臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第870號

原告 王培容

訴訟代理人 林怡君律師
徐旻律師

被告 富邦建設股份有限公司

法定代理人 宋良政
訴訟代理人 朱怡瑄律師
吳任偉律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年3月12日向被告購買坐落在高雄市○○區○○段0地號上之同段1028建號即門牌高雄市○○區○○街000號21號房屋（下稱系爭建物）。惟系爭建物建築時設置臥室衛浴熱水管（下稱系爭水管）於隔間牆內時位置偏移，過於靠近牆面（下簡稱管線偏移），且建築工人後續進行隔間牆施工時，又不慎鑿穿系爭水管（下稱水管破損），導致系爭建物嚴重漏水，被告應依民法第354條第1項規定負物之瑕疵擔保責任。嗣被告雖將水管破損及漏水所導致之地板損害修復完成，惟系爭水管位在主結構牆體內，無法重新裝設，故因管線偏移該面牆壁將來無法進行任何裝潢以免再次鑿穿水管，且修復水管破損僅能鑿開牆體以消極晾乾方式處理，縱被告為修復，經原告委請不動產估價師估價，仍受有污名價值減損新臺幣（下同）70萬7,306元（下稱貶損金額），故爰依民法第359條規定請求被告減少貶損

01 金額之價金，並依民法第179條規定請求被告返還。又被告
02 出售具有瑕疵之系爭建物，因給付不合債之本旨，致原告需
03 進行前揭估價而支出費用6萬元（下稱估價費用），此屬被
04 告不完全給付所致損害，爰依民法第227條第2項規定請求被
05 告賠償此部分損害。並聲明：(一)、被告應給付原告76萬7,30
06 6元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
07 百分之5計算之利息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：系爭建物雖曾發生系爭水管受釘子釘入而管線破
09 損滲漏之情形，惟原告分別於111年3月24日、4月14日進行
10 初複驗，均未發現漏水之情形，而被告於111年5月25日交屋
11 後至發現漏水之111年6月25日間，原告曾僱用裝修人員進行
12 裝潢，故可能是裝修時釘損系爭水管，並非於交屋時已存在
13 之瑕疵，被告自無庸負瑕疵擔保或不完全給付之責任。又系
14 爭水管所位在之牆面僅有92mm空間，而內部需配置水電管線
15 而需占有相當空間，故系爭水管與牆板接近乃屬正常並非瑕
16 疵，又裝潢時依工程慣例本需確認管路位置，原告現已確認
17 系爭水管位置，不致使將來不能裝修，且水管僅占該牆面極
18 小部分面積，並甚影響該牆面利用。再者，倘系爭建物確有
19 管線破損，被告已將之修復完畢，並再給予修復後之保固10
20 年，並不會造成交易價值減損之虞，自無再支出估價費用之
21 必要，況兩造曾於原告請求減少交易價值後簽立協議書，故
22 應已就管線破損所造成之所有爭議為和解，原告應無權再向
23 被告為請求。未估價費用為原告起訴前基於證據蒐集需求所
24 為之決定，與系爭建物是否存在瑕疵間並無因果關係，被告
25 無庸負賠償責任等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)、兩造於111年3月12日就系爭建物簽立買賣契約書、建物現況
28 確認書（內容詳如原證1，卷一第21至32頁）。原告於111年
29 3月24日初次驗屋，復於111年4月14日複驗，於111年5月16
30 日辦理所有權登記，於111年5月25日交屋。

31 (二)、原告於111年6月25日發現系爭建物有漏水現象，漏水之原因

01 為系爭水管受釘子釘入損傷滲漏（即水管破損，位置卷一第
02 40頁圈起處）。

03 (三)、系爭水管線位處之牆體，為輕隔間牆〔輕質灌漿牆（兩側為
04 維斯板，中間兩旁夾骨架，骨架間並以水泥、沙子、保麗龍
05 球混和之材料灌漿），俗稱濕式輕隔間〕，最後再修飾牆
06 面、批土、油漆粉刷。

07 四、得心證之理由

08 (一)、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。所
12 謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
13 或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不
14 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。是房
15 屋若有滲漏水之情狀，依通常交易觀念，顯已影響房屋之居
16 住功能、作用，自屬該法所稱物之瑕疵。原告主張被告系爭
17 房屋交付時有管線偏移及水管破損致漏水之瑕疵，被告則以
18 管線並無偏移，亦不屬於瑕疵，水管破損非於危險移轉時即
19 存在乙情，資為抗辯。經查：

20 1、原告主張系爭水管與牆板過度接近，乃屬瑕疵云云。原告固
21 提出臺灣建築學會對於「纖維水泥板輕質灌漿分間牆」（下
22 稱該水泥板分間牆）性能規格平摘要本（下稱系爭要本），
23 以牆線索用之9mm纖維水泥板應以25.4m螺絲固定，故本件牆
24 板雖為6mm亦應以同樣長度螺絲，若將系爭水管置中則不致
25 釘傷該水管，可見系爭水管有所偏移等語。惟查，依系爭要
26 本所載，僅在對於申請人所提出該水泥板隔間牆之文件圖說
27 或測試內容予以審定具有空氣音隔音性能（卷二第558、559
28 頁），並非針對被告所施工之「輕隔間牆」之施工及牆內管
29 線規範，實難比附援引作為系爭水管裝設位置之標準。且依
30 原告所提出之照片及影片以觀（卷二第52至53頁），皆無從
31 辨認牆體、板材厚度至系爭水管之位置，無法判斷系爭水管

01 是否偏近臥室內牆板；況由該牆內除系爭水管外，另有電線
02 管路位置，此由牆面照片（卷二第55頁）下設有插座即可知
03 悉，則在同時配有水電管路可能通過同一處所時，亦難期管
04 路皆能位在牆面正中之位置。基此，難由原告所提出之證
05 據，認定系爭水管有偏移，且若有偏移乃屬瑕疵，是原告此
06 部分主張，並不可採。

07 2、原告主張系爭建物另有水管破損之瑕疵，並造成系爭建物漏
08 水，被告雖以危險移轉時此情形並不存在，而非屬瑕疵擔保
09 範圍。然系爭水管業經被告修復，並賠償全室地磚重新施作
10 費用乙情，此有修繕協議書在卷可佐（卷一第37至39頁，下
11 稱協議書），觀之協議書除原告簽名欄位，其餘皆以電腦繕
12 打（包含被告簽名欄位名字），可見為被告所備妥出具予原
13 告簽名；而該協議書於開頭即書明「茲因系爭建物於111年6
14 月25日發生主浴室熱水管路因隔間施工螺絲釘損傷滲
15 漏...」（卷一第37頁），是被告前已自承水管破損為系爭
16 建物興建時所造成；且證人即被告公司受僱人陳建華證稱：
17 我是負責系爭建物建案現場副理，負責交屋、客戶的修繕案
18 件，當時星期六接到物業通報漏水，星期一我去現場時主臥
19 室浴室牆面靠地面，原配置之踢腳板已拆除、並刮掉油漆，
20 看到鎖原本設置輕隔間之釘孔，當時該牆面並未有釘上其他
21 板材，只有與該牆面相鄰開窗之窗戶上方有作窗簾盒，後來
22 將牆面板子卸下送水後，水從管內噴出，有一個螺絲釘孔，
23 我在現場看這個釘孔是原本輕隔間的釘孔，後來有與原告達
24 成修繕的部分之共識等語（卷二第126、127、131頁），並
25 提出售服維修單為憑（卷二第137至143頁），而陳建華任職
26 於被告公司，並負責該建案至現場查證漏水發生之原因，其
27 並無偏袒原告之動機及利害關係，又其所證內容與協議書所
28 載水管破損發生原因、同意賠償之部分一致，並與原告所提
29 出照片及影片顯示系爭水管所位屬牆面未有裝潢之情形相
30 合，堪認其所證為真，足證水管破損乃於交付系爭建物時應
31 即存在。被告雖辯稱因在保固期內，故未追究是否屬瑕疵，

01 且原告於初驗、複驗時，不曾提出系爭建物有漏水之情形，
02 並提出客戶房屋驗屋表在卷可佐（卷二第69至73頁），惟房
03 屋保固期，乃謂在非人為之損害下，於一定期間內可修補損
04 害，本件賠償金額甚高近60萬元，被告公司又曾派員會同至
05 現場勘查，豈有在未認定是否為原告人為損害情形下，逕行
06 同意賠償之可能；另雖原告初、複驗未發現漏水，但本件漏
07 水乃因系爭水管受螺絲釘入破損滲漏，故在未拔除釘子時，
08 破洞因釘子阻塞，水僅會從釘子邊緣少量緩慢滲出並往下方
09 流淌，而牆面、地面因滲水而顯現浮起、白華、壁癌或潮濕
10 而顏色改變，除非短時間大量漏水，否則皆須相當時日方得
11 查知，故原告無法於驗屋時立即查知，亦符常理，且被告業
12 已於協議時自認水管破損為瑕疵已如前述，故被告事後抗辯
13 水管破損交付系爭建物時已存在云云，乃事後推諉之詞，難
14 以採認。是水管破損致漏水，應堪認為系爭房屋之瑕疵。

15 (二)、按民法第359條固規定，出賣人依第354條之規定，應負擔保
16 之責者，買受人得減少其價金，惟此以瑕疵而致物之價值有
17 所貶損方得為請求。原告主張因水管破損造成漏水，致系爭
18 建物交易價值有所貶損，為被告所否認，經查：

- 19 1. 水管破損之瑕疵，業已經被告修復完成，兩造並協議就賠償
20 房屋全室地磚重新施作費用，如前所述。則就系爭建物瑕疵
21 經修復後，是否仍有交易價值貶損之情事，經本院送請社團
22 法人臺南市不動產估價師公會（下稱臺南估價公會）鑑定結
23 果略以『...瑕疵價值減損指不動產受到瑕疵所造成之價值
24 減損總額，包含「修復費用」及「污名價值減損」。「修復
25 費用」指修復瑕疵問題，所必需支付之費用...。「污名價
26 值減損」在概念上類同於「交易性貶值」，指透過現代修復
27 技術進行修復，仍無法排除被毀損物所殘餘之貶值。因此，
28 並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，應視有無修復可
29 行性及修復內容而定，如經物理修復後無污名效應存在之虞
30 者，其瑕疵減損金額應僅限於修復費用。...依不動產估價
31 師公會全國聯合會第五號估價作業通則「瑕疵不動產污名效

01 果因果關係分析」(下稱作業通則)，分析污名效果因果關
02 係時，應採用建立檢驗指標方式，檢視瑕疵問題是否有顯著
03 的污名效果，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關
04 係...就各項指標檢驗結果，經本委員會討論後分析如下：
05 1.就修復可能性而言，...勘估標的漏水事件發生之原因係
06 因浴室間施工時螺絲釘損壞熱水管破裂所致...因使其漏水
07 事件之成因為單一局部管線區域因外力原因所致，而依現有
08 技術公法，其修復並非屬於修繕難度甚高之工事，因此難謂
09 該建物因漏水問題存有無法完全修復之虞，故此項指標檢視
10 結果，其污名化效果非顯著。2.就修復完善度而言，修復完
11 善度指修復後是否足以回復至未發生瑕疵問題前之狀態，或
12 是未來瑕疵情況再度發生的可能性。...該熱水管破損部分
13 已由被告修復完成，並承諾保固10年，可推知系爭漏水事件
14 主要成因區域，於修復工程完成後，短期內應無再次發生之
15 虞。又因此系爭漏水事件，所衍生因管線破損滲水所致之溢
16 流範圍，如經適當之處理...於施工品質無虞之前提下，在
17 一定之物理耐用年數期限內，亦理應無反覆發生相同瑕疵之
18 虞...故此項指標檢視結果，其污名化效果並非顯著。3.就
19 資訊揭露度而言，係指市場上的潛在交易者，是否知悉瑕疵
20 情況相關資訊。...本案漏水事件成因既為外力原因所致，
21 目前現況亦已無漏水現象，依目前法令規範，並未強制於交
22 易時須揭露此項情事，故潛在交易者，可能無法知悉包含漏
23 水事件成因及修復方式等正確相關資訊，故此項指標檢視結
24 果，其污名化效果並非顯著。4.就市場替代性而言，係指對
25 於市場上的潛在交易者而言，以其所知悉之資訊程度，於價
26 格日期之市場供需及景氣變動條件下，是否易於在市場上取
27 得替代產品，本案屬於集合住宅大樓，區域供給量及需求量
28 尚稱穩定，市場替代性持平，惟本案漏水事件成因是...外
29 力原因所致，並已修復完成，且無法定須於交易時強制揭
30 露，是否足以令潛在交易者卻步，需視個案交易之協商情形
31 而定，故本項指標檢視結果，其污名化效果持平，難稱絕對

01 顯著或不顯著。5. 就融資困難度而言，係指具有瑕疵情況之
02 不動產，是否會於融資貸款時，面臨較為困難的借貸條件。
03 瑕疵問題在融資時越困難，污名效果越顯著，... 難謂該建
04 物因發生漏水問題而有全部無法修復之虞，且屬外力事件所
05 致，目前經修復後亦無漏水情事，已如前述，故研判應不致
06 有融資困難之情事，故本項指標檢視結果，其污名化效果並
07 不顯著。四、綜上所述... 本會認為，勘估標的如因系爭漏
08 水事件，從而導致價值減損之情事者，其價值減損範圍應得
09 由物理修復費用所涵蓋，尚難謂存在修復後仍有其他交易價
10 值減損之情事。』，有該會113年7月2日113南市估師國字第
11 0085號函文在卷可佐（卷二第479至485頁），而該鑑定單位
12 乃為經不動產估價師考試及格之不動產估價師所組成之公
13 會，並經其內成員所組成之委員會按作業通則中關於污名效
14 果之各項指標檢驗秉持其專業加以討論，並說明原因，所作
15 出之結論，且其論理過程並未有任何明顯違反倫理或經驗法
16 則之情形，故此鑑定報告應屬可採。

- 17 2. 原告雖曾委託博誠不動產估價師聯合事務所（博誠事務所）
18 就系爭建物於瑕疵修復後之交易價值貶損為鑑定，認定系爭
19 建物所受有70萬7,306元之交易價值貶損，理由略以：系爭
20 水管外側牆面太薄，未來恐再造成損害；另室內淹水滲漏至
21 樓地板則有建物結構受損之疑慮。因擔心瑕疵問題復發或建
22 物結構已受損，係屬重大瑕疵，故評估其修復後交易價值減
23 損比例為4.5%，應屬合理，並以鑑估之系爭建物及坐落土
24 地之價額（不含車位）價值1,571萬7,900元計算結果，因管
25 線偏移及水管破損致漏水之瑕疵所造成之交易價值減損為70
26 萬7,306元（ $1,571萬7,900元 \times 4.5\% = 70萬7,306元$ ，見卷二
27 第213至355頁）。惟其並非經法院所委託之鑑定機構，並不
28 負鑑定人之責任，又其受原告委託，本即有偏頗原告之可
29 能，其所為之鑑定已難遽採。又觀以博誠事務所鑑定書前後
30 文，其鑑定認定有重大瑕疵之理由，無非為原告向其聲請鑑
31 價之說明（詳卷二第229、230頁現況勘查及說明及第276頁

01 交易價值減損比例認定)，就系爭水管是否屬於工程上之偏
02 移並無任何論據，且亦未依作業通則就污名效果各項指標一
03 一為分析，遽依原告之說明即認定縱修復水管破損仍有重大
04 瑕疵，而認定交易價值減損比例，其所憑之依據、論理尚有
05 不足，不足作為對原告有利之證據。博誠事務所雖於本院委
06 由臺南估價公會鑑定後，再補依作業通則而補提出意見參考
07 （下稱系爭意見參考），並就其中修復完善度以重新施作防
08 水層及重鋪地磚，但仍可能存在防水施作之施工品質不完
09 全，或已浸蝕樓板或已損害結構之疑慮，難謂可完全保證修
10 復完善；資訊揭露度以不動產交易金額龐大，因潛在買方可能
11 透過大樓管理員等查知漏水之存在，若未告知則可能因此
12 興訟；市場替代性以系爭建物為富邦建設興建之社區，建商
13 品牌及社區名聲皆屬優質，在個別單位曾經有漏水瑕疵前提
14 下，於潛在買方時，可能轉而購買同社區其他單元，導致市
15 場性風險增加；融資困難度以當市場資金緊縮或融資條件變
16 嚴格時，貸方銀行若在知悉曾經漏水事件時，或許將影響貸
17 款資格、條件或內容（卷二第567至569頁）。惟房屋漏水、
18 滲水乃於建物中常見發生之現象，並非可不究其發生之原
19 因，遽認定皆影響其房屋之價值（如：樓上未關閉水龍頭、
20 浴室防水層失效導致淹水滲漏，或房屋老舊外牆防水層破損
21 下雨滲漏，或公共、私人管線破裂漏水，或窗戶未關導致強
22 降雨屋內淹水），在客觀上認知可完全修復或不易復發者，
23 難認在修復後仍會造成系爭建物污名而影響其交易之價值。
24 而系爭意見參考僅假設漏水後修復防水層、地磚施作品質可能
25 不完全，或已侵害樓板或損害結構，但並未提出任何作為
26 假設之依據，況依證人陳建華證稱：我們一開始是主張我們
27 來修，但原告認為我們的施工品質不符合他的需求，最後才
28 達成協議由原告自己的工班去做，費用項目是原告自己去找
29 人報價的，第2項不是我們原本用的建材等語（卷二第130、
30 131、39頁），就水管破損所造成之漏水修復，原告乃為求
31 能修復完善，在被告願以其建商廠牌名譽為其修繕之情況

01 下，仍選擇變更施工工項由自己修繕，要求被告給付所需修
02 繕之費用，則嗣後卻以系爭建物並未能修復完善，認為交易
03 價值有所貶損，實有所矛盾；復管線破損具有可修復性，且
04 於一般人認知並非會重複發生之情事，難認會影響其交易之
05 價值，則博誠事務所就其餘污名效果指標，皆以系爭建物曾
06 有漏水而皆認符合該等指標，實有所偏，難以憑採。

07 3. 基此，系爭建物既已經修復，且此瑕疵屬可完全修復，而欠
08 缺污名效果，是難認其受有交易價值貶損，而得請求減少價
09 金，並於減少價金後，請求返還該部分價金之不當得利。

10 (三)、原告另主張被告應就其就交易價值貶損委由博誠事務所之鑑
11 定費用，負民法第227條第2項不完全給付之損害賠償責任云
12 云。按鑑定費用應為當事人為證明損害發生及其範圍所必要
13 之費用，方得認屬損害之一部，請求賠償（最高法院92年度
14 台上字第2558號判決意旨之反面解釋），然原告主張其受有
15 交易價值貶損之損害，為不可採，已如前述，是原告既無可
16 請求之損害，當無從認定該鑑定費用為請求損害之必要費
17 用，原告請求被告應予賠償，自屬無據。

18 五、綜上所述，原告依民法第179條規定、第227條第2項請求被
19 告應給付原告76萬7,306元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
20 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應
21 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請應予駁回。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日
24 民事第二庭 法官 鄭 瑋

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
29 書記官 楊姿敏