

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第1620號

原告 梁瓊方

訴訟代理人 洪士宏律師

甘芸甄律師

被告 冠傑建設開發有限公司

法定代理人 徐國振

訴訟代理人 吳建勛律師

梁宗憲律師

鍾韻聿律師

當事人間損害賠償等事件，本院民國114年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣10萬元，及自民國113年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5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1，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣10萬元為原告供擔保後免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年8月18日就坐落高雄市○鎮區○段○○段0000地號土地上，案名為「英明匯」大樓之B2棟4樓房屋(即門牌號碼高雄市○鎮區○○路00號4樓，下稱系爭房屋)簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱系爭契約)，由原告以新臺幣(下同)1,200萬元買受系爭房屋、編號109停車位(下稱系爭車位)及所坐落土地，兩造已於110年11月2日交屋。原告於111年4月間搬入系爭房屋居住，卻於同年7月6日發現系爭房屋之廁所外牆滲水嚴重，且廁所內不斷漏糞水，

01 即向被告報修，被告於同年月8日派人維修廁所之污水管，
02 打掉牆面後，發現位於4樓之污水管(下稱系爭污水管)未按
03 「冠傑建設開發有限公司店鋪、集合住宅新建工程」之「雨
04 污水分流設備昇位圖(一)」竣工圖(下稱系爭竣工圖)施工。
05 依系爭竣工圖所示，系爭污水管應呈直線型管路，然現場卻
06 係呈彎曲型管路，因該彎曲處之管路承受不住4樓以上住戶
07 產生之污水、糞便不斷向下流動所產生之壓力，而出現破
08 洞，進而造成系爭房屋之廁所外牆、室內插座電力管路間滲
09 糞水不斷，堪認已減少通常效用，原告依民法第359條請求
10 減少價金50萬元，並依民法第179條請求返還已付之價金50
11 萬元。另原告向被告所購買之系爭車位，依系爭契約附件九
12 「地下室停車空間平面圖」(下稱系爭平面圖)所示，系爭車
13 位之旁側僅設有一梁柱，然被告卻於該梁柱旁增設一集線柱
14 (下稱系爭集線柱)，顯與系爭平面圖不符，造成車輛右後
15 方之乘客上下車無法開門，多次發生車門卡住打不開之情
16 形，妨害行使系爭車位之所有權，已減少通常效用，原告依
17 民法第359條請求減少價金30萬元，並依民法第179條請求返
18 還已付之價金30萬元。為此，爰依民法第354條第1項、第35
19 9條、第179條規定提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原
20 告50萬元，及自111年10月26日起至清償日止，按年息5%計
21 算之利息；(二)被告應給付原告30萬元，及自113年7月19日
22 起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣
23 告假執行。

24 二、被告則以：排水管之角度，符合建築物給水排水設備設計技
25 術規範第一章總則、1.4用詞定義、10.立管「在垂直線上或
26 垂直線之夾角在45度以所設置之管」之規定，因此無減少通
27 常效用；又若有減少效用，減少之價金亦為0元；且即便系
28 爭房屋交屋時系爭車位旁之樑柱有一集線柱，亦未具有減少
29 價值之瑕疵；兩造亦未約定可由右後車門開啟之契約預定效
30 用；此外，若原告可請求減少價金，金額亦為0元等語，資
31 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)願供擔保，請准免為

01 假執行之宣告。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)兩造於109年8月18日就系爭房屋簽訂系爭契約書，原告並以
04 1,200萬元向被告買受系爭房屋、坐落其下持分土地及系爭
05 車位，兩造並於110年11月2日交屋。

06 (二)系爭契約附件九地下室停車空間平面圖編號109之地下一樓
07 上並無集柱，現場系爭車位旁有集柱。原告向被告購買系爭
08 車位，依照系爭契約書附件九「地下室停車空間平面圖」所
09 示，系爭車位旁側僅有一樑柱之圖示，惟被告有於該樑柱旁
10 另行設立一集線柱。

11 (三)契約附件九之平面圖有繪製有標示黑色為樑柱、停車格，其
12 他無。車位編號113旁邊為電梯及樓梯空間、電錶室(B)旁邊
13 也是電梯空間、旁邊圓弧狀為車道，編號118119為無障礙機
14 車格。台電配電場所、電錶室(A)、電錶室(B)，機械室三
15 四、電動機車充電區。

16 (四)原告於111年4月間搬入系爭房屋居住，於同年7月6日發現系
17 爭房屋之廁所外牆滲水嚴重，且廁所不斷漏糞水，即向被告
18 申請報修，被告並於同年7月8日派人前來維修廁所之污水
19 管。發現位於4樓之污水管呈現彎曲型管路並產生破洞，造
20 成系爭房屋之廁所外牆、室內插座電力管路間滲糞水不斷。

21 (五)被告應依「冠傑建設開發有限公司店鋪、集合住宅新建工
22 程」之「雨污水分流設備昇位圖一」竣工圖施做。

23 (六)雨污水分流設備昇位圖上繪製之4樓污水管為直線，4樓污水
24 管實際施作為彎曲。

25 (七)契約載明停車位即平面圖與位置示意圖為契約之一部分。

26 (八)陳證11角1及角4大於45度；被證6是小於45度。

27 (九)停車時，後座乘客因有集線柱無法從右後側門上下車。

28 四、本件爭點：

29 (一)排水管部分：

30 1. 本院卷一第47頁排水管之角度，是否有符合建築物給水排水
31 設備設計技術規範第一章總則、1.4用詞定義、10.立管「在

01 垂直線上或垂直線之夾角在45度以所設置之管」之規定，而
02 減少效用？

03 按立管之用詞定義為：在垂直線上或垂直線之夾角在45度以
04 所設置之管，建築物給水排水設備設計技術規範第一章總
05 則、1.4用詞定義、10.立管定有明文。本件原告雖主張本院
06 卷一第47頁排水管之角度，不符合建築物給水排水設備設計
07 技術規範第一章總則、1.4用詞定義、10.立管「在垂直線上
08 或垂直線之夾角在45度以所設置之管」之規定云云，然證人
09 張文科即系爭房屋之設計到庭證稱：我是消防技師，有考取
10 消防設備師，公司做水電規劃設計，本件英明匯大樓水電是
11 由我們處理的，我們公司是電機技師事務所及消防技師事務
12 所的聯合事務所。本案的水電圖是公司小姐繪製，經我審
13 核。我從民國80年迄今都從事消防設備及水電設計。【（提
14 示卷一第163頁昇位圖）問：這是由你們公司出圖的？】

15 是。建設公司有告知我原告所有的房屋位於4樓，其污水管
16 線有發生破裂的事情，因為管路只有15樓而已，管線不至於
17 有這麼脆弱會破掉，我認為排泄物不可能會把這個管線撞
18 破，這應該是施工時有石頭從上面掉下來，當時已經有裂
19 開，但是使用久了就會破掉。後續施工我沒有接觸，只有看
20 到照片。照理說換新的之後就沒有問題，而且做45度不會有
21 大問題。（問：45度是你畫的嗎？）我不會畫出45度，剛剛
22 立面圖太多，而且會做45度的原因 可能是因為下面有大
23 樑，原本管線直直的下來，可能是三樓的結構或四樓的大樑
24 位置不一樣，可能管線下來沒有辦法再下去，下去會撞到
25 樑，要移位才可以直通下去。我只負責畫立面，現場如何施
26 作不是我決定，45度也是符合我畫的圖，符合規定。【（提
27 示原證4（審訴卷第129頁）問：原證4是以兩個45度L型水管
28 連接，是否符合立管的規範？】符合內政部的規範，以兩個
29 45度下來，就是不能以90的，兩個90度會容易阻塞，但可以
30 允許兩個45度。也可以兩個90度接，但就會有橫管，但廢棄
31 物就容易阻塞在橫管的地方，如果是2個45度就會比較斜

不容易阻塞。以45度角是為了要移位，因為很多工程慣例是管線下來沒辦法再下去，為了要移位，移位就要做斜的再下來。（問：什麼叫做昇位圖？）平面圖是從上往下看，但有很多東西需要做垂直的立面圖給工程人員看，工程人員看平面圖沒辦法看到立體的東西出來，在工程慣例會說這個圖叫昇位圖。（問：昇位圖有必要顯示出任何的水管轉彎處嗎？如果移位很大的話就要畫出來。例如從這一戶一到另一戶就會畫出來，可能兩米以上就會畫出來，但如果是同一個管道間就不會顯示出來，距離太小沒辦法顯示出來，就會忽略掉，不會畫出來。【（提示卷一第288頁）問：4.2.10中「...或使用二個45度接頭組成壹個90度長彎曲管..」與本案污水管的現況接法，是否是一樣的內容？】這是以2個45度變成90度。（問：為何這邊使用兩個45度接頭，會定義成彎曲管，剛剛你提到兩個45度接頭會是立管，二者差別為何？）一個立管有時候會移位，移位就不能以90度，可以以2個45度變成90度下去。4.2.10叫彎曲管，有彎曲沒有錯，但也是立管。2個45度彎管接頭與沒有彎曲的直管相較，損害機率不會比較高，因為一般大樓三樓以上是標準層，但一、二樓可能變成店舖，管道間到店舖勢必會移位，不然可能在店舖的正中間，所以一般建商會把管線移位到柱邊再下來，移位是被允許的，不可能店舖中間會有一根柱子，所以一定會移到旁邊，每棟大樓都會有這種問題等語（見本院卷第250至255頁）。依證人所述可知，系爭房屋排水管以2個45度彎管接頭，符合建築物給水排水設備設計技術規範第一章總則、1.4用詞定義、10.立管「在垂直線上或垂直線之夾角在45度以所設置之管」之規定，且兩個45度彎管接頭與沒有彎曲的直管相較，損害機率不會比較等情。且原告並未舉證系爭房屋之排水管修復後仍會造成損害，其價值或效用減少已達交易上重要之程度，自與民法第354條規定之瑕疵要件不符，故被告不負物之瑕疵擔保責任，堪以認定。

2. 承上，若是減少價金之金額為何？

01 系爭房屋之排水管角度，符合建築物給水排水設備設計技術
02 規範第一章總則、1.4用詞定義、10.立管「在垂直線上或垂
03 直線之夾角在45度以內所設置之管」之規定，不會減少效用等
04 情，業已認定如前，則此爭點毋庸審究。

05 (二)車位部分：

06 1. 系爭房屋交屋時被告於系爭車位旁之樑柱另行設立一集線
07 柱，是否具有減少價值之瑕疵？

08 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 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
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又
12 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
13 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
14 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。
15 若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質
16 有欠缺者，亦屬之。（最高法院73年台上字第1173號判決參
17 照）。準此，若出賣人所交付之物品已使買受人產生難以使
18 用或無法以一般性常態使用之方式加以利用者，縱算該物品
19 合於法令或契約約定，仍不能謂為無瑕疵之物。

20 (2)經查，系爭車位停車時，後座乘客因有集線柱無法從右後側
21 門上下車等情，為兩造所不爭執，業如前述。是本院認為由
22 於此個別之系爭車位旁之樑柱另行設立一集線柱，造成後座
23 乘客無法從右後側門上下車之瑕疵，實已使原告停放系爭車
24 位時，須承受超過其他車位使用人所須面對之不方便，且後
25 座乘客須在停放於系爭車位前即先下車，無異於增加使用上
26 之限制，則系爭車位之市場價格顯然會因此而折損，日後倘
27 原告有意出售系爭車位，必然將面臨承購者意願因此降低，
28 甚至因此放棄購買系爭車位，或者必須減價出售之情狀，益
29 徵系爭車位確屬具有欠缺一般車位通常品質之瑕疵。而難認
30 已符合通常之使用。

31 2. 兩造有約定可由右後車門開啟之契約預定效用？

01 系爭房屋交屋時被告於系爭車位旁之樑柱另行設立一集線
02 柱，具有減少價值之瑕疵等情，業已認定如前，則此爭點毋
03 庸審究。

04 3. 若車位有減少價值之瑕疵，或減少契約預定效用之瑕疵，原
05 告請求減少價金30萬元，有無理由？

06 (1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法354條至第358條之規
07 定，應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金，民法第35
08 9條定有明文。經查，系爭車位具有通常使用上之瑕疵等
09 情，本院已認定如前，是原告自得就系爭車位所存有之瑕
10 疵，請求被告負瑕疵擔保之責。

11 (2)惟關於減價之金額，本院審酌系爭契約並無相關約定，而原
12 告地下一樓之系爭車位為大車位，地下一樓大車位賣190萬
13 元時，同大樓同層樓之小車位售價180萬元等情，為兩造所
14 不爭執（見本院卷二第198、313頁），本院因而認原告主張
15 系爭車位因有前述瑕疵而導致停車效用減損，可得請求減少
16 之價金為系爭車位價格與同層樓小車位之差額即10萬元（計
17 算式：1,900,000-1,800,000 =100,000）。原告雖主張以
18 地下3樓之小車位160萬元與系爭車位190萬元之差額請求減
19 價30萬元，惟地下一樓之車位價值高於地下二、三樓，雖系
20 爭車位後座無法上下車，然仍屬位於地下一樓之車位，因
21 此，仍認應以同屬地下一樓之大、小車位差額作為計算，原
22 告主張尚難憑採。

23 五、綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條、第179條規
24 定提起本件訴訟規定，請求被告應給付原告10萬元，及自11
25 3年7月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
26 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應
27 予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。本判決所
30 命被告給付部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，並依被
31 告聲請，宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部

分，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 5 月 22 日

民事第一庭 法 官 韓靜宜

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 114 年 5 月 27 日

書 記 官 陳冠廷