臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第284號

原　　告　林玉雯
訴訟代理人　吳信文律師
被　　告　興全盛投資有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃成泉
訴訟代理人　朱中和律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣945,000元，及自民國112年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之76，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣315,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣945,000元或等值之金融機構定期存款單或國庫債券為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告為建設公司，民國110年間於高雄市大樹區興山路興建7棟全新透天厝公開銷售，而原告於110年10月12日以總價新臺幣（下同）1,240萬元向被告購買其中門牌號碼高雄市○○區○○路00○0號之房地（即高雄市○○區○○段00000○00000○00000地號土地及其上同段178建號建物，下稱系爭房屋），並於同年12月20日辦理所有權移轉登記，於000年0月間交屋。豈料，原告於交屋後先於000年0月間發現系爭房屋4樓天花板有滲漏水之情形，經廠商到場勘查認係屋頂屋凸頂防水層未整面鋪設，僅角偶零星塗佈，不符合防水施工標準，無法達到防水效果，且2樓後廁所地板亦未施作防水

層整面鋪設，無法達到防水效果，又被告設置馬桶排污管時未精算與牆面之距離，導致空間無法直接安裝馬桶排污管，被告竟以PVC管熱烘彎曲方式強行安裝，而未重新設置馬桶排污管位置，導致馬桶排污管產生1.5至2公分之間隙，因此馬桶排水時即造成污水漏水至地板內水泥層之嚴重瑕疵，需以打除地坪後施作防水層、以及重新設置馬桶排污管位置方式改善。經原告通知被告到場勘查後，被告雖有派員進行修繕，並於111年8月11日開立如原證10所示防水保固書，惟被告所修繕之方式僅在樓地板之水泥空隙施打化學藥劑發泡劑（即俗稱打針），根本未將「未施作防水層之地板打除施作防水層」，無法完全根治漏水之瑕疵，更因施打發泡劑誘發樓地板漏水情形益發嚴重，原告因此於111年11月25日委託律師寄發如原證11所示懋元玉雯字第0000000號律師函通知被告依約修補上開漏水，惟被告未予理會，原告再於111年12月8日委託律師寄發如原證12所示懋元玉雯字第0000000號律師函主張減少價金。另因原告於交屋後發現被告在興建房屋時有諸多防水工程瑕疵已如上述，故再請廠商勘查2樓前廁所、3樓前廁所、3樓後廁所、2樓前陽台、4樓前陽台、4樓後露台等處地坪是否有施作防水層後，竟發現被告在上開經常用水之位置，全部未於地坪施作防水層整面鋪設，無法達到防水效果，將導致樓層漏水，廠商均認為需以打除地坪後施作防水層方式改善。

㈡被告為系爭房屋之起造人，並為系爭房屋買賣契約之出賣人，自難諉稱伊不知2樓前廁所、2樓後廁所、3樓前廁所、3樓後廁所、2樓前陽台、4樓前陽台、4樓後露台等處地坪未施作防水層，及2樓後廁所馬桶排污管設置不當導致有間隙漏水之嚴重瑕疵，詎被告竟惡意隱瞞上情而將系爭房屋出售予原告，顯然係於系爭房屋交付前即存有欠缺通常效用之瑕疵，被告顯然違反民法第354條所定應交付無減少其價值、效用及預定效用之建物，自應負物之瑕疵擔保責任，故原告得依民法第359條主張減少價金。再者，系爭房屋上開嚴重

瑕疵除需支出高達945,000元進行修繕外，系爭房屋亦因上開嚴重漏水之瑕疵而應有價值上之減損，衡諸本件買賣契約標的金額為1,240萬元，故原告應得依民法第359條主張減少買賣契約金額之10%即124萬元，並依民法第179條請求被告返還之。

㈢縱認原告先位請求權之主張無理由，則依民法第360條規定，被告應負瑕疵擔保責任，且系爭房屋確有上開嚴重之瑕疵，而缺少出賣人所保證之品質已如上述，若原告不得依民法第359條主張減少價金，亦得依民法第360條請求被告賠償就修繕上開嚴重瑕疵所需之費用945,000元。復按最高法院104年度台上字第523號判決意旨，系爭房屋因上開嚴重漏水之瑕疵而應有價值上之減損，故原告得再主張系爭房屋減少之交易價值295,000元。是以，原告得依民法第360條請求被告給付124萬元（計算式：945,000元＋295,000元＝1,240,000元）之損害賠償。

㈣綜上，爰先位依民法第359條、第179條規定，備位依第360條規定提起本訴等語，並聲明：1.被告應給付原告124萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋於111年元月間點交予原告使用居住，原告已收受完整交付，且無任何瑕疵疑義，直至同年0月間始向被告聲稱有滲漏水，經被告公司派員查看後，並無所稱之嚴重滲漏水，只是有不明顯之滲水痕跡，經簡單處理完成由原告驗收合格，雙方簽立防水保固書一紙。迨同年11月25日卻委由律師來函聲稱滲漏水問題嚴重云云，惟原告所提現場照片、影片等係自己開挖破壞之現場照片與影片，並未提出滲漏水之實況跡證，其所提嘉泰工程之施工報告非專業監造機構或建築師之鑑定報告，不能據以認定有滲漏水之瑕疵。被告建造系爭房屋之施工工法與材質、馬桶排汙水管究應如何施工或使用何種材質，均係委由專業營造工程廠商施工，原告以超高標準要求普通樓房以豪宅之材質工法施作，

尚無滲漏水即謊稱重大滲漏水，兩造間並無買賣瑕疵擔保請求權之法律關係存在，原告亦未提出瑕疵或減少價值相關證據或憑證等，自無相關請求權等語置辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供現金、同額金融機構之定期存款存單或國庫債券為擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

㈠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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第354條第1項、第359條、第179條分別定有明文。所謂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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決先例參照）。又房屋買賣之標的物有漏水之瑕疵，而出賣人應負物之瑕疵擔保之責時，因房屋漏水並非無法修復之瑕疵，是買受人如不能證明該漏水之瑕疵除導致買受人須支出修繕費用，尚因而導致房屋價值有何減損（例如，在某些情形，修繕漏水將導致室內空間減少），其請求減少價金之範圍，應以修繕漏水所支出之必要費用及因漏水所生之損害為限。末按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。

㈡經查，原告於110年10月12日以總價1,240萬元向被告購買系爭房地，並於同年12月20日辦理所有權移轉登記，於000年0月間交屋等情，有系爭房屋買賣契約書、登記第一類謄本為證（審訴卷第19頁至第46頁），且為兩造所不爭執，堪以認定。至原告主張系爭房屋於交付時存有多處未施作防水層導致漏水、及2樓後廁所馬桶排汙管設置不當導致間隙漏水之瑕疵等節，業據提出現場照片、光碟、嘉泰工程施工報告、報價單等件為證(審訴卷第47頁至第55頁、第63頁至第74頁)，並經證人郭嘉和到庭具結證稱：我從事防水工程及抓漏14年了，我有接觸系爭房屋的防水抓漏工程，因系爭房屋建設公司老闆帶我去，說那邊房屋有狀況，我去現場了解後，系爭房屋有漏水狀況，頂樓有漏水，現場確實有多處漏水，我處理方式是將頂樓磁磚、地坪打除，重新施作防水層，再回貼磁磚，我們全面打除時，有發現頂樓露台的四個角落有防水膠的痕跡，還有中間部分有防水膠的痕跡，但並不是連續的，所以頂樓的防水沒有全面施作，這是造成四樓天花板漏水的原因，施作完新的防水後，我們有進行大約深度30公分左右的浸泡一個半月，沒有漏水後，才進行後續的回填貼磚作業。審訴卷第47頁是現場打除屋頂的照片，審訴卷第53頁至第55頁是二樓後廁所的施工照片，前面2張照片是我們打開廁所地坪，這是地底下RC結構，中間並沒有防水層，不是連續性的施作，只有部分，會造成地板漏水。翻過來這2隻水管是搭接的問題，水管搭接原本應該是圓形的才會密合，之前可能是便宜行事用火烤一烤直接將水管掰彎至需要的距離，導致管接處變形，沒有緊密的搭接，沖水時水就會回彈往兩支管接縫處，到結構板即地板，再從地板滴落至廚房，導致後廚房的天花板滴水，我將防水重新施作後，再浸泡試水一個月沒有滲漏後，才進行回填貼磚。針對馬桶汙水管部分，我把原有已經變形的汙水管拆除，新接汙水管，用正確的方式搭接，馬桶旁漏水的問題就解決了。除了上開屋頂、二樓後廁所外，還有發現二樓前陽台有油漆剝

落、壁癌漏水的狀況，一樓後廚房也看得到一整面的水滴落，樓梯間的地板也有多處滴落，三樓的前房間天花板也有水滴落的痕跡，有些漏水點例如廚房直接水滴落就看的見，有些是浸泡把排水口封閉，漏水浸泡，審訴卷第65頁是陽台、第67頁是4樓前陽台、69頁是4樓後陽台、第71頁是2樓前廁所，上開位置我都有進行打除確認有無施作防水層，我們打開磁磚檢測的部分，大部分都沒有施作防水，有些是重點式施作，並未連續施作，防水的施作是要連續，才能夠擋得住水，如果沒有施作一層可以具防水作用的膜，RC結構是會吸水，就是RC裸露的地方就會吸水，吸水就會導致滲漏，所以原來建商的施作會產生漏水的狀況。審訴卷第73頁的報價單是我出具的，報價單上面的項目就是我發現有漏水的位置，全部都有檢測，發現沒有完全施作防水層，目前已施作二樓、三樓前後浴室即廁所及最屋頂屋凸、電梯井蓋，剩2樓前陽台、4樓前陽台、4樓後露台尚未施作，因為系爭房屋也有住人，要配合屋主，所以要按照順序施作。我第一次去系爭房屋現場就有另一家廠商在處理，跟屋主討論，言談中好像處理多次，但我沒有證實，之前的廠商是建設公司找來的等語(訴字卷第114頁至第126頁)，本院衡以上開證人與兩造並無何親誼或恩怨糾紛，既經具結，實無甘冒偽證罪相繩之風險，而故為虛偽證述以迴護一造之必要，所述應堪採信。佐以原告於入住系爭房屋後，即有向被告反應漏水問題，嗣被告公司並出具保固書（保固期自111年8月11日起1年），有防水保固書在卷可參（審訴卷第57頁），足認系爭房屋於交付時確有原告主張之漏水瑕疵，被告公司空言否認，自非可採。

㈢次查，系爭房屋存有漏水瑕疵，已如前述，依通常交易觀念，顯已減損系爭房屋應具備得以長久居住而安全無虞之通常效用，而未具備應具備之價值、效用及品質，自屬民法第354條第1項所指物之瑕疵，則原告主張依民法第359條減少價金，並依民法第179條請求被告公司返還減少之價金，即

屬有據。而系爭房屋之瑕疵所需修繕費用為945,000元乙節，有前開報價單可佐，並經上開證人證述明確，原告請求減少此部分價金自屬有據。至原告主張因漏水瑕疵造成房屋交易價值減損部分，然其並未舉證證明系爭房屋因漏水瑕疵除導致需支出修繕漏水必要費用外，尚因而導致房屋價值有何減損，則其主張超出修繕費用945,000元外之房屋交易價值減損金額即屬無據。

㈣綜上，原告先位依民法第359條、第179條規定，請求被告減少系爭房屋買賣價金945,000元，並將此金額返還原告，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不能准許。又本件原告先位之訴既有理由，本院自無庸就備位之訴另為審酌，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給付原告945,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　12　　日

民事第二庭法　官　翁熒雪

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　113　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　方柔尹