

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度重訴字第1號

原告 樂泰實業股份有限公司

法定代理人 李佳臻

訴訟代理人 吳存富律師

複代理人 林修平律師

曾宥鈞律師

訴訟代理人 張煒婷律師

林品君律師

洪御展律師

被告 萬家福股份有限公司

法定代理人 黃文程

訴訟代理人 郭瓔滿律師

複代理人 陳豪杉律師

訴訟代理人 孫浩偉律師（已終止委任）

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國114年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟伍佰伍拾陸萬肆仟捌佰伍拾參元，及其中新臺幣壹仟陸佰柒拾玖萬壹仟陸佰元自民國一百一十一年一月六日起、其中新臺幣捌佰柒拾柒萬參仟貳佰伍拾參元自民國一百一十四年四月十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十四，餘由原告負擔。

本判決命被告給付部分於原告以新臺幣捌佰伍拾貳萬貳仟元供擔保，得為假執行；但被告如以新臺幣貳仟伍佰伍拾陸萬肆仟捌佰伍拾參元預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關  
05 係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之。民事訴訟法  
06 第24條定有明文。本件係因兩造於民國110年5月26日就坐落  
07 基隆市○○區○○段0000地號土地及其上1274、1275建號建  
08 物（門牌基隆市○○區○○路00號地下一層之一、地下一  
09 層，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭不動產）簽訂之不  
10 動產買賣契約書（下稱系爭契約）涉訟，而系爭契約第12條  
11 約定：「如有爭議致涉訟時，買賣雙方合意由買賣標的物所  
12 在地之地方法院為第一審管轄法院。」等語，有系爭契約在  
13 卷可稽（本院卷一第15頁至第29頁），依前開規定，本院自  
14 有管轄權。

15 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減  
16 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條  
17 第1項第3款定有明文。查原告起訴請求被告應給付原告新臺  
18 幣（下同）1,679萬1,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
19 清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於本院審理期間經  
20 數次追加、變更、撤回後，於本院114年4月24日言詞辯論期  
21 日變更聲明如後所示，核係基於同一基礎事實擴張應受判決  
22 事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

23 貳、實體方面

24 一、原告主張：兩造於110年5月26日簽訂系爭契約，由原告以4  
25 億9,000萬元向被告購買系爭不動產，已依約給付被告買賣  
26 價金全額，並於110年8月17日辦理所有權移轉登記。被告將  
27 系爭房屋出租予訴外人遠百企業股份有限公司（下稱遠百公  
28 司）經營愛買量販店，並就不動產委託銷售標的現況說明書  
29 （下稱系爭現況說明書）有關「建物現況是否有滲漏水情形」  
30 「是否曾在最近一年內修復滲漏水」項下，均勻選為  
31 「否」，嗣原告發現系爭房屋有漏水之瑕疵，經中泰不動產

01 估價師聯合事務所(下稱中泰事務所)作成不動產估價報告書  
02 (下稱系爭估價報告)，評估系爭不動產因漏水瑕疵減損3,  
03 475萬4,971元(包括修復費用91萬7,853元、污名價值減損3,  
04 383萬7,118元)，為此依民法第354條第1項、第359條規定減  
05 少價金後，再依民法第179條規定請求返還無法律上原因而  
06 受領上開價金之不當得利，或依民法第227條、第216條、第  
07 360條規定，擇一請求被告如數賠償等語。並聲明：(一)被告  
08 應給付原告3,475萬4,971元，及其中1,679萬1,600元自起訴  
09 狀繕本送達翌日起、其中1,796萬3,371元自民事訴之變更聲  
10 請狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之  
11 利息。(二)准供擔保宣告假執行。

12 二、被告則以：系爭契約第1條第7項、第17條第4項記載：「買  
13 方於簽約前業已至標的所在地詳細檢視屋況，並對簽約時本  
14 不動產標的產權狀況等資料已充份瞭解。」「本買賣標的移  
15 轉登記日為點交日，依現況(詳附件不動產買賣說明書及現  
16 況說明書)點交。」，可見系爭房屋於110年8月17日點交時  
17 並無原告所指漏水瑕疵，被告始於系爭現況說明書「建物現  
18 況是否有滲漏水情形」欄位勾選「否」，且未就無滲漏水一  
19 事為保證，被告所為給付已合於債之本旨。另系爭房屋為88  
20 年完工，於買賣當時屋齡已達22年，依一般社會通念此屋齡  
21 之中古屋交易通常有漏水、壁癌、電線短路或水壓不足等情  
22 形，原告所指漏水情形應為系爭房屋老舊所致，當非系爭房  
23 屋交付當時存在之瑕疵，且依兩造交屋當時現況一望即可清  
24 楚看見遠百公司就過往曾發生或可能發生之漏水點設有接水  
25 盤、導水板、導水管等處置，原告自己充分了解系爭房屋存  
26 有漏水、漆面剝落之情形，況兩造洽商交易價格時，已將房  
27 屋老舊可能產生的問題列入考量，被告才同意以低於市價近  
28 1億元之價格折價出售系爭房屋，被告就漏水瑕疵不負瑕疵  
29 擔保責任，縱須負瑕疵擔保責任，漏水瑕疵之修繕費用應計  
30 算折舊。又系爭房屋先前囑託中華不動產估價師聯合事務所  
31 鑑定有無交易價值減損，經函覆因相關交易情形稀少無法估

01 價，足見系爭房屋之交易特殊而難以鑑定，且系爭估價報告  
02 就停車位部分估價高達2億8,140萬元，佔整體交易價值之4  
03 1.85%，然系爭房屋價值重在商場使用，停車位僅為商場之  
04 附屬設施，本身並無出租或可產生其他收益，故兩造於買賣  
05 時並未就停車位另外計價，系爭估價報告亦記載系爭房屋所  
06 在區域內並無如此大量之停車位設施，且係以坪數遠低於系  
07 爭房屋之一般住宅作為比較標的，並參酌系爭房屋曾存在之  
08 漏水情形後來已有大幅改善，原告收取之租金數額亦未因漏  
09 水受影響，足見漏水對於系爭房屋之使用收益及大賣場之營  
10 運並無影響，系爭估價報告所為污名價值減損之評估非屬可  
11 採。再者，系爭估價報告評估系爭房屋無漏水瑕疵之交易價  
12 格為6億7,224萬3,144元，受漏水瑕疵影響後之交易價格則  
13 為6億3,748萬8,173元，均高於系爭契約買賣價金4億9,000  
14 萬元，且原告購買系爭房屋之目的在於出租予遠百公司收取  
15 租金獲利，並無轉售之價差損失可言，既未受有損害，自不  
16 得請求賠償污名價值減損等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)  
17 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，准供擔  
18 保宣告免為假執行。

19 三、經查：(一)被告因欲出售系爭房屋，於110年3月20日出具系  
20 爭現況說明書予其委託之仲介，其就建物現況是否有滲漏水  
21 情形「是否曾在最近一年內修復滲漏水」項下，均勻選為  
22 「否」。(二)兩造於110年5月26日簽訂系爭契約，由原告以4  
23 億9,000萬元向被告購買系爭不動產。(三)被告於110年8月17  
24 日以買賣為原因，將系爭不動產移轉登記予原告，並於同日  
25 將系爭房屋點交予原告，原告已付清買賣價金等事實，為兩  
26 造所不爭執，並有系爭現況說明書、系爭契約、建物登記第  
27 二類謄本在卷可稽(本院卷一第39頁、第40頁、第15頁至第2  
28 9頁、第41頁至第44頁)，堪信為真實可採。

29 四、至於原告主張系爭房屋因漏水瑕疵而有交易價值減損情事，  
30 主張依民法第354條第1項、第359條規定減少價金後，再依  
31 民法第179條規定請求返還無法律上原因而受領價金之不當

01 得利，或依民法第227條、第216條、第360條規定，擇一請  
02 求被告賠償3,475萬4,971元本息，則為被告所否認，並以前  
03 詞置辯，本院判斷如下：

04 (一)系爭房屋於被告點交予原告時，有無漏水之瑕疵？

05 1.原告主張於交屋後發現系爭房屋有多處滲漏水，依其所提照  
06 片顯示天花板、牆面有潮濕滲水、油漆剝落情形(本院卷一  
07 第47頁至第63頁)，嗣原告委託處理漏水之廠商於110年12月  
08 1日出具報價單(本院卷一第65頁)，距離系爭房屋於110年8  
09 月17日完成點交尚未滿4個月，依一般房屋漏水須相當時間  
10 始會外現，並非短時間所能形成之常理，原告主張系爭房屋  
11 於交屋前已經存在滲漏水瑕疵，並非全無依據。

12 2.系爭房屋經本院囑託兩造合意之台北市土木技師公會鑑定是  
13 否有漏水之瑕疵，依該公會提出之鑑定報告書(下稱系爭鑑  
14 定報告)可見系爭房屋有高達150個以上位置滲漏水，其中大  
15 部分滲漏水位置據系爭房屋使用者即遠百公司表示是在110  
16 年8月17日之前即已發生，台北市土木技師公會亦認為依系  
17 爭房屋使用年數應屬合理等情，且遠百公司曾於108年12月6  
18 日、109年2月12日函請被告修繕愛買基隆店即系爭房屋之天  
19 花板、地面、牆面滲漏水，有遠百公司111年11月22日百企  
20 總111字第11008號函及附件足憑(本院卷一第171頁至第185  
21 頁)。由此可知，系爭房屋應有漏水之瑕疵，且瑕疵存在數  
22 年，於110年5月26日兩造成立系爭契約前應即存在，原告主  
23 張被告於110年8月17日點交系爭房屋時，系爭房屋即有漏水  
24 瑕疵等語，應與事實相符。

25 (二)被告就系爭房屋存有漏水瑕疵，是否應負瑕疵擔保責任？

26 1.所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀  
27 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質  
28 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限  
29 (最高法院73年台上字第1173號判決先例意旨參照)。

30 2.被告於兩造簽約前之同年3月20日所出具系爭現況說明書第1  
31 4項，勾選系爭房屋現況無滲漏水情形及未曾在最近1年內修

01 復滲漏水（本院卷一第39頁），而系爭現況說明書於兩造簽  
02 約時，係作為系爭契約之附件（本院卷一第27頁），被告辯  
03 稱系爭房屋於110年8月17日點交時並無原告所指漏水瑕疵，  
04 被告始於系爭現況說明書「建物現況是否有滲漏水情形」欄  
05 位勾選「否」云云，核與被告出具系爭現況說明書之日期不  
06 符，不足憑採。又系爭契約第17條第4項約定系爭房屋依現  
07 況（詳附件不動產買賣說明書及現況說明書）點交，所指現況  
08 自應符合系爭現況說明書所勾選或記載之情形，不因系爭房  
09 屋是否為中古屋而有不同。且出賣人應負物之瑕疵擔保責  
10 任，乃擔保其物於危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值  
11 或通常效用或契約預定效用之瑕疵，至該瑕疵究如何產生，  
12 尚非所問，即使系爭房屋滲漏水係因系爭房屋所在基地內排  
13 水暗溝側牆及底板有變形及裂縫造成，且系爭房屋所屬社區  
14 管理委員會對共用部分疏於維護，仍不影響被告應對原告負  
15 擔保系爭房屋合於通常效用或保證品質之責任。系爭房屋既  
16 有上開不符合系爭現況說明書所載無滲漏水狀況之情事，而  
17 存有漏水瑕疵，則原告對被告行使物之瑕疵擔保請求權，即  
18 無不合。

19 3.被告雖抗辯：原告於簽約前，已至系爭房屋詳細檢視屋況，  
20 對系爭房屋存有漏水、漆面剝落等現況知之甚詳，且系爭房  
21 屋成交總價低於市價近1億元，係因已將房屋老舊可能產生  
22 的問題列入考量，伊無庸負瑕疵擔保責任云云。然查：

23 (1)買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，  
24 出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第  
25 1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保  
26 之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條定  
27 有明文。所謂「故意不告知其瑕疵」，係指出賣人事實上已  
28 知悉有瑕疵存在而故意不告知買受人，始足當之。

29 (2)原告於簽約前查看系爭房屋時，被告並未向其仲介林秉周說  
30 明系爭房屋有系爭現況說明書所列之瑕疵，系爭現況說明書  
31 亦未勾選有何瑕疵，另原告仲介林俊伸於帶看房屋時，有詢

01 問被告到場人員系爭房屋有無要注意的狀況，包括漏水或是  
02 其他注意事項，被告到場人員表示並無問題等情，業據林秉  
03 周、林俊伸於兩造另案訴訟(臺灣高等法院114年度上字第84  
04 號)114年3月28日準備程序證述明確，有準備程序筆錄可參  
05 (本院卷二第185頁至第195頁)，被告復未提出任何證據證明  
06 原告於簽約時已知悉系爭房屋存有漏水之情形，被告抗辯原  
07 告簽約前已知悉漏水現況云云，尚不足採。又遠百公司曾於  
08 108年12月6日、109年2月12日函請被告修繕愛買基隆店即系  
09 爭房屋之天花板、地面、牆面滲漏水，已如前述，足見被告  
10 明知系爭房屋有滲漏水情形，故意不告知原告，依民法第35  
11 5條第2項但書規定，自應就系爭房屋漏水瑕疵負瑕疵擔保責  
12 任。至於被告抗辯兩造洽商交易價格時，已將房屋老舊可能  
13 產生的問題列入考量，被告才同意以低於市價近1億元之價  
14 格折價出售系爭房屋云云，為原告所否認，被告就此利己事  
15 實並未舉證證明，所辯自不可採。

16 (三)原告依民法第360條規定，請求被告賠償修繕費用及室內裝  
17 潢修復費用91萬7,853元、污名價值減損3,383萬7,118元，  
18 有無理由？

- 19 1.買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除  
20 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故  
21 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。系爭房  
22 屋於交屋時存在滲漏水瑕疵，且被告故意不告知原告瑕疵，  
23 已如前述，則原告依民法第360條規定，請求被告負損害賠  
24 償責任，即屬有據。
- 25 2.又依系爭鑑定報告記載，系爭房屋漏水係由於建物本身結構  
26 縫隙滲水所致，其中壁面之若干滲漏水點滲漏原因研判為澆  
27 置擋土壁升層混凝土時升層間施工縫局部處理未盡理想，遂  
28 於該局部處產生較嚴重的冷縫致使日久地下水從該縫滲入，  
29 另外系爭房屋與地面層社區為一整體結構，基地內排水暗溝  
30 與社區地面層地板共構，排水暗溝易因承載外力變形而發生  
31 裂縫，且基地內排水暗溝上方有植栽圃，培土長年澆灌或下

01 兩底部含水量高，長期易造成排水暗溝兩側地板滲漏，若欲  
02 以「漏水源頭止漏工法」處理，相關工程所需費用鉅大，且  
03 防水材料有一定壽命，並非可行且治本之道，故參考遠百公  
04 司裝設不鏽鋼接水盤之修繕方式，採取類似但較為精進方式  
05 施作防滴漏措施，以防止滲漏水滴漏或滲出影響系爭房屋之  
06 使用，並儘量降低產生不良觀瞻，並配置導排管線將滲漏水  
07 引至建物筏基層，借由筏基既有排水泵排出，按上述修復工  
08 法條件下修繕所需費用及室內裝潢修復費用合計為91萬7,85  
09 3元等語，有系爭鑑定報告可憑，原告此部分請求，自屬有  
10 據。又上開修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，僅能  
11 附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，  
12 並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係增設防滴漏措  
13 施，避免再有滲漏水滴漏之狀態，原告並未取得額外利益，  
14 即無庸扣除折舊，被告辯稱修繕費用應扣除折舊云云，為不  
15 可採。

16 3.系爭房屋漏水瑕疵如不存在，於系爭契約成立時之正常交易  
17 價值即市價為6億7,224萬3,144元，因有漏水瑕疵存在，受  
18 有物理性價值貶損91萬7,853元、污名價值減損3,383萬7,11  
19 8元，合計其價值貶損3,475萬4,971元，則系爭不動產因漏  
20 水瑕疵，於系爭契約成立時之實際價值為6億3,748萬8,173  
21 元（計算式：6億7,224萬3,144元－3,475萬4,971元＝6億3,  
22 748萬8,173元），故系爭房屋因漏水瑕疵存在，污名價值減  
23 損比例為5.03%（計算式：3,383萬7,118元÷6億7,224萬3,14  
24 4元＝5.03%，百分比之小數點第三位以下四捨五入）等情，  
25 業據本院囑託中泰事務所鑑定，經該所估價師針對系爭房屋  
26 進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場發  
27 展情況、勘估標的依最有效使用情況下及參照中華民國不動  
28 產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值  
29 減損估價指引，採用比較法及收益法等二種估價方法進行評  
30 估結果如上，堪認估價師已遵循上述瑕疵不動產污名價值減  
31 損之估價指引，從系爭房屋漏水瑕疵之修復可能性、修復完

01 善度、資訊揭露度、市場替代性造成系爭房屋受有交易價值  
02 影響之各面向，詳予評估後本於專業判斷系爭房屋因漏水瑕  
03 疵所導致之污名價值減損程度約為5.03%，尚非無憑，應堪  
04 採信，則系爭房屋因漏水瑕疵致受污名價值減損之數額為2,  
05 464萬7,000元（計算式：4億9,000萬元×5.03%=2,464萬7,0  
06 00元）。被告空言抗辯系爭估價報告不足以認定系爭房屋已  
07 因漏水瑕疵致受污名價值減損云云，自無可採。

08 4.被告雖抗辯按系爭估價報告所載，系爭房屋於110年5月26日  
09 無漏水瑕疵時之正常交易價格為6億7,224萬3,144元，受漏  
10 水瑕疵影響後之交易價格為6億3,748萬8,173元，而系爭契  
11 約約定買賣價金僅4億9,000萬元，兩造已考量系爭房屋屋  
12 齡、屋況而以明顯低於市價之金額成交，原告並未受有損害  
13 云云。惟查，按系爭契約附件系爭現況說明書項次14內容，  
14 已載明系爭房屋現況無滲漏水及未曾在最近1年內修復滲漏  
15 水，被告亦未曾告知原告系爭房屋有漏水情況，足見兩造於  
16 110年5月26日買賣系爭房屋時，顯然未以系爭房屋有漏水之  
17 瑕疵，作為決定買賣價格4億9,000萬元之考量因素，被告亦  
18 未提出具體事證證明兩造因系爭房屋存在漏水瑕疵而予以減  
19 價之事實，且被告以系爭現況說明書說明系爭房屋並無漏水  
20 瑕疵，所出售者乃為無漏水瑕疵之房屋，其交付有瑕疵之買  
21 賣標的物，自仍應負瑕疵擔保責任，此不因系爭房屋有漏水  
22 瑕疵之應有價格高或低於買賣價格而有不同，何況系爭鑑定  
23 報告建議之修繕方式是施作防滴漏措施，避免漏水直接滴落  
24 而已，並無法徹底根絕系爭房屋漏水情形，自不足以填補因  
25 系爭房屋滲漏水瑕疵所生之交易性貶值損失，並審酌一般交  
26 易市場，當事人願以低於市場價格出售，其原因本有多端，  
27 或因屋況不佳、人情關係、迅速出售供財務週轉等情形，而  
28 系爭房屋買賣是經由經紀業仲介，被告既非因告知漏水瑕疵  
29 後而減價出售，原告買受系爭房屋亦未考量漏水瑕疵而減價  
30 購買，難認原告以4億9,000萬元購買系爭不動產未受有溢付  
31 價金之損失，被告上述抗辯，並不足採。

01 5.從而，原告依民法第360條規定，請求被告賠償91萬7,853  
02 元、污名價值減損2,464萬7,000元，合計2,556萬4,853元，  
03 為有理由，應予准許。又原告就同一請求另依民法第179  
04 條、第227條、第216條、第359條規定所為請求權選擇合併  
05 主張，本院毋庸再為審究。

06 五、綜上所述，原告依民法360條規定，請求被告給付2,556萬4,  
07 853元，及其中1,679萬1,600元自起訴狀繕本送達翌日（本  
08 院卷一第75頁）即111年1月6日起，其中877萬3,253元自民  
09 事訴之變更聲請狀繕本送達翌日（本院114年4月24日言詞辯  
10 論筆錄第1頁）即114年4月17日起，均至清償日止，按週年  
11 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請  
12 求，為無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保聲請宣  
13 告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰依聲  
14 請分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假  
15 執行之聲請失所依附，應予駁回。

16 六、本件事實已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據資料，經  
17 本院斟酌後認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予  
18 論駁之必要，一併說明。

19 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，故判  
20 決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日  
22 民事第二庭法 官 陳湘琳

23 以上正本係照原本作成。

24 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
25 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人  
26 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁  
27 判費。

28 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日  
29 書記官 洪儀君