

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第17號

原告 洪鏡塘

訴訟代理人 曾婉禎律師

被告 旺角建築開發有限公司

法定代理人 楊雅琪

訴訟代理人 王志雄律師

參加人 豐譽營造股份有限公司

法定代理人 陳仁崇

訴訟代理人 王元甫律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬壹仟玖佰零陸元，及自民國一一〇年一月六日起至清償日止，按週年利率百分五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣伍拾貳萬壹仟玖佰零陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項分別定有明文。經查，原告主張於民國108年10月18日分別向訴外人轉角實業有限公司（下稱轉角公司）及被告買受坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）及

其上同段5553建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路00
0號房屋，下稱系爭房屋），並分別簽訂土地買賣合約書
（下稱系爭土地契約）及房屋買賣合約書（下稱系爭房屋契
約），系爭房屋之起造人為被告，因系爭房屋有漏水情形，
而請求被告減少價金或損害賠償。茲因系爭房屋為參加人承
攬施作，並曾前往系爭房屋修繕漏水，本件倘原告勝訴，涉
被告得否另依與參加人間承攬關係向參加人求償，是參加人
就本件訴訟應有法律上利害關係，其為輔助被告而參加訴訟
（見本院卷第221頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：原告於108年10月18日買受系爭房屋，於同年11
月12日以買賣為原因移轉登記為原告所有，係未曾有人入住
之新成屋。系爭房屋於108年11月交屋後，原告旋發現2樓至
4樓均有漏水情事，經被告修補仍未見改善，嗣經本院委請
高雄市土木技師公會辦理鑑定，由該會以113年1月5日高市
土技字第00000000號鑑定事件辦理（下稱系爭鑑定報告），
確認系爭房屋確有如附表所示漏水情形，需花費535,132元
修繕，而有減少其通常效用、契約預定效用之瑕疵，並將因
此致有污名化之交易價值貶損，原告自得依民法第359條規
定請求減少價金，或依民法第360條規定請求被告給付原告
因而支出修補費用之債務不履行損害賠償，請求法院擇一為
原告勝訴之判決等語，並聲明：(一)被告應給付原告700萬元
及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
算之利息。(二)願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告則以：對於系爭房屋有系爭鑑定報告所載之漏水情形及
修復費用（除「其他費用」應認列8-10%或6%外），被告
並無爭執。然依系爭房屋契約第11條第6款後段約定，原告
起訴主張系爭房屋之瑕疵，應由被告進行保固修繕，被告從
未拒絕修繕，是原告逕依民法第359條、第360條規定請求減
少價金及支付修補費用之債務不履行，顯無理由。如原告得
以請求被告賠償系爭房屋之修復費用，系爭鑑定報告所列全
數修繕費用小計為428,142元，依據高雄市建築物施工損害

01 鄰房鑑定手冊規定，以所有修復項目逐項估列後另加「其
02 他」之費用項目，是修復費用在200,001元以上，應以6%計
03 算零星整修及其他費用，系爭鑑定報告以8%、10%計算，
04 顯有違誤，另倘由被告辦理修繕，亦無須支付高達15%之
05 「稅捐及管理費用」，原告此項目之請求自無理由。又系爭
06 鑑定報告已認定如經修補，瑕疵已消失，而無交易性貶損，
07 原告請求污名化之交易性貶損，已屬無據，況係原告於系爭
08 房屋外懸掛漏水屋之白布條，且拒絕被告辦理修繕，原告所
09 列舉得以請求交易性貶損之案例，均與本案情節不同等語置
10 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
11 請准宣告免為假執行。

12 四、參加人輔助被告為參加，其陳述同被告前開答辯。

13 五、兩造不爭執事項

14 (一)原告於108年10月18日分別向稱轉角公司及被告買受系爭土
15 地及系爭房屋，並分別簽訂系爭土地契約及系爭房屋契約。

16 (二)系爭房屋之起造人為被告，於108年2月14日辦理第一次登
17 記。嗣於108年11月12日以買賣為原因移轉登記為原告所
18 有，且當時屬未曾有人入住之新成屋。

19 (三)系爭房屋於108年11月交屋後，原告發現2樓至4樓有漏水
20 情事，兩造在109年5月22日、25日曾一同勘查系爭房屋。

21 (四)系爭房屋經本院委請高雄市土木技師公會辦理鑑定，由該會
22 以系爭鑑定報告辦理，兩造對於系爭房屋有鑑定報告所載之
23 漏水情形及修復費用（除「其他費用」應認列8~10%或6
24 %，及被告應否負擔「稅捐及管理費用」外），均無爭執。

25 六、本件爭點：

26 (一)原告就系爭房屋漏水之修繕費用，依民法第359條、第360
27 條規定，請求被告賠償修繕費用，有無理由？如有，原告得
28 請求之金額為何？

29 (二)系爭房屋有無因鑑定報告所示瑕疵，而有交易性貶損？如
30 有，原告得請求之金額為若干？

31 七、本院之判斷

01 (一)原告就系爭房屋漏水之修繕費用，依民法第359條、第360
02 條規定，請求被告賠償修繕費用，有無理由？如有，原告得
03 請求之金額為何？

04 1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
05 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
06 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
07 程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
08 險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，而出
09 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
10 約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買
11 受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品
12 質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行
13 之損害賠償。民法第354條第1、2項、第359條、第360條前
14 段定有明文。查，系爭房屋有系爭鑑定報告所載之漏水情形
15 (詳如附表所示)，為兩造所不爭執，足徵原告主張系爭房屋
16 有減少作為居住使用之通常效用一節，首堪認定。另系爭鑑
17 定報告所載如附表所示修繕費用，乃係將各該項目分別獨立
18 計算修繕費用，並分別依個別之項目金額列載「零星整修及
19 其他工作」（見系爭鑑定報告卷第15頁至第33頁），而參諸
20 高雄市建築物施工損害鄰房鑑定手冊規定，「其他」此項
21 目，修復補強費在10萬元以下者酌列10%、100,001元至20
22 萬元者酌列8%、200,001元以上者酌列6%（見系爭鑑定報
23 告卷第227頁），是附表所示系爭房屋修繕費用合計為428,1
24 42元，則「零星整修及其他工作」此項目參諸高雄市建築物
25 施工損害鄰房鑑定手冊標準應以6%即25,689元（計算式：4
26 28,142元×6%，元以下四捨五入）計算，進而「稅捐及管理
27 費」依上述調整後之費用，再以15%計算應為68,075元【計
28 算式：（428,142元+25,689元=453,831元）×15%，元以
29 下四捨五入】，總計521,906元。是原告以上開修復費用52
30 1,906元，作為其請求減少價金之依據，自屬有據，則原告
31 依民法第359條、第179條規定，請求被告返還應減少之價金

521,906元，為有理由，應予准許。

2.被告雖抗辯：爭房屋契約第11條第6款後段約定『另若有關該戶房屋之其他瑕疵，於交屋後依雙方合約第六條「保固期限」及賣方提供之保固書內容處理』，是系爭房屋之瑕疵應由被告進行保固修繕，被告並未拒絕原告修繕，原告不得逕依民法第359條、第360條規定請求減少價金及支付修補費用之債務不履行等語。

(1)爭房屋契約第11條第6款後段固有約定『另若有關該戶房屋之其他瑕疵，於交屋後依雙方合約第六條「保固期限」及賣方提供之保固書內容處理』等語（見審重訴卷第55頁），惟參諸上述契約文義內容，並無排除民法瑕疵擔保規定適用之意。再者，原告在系爭房屋於108年11月交屋後，即發現2樓至4樓有漏水情事，為兩造所不爭執，被告自承曾於000年0月間要求參加人進行修繕等語（見本院卷第39頁、第61頁），然參加人辦畢後，原告於000年0月間又發現有漏水情形，爰經兩造在109年5月22日、25日曾一同勘查系爭房屋，並經系爭鑑定報告確認仍有如附表所示之瑕疵，顯見原告已曾依爭房屋契約書第11條及第6條約定請求被告負保固之責，然被告仍有未能妥為修繕之情形，且兩造信任關係已失，並肇生本件爭議，自難強令原告僅能請求被告修繕，而無從另委由其他廠商為之。

(2)另負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條定有明文。故物之損害被害人，自得依上揭規定，由被害人選擇要求加害人回復原狀，或由被害人請求支付回復原狀所必要之費用以代回復原狀，此為物之損害被害人之法定選擇之債。承前所述，系爭房屋契約第11條第6款後段規定之文義內容，並無排除原告不得依民法規定請求被告負瑕疵擔保責任之意，是原告就系爭契約第11條約定，或民法瑕疵擔

01 保規定，自有選擇之餘地，從而，原告選擇請求被告支付回
02 復原狀所需必要之費用（即以前揭系爭房屋之修繕費用作為
03 減少價金之依據），以代回復系爭房屋應有之無漏水狀態，
04 即無不可，被告抗辯應由其負擔保固責任，不得請求修繕費
05 用等語，自難採憑。從而，原告既得另委由其他廠商修繕，
06 是「稅捐及管理費用」本屬修繕之必要費用，被告進而以此
07 抗辯原告不得請求被告負擔該15%之「稅捐及管理費用」云
08 云，即不可採。

09 (二)系爭房屋有無因鑑定報告所示瑕疵，而有交易性貶損？如
10 有，原告得請求之金額為若干？

11 按所謂不動產交易價值減損，應係指具有某項瑕疵之不動
12 產，縱將該瑕疵予以修復，相較於其他條件相似之不動產，
13 仍因該項瑕疵之污名，而造成市場交易價格減損之現象。原
14 告固主張系爭房屋之瑕疵經修繕後將產生交易性貶損，惟此
15 部分系爭鑑定報告已認定：系爭房屋之漏水或瑕疵狀況，如
16 經修繕完畢後，瑕疵已消失，沒有系爭房屋價值減損之問題
17 等語（見系爭鑑定報告卷第33頁）。而審酌如附表所示漏水
18 或瑕疵情形，雖有導致原告生活不便，然尚無涉及建物結構
19 或影響安全，且漏水之範圍及所需修繕費用並未過鉅，堪認
20 瑕疵尚非重大，益徵系爭鑑定報告所為上開修繕完畢後即不
21 生價值減損之結論，並非無據。況影響房價之因素多端，如
22 房屋坐落位置、交通情形、週邊生活機能、房屋之年限、市
23 場景氣、個人主觀偏愛等心理因素均會影響房價之高低，並
24 無絕對數據，更甚者參諸被告所提出之現場照片，原告自10
25 9年8月17日起即在系爭房屋外三角窗處懸掛「漏水屋」之白
26 色大布條，至少於000年0月0日間均未將上開布條拆除（見
27 本院卷第55頁至59頁），而透過上開方式，長期、持續將系
28 爭房屋有漏水之事彰顯於外，則系爭房屋價格或鄰近同建案
29 之房屋價格是否已因此而受影響，於辦理鑑定時是否得有足
30 以參考之數據或客觀事證，已有疑問。是原告雖聲請不動產
31 估價師就此部分重為鑑定（見本院卷第409頁至第411頁），

並舉我國實務上其他判決准許請求交易性貶損之案例為據（見本院卷第295頁至第297頁），然個案之案例事實均未臻相同，本件業已於送請鑑定時即將此問題列為鑑定事項，並做成系爭鑑定報告在案，原告未能提出系爭鑑定報告所為前述結論，有何顯不可信之事證，尚難僅以系爭鑑定報告為不利於原告之結論，即可再請其他機構重新鑑定，是原告此部分證據調查之聲請，礙難准許。基此，原告主張依民法第359條或第360條規定，請求被告減少價金或賠償系爭房屋價值貶損，即無理由，不應准許。

八、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告給付521,906元，及自起訴狀繕本送達翌日起即110年1月6日（見審訴卷第117頁送達證書），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告另依民法第360條規定為請求，即無庸再予審究，併此敘明。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行之宣告，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請自失所附麗，應併駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
民事第三庭 法 官 鄭珮玟

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 113 年 4 月 25 日
書記官 張傑琦

附表：

編	項目	原告主張之漏水或瑕疵情形	鑑定修繕費用
---	----	--------------	--------

號			(不含「零星整修及其他工作」、「稅捐及管理費」)
1	2樓前陽台落地窗底部	2樓前陽台落地窗底部窗框下緣滲水進入室內。	73,042元
2	2樓前陽台落地窗底部	窗框下緣滲水進入室內，外側鋁料塞水路及窗框下橫料問題。	合併於1.計算
3	2樓前陽台落地窗外牆	石材與牆面留有縫隙未予修補，而滲水進室內。	合併於1.計算
4	2樓廚房上方	廚房上方橫樑兩側均有滲水痕跡。	175,667元
5	4樓房間窗戶	窗框下45度角有滲水痕跡，且窗框下方外緣平台高於室內窗框下緣，排水不易，易造成窗框下滲水情事。	55,161元
6	5樓戶外浴池	戶外浴池滲水，左側浴缸滿水時，右側浴缸角隅會噴水	105,502元
7	4樓牆面、4樓至5樓梯間	000年0月間陸續發現有4樓牆面油漆龜裂，近130公分寬之牆面接連出現10公分至20公分高之裂痕，4樓至5樓梯間壁面大片壁癌、油漆嚴重剝落之瑕疵。	合併於6.計算
8	頂樓牆面	頂樓外牆磁磚為空心，重貼磁磚後仍有空心情形未補強	18,770元
		小計	428,142元
9		零星整修及其他工作(1至8)×6%	25,689元
10		稅捐及管理費(1至9)×15%	68,075元

(續上頁)

01

		總計（1至10）	521,906元
--	--	----------	----------