

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度消字第5號

原告 洪佩吟

陳月春

上列二人共

同訴訟代理

人 蘇清水律師

蔡宜均律師

複代理人 蘇國欽律師

被告 成臻建設企業有限公司

法定代理人 陳一誠

被告 蘇素涼

上列二人共

同訴訟代理

人 張文嘉律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國109年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告成臻建設企業有限公司、蘇素涼應給付原告洪佩吟新臺幣貳拾陸萬肆仟貳佰壹拾肆元，及自民國一百零八年五月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告成臻建設企業有限公司應給付原告陳月春新臺幣貳拾柒萬貳仟玖佰零柒元，及自民國一百零八年五月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用由被告成臻建設企業有限公司負擔百分之三十、被告蘇素涼負擔百分之十、原告洪佩吟負擔百分之三十、原告陳月春負擔百分之三十。

本判決第一、二項原告洪佩吟、陳月春勝訴部分得假執行。但被告成臻建設企業有限公司、蘇素涼如以新臺幣貳拾陸萬肆仟貳佰壹拾肆元為原告洪佩吟預供擔保，被告成臻建設企業有限公司以新臺幣貳拾柒萬貳仟玖佰零柒元為原告陳月春預供擔保，得免為

01 假執行。

02 原告其餘假執行之聲請均駁回。

03 事實及理由

04 一、原告起訴主張：

05 (一)原告洪佩吟於民國106年9月11日向被告蘇素涼、成臻建設企
06 業有限公司（下稱成臻公司）購買坐落臺南市○市區○○段
07 ○○○○○○○○號土地（權利範圍：全部），及其上同段1105建
08 號即門牌號碼臺南市○市區○○路○○○○○號建物（權利範圍
09 ：全部，下稱系爭573-2號建物，上開土地及建物下稱系爭
10 573-2號房地），並簽立買賣契約書，於106年11月1日完成
11 點交。嗣於107年6月適逢雨季時，原告洪佩吟發現建物內之
12 廁所、外牆、門窗、車庫等處有漏水之瑕疵，於107年10月
13 25日發現外牆有磁磚脫落之瑕疵，通知被告後僅廁所部分完
14 成修繕，其餘部分則未能修復，導致日後每逢大雨、地震，
15 漏水及磁磚脫落之情形更趨嚴重，可見系爭573-2號建物不
16 具有契約之預定效用，被告成臻公司、蘇素涼違反物之瑕疵
17 擔保責任，並構成不完全給付，爰依民法第359條前段、第
18 227條第1項規定請求被告成臻公司、蘇素涼共同給付新臺幣
19 （下同）68萬6,995元。

20 (二)原告陳月春於107年3月20日向被告成臻公司購買坐落臺南市
21 ○市區○○段○○○○○號即門牌號碼臺南市○市區○○路○○○
22 ○○號建物（權利範圍：全部，下稱系爭573-3號建物），並
23 簽立買賣契約書（上開建物坐落之土地另向訴外人陳威廷購
24 買），於107年4月25日完成點交。嗣原告陳月春於107年6月
25 至8月間陸續發現建物之牆面、天花板、門窗、車庫等處有
26 嚴重漏水之瑕疵，經通知被告後未能修復，導致日後每逢大
27 雨，漏水情形更趨嚴重，被告成臻公司因而開始迴避不處理
28 ，顯然違反物之瑕疵擔保責任，並構成不完全給付，爰依民
29 法第359條前段、第227條第1項規定請求被告成臻公司給付
30 68萬7,932元等語。

31 (三)並聲明：

01 1.被告成臻公司、蘇素涼應共同給付原告洪佩吟68萬6,995元
02 ,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分
03 之5計算之利息。

04 2.被告成臻公司應給付原告陳月春68萬7,932元,及自起訴狀
05 繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利
06 息。

07 3.願供擔保,請准宣告假執行。

08 二、被告則以:

09 (一)系爭573-2、573-3號建物於105年8月30日取得使用執照,至
10 建物完成點交時,期間經歷106年6月至8月份之雨季期間,
11 均未有漏水之情形,且原告洪佩吟係於同年雨季過後才來看
12 屋,確認沒有漏水,始購買及點交系爭573-2號建物,可見
13 系爭573-2號建物於點交前並未有漏水之瑕疵。又系爭573-2
14 、573-3號建物之漏水瑕疵,係因原告洪佩吟對上開建物一
15 同施作採光罩,其所僱用之廠商施作不當所造成,該漏水瑕
16 疵並非固有之瑕疵。又原告洪佩吟於108年2月20日寄發之新
17 市郵局第31號存證信函,僅表示系爭573-2號建物有滲漏水
18 之情形,未有磁磚脫落之瑕疵,故原告洪佩吟主張被告應就
19 磁磚脫落瑕疵負損害賠償責任,實無理由。另原告陳月春並
20 未主張系爭573-3號建物有磁磚脫落之瑕疵,其請求金額卻
21 包含磁磚施工金額,顯然有所矛盾等語,以資抗辯。

22 (二)並聲明:

23 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

24 2.如受不利判決,願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項:

26 (一)原告洪佩吟向被告成臻公司、蘇素涼購買系爭573-2號房地
27 ,並於106年9月19日簽立不動產買賣契約書,約定買賣總價
28 為1,120萬元。原告洪佩吟已依約給付買賣價金完畢,被告
29 成臻公司、蘇素涼亦已依約於106年10月26日移轉上開房地
30 所有權與原告洪佩吟。

31 (二)原告陳月春向被告成臻公司購買系爭573-3號建物,另上開

建物坐落同段1969-15地號土地係向訴外人陳威廷購買，並於107年3月20日分別與被告成臻公司、訴外人陳威廷簽立不動產買賣契約書，其中建物部分約定買賣價格為370萬元、土地部分約定買賣價格為688萬元。原告陳月春已依約給付上開買賣價金完畢，被告成臻公司、訴外人陳威廷亦已依約於107年4月23日移轉上開房地所有權與原告陳月春。

(二)本件原告主張系爭573-2號、573-3號建物有漏水等瑕疵，經兩造合意由本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會進行鑑定，鑑定結果其中系爭573-2號建物修復費用合計26萬4,214元、系爭573-3號建物修復費用合計27萬2,907元，其餘鑑定內容詳如上開公會109年8月13日（109）省土技字第4174號函檢附之鑑定報告書。

四、本院得心證之理由：

(一)查原告洪佩吟、陳月春分別向被告成臻公司、蘇素涼購買系爭573-2號房地、573-3號建物，並已給付買賣價金完畢，被告亦交付上開房地與原告居住使用等情，有買賣契約書及謄本資料在卷可查（本院卷第19、65、67、139-142頁），亦為兩造所不爭執，此部分之事實，首堪認定。

(二)原告洪佩吟、陳月春主張系爭573-2號、573-3號建物入住後，分別發現有漏水及磁磚脫落等物之瑕疵情形，被告應負瑕疵擔保責任及構成不完全給付等語，並提出照片為據（本院卷第23、25、29、33、37、41、45、71、75、79至81、83、87至91、95頁）。惟俱為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，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。民法第354條第1項前段、第359條前段分別定有明文。次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，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣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履行責任。準此，本件原告向被告購買之系爭573-2號、573-3號建物，如有其主張漏水等瑕疵存在，被告自應負物之瑕疵擔保責任，且被告如知有瑕疵情形，故意或過失未將瑕疵告知原告，或契約成立後始發生瑕疵，此瑕疵可歸責於被告所致者，則被告所為給付內容即不符合債之本旨，依民法第227條規定亦應負不完全給付之債務不履行責任。

2. 查系爭573-2號、573-3號建物有無漏水、磁磚脫落等瑕疵，及瑕疵發生原因、修復費用若干等事項，經兩造合意後由本院囑託臺灣省土木技師公會進行鑑定，該公會委派土木技師會同兩造至現場會勘後，於109年8月13日以（109）省土技字第4174號函檢附鑑定報告書到院，鑑定結果謂：「1.臺南市○市區○○段○○○○○號即門牌號碼臺南市新市區大社573-2號建物：……位置A處在1FL入口車庫牆面……，現場已可見磨石子部分已敲除，再對比由原告提供的照片……可明顯看出有漏水痕跡。此處牆面和角隅滲水，因建物與鄰房緊鄰，較難施工，混凝土施作缺失或水長期從背牆滲入所導致。……位置B處在2樓窗邊內牆滲水處留有局部痕跡……，且窗框下左右已各鑽有一小孔，另參照原告提供照片……，可看見較明顯滲水痕跡。此部分造成滲水的原因，大部分是窗框混凝土塞縫不確實或窗框周圍防水處理不確實，造成大雨時水從窗框邊滲水進來。……位置C處，在3樓窗邊內牆滲水處……現場窗框上下左右有各鑽一孔的痕跡，另比較原告提供之照片……，有較明顯滲水痕跡，滲水原因同位置B處說明。……位置D處3F窗邊

內牆滲水，窗框上左右各鑽一小孔…比較原告提供之照片…
，有較明顯滲水痕跡，滲水原因同位置B處說明。•位置E處
4F窗邊內牆滲水，窗框上左右各鑽一小孔…，比較原告提供
之照片…，有較明顯滲水痕跡，滲水原因同位置B處說明。
•位置F處，4F窗邊內牆，窗框鑽3小孔，無灌注…，比較原
告提供之照片…可明顯發現角隅滲水痕跡，滲水原因同位置
B處說明。•位置G處，屋突物牆面滲水…，另比較原告提供
之照片…可看見較明顯滲水痕跡，此部分滲水可能牆有部分
裂縫，長期下雨後，水漸漸滲入屋內。…前述中B、C、D、E
、F各處皆有鑽孔情形，主要為了因窗框混凝土填塞不實，
為了比較有效率解決漏水情形，所以除了在窗框同圍的混凝
土灌注膨脹劑或環氧樹脂外，另在窗框內灌注膨脹劑或環氧
樹脂所進行的行為。經觀察現場門窗情形，各鑽有2-4小孔
，但不影響門窗原有功能。因為為了處理漏水情形在門框上
鑽孔，雖不影響功能但也影響到美觀及窗戶價值減損，經訪
價1070型九州高級氣密窗…每樘單價7,500元…每樘單價4,4
00元，因為要更換門框需將窗框周圍混凝土敲除又需重作防
水會衍生新的問題，鑑定技師建議採用窗戶本體費用全額賠
償方式。…位置H處，經檢視磁磚有鬆脫之情形，主要原因
可能磁磚背膠黏結不確實，需重新檢視及檢查此處區域磁磚
及將鬆脫處重新粘結。…以上相關修復費用，詳細見附件五
(即合計26萬4,214元)。…2.臺南市○市區○○段○○○○○
號即門牌號碼臺南市新市區大社573-3號建物…位置A處在1F
L入口車庫牆面…，現場可見磨石子部分已敲除，再比較由
原告提供的照片…可見到明顯漏水痕跡。此處牆面和角隅滲
水，因建物與鄰房緊鄰，較難施工，混凝土施作缺失或水長
期從背牆滲入所導致。•位置B處…下大雨時門邊會灌入水
，因此處門乃防火門，此門較少直接設在戶外，因門邊與門
框間隙較大，在大雨時容易由門縫間灌水進來，改善方法可
在門框與門間設置膠條增加密合度或裝雨遮，或更換門。•
位置C處…，2F電燈插座漏水；另由原告提供照片…可明顯

看出漏水痕跡，此種漏水原因可能附近牆漏水，流到管道邊再沿著管線流出，或是從屋頂沿管線一路滲下來。•位置D處…3F窗四邊內牆滲水，窗框上及左右各鑽2小孔，比較由原告提供之照片…，可明顯看到滲水痕跡，在照片四周造成滲水，主要是窗框周圍混凝土嵌縫不確實或窗框周圍防水處理不確實，造成大雨時，水從窗框滲漏進來。•位置E處…3F窗內右下角及下框有滲水，比較原告提供之照片…有明顯滲水痕跡，漏水原因同位置D處說明。•位置F處…4F窗四周內牆滲水，窗框上及邊各鑽2小孔，比較原告提供之照片…可明顯看到滲水痕跡，滲水原因同位置D處說明。•位置G處…4F牆梁接縫滲水，比較由原告提供之照片…可能原因此面牆與外牆緊鄰，較難施工，水從上面鋼模與混凝土面中間滲入積在二者中間，持續性下雨，水會漸漸滲入。•位置H…，4F窗上梁牆接縫處滲水，比較由原告提供之照片…可明顯看到滲水痕跡，因4F上面還有半層，所以此部分研判滲水是有樓層上下層分次澆灌混凝土施工縫介面滲進來。位置I…4F電燈線盒漏水，比較由原告提供之照片…可明顯看到漏水痕跡，漏水原因同位置C處說明。•位置J處…可看到牆壁滲水殘留痕跡，比較由原告提供之照片…可更明顯看到滲水痕跡，滲水原因可能牆壁有部分裂紋，持續性下雨，水會漸漸滲入內牆。…前述各處皆有鑽孔情形，主要為了因窗框混凝土填塞不實，為了比較有效率解決漏水情形，所以除了在窗框周圍的混凝土灌注膨脹劑或環氧樹脂外，另在窗框內灌注膨脹劑或環氧樹脂所進行的行為。經觀察現場門窗D、F情形，各鑽有2小孔，不影響門窗原有功能，門的部分沒有鑽孔破壞。經訪價1070型九州高級氣密窗…每樘單價7,500元…每樘單價4400元，因為要更換門框需將窗框周圍混凝土敲除又需重作防水會衍生新的問題，鑑定技師建議採用窗戶本體費用全額賠償方式。…E窗戶漏水，主要漏水原因同位置D說明，漏水修復方式採用在混凝土灌注膨脹劑或環氧樹脂。以上相關修復費用，詳細見附件五（即27萬2,907元）…上開2

間建物已分別於上述1.2中敘明漏水的原因，經檢視現場採光罩之情況，應與上述所提之漏水原因無關。」等語，此有鑑定報告書在卷可查（參鑑定報告書第4至9頁、附件五5-1至5-4頁），被告對於上開鑑定之瑕疵位置及原因亦不爭執（爭執鑑定維修費過高部分，詳後述），由此可見系爭573-2號、573-3號建物各樓層確實有滲漏水及外牆磁磚脫落、爆裂等瑕疵，其原因乃施工缺失、窗框混凝土塞縫不實或窗框周圍防水處理不確實所導致，足徵被告所持上開瑕疵源於原告僱用廠商施作採光罩，施工不當所造成之抗辯，核屬推責之詞，不足憑採。

(三)被告固爭執上開鑑定之維修金額過高云云，惟未說明何一鑑定項目、費用有不合理或計算錯誤之情，且觀諸系爭鑑定報告書修復費用詳細表，係依滲漏水位置、滲漏結果逐一系列明工程項目、數量、單價，並詢問市價及參考鑑定手冊、營建物價等因素後，經土木技師依其專業智識判斷計算得出，難謂有何不適當、不合理之處，是系爭鑑定報告書鑑定系爭573-2號建物修復費為26萬4,214元、系爭573-3號建物修復費為27萬2,907元，具有一定專業性，堪可採為本件原告請求被告給付瑕疵修復費用之依據。

(四)原告雖認為系爭鑑定報告書就系爭573-2號、573-3號建物部分修復費用有數量計算錯誤、欠缺估算安裝費用、欠缺防護費用、搭設鷹架費用及估算不足等情形（參原告民事爭點整理狀），惟本院就原告爭執鑑定有誤之情形，函請臺灣省土木技師公會說明，該公會於109年10月27日函覆表示：「一、就門牌號碼『臺南市新市區大社573-2號』部分：(一)回覆（即鑑定報告第5-1頁建築物修復費用詳細表（附件1）項次(一)3『牆面治漏（含電燈插座及接線盒漏水）』，記載為2區，第4-8頁至第4-18頁照片編號A、B、C、D、E、F、G（附件2）所示數量為7處）：照片A-G漏水處共7處，其中在附件(一)分別列在窗框治漏5處，牆面治漏2處，共7處並無不符。(二)回覆（即項次(一)2『門框治漏』，記載為1樁，與第4-12頁至

第4-14頁照片編號C、D所示數量為2處）：4-12頁至4-14頁
照片編號C、D，此部分已列在窗框治漏5處，其中並無不符
。 (三) 回覆（即項次(二)『窗框費用』，是否漏未估算安裝費用
）：附件六報價中備註已含安裝費用。 (四) 回覆（即項次(三)『
修復費用』，是否漏未估算5F版面地拱凸之修繕費用）：5F
地版磁磚拱凸僅4塊磁磚，此部分費用已列於5-1頁(三)3.（磁
磚鬆脫檢視及復原）之中。 (五) 回覆（即項次(四)2廢料清理及
運什費計算標準）：廢料清理及運什費參考『高雄市建築物
工程施工損害鄰房鑑定手冊』。 (六) 回覆（即項次(四)其他，是
否漏未估算建物防護費用及搭設鷹架費用）：此部分費用分
別已包含列於5-1頁(三)4.（施工時吊卡車20米.噸）及(三)5.（
其它安全維護），(四)1.（其它什項零星修復費用）之中。二
、就門牌號碼『臺南市新市區大社573-3號』部分：(一) 回覆
（即鑑定報告第5-3頁建築物修復費用詳細表（附件3）項次
(一)2『牆面治漏（含電燈插座及接線盒漏水）』，記載為4區
，與第4-20頁至第4-33頁照片編號A、B、C、D、E、F、G、H
、I、J（附件4）所示數量為9處）：照片4-20至4-33頁中A-
I中，共10處，分別列於5-3頁(一)1.窗框治漏4處，(一)2.牆面
治漏4處，(三)7.屋頂整修免拆鋼模（G）1處，(三)8.後門滲水
改善（B）1處，共10處，並無不符。(二) 回覆（鑑定報告第4
-21頁照片編號B有記載『1F門邊漏水』，上表項次(一)『漏水
防治工程費』中，並未有相關門框治漏之文字）：本處1FL
門邊漏水之改善已列於5-3頁(三)8.後門滲水改善之處。(三) 回
覆（即項次(四)2.『廢料清理及運什費』計算標準）：廢料清
理及運什費參考『高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊
』。(四) 回覆（即項次(四)『其他』，是否欠缺估算建物防護費
及搭設鷹架費）：此部分費用分別已包含列於5-3頁(三)4.（
施工時吊卡車20米.噸）及(三)5.（其它安全維護），(四)1.（
其它什項零星修復費用）之中。」等語，足見系爭鑑定報告
書就修復費用數量、安裝費用、防護費用、搭設鷹架費用等
項目，均無估算不足或錯誤或欠缺估算之情形，有關係爭57

3-2號、573-3建物修復費用仍以前揭鑑定報告書所載之26萬4,214元、27萬2,907元為依憑。

(五)承上，系爭573-2號、573-3號建物確實存有滲漏水、磁磚脫落等瑕疵，被告為出賣人，自應負物之瑕疵擔保責任，且此瑕疵係於交屋後始發現，可歸責於被告施工不善等因素所造成，已影響居住應有之品質，被告顯然未按債之本旨為給付，應負不完全給付損賠責任。是原告依物之瑕疵擔保責任及不完全給付法律關係可請求減少價金即修復上開建物費用金額：26萬4,214元（573-2號建物）、27萬2,907元（573-3號建物），核屬有憑。逾此範圍之主張，則屬無據。

(六)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之上開金額，係屬無確定期限之金錢債權，是原告併依前揭規定請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即108年5月13日起（送達證書參本院卷第133、135頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於法並無不合，亦應准許。

五、綜上所述，系爭573-2號、573-3號建物經鑑定後確實有滲漏水及磁磚脫落等瑕疵，被告自應負出賣人物之瑕疵擔保責任及不完全給付責任。從而，原告依民法第359條前段、第227條第1項規定請求：(一)被告成臻公司、蘇素涼應給付原告洪佩吟26萬4,214元，及自108年5月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告成臻公司應給付原告陳月春27萬2,907元，及自108年5月13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，均應准許。逾上開

01 金額之主張，則屬無據，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
04 敘明。

05 七、未按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
06 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
07 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件
08 原告洪佩吟、陳月春之請求，係一部勝訴、一部敗訴，故本
09 院爰審酌兩造勝敗程度酌定訴訟費用負擔比例如主文第4項
10 所示。

11 八、本件原告洪佩吟、陳月春各自勝訴部分，本院所命被告給付
12 之金額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規
13 定，應依職權分別宣告假執行。另被告陳明願供擔保，聲請
14 免為假執行，就原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定
15 相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即
16 失所依附，應予駁回之。

17 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
18 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
19 決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 10 月 28 日
21 民事第五庭 法官 林勳煜

22 以上正本證明與原本無異。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
24 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
25 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 109 年 10 月 29 日
28 書記官 朱烈稽