

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第349號

原告 楊雅玲
訴訟代理人 羅振宏律師

被告 韋福建設有限公司

法定代理人 周慶安
訴訟代理人 陳澤嘉律師
林子恒律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年12月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣陸拾壹萬柒仟玖佰玖拾伍元，及自民國一〇九年五月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由原告負擔百分之三十一，餘由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬伍仟玖佰玖拾捌元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣陸拾壹萬柒仟玖佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

- 甲、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有請求之基礎事實同一、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、7款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經

濟者，均屬之（最高法院91年度台抗字第648號、101年度台抗字第404號裁判意旨參照）。原告起訴時主張依民法第359條及第179條請求減少價金100萬元，及依民法第227條、第216條請求無法營業、瑕疵修補費用之損害及無法使用系爭房屋之損害（本院卷一第8頁至第10頁）。後於訴訟中，依民法第359條及第179條請求100萬元外，就無法營業損失、維修期間無法使用系爭房屋之損失及減少價金部分改依民法第227條第1項及第226條第1項、第213條第1項請求。本院審酌原告前開訴之變更前所主張之基礎事實均相同，無重新調查證據，且不妨礙被告之防禦及訴訟之終結，核與上開規定相符，自應准許，先予敘明。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、緣原告於民國108年9月6日分別與訴外人謝○○簽訂土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約書）、與被告簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約書），由訴外人謝○○將嘉義市○○○段○○○段0000地號土地、面積155平方公尺（下稱系爭土地），被告將嘉義市○○○段○○○段○號0000號、門牌號碼：嘉義市○○路000號、主建物面積344.43平方公尺、附屬建物28.92平方公尺之房屋（下稱系爭房屋），以土地售價新臺幣（下同）1,950萬元、系爭房屋售價770萬元，合計共2720萬元，出售予原告。

（一）原告付清全部價金後，訴外人謝清炎及被告於108年10月23日分別移轉系爭土地及系爭房屋所有權予原告，被告並於108年11月15日交屋完畢，詎原告於交屋後陸續發現系爭房屋有附表一、社團法人臺灣省土木技師公會109年10月28日(109)省土技字第5649號函所附鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）鑑定之瑕疵存在。

（二）被告自認有多次派遣工地主任及員工前往確認房屋瑕疵並加以修補，惟從系爭鑑定報告可知，房屋瑕疵並未因此修補完成，顯見被告並不具備瑕疵修補能力，兩造間因無信

01 賴關係存在，原告拒絕被告再做修補。

02 二、原告主張依民法第359條規定減少價金100萬元，並依民法第
03 179條、182條第2項請求被告返還減少範圍之價金：系爭房
04 屋有前述瑕疵，依照民法第354條、359條、179之規定、最
05 高法院73年台上字第1173號判例意旨及通常交易觀念，足認
06 上開瑕疵已減少系爭房屋之契約定效用、通常效用及價值，
07 被告應對上開瑕疵負擔保責任。

08 （一）原告爰依民法第359條本文請求減少價金100萬元，依據系
09 爭鑑定報告估算系爭房屋瑕疵修復金額總計為618,000
10 元，但近年來物價、人工薪資上漲，又因武漢肺炎疫情影
11 響，維修工人不易找尋，未來實際修復費用必定比系爭鑑
12 定報告估價高，故原告據以主張減少價金100萬元，至少
13 於鑑價金額618,000元有理由，並請求法院就100萬元範圍
14 內為情況判決。

15 （二）原告主張價金減少請求權後，被告就減少之房屋價金，
16 已無受領的法律上原因，原告有依民法第179條、第182條
17 第2項請求被告返還不當得利之權利。而被告於減少範圍
18 內，即無取得該部分利益之法律上原因，原告遂依民法第
19 179條、第182條第2項，最高法院87年台上簡上字第10
20 號、109年台上字第2275號民事判例意旨，依民法第359
21 條、179條請求被告返還100萬元。

22 （三）原告於起訴狀主張依民法第359條規定減少價金100萬
23 元，並依民法第179條請求被告返還減少範圍之價金，並
24 無訴之變更追加，被告答辯不同意訴之變更追加云云，顯
25 無理由。

26 三、原告主張依民法第227條第1項、第216條，第226條請求被告
27 賠償100萬元財產損害，分別為無法營業之損失，10萬元；
28 無法居住損失30萬元；及系爭房屋交易價值減損-汙名價
29 損，60萬元：

30 （一）未來系爭房屋維修期間無法營業損失10萬元及租屋損失30
31 萬元部分：

01 1、原告於訴訟繫屬前，曾委請從事室內土木工程之技師估
02 價，獲悉單就二樓地磚之修繕費用起碼就要80萬元，而整
03 棟房屋修繕費用預估要200萬元以上，遑論系爭鑑定報告認
04 定系爭房屋存有潛在風險將使價值有所減損；系爭房屋一
05 樓現作營業之用，原告一家五口亦已入住，未來施工期間
06 勢必導致原告無法營業且日常生活受有影響，而受有無法
07 使用系爭房屋之損害。依臺灣高等法院98年度上易字第103
08 2號民事判決見解，不論物之瑕疵是否發生於契約成立後，
09 均有不完全給付責任之適用。

10 2、再被告不顧滲漏水等問題將影響系爭房屋結構安全、影響
11 買受人正常生活居住使用等仍堅持交屋，所為給付內容顯
12 與債務本旨不符；且被告既為建商公司，對於系爭房屋滲
13 漏水之問題本有防免之能力及義務卻消極不為，故上開物
14 之瑕疵應可歸責於被告，本件原告已證明受有損害，惟受
15 損金額難以證明，爰依照民事訴訟法第222條第2項請求法
16 院就此部分損害定其數額。

17 (二) 系爭房屋交易價值減損-汙名價損60萬元部分：

18 1、參照臺北地方法院108年度訴字第1337號判決：不動產一旦
19 受到損害，便可能造成價值上的減損，此價值減損包含
20 「汙名價損」及「修復成本」。汙名價損是指受損害的瑕
21 疵不動產，縱使修復完成，相較於未受損害的相似不動
22 產，其市場價值將因交易面、受益面、心理面而有所差
23 異，此種受瑕疵損害殘餘效果影響而造成市場交易價格減
24 損的事實，即為「交易性貶值」；修復成本則是指可以透
25 過科學技術修復，並且以其修復成本作為計算減損價額
26 者，又稱為「技術性貶值」（參國立政治大學地政學系，
27 陳志豪碩士論文-「瑕疵不動產價值減損之評估」，第15
28 頁，102年6月編撰）。

29 2、請求減少價金100萬元是價值減損的「修復成本」部分、房
30 屋交易價值減損60萬元則是「汙名價損」部分，二者性質
31 不同，原告既受有不同損害，自可各自請求賠償。

01 3、系爭鑑定報告未鑑定汙名價損金額，僅表示大小梁交接處
02 之裂縫，係因隔間牆長度未延伸至大小二梁交接處，致使
03 大梁之混凝土產生剪力破壞造成裂紋，屬「結構性破
04 壞」，大樑之混凝土已無法再提供抗剪力，目前轉為由剪
05 力鋼筋承受，由於鋼筋比混凝土更具有伸展性，故「當修
06 復裂縫後，日後恐仍會因地震而再度出現裂縫，此種潛在
07 風險將使系爭房屋價值有所減損」（參系爭鑑定報告第19
08 頁）。

09 4、原告請求審酌一切情況（建議參考林子欽教授與陳志豪估
10 價師共同創建之汙名效果顯著性測試指標，分以修復可行
11 性、修復完善度、資訊揭露度、市場替代性及融資困難度
12 等五項指標，判斷勘估標的汙名效果），在60萬元範圍內
13 依所得心證定期數額。

14 （三）系爭鑑定報告第7頁揭示，「各該瑕疵產生之時點大多應係
15 在108年11月15日交屋前即已存在，抑或部分是交屋後發生
16 亦是交屋前即已種下瑕疵因子所造成。」足證系爭房屋瑕
17 疵是可歸責於被告之不完全給付所造成。如此，原告得依
18 上開條文，請求被告賠償在未來修繕期間內，原告因此所
19 受無法營業損失10萬元、無法居住損失30萬元及房屋交易
20 價值減損-汙名價損60萬元。

21 （四）系爭鑑定報告之內容乃鑑定單位基於其專業知識所成，原
22 告對系爭鑑定報告及歷次函覆內容，均無意見。至於被告
23 指摘鑑定報告有如何錯誤云云，僅係為自身利益之無理質
24 疑，不足採信。

25 四、對於系爭鑑定報告之意見：系爭鑑定報告僅以：「此種潛在
26 風險將使系爭房屋價值有損減損。」而未就本件交易價值減
27 損額度加以鑑定，似有疏漏，惟原告不願再預納鑑定費用，
28 因此願意承受因此所生之不利亦；損害賠償金額則同意依系
29 爭鑑定報告第115頁計算。

30 五、對被告陳述之意見：

31 （一）被告稱系爭鑑定報告有誤云云，實屬單純質疑，應無理

01 由，蓋：

02 1、系爭鑑定報告已載明系爭房屋之瑕疵可歸類為（1）裂縫
03 （2）漏水（3）洩水不良（4）地磚吐露（5）其他瑕疵等五
04 種，並敘明各瑕疵應採行之修復方式（參系爭鑑定報告第4
05 頁至第6頁），又系爭鑑定報告第7頁揭示，「各該瑕疵產
06 生之時點大多應係在108年11月15日交屋前即已存在，抑或
07 部分是交屋後發生亦是交屋前即已種下瑕疵因子所造
08 成。」等語，足見系爭房屋瑕疵係可歸責於被告。

09 2、而就損害賠償修復項目、數量及估價，依系爭鑑定報告所
10 示，系爭房屋瑕疵修復費用之單價即金額估算依據，應均
11 係土木技師公會鑑定手冊，另分別就各項次說明如下：

12 （1）鑑定報告之照片編號01，為系爭房屋與鄰居共用之牆面，
13 應屬本件訴訟標的範圍，且原告搭設鐵皮前，頂樓梁柱亦
14 早已存在多處裂縫，而系爭鑑定報告亦載明：「各該瑕疵
15 產生之時點大多應係在108年11月15日交屋前即已存在，
16 即或部分是在交屋後發生亦是交屋前即已種下瑕疵因子所造
17 成」（參系爭鑑定報告第3頁）。故被告辯稱上開瑕疵為
18 原告所造成云云，實無足採。

19 （2）系爭鑑定報告之照片編號03S，鑑定技師並未將其列入上
20 開瑕疵範圍，故被告應無爭執此瑕疵之必要。

21 3、項次2-5、6、7：原告先前已給予被告重新上漆、處理地
22 磚吐沙問題之機會，卻未見成效，足見被告主張之修復工
23 法並非有效，故被告片面質疑鑑定技師報價浮濫，自難憑
24 採。

25 4、項次8、9：原告迄今主張地板部分之瑕疵，無非二樓地磚
26 吐沙及浴廁地磚排水不良，而系爭鑑定報告第15頁亦揭示
27 「（三）洩水不良…建議取消地坪施作抵石子改為貼磁
28 磚」，足見損害賠償項目、數量及估價項次8、9之「預測
29 地坪磁磚打除、新鋪」，是指「浴廁」部分之修復費用甚
30 明。故被告誤認此部分係指頂樓瑕疵而主張無打除、新鋪
31 必要云云，即無理由。

01 5、項次10、11：施工過程產生廢棄物本屬常態，且本案部分
02 瑕疵係在高處，應有搭設鷹架或其他輔助施工器具之必
03 要。

04 6、項次12、13及稅捐 利潤此部分費用乃鑑定技師基於其專業
05 知識所為之評估，實無重新鑑定之必要。

06 (二) 按保固之目的既在擔保，則其意旨，不僅在使舉證責任倒
07 置發生轉換之效果，更在確保保固期間內，標的物不發生
08 應由出賣人負責之瑕疵，然保固責任之存在，並非排除買
09 受人物之瑕疵擔保請求權之主張，果若存在物之瑕疵，買
10 受人仍得為主張（臺灣高等法院臺中分院108年上易字第58
11 號判決參照）。查本件為買賣契約，被告依法並無瑕疵修
12 補之權利，且縱認兩造約定被告負有保固責任之瑕疵修補
13 義務（假設語氣），仍不得剝奪原告依法主張減少價金之
14 權利。

15 (三) 原告不同意再次或補充鑑定：系爭房屋存有系爭鑑定報告
16 所載之瑕疵，已屬的論，應無就相同事項重複鑑定之必
17 要；又系爭鑑定報告之內容乃鑑定單位基於其專業知識所
18 作成，倘被告無法明確指出有何違誤，實無再行補充鑑定
19 之必要。

20 六、聲明：

21 (一) 被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 (二) 訴訟費用應由被告負擔。

24 (三) 原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 貳、被告略以：

26 一、兩造雙方於108年9月6日訂定系爭房屋買賣契約書，就系爭
27 房屋（含水電設施）所有權全部達成買賣之約定，並經原告
28 付清買賣契約價款。而原告於系爭房屋買賣磋商過程及系爭
29 房屋點交時，皆稱系爭房屋確無瑕疵並完成點交程序，且被
30 告亦讓原告檢查房屋確認後方完成點交程序，原告事隔半年
31 卻突然主張系爭房屋有瑕疵之情形，實令被告訝異不解，因

01 系爭房屋於107年7月30日即建造完畢，應不至於交屋半年內
02 如此恰巧之時間即有原告所稱之瑕疵等情事，被告除否認原
03 告所稱瑕疵之存在，亦否認該瑕疵係可歸責於被告。

04 二、查系爭房屋買賣契約書，雖為買賣成屋契約，惟兩造當初議
05 定契約，因被告身為起造該房屋之建設公司，本具備瑕疵修
06 補能力，雙方即談妥於被告保固期間內，若系爭房屋有任何
07 瑕疵，即應由被告修繕。

08 （一）而被告於108年11月15日交屋於原告完畢後，原告即陸續
09 提出其對系爭房屋不滿意或挑剔之處，被告亦從善如流，
10 交由被告所僱用之工地主任林○○與原告溝通交涉，多次
11 派遣該工地主任及員工前往確認原告所稱瑕疵並加以修補
12 完善（包含房屋部份油漆重新施作及頂樓地坪重新鋪設
13 等）並盡所能滿足原告要求，以修補原告所稱瑕疵或欲改
14 進之處，此亦可見兩造間締約時即已約定若有瑕疵應由被
15 告自行修補為原則，蓋被告具備有修補瑕疵之能力，亦最
16 符合經濟效益，且若經被告修補後，系爭瑕疵已然消滅，
17 則系爭鑑定報告亦失所附麗，故由被告修補本即為其所建
18 造之系爭房屋應為最完美結局。

19 （二）被告公司亦強調：「被告公司對於客戶有保固之義務，
20 與之相同，施工廠商對公司而言亦有修爆之義務，本契約
21 所生系爭房屋相關糾紛，至今仍於保固期限內，被告公司
22 會遵守合約內容進行缺失改善。」，被告公司對於係因被
23 告公司缺失所生之瑕疵均有最大誠意願履行保固責任加以
24 修復，原告於保固期間內另行起訴請求損害賠償，並無理
25 由，應予駁回。

26 （三）執料原告竟不顧被告從未拒絕履行瑕疵修補義務，於其現
27 所稱有關瑕疵下，竟未請求被告修補有關其所稱瑕疵，即
28 逕行起訴請求減價及損害賠償，除其請求顯無理由外，亦
29 違背原告先前即已行使之瑕疵修補請求權，有違禁反言之
30 原則，應予駁回。

31 三、被告不同意原告之訴之變更、追加。惟就原告主張減少價金

01 100萬元部分說明如下：

02 (一) 依照最高法院87年台簡上字第10號判例意旨：「買受人依
03 民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人
04 以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之
05 範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無
06 該價金之請求權存在。」因兩造間給付買賣價金係因兩造
07 間買賣契約而生，被告受領買賣價金自有法律上原因，原
08 告主張不當得利有關規定並無理由。原告主張民法第359條
09 價金減少，惟依上開最高法院見解及我國實務穩定看法，
10 其並非請求權基礎，而係形成權性質，原告既已擇一請
11 求，自不得以之為依據向被告請求給付減少之價金。

12 (二) 退萬步言之，依最高法院86年度台上字第1615號判決、99
13 年度台上字第1972號判決之見解，是原告就買賣時瑕疵物
14 與無瑕疵物之應有價值均未見任何說明比較，亦未負任何
15 舉證責任，原告主張價值減損並無理由，依法均應駁回其
16 之請求。

17 四、原告主張無法營業損失10萬元部分：原告主張營業損失，自
18 應負舉證責任，原告迄今均未舉證有何營業損失，自應依法
19 駁回其請求為是。

20 五、原告主張將來維修期間無法使用系爭房屋之損失30萬元部
21 分：原告主張將來維修期間無法使用系爭房屋之損失，自應
22 負舉證責任，原告迄今均未舉證有何將來維修期間無法使用
23 系爭房屋之損失，自應依法駁回其請求為是。

24 六、對系爭鑑定報告及鑑定機關歷次回函之意見：系爭鑑定報告
25 對於損害賠償修復項目、數量及估價表之修復方式、數量、
26 單價金額均有錯誤，被告爰全部加以爭執，分別說明如下：

27 (一) 就損害賠償修復項目、數量及估價表各項次之意見：

28 1、就項次1：系爭房屋為鋼筋混凝土建造房屋，且照片編號0
29 1、03S(詳見系爭鑑定報告51、53頁)，01部份係隔壁鄰
30 居之建築物梯間外牆，本非此次訴訟標的範圍，且牆面有
31 裂縫及白華應係原告搭設鐵皮屋所造成，要與被告無關，

01 至03S僅原告照片提供，鑑定技師當日甚至無法目視該瑕
02 疵，除該瑕疵是否存在已存疑外，要不知如何能夠進行量
03 測及鑑定，此部份鑑定顯有疑慮。

04 2、就項次2-5：系爭主結構RC與粉刷牆面水泥砂漿1：3之比
05 例，並會加入水泥砂漿液體添加劑以防水抗裂等，惟因骨
06 材結構性不同，每棟新房1年內牆面皆會產生表面微網紋
07 裂縫，僅須油漆工人再以補土、磨平上漆即可，以嘉義地
08 區一般房屋油漆行情計算，即便重漆系爭房屋亦無可能需
09 要355,067元（詳見系爭鑑定報告第115頁），顯見土木技
10 師工會對於室內裝修費用及工法所知甚少，報價顯有浮
11 濫，且至另真能由被告修復存在之瑕疵，被告也可用更低
12 之價錢進行修復。

13 3、就項次6、7：系爭房屋使用之大理石為天然建材，即因為
14 天然建材係天然形成後再經人為取出利用，其吸水率無法
15 與人工建材相較而本不一定相同，系爭房屋使用之大理石
16 於施工後初期產生之表面乾濕不均乃自然現象，如能儘
17 快處理，施工廠商以美容施工即可恢復，無須有系爭鑑定
18 報告所言拆除、重新鋪置等情事，且其報價亦顯有浮濫，
19 並不可採。

20 4、就項次8、9：屋頂為室外空間，原為兩層高度之地磚，住
21 戶為搭建鐵皮屋，要求公司幫忙打掉重貼，且使用上本無
22 積水之虞，現狀亦無積水之可能，自無所謂系爭鑑定報告
23 所云打除及新鋪之必要，且其報價亦顯有浮濫，並不可
24 採。

25 5、就項次10-12：系爭房屋又無外牆或高處需要修復，何來
26 搭設鷹架必要？且施工亦無產生有毒廢棄物，自無廢棄物
27 清運收費必要，且何謂其他事項改善，系爭鑑定報告亦語
28 焉不詳，被告認為此等費用均無根據。

29 6、就項次13：就此部份系爭鑑定報告全無提供任何相關說
30 明，亦未見有任何資料佐證參考即報價約17%共計9萬2，
31 494元之費用，實無任何理由可言，且本件訴訟亦係損害

賠償之訴，系爭鑑定報告所列費用如利潤亦與本件無關，顯然無稽，難以採納。

(二) 對於社團法人臺灣省土木技師公會(109)省土木技字第7110號函(下稱7110號函，即本院卷一第243頁)部份：被告固因原告撤回聲請補充鑑定而無意見，惟該繳款通知單亦記載：「附件六第6-19頁，照片編號27，估算地碑面積3mx3m，照片雖僅一張，然而修復面積已計入法院勘驗筆錄瑕疵編號D、E及G項目在內。本項單價，依本會鑑定手冊中「地坪鋪大理石」一項，其單價為1540元/m²，本面鑑定報告，此項單價以3115元/m²估算，業已超估一倍，就是考量其他無法預估的因素(例如材質的厚薄，相同花色等)而為。」，顯示系爭鑑定報告之價格已踰越損害賠償之範圍，且該系爭鑑定報告逕自以標準鑑定手冊之兩倍標準計算損害數額，復未提供堅實理由，為何僅以猜測無法預估因素為由，即提供兩倍之報價，則土木技師公會標準鑑定手冊之基準又有何意義？顯見系爭鑑定報告已然有誤。

(三) 對於社團法人台灣省土木技師公會(110)省土木技字第1669號函(下稱1669號函，即本院卷一第305頁)部份：該說明僅略以：「依據鑑定人四十餘年之工程實務經驗及專業學理分析研判所得出結論……鑑定人考量無法忠實反應現今之物料及工資現況，故鑑定人於編列單價時亦將現今市場價格納入考量……參酌新北市、台北市鑑定手冊資料等……編輯而成。」，顯然該鑑定報告及土木技師公會回函仍有下列違誤之處：

- 1、鑑定未附理由：系爭鑑定報告對於鑑定事項均僅為結論性記載，並未提出鑑定機關之專業意見及任何說明理由，且就損害賠償修復項目、數量及估價表係十分籠統地以修復方式分類，並就單位數量為加總計價，亦未針對係何瑕疵以何修復方式為之記載，致被告未能進行具體答辯，是土木技師公會系爭鑑定報告對於鑑定及推論過程均無加以闡明，亦未加以解釋其判斷之理據，況且縱為最高法院判決

01 亦需檢附理由以昭公信，何況系爭鑑定報告竟僅以鑑定技
02 師四十餘年之工程實務經驗及專業學理分析一語帶過，自
03 難以服人。

04 2、且未回答系爭鑑定報告單價估算之依據及認定標準：該回
05 函除首要即未詳實說明鑑定機關是如何計算系爭鑑定報告
06 單價估算依據及認定標準外，亦未交待鑑定技師等人是否
07 有鑑價專業，針對本案如何訂定估算價格，蓋既為鑑定，
08 自應有理有據，並經得起檢驗及質疑，但上開回函針對本
09 件訴訟除引用可能並非妥適之新北市、台北市鑑定手冊資
10 料編輯而成之手冊，且其似乎僅憑感覺而斟酌調整，亦未
11 交待本件於嘉義市之訴訟為何應調整，如何能有公允之調
12 整方法，亦係單方面再度陳述鑑定結果，未回答所詢單價
13 估算之依據及認定標準。

14 (四) 對於社團法人台灣省土木技師公會(110)省土木技字第490
15 7號函(下稱4907號函，即本院卷二第55頁)部份：被告認
16 為4907號函仍然不脫土木技師公會先前之違誤，就本院卷
17 二第49頁函詢事項(一)之部份僅重複先前系爭鑑定報告
18 所說，並未解釋如何得出此結果，就本院卷二第49頁函詢
19 事項(二)亦未見如何得出測量結果，且項次1如4907號函
20 所列總和亦非35.7公尺，項次3如4907號函所列總和亦非13
21 2.84平方公尺，項次7及項次8更是就為何有瑕疵及修復必
22 要，單價數字如何計算而得付之闕如，而本院卷二第49頁
23 函詢事項(三)更只是重複先前結論，是如原告所舉之系
24 爭鑑定報告及上開土木技師公會函均有缺失，無法證明原
25 告具有原告所稱之損害，亦無法證明須由被告負擔賠償責
26 任。

27 七、退步言之，原告不顧被告從未拒絕履行瑕疵修補義務，於其
28 現所稱有關瑕疵下，被告請求原告讓被告修補有關原告所稱
29 瑕疵，原告均為拒絕，即逕行起訴請求減價及損害賠償，顯
30 見不完全給付之遲延給付責任不可歸責於被告，被告自不負
31 損害賠償責任，原告迄今亦無提供法律依據及法院見解支持

買受人可逕為拒絕出賣人修補而請求損害賠償，故原告所求，法無明文，自應予駁回。

八、聲明：

（一）原告之訴駁回。

（二）訴訟費用由原告負擔。

（三）如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造爭執及不爭執事項：

一、兩造不爭執事項：

（一）原告於108年9月6日與訴外人謝○○簽訂土地買賣契約書（即系爭土地買賣契約書），與被告簽訂房屋買賣契約書（即系爭房屋買賣契約書）。系爭土地買賣契約書約定訴外人謝○○將嘉義市○○○段○○○段0000地號、面積155平方公尺土地（即系爭土地），以1950萬元出售予原告。系爭房屋買賣契約書約定被告就建號嘉義市○○○段○○○段○號0000號（門牌號碼：嘉義市○○路000號），主建物面積344.43平方公尺，附屬建物28.92平方公尺之房屋（即系爭房屋），以770萬元價金出售予原告。系爭房屋及系爭土地於108年10月23日移轉登記予原告，並於108年11月15日交付系爭房屋之占有予原告。

（二）系爭房屋經台灣省土木技師公會鑑定，認有如附表一所示之瑕疵（系爭鑑定報告第13頁至第19頁）。

（三）附表一所示之瑕疵經修復後，大多可回復原設計目的。惟照片編號31（系爭鑑定報告第89頁）大小梁交換處之裂縫寬大於0.4MM，長40CM。（系爭鑑定報告第19頁、第89頁）。

（四）原告於108年11月1日發現2樓地磚吐沙，並於108年12月10日向被告反應二樓地磚吐沙（本院卷一第229頁、卷一第361頁）。

（五）原告於108年12月10日向被告反應頂樓有兩個柱子裂了將近30公分（本院卷一第229頁左上方照片、卷一第361頁）。

01 (六) 原告於109年2月23日通知被告2樓浴廁排水不良 (本院卷
02 一第231頁、第362頁)。

03 (七) 上開事實為兩造所不爭執，並有系爭土地買賣契約書、系
04 爭房屋買賣契約書 (本院卷第23頁至第32頁)、建物所有
05 權狀 (本院卷第35頁)、社團法人臺灣省土木技師公會10
06 9年10月28日 (109) 省土技字第5649號函 (本院卷第175
07 頁) 暨所附鑑定報告書 (下稱系爭鑑定報告)、兩造間對
08 話紀錄 (本院卷一第229頁至第231頁)、社團法人臺灣省
09 土木技師公會109年12月29日 (109) 省土技字第7110號函
10 (本院卷一第243頁)、社團法人臺灣省土木技師公會110
11 年2月20日 (110) 省土技字第0914號函 (本院卷一第287
12 頁)、社團法人臺灣省土木技師公會110年3月30日 (11
13 0) 省土技字第1669號函 (本院卷一第305頁至第307
14 頁)、社團法人臺灣省土木技師公會110年6月25日 (11
15 0) 省土技字第3327號函 (本院卷一第375頁)、社團法人
16 臺灣省土木技師公會110年9月13日 (110) 省土技字第490
17 7號函 (本院卷二第55頁至第60頁) 等在卷可參，自可信
18 屬真實。

19 二、經兩造協議簡化之爭點：

20 (一) 原告得否依民法第359條及179條請求原告返還100萬元？

21 (二) 原告請求被告賠償無法營業損失、維修期間無法使用系爭
22 房屋及污名化所造成之價值減損，有無理由？

23 肆、本院之認定：

24 一、原告得否依民法第359條主張系爭房屋應減少價金？金額若
25 干？

26 (一) 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354 條至第358 條
27 條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
28 減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
29 得請求減少價金，民法第359 條定有明文。

30 (二) 系爭房屋有如附表一所示之瑕疵，為兩造所不爭執，業已
31 陳述如上。附表一所示之瑕疵產生之時點大多應係在108

01 交屋前即已存在，即或部分是在交屋後發生亦是交屋前已種
02 下瑕疵因子所造成；修復所需之金額為617,995元乙節，
03 有系爭鑑定報告（見系爭鑑定報告第19頁，及其附件八，
04 即系爭鑑定報告第115頁）可參。則系爭房屋於交屋時已
05 有附表一所示之瑕疵，應可認定，被告依上開規定自應負
06 瑕疵擔保責任，原告即得依民法第359條規定主張被告所
07 交付之系爭房屋有附表一所示之瑕疵，請求減少價金。惟
08 系爭鑑定報告第115頁「損害賠償修復項目、數量及估
09 價」表格中「稅捐利潤及管理費之金額」應為66,214元
10 （計算式： $551,781 \text{元} \times 12\% = 66,213.72 \text{元}$ ，元以下四捨
11 五入），故「總計」欄數字應為617,995元（ $551,781 \text{元} + 6$
12 $6,214 \text{元} = 617,995 \text{元}$ ），是原告主張請求減少之價金數額
13 617,995元，自屬有據。

14 （三）系爭房屋之瑕疵經修復後，大多可回復原設計目的。惟照
15 片編號31大小梁交換處之裂縫係因隔間牆長度未延伸至大
16 小二梁交接處，致使大梁產生剪力破壞造成裂紋，屬結構
17 性破壞，目前雖不致有結構性危險，但大樑之混凝土已無
18 法再提供抗剪力，目前轉為由剪力鋼筋承受，由於鋼筋比
19 混凝土更具伸展性，故當修復裂縫後，日後恐仍會因地震
20 再度出現裂縫。此種潛在風險將使系爭房屋價值有所減
21 損，此有系爭鑑定報告可證（系爭鑑定報告第19頁）。

22 （四）系爭房屋附表一所示之瑕疵修復費用為617,995元，已陳
23 述如上，系爭鑑定報告雖稱照片編號31大小梁交換處之裂
24 縫修復後，日後恐仍會因地震再度出現裂縫，惟此為鑑定
25 人推測之詞，難認確有因而出現需修補之裂縫，是原告據
26 以請求超過617,995元之修補費用，即非有據。

27 二、原告得否依民法第179條請求被告上述（一）減少之價金？
28 金額若干？

29 （一）按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358頁之
30 規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
31 其價金，此觀民法第359條前段規定即明。前開減少價金

01 請求權之行使，僅須由買受人向出賣人以意思表示為之為
02 已足，無庸以訴之方式向法院請求准許其減少價金（最高
03 法院86年度台上字第2659號號判決參照）。又請求減少價
04 金，性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受
05 領之該部分給付，其原有之法律上原因，其後即不存在，
06 已給付該部分價金之買受人得依民法第179條規定，請求
07 出賣人返還之。

08 （二）被告雖辯稱：系爭房屋因漏水所減少之市場價值屬不動產
09 估價項目，應由具不動產估價師資格之人進行鑑價，而土
10 木技師公會不具前開資格，不得就市場價值減損部分進行
11 鑑價等語，惟查：土木技師公會就系爭房屋有無漏水及漏
12 水之修繕費用等事項，具有專業判斷能力，與兩造復無親
13 誼關係，所為之鑑定自具專業性及公證性，其以原告就系
14 爭房屋日後需支出之修繕費用作為減少市場價值之認定，
15 應屬合理且必要，被告執此為辯，即難憑採。另就系爭鑑
16 定報告中未完整說明部分，業經鑑定機關多次函覆說明，
17 有社團法人臺灣省土木技師公會109年12月29日（109）省
18 土技字第7110號函（本院卷一第243頁）、社團法人臺灣
19 省土木技師公會110年2月20日（110）省土技字第0914號
20 函（本院卷一第287頁）、社團法人臺灣省土木技師公會1
21 10年3月30日（110）省土技字第1669號函（本院卷一第30
22 5頁至第307頁）、社團法人臺灣省土木技師公會110年6月
23 25日（110）省土技字第3327號函（本院卷一第375頁）、
24 社團法人臺灣省土木技師公會110年9月13日（110）省土
25 技字第4907號函（本院卷二第55頁至第60頁）等附卷可
26 佐，是被告對系爭鑑定報告之抗辯，自非有據。

27 （三）系爭房屋有附表一所示瑕疵，原告得請求減少價金617,99
28 5元。原告提起本件訴訟時，以起訴狀繕本之送達，向被告
29 請求減少系爭房屋售價100萬元，繕本於109年5月26日
30 （本院卷一第63頁）送達被告。原告所為減少價金之請求
31 業已生其效力。原告業已付清購買系爭房屋之價款770萬

元，為兩造所不爭執，則被告受領買賣價款770萬元中原617,995元之原有法律上原因，於原告合法減少同額價金後，即不復存在，依前開規定，原告自得依民法第179條之規定，請求被告返還617,995元。

三、原告得否請求被告賠償無法營業損失、維修期間無法使用系爭房屋及污名化所造成之價值減損等賠償？

（一）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。又按同法第216條規定，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。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。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而告減少，屬於「積極損害」；所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於「消極損害」，兩者要件不同，不應混淆。

（二）系爭房屋有附表一所列之瑕疵，而各該瑕疵產生之時點大多應在108年11月15日交屋前即已存在，即或部分是在交屋後發生亦是交屋前已種下瑕疵因子所造成，原告自得依民法第227條第1項之規定，請求被告負不完全給付損害賠償責任。至被告賠償之範圍，依前揭說明，應以填補原告所受損害及所失利益為限。原告主張計畫將系爭房至作為店面使用，因上開物之瑕疵而受有無法營業及瑕疵修補費用，且於將來維修期間，原告亦受有無法使用系爭房屋之損害：

- 1、無法營業及將來維修期間，無法使用系爭房屋之損害：原告系爭房屋現已供營業使用，為兩造所不爭執。原告並未舉證證明附表一之瑕疵致原告有何無法營業之損失，或維修期間無法使用系爭房屋之損害，是原告依民法第227條第1項及第216條請求賠償無法營業之損失10萬元，以及維修期間無法使用系爭房屋之租屋損害30萬元，均屬無據。

01 2、原告就此部分亦表明不願送鑑定，也願意承受因所生之不
02 利益（本院卷二第40頁），而系爭房屋之瑕疵經修復後，
03 大多可回復原設計目的；且本案所呈現之裂縫，僅屬於粉
04 刷層之龜裂，是被告對粉刷層處理不當所造成之瑕疵等
05 情，除有系爭鑑定報告外，尚有社團法人臺灣省土木技師
06 公會110年9月13日（110）省土技字第4907號函（本院卷
07 二第55頁）可參，本院審酌系爭房屋之瑕疵於修復後，不
08 影響系爭房屋之使用，難認有何污名化所造成之價值減
09 損，原告此部分請求，難認有據。

10 伍、綜上所述，原告依民法第359條及第179條請求被告返還減少
11 之價金617,995元，為有理由。其他請求均無理由，應予駁
12 回。

13 陸、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。民法第229 條第2
16 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
17 得請求依法定利率計算之遲延利息。法定週年利率為5%。民
18 法第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告
19 對被告之不當得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告
20 提起本件訴訟，其起訴狀繕本於109年5月26日送達被告（見
21 本院卷一第63頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原
22 告就被告返還617,995元，併予請求自起訴狀繕本送達翌日
23 即109年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
24 核無不合，應准許。

25 柒、綜上所述，原告依民法第359 條、第179 條規定，請求被告
26 給付617,995元，及自109年5月27日起至清償日止，按週年
27 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。其餘之請求，均
28 無理由，應予駁回。

29 捌、兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與
30 法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。原告敗
31 訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而亦失所附麗，應併予

駁回。

玖、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

拾、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
民事第一庭法 官 邱美英

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 110 年 12 月 30 日
書記官 黃怡禎

附表一：

瑕疵種類		瑕疵地點
一、裂縫	1、裂縫寬度未達0.3MM者：	(1) 照片編號7、9、14（4樓）—系爭鑑定報告第13頁、第57頁、第61頁、第63頁、第67頁。 (2) 照片編號10、12（4樓）本院卷一第243頁—系爭鑑定報告第63、65頁。
	2、裂縫寬度已達0.3MM以上者	(1) 照片編號1、3S（5樓即頂樓之倉儲堆放區）、本院卷一第229頁。 (2) 照片編號5、6、11（4樓）。 (3) 照片編號16、17、18、19、20、22、23、24（3樓）。 (4) 照片編號28、29、30、31、33、34、35（2樓）—系爭鑑定報告第13頁、第49頁、第51頁、第53頁、第57頁、第59頁、第65頁、第69頁、第71

		頁、第73頁、第75頁、第77頁、第79頁、第83頁、第87頁、第89頁、第91頁、第93頁。
二、漏水		(1) 照片編號1 (5樓即頂樓)。 (2) 照片標號4S (4樓通往5樓間樓板上方)。 (3) 照片編號26 (2樓梯間即電梯前方柱腳)。 (4) 照片編號37、37S (1樓角端牆面) — 系爭鑑定報告第15頁、第49頁、第51頁、第55頁、第83頁、第85頁、第95頁、第97頁、第99頁。
三、洩水不良		(1) 照片編號8、13 (4樓)。 (2) 照片編號21、25 (3樓)。 (3) 照片編號32 (2樓) — 系爭鑑定報告第15頁、第57頁、第61頁、第69頁、第77頁、第81頁、第83頁、第91頁。
四、地磚吐露		照片編號27 (2樓) — 系爭鑑定報告第15頁、第85頁；本院卷一第243頁
五、其他瑕疵		照片編號36 (1樓)：地面牆柱腳水管上方洗石子出現破洞 — 系爭鑑定報告第17頁、第95頁、第97頁。
		照片編號37、37S；角端牆面出現滲漏水 — 系爭鑑定報告第17頁、第95頁、第97頁、第99頁。(於「瑕疵種類二、漏水」亦有提及)
		照片編號15 (3樓)；磁磚有3道刮痕 — 系爭鑑定報告第17頁、第69

(續上頁)

01

	頁、第71頁。
--	---------