

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1737號

原告 張慈育

訴訟代理人 陳楷鈞

李路宣律師

劉彥麟律師

被告 陳燕青

訴訟代理人 郭志偉律師

張淇筑律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬零貳佰肆拾參元，及自民國一百一十三年三月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾貳萬零貳佰肆拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）82萬元，及其中70萬元自民事調解聲請狀繕本送達翌日起，其中12萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至

清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至依原證6估價單、報價單所示之工項施作完畢為止，按日給付原告840元之違約金。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9至10、206頁）。嗣於民國115年3月2日言詞辯論期日當庭變更如後開原告主張欄聲明所載（見本院卷第448頁），經核原告變更被告應給付之數額，係擴張應受判決事項之聲明；另原告依社團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園土木技師公會）114年12月2日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）更正應修繕工項，則屬補充或更正事實上之陳述，非訴之變更，揆諸前揭法條規定，均應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：其於112年11月13日透過仲介向被告購買門牌號碼桃園市○○區鎮○街00○0號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之土地，約定總價金420萬元，並簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告於系爭房屋之現況說明書「現況是否有滲漏水情形」勾選「否」，亦口頭承諾無滲漏水之情形。惟系爭買賣契約簽署後不久，其欲進行裝潢整理時，經室內設計師發覺系爭房屋前陽台女兒牆竟以木板遮蔽，且與牆面有達10公分之夾層，有違一般裝潢慣例，其遂委託中國東方建設有限公司（下稱中國東方公司）檢測，確認系爭房屋之廚房、浴室、前陽台旁女兒牆外牆牆面以及樓頂室外露台地板平台皆有滲漏水及壁癌之情形。被告明知系爭房屋有嚴重滲漏水以及壁癌之瑕疵（下稱系爭漏水瑕疵）卻隱瞞故意不告知，爰依民法第227條第1項、第2項之規定，請求被告給付修復瑕疵費用89萬5,243元及其先前委請中國東方公司檢測之檢測費12萬元，共計101萬5,243元，或依民法第359條之規定請求減少價金89萬5,243元，請擇一為有利之判決；另被告迄今仍未修補系爭漏水瑕疵，其自得依系爭買賣契約第8條第1項之約定，請求被告按日給付其違約金840元等語，並聲明：(一)被告應給付原告101萬5,243元，

01 及其中70萬元自民事調解聲請狀繕本送達翌日起，其中12萬
02 元自起訴狀繕本送達翌日起，其中19萬5,243元自民事變更
03 聲明暨陳述意見狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年
04 利率百分之5計算之利息。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日
05 起至「鑑定報告書附件八所示之工項施作完畢為止」，按日
06 給付原告840元之違約金。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：(一)系爭房屋出售予原告時並無系爭漏水瑕疵存
08 在，系爭鑑定報告書未綜合考量屋況、天災等因素，亦未說
09 明檢測標準即判定美化板、水泥砂漿填補牆面係其所為，更
10 逕自臚列租屋補助費用，有失偏頗、欠缺公正性，自不足以
11 證明系爭漏水瑕疵於交屋前已發生；(二)原告在知悉系爭房屋
12 屋齡老舊、有漏水之可能、須大幅整修之情況下，仍簽訂系
13 爭買賣契約，並要求被告折價，實已免除被告之瑕疵擔保責
14 任；(三)至原告請求違約金部分，依系爭買賣契約之約定，須
15 點交「前」始得主張，系爭房屋既已點交完成，原告自不得
16 再依系爭買賣契約第8條之約定請求違約金等語，資為抗
17 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
18 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第208頁）：

20 (一)原告於112年11月間向被告購買系爭房屋，約定價金為420萬
21 元，並因而簽定系爭買賣契約。

22 (二)被告於系爭房屋之現況說明書第35項「現況是否有滲漏水情
23 形」，勾選「否」。

24 (三)被告於112年12月12日將系爭房屋所有權移轉登記予原告。

25 (四)系爭房屋於71年2月27日建造完成。

26 四、得心證之理由：

27 (一)原告得依民法第227條之規定請求被告負不完全給付之損害
28 賠償責任：

29 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
30 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
31 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22

01 7條定有明文。次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前
02 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕
03 疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所
04 為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不
05 履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參
06 照）。

07 2. 經查，系爭房屋經桃園土木技師公會鑑定，確認：系爭房
08 屋確實有漏水之情形，屋內漏水點主要位於牆面以水泥砂
09 漿修補處（即本次鑑定量測點1至4之範圍），陽台、露台漏
10 水位置則位於陽台屋頂鋼結構與混凝土梁交界處，漏水原因
11 為系爭房屋屋頂防水層失效導致水分滲入混凝土內，以及陽
12 台鋼結構屋頂與混凝土梁交界處防水材料失效，導致水分滲
13 入交界處內；又系爭房屋於交屋時牆面有以美化板進行裝潢
14 美化，美化板拆除後發現部分牆面以水泥砂漿進行修補，由
15 修補的水泥砂漿顏色等物理性質可以研判，牆面的水泥砂漿
16 修補時間是近幾年所做的行為，而原告並無自行修補之理
17 由，故可以研判系爭房屋漏水狀況是交屋前即已存在等
18 情，有系爭鑑定報告書附卷足查（見本院卷第306至308
19 頁），足認系爭房屋於交屋前已存在系爭漏水瑕疵。

20 3. 另查，系爭房屋牆面水泥砂漿係為修補系爭房屋之漏水，美
21 化板裝潢則是為隱藏、遮掩牆面以水泥砂漿修補之行為；
22 而系爭房屋漏水情形是一旦發生大雨，則約1至2小時內即
23 會顯露在房屋外觀等情，亦據系爭鑑定報告書認定明確
24 （見本院卷第308至310頁）。是以，系爭房屋既於交屋前即
25 曾遭人刻意掩飾漏水情形，且一遇大雨，系爭房屋之漏水情
26 形即會顯露於外，堪認系爭漏水瑕疵對於系爭房屋之所有人
27 或使用人而言，尚非難以察覺，則被告身為系爭房屋之所有
28 人，本應就系爭房屋之現況為必要之查證，並據實告知原
29 告，卻在系爭房屋之現況說明書第35項「現況是否有滲漏水
30 情形」，勾選「否」（見不爭執事項(二)），致原告信賴系爭
31 房屋並無漏水瑕疵而為買受，堪認被告就其未告知系爭漏水

01 瑕疵一事至少具有過失。從而，被告所為給付之內容不符合
02 債務本旨，復未舉證證明有何不可歸責於己之事由，則原告
03 依民法第227條規定請求被告負不完全給付之損害賠償責
04 任，自屬有據。

05 (二)原告得請求被告賠償之數額：

- 06 1. 按債務不履行之不完全給付，乃債務人提出不符合債務本旨
07 之給付，型態可分瑕疵給付及加害給付兩種。瑕疵給付，僅
08 發生原來債務不履行之損害，其情形能補正者，債權人可依
09 遲延之法則行使其權利；如不能補正，則依給付不能之法則
10 行使權利。加害給付，則除發生原來債務不履行之損害外，
11 更發生超過履行利益之損害。此觀諸民法第227條第1項、第
12 2項規定自明（最高法院110年度台上字第901號判決要旨參
13 照）。又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂
14 定外，應回復他方損害發生前之原狀，債權人並得請求支付
15 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1
16 項、第3項分別定有明文。
- 17 2. 經查，原告於發現系爭漏水瑕疵後，曾以存證信函要求被告
18 於113年1月12日前予以補正，有該存證信函為證（見本院卷
19 第98至114頁），惟被告迄未修繕，並於本件訴訟中否認其
20 應負修繕責任，足認被告就其瑕疵補正義務已陷於遲延；而
21 系爭房屋漏水瑕疵所需之修復工項及費用如附表所示，此經
22 系爭鑑定報告書詳列在卷（見本院卷第406頁），則原告依
23 民法第227條第1項、第231條第1項及第213條第3項規定，請
24 求被告給付修復費用40萬0,243元，以代回復原狀，應予准
25 許。
- 26 3. 又原告為確認系爭房屋之漏水情形，而委請中國東方公司進
27 行檢測，共花費12萬元，復有中國東方公司所開立之發票，
28 以及專業漏水檢測單（見本院卷第86至90頁、第124頁），
29 審酌系爭房屋部分漏水及修補痕跡為美化板所遮蔽，且被告
30 就系爭漏水瑕疵是否存在、發生時點均有爭執，則原告為求
31 解決紛爭而委由專業單位進行檢測，核屬因被告不完全給付

所增加之必要支出，且其數額尚無明顯不合理之處，則原告依民法第227條第2項之規定，請求被告賠償12萬元，亦應准許。

4. 從而，原告依民法第227條第1項、第2項得請求被告賠償之數額為52萬0,243元（計算式：40萬0,243元+12萬元=52萬0,243元）。
5. 至原告另請求漏水瑕疵修補期間之租金補貼費用49萬5,000元，無非係以系爭鑑定報告書為據（見本院卷第406頁）；惟此僅為桃園土木技師公會按照一般修繕情形、租金行情，所估算原告於修繕期間可能另行租屋而支出之費用，尚非原告實際已支出之租金，亦無從逕認原告日後必有另行租屋之必要。原告既未提出其他證據證明其將因系爭房屋修繕而有另行租屋之必要，以及其因此所受損害之具體數額，則其此部分請求，即乏所據，不應准許。
6. 原告就修復費用部分，係以民法第227條與同法第359條為選擇合併。本院既認原告依民法第227條第1項之規定請求修復費用40萬0,243元，為有理由，則原告依民法第359條之規定所為之請求即不能使其獲致更有利之判決，爰無庸再予審究。

(三)原告請求違約金部分，並無理由：

原告主張被告違反系爭買賣契約第7條第7項之約定，故應依系爭買賣契約第8條第1項之約定給付違約金等情。然觀系爭買賣契約第7條第7項約定：「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵……」（見本院卷第46頁），而系爭房屋之漏水瑕疵係於交屋「後」、原告進行裝潢時始發現，此觀原告寄發予被告之存證信函內容即明（見本院卷第102至104頁），並經證人即系爭買賣契約之賣方仲介A O 1 證述明確（見本院卷第243頁）。系爭房屋之漏水瑕疵既於交屋「後」始發現，與系爭買賣契約第7條第7項所約定之情形即屬有別，原告據以請求系爭買賣契約第8條第1項之違約金，實無從准許。

01 (四)被告所為抗辯均不可採：

- 02 1. 系爭鑑定報告書之鑑定結果已考量系爭房屋之建築時點（距
03 鑑定時已逾43年）、參考系爭房屋之現況照片，並經鑑定技
04 師現場會勘後，進行積水壓力試驗，搭配使用水分計測量
05 儀、熱像儀進行觀察所為（見本院卷第298至304頁）；觀其
06 實施過程與立論基礎，並未見悖離科學基礎或土木技術常規
07 之情事，是該鑑定結果應為可信，被告辯稱鑑定結果有失偏
08 頗、欠缺公正性，尚無所憑，難以參採。
- 09 2. 被告復辯稱原告已免除其瑕疵擔保責任，無非以證人A 0
10 1、證人即系爭買賣契約之買方仲介A 0 2之證述為憑。經
11 查，證人A 0 2固證述：當初屋主開價為498萬元，原告他
12 們出價的金額為420萬元，中間價差很大，原告說他們會在
13 房子裡面重新整理裝潢，還有5樓會再自己重鋪防水，所以
14 我們把這些話一樣都轉述給屋主，屋主因而減少金額，屋主
15 說因為房子老舊，所以現況交屋，降至420萬元成交等語
16 （見本院卷第238頁）；證人A 0 1雖證稱：印象中其當時
17 有跟陳柚心說公寓頂樓本來就容易會漏水，目前現況是沒
18 有，但是來看屋的購買者一定要有心理準備，這就像車子保
19 養是要定期去處理的，我們跟原告提出這種情況，原告說他
20 會自己做類似遮陽棚的東西，這種情形仲介溝通都是以現
21 況為主，老舊東西要自行處理，因為原告有同意，屋主才
22 願意讓價等語（見本院卷第242頁）。
- 23 3. 然證人A 0 2另證述：當時被告跟其說沒有漏水等語（見本
24 院卷第238頁）；證人A 0 1亦證稱：當時被告說沒有漏水
25 等語（見本院卷第243頁）。可見系爭房屋縱已議妥要以現
26 況交屋，然原告所認知之系爭房屋「現況」並未包含系爭漏
27 水瑕疵，自難認原告已同意免除被告之瑕疵擔保或債務不履
28 行責任。基此，被告抗辯原告已免除其瑕疵擔保責任，亦不
29 足採。

30 (五)另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
03 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
04 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
05 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
06 第203條分別定有明文。本件原告對被告主張不完全給付之
07 損害賠償請求權，核屬無確定期限之給付，前經原告聲請調
08 解，其聲請狀繕本於113年3月13日經被告收受（見113年度
09 桃司調字第32號卷第44頁），被告迄未給付，當負遲延責
10 任。是原告併請求其勝訴部分自調解聲請狀繕本送達翌日即
11 113年3月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
12 息，核無不合，應予准許。

13 五、綜上所述，原告依民法第227條之規定請求被告給付52萬0,2
14 43元及自113年3月14日起至清償日止，按週年利率百分之5
15 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
16 理由，應予駁回。

17 六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原
18 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告
19 之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依
20 據，不予准許。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
23 明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
26 民事第四庭 法 官 傅思綺

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
31 書記官 李孟珣

01 附表：修復工程費用（即系爭鑑定報告書附件八，見本院卷第40
02 6頁）
03

項目	項次	工項	數量	單價	複價 (元)	備註
一	1	高壓沖洗機清潔	63.855m ²	30元/m ²	1,916	Line 1~2 至 Line A~C範圍，屋頂鋼筋混凝土版頂。
	2	屋頂防水處理	63.855m ²	1,950元/m ²	124,517	
	3	SILICON填補（戶外耐候型）	14.85m	220元/m	3,267	
	4	小工（清潔、搬運）	4工	2,500元/工	10,000	
二	5	平頂油漆(含批土)	47.945m ²	200元/m ²	9,589	Line 1~2 至 Line A~C範圍，室內鋼筋混凝土版底(天花)。
	6	鋼管施工架（室內）	47.945m ²	500元/m ²	23,973	
	7	小工（清除、搬運）	6工	2,500元/工	15,000	
三	8	牆面防水處理	32.335m ²	1,060元/m ²	34,275	Line 1至Line A~C範圍，室內鋼筋混凝土牆面。
	9	牆1:2防水水泥砂漿粉刷	32.335m ²	600元/m ²	19,401	
	10	牆1:3水泥砂漿粉光	32.335m ²	500元/m ²	16,168	
	11	牆油漆(含批土)	32.335m ²	200元/m ²	6,467	
	12	技工（水電）	3工	3,000元/工	9,000	
	13	大工（敲除）	3工	2,800元/工	8,400	
	14	小工（清潔、搬運）	3工	2,500元/工	7,500	
四	15	SILICON填補（戶外耐候型）	14.6m	220元/m	3,212	Line A 至 Line 1~2範圍，前陽台鋼結構屋頂與混凝土梁交界處。
	16	小工（清除、搬運）	4工	2,500元/工	10,000	
其他	17	廢料清理及運費	9,081元/式	項次1~16*3%	9,081	
	18	其他雜項費用（照明、保護）	24,215元/式	項次1~16*8%	24,215	
	19	安全衛生管理費	3,027元/式	項次1~16*1%	3,027	
	20	利潤、稅捐及管理費	50,851元/式	項次1~19*15%	50,851	
總計：					389,857	
物調指數：					1.03	112年至114年平均物調
物調後總計：					400,243	
備註：單價編列係依據桃園市建築工程工損害鄰房鑑定手冊(桃園市政府建築管理處112年8月)						