爭
14 房屋之地板磁磚為「大片拋光石英磚」，該磁磚之施工方式
15 若未採特定之工法或未採用品質較佳之黏著劑，即易造成地
16 板空心、隆起等瑕疵，上開瑕疵之原因，既肇因於系爭房屋
17 興建之工法或採用之材料，當可認定系爭房屋就附表一所存
18 在之「地板空心」、「隆起」等瑕疵，非短時間內所造成，
19 則原告主張該部分瑕疵，於系爭房屋交付前即已存在，核與
20 常情相符；至於就「漏水」、「壁癌」等瑕疵部分，縱使鑑
21 定意見認無法判斷系爭房屋之浴廁牆面，究竟有無施作防
22 水、施作之範圍，然觀諸原告所提出於108年1月11日寄送予
23 被告之鶯歌鳳鳴郵局存證號碼000004存證信函內容（本院卷
24 一第49-51頁），原告於斯時即向被告稱系爭房屋於107年12
25 月23日有漏水之情形，並指出「5樓外牆2個漏水點」、「4
26 樓陽台牆壁漏水外牆滲水」、「1樓陽台牆壁滲漏水」等情
27 形，原告寄送上開存證信函之時間，距離被告所稱交屋之時
28 間（即107年12月10日，本院卷一第164頁），僅相隔約1個
29 月，酌諸上開鑑定機關之鑑定意見，縱使系爭房屋為中古
30 屋，亦較少於交屋1個月內，即有特殊之外牆滲漏、磁磚空
31 心等現象，復佐以原告所提出浴廁外牆之現場照片（本院卷

一第217、221頁），該牆面壁癌處確有明顯之裂縫，而鑑定機關又認「因龜裂後水或潮濕水氣藉由毛細現象滲漏水，形成壁癌之情形」，綜合上情，系爭房屋於被告交屋後1個月內即有滲漏水之情形，即便系爭房屋為中古屋，亦少有該情形之發生，且系爭房屋外牆之狀況，亦有明顯之裂痕，恰符合因防水層龜裂，進而產生壁癌之情形，上開無論係「漏水」或「壁癌」之瑕疵，經鑑定機關專業意見之判斷，皆認較無可能於1個月內即發生該部分瑕疵，且系爭房屋之現況，又符合房屋常見形成壁癌之情形，則原告主張系爭房屋所存之「漏水」及「壁癌」等瑕疵，於被告交付系爭房屋時即已存在乙節，實無違常情，應堪採信。

(三)系爭買賣契約約定兩造為「現況交屋」，原告主張被告仍應負買賣契約物之瑕疵擔保責任，有無理由？

被告迭辯稱系爭買賣契約業已約定為「現況交物」，故被告無庸負擔物之瑕疵擔保責任等語，然查：

1.兩造所簽立之系爭買賣契約，於第16條其他約定事項約定

「依現況交屋」（本院卷一第23頁），然證人崔文龍於本院辯論期日證稱：伊擔任地政士，有經手系爭買賣契約，因為兩造並非透過仲介成交系爭房屋，是直接來伊這邊簽約，所以沒有標的現況說明書，伊認為「現況交屋」還是有瑕疵擔保，因為沒有現況說明書，特別手寫的原因，是因為中古屋依現況交屋，但並沒有免除漏水保固之意，「現況交屋」本來就很籠統，伊認為仍是要負物之瑕疵擔保責任，除非要據實說明，例如特定哪邊有漏水，才出售該價錢，伊當時有口頭告知兩造「現況交屋」並非免除瑕疵擔保責任，簽約當時並未提及房屋有核瑕疵，若有瑕疵，會予以註明；伊會告知「現況交屋」是籠統的概念，但仍要負瑕疵擔保責任，伊目前不確定有無詢問漏水，如果有漏水，就要註明，才會出售該價錢，裡面之屋況，伊等並不清楚，買賣雙方既看過房屋，伊就會籠統寫，但若哪邊有漏水、瑕疵，賣方即應告知，「現況交屋」是伊習慣會寫之條款，但該條款之意思伊

會告知雙方等語（本院卷二第6-8頁），依照崔文龍地政士上開證述之內容，兩造簽立系爭買賣契約時，其確有口頭告知縱使記載「現況交屋」之約款，亦不免除出賣人所應負之物之瑕疵擔保責任，而崔文龍既僅係偶然替兩造經手處理系爭買賣契約之簽立，與兩造又無怨隙糾紛，當無刻意維護原告之必要，故意為不實陳述之情，則崔文龍證稱其確有告知兩造「現況交屋」之約定，仍未免除出賣人物之瑕疵擔保責任乙節，應堪採信。

2.其次，一般購屋之人多重在房屋之大小、格局、採光、有無漏水或其他失修情形、週遭生活機能等事項，另徵諸一般交易常情，如針對房屋所具有「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，欲免除出賣人之瑕疵擔保責任，為避免日後買賣雙方發生爭議，理當將上開瑕疵之具體事由皆記載於買賣契約內，而非僅記載「依現況交屋」等抽象事由，另再參酌原告以10,300,000元之價格購入系爭房屋，該交易價格並非顯然低於市場價格，衡酌常情，原告既以一般交易價格購入系爭房屋，豈可能單以上開「以現況交屋」之約定，即逕免除被告所應負包含「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等物之瑕疵擔保責任，被告此部分辯解，實與常情迥異，且舉凡「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，若非特別察覺地板之情況，或恰逢大雨，一般吾人以目視、肉眼之情況，亦難立即辨別系爭房屋是否存有上開瑕疵，在上開瑕疵顯非一目了然之情況下，自無從認兩造間有何排除被告物之瑕疵擔保責任之約定。

3.從而，依地政士崔文龍之證述內容，既知兩造於簽立系爭買賣契約時，崔文龍即已告知兩造就「現況交屋」之約定，亦未免除出賣人所應負之物之瑕疵擔保責任，且系爭房屋所具有如附表一所示「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵，又非一般吾人於看屋、訂約時即得察覺，無法排除上開瑕疵尚需透過移動、搬移室內家具之情況下，始能予以查看，故系爭買賣契約既未特別具體約定免除被告關於

01 上開包含「地板空心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等
02 瑕疵之物之瑕疵擔保責任，自無從單以系爭買賣契約約定
03 「以現況交屋」，即免除被告該部分之物之瑕疵擔保責任，
04 被告前揭辯解，尚難憑採，自不足採。

05 (四)原告請求被告給付修補瑕疵之費用，總計2,344,410元，及
06 租屋及搬遷費用93,000元，有無理由？

07 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
08 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
09 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。而被告
10 辯稱並無故意不告知原告有關係爭房屋存有上開「地板空
11 心」、「隆起」、「漏水」及「壁癌」等瑕疵存在之情形，
12 則就此部分，原告應先盡舉證之責。

13 (1)依系爭房屋之異動索引所示（本院卷一第77頁），被告於10
14 3年11月1日即登記為系爭房屋之所有權人，迄至被告所稱於
15 107年12月10日交付系爭房屋予原告之日止，大約歷經4年之
16 期間，上開時間並非短暫，無論被告就系爭房屋係自住或出
17 租、借用他人居住，住居系爭房屋內之人，理當告知系爭房
18 屋所有權人即被告該房屋之屋況為何，另酌以原告提出系爭
19 房屋之現況照片（本院卷一第209-337頁），上開包含地板
20 空心、隆起、漏水及壁癌等瑕疵，皆非須待鑑定機關以精密
21 之鑑定儀器鑑定後，始能知悉之瑕疵，而係舉凡住居於該屋
22 內之人，即可觀察或察知之房屋狀態，縱使該些瑕疵並非買
23 受人於短暫賞屋之期間內，即可察覺，然被告既為系爭房屋
24 之所有權人達約4年期間，對於上開得以察知之瑕疵，實難
25 謂為不知，且原告於本院辯論期日稱「點交時被告之母親說
26 要整理之時間」等語（本院卷二第8-9頁），更可認被告或
27 其家人確有住居、使用系爭房屋，難認被告對於系爭房屋存
28 有上開瑕疵乙節，皆不知情，則被告確知悉系爭房屋存有包
29 含地板空心、隆起、漏水及壁癌等瑕疵乙節，堪以認定。

30 (2)其次，兩造於買賣系爭房屋之過程，因未透過仲介，並未書
31 寫標的現況說明書乙節，兩造並不爭執（本院卷一第163-16

5頁），而地政士崔文龍前開於本院辯論期日證稱：因為兩造不是透過仲介成交，所以沒有標的現況說明書，伊認為現況交屋還是要有瑕疵擔保，當時並未提及房屋有何瑕疵，如果有瑕疵，會予以註明，裡面的屋況伊等並不清楚，但如果哪邊有漏水或瑕疵，賣方就要告知等語（本院卷二第6-7頁），綜觀崔文龍上開證述內容，其特別證稱兩造簽立系爭買賣契約時，並未提及系爭房屋有何瑕疵等語，甚稱若系爭房屋何處有漏水、瑕疵，賣方就要告知等語，審酌兩造間簽立系爭買賣契約時，既未透過仲介予以磋商，而係逕至崔文龍之地政事務所簽立系爭買賣契約，又一般吾人日常購買房屋時，自當會與出賣人確認該房屋之屋況為何，遑論系爭房屋之買賣標的價金尚達千萬，買受人自會特別與賣方確認房屋之狀況，是以原告於本院辯論期日所稱「有口頭詢問被告有無漏水、瑕疵，被告口頭上說沒有但沒有註明在合約上」等語（本院卷一第165頁），確合於常情，綜合前開所述，買賣雙方成立房屋買賣契約時，既皆會特別確認房屋之屋況，在被告又未填寫標的現況說明書之情形下，原告與被告確認系爭房屋之現況，自符常情，然承辦系爭買賣契約之地政士崔文龍卻稱訂立系爭買賣契約時，被告並未提及系爭房屋有何瑕疵乙節，而誠如前開所述，被告既明知系爭房屋存有包含地板空心、隆起、漏水及壁癌等瑕疵，其在原告確認屋況之過程中，卻未告知上情，自屬故意不告知房屋之瑕疵，則原告主張依民法第360條之規定，請求被告負損害賠償責任，核屬有據。

2.原告得請求被告賠償之損害額：

(1)修復費用部分：

原告雖提出歐皇設計公司出具之歐皇裝潢工程估價單（本院卷一第101-103頁），並主張修復系爭房屋如附表一所示之瑕疵，總計之金額為2,344,410元，然查：

①就系爭房屋之「地板空心」、「隆起」之瑕疵部分：

①依系爭鑑定機關之鑑定結果所示，就該部分之修復方式分為

二種（如附表二之一、附表二之二所示），而若以附表二之一方式修復，僅重新修復施作空心、隆起部分地坪拋光石英磚，保留固定傢俱，僅補償地坪石英磚拆除時與傢俱接觸點之修補美化費用，以附表二之二之方式修復者，則就相關原附贈固定傢俱等，需全部拆除重新施作費用內容，有該鑑定報告、淡江大學學校財團法人淡江大學113年11月27日校研字第1130018464號函可佐（本院卷三第180-182頁、第347頁）。

②審酌修復系爭房屋上開地板空心、隆起之瑕疵時，搬移固定於上開地板上之傢俱，應屬修復過程中必要之工法，且於施工過程中，若未搬離上開地板之固定傢俱，實難想像如何完整修復該部分之瑕疵，縱鑑定意見認毋庸將固定傢俱全部拆除再重新施作等語（本院卷三第184頁），惟若未搬移固定於地板上之傢俱，僅係切割地磚，誠無法確認固定傢俱「下方」之地板，是否同有空心、隆起之瑕疵未予修補，衡酌此情，本院認確應將地板上之固定傢俱予以拆除、重新施作（即附表二之二之工法），始得以修復系爭房屋中地板空心、隆起之瑕疵，而既係肇因於系爭房屋具有該部分之瑕疵，始需拆除上開地板之固定傢俱，則附表二之二所示包含地板固定傢俱拆除、施作等，當皆屬修復該部分瑕疵範圍之費用，故修復系爭房屋具有「地板空心」、「隆起」之瑕疵費用部分，應認總計為775,750元（即附表二之二所示之費用）。

②就系爭房屋之「壁癌」、「漏水」之瑕疵部分：

①另就該部分瑕疵之修復費用，系爭鑑定機關建議採用修補方式，地磚、牆磚漏水處局部灌注EPOXY防止水氣往外流，牆壁有裂縫處採高壓灌注填補，就費用計算之方式，由專門抓漏廠商施作，保固一年以上方式，因此3樓層之衛浴、廚房漏水處，每間以20,000元計價，另加上外牆及樓板漏水處抓漏及天花板整修油漆，修補費用估計為100,000元（未稅），有鑑定報告可佐（本院卷三第183-184頁）。

01 ②再參酌系爭鑑定機關之鑑定意見，因系爭房屋已超出一般建
02 案之防水保固期，故建議採取抓漏之方式修補該部分瑕疵，
03 且上開施工方式，因漏水之瑕疵，為浴廁內，則臨居住空間
04 牆邊下方地面局部磁磚之縫間鑽小孔後低壓流入灌注EPOX
05 Y，為阻斷水路之作法建議等節，有淡江大學學校財團法人
06 淡江大學113年5月2日校研字第1130006678號函暨補充說明
07 在卷可參（本院卷三第311-313頁），審酌上情，系爭鑑定
08 機關既已斟酌上開施作工法已可阻斷漏水之情形，而達防水
09 之效果，況於工程慣例上，亦非必定須拆除衛浴磁磚後，始
10 能達防水之效果，故依系爭鑑定機關上開鑑定意見，既已可
11 達修復系爭房屋之漏水、壁癌之效果，自屬修復上開瑕疵之
12 必要費用，則修復該部分瑕疵之費用，應認總計為100,000
13 元。

14 ③原告雖稱依照系爭鑑定機關如附表二之二所示之鑑定意見，
15 無法修繕系爭房屋中地板空心、隆起之瑕疵，且就漏水瑕疵
16 部分，應拆除衛浴設備、重新施作，若依照鑑定機關上開鑑
17 定意見，僅係治標不治本，經過1、2年期間後，系爭房屋恐
18 會再次漏水等語（本院卷四第16-17、32頁），然鑑定機關
19 提出附表二之二之鑑定意見，實已包含修復系爭房屋之地板
20 空心、隆起等瑕疵時，搬移、修復固定傢俱所需花費之費
21 用，且系爭鑑定機關亦以專業意見判斷原告所提出之歐皇裝
22 潢工程估價單，除附表二之一、二之二所示之費用外，實非
23 為修補之必要費用等節（本院卷三第185頁），原告亦未提
24 出事證證明上開歐皇裝潢工程估價單所示各工程項目，均屬
25 修復系爭房屋瑕疵之必要支出費用，自難單以原告片面主張
26 系爭鑑定機關之鑑定意見無法修復瑕疵等語，逕認鑑定機關
27 專業判斷之修復費用不可採，至於漏水瑕疵部分，誠如前開
28 所述，修復房屋之漏水瑕疵，並非必定限於拆除浴室衛浴磁
29 磚等工法，且鑑定機關亦認「衛、浴室磁磚整間拆除、施作
30 防水、磁磚更新及衛浴設備新購等所列相關項目，為修補非
31 必要費用」（本院卷三第185頁），鑑定機關既認以修補方

式（即地磚、牆磚漏水處局部灌注EPOXY防止水氣往外流，牆壁有裂縫處採高壓灌注填補），即可修繕系爭房屋之漏水瑕疵，原告又未提出其他客觀事證證明該房屋之漏水瑕疵，必須拆除、施作防水、磁磚更新及衛浴設備新購等，始能修復該些瑕疵，則原告斷言稱系爭房屋日後會再有漏水瑕疵，或稱鑑定機關之鑑定意見無法修補瑕疵等語，皆為原告片面之臆測，亦不足採。

④從而，審酌上開鑑定機關提出之鑑定意見及修復工法，原告得請求被告賠償之修復費用，總計為875,750元（計算式775,750元【地板空心、隆起部分】+100,000元【漏水、壁癌部分】=875,750元），逾此範圍之請求，原告並未提出事證證明確屬修復瑕疵之必要工法、費用，難認有據，尚不足採。

(2)租屋及搬遷費用部分：

①租屋費用：

①另原告尚主張被告應支付因修復系爭房屋上開瑕疵時，原告無法使用系爭房屋之損害，而依系爭鑑定機關之鑑定意見所示，修復系爭房屋地板空心、隆起之瑕疵時，採取附表二之二所需之工期，包含傢俱遷移、固定傢俱拆除搬運2天（每層）、地坪敲除清運、施工材料運入2天（每層）、地坪施作及養護3天（每層）、固定傢俱（工廠預製）施工油漆7天（每層），計14天/層，另依原告主張之範圍即2至5樓（傢俱2至4樓），若未搬遷則每層輪流施作須施工期約計8週（週日不施作），如搬遷則可重疊施工20天，施工期約計3.5週（週日不施作），另就修復漏水、壁癌瑕疵部分，所需之工期包含滲漏位置鑽孔、封裂縫、埋灌注頭等2天、局部低壓灌注EPOXY、裂縫處採高壓灌注填補3天、清除及施作處修飾1天，總計6天，有鑑定報告之鑑定意見可佐（本院卷三第181-183頁）。

②審酌修復系爭房屋舉凡地板空心、隆起、漏水及壁癌等瑕疵時，需搬移地板上之固定傢俱（即附表二之二之工法），又

01 需灌注漏水位置等工法，確會影響原告日常生活起居，則原
02 告主張有暫時遷出系爭房屋之必要，核屬有據，而審酌上開
03 鑑定意見評估之日期，在未包含星期日施工之情形下，倘原
04 告有搬遷之情況下，則地板空心、隆起瑕疵之工期，約需3.
05 5週，而修復漏水、壁癌瑕疵部分所需之工期則為6日，共計
06 工期為31日，另參以系爭鑑定機關函覆本院稱「工作日為工
07 作天（如遇政府標準制式合約所規定之天候或其他因素無法
08 施工時，得展延之）」（本院卷三第313頁），加計系爭房
09 屋施工時，恐因天候等其他因素，而展延施工天數之情況
10 下，認原告因修復系爭房屋瑕疵之期間，有暫時遷出系爭房
11 屋之必要天數應為35日，故原告請求35日租金之損害賠償，
12 應屬有據。

13 ③原告雖提出歐皇系統傢俱有限公司出具「維修工程需要3個
14 月施作」之證明（本院卷一第175頁），然誠如前開所述，
15 因原告並未舉證證明歐皇系統傢俱有限公司提出之施作工程
16 項目，均屬修復系爭房屋瑕疵之必要工程，則該公司所提出
17 預估之施工期間，亦無從認定屬於修復系爭房屋瑕疵修補之
18 必要期間，原告又未提出其餘事證證明修復系爭房屋之瑕疵
19 期間，需達2個月（即8週，本院卷四第15頁），則原告主張
20 逾上開35日施工期間之部分，亦不足採。

21 ④參酌系爭房屋所在位置四周之內政部租金實價登錄資料（本
22 院卷四第35頁），與系爭房屋相似之整棟5層房屋租金約每
23 月20,000元，原告又未提出其他事證證明租金須達每月35,0
24 00元，故計算原告之租金損害應以每月20,000元為基準，則
25 原告得向被告請求賠償租金之損害賠償，總計為23,333元
26 （計算式：20,000元 $\times$ 35/30=23,333元，元以下四捨五
27 入），原告逾越該部分金額之請求，則屬無據，不應准許。

28 ②搬遷費用：

29 另原告尚請求被告須賠償搬遷費用23,000元，並提出康誠搬
30 家貨運有限公司（搬運契約書）相佐（本院卷一第177
31 頁），然該搬運契約書所載之搬遷費用，僅係搬家貨運公司

01 初步之估價，原告尚未實際支出該搬遷費用，且該估價單僅
02 記載「一車5,000，約4車；搬工包價10,000；一趟30,000；
03 來回共60,000」，未記載搬遷之項目究竟為何，實難認該搬
04 遷費用為原告已支付之費用，或屬於原告修繕系爭房屋上開
05 瑕疵時，必要之支出費用，故原告此部分之請求，尚難認有
06 據，應無理由。

07 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
12 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
13 利率為5%，民法第229條第2項、同法第233條第1項前段及
14 第203條分別定有明文。查：原告向被告請求物之瑕疵擔保
15 之損害賠償之債，自屬無確定期限者，又以支付金錢為標
16 的，則依上揭法律規定，原告就其請求被告給付損害賠償部
17 分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即110年8月19日起（起訴
18 狀繕本、民事補正狀繕本於110年8月18日因未獲會晤本人，
19 已將文書交與有辨別事理能力之同居人，有本院送達證書可
20 佐，本院卷一第137頁）至清償日止，按週年利率5%計算之
21 遲延利息，於法有據，應予准許。

22 五、綜上所述，原告依民法第354條、第360條物之瑕疵擔保法律
23 關係，請求被告給付總計899,083元（計算式875,750元【損
24 害賠償部分】+23,333元【租金部分】=899,083元），暨
25 其中875,750元（即損害賠償部分）自110年8月19日起，至
26 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
27 許（原告就租金部分，並未請求遲延利息，本院卷一第162
28 頁）；至逾越前開範圍之請求，即屬無據，應予駁回。至於
29 原告另主張依民法第226條、第227條不完全給付之規定，請
30 求被告負損害賠償責任，然就買賣契約而言，出賣人就其交
31 付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約

01 成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣
02 人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不
03 履行責任（最高法院104年度台上字第418號判決意旨參
04 照）。另不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容
05 並不符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。又所謂給
06 付應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足當之。故
07 給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時雙方
08 約定之現狀交付之，苟以「約定現狀」交付之，即屬依債務
09 本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院101年度台
10 上字第1898號判決意旨參照），而查，兩造就系爭房屋成立
11 系爭買賣契約，原告並未提出事證證明上開包含地板空心、
12 隆起、漏水及壁癌等瑕疵，係系爭買賣契約成立「後」始發
13 生，況兩造既約定係依現況交屋，則被告交付系爭房屋之
14 「現況」，自己依契約債務本旨而為交付，原告請求被告負
15 不完全給付之債務不履行損害賠償責任，於法即有未合，不
16 應准許；而原告另主張依買賣價金履約保證委任書第9條負
17 損害賠償責任（本院卷一第95頁），然該條之約定為「永豐
18 建經對行使權利之一方履行保證責任因而受有損害時，應由
19 可歸責之一方負擔損害賠償責任」，可認得依該條約定行使
20 損害賠償請求權之人為「永豐建築經理股份有限公司」，而
21 非買受人即原告，故原告主張依該條約定向被告請求損害賠
22 償責任，核屬無據，併予敘明。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
24 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附予敘明。

25 七、原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為
26 假執行，核無不合，茲分別酌定相當擔保金額，予以准許。

27 至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所依據，併予駁回。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

30 民事第三庭 法 官 潘曉萱

31 以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 6 月 30 日

書記官 陳佩伶

附表一：原告主張系爭房屋存有之瑕疵（本院卷三第175-178
頁、卷四第16頁）

編號	地板空心	隆起	漏水	壁癌	其他	頁碼/照片碼
1	五樓ab地板空心					卷一第107頁/1、2
2	四樓ab地板空心	四樓ab地板			木作復原	卷一第109頁/3、4
3		四樓左房b面		四樓廁所外漏		卷一第111頁/5、6
4	四樓右房地板			四樓中間廁所未作防水	木作磁磚復原	卷一第113頁/7、8
5	四樓右房地板				木作磁磚復原	卷一第115頁/9、10
6	三樓整層a、b面				木作磁磚復原	卷一第117頁/11、12
7	三樓整層a、c面				木作磁磚復原	卷一第119頁/13、14
8					三樓廁所c面防水問題衛浴復原拆除	卷一第121頁/15、16
9	二樓客廚a面				三樓廁所c浴缸防水問題拆除復原	卷一第123頁/17、18
10	二樓客廚b面地板		三樓樓梯木地板	三樓浴廁外牆底	磁磚廚具木地板拆除復原	卷一第125頁/19、21、22
11			二樓廚房天花板		修復油漆	卷一第127頁/20
12	三樓樓梯區b面				木作復原	卷一第129頁/23
13		4樓臥室地坪				卷一第209頁
14			二樓廚房天花板			卷一第211頁
15			二樓廚房天花板			卷一第213頁
16			天花板			卷一第215頁
17				浴廁外牆		卷一第217頁
18				浴廁外牆		卷一第219頁
19				浴廁外牆		卷一第221頁
20		4樓臥室地坪				卷一第223頁
21		4樓臥室地坪				卷一第225頁
22		4樓臥室地坪				卷一第227頁
23				三樓浴廁外牆底		卷一第229頁
24				浴廁外牆底		卷一第231頁
25					地坪磁磚色差	卷一第233頁
26				陽台落地窗下墩		卷一第235頁
27					地坪磁磚色差	卷一第237頁
28					地坪磁磚色差	卷一第239頁
29	臥室地坪					卷一第241頁
30	臥室地坪					卷一第243頁
31	臥室地坪					卷一第245頁
32	臥室地坪					卷一第247頁
33		臥室地坪				卷一第249頁
34				浴廁外牆踢腳		卷一第251頁
35				浴廁外牆		卷一第253頁
36				浴廁外牆踢腳		卷一第255頁
37				浴廁外牆踢腳		卷一第257頁
38				浴廁外牆踢腳		卷一第259頁
39				浴廁外牆踢腳		卷一第261頁
40		臥室地坪				卷一第263頁
41		臥室地坪				卷一第265頁
42		臥室地坪				卷一第267頁

(續上頁)

01

43		臥室地坪				卷一第269頁
44		臥室地坪				卷一第271頁
45		臥室地坪				卷一第273頁
46					2樓客廳木地板	卷一第275頁
47					2樓客廳木地板	卷一第277頁
48					2樓客廳木地板	卷一第279頁
49				踢腳壁癌		卷一第281頁
50					浴室內況	卷一第283頁
51					浴室內況	卷一第285頁
52				踢腳壁癌		卷一第287頁
53				壁櫃與地板關係		卷一第289頁
54	4樓臥室地坪	4樓臥室地坪			壁櫃與地板關係	卷一第291頁
55					壁櫃化妝台與地板關係	卷一第293頁
56					化妝台與地板關係	卷一第295頁
57					化妝台與地板關係	卷一第297頁
58					壁櫃與地板關係	卷一第299頁
59					主臥傢俱與地板關係	卷一第301頁
60					主臥浴缸	卷一第303頁
61					主臥浴缸底座內積水	卷一第305頁
62					主臥浴缸底座內積水	卷一第307頁
63					主臥浴廁內況	卷一第309頁
64					主臥浴廁內況	卷一第311頁
65					主臥浴廁內況	卷一第313頁
66					主臥浴廁內況	卷一第315頁
67			主臥浴廁內況天花			卷一第317頁
68					主臥通道地坪兩側傢俱	卷一第319頁
69				主臥浴缸		卷一第321頁
70				梯間踢腳壁癌		卷一第323頁
71					五樓陽台	卷一第325頁
72					五樓陽台	卷一第327頁
73				外牆踢腳壁癌		卷一第329頁
74				踢腳壁癌		卷一第331頁
75	4樓地板空心	4樓地板隆起		踢腳壁癌		卷一第333頁
76				踢腳壁癌		卷一第335頁
77	地板空心					卷一第337頁

02

附表二之一：僅修復地坪拋光石英磚（重新施作空心、隆起部

03

分，不含附贈傢俱拆除重作，僅拆除接觸點之修補，本院卷三第

04

180-181頁）

05

項次	工程項目	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)
1	60*60拋光石英磚工、料	坪	39	6,350元	247,650元
2	樓梯扶手保護	式	1	12,000元	12,000元
3	2樓.3樓.4樓.5樓空心地坪拆除	坪	39	1,000元	39,000元
4	地坪拆除搬運工資	工	5	2,500元	12,500元
5	地坪拆除清運費	式	1	24,000元	24,000元
6	活動傢俱移位復原	式	1	17,600元	17,600元
7	完工清潔	式	1	17,600元	17,600元
小計	370,350元				

01 附表二之二：包含地坪拋光石英磚及固定傢俱重作修補（本院卷
02 三第181-182頁）
03

項次	工程項目	單位	數量	單價 (新臺幣)	複價 (新臺幣)
1	60*60拋光石英磚工、料	坪	39	6,350元	247,650元
2	樓梯扶手保護	式	1	12,000元	12,000元
3	2樓.3樓.4樓.5樓空心地坪拆除	坪	39	1,000元	39,000元
4	地坪拆除搬運工資	工	5	2,500元	12,500元
5	地坪拆除清運費	式	1	24,000元	24,000元
6	3樓.4樓木櫃拆除	式	1	10,000元	10,000元
7	3F主臥衣櫥	尺	22	5,000元	110,000元
8	3F主臥梳妝台	尺	6	2,800元	16,800元
9	3F主臥電視櫃	尺	6	2,800元	16,800元
10	4F臥室衣櫥	尺	28	50,000元	140,000元
11	4F梳妝台	尺	6	2,800元	16,800元
12	2F壁面木作修補	式	1	20,000元	20,000元
13	天花板木作修補	式	1	15,000元	15,000元
14	油漆修補	式	1	60,000元	60,000元
15	活動傢俱移位復原	式	1	17,600元	17,600元
16	完工清潔	式	1	17,600元	17,600元
小計	775,750元				