

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

108年度中簡字第1696號

原告 戴貴詩

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 黃鈴育律師

被告 立晟建設有限公司

法定代理人 林士哲

訴訟代理人 蔡志忠律師

上列當事人間請求給付修繕費用等事件，本院於民國109年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣597,681元，及其中新臺幣443,000元自民國108年6月13日起；其中新臺幣96,000元自民國108年6月29日起；其中新臺幣58,681元自民國109年6月17日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣597,681元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減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3款定有明文。本件原告起訴原請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）443,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」，嗣於民國108年6月25日具狀更正聲明為：「被告應給付原告539,000元，及其中443,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；其中96,000元自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。」（見本院卷第87頁），復於本院109年6月16日言詞辯論期日具狀更正聲明為：「被告應給付原告597,681元，及其中443,000元自起訴狀繕本送達翌日起

至清償日止；其中96,000元自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止；其中58,681元自109年6月16日起至清償日止，均按年息5%計算之利息。」（見本院卷第251頁），本院審酌變更之訴與原起訴之請求基礎事實同一，均與系爭房屋之滲漏水問題相涉，被告雖抗辯原告係就訴訟標的項目範圍外請求鑑定及審理等語（見本院卷第259頁），然本院審酌原告前揭變更乃係基於鑑定報告做成後、改依該報告所建議之工法請求被告修繕，於訴訟紛爭解決一次性之立法意旨無違，且其後續請求權基礎之提出，亦可視為法律上陳述之補充，是與首揭法條規定，並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

（一）原告於104年9月7日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買門牌號碼臺中市○○區○○○街○○號房屋及其坐落之土地（下稱系爭房屋），並於105年2月1日交屋完畢。惟因連日豪雨，原告於106年3月中旬始發現系爭房屋3樓主臥浴室側牆滲漏水和壁癌之瑕疵，原告即於106年3月16日通知被告並請求修繕，被告並於106年4月3日至系爭房屋為修繕。又系爭房屋於106年7月1日保養電梯時，發現電梯井地面積水，被告經原告通知後兩星期進行修繕，然系爭房屋仍有漏水問題；且於107年7月22日發現2樓天花板和窗戶有裂開滲漏水；再於108年5月14日發現電梯井地面仍有積水，被告所為之給付，顯欠缺一般房屋買賣所須具備之品質，乃瑕疵給付，且該瑕疵係可歸責於被告。其後雖經被告修繕，惟被告未徹底解決上開滲漏水問題，應負不完全給付之責。被告企圖拖過1年之保固時間，原告即於107年12月20日以律師函通知被告於兩週內將上開漏水位置修繕完畢，並自修繕完畢後給予3年之保固期。被告曾以原告於106年3月16日提出修繕問題，已逾保固期間為由拒絕修繕，惟原告於發現上開瑕疵後隨即通知被告修繕，已盡民法第356條第1項之檢查通知

01 義務。原告就3樓主臥浴室滲漏水和壁癌之瑕疵、2樓天花
02 板和窗戶裂開滲漏水油漆處理、電梯井地面積水問題，依
03 訴外人元佑土木包工業有限公司（下稱元佑公司）所提出
04 之估價單，分別請求被告減少價金407,000元、36,000元
05 、96,000元，合計為539,000元；因鑑定報告除就上開瑕
06 疵範圍為鑑定外，並就系爭房屋1、4樓浴廁、1樓停車庫
07 天花板、2樓窗戶一併為鑑定，鑑定結果上開項目修繕費
08 用共計為597,681元，為此爰依系爭契約、買賣及不當得
09 利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給
10 付原告597,681元，及其中443,000元自起訴狀繕本送達翌
11 日起；其中96,000元自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起；
12 其中58,681元自109年6月16日起，均至清償日止，均按週
13 年利率百分之5計算之利息。2.訴訟費用由被告負擔。3.
14 願供擔保請准宣告假執行。

15 （二）對被告抗辯之陳述：

- 16 1.原告於108年8月19日再次發現系爭房屋2樓天花板滲漏水
17 、油漆剝落及壁癌等瑕疵，漏水位置並從2處增至5處，且
18 有繼續擴散情形；同年月21日進行電梯定期保養，保養人
19 人員發現電梯井地面積水已達2公分，原告係105年入住，
20 入住3個月就發生狀況，足認系爭房屋之滲漏水問題嚴重
21 。兩造於109年2月19日至系爭房屋現場履勘時，發現系爭
22 房屋2樓窗戶於被告修補過後，又發生滲漏水情形；3樓浴
23 廁檢測時，透過水份儀檢測時，發現檢測值高，原告驚覺
24 系爭房屋之浴廁係同樣之設計，則1、4樓浴廁恐會因平常
25 未使用，牆面外側又有家具放置，而未能發現有滲漏水情
26 形，故請求鑑定單位一併就2樓窗戶、1、4樓浴廁為測量
27 。詎檢測後2樓窗戶窗框周圍水泥被告補修後未確實填滿
28 ；1樓浴廁臉盆使用時，臉盆下方有明顯漏水情況，4樓浴
29 廁在未使用狀況，水份儀檢測，檢測值竟高達16%，鑑定
30 結果均係因防水層施作失效。另3樓浴廁發生滲漏水、壁
31 癌、積水之原因，研判為防水層失效，2樓天花板漏水處

發生滲漏水、壁癌、積水之原因，研判為3樓浴廁防水層失效，導致滲漏至樓下，使其產生漏水及壁癌現象，電梯機坑發生漏水、壁癌、積水之原因研判為防水層失效，均係可歸責被告之事由所致之瑕疵。原告同意採用鑑定報告附件五、費用估算表之鑑定結果。故3樓浴廁、2樓天花板、2樓窗戶、1樓電梯機坑、4樓浴廁、1樓浴廁之滲漏水情形，其修繕費用共計597,681元。

2.又社團法人臺中市土木技師公會（下稱臺中土木技師公會）就1、4樓浴廁、1樓停車庫天花板、2樓窗戶等進行鑑定之原因為何？是否因與前開委請鑑測範圍具有關聯性之故？經本院函詢臺中土木技師公會後，該公會以109年7月21日（109）中土鑑發字第218-02號函覆：蓋浴廁在受鑑定建物內屬同一屬性、同一相對區域；2樓窗框與2樓天花板屬同一樓層及同一視線範圍；1樓天花板與2樓天花板屬性幾乎一致且鄰近機坑，於有限之鑑定時間內就同屬性、同相對位置、同型損壞為對照組比對之科學方法，有助提高判斷準確性；其所使用的鑑定方式包含用熱像儀施測及水管水壓檢測判度有無管線漏水情勢，若無管線漏水，水分儀檢測卻有含水率過高情況，且現場也有滴水情況，從而判斷是防水層失效，並非單一儀器檢測之結果。機坑部分含水率異常，甚至冒出水來，明確是防水層沒有做好才導致滲水。且鑑定報告書亦認，原告日常使用之3樓浴廁外牆，在無管線漏水之狀況下，含水量竟高達39%，且有被告歷次修補的痕跡（鑑定報告第5頁）；相對位置4樓之浴廁，係原告鮮少使用之浴廁，在未使用之情況下，外牆仍有高達16%含水量；相對位置之1樓浴廁並無盥洗設備，其外牆亦仍有高達16%含水量，均顯示系爭房屋，浴廁防水層出現缺漏。另鑑定人亦於218-01號函指出系爭房屋甚漏水現象與天災或不可抗力無關，是被告辯稱系爭房屋滲漏水應歸咎天災或不可抗力無理由。

3.再被告辯稱：衛浴設備應予折舊或將原設備拆除後嵌回原

處等語，亦經鑑定人於218-01號函覆：估算系爭房屋滲漏水及積水處修繕至不漏水之費用，在回復原狀時必須添購新品，故不考慮折舊比例始為合理之修繕費用。且拆除重做後復舊原有設備，在實務上係不可行的，除難以找到願意以此技術承攬之廠商，且市場上也不易詢價。是在一般住家案之修繕，應無折舊之問題，也無將拆卸下來之物再相嵌回去之習慣。被告此之抗辯無理由。另系爭房屋於105年2月1日始交屋，迄今尚未達6年，依鑑定報告結果，鑑定標的物漏水處復無發現係原告自行二次變更施工或裝潢所造成（鑑定報告第8頁），原告與鑑定人並不相識，初勘時是第一次見面，正式鑑定當日是第二次見面，並無任何私交；且初勘當日或鑑定當日，被告除法定代理人到場外，尚有多人陪同被告法定代理人到場，原告並未拒絕被告人員進入，僅機坑部分有請被告人員出來，因原告亦未進入機坑，此有鑑定報告書附件三之會勘紀錄表可證，是被告所指原告二次施工、鑑定人有失公允之答辯亦無理由。

4.對臺中土木技師公會109年9月11日（109）中土鑑發字第218-03號函覆，其中項次（六）①～③部分，原告認防水層失效原因有不同位置應選用不同性質防水塗料、防水層過薄破洞、防水塗料調配比例、防水底層接著性不佳等多種可能；多半與施工順序、施工工法、所用材料、施作落實度較有直接關係；與施工不良或材料不良或兩者均有此等情形。但項次（一）亦認防水層應有基本的效性能，且已排除地震等天災造成系爭房屋滲漏水之可能。而系爭房屋於105年2月1日交屋，原告於106年3月16日即發現滲漏水與壁癌，被告施作之防水層一年左右即失其防水效用，顯見被告施工不良或材料不良或兩者均不良。機坑部分，含水量異常高且有冒水現象，顯已違反建築技術規則建築設備編第112條第1項之規定。另補充鑑定報告再次重申請求修繕物、浴室設備之鑑定係以「回復原狀」來進行估算

01 ，工程實務上，浴廁產品設備不可能折舊採買，工資也無
02 法折舊而較低。再系爭房屋交屋後1年即滲漏水，欠缺一
03 般之品質，倘非系爭房屋防水層失效，原告亦無須進行修
04 繕，並更換浴室設備，且系爭房屋並無二次施工情形，被
05 告請求折舊計算為無理由。

06 二、被告則以：

07 （一）兩造間系爭契約約定系爭房屋之保固期為1年，系爭房屋
08 於105年2月1日交屋迄至106年1月30日止，原告均未於1年
09 內要求保固維修，又原告主張於106年3月中旬因連日豪雨
10 始發現3樓主臥浴室滲漏水和壁癌之瑕疵、106年7月11日
11 保養電梯時，發現電梯井地面積水，惟此或因台灣氣候異
12 常，106年間曾發生數次豪大雨及地震所致，應歸咎於天
13 災或不可抗力，被告興建或交屋時並無此瑕疵存在，倘原
14 告主張係被告興建系爭房屋時即存在之瑕疵，應負舉證之
15 責。且交屋後6個月內，被告有委請廠商進入系爭房屋進
16 行修繕，就原告聲請鑑定之3個部分，如果仍修繕有未周
17 全，應由當時承攬之廠商負保固責任，與被告無關。

18 （二）又法院僅命鑑定人就3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑滲漏
19 水等進行鑑定，故鑑定人就原告自行追加1、4樓浴廁、1
20 樓停車庫天花板、2樓窗戶等部分，包括現場照片（編號
21 四-007、008、025、026、029～036）計算之修復金額與
22 本件無關，鑑定書預算表內此部分金額應扣除，且鑑定人
23 違背法院之囑託，其立場已失公允，應拒卻其鑑定。又原
24 告自交屋迄今並未對上揭位置主張任何瑕疵或請被告修繕
25 ，上揭位置範圍已過保固期間，被告主張時效抗辯。再原
26 告訴訟代理人鑑定時拒絕被告人員進入現場，故被告有未
27 會同鑑定之情形。另系爭房屋鑑定結果（一）研判3樓浴
28 廁、2樓天花板、電梯機坑防水層失效，係以熱像儀或水
29 份儀檢測為依據，惟熱像儀僅透析管線水流情況，水份儀
30 僅檢測含水量，而防水層係塗抹在牆面混凝土上，熱像儀
31 或水份儀僅能證明外牆面有水份或溼氣，無法據此檢測之

01 數據推論防水層失效。系爭房屋自交屋迄今已經6年，鑑
02 定結果（二）內容關於漏水、積水、油漆、裝潢係估算恢
03 復原貌之修復費用金額；浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具
04 設備，包括坐式馬桶、浴櫃、浴缸、洗手台等，係估算全
05 新增購之費用，均未依使用6年比例計算減除折舊金額。
06 且依目前建築技術，馬桶、浴櫃、浴缸、洗手台等均可在
07 不破壞本體下進行拆除，並無估算全新增購費用之必要。
08 另鑑定人並未施作漏水測試，鑑定人就滲漏水、壁癌、積
09 水部分，並未審酌原告前揭所稱，係因連日豪雨，106年
10 間曾發生幾次豪大雨或地震，而應歸咎於天災或不可抗力
11 等因素。

12 （三）再就臺中土木技師公會（109）中土鑑發字第218-01號函覆
13 說明，被告認其中（二）部分，鑑定人施做水管水壓檢測
14 判定並無管線漏水之情況，而施做水分儀檢測卻有含水率
15 過高情況且現場也確實有斷續滴水情況，究竟範圍為何？
16 是否有可能僅是牆面因地震而產生一條裂縫產生漏水？如
17 果是整個牆面的防水層失效，應該不是斷續滴水的情形，
18 此部分之鑑定情狀及修復費用不足以採為本件判定之基礎
19 ；（三）、（四）部分，均請法院命其補充鑑定；（五）
20 部分，鑑定人在本案違反一般判斷浴室有無漏水應施作漏
21 水測試之常規，並未施作漏水測試，鑑定人回函亦承認並
22 未遵造一般常規施作漏水測試，故本次鑑定實不足採；（
23 一）、（七）部分，鑑定人承認除就3樓浴廁、2樓天花板
24 、電梯機坑滲漏水等法院指定範圍為鑑定外，鑑定人就原
25 告私自請鑑定人就自行追加1、4樓浴廁、1樓停車庫天花
26 板、2樓窗戶等部分鑑定，該鑑定違背法院之囑託，其估
27 算費用應排除之。另就臺中土木技師公會（109）中土鑑
28 發字第218-02號函覆說明，被告否認鑑定當時兩造均在場
29 ，鑑定報告書附件三、會勘紀錄表之簽名係「到場」簽名
30 ，並非「在場」簽名，被告人員當日簽到後，即遭原告阻
31 止在場，鑑定時僅有一造在場，鑑定人亦未制止原告行為

。而系爭房屋3、4樓浴廁在不同樓層，並非在同一相對區域，且為何同時鑑定1樓浴廁；又本件2樓窗框與天花板雖屬同一樓層，但兩處明顯係不同之範圍；1樓停車庫天花板與鑑定標的均無同屬性、不同相對位置及不同型損壞之類型，也非對照組，上開鑑定人之說詞顯然牽強。是鑑定人稱依經驗施測紀錄鑑定標的及其同屬性、同相對位置、同型損壞之可對照組，惟既然作為對造組，為何鑑定書不計算折舊，卻估算非法院指定鑑定項目之修復及設備費用，此次鑑定顯然偏頗，不足作為本件判決之基礎。

（四）就臺中土木技師公會（109）中土鑑發字第218-03號函覆說明事項，被告認查明事項（一）部分，鑑定人施作水管水壓檢測判定並無管線漏水情形，現場有滴水情況，其未實際作漏水測試等其他補充鑑定，即未附任何理由研判為防水層失效，鑑定顯然失真。又施做水分儀檢測有含水率過高情況，且現場係局部斷續滴水情況，如果真係防水層失效，其原因（防水層局部破損、防水層塗佈不均、垂流…）、範圍（整面牆，或是局部）究竟為何？現場局部斷續積水，有可能僅是牆面因地震而產生一條裂縫產生漏水？如果是整個牆面的防水層失效，應該不是斷續滴水情形，該鑑定明顯違反物理原理，鑑定人此部分鑑定情狀及修復費用不足以採為本件判定之基礎；（五）部分，被告否認鑑定當時兩造均在場；（六）部分，足證鑑定人未實際作漏水測試等其他補充鑑定，即未附任何理由研判為防水層失效，鑑定顯然失真。另對上開函文所附預算表，其中項次1至4，被告對於採用折舊費用計算之金額不爭執；項次5、6，即原告自行囑託鑑定人追加鑑定之1樓及4樓樓浴廁部分，被告主張時效抗辯，不同意支付此部分金額；項次7項，廢料清理、運除費及管理費，應按比例扣除項次5、6之廢料清理、運除費及管理費後，被告對於採用折舊費用計算之金額不爭執，並願負擔4分之1鑑定費用等語，資為抗辯。

01 (五) 並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如
02 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一) 原告主張：其於104年9月7日與被告簽訂系爭契約，向被
05 告購買系爭房屋，並於105年2月1日交屋完畢；惟因連日
06 豪雨，原告於106年3月中旬發現系爭房屋3樓主臥浴室側
07 牆滲漏水和壁癌，原告即於106年3月16日通知被告並請求
08 修繕，被告遂於106年4月3日至系爭房屋進行修繕；又系
09 爭房屋於106年7月1日保養電梯時，發現電梯井地面積水
10 ，被告經通知後兩星期進行修繕等情，有土地及建物所有
11 權狀、不動產買賣契約書、被告公司服務保固卡、現場維
12 修照片在卷可稽（見本院卷第27-54頁），為被告所不爭
13 執（見本院卷第135、137頁），堪信為真實。至原告主張
14 系爭房屋興建完畢交付時即存有瑕疵，除前開房屋問題外
15 ，於107年7月22日又發現2樓天花板和窗戶有裂開滲漏水
16 ，於108年5月14日又發現電梯井地面仍有積水，是被告所
17 為之給付，顯欠缺一般房屋買賣所須具備之品質，乃瑕疵
18 給付，且該瑕疵係可歸責於被告，應由被告負不完全給付
19 之責等節，則為被告否認，並以前詞置辯。是本件應審究
20 者厥為：系爭房屋於交付時是否存有原告主張之前開瑕疵
21 ？原告是否有違反民法第356條第1項之檢查通知義務？原
22 告依物之瑕疵擔保責任及不完全給付之規定，請求被告給
23 付修繕費用597,681元有無理由？

24 (二) 系爭房屋於交付時是否存有原告主張之上開瑕疵？

25 1.按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
26 觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品
27 質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
28 為限（最高法院73年臺上字第1173號判例意旨參照）。出
29 賣人依民法第354條第1項之規定，自負有擔保其買賣標的
30 物依民法第373條之規定危險移轉於買受人即交付時，無
31 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。次按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段、第270條之1第1項第3款、第3項規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益。

2. 本件就系爭房屋滲漏水之位置及成因，業經兩造合意送臺中土木技師公會為鑑定（見本院卷第127、137頁），而經該公會檢附所據以判斷之技術、工法與論理依據詳細說明如下：「（1）系爭房屋1.三樓浴廁、2.二樓天花板漏水處、3.電梯機坑發生滲漏水、壁癌、積水之原因為何？鑑定標的物之1.三樓浴廁發生滲漏水、壁癌、積水之原因研判為防水層失效。2.二樓天花板漏水處發生滲漏水、壁癌、積水之原因研判為三樓浴廁防水層失效，導致滲漏至樓下，使其產生漏水及壁癌現象。3.電梯機坑發生滲漏水、壁癌、積水之原因研判為防水層失效。」、「（2）系爭房屋滲漏水、積水處修繕至不漏水之修繕費用及回復原狀（包含油漆、裝潢、浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具設備等）之費用為若干？本鑑定報告之建議工程價係以讓含水率會提高之區域恢復原貌為基礎進行估價（附件五）。鑑定標的物滲漏水、積水處修繕至不漏水之修繕費用及回復原狀（包含油漆、裝潢、浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具設備等）之費用估為597,681元整（小數點下四捨五入計）。」、「（3）系爭房屋漏水之處有無發現係原告自行

01 二次變更施工或裝潢所造成？本鑑定報告依據臺灣臺中地
02 方法院中華民國109年3月26日中院麟中簡民水108中簡169
03 6字第1090025365號函附件鑑定標之物之竣工圖（平面圖
04 ）【原證16】內容與現況比較並分析，鑑定標之物漏水之
05 處尚無發現係原告自行二次變更施工或裝潢所造成。」、
06 「（4）承（1），是否為建造之初施工未周全？有未達一
07 般正常品質之瑕疵所致？…【原證16】內容與現況比較並
08 分析之結果，僅就鑑定標之物漏水之處研判為防水層施作
09 失效所致，無法判斷是否為建造之初施工未周全，或有未
10 達一般正常品質之瑕疵所致。」，有該會108鑑367號鑑定
11 報告書在卷可佐（見鑑定報告書第7-8頁），而就追加處1
12 、4樓浴廁、1樓停車庫天花板，於拍攝現況，並對申請鑑
13 定範圍做熱像儀檢測、水份儀檢測及壓力檢測等相關檢測
14 後，鑑定結果為：「（5）（6）1、4樓浴廁：均為牆面含
15 水量檢測值過高，應為防水層施作失效。」、「（7）1樓
16 停車庫天花板：油漆剝落，有受濕氣影響之原因。」（見
17 鑑定報告書第6頁）。

- 18 3.由前述鑑定結果可知，系爭房屋3樓浴廁、2樓天花板、2
19 樓窗戶、1樓電梯機坑滲漏水之原因，係因防水層施作失
20 效所致；而追加處即系爭房屋1、4樓浴廁、1樓停車庫天
21 花板牆面含水量檢測值過高，亦可推認為防水層施作失效
22 、受濕氣影響所致；且鑑定標之物漏水之處並無發現原告
23 自行二次變更施工或裝潢之情形。另依工程實務，及參考
24 以讓含水率會提高之區域恢復原貌為基礎進行估價，與衡
25 量現況施工難易度估計相關修繕費用後，本件所需之修繕
26 項目及金額如鑑定報告附件五費用估算表所示，修繕總金
27 額共計597,681元，有上開臺中土木技師公會108鑑367號
28 鑑定報告書在卷可參。本件兩造就系爭房屋之滲漏水相關
29 事項，既合意由臺中土木技師公會為鑑定（見本院卷第12
30 7、137頁），依首揭說明，此項合意即為調查證據之證據
31 契約，兩造應受其拘束，並應承認該公會因此所為鑑定報

告之效力，不得任意翻異。本院審酌前揭公會為建築工程中土木結構相關之專業人士所籌組之機構，且該鑑定報告就其鑑定所採用之工法暨相關技術性之依據均有相當程度之說明，是前揭由該公會選派所轄會員製作之鑑定報告就其專業意見部分應有相當之公信力（證據能力）與證據價值（證據證明力）。

4. 被告雖抗辯前揭鑑定報告結果（1）研判3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑防水層失效，鑑定人僅以熱像儀或水份儀檢測之數據推論防水層失效云云，實嫌率斷。（2）爭房屋自交屋迄今已經6年，鑑定結果（二）內容關於漏水、積水、油漆、裝潢係估算恢復原貌之修復費用，未依比例計算減除折舊金額。（3）鑑定結果（二）內容關於浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具設備，包括作式馬桶、浴櫃、浴缸、洗手台等，係估算全新增購之費用，未依使用6年計算減除折舊金額；且依照目前土木建築技術，上開設備均可在不破壞本體下進行拆除，鑑定結果內容估算全新增購之費用，實無必要。（4）鑑定人並無施作漏水測試。

（5）鑑定人未審酌原告所述滲漏水、壁癌、積水，係因臺灣氣候異常連日豪雨，106年間發生幾次豪大雨或地震因素，此實應歸咎於天災或不可抗力之因素等語（見本院卷第237頁）。惟被告上開抗辯經本院函詢臺中土木技師公會後，其回覆之內容為：（1）漏水的檢測方法多達7-8種，並無所謂常態必用之方法，實務上也不會每處每種方法均採用，而是依據專業及經驗選擇適合及足夠判斷之方式，獨棟住家室內漏水原因最常見的是管線漏水及防水層失效，本件採用了水分儀、紅外線熱像儀、管線試壓等測試方式進行鑑定，而在本案的鑑定過程中用熱像儀施測及做水管水壓檢測是要判定是否有管線漏水之情形，若無管線之漏水情形，但水分儀檢測卻有含水率過高情況，且現場也確實有斷續滴水情況發生，則可判定防水層是失效的，這是有儀器數據再加之邏輯性步驟，並非以單一儀器檢

01 測數據率斷。另有關電梯機坑之鑑定，機坑顧名思義就是一個坑，坑挖下去是地基土壤層，既然坑含水率異常的高且冒水出來，這是可以很有邏輯性的明確判定是防水層沒做好才導致滲水。（2）本次鑑定之費用估算係依據鑑定要旨所述，估算標的房屋滲漏水及積水處要修繕至不漏水的修繕費用與其包含油漆、裝潢、浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具設備等回復原狀之費用，即鑑定報告是採用符合市場行情之材料、設備及施工方法去回復原狀來進行預算估價。是以一來修繕物之折舊金額比例不在本次鑑定估算評估範圍內，二來於實務上，回復之修繕是必須添購新品，浴廁產品設備亦不可能折舊採買，工資更無法折舊，是以在修繕預算評估上未考慮折舊比例才是合理修繕之費用。倘執意計算折舊，不僅與實務矛盾，亦有違初始回復原狀之鑑定要旨。（3）依據本文鑑定要旨第二項，（二）系爭房屋滲漏水、積水處繕至不漏水之修繕費用及回復原狀（包含油漆、裝潢、浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具設備等）之費用為若干？先予敘明。本估算費用是以依上述要旨需求評估：為房屋滲漏水、積水處修繕至不漏水之修繕費用及回復原狀（包含油漆、裝潢、浴廁內鑲嵌於牆面、地面之家具設備等）之費用。比例計算或減除折舊金額不在本次鑑定估算評估範圍內，且設備更換的費用是不宜依折舊價計算的，因為添購已使用6年的設施來修繕在實務上是無法執行的，是以損壞回復是以原設施新品回復估價。另依照目前土木建築技術雖可達到拆除復舊，但拆除重施作後復舊原有設備，如馬桶等，一般住家案在實務上是不易尋找到願意以此技術承攬之廠商，且其市場行情也不易訪價，是以在估價上均以更新復舊為評估基礎。（4）現場針對了各標的進行施作熱像儀及水份儀檢測，也針對水管進行水壓檢測，這些都是可以判斷漏水的測試方法，不一定要採行被告所指之方式，因為漏水的相關檢測有水分儀、管道內視鏡、水管探測器、超音波聲納儀、紅外

線熱像儀、聽音棒、管線試壓等多種方法，並無常態必用之方法。（5）106年度臺中市顯著有感地震最大為11月22日，震度為3級，其餘皆為2級以下，如輕微地震都無法抵擋造成裂縫，使其房屋因豪大雨而漏水，則歸咎於天災或不可抗力之因素導致漏水，該原因實過於牽強。有該公會109年7月21日（109）中土鑑發字第218-01號函、109年9月11日（109）中土鑑發字第218-03號函在卷可佐（見本院卷第269-273、313-318頁），足認被告上開答辯質疑，顯欠缺依憑，洵屬無據。

5. 又被告辯稱：鑑定人就原告自行追加包括現場照片（編號四-007、008、025、026、029～036）計算之修復金額與本件無關；被告人員當日簽到後，即遭原告阻止在場，鑑定時僅有一造在場，鑑定報告有失公允等語。然查，臺中土木技師公會函覆本院稱：「四樓浴廁與三樓浴廁在受鑑定建物內屬同一屬性、同一相對區域，於現場施行鑑定外業時予以施測並紀錄得於內業時作為對照組，這在科學方法的鑑定過程中能對有效判斷出結論給予更多有力佐證；而二樓窗框是與二樓天花板屬同一樓層及同一視線範圍，因此對指定鑑定標的之同樓層範圍內有同樣損壞且更為嚴重處進行施測，這同樣能對檢測結果判斷有對照組提昇準確度的科學效果；至於另有述及一樓停車庫天花板，則是因其不但是與二樓天花板屬性幾乎一致且更是為機坑鄰近區域，與兩指定鑑定標的皆有交集且損害明顯，其自是最佳對照組選擇。綜上所述，在兩造均在場的有限鑑定時間內，現場作業依經驗施測紀錄鑑定標的及其同屬性、同相對位置、同型損壞之可對照組，這是在以試驗施測判讀時常見的慣用科學方法。」、「鑑定技師與原告及其律師於鑑定之前完全不認識，受委託鑑定後也從無任何不當接觸，本報告內容均是依客觀數據以經專業在公正原則下撰寫。」、「當天現場測試時，本案承辦技師及兩造人員均有在場，並無被告人員有遭排除一事，可參鑑定報告書附件

三、會勘紀錄表」等語，亦有該公會109年7月21日（109）中土鑑發字第218-02號函、109年9月11日（109）中土鑑發字第218-03號函在卷可考（見本院卷第275-276、317頁），足見追加鑑定之系爭房屋1、4樓浴廁、1樓停車庫天花板、2樓窗戶等部分，與原委託鑑定範圍之3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑等，兩者間因相對位置、屬性相同、具有交集，且損害均明顯，應具有關聯性甚明。另依前揭函覆所示內容可知，鑑定人與原告及其訴訟代理人於鑑定前完全不認識，受委託鑑定後亦從無任何不當接觸，兩造人員於鑑定時均在場，並無一方遭排除之情事，被告之質疑要無所據，難以採信。是被告辯稱：追加鑑定部分與本件無關、不得納入本件追加請求範圍，及原告與鑑定單位鑑定人員有不當接觸，被告人員遭排除、未參與鑑定，鑑定單位所作成之鑑定報告不得作為判決基礎等語，均屬無據，委無可採。而本件係在同一屋內甚至同一樓層所為之鑑定，鑑定費用組成大都是專業人力、工作時間及既有設備使用等勞務性項目，因為是勞務性作業，因此不會影響鑑定結果，也不會有任何鑑定費用追加減問題，並未因追加鑑定而額外支出鑑定費用，亦經鑑定人於上開218-02號函文說明（三）甚詳，附予說明。

6. 綜上，兩造合意選定之鑑定機關所出具之鑑定報告已詳載系爭房屋3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑滲漏水之成因，及追加之1、4樓浴廁、1樓停車庫天花板、2樓窗戶等部分之損害與原鑑定範圍間具有關聯性。被告雖抗辯鑑定報告諸多內容係在原告之影響下，最終才以原告所堅持之「先前防水層失效」為認定結論，惟本院遍觀全卷資料卻查無任何實據佐憑，是自不宜僅依被告所辯而否定為本件進行鑑定之土木技師專業素養與節操，審以被告復未提出何專業層面之反證彈劾前開鑑定之憑信性，本件鑑定報告所載系爭房屋滲漏水之成因，即「系爭房屋3樓浴廁、2樓天花板、2樓窗戶、1樓電梯機坑滲漏水之原因，係因防水層施

01 作失效所致。追加處即系爭房屋1、4樓浴廁、1樓停車庫
02 天花板牆面含水量檢測值過高，亦可合理推論為系爭房屋
03 3樓浴廁、2樓天花板、2樓窗戶之正式防水層已有失效情
04 形而造成，且鑑定標的物漏水之處尚無發現係原告自行二
05 次變更施工或裝潢所造成」，堪以採為本院後續審認之事
06 實基礎。而參以系爭房屋鑑定報告已排除大雨、地震等不
07 可抗力之可能性甚明，被告復未提出其他積極證據以實其
08 說，則系爭房屋於交付時有系爭漏水之瑕疵存在，足堪認
09 定。

10 (三) 原告是否有違反民法第356條第1項之檢查通知義務？或得
11 否符合因瑕疵而主張減少價金之要件？

12 1. 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
13 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知
14 出賣人。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣
15 人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣因物有
16 瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔
17 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受
18 人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除
19 權或請求權，於買受人依民法第356條規定為通知後6個月
20 間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個
21 月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，
22 民法第356條第1、3項、第359條前段及第365條分別定有
23 明文。又減少價金請求權為形成權之一種，一經買受人以
24 意思表示行使，即生效果，不以出賣人承諾為必要，所定
25 6個月之存續期間係屬除斥期間，乃無時效性質之法定期
26 間，不得予延長或縮短，買受人之減少價金請求權已否因
27 該期間之經過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦
28 應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院87年
29 度臺上字第2872號、77年度臺上字第67號判決意旨參照）
30 。

31 2. 被告雖辯稱：系爭房屋3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑滲

01 漏水，及原告自行囑託鑑定人追加鑑定之1樓及4樓樓浴廁
02 部分，原告自交屋迄今均未對上揭位置主張任何瑕疵或請
03 被告修繕，上揭位置範圍縱有瑕疵，亦已超過保固期間，
04 被告主張時效抗辯等語。然查，兩造於104年9月7日簽訂
05 系爭房屋買賣契約書，並於105年2月1日交屋完畢，而原
06 告先後於本件民事起訴狀、擴張訴之聲明狀表示：「因連
07 日豪雨，原告於106年3月中旬始發現系爭房屋3樓主臥浴
08 室側牆滲漏水和壁癌之瑕疵，原告即於106年3月16日通知
09 被告並請求修繕，經被於106年4月3日至系爭房屋為修繕
10 ，又系爭房屋於106年7月1日保養電梯時，發現電梯井地
11 面積水，被告經通知後兩星期進行修繕，且於107年7月22
12 日發現2樓天花板和窗戶有裂開滲漏水，於108年5月14日
13 發現電梯井地面仍有積水瑕疵」等語（見本院卷第16、88
14 頁），被告亦不爭執原告係於106年3月16日向其反應3樓
15 主臥浴室側牆滲漏水和壁癌之瑕疵（見本院卷第135、137
16 頁），足徵原告自系爭房屋於105年2月1日點交後，雖於
17 106年3月中旬始發現3樓主臥浴室側牆滲漏水和壁癌之瑕
18 疵，惟即於106年3月16日通知被告上開滲漏水和壁癌之瑕
19 疵，已善盡檢查通知義務，而得行使物之瑕疵擔保請求權
20 。再揆諸上開規定，原告應於通知後6個月內對被告主張
21 減少價金，始為適法，然依原告所提之證據觀之，無論以
22 本件起訴狀繕本之送達作為向被告為減少價金之意思表示
23 （見本院卷第83、85頁），或以擴張訴之聲明狀之送達作
24 為通知（被告係於106年6月28日收受送達，見本院卷第87
25 、359頁），其均已罹於民法第365條所規定瑕疵通知後6
26 個月應為解約、減價主張之除斥期間，本院酌以系爭房屋
27 防水層失效並非肉眼可見、乃屬不能即知之瑕疵，且系爭
28 契約所附之建物現況確認書，於是否有漏水之情形欄位被
29 告係勾選「否」，明顯可認被告明知疏於注意防水層之施
30 作、卻又於詢問欄位刻意勾選沒有漏水，而屬民法第365
31 條第2項故意不告知瑕疵之情形至明，原告於發現後，即

通知出賣人，符合交屋後5年內提出請求之要件，即得因交付物具有瑕疵，向被告主張減少價金之給付，不適用關於上揭6個月除斥期間之規定。被告此部分之抗辯，難謂有理由。

(四) 原告得否依物之瑕疵擔保責任或不完全給付規定主張減少價金，請求被告返還597,681元？

1. 按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。所謂不完全給付係指債務人雖為給付，然給付之內容並不符合債務本旨而言。出賣人負有依債之本旨交付買賣標的予買受人之義務，如出賣人交付買賣標的因欠缺依通常交易觀念應具備之價值、效用或品質，此欠缺為買受人所不知，即屬瑕疵給付，如瑕疵係於契約成立前即已存在，而出賣人因過失未發現物之瑕疵，或因過失告知事實上不存在之品質時，應負不完全給付之債務不履行責任（參王澤鑑，物之瑕疵擔保責任、不完全給付與同時履行抗辯，民法學說與判例研究第6冊，79年9月初版，第130-134頁）；買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所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履行責任，最高法院著有94年度臺上字第1112號判決可資參照。是關於不完全給付債務不履行責任之成立，應重在出賣人交付與所收對價是否相當，並符合買受人所期待之品質，而無限定物之瑕疵須發生於契約成立後之必要。又在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債務人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院82年度臺上字

第267號裁判要旨參照)。

2. 經查，系爭房屋係於105年2月1日交屋完畢，為兩造所不爭執，而被告交付予原告之系爭房屋3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑滲漏水，及追加之1、4樓浴廁、1樓停車庫天花板、2樓窗戶等部分，存有防水層失效之瑕疵，業經臺中土木技師公會鑑定認定如前，足認被告確實未依債之本旨交付合於通常效用之系爭房屋予原告，又該瑕疵係因建物之防水層失效所致，顯於系爭買賣契約簽訂前即已發生，則被告於出售系爭房屋時未告知原告，導致系爭房屋於連日大雨時產生牆壁滲漏水、壁癌、電梯井地面積水、天花板和窗戶裂開滲漏水等瑕疵，應有過失。被告雖辯稱：106年間發生數次豪大雨及地震，應歸咎於天災或不可抗力所致，被告興建或交屋時並無瑕疵存在等語，然上開滲漏水、電梯機坑地面積水及產生壁癌等情，業經臺中土木技師公會鑑定研判係防水層失效所致，且非因原告二次施工或天災所致，業於前述，被告既未舉證證明前開建材之選用、管線設計係因不可歸責於伊之事由所致，則其不能解免於不完全給付之責任亦明。

3. 按修繕材料依其性質，仍有獨立與附屬之別，若修繕材料對於物之本體而言，已具獨立存在價值，因其更新結果，將促成物於修繕後交換價值之增加，則逕以新品之價額計價，與舊品相較，勢將造成額外利益，與損害賠償僅在填補損害之原理有違，故此部分之請求，自非必要，應予折舊。反之，若修繕材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其更新之結果，既無獲取額外利益之可言，於此情形，以新品修繕，就其價額計價，自屬相當，無須予以折舊，且觀諸現今社會商業形態，以舊品修繕之交易市場，並不存在，強求債權人以舊品修繕，乃是期待不可能，故債權人於未獲取超越原物使用或交換利益之前提下，就物之附屬部分，請求以新品替代，其費用應屬必要，債權人請求因此支

01 出之修理費用應屬合理，此與最高法院77年度第9次民事
02 庭會決議（一）之理念，並無違背。原告所有系爭房屋因
03 漏水問題進行修繕所使用之材料，其本身難認具有獨立價
04 值，有上開鑑定報告附件五之預算表中各項次可稽，本件
05 修繕之目的僅係回復受損部位之整體效用，並不因此而增
06 加系爭房屋市場上之交易價值，是應不生「材料應予折舊
07 」之問題，被告雖辯稱系爭房屋已完工6年，修繕物品設
08 備應計算折舊等語，然因修繕材料設備對於系爭房屋之本
09 體而言，不具獨立性，強求債權人以舊品修繕，難以期待
10 ，原告亦無從認定已獲取了超越原物使用之利益，是其該
11 部分辯解，並無可採。原告請求被告給付597,681元，自
12 屬有據。

13 （五）承上，因系爭房屋3樓浴廁、2樓天花板、電梯機坑滲漏水
14 ，及追加之1、4樓浴廁、1樓停車庫天花板、2樓窗戶等部
15 分，存有防水層失效之瑕疵，則原告依前揭鑑定報告之建
16 議，主張被告給付其修繕費用97,681元為有理由，而臺中
17 土木技師公會建議之施工品項如鑑定報告附件五所示，並
18 無不合，應予准許。

19 （六）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
20 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
21 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
22 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又應付利息
23 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
24 百分之5，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。從
25 而，原告請求被告給付原告597,681元，及其中443,000元
26 自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年6月13日（見本院卷
27 第85頁）起；其中96,000元自擴張訴之聲明狀繕本送達翌
28 日即108年6月29日起（見本院卷第87、359頁）；其中58,
29 681元自109年6月17日（見本院卷第251頁）起，均至清償
30 日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許
31 。原告請求597,681元中之58,681元，自被告收受民事擴

張聲明狀之109年6月16日起計算利息（見本院卷第251頁），並無理由，應予駁回，而僅准予自翌日即109年6月17日起，計算利息。

四、綜上，原告依系爭契約及買賣之法律關係，請求被告應給付原告597,681元，及其中443,000元自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年6月13日起；其中96,000元自擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即108年6月29日起；其中58,681元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日即109年6月17日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，應僅在促使法院注意依職權宣告假執行而已，此部分尚無庸另為准駁之諭知。另爰依同法第392條第2項之規定，依被告之聲請宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 12 月 10 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林秉暉

以上為正本係照原本作成。

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）。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 109 年 12 月 10 日
書記官 許國慶