臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第612號

原　　告　楊美娟
訴訟代理人　王育琦律師
　　林輝明律師
　　陳振吉律師
複代理人　劉淑華律師
被　　告　黃國棟
訴訟代理人　張曼隆律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一0八年八月二十三日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣四十八萬五千元，及自民國一0七年七月十日起至清償日止按年息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十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣四十八萬五千元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

㈠被告於106年間委託高鼎不動產經紀有限公司（下稱高鼎公司）出售座落彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地及其上同段建號4號門牌號碼為彰化縣○○鄉○○路○段○○○號房屋（以下簡稱系爭房地），原告於106年間會同高鼎公司人員前往系爭房地入內查看二次，當時系爭房地並非空屋，到處擺置家具，天花板有隔層板裝潢，窗簾未拉開及燈未全開，且看屋時間僅短促約10至20分鐘，原告當時無法一窺全貌。然原告當時特別詢問有無滲漏水情事，被告表示無滲漏水情形，原告信以為真，乃於106年8月9日以總價新臺幣（下同）1,300萬元與被告簽訂系爭房屋之買賣契約書（以下簡稱系爭買賣契約）購買系爭房地，被告並在不動產委託銷售標的

現況說明書（下稱系爭現況說明書）第23項「水管、馬桶及各項排水設施是否可正常使用」勾選「是」；第35項「現況是否有滲漏水之情形？」勾選「否」；第39項「本標的樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」勾選「否」，且系爭現況說明書上尚記載有「本標的物依法應負瑕疵擔保責任」等語，兩造並於106年11月29日完成點交及交付價金。

㈡嗣原告於106年12月間入住系爭房地後，始發現房屋外牆牆柱之主結構有多處裂斷、浴廁水管阻塞及室內管線裂漏等情形；居住十多天後，又發現滲漏水已從頂樓一路沿主柱及左右側之柱子滲漏到一樓，導致系爭房屋有如起訴狀附件之照片所示「1至3樓廁所」、「1至3樓房間」及「1樓廚房、客廳」多處滲漏水；約二個月後，原本因粉刷而無法發現的壁癌也陸續浮現。原告即向仲介邱聰堯反應系爭房屋有滲漏水等問題，邱聰堯即於107年3月2日請水電即證人林家民至現場勘察及處理，經林家民勘測後發現二樓浴缸阻塞及漏水，即拆除浴缸，又發現整個按摩浴缸下的地板及一樓天花板都在漏水，堪認此二處漏水均係系爭房屋點交前已存在之瑕疵。

㈢就系爭房屋之前開瑕疵，原告乃僱工修繕，並於107年4月11日以員林南門郵局存證號碼000060號函通知被告：「本人日前已多次委由高鼎不動產仲介有限公司轉知台端，惟台端卻置之不理，現本人特依法請求減少價金313,000元」等語，並附照片影本及通管線報價單等件，請求被告解決，詎被告並無誠意解決兩造間糾紛。被告既為系爭房地之原所有權人，且長期持有，理當明瞭系爭房屋是否確有瑕疵，卻蓄意隱瞞而在現況說明書上為不實記載，使原告誤信並同意以現況交屋。再該等瑕疵並非原告簽約時所能明知，原告根本無法於看屋時即以肉眼輕易查覺亦為被告保證所無。系爭房地既有前開瑕疵情事，已無法發揮原本供人居住之功能，對原告之居家生活品質影響甚鉅，被告自應承擔瑕疵擔保責任。另被告隱瞞系爭房屋有管線阻塞、滲漏水以及樑柱部分有間隙

裂痕等情，顯有可歸責事由，亦須承擔不完全給付責任。爰依據民法第354條、第359條、第360條及第227條等規定，提請本件訴訟，請求本院就上開請求權擇一判決，並聲明：㈠被告應給付原告至少813,000元（實際金額於第一審言詞辯論終結前擴張聲明），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告為假執行。

二、被告方面

㈠原告買房子發現有漏水，未依民法第356條規定立即通知原屋主即被告，喪失請求權。本件被告長期在大陸經商，未曾接獲仲介人員轉告系爭房屋有漏水等瑕疵之事，何況依上開約定若有欲通知辦理事項皆應依本合約所載之地址掛號郵寄送達，本件原告卻於交屋後約五個月即107年4月11日始來函通知系爭房屋有漏水等瑕疵等情，依前開民法第356條及系爭不動產買賣契約書第11條約定，視為原告已承認其受領，自不得再主張瑕疵存在。

㈡系爭房屋係以現況交屋。原告稱被告蓄意隱瞞瑕疵以取信原告，使原告陷於錯誤而同意以現況交屋，及原告無法輕易以肉眼察覺瑕疵云云，並非事實。原告夫妻共去現場看屋三次，被告委由證人梁瑞庚帶領陪看，當時系爭房屋狀況完好，水電皆正常，且原告並非至愚之人，豈有不仔細確認屋內外狀況均正常即輕率購買之理。至原告所提出之照片則是原告為重新裝潢而拆除原有裝潢後顯示之狀態，惟打掉裝潢的施工過程有破壞現況而造成房屋龜裂的可能，系爭房屋於點交後既遭原告破壞，屋內漏水等瑕疵自可能是原告造成，而推諉給被告。系爭房屋交屋時曾經全屋逐一檢視，包括室內室外狀況、水電使用皆正常，有點交簽收單可證。豈可事後以瑕疵為由，主張被告須負瑕疵擔保責任並請求鉅額費用。且點交時有原告及其友人二名、仲介賴豐棋及被告親戚共五人在場，當時屋內水管、馬桶及排水皆正常，亦無發現有滲水及外牆裂縫等瑕疵情形。是原告主張系爭房屋於交屋前已存

在管線不通或破裂、浴缸阻塞漏水、牆面滲水及梁柱部分有顯見間隙裂痕等瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任云云，並無依據。證人曹哲瑜、林家民二人非專業之土木技師或建築師，且係受僱於原告，其等就屋況有無瑕疵乙情並非專業，且證詞偏袒原告，自不可採。

㈢系爭房屋興建於84年間，迄今已逾20年，經長期之風吹、日曬、雨淋及地震等大自然力量的破壞，房屋之品質不可能跟新屋一樣。兩造既約定按現況交屋，即有以特約限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務之意思，即出賣人關於係爭房屋之瑕疵擔保責任僅限擔保「房屋交付時，具有中古屋通常之效用」之範圍。且原告在簽立買賣契約前看過數次，衡情若有任何瑕疵，其稍加注意或多方查看當不難察覺發現，原告稱無法於看屋時輕易以肉眼察覺云云，不可採信。再依系爭不動產買賣契約書第7條第5項、同條第7項等約定，及原告亦坦言雙方係約定「以現況交屋」，堪認兩造特約出賣人就系爭房地之瑕疵擔保責任僅限制在「房屋交屋時具有中古屋之效用」之範圍，是系爭現況說明書雖有定型化契約附註：「本標的物依法應具瑕疵擔保責任」等語，亦應限縮在交屋時具中古屋之效用之範圍。

㈣兩造簽立系爭買賣房屋契約迄今已逾年餘，期間曾發生多次地震，加上風吹、日曬、大雨等大自然力量的破壞，對於中古屋自會造成一定程度之損害，非可歸責於被告，被告並未擔保房屋永遠絕對不漏水、房柱決不會龜裂、水管永遠不會阻塞等，則依契約「現況交屋」的文義精神，縱然房屋於交付後有損及通常效用之瑕疵，被告仍無瑕疵擔保義務。原告事隔九個月後對被告提起本訴顯不可採。至原告爭執前開嘉義地方法院及高等法院台南分院之案件事實與本件不同，不能逕採云云，顯係誤解。蓋兩造間既約定按現況交屋，即係以特約限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務之範圍，與契約書有無「不動產現況說明書」無關，原告主張並不可採，併予說明。

㈤原告主張減少價金之數額的計算方式，於法不合，並不可採。修繕費用之多寡並非以原告僱請之人員支出為依據，應委請第三公正機關鑑定損害範圍及費用，且須考量系爭房屋為中古屋，並非新品，其計價應有不同。不能僅以原告委請之不具公信力之店家之說詞為判斷依據。天富防水工程報價單為私文書且僅係估價單，非實際支出之憑證，且欠缺公信力，不足為憑。且兩造既約定現況交屋，系爭房屋並無油漆瑕疵之問題，何況若因漏水部分需重新油漆，僅需油漆瑕疵部分即可，惟依證人曹哲瑜證詞，可見原告主張油漆費用14萬元，顯然並非針對特定瑕疵部份，而是整棟房屋的油漆報價，且未扣除折舊，且與證人曹哲瑜陳稱一般油漆之合理天數及工資不符，且依經驗法則，四層樓房油漆之工期並不需要56至58天，可見原告主張油漆工資為14萬元係浮報，並不可採。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第75頁反面）：

㈠系爭房屋坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○號，使用分區為特定農業區，系爭房屋第一次登記之原因發生日期為84年12月6日，登記日期為89年1月20日，主要用途為農舍（系爭房地）。兩造於106年間委託高鼎不動產經紀有限公司居間仲介成交系爭房地，於106年10月17日簽訂系爭房地之不動產買賣契約書，並於106年11月28日以買賣為登記原因辦理過戶完畢。

㈡於不動產委託銷售標的現況說明書上有黃柯寶珠、經紀人邱聰堯及買方楊美娟三人簽名，被告於不動產委託銷售標的現況說明書(成屋)之第23欄「水管、馬桶及各項排水設施是否可以正常使用？」欄之「是」欄內打Ｖ；於第35欄「現況是否有滲漏水之情形？」欄之「否」欄內打Ｖ；於第39欄「本標的樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」欄之「否」欄內打Ｖ。

㈢原告於107年4月11日以員林南門郵局存證號碼000060函知因請高鼎不動產仲介多次通知被告系爭房地有瑕疵，請求被告

減少價金。

四、兩造爭執事項（本院卷第75頁反面、第76頁）：

㈠兩造簽約時，被告是否有擔保系爭房屋之水管、馬桶及各項排水設施可以正常使用，且並無滲漏水情形？

㈡系爭房屋於點交時，房屋之水管、馬桶及各項排水設施是否可以正常使用且無漏水之情形？原告起訴時，系爭房屋之地板及房屋內部原始結構是否已被原告拆除，改變點交之現況？

㈢被告是否應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付責任？

㈣原告請求減少價金813,000元，是否有理由？

五、得心證之理由：

㈠被告交付之系爭房屋係瑕疵給付：

1.查被告以買賣為登記原因於106年11月28日將系爭房地辦理移轉登記予原告，並於同年月29日辦理點交完畢等情，為兩造所不爭執，並有系爭房地之土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本在卷可參（本院卷第7頁），則本件兩造於前開點交之前，系爭房屋是否即存有漏水瑕疵，為本件首應判斷之爭點。對此，證人曹哲瑜到庭結證稱：「（提示本院卷第108～109頁陳報狀估價單，問：這二張估價單是否你開立？）是。」、「（問：你修繕的項目？）我從一樓做到四樓油漆，木板都掉漆，全部要磨過之後再補土漆油漆。」、「（問：油漆的範圍是木板還是牆壁？）牆壁有壁癌，木板是掉漆，壁癌的處理是一樓房間有二處，大門走進來小間地方右邊有一些壁癌，樓梯走到二樓窗戶邊也有部分壁癌，主臥房天花板有漏水牆壁也有壁癌。」、「（問：施工的時間？）一年多了，時間我忘記了。」、「（提示本院卷第108～109頁估價單，問：是否是估價單上面的日期？）2018年1月11日，施工日期大概是在這件事情的左右。」、「（問：原告請你到現場修補有幾次？）後來三次，是處理壁癌。」、「（問：三次的地點都是一樣？）是。三次都是同樣的地方反覆的發生壁癌。」及「（問：你剛才說同樣地方前後發生

三次，有無想過壁癌發生的原因為何？）一樓是浴室的問題，大門旁邊是滲漏的問題，原告有請外牆來施工。後來我是去處理局部的，不是全部處理壁癌。」等語（本院卷第159頁反面～第160頁），並有證人曹哲瑜開立之估價單在卷可稽（本院卷第108～109頁），可知因滲漏水所造成之壁癌及掉漆，自原告於106年12月入住後隨即陸續產生，因此原告於107年1月上旬委請證人曹哲瑜前往修繕，審酌壁癌發生時間及顯現之時點距離前開點交時點相近，則系爭房屋之滲漏水情事確有可能於點交之際即已存在，被告辯稱原告所指系爭房屋之滲漏水瑕疵，係發生於於點交後等節，並非無疑。

2.證人邱聰堯即被告委託之仲介人員於到庭證稱：「（問：點交後原告或是原告先生有無跟你反應系爭房地有無漏水、管線漏裂、水管不通？）107年2月23日的時候有反應水管漏水，我們3月2日就請水電去現場勘察處理。」、「（問：你去現場勘察的情形如何？）到現場時，水電勘查有阻塞的問題，所以就把浴缸拆除，拆除之後，水電有用水測試，看有無阻塞，當下發現是有阻塞。」、「（問：當下有無發現漏水？）當初有回報有阻塞及漏水，我們認為是阻塞導致漏水，阻塞處理好就沒有發現有漏水的問題。當初是講在主臥室這邊有漏水的部分，二樓的牆壁有水痕，水電勘驗是有阻塞所以就先處理，後來有無漏水我不知道。」、「（問：水電處理阻塞好，隔一二天後就有發現漏水，你知道是什麼地方漏水？）漏水部分包含二樓、三樓的房間天花板滲水，這是買方拍照給我，我在去現場確認。」及「（問：所以是從天花板裡面漏水滲出來？）是。」等語（本院卷第84頁），核與證人賴豐棋即原告委託之仲介人員於鈞院民事庭結證稱：「（問：點交後，原告有沒有跟你反應系爭不動產有漏水、水管不通、管線漏裂等瑕疵？）原告有反應，原告一開始說一樓房間有漏水，並且有照一些相片給我們，叫我們去跟屋主反應。」、「（問：當時原告有說會從天花板漏水？）我們看是從天板漏水下來，我們有請水電去看，水電是說從二樓

的衛浴的浴缸流下來。我們去看應該是浴缸下面有水，水電建議我們將浴缸重新翻修。」、「（問：你看到的情況？）原告反應他婆婆住一樓說有漏水。我看得是是一樓有漏水。」及「（問：公司有無幫忙維修？）第一次的時候如果金額少的話，就不要提告，我們有要幫忙浴缸的問題，後續修繕後更嚴重，第二個水電說要花28萬元，我們就沒有處理。」等語（本院卷第143頁），大致相符，足見原告委請曹哲瑜修繕仍無法完全處理滲漏水後，再緊接著於107年2月間向雙方委請之房屋仲介反應漏水問題，而此等管線不通、滲漏水及明顯裂痕等瑕疵，既係系爭房屋於106年11月29日交屋入住後隨即陸續發現，且無證據顯示係原告受領系爭房屋後所造成，應認為前開瑕疵於交屋前即已存在。

3.證人曹哲瑜復結證稱：「（問：這三次中間間隔多久？）頭一次做完，隔二個月後來原告打電話給我說有局部發生壁癌，再做第二次做局部後有下雨，情況就比較嚴重，壁癌的位置有擴大的現象，所以隔二個星期，我就去做第三次。」、「（問：第二次跟第三次之間，因為下雨導致情況更嚴重，壁癌的範圍有擴大現象，為什麼會這樣？）因為壁癌的原因有關係，所以才會更嚴重。」、「（問：壁癌的原因為何？）原本壁癌就很嚴重，所以下雨就會更嚴重，所以是外面的水進來了。」、「（問：為何外面的水會進來？）外面有水就會滲入牆壁裡面，水氣就被吸進來。一樓房間的部分就是從二樓的浴室流下來。」及「（問：從你第三次去處理的情況來看，你認為這間房子這麼快發生壁癌的情況，是正常房子的情況？）不正常。」等語，足知第一次僱工修補壁癌及油漆後仍持續有漏水狀態，二個月後第二次請證人曹哲瑜於同處修補壁癌及油漆，然第二次油漆後，因大雨原修補之牆面即更惡化，衡情可證系爭房屋牆面之壁癌確與外牆滲水有關，而一樓房間的壁癌則係浴室阻塞滲水或水管破裂造成。參以卷附系爭房屋照片（本院卷第54頁～第63頁），亦顯示房屋外牆裂縫及天花板內漏水痕跡應係存在已久，復未見有

何原告方面受領後所造成漏水之情事，以及佐以證人林家民到庭證稱：「（問：房子漏水的原因及位置為何？）只有二樓套房浴缸漏水造成一樓天花板漏水。我就把浴缸拆除修理漏水，發現有漏水，也造成一樓天花板漏水。」、「（問：你是何時到現場？今年3月左右）」、「（問：修理多久？）我把浴缸拆除後發現整個按摩浴缸下的地板及一樓天花板都在漏水。」及「（問：有無看到外牆的瑕疵？）有，有裂縫。」等語（本院卷第88頁反面～第89頁），顯見證人林家民於107年3月到系爭房屋將按摩浴缸拆除後，始發現按摩浴缸下方及一樓天花板都有漏水，衡情此浴缸下方之漏水位置，較無可能係原告方面遷入後所造成。

4.被告雖辯稱：系爭房屋係中古屋，兩造係約定以現況交屋，故系爭房屋僅需具有中古屋之效用，被告即已盡其瑕疵擔保責任等語，似寬認交付滲漏水之中古屋仍屬已盡擔保責任，並非無疑。被告另辯稱：系爭房屋滲漏水應係兩造簽約後之地震所造成，並提出氣象局地震活動彙整資料為證（本院卷第46～50頁），惟查前開被告所提出之氣象局地震彙整資料中，有數次地震係於106年11月29日點交即系爭房屋危險負擔移轉前發生，若瑕疵係點交前之地震造成，此危險所生損害應仍由被告負擔，且本件並無證據遽認系爭滲漏水等瑕疵係點交後發生地震所造成，復審酌台灣歷來發生地震要屬常態，並非僅有前開被告所提證據所載之地震，故僅以前開氣象局地震彙整資料實難逕認前開瑕疵係點交後之地震所造成，而此部分有利於被告事實不明之不利益，自應由負擔舉證責任之被告負擔，其上開辯解，即難採信。綜參上情，並參酌系爭房屋之屋齡已達20餘年，且有多處滲漏水、裂痕之嚴重瑕疵等情，堪認系爭房屋之滲漏水等瑕疵，應於系爭房第106年11月29日點交以前即已存在。

5.按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，

自負有擔保其物依民法第373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（參照最高法院94年度台上字第1112號民事判決）。被告於卷附不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）之第23欄「水管、馬桶及各項排水設施是否可以正常使用？」欄之「是」欄內打Ｖ；於第35欄「現況是否有滲漏水之情形？」欄之「否」欄內打Ｖ；於第39欄「本標的樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」欄之「否」欄內打Ｖ等節（本院卷第13頁反面），同為兩造所不爭執之事項，則兩造買賣契約所約定之不動產現況應係排水設施正常、無滲漏水情形及梁柱無明顯裂痕之房屋，方符合兩造約定之品質及效用，要非前開被告所辯之中古屋現況。則如前述，被告交付原告者乃滲漏水嚴重、部分排水阻塞且梁、柱、牆壁有明顯裂痕之系爭房屋，當屬瑕疵給付無誤。又在買賣特定物情況，出賣人負有給付無瑕疵物義務之法理，業經諸多最高法院判決闡釋明確（參照最高法院81年度台上字第1134號、83年度台上字第635號、84年度台上字第169號、89年度台上字第1085號、91年度台上字第1315號、99年度台上字第264號、99年度台上字第243號及104年度台上字第2437號等民事判決），則被告交付存有前開嚴重滲漏水等瑕疵之系爭房屋，難謂已盡前開出賣特定物之出賣人所負之給付無瑕疵物義務。

㈡被告方面之歸責事由：

1.復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；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠償。民法第227條第1項及第226條第1項定有明文。又查契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助實現債權人

之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法第227條第1項不完全給付債務不履行之責任（參照最高法院100年度台上字第2號民事判決）。查系爭買賣契約第一條第八項約定：「經賣方簽章之『不動產說明書』為本買賣契約之一部分，買方已審閱明瞭其內容，並於『不動產說明書』上簽章」（本院卷第10頁），系爭不動產現況說明書第二頁記載2規定：「本標的物依法應負瑕疵擔保責任，標的物現況日後如有變更應誠實告知買方及經紀業」，以及證人賴豐棋到庭證稱：「（問：現況說明書第二頁記載二本標的物應負瑕疵擔保責任是否表示標的物買賣時之現況，如與現況說明書記載不符時，出賣人要就該出售標的物負瑕疵擔保責任？）這條是屬於契約裡面的內容，原則上是這樣沒錯。」等語（本院卷第143頁），足認於系爭現況說明書告知系爭房屋現況，係被告本於誠信原則應負之附隨義務，如被告未盡此義務，揆之前揭法條及判決意旨，自應負不完全給付之債務不履行責任，如有原告受有損害，並應賠償。

2.再者，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（參照最高法院94年度台上字第1112號民事判決）。查系爭房屋係於84年12月6日興建完成，並於89年1月20日辦理第一次登記，有建物登記第一類謄本在卷可按（本院卷第45頁），則兩造於106年間買賣系爭房屋時，系爭房屋屬具有20餘年屋齡之中古屋，依據一般經驗，此等屋齡之房屋確有可能產生排水阻塞、滲漏水、明顯裂痕等瑕疵，惟被告及其代理人竟疏未注意及此，雖久未居住該屋，卻未依據誠信原則確認屋況良窳，率爾委由其代理人即其母黃柯寶珠，在前開不動產現況說明書載明系爭房屋無排水阻塞、滲漏水及明顯裂痕等情事，自未盡其依約應負之注意、告知等附隨義務，使原告誤信系爭房屋為排水正常、無滲漏水等瑕疵之房屋，致原告

錯誤評估系爭房屋價值，誤認買受系爭房屋後無須再花費款項處理漏水問題，而同意以1300萬元予以買受，卻於交屋後始意外發現前開漏水情事，並須支出鉅款修繕系爭房屋漏水問題，則被告未盡其前開注意及告知義務，致使原告受有損害，應可歸責於被告，被告自應負前開不完全給付責任，並賠償原告所受損害。

㈢損害賠償範圍：

1.末按損害乃指財產法益或其他法益所受之不利益，債權人因債務人債務不履行致其財產受有損害時，其損害之範圍應就其財產所受之損害額與其債權受侵害後財產之價值狀態，綜合衡量比較，以決定其財產法益所受不利益之數額，尚不得置其受侵害後財產之價值狀態於不論，而單以其財產所受之損害額斷定之（參照最高法院102年度台上字第1129號民事判決）。本件被告未能積極處理原告主張系爭房屋之漏水狀態，致原告自行請人施工修繕前開滲漏水等瑕疵，則原告僱工支出之費用致減損其財產而受有不利益，自屬原告所受損害，本院對此損害依序說明於下。

2.嘉銷油漆即曹哲瑜部分：

證人曹哲瑜到庭證稱：「（問：原告說你向原告請求14萬元，你有何意見？）我施作多少項目就拿多少錢，我總共做27萬多元，只拿25萬元，包含壁癌處理在內。」、「（問：你說的實拿25萬元就是二張估價單的金額？）是。」、「（問：你修繕的項目？）我從一樓做到四樓油漆，木板都掉漆，全部要磨過之後再補土漆油漆。」、「（問：原告說你向原告請求14萬元，你有何意見？）我施作多少項目就拿多少錢，我總共做27萬多元，只拿25萬元，包含壁癌處理在內。」及「（問：你說的實拿25萬元就是二張估價單的金額？）是。」等語（本院卷第160～161頁），並有估價單二紙在卷可參（本院卷第108頁、第185頁），堪認原告為修補漏水牆面油漆確實支出14萬元。

3.鴻源水電工程行即證人林家民部分：

原告為修補系爭房屋之漏水委請鴻源水電工程行施作系爭房屋之排水修繕，經估算費用為53,500元，亦有估價單一紙在卷可參（本院卷第175頁），參酌證人林家民復到庭證稱：「第二次向原告拿五萬元，不包含第一次的1萬8千元，我一共拿6萬8千元」、「估價是5萬3千多元，我收錢的時候有去掉尾數」及「（問：原告是付現金？）是」等語（本院卷第163頁），足認原告為請證人林家民修補漏水，共支出5萬元之費用。

4.天富防水塗料行即證人廖耀魁部分：

證人廖耀魁到庭證稱：「（問：這間房子你有無進行修繕？）我是修繕漏水、外牆、魚池裡面的漏水。」及「（問：總共修繕金額？）我估價70幾萬元，結果給付我大約30幾萬元。其他部分他自己找水電來處理。」等語（本院卷第87頁反面），對照卷附天富防水工程報價單所載「①房屋壹至頂樓四周裂開外牆、全部止漏及防水層參層、高空作業、工作平台施工、1式、230,000元；②屋內冷熱水管、高壓止漏灌注施工、1式、65,000元」（本院卷第28頁），堪認原告委請證人廖耀魁修繕上開滲漏水等相關事項，共計支出29萬5千元。

5.綜上所述，因被告未盡其前述之給付無瑕疵物義務，亦未本諸誠信原則履行依約所負之前揭注意及告知義務，使原告支出修繕滲漏水等瑕疵之費用總計48萬5千元（計算式：14萬＋5萬＋29萬5千），而致原告財產受有此等金額不利益，核屬可歸責於被告之損害，依據民法第227條第1項及第226條第1項等規定，被告對於原告所受上開金額之損害，自應負賠償責任。

六、綜上所述，原告依民法民法第227條第1項及第226條第1項等不完全給付規定，請求被告應賠償原告48萬5千元，及自107年7月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，爰予駁回。

七、本件原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，本院爰依民事訴訟法第389條第1項第5 款之規定依職權宣告假執行，原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟此乃促使本院注意，此部分本院不另為准駁之諭知，附此敘明。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果均無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、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385條第1項前段、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　　10　　月　　9　　日

民事第三庭　　法　官　林于人

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20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　　108　　年　　10　　月　　14　　日

書記官　魏嘉信