

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第68號

原告 林玟蓮

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 享昇建設有限公司

法定代理人 游新豐

訴訟代理人 簡坤山律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國112年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告林玟蓮於訴訟繫屬中，追加民法第227條第1項規定為其請求權基礎（見本院卷第45頁），經核原告所為上開請求權基礎追加，其原因事實皆為兩造間同一買賣事件，訴訟資料及證據亦均有共通性，為統一解決紛爭，應認原告先後請求之基礎事實同一，且無礙於被告享昇建設有限公司防禦權之保障，揆諸前開說明，於法尚無不合，應予准許。

二、原告方面：

(一)兩造於民國110年3月7日簽訂房屋買賣契約書，約定由被告出售坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○號房屋（門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段000號，下稱系爭房屋），買賣總價金為新臺幣（下同）450萬元，且原告已給付450萬元之買賣價金，於110年4月7日完成移轉登記，原告於110年6月間發現

01 系爭房屋有積水及漏水瑕疵，經被告維修處理後，原告於11
02 0年11月23日發現系爭房屋傾斜瑕疵，當時即有通知被告改
03 善未果，後於110年12月1日再度口頭要求改善，並於110年1
04 2月22日發函通知被告，均不獲置理，原告依民法第227條、
05 第213條至第216條請求被告應先回復原狀即修復系爭房屋之
06 傾斜及水平落差，若於書狀送達30日內仍不修復，則應給付
07 原告所受損害200萬元，並依民法354條、第359條、第360條
08 之規定，請求被告負擔瑕疵擔保責任，即被告應給付負擔原
09 告所受損害200萬元，並減少價金。

10 (二)依社團法人臺灣省土木技師公會111年11月8日(111)省土
11 技字第6225號函所示，本案房屋樑柱結構：經相關傾斜測量
12 結果，有些許傾斜，其傾斜率最大值為1/201(按：S2測
13 線)，最小值1/3112(按：S3測線)；1樓地面(底版)：
14 經擇1樓地坪之房屋前後向，同一直線3點位(按：P1、P2、
15 P3)，進行水準高程差測量結果，有些許水平落差。其水平
16 落差角度為1/157(按：P1與P2點位連線測線)、1/206
17 (按：P2與P3點位連線測線)，經比較研析兩者，處同一直
18 線，但水平高程落差角度並不一致，推判原因可能係地版洩水
19 坡度及其他地磚飾材各別平整度因素影響所致等語，可徵系
20 爭房屋確實存在結構傾斜及水平落差之瑕疵，至於結構傾斜
21 及水平落差之角度大小，是否影響屋損及結構安全，均不影
22 響物之瑕疵損害賠償請求權，而原告之同居親屬林哲暉亦因
23 居住於內而有頭暈目眩、失眠等病症，故認系爭房屋勢必影
24 響日後房屋交易價值，而造成房屋經濟價值之減損，且原告
25 受有精神之損失，故就此部份亦得請求之。

26 (三)聲明：1.被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌
27 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.第1項
28 請求請准原告供擔保後得為假執行。

29 三、被告方面：

30 (一)被告否認系爭房屋有傾斜瑕疵，由系爭房屋街景圖可見，系
31 爭房屋外觀良好，並無任何傾斜，觀之遑論有何嚴重傾斜瑕

疵，蓋系爭房屋自110年4月即已交付予原告，若有原告所述之「嚴重傾斜瑕疵」，原告於簽立買賣契約前，或至遲於受領系爭房屋時，應會立即發現而知悉有傾斜情形，屬契約成立時已知之瑕疵，或於發現後已逾6個月，被告應無須負瑕疵擔保之責。

(二)原告主張系爭房屋有傾斜、水平落差，屬物之瑕疵，因而請求減少價金、損害賠償及債務不履行之損害賠償，無非以其自備簡易儀器測量，惟原告自行測量結果會受測量儀器是否有正確擺放、儀器是否經過校正而具備準確率而有不同，故由原告所提出系爭房屋錄影，無法證明系爭房屋是否存在傾斜與水平落差而構成瑕疵或債務不履行。又經本院囑託臺灣省土木技師公會鑑定結果：「1. 本案房屋樑柱結構：經相關傾斜測量結果，有些許傾斜，其傾斜率：最大值為1/201(按：S2測線)，最小值1/3112(按：S3測線)。2. 1樓地面(底版)：經擇一樓地坪之房屋前後向，同一直線3點位(按：P1、P2、P3)，進行水準高程差測量結果，有些許水平落差。其水平落差角度為1/157(按：P1與P2點位連線測線)、1/206(按：P2與P3點位連線測線)，經比較研析兩者，處同一直線，但水平高程落差角度並不一致，推判原因可能係地版洩水坡度及其地磚飾材各別平整等因素影響所致，爰其測量結果，僅能做為建物傾斜趨勢之研判參考。…(二)鑑定事項：(承上)有無修復補強，並請鑑定減損之金額為何?修復之金額為何?本案鑑定標的物，尚未見有因屋傾，致房屋損害事項。依一般建物因傾斜，其工程性修復、補強及補償費鑑估原則，及參照新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊之鑑估標準等，房屋傾斜率(Δ/H)小於1/200，且未因房屋傾斜致屋損，而其建物內部裝修亦完好，且結構體無結構安全顧慮時，是不需估列房屋傾斜之工程性修復、補強及補償費用」，由臺灣省土木技師公會鑑定結果可知：1. 就樑柱傾斜部分，系爭房屋樑柱雖有些許傾斜，然因系爭房屋傾斜率小於1/200，且未因房屋傾斜致屋損，建物內部裝修完好，結

01 構體無結構安全顧慮，故鑑定報告認毋須估列房屋傾斜之工
02 程性修復、補強及補償費用，足證系爭房屋並未因樑柱有些
03 許傾斜而有瑕疵。2.就地板水平落差部分，鑑定技師於初堪
04 時已表明房屋地板本即存在洩水坡度，測量地板水平落差不
05 具任何意義，可證系爭房屋地板存在些許水平落差並非瑕
06 疵，此由鑑定報告明載：「水平高程落差角度並不一致，推
07 判原因可能係地版洩水坡度及其地磚飾材各別平整等因素影
08 響所致，爰其測量結果，僅能做為建物傾斜趨勢之研判參
09 考」，原告並未舉證證明系爭房屋因存在些許樑柱傾斜、地
10 板水平落差，構成物之瑕疵或債務不履行，原告主張依民法
11 第354條、第359條、第360條、第227條等規定，請求減少價
12 金、損害賠償200萬元，自屬無據。

13 (三)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免予
14 宣告假執行。

15 四、得心證之理由：

16 (一)原告主張其與被告訂立房屋買賣契約，以總價450萬元之價
17 格，向被告買入系爭房屋，原告已依約付清價金，被告亦已
18 依約辦妥系爭房屋所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋交
19 付原告等情，並提出房屋買賣契約書為證（見本院卷第15頁
20 至第18頁），且為被告所不爭執，此部分之事實，堪認定為
21 真實。

22 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
23 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
24 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
25 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
26 時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有
27 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
28 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
29 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
30 不在此限；民法第354條、第355條分別定有明文。因此，前
31 揭法條所謂物之瑕疵，係指買賣標的物現有之品質與應有之

品質不符，而其不符不利於買受人而言。而決定應有品質之順序，首為當事人所保證之品質，再為契約所預定之效用或價值，最後為通常效用或價值。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，應先由買受人就瑕疵存在之事實，負舉證之責，必須證明其為真實後，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。原告主張系爭房屋有不符契約本旨之瑕疵存在，為被告所否認，故本件應先由原告就系爭房屋存在「瑕疵」之事實，負舉證責任。

(三)原告主張系爭房屋傾斜，雖提出照片為證（見本院卷第61頁），惟原告自備簡易儀器測量，測量結果會受測量儀器是否有正確擺放、儀器是否經過校正而具備準確率而有不同，故由原告所提出系爭房屋錄影或測量數據，均無法證明系爭房屋是否存在傾斜與水平落差而構成瑕疵或債務不履行。再者，經本院囑託臺灣省土木技師公會鑑定結果：「1. 本案房屋樑柱結構：經相關傾斜測量結果，有些許傾斜，其傾斜率：最大值為1/201(按：S2測線)，最小值1/3112(按：S3測線)。2. 1樓地面(底版)：經擇1樓地坪之房屋前後向，同一直線3點位(按：P1、P2、P3)，進行水準高程差測量結果，有些許水平落差。其水平落差角度為1/157(按：P1與P2點位連線測線)、1/206(按：P2與P3點位連線測線)，經比較研析兩者，處同一直線，但水平高程落差角度並不一致，推判原因可能係地版洩水坡度及其地磚飾材各別平整等因素影響所致，爰其測量結果，僅能做為建物傾斜趨勢之研判參考。…」

(二)鑑定事項：(承上)有無必要修復補強，並請鑑定減損之金額為何？修復之金額為何？本案鑑定標的物，經測得其結構傾斜率，最大值為1/201，另現勘標的物，尚未見有因屋傾，致房屋損害事項。依一般建物因傾斜，其工程性修復、補強及補償費鑑估原則，及參照新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊之鑑估標準等，房屋傾斜率(Δ/H)小於1/200，且未因房屋傾斜致屋損，而其建物內部裝修亦完好，且

01 結構體無結構安全顧慮時，是不需估列房屋傾斜之工程性修
02 復、補強及補償費用」，由臺灣省土木技師公會鑑定結果可
03 知，系爭房屋就樑柱傾斜部分，樑柱雖有些許傾斜，然因系
04 爭房屋傾斜率小於1/200，且未因房屋傾斜致屋損，建物內
05 部裝修完好，結構體無結構安全顧慮，故鑑定報告認毋須估
06 列房屋傾斜之工程性修復、補強及補償費用，足證系爭房屋
07 並未因樑柱有些許傾斜而有瑕疵；就地板水平雖有落差部
08 分，鑑定報告推判原因可能係地版洩水坡度及其地磚飾材各
09 別平整等因素影響所致，亦無從認定就地板水平落差有減損
10 通常效用或價值，就鑑定報告書而言，實無從據此證明系爭
11 房屋確有房屋傾斜之瑕疵存在。原告並未舉證證明系爭房屋
12 因存在些許樑柱傾斜、地板水平落差構成物之瑕疵，系爭房
13 屋並無原告所主張之瑕疵存在，被告既毋庸負擔民法第354
14 條物之瑕疵擔保責任，關於原告請求減少價金200萬元是否
15 合理，及原告之減少價金請求權，是否已逾民法第365條第1
16 項規定之6個月除斥期間，即無再予審究之必要。

17 (四)又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
18 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
19 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
20 227條定有明文。再按不完全給付，係指債務人所為之給
21 付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而應
22 負債務不履行損害賠償之責任；至物的瑕疵擔保責任，係指
23 存在於物之缺點，乃物欠缺依通常交易觀念或當事人之決
24 定，應具備之價值、效用或品質，所應負之法定無過失責
25 任。二者之法律性質、規範功能及構成要件均非一致，在實
26 體法上為不同之請求權基礎，在訴訟法上亦為相異之訴訟標
27 的，法院於審理中自應視當事人所主張之訴訟標的之法律關
28 係定其成立要件。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔
29 保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸
30 責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的瑕疵擔保責任
31 外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，亦即此際物的

01 瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，形成請求權
02 競合之關係，當事人得擇一行使之（最高法院100年度台上
03 字第1468號判決意旨參照）。查本件原告無法證明兩造於11
04 0年3月7日簽訂房屋買賣契約書時，系爭房屋即已存有傾斜
05 之瑕疵，復未證明兩造於簽約時被告有何隱瞞或提供不實訊
06 息之情事，自難認被告未依債之本旨為給付且具有可歸責性
07 之事由，故原告上開所指，核與民法第227條之要件不符，
08 是原告依民法第227條第2項規定請求被告負損害賠償責任，
09 亦屬無據。

10 (五)又按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
11 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
12 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。第195條第1
13 項定有明文。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因
14 之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告
15 所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有
16 損害賠償請求權存在。又加害人僅拆毀被害人之房屋，使其
17 發生財產上之損害而已，對其身體、生命、自由等人格權並
18 未有何加害行為，縱因此使被害人苦惱，亦不生賠償慰藉金
19 之問題，最高法院著有48年台上字第481號判例、83年度台
20 上字第2097號判決可參。本件原告雖主張因飽受房屋傾斜之
21 苦，依民法第195條規定請求被告給付慰撫金等情，然就被
22 告是否有給付瑕疵之行為並未負舉證責任，已如上述，縱系
23 爭房屋有原告所指之些微傾斜情形，通常原告僅發生財產上
24 之損害而已，不能逕謂被告對於原告身體、生命、自由等人
25 格權有加害行為，且原告亦未提出任何相關醫院之診斷證明
26 書或病歷說明以證明身體健康受有任何損害且與系爭房屋些
27 微傾斜具有相當因果關係，是原告泛稱因長久忍受居住於系
28 爭房屋產生精神壓力云云，難信為真實，則該部分損害賠償
29 之請求，亦屬無據。

30 五、綜上所述，綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第36
31 0條或民法第227條第1項等規定，請求被告應給付200萬元，

01 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%
02 計算之利息，非屬正當，不應准許。原告之訴既經駁回，其
03 假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法暨舉證，經審酌
05 後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日

08 民事庭 法 官 張淑華

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日

13 書記官 謝佩欣