

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第1526號

原告 黃襄挺 住○○市○○區○○街000號6樓

被告 林儒宏 住○○市○○區○○街00號4樓

訴訟代理人 陳惠美律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年12月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣76萬4,059元，及自民國109年9月18
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之16，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣255,000元為被告供擔保後，
得假執行。但被告以新臺幣76萬4,059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

壹、程序事項

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
定有明文。是就原告撤回起訴，得表示不同意者，應以已為
言詞辯論之對造當事人即被告為限(最高法院96年度台抗字
第906號民事裁判意旨參照)。查原告起訴時原以被告林儒
宏、信義房屋股份有限公司(下稱信義房屋)、周建宏及簡鴻
智同為本件被告，聲明第1項請求林儒宏應給付原告新臺幣
(下同)449萬8,437元及法定遲延利息，聲明第2項請求信
義房屋、周建宏及簡鴻智應連帶給付原告449萬8,437元及法
定遲延利息。原告嗣於本院民國109年12月11日第一次準備
程序期日即以書狀撤回對信義房屋、周建宏及簡鴻智之起訴
(本院卷一第79頁至第80頁)，信義房屋、周建宏及簡鴻智

於原告撤回起訴前，均並未到庭亦未為本案之言詞辯論，依據上揭規定，原告對信義房屋、周建宏及簡鴻智撤回起訴部分，於撤回意思表示到達法院時即生撤回之效力，毋須徵得信義房屋、周建宏及簡鴻智之同意，故被信義房屋、周建宏及簡鴻智自109年12月11日起即脫離本件訴訟繫屬，本院毋庸再對信義房屋、周建宏及簡鴻智部分為准駁之裁判，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴主張其向被告購得之房屋於交付時存在如附件一所示瑕疵，依據民法第359條、第360條規定請求返還減少價金216萬8,737元及交易價值減損金額139萬5,000元。於訴狀送達後，原告於言詞辯論期日就上開聲明內容，當庭以言詞追加民法第179條為請求權基礎（本院卷二第426頁），核其追加請求權，與原起訴之請求均係本於因原告主張其購得房地存在附件一所示瑕疵，因而請求減少價金並返還該減少價金所衍生之爭執，依前開說明，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

原告於109年2月8日向被告購買其所有坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（權利範圍1429/10000）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000號3樓、000號3樓之房屋（權利範圍均為全部，2屋之分間牆拆除合併為一戶，但未向戶政事務所辦理合戶，下分稱系爭000號房屋、系爭000號房屋，合稱系爭房屋，與上開土地再合稱系爭房地），並簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價款930萬元，原告已繳足全部價款，被告於109年3月31日交付系爭房地。然而：

（一）被告出售系爭房地時於「標的物現況說明書」明確保證系爭房屋無鋼筋外露、版混凝土剝落、滲漏水、壁癌及火災之情

01 形，然原告於拆除原有裝潢時，竟發現系爭房屋於交付時存
02 在附件一所示瑕疵，即：①系爭000號、000號房屋之鋼筋外
03 露鏽蝕，且混凝土保護層脫落（如附件一編號A黃色部分所
04 示，共計編號A1至A11）；②系爭000號、000號房屋之牆壁
05 漏水及壁癌（如附件一編號B紅色部分所示，共計編號B1至B
06 6）；③系爭000號房屋之浴廁牆壁天花板及該管道間牆壁有
07 類似煙燻及火害痕跡，電線亦因火災而焦黑（如附件一編號
08 C藍色部分，編號C1、C3至C5為煙燻，C2為煙燻及火害）；
09 ④系爭000號房屋之浴廁天花板及管道間之樑有穿孔開裂
10 （如附件一編號A4黃色部分所示）。被告交付之系爭房屋存
11 在上開瑕疵，依通常房屋交易觀念，顯已欠缺應具備之效
12 用、品質，屬物之瑕疵甚明，且與被告出售系爭房地時保證
13 之品質不符，原告已於109年5月12日函告被告上開瑕疵並要
14 求負擔修繕費用及交易價值減損費用，然均未獲理會，原告
15 得依民法第359條或第360條規定請求被告減少價金或請求損
16 害賠償，減少價金及賠償數額應以修繕費用216萬8,737元計
17 算。又系爭房屋存在上開漏水、壁癌、火害及鋼筋外露鏽蝕
18 瑕疵，勢將導致將來出售價額發生減損，減損比例已達15%
19 即139萬5,000元，原告另得依據民法第359條或第360條規定
20 請求被告賠償交易價值減損金額139萬5,000元。

21 （二）被告上開可歸責之違約行為，依據系爭買賣契約第10條第1
22 項約定，應按日賠償原告違約金9,300元，故原告得請求自
23 109年5月14日至同年7月31日（共79日）之違約金合計73萬
24 4,700元。

25 （三）系爭房屋管道間因發生火災發生破損，導致原告拆除原有裝
26 潢時，臭味經由管道破損位置溢出，侵害原告之健康權及居
27 家環境權，與被告交付系爭房屋之瑕疵存在因果關係，原告
28 得依據民法第227條之1、第195條規定請求賠償精神慰撫金2
29 0萬元。

30 （四）為此，爰依據民法第359條、第360條、第179條、第227條之
31 1、第195條規定以及系爭買賣契約第10條第1項約定提起本

01 件訴訟，並聲明：1、被告應給付原告449萬8,437元，及自
02 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：被告對於兩造間就系爭房地成立系爭買賣契約、
05 被告於109年3月31日交付系爭房地，且系爭房屋於交付時存
06 在高雄市土木技師工會110年9月14日高市土技字第00000000
07 號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)「附件六、會勘現況平面
08 示意及照片位置圖、照片說明表及照片」之「照片說明表」
09 編號1至10所示樑破損及鋼筋外露之瑕疵(下稱系爭鑑定報
10 告編號1至10所示瑕疵)等情，固不爭執，惟超過上開範圍
11 瑕疵，被告均否認瑕疵存在。又原告購買系爭房地時，原告
12 擔任敦麟營造有限公司總經理之男友即訴外人黃麟俊全程陪
13 同，黃麟俊負有營造專業，自可發現原告主張之瑕疵，況部
14 分瑕疵僅自浴室檢修孔即可查得，原告不知瑕疵存在顯有重
15 大過失，依據民法第355條第2項規定被告毋庸負擔保責任；
16 另依據系爭買賣契約之產權調查表提醒事項第2點約定，建
17 物屋齡超過30年不屬於漏水保固範圍，故被告對於系爭房屋
18 漏水瑕疵亦無需負擔保責任。又被告雖於「標的物現況說明
19 書」曾就原告主張事項勾選「無」，然該現況說明書僅係就
20 買賣時系爭房地現況為說明，並非為品質保證。又依據本院
21 囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房地於109
22 年2月8日之交易價格為959萬9,729元，則被告以低於市價之
23 930萬元出售系爭房地，中間差額29萬9,729元應自減少價金
24 數額中扣除。又即便存在原告主張上開瑕疵，亦非被告造
25 成，且被告自始亦不知悉瑕疵存在，並非故意或過失不告知
26 瑕疵存在，被告縱有違約亦非可歸責，原告依據系爭契約第
27 10條第1項約定請求違約金為無據。另原告並未證明其健康
28 權及環境權受有損害，原告請求精神慰撫金亦屬無據等語資
29 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，
30 願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項

01 (一)被告於108年10月間，委由信義房屋代為買賣仲介其所有之
02 系爭房地。

03 (二)被告委託信義房屋出售系爭房地時，於「標的物現況說明書
04 」中「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋或鋼筋
05 外露、混凝土剝落之情形？」、「本標的物現況有無滲漏水
06 或壁癌之情形（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」、「本
07 棟建築物（含地下室）或坐落土地有無曾經發生火（水）災
08 或其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形
09 ？」均勻選為「無」。

10 (三)原告於109年2月8日委由信義房屋仲介，向被告購買系爭房
11 地，並簽訂有系爭買賣契約，雙方約定買賣價款930萬元，
12 並於109年3月31日交屋。

13 (四)原告於交屋後有向被告表示系爭房地之浴廁天花板及管道間
14 有煙燻、樑穿孔開裂、版混凝土保護層脫落致鋼筋外露鏽蝕
15 等狀況，請被告於5日內與原告委任之吳律師聯繫商討處理
16 方法。

17 (五)信義房屋就原告上開所稱之瑕疵，於109年4月間委請吳峪技
18 師事務所進行結構初勘。

19 (六)系爭房地於交付時存在如系爭鑑定報告編號1至10所示樑破
20 損及鋼筋外露之瑕疵，編號1至10均位於系爭000號房屋。

21 四、本院得心證之理由

22 原告主張其購得之系爭房屋於交付時存在如附件一所示瑕
23 疵，且缺少被告保證之品質，被告應依上揭規定及約定返還
24 溢領價金、賠償交易價值減損金額、違約金及給付精神慰撫
25 金等語。被告雖不爭執系爭房屋交付時存在系爭鑑定報告編
26 號1至10所示瑕疵，惟以前詞抗辯逾此範圍瑕疵不存在，且
27 被告毋庸負擔本件擔保責任，亦無需賠償違約金及給付精神
28 慰撫金。是本件爭點厥為：(一)系爭房屋於交付時除存在系
29 爭鑑定報告編號1至10所示瑕疵，是否存在原告主張之其餘
30 瑕疵？(二)承上，原告依據民法第359條、第179條規定，請
31 求被告返還溢領價金216萬8,737元及賠償交易價值減損金額

139萬5,000元，有無理由？(三)原告主張系爭房屋缺少被告保證之品質，有無理由？原告依據民法第360條規定，請求被告賠償價金216萬8,737元及交易價值減損金額139萬5,000元，有無理由？(四)原告依據系爭買賣契約第10條第1項約定請求賠償違約金73萬4,700元，有無理由？(五)原告請求被告賠償精神慰撫金20萬元，有無理由？以下分述之：

(一)系爭房屋於交付時存在如系爭鑑定報告編號1至10所示瑕疵，以及附件一編號B2、B6部分所示漏水及壁癌瑕疵，然逾此範圍瑕疵，原告未能舉證瑕疵存在：

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次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，民法第354條第1項定有明文。是以，民法第354條第1項之規定，雖係採無過失責任，無須出賣人有可歸責之事由，惟仍以物確有瑕疵存在為前提。買賣雙方如就該物之瑕疵是否存在有所爭執，並因此涉訟，依民事訴訟法第277條本文之規定，自應由主張該有利於己事實之人即買受人，負舉證之責任。反之，如買受人已證明交付時其物存在瑕疵，出賣人抗辯買受人知有瑕疵或重大過失而不知，則應由主張該有利於己事實之人即出賣人，負舉證之責任。

2、兩造不爭執系爭房屋於交付時存在如系爭鑑定報告編號1至10所示瑕疵，經與原告提出附表一所示瑕疵相互比對，系爭鑑定報告編號1至10所示瑕疵即為附表一「編號A1至A8所示系爭000號房屋之鋼筋外露鏽蝕，且混凝土保護層脫落」以及「編號A4所示系爭000號房屋之浴廁天花板及管道間之樑有穿孔開裂」（對照方式見系爭鑑定報告6-001頁平面示意及照片位置圖）。則原告主張系爭房屋於交付時尚仍存在：

①附件一所示編號A9至A11所示系爭000號、000號房屋之鋼筋外露鏽蝕，且混凝土保護層脫落瑕疵；②附件一編號B1至B6所示系爭000號、000號房屋之牆壁漏水及壁癌瑕疵，以及

01 ③系爭000號房屋之浴廁牆壁天花板及該管道間牆壁有類似
02 煙燻及火害痕跡，電線亦因火災而焦黑（附件一編號編號C
03 1、C3至C5為煙燻，C2為煙燻及火害），即應由原告負舉證
04 之責任。經查：

05 (1)原告主張附件一所示編號A9至A11之鋼筋裸露且版混凝土保
06 護層脫落瑕疵部分：

07 原告雖提出部分現場照片（審訴卷第113頁至第131頁、本院
08 卷一第339頁至第381頁），然原告所提照片並未包含附件一
09 編號A9至A11部分，僅包含被告不爭執之附件一編號A3至A7
10 所示範圍，又系爭鑑定報告會勘記錄亦記載此部分原告已裝
11 修，無法鑑定等語（系爭鑑定報告會勘記錄平面示意及照片
12 位置圖編號12、14即為附件一所示編號A11及A10，見系爭鑑
13 定報告第6-001頁，會勘記錄見系爭鑑定報告第6-003頁），
14 依原告提出證據無法證明系爭000號、000號房屋存在如附件
15 一所示編號A9至A11所示鋼筋裸露及版混凝土保護層脫落瑕
16 疵。

17 (2)原告主張附件一所示編號B1至B6所示漏水及壁癌瑕疵部分：

18 ①附件一編號B2、B6部分：

19 固然原告主張漏水及壁癌瑕疵之處因業以裝潢包覆，高雄市
20 土木技師公會會勘時未能進行觀測及鑑定（見系爭鑑定報告
21 第6-003頁）。然依據原告提出B6現場照片及放大照片，B6
22 現場靠近窗戶處之牆邊，部分存在白色沉積斑塊（審訴卷第
23 119頁、第125頁、本院卷一第353頁。審訴卷第125頁照片雖
24 標註為B5，然與原告確認標註B5照片對應部分均為附件一編
25 號B6位置，故均稱B6照片，見本院卷第427頁）；另依據原
26 告提出B2現場照片及放大照片，B2現場牆壁上方亦存在部分
27 白色沉積斑塊，斑塊周邊有水漬之痕跡（審訴卷第117頁、
28 本院卷一第352頁）。是B2、B6現場照片呈現之白色斑塊外
29 觀，與水份滲透到混凝土中，於水份蒸發後析出之白色鹽類
30 附著物質即白華，甚為相似，B2部分亦攝得水漬痕跡，且上
31 開白色斑塊發生位置係緊鄰易於滲水之窗邊，原告主張附件

一編號B2、B6部分存在漏水及壁癌情形，應屬有據。關於上開漏水形成時間，依據原告所提照片之斑塊範圍非小，應非短時間形成，而原告於109年3月31日受交付後，旋即於109年8月3日提起本件訴訟並提出上開照片為證（見起訴狀繕本及收狀戳章，審訴卷第11頁），原告主張附件一編號B2、B6所示漏水及壁癌係於交付時即存在，亦屬可信。故原告主張被告交付系爭房地時存在附件一編號B2、B6所示漏水及壁癌瑕疵，堪信屬實。

②附件一編號 B1、B3、B4、B5 部分：

原告提出其標註為B4之現場照片（審訴卷第121頁），經與原告確認，「標註B4照片」對應部分則為附件一編號B5位置（本院卷第427頁），故以下稱「標註B4照片」為B5現場照片，先予敘明。原告雖提出現場照片，然原告提供照片僅包含編號B5現場照片，並未包含B1、B3、B4部分照片，且觀諸原告提出B5現場照片，該照片係以遠景方式拍攝，畫面僅呈現B4位置牆面上方存在較深色之區塊，難以辨識牆面深色部分造成原因。原告雖傳喚曾至系爭000、000號房屋施作之師傅即證人蘇益輝證稱其有因漏水產生壁癌施作系爭000、125號房屋防水工程等語（本院卷二第37頁），然經本院詢問所視情形，蘇益輝證稱：我進去時沒有看到壁癌，已經打除，是屋主告訴我說打除的部分有壁癌，要我重新做防水工程，一般舊公寓有漏水可能等語（本院卷二第39頁至第40頁），故蘇益輝並未實際見聞附件一編號B1、B3、B4、B5位置存在漏水及壁癌情形，固蘇益輝證稱依其防水工程經驗，屋齡老舊房屋多有漏水可能，但亦無法證明同屬屋齡老舊之系爭000、000號房屋即有漏水瑕疵。原告雖再傳喚另名施作師傅即證人陳金意證稱漏水壁癌乙節，然陳金意證稱其僅施作系爭000號房屋部分（本院卷二第159頁），是位於系爭000號房屋之附件一編號B4、B5部分，陳金意即未曾見聞；而位於系爭000號之附件一編號B1、B3部分，陳金意雖證稱其進入房屋後，左側及右側窗戶、牆壁以及浴室都有壁癌等語（本院

卷二第159頁），然經本院提示系爭鑑定報告平面示意及照片位置圖，陳金意卻證稱：下方靠近A9靠近陽台那間房間，整個口字型都有，我只有印象這邊，我當時進去看一下就走，沒有特別注意其他地方，其他地方時間太久我忘記了等語（本院卷二第164頁），經比對陳金意證稱有印象漏水部分，並非原告主張之B1、B3範圍，且陳金意雖先證稱有看到漏水，然嗣又改稱只看一下就走，沒有特別注意等語，故依陳金意證詞亦難證原告主張上開漏水及壁癌瑕疵之範圍。是以，本件依據目前原告提出之證據，尚難認定原告主張系爭000、000號房屋交付時存在附件一所示編號B1、B3、B4、B5所示漏水及壁癌瑕疵。

(3)原告主張附件一所示編號C1至C5所示火災煙燻瑕疵部分：

原告固主張系爭000號房屋浴廁牆壁及電線於附件一所示編號C1至C5位置均有火災後之煙燻、焦黑狀態，且經同棟大樓住戶即訴外人顏美霞告知，火災係因在被告之前之屋主在浴廁抽煙所致，火災當日有消防隊前來，也有燒焦味道，火災當天即係大園空難當日等語（本院卷一第348頁），並提出系爭000號房屋之浴廁牆壁及電線照片為證（本院卷一第405頁至第411頁、本院卷二第339頁至第349頁）。依原告提出照片，雖呈現系爭000號房屋浴廁牆壁天花板之白色水泥部分，有錯落燻黑之痕跡，且天花板電線亦呈現捲曲狀態，蘇益輝、陳金意及另名施作人員即證人黃貴龍、承攬修繕工程之敦麟營造有限公司董事黃麟俊均證稱：浴室天花板跟水管有黑色類似燒過痕跡（本院卷二第36頁、第43頁、第161頁、第208頁）。然而：

- ①經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定附件一所示編號C1至C5所示部分有無發生火災，鑑定結果為：燒失量試驗法為研究推估混凝土材料受火害最高溫度之最佳試驗方式，燒失量試驗法係依據混凝土之熱學性質，混凝土材料在不同之高溫會有不同熱學行為變化，故依據高溫作用分解失去結晶水，以及混凝土中之 CaCO_3 分解為 CO_2 而減輕重量之原理，可藉由燒失

量之值推斷材料受火害之最高溫度。故為瞭解本件結構物火害情形，乃根據現場觀察，選定火害混凝土及未受火害混凝土，進行鑽心試驗，並送請國立成功大學土木工程學系工程技術暨材料實驗室（下稱上開成大土木實驗室）推估最高火害溫度，而由現場發現有燻黑現象，原告陳述應有火害現象屬合理，但發生燃燒現象之混凝土燃燒溫度，可能在300度以下屬輕微火害，未傷到混凝土強度。而依據上開成大土木實驗室報告結果，火害試體及未火害試體共四處之燒失量極為接近，鑑定技師推算出之燒失量溫度為負值（不合理），可知並無火害程度發生。又火災區鑽心取樣之混凝土中性化達到7公分以上，遠小於一般區之取樣混凝土中性化，因本區屬衛浴使用，水氣濕度較其他地區嚴重，造成混凝土保護層破裂剝落原因，推測應非火害造成等語（系爭鑑定報告第9頁至第11頁）。本院審酌系爭鑑定報告可詳細說明採用鑑定工法，且鑑定樣本係直接採樣系爭000號房屋浴廁混凝土進行鑑定，鑑定依憑之數據亦係由成大土木實驗室專門計算，鑑定結果應屬可採。是以，依據系爭鑑定報告認定原告所述雖非不合理，但依據上開成大土木實驗室計算結果推算出之燒失量溫度卻呈現負值，故經推算並無火害程度發生，且現場混凝土剝落亦與原告所稱之火害情形無涉，是依鑑定結果已難證明系爭000號房屋存在原告主張因抽煙導致之火災情形。

- ②且經被告傳喚同棟大樓000號5樓之住戶即證人沈明儀到庭證稱其自87年3月間搬入該棟大樓居住，未曾聽聞該棟大樓有發生小型火災或類似傳聞等語（本院卷第345頁至第346頁、第349頁），本院亦函詢高雄市政府消防局於原告主張大園空難時間即87年2月間，有無該棟大樓之報案資料，亦經函覆：87年2月火警分析統計表查無該報案資料，救護檔案因逾保存年限銷毀，有高雄市政府消防局111年1月25日高市消防指字第11130535900號函覆可參（本院卷一第311-1頁）。是以，與系爭000號房屋僅隔2層且居住時間長達20餘年之鄰

01 居沈明儀未曾聽聞有火災情形，上開高雄市政府消防局函覆
02 資料亦未見系爭大樓於87年2月間曾有報案記錄，此與原告
03 主張系爭000號房屋曾發生火災一事，均有所不符。至原告
04 所稱告知火災情事之住戶顏美霞，經本院詢問，原告表示顏
05 美霞不願意到庭作證等語（本院卷一第348頁），亦無法證
06 明原告主張同棟鄰居告以火災發生一情為真。

07 ③而參以蘇益輝、黃貴龍、陳金意及黃麟俊雖證稱系爭000號
08 房屋浴廁有黑色類似火害痕跡等語，然證人蘇益輝、黃貴龍
09 之專業為水電工程，不包含消防專業（本院卷二第36頁、第
10 44頁），陳金意之專業為補強工程（本院卷二第159頁），
11 黃麟俊為營造公司董事，此經證人證述在案。是上開證人均
12 不具有消防火害鑑定專業，則其等證稱該浴廁似有燒過等
13 語，應僅係其等就系爭000號房屋浴廁存在類似煙燻之外觀
14 所為之個人意見推測，並無相關專業或實證基礎援引為佐
15 證，其等證詞實無法推翻系爭鑑定報告係實際就現場進行採
16 樣鑑定所得之結論。

17 ④故依據卷內證據，原告主張系爭000號房屋浴廁如附件一所
18 示編號C1至C5部分受有火害煙燻一事，實無法使本院產生可
19 能大於不可能之心證，依據前揭舉證責任說明，原告主張上
20 開範圍存在火災煙燻瑕疵，即難認有據。

21 (4)據上，原告主張系爭房屋交付時存在如系爭鑑定報告附件六
22 「照片說明表」編號1 至10所示瑕疵，以及附件一編號B2、
23 B6部分所示漏水及壁癌瑕疵，應屬有據。逾此範圍主張，則
24 難認有據。

25 (二)原告得依據民法第359條規定、第179條規定請求被告返還減
26 少之價金為76萬4,059元，逾此範圍則屬無據：

27 1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
28 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359
29 條定有明文。又按買受人於契約成立時，知其物有前條第1
30 項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過
31 失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其

01 無瑕疵時，不負擔保之責。民法第355條第1項、第2項前段
02 各有明定。所謂因重大過失而不知有瑕疵者，係指締約當時
03 有顯著之事實，可使買受人查知買賣標的物存有瑕疵，而買
04 受人卻未予以查知者而言。而依民事訴訟法第277條本文之
05 規定，如買受人已證明交付時其物存在瑕疵，出賣人抗辯買
06 受人知有瑕疵或重大過失而不知，即應由主張該有利於己事
07 實之人即出賣人，負舉證之責任。

08 2、經查，系爭房地於交付時存在如系爭鑑定報告編號1至10所
09 示瑕疵以及附件一編號B2、B6所示漏水及壁癌瑕疵，原告依
10 據民法第359條規定請求被告減少價金，自屬有據。而買受
11 人依民法第359條規定，請求因物有瑕疵而減少其價金者，
12 旨在平衡買賣雙方之利益與損失，是該減少之價金數額，應
13 依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價金，並其減少後
14 之實際價格相比較，以為計算之基準。又減少價金之數額，
15 應將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮在內，即除應審酌物因
16 瑕疵存在所生物理性價值貶損外，固仍得審視有無因瑕疵存
17 在而生交易性價值貶損，以為適當衡量，然有無上開物理性
18 或交易性價值貶損，仍應由買受人負舉證責任。

19 3、關於減少價金之數額，原告主張物理性價值貶損部分，得依
20 瑕疵修復費用計算，本院審酌上開樑破損及鋼筋外露之瑕
21 疵，依據高雄市土木技師公會勘查認定鋼筋外露為老舊不良
22 結構建築物之常有現象，均可採用結構補強方式進行修繕，
23 至樑結構除一處鋼筋腐蝕、混凝土剝落現象，均屬版結構，
24 經採用補強方法後結構體於正常使用下安全無虞（系爭鑑定
25 報告第21頁至第22頁），且依據大有國際資產不動產估價師
26 聯合事務所認定此部分瑕疵並未造成系爭房屋交易價格減損
27 （詳見下述）；又上開漏水及壁癌瑕疵，依據照片顯示為部
28 分白色沉積斑塊，亦非嚴重滲漏水，依其性質及社會一般通
29 念，如經適當修補亦可回復其應有狀態，亦無造成房屋交易
30 價格減損。是以，系爭房地存在之瑕疵應可修復回復至應有
31 狀態，而一般社會交易常以修繕回復至應有狀態所生費用，

01 作為足以填補系爭房屋因而所減損之價值，亦即修繕之費用
02 即為系爭房地距其應有之通常效用所短少之價值，故原告主
03 張以修繕費用作為減少價金之依據，尚屬有據。而關於上開
04 瑕疵之修復費用：

05 (1)系爭鑑定報告編號1至10所示樑破損及鋼筋外露瑕疵修復費
06 用：

07 ①經高雄市土木技師公會勘查，建議附表編號1所示瑕疵，可
08 採用「鋼板補強」，附表編號1至9所示瑕疵可採用「碳纖維
09 補強」，並依序說明「鋼板補強」及「碳纖維補強」之作用
10 原理（系爭鑑定報告第16頁至第18頁），且陳金意亦證稱其
11 施作系爭房屋浴室天花板鋼筋補強，也是採用「碳纖維補
12 強」工程，高雄市土木技師公會建議施作「碳纖維補強」作
13 業流程差不多是這樣做等語（本院卷二第161頁、第165
14 頁），系爭鑑定報告鑑定修復方式，應可採信。則依據高雄
15 市土木技師公會勘查建議工程單價：鋼板補強3萬元/m²、鋼
16 板補強粉刷1,000元/m²、碳纖維補強5,500元/m²、碳纖維補
17 強粉刷700/m²，並依據勘查應修補面積計算，就其中編號1
18 至9之工程費用為60萬1,464元（即系爭鑑定報告14-001頁工
19 程預算書編號1至9），加計6%之零星處理費3萬6,088元（計
20 算式：601,464元×6%=36,088元，元以下四捨五入，下同）
21 及12%之稅捐管理費用7萬2,176元（計算式：601,464元×1
22 2%=72,176元），共計70萬9,728元。

23 ②至其中編號10所示鋼筋外露修復，系爭鑑定報告雖建議採取
24 「1：2防水水泥砂漿粉刷」及「PVC漆粉刷一底二度（含批
25 土）」方式修復，然此與系爭報告認定鋼筋外露應以碳纖維
26 補強方式修復之內容不符，此應為系爭鑑定報告將編號11所
27 示漏水瑕疵修復建議方式誤載至編號10，故此部分仍應以上
28 開碳纖維結構補強及粉刷進行修復，故依高雄市土木技師公
29 會勘查應修復面積3.575m²計算，工程費用應為2萬2,165元
30 【計算式：（3.575m²×5,500元/m²=19,662元）+（3.575
31 m²×700/m²=2,503元）=22,165元】，加計6%之零星處理

費1,330元(計算式： $22,165\text{元} \times 6\% = 1,330\text{元}$)及12%之稅捐管理費用2,660元(計算式： $22,165\text{元} \times 12\% = 2,660\text{元}$)，共計2萬6,155元。是以，系爭鑑定報告編號1至10所示樑破損及鋼筋外露瑕疵之修復費用合計應為73萬5,883元(計算式： $709,728\text{元} + 26,155\text{元} = 735,883\text{元}$)。

(2)關於附件一編號B2、B6所示漏水及壁癌瑕疵修復費用：

系爭鑑定報告會勘時，雖因原告主張漏水及壁癌瑕疵部分均經裝潢包覆未能鑑定，然高雄市土木技師公會鑑定時仍就原告主張如附件一所示B6即系爭鑑定報告編號11之漏水及壁癌瑕疵範圍，預估修補面積為 13.266m^2 (見系爭鑑定報告第14-001頁、第6-003頁、第6-009頁)，並提供漏水壁癌瑕疵之建議修復方式為「1：2防水水泥砂漿粉刷」及「PVC漆粉刷一底二度(含批土)」，建議修復單價為：「1：2防水水泥砂漿粉刷」 $700\text{元}/\text{m}^2$ 、「PVC漆粉刷一底二度(含批土)」 $200\text{元}/\text{m}^2$ (見系爭鑑定報告14-001工程預算書編號15及編號10，編號10應為編號11之誤載)。衡以防水水泥砂漿為常見防水層材料，應可修復原告主張之漏水及壁癌瑕疵，上開建議修繕方式應屬可採。是以，附件一編號B6所示漏水及壁癌瑕疵，依系爭鑑定報告之預估修補面積及修補工程費用計算，工程費用應為1萬1,939元【計算式： $(13.266\text{m}^2 \times 700\text{元}/\text{m}^2 = 9,286\text{元}) + (13.266\text{m}^2 \times 200\text{元}/\text{m}^2 = 2,653\text{元}) = 11,939\text{元}$ 】，加計6%之零星處理費716元(計算式： $11,939\text{元} \times 6\% = 716\text{元}$)及12%之稅捐管理費用1,433元(計算式： $22,165\text{元} \times 12\% = 1,433\text{元}$)，共計1萬4,088元。至附件一編號B2所示漏水及壁癌瑕疵雖未經高雄市土木技師公會鑑定測量，然經比對原告提出附件一編號B2及B6現場照片，2處漏水及壁癌範圍差距非大，有上開照片可參(審訴卷第117頁至第119頁)，是系爭鑑定報告就附件一編號B6所示瑕疵之建議修繕費用1萬4,088元，應可援引為附件一編號B2所示瑕疵之修繕費用。是以，附件一編號B2、B6所示漏水及壁癌瑕疵修復費用應為2萬8,176元。至於原告雖主張應以訴外人敦麟營造有

01 限公司、喬盟營造股份有限公司及御晉營造有限公司提出修
02 復費用之平均數額216萬8,737元計算，並提出修繕單據為憑
03 （審訴卷第143頁至第147頁），然原告主張修繕內容顯然多
04 於上開修復範圍，且無法細分個別修繕項目，原告主張顯非
05 有據。

06 4、原告雖主張系爭房屋縱經修復，仍受有交易性價值貶損，惟
07 查：

08 經本院囑託大有國際資產不動產估價師聯合事務所就「系爭
09 房屋倘無法修繕之交易價值減損金額為若干？」以及「倘修
10 繕完成後，是否仍因本件瑕疵而會產生交易價值減損或污名
11 化價值減損」為鑑定，鑑定結果略以：(1)依據委託單位提
12 供高雄市土木技師公會鑑定結果，顯示本案瑕疵即浴廁天花
13 板及管道間牆壁有類似煙燻、樑有穿孔開裂、混凝土保護層
14 脫落及鋼筋外露鏽蝕及類似壁癌等情形，係可修復補強至較
15 原有結構強度高，且正常使用下無安全疑慮，可修繕回復至
16 無瑕疵狀態之效用，故不予評述無法以修繕方式回復無瑕疵
17 狀態時之價值減損金額。(2)蒐集市場類似瑕疵交易案例，
18 分析是否產生交易價值減損或污名化價值減損，另蒐集歷年
19 類似瑕疵之法院判決實例，綜合考量與評估後，本案勘驗標
20 的於瑕疵修繕後，應無交易價值減損或污名化價值減損，減
21 損金額為0元等語，有大有國際資產不動產估價師聯合事務
22 所函覆鑑定報告（下稱系爭交易價值減損鑑定報告）可參。
23 本院審酌系爭交易價值減損鑑定報告係以3間分別位於高雄
24 市三民區、大寮區及林園區之同具有鋼筋裸露、壁癌問題之
25 大樓之交易情形，依據上開大樓交易價格、折讓費用及修復
26 費用為計算分析，得出修復費用係高於或等於買賣雙方合意
27 折讓價金，因而判斷交易實例並無交易價值減損情形，並輔
28 以相關民事訴訟事件亦認定於相類鋼筋外露瑕疵於修繕後即
29 可回復通常之效用（請見系爭交易價值減損鑑定報告第70頁
30 至第79頁），鑑定採用之母數資料及分析方式係可推估認定
31 本院囑託鑑定事項。又系爭交易價值減損鑑定報告係由王璽

01 仲不動產估價師執行，其經不動產估價師國家考試及格，領
02 有不動產估價師證書、開業證書及高雄市不動產估價師公會
03 會員證書，有該報告所附上開證書可參（見該報告附件陸編
04 號13），堪認其對於不動產價格鑑定具有專門知識經驗，該
05 報告結果自具相當公信力。是以，依據系爭交易價值減損鑑
06 定報告，系爭000、000號房屋雖有系爭鑑定報告認定之浴廁
07 天花板及管道間牆壁有類似煙燻、樑有穿孔開裂、混凝土保
08 護層脫落及鋼筋外露鏽蝕情形，惟於修繕完成後，不生交易
09 價值減損或污名化價值減損之情形。原告復未提出系爭房屋
10 因本件認定之瑕疵另受有交易價值減損之證據，原告此部分
11 主張，實難認有據。

12 5、依上，原告依據民法第359條規定得請求被告減少價金之數
13 額應為76萬4,059元，逾此範圍主張即非有據。

14 6、被告雖抗辯原告係因重大過失不知上開瑕疵，依據民法第35
15 5條第2項規定不負擔保責任，惟查：

16 被告抗辯上開瑕疵從檢測孔即可查得，且原告看屋時係與具
17 營造專業背景之男友即黃麟俊陪同，原告不知瑕疵存在應屬
18 重大過失，其依民法第355條第2項規定毋庸負擔保責任等
19 語。然而，系爭房屋出售時已有裝潢包覆於外，此有原告提
20 出之照片可證（本院卷二317頁至第335頁），該照片亦與沈
21 明儀證稱被告前手出賣系爭000、000號房屋時其有至內部看
22 過，有木作裝潢及張貼壁紙等語相符（本院卷一第346
23 頁），是上開瑕疵，係包覆於裝潢之內，並無法自外觀明顯
24 查得，故上開瑕疵已非顯然之事實。又黃麟俊雖證稱本件部
25 分瑕疵是從檢查孔發現後，不用拆除裝潢也可發現等語（本
26 院卷二第208頁），然所謂檢修孔係為隱藏裝飾完成面之各
27 種管線，結構件，設備等預留之檢修操作入口，故在攀爬至
28 檢修孔並打開查看前，亦無法發現瑕疵存在，是即便部分瑕
29 疵從檢修孔探入可查得，亦不影響本件瑕疵並非明顯存在而
30 無法不易查得之事實。又黃麟俊雖證稱其為營造業公司總經
31 理並有陪同原告看屋（本院卷二第207頁至第208頁），然上

01 開瑕疵本身即非顯著事實，即便原告曾有具營造專業背景人
02 員陪同，亦難從外觀上輕易發現之，即便原告與專業人士偕
03 同看屋，原告亦非不構成重大過失而不知瑕疵。被告抗辯原
04 告係因重大過失而不知上開瑕疵，並非有據。

05 7、被告雖再抗辯依據系爭買賣契約約定，毋庸就漏水瑕疵負擔
06 保責任，惟查：

07 被告雖抗辯系爭買賣契約所附產權調查表約定「另該建物若
08 屋齡超過30年，則不屬漏水保固範圍」，故被告毋庸就漏水
09 瑕疵負本件擔保責任，並提出該產權調查表為據（審訴卷第
10 101頁）。然而，所謂保固責任，係由交易習慣逐漸發展出
11 之約定責任規範，為現今交易上供貨者常提供之擔保責任型
12 態，主要在於擔保於一定期間內，對於正常使用下所生之瑕
13 疵，提供保固者均應負責修補，此與民法第359條規定物之
14 瑕疵擔保責任尚難等同視之，而難認兩造有特約排除被告毋
15 庸負擔民法第359條規定之瑕疵擔保責任，即便系爭買賣契
16 約所附產權調查表固有上開約定，被告以此抗辯就上開漏水
17 及壁癌瑕疵毋庸負物之擔保責任，應非有據。

18 8、被告雖又抗辯依據上開交易價值減損鑑定報告認定系爭號、
19 000號房屋於109年2月8日之交易價格為959萬9,729元，則被
20 告係以低於市價之930萬元出售，中間差額29萬9,729元應自
21 減少價金數額中扣除等語。然而減少價金係因買賣標的存有
22 瑕疵而得請求，兩造間約定之買賣價金與經鑑定之市場價格
23 差額，自非屬瑕疵，不應納入減少價金衡量因素，被告以此
24 抗辯應扣除價差差額，亦非無據。

25 9、基上，原告依據民法第359條規定請求被告減少價金76萬4,0
26 59元，應屬有據。另按無法律上之原因而受利益，致他人受
27 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存
28 在者，亦同。民法第179條定有明文。又買受人依民法第359
29 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
30 行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減
31 之，是出賣人於其減少之範圍內，即無價金之請求權存在

（最高法院87年度台簡上字第10號判決意旨參照）。是以，系爭房地因上開瑕疵存在，得減少之價金為76萬4,059元，則原告就上開金額範圍，以本件起訴狀繕本送達而為減少價金之意思表示，被告受領該應減少價金之法律上原因已不復存在，原告依民法第179條之規定，請求被告返還經減少之價金76萬4,059元，自屬有據。

（三）原告依據民法第360條請求損害賠償，並非有據：

按買賣之物缺少出賣人所保證之品質，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第360條雖有明文。惟該條規定乃在代替契約之解除，或減少價金之請求。此觀該條立法理由所載：「出賣人明知有瑕疵而故意不告知買受人者，亦使買受人得請求不履行之損害賠償，以代契約之解除，或減少價金之請求，以保護買受人之利益。此本條之所由設也」等情即明。則買受人依民法第360條規定請求出賣人給付不履行之損害賠償時，應於不解約時或請求減少價金時，始得為之，亦即買受人僅得就解除契約、請求減少價金或不履行之損害賠償，擇一行使，倘買受人已請求減少價金，即不得再請求不履行之損害賠償（最高法院103年度台上字第1457號判決、83年度台上字第1688號判決意旨參照）。是以，本件原告既已依民法第359條規定，主張減少價金，揆諸前開說明，原告自無更據同法第360條後段行使權利之餘地。

（四）原告依據系爭買賣契約第10條第1項約定請求賠償違約金73萬4,700元，為無理由：

查系爭買賣契約第10條第1項雖約定「賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：（一）每逾1日，賣方應按買方已繳納價款千分之一計算之遲延賠償予買方」，有系爭買賣契約可參（審訴卷第72頁）。惟查，系爭房屋存在經本院認定之樑破損、鋼筋外露及漏水壁癌瑕疵，依據系爭鑑定報定該樑破損、鋼筋外露為老舊不良結構建築物之常有現象；而漏水及壁癌情形，依據前揭蘇益輝證詞亦屬老舊建築常有現象，

01 是系爭房屋存在瑕疵均係導因於系爭房屋屋齡老舊，並非可
02 歸責被告事由導致，原告亦未提出其他本件被告存在其他可
03 歸責違約事由，則原告以系爭房屋存在上開瑕疵為由，依據
04 系爭買賣契約第10條第1項約定請求賠償違約金73萬4,700
05 元，即非有據。

06 (五)原告請求被告賠償精神慰撫金20萬元，為無理由：

07 按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用
08 第192條至第195條之規定，負損害賠償責任；而按不法侵害
09 他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不
10 法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損
11 害，亦得請求賠償相當之金額，民法第227條之1、第195條
12 第1項固有明文。經查，原告雖主張被告交付之系爭房屋因
13 發生火災導致管道間破損，致臭味經由管道破損位置溢出，
14 致原告之健康權及居家環境權受損，得準用民法第195條規
15 定請求被賠償精神慰撫金20萬元，然原告未能證明系爭房屋
16 曾發生火災，業如前述，原告亦未提出任何證據證明系爭房
17 屋存在臭氣外洩，並進而侵害原告之健康權及居家環境權之
18 情事，已難認原告有人格權受侵害之情事，原告此部分主張
19 舉證難認已足，自難認可採。

20 五、綜上所述，原告依據民法第359條、第179條規定請求被告返
21 還減少之價金76萬4,059元，及自起訴狀繕本送達翌日即109
22 年9月18日起（審訴卷第195頁）至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理
24 由，應予駁回。

25 六、就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保宣告及免為宣告假
26 執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告
27 敗訴部分，假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

28 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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
02 民事第三庭 審判長法官 高瑞聰
03 法官 黃姿育
04 法官 林家仔

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
09 書記官 陳郁惠