臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第430號

原告 宋宛霖

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告 侯慶依

訴訟代理人 陳素雯律師

謝培鈞

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬伍仟伍佰捌拾玖元，及自民國一百一十一年十月六日起至清償日止，按年息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九十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾參萬伍仟伍佰捌拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告給付原告新臺幣(下同)507,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，嗣於民國113年9月10日具狀變更請求金額為452,589元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，又於113年11月20日具狀變更請求金額為257,589

01 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
02 之利息，按法定利率計算之利息。核原告上開變更，均係基
03 於同一基礎事實，減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法律
04 規定，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告起訴主張：

07 (一)兩造前於111年4月10日經中信房屋暖暖十勝加盟店(下稱中
08 信房屋)仲介，簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契
09 約)，約定由原告以總價376萬元，向被告購買門牌號碼基隆
10 市○○區○○路000號4樓(下稱系爭房屋)暨其基地(即基隆
11 市○○區○○段000地號土地權利範圍14/10000，與系爭房
12 屋合稱系爭不動產)，並於111年5月24日完成所有權移轉登
13 記。

14 (二)原告於參觀系爭房屋時，因被告已將系爭房屋全部牆面、天
15 花板及窗框粉刷整理，致原告無從發現系爭房屋有漏水情
16 事，且被告表示原告於交屋後無須整理，即可入住，原告始
17 以高於市場價格購買系爭房屋。惟原告於111年5月31日交屋
18 後之111年6月3日端午連假期間打掃系爭房屋時，發現系爭
19 房屋之廁所周圍牆面有粉刷層之白華，原告本以為自行局部
20 粉刷修補即可，但於去除粉刷層之白華後，發現明顯滲漏
21 水，且有多次修補重複粉刷，原告即於同年5月5日經由中信
22 房屋經紀人員聯繫被告處理，經被告委請中信房屋僱工前來
23 查看並預估修繕費用為7萬元，惟被告表示欲另僱工查估，
24 嗣後又改稱僅願給付1萬元，由原告自行僱工修繕，然因系
25 爭房屋廁所滲漏水嚴重，原告不同意被告提出賠償1萬元之
26 處理方式，被告即不再理會，原告向住宅消保會聲請調處，
27 被告亦不到場。又系爭房屋漏水經臺北市建築師公會之鑑定
28 結果(下稱系爭鑑定報告)，查明漏水原因為：「浴缸底下地
29 板未作防水止水。浴缸上部四周填縫矽膠，經過久遠時間的
30 老化而產生破裂，牆面及地坪磁磚水泥砂漿有細微裂隙，不
31 管在浴缸內或浴缸外淋浴，水分會滲透至浴缸底部或浴缸外

01 部整個地坪，再反潮到（A牆、B牆）牆面，淋浴水流直接接
02 觸到C牆（下稱系爭C牆）時，牆面顯示特別潮濕」，而原告
03 係於111年5月31日交屋後5日內即發現系爭房屋有滲漏水瑕
04 疵，並通知被告上情，可認原告確有從速檢查系爭房屋；且
05 原告提出之原證三系爭房屋廁所外牆即系爭鑑定報告所指A
06 牆、B牆、C牆（下稱系爭A、B、C牆）相片（下稱系爭相片）
07 係在111年6月3日至5日拍攝，而因水分滲漏及反潮需要一段
08 時間，系爭房屋在交屋日後3至5日即有系爭A、B、C牆滲漏
09 水現象（下稱系爭滲漏水瑕疵），可見系爭房屋在交屋時即存
10 在滲漏水瑕疵。

11 （三）買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣
12 人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍
13 為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此係根據法律規定
14 而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必
15 要，故系爭房屋瑕疵，不論可否歸責被告，被告即應負瑕疵
16 擔保責任，至原告購買系爭房屋後，如何使用家電設備改善
17 房屋住居品質為原告生活規劃，與被告是否應負瑕疵擔保責
18 任無關。又依鑑定人證言及系爭鑑定報告，系爭房屋漏水
19 瑕疵是因為浴缸下地板未作防水止水及施工不良所引起，在
20 交屋前即已存在，並非系爭房屋老舊自然耗損所致，且水分
21 滲透至浴缸底部或浴缸外部整個地坪，再反潮到系爭A牆、B
22 牆，而牆面反潮並無從以除濕機完全改善，被告辯稱原告於
23 入住後，不願使用除濕機、加上基隆潮濕天氣，造成牆面反
24 潮漏水等語，洵屬無據。

25 （四）依鑑定人證言，系爭房屋滲漏水瑕疵並非輕微，如未加以修
26 繕，滲漏水會越來越嚴重，而依鑑定報告所示修繕方法確可
27 將系爭房屋滲漏水完成修繕，又房屋發生漏水情形，不問其
28 原因如何，自係減少房屋之通常效用，從系爭相片可知系爭
29 房屋漏水業經多次重複粉刷修補牆面，足證被告明知系爭房
30 屋存有滲漏水情事，卻仍於不動產說明書現況調查表（下稱
31 系爭不動產現況調查表）為不實記載，交付有漏水之系爭房

01 屋，顯然減少系爭房屋之通常效用及預定之效用，屬物之瑕
02 疵，被告自應依民法第354條應負瑕疵擔保責任。而系爭房
03 屋之漏水損害雖可經修繕而回復，但因該曾經存在漏水瑕疵
04 之爭議，縱經修復，相較於正常無瑕疵不動產而言，於市場
05 上交易時價格仍有所減損，經神碟國際不動產估價師事務所
06 鑑定，採用比較法、收益法及對偶分析等估價方法進行評
07 價，系爭房屋市價減損257,589元，包含修復費用195,845元
08 及污名減損61,744元，被告雖辯稱系爭房屋如須僱工修復，
09 應將修復費用扣除建物已折舊26年計算等語，然物之瑕疵擔
10 保責任為買受人行使減少價金之形成權，當屬回復系爭房屋
11 通常效用及契約預定效用之合理方法，自得以修復之全部費
12 用作為減少價金之酌量標準，而無計算折舊之必要，並無
13 「以新代舊」修復應予計算折舊之適用。為此爰依民法第35
14 9條、第179條及民法第227條第1項之規定提起本件訴訟，請
15 求被告賠償原告257,589元，並請求本院擇一為有利之判
16 決。

17 (五)並聲明：被告應給付原告257,589元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並陳明願
19 供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則聲明請求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供
21 擔保請准宣告免為假執行，其答辯略以：

22 (一)兩造於111年4月間買賣系爭房屋時，系爭房屋屋齡已近25
23 年，自不能排除原告所指漏水情形係在被告交付系爭房屋
24 後，隨房屋日益老舊始發生之可能，故原告提出之系爭相
25 片，無從證明漏水情形發生時間。且系爭房屋驗屋過程全程
26 均未曾就滲漏水之情形或為滲漏水有任何特別註記，以原告
27 之仔細驗屋程度，如系爭房屋牆上有任何白華或浴室有任何
28 滲漏，原告不可能同意交屋，足見依系爭房屋之現狀並無滲
29 漏水之情形。況鑑定人到庭證稱系爭房屋漏水係因浴室無對
30 外窗所致，惟依系爭買賣契約第七條第四款約定：「點交之
31 買賣標的應以簽約時之現況或本契約之約定為準。」，原告

01 於交屋前四次驗屋察看房屋現況，明知系爭房屋浴室無對外
02 窗，且未裝設強制排風設備，會有滲水的風險，但仍願意按
03 照房屋現況點交，則原告應有重大過失，被告既未保證系爭
04 房屋浴廁無瑕疵，自不負民法第355條瑕疵擔保責任。又本
05 件自111年5月31日交屋時起，至112年7月10日鑑定人進行鑑
06 定時止，已經過約14個月，系爭房屋顯非當時交屋時之狀
07 況，而由鑑定人所述：「（原告訴訟代理人問：系爭房屋滲
08 漏水原因有無可能於一週內形成？）答：很難判斷，因為與
09 施工不良、使用頻率也有關係。」可知，連鑑定人都無法判
10 斷系爭房屋滲漏水發生時間，則本件原告主張系爭房屋於交
11 付時有滲漏水之瑕疵，自應先由原告就系爭房屋於交付時有
12 漏水之物之瑕疵存在乙節負舉證責任。又縱認該滲漏水情形
13 於系爭房屋點交於原告前即存在，然滲水情形在未經熱像儀
14 拍攝前，既無從以肉眼觀察得知，自難謂被告有故意不告知
15 漏水瑕疵而有可歸責於被告之事由。另被告否認有原告所稱
16 多次修補重複粉刷之情況，且上開方式亦為實務上常見修補
17 漏水方式，而原告及仲介多次至現場均未察覺漏水情形，難
18 謂被告未完全修繕漏水，故原告主張被告就漏水部分應負瑕
19 疵擔保責任，並依民法第359條之規定請求減少買賣價金，
20 即屬無據。

21 (二)原告以低總價購買系爭房屋，並於111年4月10日簽約前、11
22 1年5月15日被告搬空時、111年5月27日銀行撥款前及111年5
23 月31日交屋前四次會同仲介到現場驗屋，更於被告111年5月
24 15日提前搬空時，要求被告將系爭房屋內的壁貼撕除，以利
25 房仲拍攝全部屋內照片確認屋況，顯見原告對系爭房屋坐落
26 在山邊、環境較潮濕、系爭房屋的浴廁間周圍牆面有粉刷層
27 之白華存在均已知悉，且不以為意。被告居住系爭房屋期間
28 並無任何滲漏水情事，倘系爭房屋有常年滲漏水之明顯現
29 象，應屬「依通常情形可發現之瑕疵」，則原告未盡自身檢
30 查義務發現漏水瑕疵，自應依民法第356條第2項規定，視為
31 承認其所受領之物，被告即無任何瑕疵擔保責任。

01 (三)況依一般經驗法則及社會常情判斷，中古房屋因長期居住使用
02 用及氣候、地層變動（例如地震、鄰地開挖建築等），無對
03 外窗之浴室難免會有矽膠老化造成滲水之現象，其價格即因此
04 會折舊，價格遠低於新建房屋，此應為房屋買賣之當事人所
05 明知。是中古房屋倘仍可居住使用，即已具備其通常效用；
06 本件之浴室縱有鑑定人所稱之浴缸下施工不良或矽膠老化
07 產生破裂，無對外窗通風不良等情形，亦應已經買賣雙方
08 於洽商價格時列入考量，即屬無關重要之價值減損，自不能
09 認為係減少房屋價值或買賣契約預定效用之瑕疵，亦不能認
10 為出賣人未依債之本旨提出給付，故被告就系爭房屋買賣契
11 約之履行亦無過失可言。

12 (四)原告雖又主張被告有不完全給付情形，惟出賣人負不完全給
13 付之損害賠償責任者，須以不完全給付之瑕疵係在契約成立
14 後始發生，且因可歸責於債務人之事由所致為限，原告買受
15 系爭房屋前，既已知悉系爭房屋屋齡已近25年，房屋浴室無
16 對外窗，會有浴室濕氣無法排出致有滲漏水之虞，且依系爭
17 鑑定報告可知，若非透過鑑定單位以紅外線熱像儀追蹤漏水
18 位置及來源及在浴缸檢修口拍攝，一般人從外觀上根本無從
19 知悉系爭房屋浴廁有滲漏水狀況。且原告明知基隆本來即因
20 東北季風潮濕多雨，系爭房屋地點又靠近山邊，浴廁亦無對
21 外窗戶可通風等情事，如其遷入系爭房屋後，不願使用除濕
22 機，致使系爭房屋濕度過高，牆面反潮漏水，並非被告所能
23 置喙。故系爭房屋的滲漏水並非可歸責於被告之事由所致，
24 則被告所交付之系爭房屋，仍符合所約定債之本旨，難謂有
25 不完全給付情事，原告依民法第227條第1項規定，請求被告
26 負損害賠償責任，亦非有據。

27 (五)縱本院認為被告應負民法第359條瑕疵擔保責任，惟系爭房
28 屋為87年5月20興建完成，鋼筋混泥土造，屋齡至今已逾26
29 年，系爭房屋修復費用應扣除折舊額。且系爭鑑定報告建議
30 之「項次一」第8點有關原浴缸、馬桶拆除後之更新及安裝
31 費用，與系爭房屋浴室滲水無關，無庸更新，費用自應扣

01 除，而系爭鑑定報告建議之「項次二」有關室內裝潢部分，
02 「原浴廁外牆面重新漆水泥漆」及「原木做裝修牆面復
03 原」，因被告於交屋時浴廁外之油漆及原浴廁外木作一切完
04 好，後續係原告自行拆除木作，此部分之回復原狀費用亦不
05 應由被告負擔。又由內政部編訂成屋買賣契約書範本附件一
06 「建物現況確認書」第4項可知於交易標的建物有滲漏水之
07 情形下，如由賣方修繕後交屋，即無減價問題；即令於現況
08 交屋之情形下，買賣雙方除可能約定減價外，尚可能約定由
09 買方同意自行修繕，可見滲漏水對於建物交易價格之影響，
10 充其量僅在修復費用，如已修復完全，即無交易價格減損之
11 可言。本件系爭買賣契約「不動產說明書現況調查表」（下
12 稱系爭現況調查表）於No. 34詢問：「是否有滲漏水情形？若
13 有，位置：」，乃是針對現存之滲漏水瑕疵及其位置為說
14 明，並非就「曾滲漏水但現已修復」之情形亦須一律加以說
15 明，益證依一般不動產交易通念，亦不會因「曾有滲漏水但
16 已修復」之狀況而導致交易價格貶損。另「汙名價值減損」
17 係指屋況有漏水情況下之價值減損，而本件據建築師到庭陳
18 稱僅有浴缸滲水狀況，並無投入修復費用後進行修復，仍無
19 法修復至瑕疵發生前價值水準之問題，如原告認為縱依據建
20 築師公會指定修復方法施工，仍無法修復至瑕疵發生前價值
21 水準，應負舉證責任。

22 (六)又被告於交屋後因仲介回報房屋有滲水狀況，故請仲介幫忙
23 找水電師傅前來修復，估價約為一萬元，並保固一年，然原
24 告堅持要被告將全部浴室打掉重作而談判破局。原告拒絕被
25 告提供修復，致損害擴大，不應要求被告負全責。

26 三、經查，兩造前於111年4月10日經中信房屋暖暖十勝加盟店仲
27 介，簽訂系爭買賣契約，約定由原告以總價376萬元，向被
28 告購買門牌號碼基隆市○○區○○路000號4樓暨其基地(即
29 基隆市○○區○○段000地號土地權利範圍14/10000)，並
30 於111年5月24日完成所有權移轉登記，系爭房屋並已於111
31 年5月31日交付予原告等事實，有系爭買賣契約及建物暨土

01 地登記第一類謄本附卷可稽，並為兩造所不爭執，應堪信為
02 真實。

03 四、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
04 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
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
06 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又
07 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
08 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
09 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
10 （最高法院73年台上字第1173號判例要旨參照）。次按買賣
11 因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，
12 買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契
13 約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條亦
14 有明文規定。末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
15 者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在
16 者，亦同，同法第179條定有明文。又按民法第359條之規
17 定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因出賣人應
18 負物之瑕疵擔保之責，而依該條規定請求減少其價金者，應
19 依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少
20 後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院109年度
21 台上字第1289號判決參照）。再按買受人依民法第359條規
22 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行
23 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。
24 換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存
25 在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。經查：
26 （一）原告主張系爭房屋有漏水瑕疵之事實，雖為被告所否認，並
27 辯稱系爭房屋於交付予原告時並無系爭漏水瑕疵，縱有瑕疵
28 亦經修復云云，惟查，本件經本院囑託臺北市建築師公會鑑
29 定系爭房屋有無漏水情形及漏水原因，經該會鑑定結果認
30 「早年營建工法未能注重防水機能，尤其浴缸底下地板未作
31 防水止水。浴缸上部四周填縫矽膠，經過久遠時間的老化而

01 產生破裂，牆面及地坪磁磚水泥砂漿有細微裂隙，不管在浴
02 缸內或浴缸外淋浴，水分會滲透至浴缸底部或浴缸外部整個
03 地坪，再反潮到（A牆、B牆）牆面，淋浴水流直接接觸到C
04 牆時，牆面顯示特別潮濕」、「浴廁無窗戶亦無管道間，通
05 風不良。整間屋子籠罩在高濕度的空氣中，是為牆面反潮漏
06 水另一個致命的原因...」，有臺北市建築師公會以112年7
07 月27日112(十七)鑑字第1831號函檢附之鑑定報告即系爭鑑
08 定報告附卷可稽。而鑑定人趙明賢建築師亦到庭證稱：

09 「(問：鑑定報告第4頁的第五行記載『自浴缸檢修口用手機
10 拍攝影像顯示，浴缸缸體底部有水珠滯留……才有水珠滯留
11 在浴缸缸體底部』，浴缸底部目前狀況是滲水或漏水?)浴
12 缸底部為滲水，因為漏水會直接漏出來，滲水是慢慢滲進
13 去，滲水原因是使用浴缸淋浴或泡澡的水從浴缸四周或排水
14 孔、水泥砂漿裂隙滲入浴缸底部，例如排水孔四周橡膠會老
15 化，就有可能滲水。」、「(問：是否一般浴缸都會如
16 此?)一般浴缸要看設備，只要通風不良，滲入的水就會積
17 水，通風好就會改善；系爭房屋的浴室沒有任何通風設備，
18 所以滲入的水會滯留。」、「(問：系爭浴室滲水或漏水狀
19 況是否為近一年才發生？還是建商原始施工設計問題或管線
20 設備因老舊自然耗損或因基隆天氣潮濕或浴室無對外窗所
21 致?)是因為施工不良所引起，不是近一年才發生，也不是
22 老舊自然耗損所致。」等語(見本院113年4月15日言詞辯論
23 筆錄)。足見系爭房屋浴廁牆面即系爭A、B、C牆確有系爭滲
24 漏水瑕疵，且系爭滲漏水瑕疵係因系爭房屋興建時浴室施工
25 及設計不良所致，與系爭房屋地理位置、屋齡、居住者之使
26 用方式，均無關聯，亦非於系爭房屋交付予原告後始發生，
27 被告前揭所辯，均非可採。又查，兩造簽訂系爭契約時，被
28 告已於系爭契約第5條第2項約定保證本買賣標的物於交屋前
29 無存在物之瑕疵，並於系爭現況調查表內關於「是否有滲漏
30 水情形」欄位勾選「否」等事實，有系爭買賣契約書及系爭
31 現況調查表影本附卷可稽，是被告交付系爭房屋之現況，自

01 應符合系爭現況調查表所勾選或記載之情形，不因系爭房屋
02 是否為中古屋而有不同。系爭房屋既有不符合系爭現況調查
03 表所載無滲漏水狀況之情事，而存有系爭滲漏水瑕疵，且系
04 爭滲漏水瑕疵已足以影響系爭房屋之價值、效用、居住品
05 質，則原告主張被告交付之系爭房屋，確有未具備契約預定
06 效用之瑕疵存在，被告應依民法第359條規定負瑕疵擔保之
07 責，即為有理。

08 (二)被告雖又辯稱原告於交屋前曾四次查看房屋現況，明知系爭
09 房屋浴室無對外窗，且未裝設強制排風設備，會有滲水的風
10 險，但仍願意按照房屋現況點交，應有重大過失，被告既未
11 保證系爭房屋浴廁無瑕疵，自不負民法第355條瑕疵擔保責
12 任；另倘系爭房屋有常年滲漏水之明顯現象，應屬「依通常
13 情形可發現之瑕疵」，原告未盡自身檢查義務發現漏水瑕
14 疵，自應依民法第356條第2項規定，視為承認其所受領之
15 物，被告即無任何瑕疵擔保責任云云，然按買受人於契約成
16 立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保
17 之責，民法第355條第1項定有明文。被告抗辯關於系爭滲漏
18 水之瑕疵，原告於買受前即已知悉云云，自應就原告於系爭
19 契約成立時確已知悉系爭滲漏水瑕疵存在乙節，負舉證之
20 責。惟查，被告迄本院言詞辯論終結時止，不僅未提出任何
21 證據舉證證明原告於系爭買賣契約成立時已知悉系爭滲漏水
22 瑕疵，且查，系爭A、B、C牆牆面油漆係經原告於交屋後刨
23 除之事實，為兩造所不爭執，而鑑定人趙明賢於本院言詞辯
24 論期日到庭證稱：「(問：依照鑑定人至現場觀察之情況，
25 於A、B、C牆油漆尚未刨除前，被告是否可能沒有發現系
26 爭浴室漏水?)沒有刨除的地方也會有細紋，像B牆就是比較
27 沒有刨除但有細紋，所以A牆、C牆在刨除之前應該外觀上就
28 會類似B牆有細紋，看得出有滲水狀況。」、「(問：一般人
29 是否能分辨細紋是因為水分而非地震或其他原因造成?)沒
30 有辦法，油漆久了也可能會這樣，不見得是因為水分高，保
31 養、天氣驟變都有可能。」等語(見本院前揭言詞辯論筆錄

01)，足見系爭滲漏水瑕疵於系爭A、B、C牆牆面油漆剷除前，
02 無從為一般買受人察覺，自不得以原告於交屋後剷除牆面油
03 漆前，未能發覺系爭滲漏水瑕疵，遽謂其有何重大過失；而
04 原告既於111年5月31日交屋後之第5日，因剷除牆面發現系
05 爭滲漏水瑕疵即通知被告上開瑕疵，自係已依通常程序從速
06 檢查其所受領之物，被告前揭所辯，亦均非可採。

07 (三)本件被告對系爭滲漏水瑕疵應負擔擔保之責，既如前述，則原
08 告依民法第359條規定，請求減少價金，自有理由。又原告
09 主張修復系爭漏水瑕疵之費用為系爭鑑定報告記載之修復費
10 用195,845元，惟被告辯稱系爭鑑定報告所列修復費用即附
11 表中項次一第8點「衛浴設備更新及安裝」即浴缸、馬桶拆
12 除後之更新及安裝費用25,000元，與系爭房屋浴室滲水無
13 關，應予扣除；經查，鑑定人趙明賢就系爭房屋浴缸、馬桶
14 更換之必要性，到庭證稱：「(問：修繕時浴缸與馬桶是否
15 容易敲破?)要看工人施工的方式，都有可能。馬桶施工法
16 有一種是用螺絲鎖，一種是用水泥固定，水泥固定的就容易
17 破。」、「(問：若馬桶、浴缸施工後完好，鑑定報告修復
18 費用表第八項金額扣除馬桶、浴缸後工費為多少?)將舊馬
19 桶、浴缸裝回之安裝費大約3000元。」等語(見本院前揭言
20 詞辯論筆錄)，顯見系爭房屋浴缸、馬桶並非必因修繕而不
21 堪使用，原告既未舉證證明系爭房屋浴缸、馬桶更換新品之
22 必要性，自僅得請求拆除後裝回之工資3,000元，是如附表
23 項次一第8點之「衛浴設備更新及安裝」逾上開金額部分，
24 自不在原告得請求減少價金之範圍內，至於附表上其餘項目
25 之修復費用，則均堪認係修復系爭滲漏水瑕疵所生之必要費
26 用。至被告雖又辯稱上開修復費用應扣除折舊云云，然本件
27 原告係請求減少價金，自無修復費用應扣除折舊問題。再
28 查，本件經本院囑託神碟國際不動產估價師事務所鑑定系爭
29 房屋是否因系爭滲漏水瑕疵而致價值減損，經估價師鑑定結
30 果，系爭房屋之瑕疵價值減損，包含系爭鑑定報告認定之修
31 復費用195,845元，及污名價值減損即不動產發生瑕疵問題

01 後，投入修復費用進行修復完成後，仍無法恢復至瑕疵發生
02 前價值水準之差額61,744元等事實，有神碟國際不動產估價
03 師事務所113估字第113RS071001號估價報告書及該所113年1
04 1月4日神估字第113110407號函附卷可稽，足認系爭房屋確
05 係因系爭滲漏水瑕疵而受有污名價值減損。

06 (四)系爭房屋既有系爭滲漏水瑕疵，必須花費相當修復費用始能
07 達到原告所約定買受之房屋狀態，並因而價值減損，則原告
08 依民法第359條請求減少價金，並以修復費用及減損價值為
09 減少價金之數額，即無不合。從而，扣除「衛浴設備更新及
10 安裝」項目逾3,000元範圍即22,000元【計算式：25,000元
11 -3,000元=22,000元】，原告請求減少價金235,589元【計
12 算式：195,845元-22,000元+61,744元=235,589元】，應
13 屬可採。經原告請求減少價金後，被原告受領此部分價金即
14 屬無法律上原因，則原告依民法第179條規定請求被告返還
15 此部分金額，及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月6日起至
16 清償日止，按年息5%計算之利息，即為有理。原告依民法第
17 359條、第179條規定請求被上訴人給付235,589元本息既有
18 理由，其另依民法第227條第1項規定請求，即無再予審酌之
19 必要。

20 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給
21 付235,589元，及自111年10月6日起至清償日止，按年息5%
22 計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
23 為無理由，不應准許。

24 六、本判決所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1
25 項第5款規定，應依職權宣告假執行；又被告陳明願供擔保
26 以代釋明，聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之
27 擔保金額准許之；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回失
28 所附麗，應併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列。至被告雖聲請訊問證人即仲介兩造買賣係爭房屋

01 之張柏偉到庭證明系爭房屋交屋時之屋況，並主張系爭滲漏
02 水瑕疵若係出現於「交屋前或交屋後即無民法第354條瑕疵
03 擔保責任之適用」云云，惟查，系爭滲漏水瑕疵係於系爭房
04 屋交屋時即危險移轉時即已存在，且與系爭現況調查表所勾
05 選或記載之情形不符，被告應就此負物之瑕疵擔保責任等
06 節，既均如前述，自無訊問證人張柏偉之必要，均附此敘
07 明。

08 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
09 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如
10 主文。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
12 民事第一庭 法官 姚貴美

13 以上正本係照原本作成

14 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
17 書記官 林萱恩