臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1438號

原　　告　林雅玫
訴訟代理人　鍾佩陵律師
訴訟代理人　戴敏璋律師
訴訟代理人　許惠峰律師
上　一　人
複　代理人　王井律師
被　　告　鄉林建設事業股份有限公司
設臺中市○區○○○道0段000號1樓
法定代理人　賴正鎰　住同上
訴訟代理人　許世輝　住同上
複　代理人　林栢仙　住同上
複　代理人　林曉昡　住同上

上列當事人間請求損害賠償等事件，於中華民國108年4月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○路○段○○○號十四樓房屋之屋頂平台及室內漏水處，依如附件新北市建築師公會民國107年6月5日新北市建師鑑字第194號鑑定報告書第5頁八、鑑定結果⑶所示及民國108年1月16日新北市建師鑑字第020號鑑定報告書附件5-1頁附件五所示之修繕項目、修繕方法修復至不漏水之程度。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣貳拾伍萬肆仟叁佰肆拾捌元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條

第1項第1款、第2項分別定有明文。本件原告因訴之變更及追加而經本院裁定改用通常訴訟程序，其原訴之聲明為請求被告應給付原告新臺幣（下同）495,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣嗣原告數次為訴之變更及追加，最後之聲明為請求：「（一）被告應將原告坐落新北市○○區○○路0段000號14樓建物（下稱系爭房屋）之全部屋頂（即屋頂平台）及屋內漏水處，按新北市建築師公會鑑定報告書（文號：107年新北市建築師鑑字第194號）及補充鑑定報告書（文號：108年新北市建築師鑑字第020號）所示之修繕標的及修繕方式修復至不漏水之程度。（二）被告應給付原告自民國106年1月起至108年3月已損失之租金價額648,000元，及自108年4月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自108年4月起至完成第1項修繕義務止，按月給付原告24,000元，及自各期到期日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）被告應給付原告系爭房屋交易價額貶損之金額225,000元，及自依第1項所示之方式修復完成日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」此核屬訴之變更及追加，且被告於此訴之變更及追加無異議而為本案之言詞辯論，視為同意變更及追加。揆諸前揭規定，原告所為訴之變更及追加，應予准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：

（一）兩造於102年6月30日簽定房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），由原告向被告購買系爭房屋及其坐落之基地（即新北市○○區○○段○○○○號土地），約定買賣總價金為1,125萬元，原告已給付完畢，被告並於104年12月間將系爭房及基地交付並移轉登記予原告。詎於交屋後，原告赫然於105年1月間察覺系爭房屋之「電視牆面樑柱」竟有漏水之瑕疵，遂告知被告上情，被告同意由其僱工修繕，並賠償系爭房屋於修繕之12個月間因無法使用，致原告所受相當於每月租金25,000元之損害計300,000元（計

算式：25,000元x 12月＝300,000元），及兩造另行約定之他項損害賠償154,360元，總計454,360元（計算式：300,000元＋154,360元＝454,360元），上開金額並經被告於105年6月17日以匯款方式給付原告完畢。

（二）惟於前開電視牆面樑柱漏水之瑕疵修繕完畢後，原告復於106年1月間發覺系爭房屋之他處天花板即屋內客廳、主臥室、次臥室及陽台四處之天花板均仍有漏水現象，且就陽台天花板部分，更因漏水致建材有所剝落。原告於察覺上情後，雖立即向被告再度反應，惟被告均以消極態度回應，不願處理。嗣原告提起本件訴訟後，被告已於106年8月2日言詞辯論期間當庭自承漏水係因其建造瑕疵所致，且經原告在訴訟中經聲請鈞院囑託新北市建築師公會鑑定，鑑定結果亦認定：「系爭房屋之水漬位置均分布在各房間頂版位置，尤其在小臥室與主臥室頂版位置，當尚未蓄積水測試之前，其相對濕度值已屬於潮濕（詳見鑑定分析），後經屋頂作蓄積水測試結果，臥室之相對濕度值又呈現明顯增加，仍是屬於潮濕狀態，故研判屋頂防水層有損壞情況，或在原來的施工上有瑕疵是造成漏水之原因。」等語，此有該公會出具之107年6月5日新北市建師鑑字第194號鑑定（估）報告書（下稱系爭鑑定報告書）在卷可稽。另鈞院為查明系爭房屋漏水原因是否為施工上之瑕疵、具體瑕疵情形、修復所需施工期間、系爭房屋於修繕完畢後交易價值是否貶損暨貶損價額為多少等情，於本件訴訟中再囑託新北市建築師公會為補充鑑定，鑑定經過及分析與結果另認：「....關於屋頂花園區之施工順序，據被告鄉林公司人員敘述：在屋頂樓版灌注混凝土之前，先把矮牆內之鋼筋預埋在樓版內固定後，再行灌澆混凝土，使矮牆與樓版連成一體，即系爭屋頂花園因用矮牆而區隔成數個獨立又分散的小區塊，最後再施作防水層工程時，形成一個接一個把被隔開的每一區塊，必須分開來施作防水層工程，地板水平面與垂直面的花圃矮牆之連接位置增多，因

此其防水層之施工範圍也增加許多，同時防水層在水平面與垂直面的花圃矮牆之銜接處又增多，其可能產生瑕疵也跟著增加」、「系爭屋頂花園有三根鋼柱，分別直立在矮牆角落的位置，本次會勘得知，其施工係先將螺栓及鋼板預先埋在樓版內，待防水層施工完成後，再把鋼立柱連底板與預埋的螺栓及鋼板等拴緊接合完成，這是很正常的施工法，巧合的是該柱位與室內滲漏水位置又多很相近，研判在鋼柱之柱腳結合處，其防水層與螺栓及鋼板等接合位置之防水施工不夠確實而有瑕疵，才在柱位附近位置卻有室內滲漏水現象」、「另外系爭屋頂花園用矮牆區隔變成數個小區塊花圃，施作防水層工程時，形成每一區塊必須分開來施作防水層工程，於是隨著地板水平面與花圃矮牆的垂直面之連接位置增多，因此在矮牆跟屋面是形成90度的垂直面，其在防水施工法之基本要求須把防水層由水平屋面延伸施作到垂直的牆面上約30公分左右，現場仍可見到此一瑕疵」等語，此亦有該公會出具之108年1月16日新北市建師鑑字第020號鑑定（估）報告書（下稱系爭補充鑑定報告書）可參，復與被告於108年3月13日言詞辯論時當庭自承：「屋頂花圃及三根鋼柱是被告公司所施作」等語相合，足見系爭房屋屋頂平台之花圃、三根鋼柱及各該區域防水層均為被告所施作、系爭房屋漏水原因是因屋頂施工時防水層施工不良所造成，且上情於系爭房屋交付之前即已存在，亦即系爭房屋之漏水原因確為被告施工不當之過失所致。爰就上開漏水情形導致原告所生之損害項目及金額列舉如下：

1 被告應依系爭鑑定報告書及系爭補充鑑定報告書所示之修繕項目、修繕方法，修復系爭房屋之各項瑕疵：

⑴ 按本房屋自乙方（即被告）通知交屋日起，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等）負責保固十五年（自使用執照取得日起算），但消耗品及

玻璃、表面飾材等或因天災地變等不可抗力因素所造成之損害或可歸責於甲方（即原告）或第三人之因素所造成之毀損等，乙方均不負保固責任，系爭買賣契約書第16條約有明文。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，為民法第213條有所明定。

⑵本件於被告交屋後，系爭房屋內即接連發生電視牆面樑柱及屋內客廳、主臥室、次臥室與陽台天花板等處均漏水之情形，且陽台天花板處並因漏水而致建材剝落，顯見系爭房屋之漏水原因為被告施工不當之過失所造成，並致系爭房屋受有損害；退一步言，縱認漏水情形非被告施工瑕疵所造成，被告仍負修繕系爭房屋致不漏水狀態之義務。爰請求被告應將系爭房屋漏水處（含屋頂平台及室內），依系爭鑑定報告書及系爭補充鑑定報告書之修復方式，修復至不漏水之程度，以回復原狀。

2.被告應賠償原告於系爭房屋無法使用期間，相當於租金之損失648,000元及自108年4月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（已到期部分），並自108年4月1日起至完成修繕義務止，按月給付原告24,000元，及自各期到期日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息：

⑴按因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法227條第2項定有明文。又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險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，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，同法第第354條、第360條亦分別定有明文。

⑵次按系爭房屋在被上訴人於88年9月初施作防水PU膠膜完成前，既有天花板油漆剝落、滲水，版之鋼筋出現多處鏽蝕之情事，能否謂上開瑕疵不影響系爭房屋之正常使用與居住，即滋疑問。原審未詳加審究，徒以系爭房屋須至天花板滲水無法有效防止，版之鋼筋繼續鏽蝕下去，始會不堪居住或使用為由，遽認上訴人不得請求其所受損失，不無可議（最高法院90年台上字第1379號判決意旨參照）。又上訴人於系爭房屋修繕期間無法出租，受有相當於租金之損害，能否謂與被上訴人改建工程間，無相當因果關係？原審悉未詳查究明，遽以上開理由，為上訴人敗訴之判決，即有可議。又查，系爭房屋受有損害，其損害係陸續形成，為原審確定之事實。而上訴人並無隨時注意房屋損害情形自行修復之義務，則其損害倘已達不堪使用或影響使用人生活品質之狀況時，上訴人是否因該情形致無法使用或出租房屋，而受有相當於租金之損害，亦非無斟酌之餘地（最高法院90年度台上字第25號判決、臺灣高等法院100年度上易字第121號判決要旨參照）。揆諸前揭實務見解，可知本件被告因施工不當造成之瑕疵，導致原告自交屋日即104年12月起至今，均因系爭房屋漏水之瑕疵至原告無法入住或出租，是原告於系爭房屋修繕完畢前，確因系爭房屋無法出租或使用而實際上受有相當於租金之損害；又就上開至原告無法使用系爭房屋之損害，被告已就自104年12月起至105年12月止，按月給付原告24,000元為賠償，惟就其後期間則均未給付，且被告迄今仍不願修繕，致原告所受損害持續擴大。爰依上開規定請求被告按月給付相當於租金之損失24,000元，其中已到期之部分自106年1月起至108年4月1日止共計648,000元（計算式：24,000元x 27月＝648,000元），及自108年4月1日起至修繕完畢止按月給付24,000元，及均按年息5%計算之法定遲延利息。

3被告應就系爭房屋交易價值貶損部分，減少價金或賠償225,000元：

⑴按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，同法第359條、第360條亦分別定有明文。本件系爭房屋於交屋前即已存在瑕疵，已如前述，是被告所為自屬瑕疵給付，並致系爭房屋交易價值顯有貶損，原告自得依關於不完全給付及瑕疵擔保之規定，請求被告賠償系爭房屋貶損之價值225,000元。

⑵系爭補充鑑定報告書雖稱：倘被告將原告房屋之漏水狀況修繕完畢，則房屋結構、空間大小、使用功能、視覺效果、時間因素等皆無影響，是以該房屋市場價格即無貶損之虞等情（參見系爭補充鑑定報告書第6至7頁）。惟按於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院106年度台上字第2099號判決參照）。又建物有漏水情狀時，縱經修復完成，惟在交易市場上通常被歸類為漏水瑕疵建物，因一般人不樂意購買有漏水瑕疵之建物，是與市場上同款未曾發生漏水之建物相較，其交易價額難免有所落差。衡諸常情，買方如知悉買賣標的滲漏水之瑕疵，恆以之要求賣方減少買賣價金，故滲漏水瑕疵，確為影響價格因素之一（臺灣臺北地方法院105年度店簡字第1068號判決意旨參照）；另有瑕疵的建物，

會因為修復費用及汙名損害而產生價值減損，汙名指的是，超過建物修復費用的不動產價值減損，也就是支付修復費用後，仍然存在不動產價值損失，當建物無法使用時，殘餘價值就是土地價值。綜上所述，當瑕疵建物可修復時，其損失包括修復費用損失及交易貶值之損失；....。又查現在房屋市場機制，房屋銷售前必將諸項缺失揭露，否則事後售屋者不僅恐遭被罰款且需賠償損失。而房屋缺失揭露，房價必定折損。依據「不動產估價師公會」統計一般屋價折損問題，其中因漏水導致房屋價值減損分兩種情況：1、漏水已修復：折價幅度約為房屋時價之15-19%。2、漏水未修復：折價幅度則視滲漏情況（更高）而定（臺灣桃園地方法院104年度訴字第817號判決意旨參照）。揆諸前揭實務見解，可知縱使系爭房屋之漏水情形已修繕完畢，符合房屋之通常效用，惟於買賣之實務上，該房屋仍被歸類為漏水之瑕疵建物，原告如欲出售系爭房屋，即須依法向買方揭露本次漏水修繕紀錄及大樓頂樓防水層層發現施作為確實等事實，上開二項資訊本身即屬汙名損害，更勢必將導致系爭房屋之市場價值貶損；且查，依據一般實務見解，關於房屋市價貶損與否及其額度範圍，多數係委託不動產估價師公會而非建築師公會，且房屋市價貶損判斷亦非建築師公會之權責範圍。況本件漏水現象已長達逾4年之久，且補充鑑定並未開挖至鋼筋處，就滲水情形造成混凝土內之鋼筋鏽蝕嚴重與否，系爭補充鑑定報告僅以系爭房屋為新屋，即否定滲漏水對於房屋結構無影響，實屬臆測之詞；且縱認漏水瑕疵確已修繕完畢，施工品質是否完善，及往後是否仍有漏水之虞等情，均難知悉。

⑶再查，系爭房屋之現狀，已有漏水並致屋頂與外牆發生裂縫等情，上開瑕疵縱經修復，惟滲漏現象既已長達4年，衡諸常情，鋼筋勢必已有多處鏽蝕，是系爭房屋結

構與尚未漏水時之房屋自無法比擬等情，已如前述；復按我國一般交易常情及法規規定，曾漏水情事屬應揭露之資訊，且買方於知悉曾漏水情事後，多會選擇相同條件但不曾漏水之他房屋，是系爭房屋因被告施工不善所致之漏水瑕疵，已有實際導致房屋價值貶損之事實，應無疑義。綜上所述，系爭補充鑑定報告書中所稱系爭房屋市價交易價值未為貶損之意見，尚不足採信。

⑷另參諸臺灣基隆地方法院100年度重訴字第50號判決、臺灣高等法院105年度上易字第306號判決及105年度上易字第543號判決等，可知就交易價值貶損之計算，實務上有以交易價格之1%、5%、及16%計算不等之案例。爰參酌本件原告購買系爭房屋之總價額高達11,25萬元等情，認本件系爭房屋之貶損價值應以總價額之2%即225,000元（計算式：11,250,000元x 2%＝225,000元）計算之。

（三）為此，爰提起本件訴訟，並聲明請求：「（一）被告應將系爭房屋之全部屋頂及屋內漏水處，按系爭鑑定報告書及系爭補充鑑定報告書所示之修繕標的及修繕方式修復至不漏水之程度（原告未具體指明修繕項目及修繕方法，經本院依其真意認定為如主文第1所示）。（二）被告應給付原告自106年1月起至108年3月已損失之租金價額648, 000元，及自108年4月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告應自108年4月起至完成第1項修繕義務止，按月給付原告24,000元，及自各期到期日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）被告應給付原告系爭房屋交易價額貶損之金額225,000元，及自依第1項所示之方式修復完成日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔保請准免為假執行，並辯稱：

（一）本件原告於106年1月17日反映漏水情事並經原告委任之廠

商初步勘驗，被告即於內部程序流程完成後，於106年1月20日及同年1月24日、2月6日等日期多次聯繫原告，欲請施工廠商至系爭房屋室內複勘，但均遭被告以先談好金錢賠償後再談其他等言語拒於門外，故原告稱被告不願修繕，致系爭房屋損害持續過大等情，均非事實，合先敘明。

（二）又原告雖以民法第227條不完全給付之規定，主張被告應按月給付其相當於租金之損失及系爭房屋交易貶損價格云云，惟原告於被告欲自動履行修繕工作時拒絕被告履行，已如前述，且其並未依民法第229條第2項催告被告履行，是其主張顯屬無據。

（三）再查，於原告拒不配合修繕之情形下，被告仍自大樓屋頂檢查系爭房屋漏水之原因，並於研判漏水原因係落水頭及噴灌給水管漏水後，已於106年2月19日修繕完竣並重新施作防水，是系爭房屋之漏水瑕疵均已修繕完畢，被告顯無再為修繕之義務。

（四）再按不法毀損他人之物者，民法第196條規定，應向被害人賠償其物因毀損所減少之價額。在實務上，固認並不排斥同法第213條之適用，即被害人仍得依選擇而按該規定為修復費用之請求。然修復所需之費用與減少之價額，未必相同。原審既認上訴人應依民法第一百九十六條規定賠償，而命賠償之金額又以修復費用為準，已嫌未洽（最高法院74年度台上字第174號判決意旨參照）。揆諸前揭實務見解，民法第196條所指物因毀損所減少之價額，係指物於毀損後於客觀上所減少之價值，且包括交易上之貶值在內，而與回復原狀所需費用在賠償範圍上並非完全一致。故如欲主張交易貶損價格，即應依民法第196條之規定請求，而非原告所主張之359條或213條，且原告主張以房地總價額之2%計算所謂交易貶損價額等情，並未提出相關證據證明之。

四、原告主張兩造於102年6月30日簽定系爭買賣契約書，由原告向被告購買系爭房屋及其坐落之基地（即新北市○○區○○

段○○○○號土地），約定買賣總價金為1,125萬元，原告已給付完畢，被告並於104年12月間將系爭房及基地交付並移轉登記予原告。詎於交屋後，原告於105年1月間察覺系爭房屋之「電視牆面樑柱」竟有漏水之瑕疵，遂告知被告上情，被告同意由其僱工修繕，並賠償系爭房屋於修繕之12個月間因無法使用，致原告所受相當於每月租金25,000元之損害計300,000元（計算式：25,000元x 12月＝300,000元），及兩造另行約定之他項損害賠償154,360元，總計454,360元（計算式：300,000元＋154,360元＝454,360元），上開金額並經被告於105年6月17日以匯款方式給付原告完畢等事實，業據其提出系爭買賣契約書、系爭房地及基地登記謄本、電視牆面樑柱漏水照片、存摺匯款紀錄等為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告另主張於前開電視牆面樑柱漏水之瑕疵修繕完畢後，原告復於106年1月間發覺系爭房屋之他處天花板即屋內客廳、主臥室、次臥室及陽台四處之天花板等處均仍有漏水現象，且就陽台天花板部分，更因漏水致建材有所剝落等瑕疵，此係被告於屋頂施工時防水層施工不良所造成，且上情於系爭房屋交付之前即已存在，被告應負修繕義務，且因上開瑕疵導致原告因無法使用系爭房屋而受有相當於租金之損害，並減損系爭房屋交易價值，被告應負賠償、回復原狀及減少價金之責任等事實，亦據其提出客廳及主臥室、次臥室、陽台天花板漏水照片及591房屋交易網之出租廣告網頁截圖等為證，然為被告所否認，並以前揭情詞置辯。據此可知，本件應審究之主要爭點厥為：(一)系爭房屋之屋頂平台及室內是否仍存有滲漏水瑕疵？被告應否負責將漏水瑕疵修復至不漏水之程度以回復原狀？（二）被告是否應自106年1月起至被告完成上開修繕義務之日止，按月給付原告無法使用系爭房屋之相當於租金之損害24,000元？（三）被告是否應賠償原告因系爭房屋交易價值貶損所受之損害225,000元（或被告須減少價金而返還不當得利22,5000元於原告）？

六、系爭房屋之屋頂平台及室內是否仍存有滲漏水瑕疵？被告應否負責將漏水瑕疵修復至不漏水之程度以回復原狀？說明如下：

（一）本件原告主張系爭房屋屋頂平台及室內仍存在上開漏水瑕疵等情，雖被告辯稱於原告拒不配合修繕之情形下，其仍自大樓屋頂檢查系爭房屋漏水之原因，並於研判漏水原因係落水頭及噴灌給水管漏水後，已於106年2月19日修繕完竣並重新施作防水，是系爭房屋之漏水瑕疵均已修繕完畢，被告無再為修繕之義務等情。茲查：本件經本院將相關漏水情形、漏水原因及修繕項目、修繕方式及修繕費用等情，囑託新北市建築公會鑑定，鑑定結果認為：「（問：該屋天花板及牆面等處是否有滲、漏水之情形？）系爭房屋天花板及部分牆面等處確有滲、漏水之情形（參見照片5～10）。」「（問：若有漏水，其漏水原因為何？）系爭房屋之水漬位置均分布在各房間頂版位置，尤其在小臥室與主臥室頂版位置，當尚未蓄積水測試之前，其相對濕度值已屬於潮濕（詳見鑑定分析），後經屋頂作蓄積水測試結果，臥室之相對濕度值又呈現明顯增加，仍是屬於潮濕狀態，故研判屋頂防水層有損壞情況，或在原來的施工上有瑕疵是造成漏水之原因。」「（問：修復14樓房屋漏水原因至不漏水狀態，需多少修復費用及修繕方式為何？又14樓房屋屋內之回復費用為何？）漏水之原因為屋頂防水層有損壞或有瑕疵所造成，則修繕方法為將屋面防水層全部敲除並清除乾淨後，再依照原施工方式RB5(一道防水材底油、三道防水材塗佈、不織布、陰角補強)，重新施作屋面防水層及上舖尺二磚。所需工資費用約新台幣捌萬叁仟伍佰柒拾元整。所需材料費用約新台幣捌萬捌仟貳佰肆拾元整。系爭14樓房屋屋內之回復，先拆除原有粉刷層，將有瑕疵之平頂及牆面重新油漆（一底二度），所需工資費用約新台幣壹萬玖仟伍佰肆拾元整。所需材料費用約肆仟壹佰玖拾元整。」等情，此有稱系爭鑑定報告書在卷

可稽。另本院認前開鑑定意見未能全數查明本件相關紛爭，乃就系爭鑑定意見中有關「研判屋頂防水層有損壞情況，或在原來的施工上有瑕疵是造成漏水之原因」之鑑定結果究係何者，如為屋頂防水層損壞，其造成之具體原因及情況？如為施工瑕疵，具體瑕疵情況為何？及修繕所需施工期間，暨系爭房屋因漏水而造成之損壞，於修繕後是否貶損交易價值？貶損價值多少？等情，復再囑託同公會為補充鑑定，其鑑定經過及分析與結果亦認為：「....關於屋頂花園區之施工順序，據被告鄉林公司人員敘述：在屋頂樓版灌注混凝土之前，先把矮牆內之鋼筋預埋在樓版內固定後，再行灌澆混凝土，使矮牆與樓版連成一體，即系爭屋頂花園因用矮牆而區隔成數個獨立又分散的小區塊，最後再施作防水層工程時，形成一個接一個把被隔開的每一區塊，必須分開來施作防水層工程，地板水平面與垂直面的花圃矮牆之連接位置增多，因此其防水層之施工範圍也增加許多，同時防水層在水平面與垂直面銜接處又增多，其可能產生瑕疵也跟著增加」、「系爭屋頂花園有三根鋼柱，分別直立在矮牆角落的位置，本次會勘得知，其施工係先將螺栓及鋼板預先埋在樓版內，待防水層施工完成後，再把鋼立柱連底板與預埋的螺栓及鋼板等拴緊接合完成，這是很正常的施工法，巧合的是該柱位與室內滲漏水位置又多很相近，研判在鋼柱之柱腳結合處，其防水層與螺栓及鋼板等接合位置之防水施工不夠確實而有瑕疵，才在柱位附近位置卻有室內滲漏水現象」、「系爭房屋屋頂面矗立三根鋼柱在角落位置，巧合的是該柱位與室內漏水位置又很相近，研判在鋼柱之柱腳結合處，其防水層與鏍栓及鋼板等接合位置之防水施工不夠確實而存有瑕疵，才在柱位附近位置卻有室內滲漏水現象」、「另外系爭屋頂花園用矮牆區隔變成數個小區塊花圃，施作防水層工程時，形成每一區塊必須分開來施作防水層工程，於是隨著地板水平面與花圃矮牆的垂直面之連接位置增多，因此在矮

牆跟屋面是形成90度的垂直面，其在防水施工法之基本要求須把防水層由水平屋面延伸施作到垂直的牆面上約30公分左右，現場仍可見到此一瑕疵」等語，此另有該公會系爭補充鑑定報告書可參，顯見原告所有系爭房屋之屋頂平台及室內相關位置漏水之原因，確為被告施作之屋頂防水層瑕疵所造成甚明，且於補充鑑定履勘時，該瑕疵仍存在，即系爭房屋亦尚處於漏水之狀態，且被告並就瑕疵所形成之三根鋼柱及屋頂花圃均為其施作等情，俱不爭執，從而，被告所辯上情，不足採信。

（二）按本房屋自乙方（即被告）通知交屋日起，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等）負責保固十五年（自使用執照取得日起算），但消耗品及玻璃、表面飾材等或因天災地變等不可抗力因素所造成之損害或可歸責於甲方（即原告）或第三人之因素所造成之毀損等，乙方均不負保固責任，系爭買賣契約書第16條約有明文；又買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；另負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第360條、第213條分別定有明文。本件被告出售給原告之系爭房屋既存有上開瑕疵，且瑕疵位置在屋頂平台所矗立三根鋼柱之柱腳結合處及屋頂平台花園之矮牆，因其防水層及鋼柱鏍栓及鋼板等接合位置之防水施工不夠確實而產生瑕疵，並足以造成系爭房屋室內滲漏水現象，此已涉及系爭房屋結構部分之瑕疵，被告應負保固15年之責任即保證系爭房屋品質之責任，原告即得依前揭約定及規定，請求被告負不履行之損害賠償責任，而關於損害賠償方法，原告主張回復損害發生前之原狀，而此回復原狀之方法，業經系爭鑑定報告書及系爭補充鑑定報告書鑑定明確如主文第1項所示（見系爭鑑定報告書第5頁八、

鑑定結果⑶及系爭補充鑑定報告書附件5-1頁附件五所示之修繕項目、修繕方法）。從而，原告請求被告依系爭鑑定報告書及系爭補充鑑定報告書，將系爭房屋之屋頂平台及室內漏水處，依上開修繕項目、修繕方法修復至不漏水之程度，以回復原狀，核屬有據。

七、被告是否應自106年1月起至被告完成修繕義務之日止，按月給付原告無法使用系爭房屋之相當於租金之損害24,000元？說明如下：

（一）復按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，且依通常情形或依已定之計劃或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文，而所失利益係指依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性而後可。是以可能之期待並非所失利益（最高法院97年度台上字第2441號判決意旨參）。

（二）本件原告主張被告因施工不當造成之瑕疵，導致原告自交屋日即104年12月起迄今，無法入住或出租系爭房屋，足認原告於系爭房屋修繕完畢前，確因系爭房屋無法出租或使用而實際上受有相當於租金之損害，又就上開至原告無法使用系爭房屋之損害，被告已就自104年12月起至105年12月止，按月給付原告24,000元為賠償，惟就其後期間則均未給付，且被告迄今仍不願修繕，致原告受損害持續擴大，被告應予以賠償等情。惟如前所述，本件原告既主張被告應負損害賠償責任，並應填補其所失相當於租金之利益，即應舉證證明因被告施工不當造成系爭房屋產生之瑕疵時，已依已定之計劃、設備或其他特別情事，客觀上確實可獲得相當於租金之利益。關於此點，原告並未舉證證

明任何有將系爭房屋作為出租使用之計劃，或其他供特別使用（如作為營業場所）之情事，復未提出任何於系爭房屋無法使用期間，致原告需另尋租賃處所而支出租金之相關證明，在此情況下，系爭房屋應係單純供原告居住使用，縱原告就系爭房屋認其有取得利益之希望或可能，仍與上開請求填補所失利之損害賠償要件有間，是以其請求被告應自106年1月起至被告完成修繕義務之日止，按月給付原告無法使用系爭房屋之相當於租金之損害24,000元（原告請求已屆期之部分，即自106年1月起至108年4月1日止共計648,000元，計算式：24,000元x 27月＝648,000元，另自108年4月1日起至修繕完畢止，按月給付24,000元），容非有據。

八、被告是否應賠償原告因系爭房屋交易價值貶損所受之損害225,000元（或被告須減少價金而返還不當得利225,000元於原告）？說明如下：

（一）本件原告另主張系爭房屋於交屋前即已存在瑕疵，被告所為自屬瑕疵給付，並致系爭房屋交易價值顯有貶損，原告自得依民法第227條第1項、第359條、第360條及第179條關於不完全給付、瑕疵擔保及不當得利等規定，請求被告賠償因系爭房屋交易價值貶損所受之損害225,000元（或須減少價金而返還不當得利225000元於原告等情。惟此係原告主張有利於己之事實，依民事訴訟法第277條前段規定，應由原告就其事實負舉證之責任。關於此點，原告並未舉證以實其說，亦即系爭房屋於被告依主文第1所示之修繕項目、修繕方法修復至不漏水之程度，以回復原狀後，其交易價值是否仍會貶損，未見原告舉證明之（至其所提相關法院審判實務之見解，於本件情節未必相同，本院無從比附援引），則其所主張之此部分事實，尚難認係真實。

（二）本院為求慎重，另依職權囑託新北市建築師公會就「系爭房屋因漏水造成損壞，經修繕而回復原狀後，該房屋市場

交易價值是否因而貶損？如會貶損，其貶損價值為多少？」等情為鑑定，結果認：「綜合上述五大方面（即房屋結構、空間大小、使用功能、視覺效果、時間因素）來探討分析，經修繕而回復原狀後，似乎是沒有留下仍有損害的不良印象、後遺症或令人觀感不佳的影響等等，故研判房屋交易市場交易價值並未因而貶損」等情，此有系爭補充鑑定報告書第7頁鑑定結果（三）之答覆在卷可稽，且本院審酌一般社會交易常情，亦常有房屋經修繕止漏後，價值非但未貶損，反而有增值之情事。從而，原告請求被告應賠償其系爭房屋因漏水致交易價值貶損所受之損害225,000元（或被告須減少價金而返還不當得利225,000元於原告），亦非有據。

九、綜上所述，原告依系爭買賣契約書第16條約定、民法第360條、第213條等規定，請求判決如主文第1項所示，以回復系爭房屋屋頂平台及室內之原狀，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

十、本判決原告勝訴部分，所命被告給付之價額未逾50萬元　即主文第1項之修復費用，依系爭補充鑑定報告書附件第5-1頁附件五所示，僅共計254,348元（計算式：109,979元＋144,369元＝254,348元）ㄨ，爰引民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；而被告陳明願供擔保請准免為假執行，就此原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

十一、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　29　　日

民事第九庭法　官　趙義德

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　29　　日

書記官　莊雅萍