

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1132號

原告 陳宥臣

余亭儀

共同

訴訟代理人 陳靖昇律師

被告 隆大營建事業股份有限公司

法定代理人 陳武聰

訴訟代理人 李明益律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告陳宥臣新臺幣39萬9,065元，及自民國113年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

被告應給付原告余亭儀新臺幣39萬9,066元，及自民國113年6月6日起至清償日止，按週年利率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45，餘由原告負擔。

本判決第一、二項於原告陳宥臣、余亭儀各以新臺幣13萬5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣39萬9,065元、新臺幣39萬9,066元為原告陳宥臣、余亭儀預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

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者、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款、第3款定有明文。查原告起訴聲明請求：(一)被告應給付原告陳宥臣新臺幣（下同）173萬元、原告余亭儀173萬元，及均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。(二)願供擔保，請

01 准宣告假執行。後於民國114年7月8日具狀減縮訴之聲明  
02 (卷二第89頁)為：(一)被告應給付原告陳宥臣89萬9,065  
03 元、原告余亭儀89萬9,066元，及均自起訴狀繕本送達翌日  
04 起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣  
05 告假執行。核原告所為訴之變更及追加，均係基於同一基礎  
06 事實而主張，且減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，  
07 應予准許。

08 貳、實體事項：

09 一、原告起訴主張：

10 (一)原告2人為夫妻，於110年10月7日與被告簽訂房地預定買賣  
11 契約書(下稱系爭契約)，購置由被告興建銷售之「鳳凰天  
12 畝II」建案(下稱系爭建案)編號第E21棟房地。系爭建案  
13 於111年9月間完工，並於當月辦理點交及移轉該E21棟房地  
14 即坐落高雄市○○區○○段000000○○000000地號土地及同段  
15 1165建號建物(門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號，下  
16 稱系爭建物)所有權登記予原告2人共有(應有部分各1/  
17 2)。

18 (二)詎原告於112年5月8日遷入系爭建物後，陸續發現系爭建物  
19 有如(1)1樓後門前天花板上之冷氣電源盒周圍；(2)隔壁21號  
20 之共用樑上；(3)1樓後門上方天花板角落；(4)1、2樓樓梯  
21 間牆面共4處滲漏水情事(下稱系爭瑕疵)，遂於同年6月間  
22 通知被告修繕，被告至同年8月間始著手處理，進行打鑿系  
23 爭建物漏水點2橫樑及2樓廚房水槽下牆壁，後又打鑿二樓廚  
24 房瓦斯櫥櫃下地板及2樓後陽臺水龍頭二丁掛，過程耗時8個  
25 月之久，始將系爭瑕疵於外觀上可視範圍修復完畢。

26 (三)房屋係供人居住使用，本應具備安全及遮風避雨功能；且依  
27 一般不動產交易習慣，新成屋本應具有無滲漏水之品質，始  
28 符交易常情，被告出售之系爭建物有多處漏水而有系爭瑕  
29 疵，被告自應負瑕疵擔保責任及不完全給付之損害賠償責  
30 任，是原告參照高雄市不動產估價師公會鑑定報告(案號：  
31 CWH00000000，下稱系爭鑑定報告)，由專業不動產估價師

01 評估系爭建物經修繕後，確立有汙名化效果，是依民法第22  
02 7條、第226條第1項規定，請求被告賠償系爭鑑定報告認定  
03 之減損金額新臺幣（下同）79萬8,131元，因系爭建物為原  
04 告2人共有，是被告應各給付原告陳宥臣39萬9,065元；原告  
05 余亭儀39萬9066元。

06 (四)又原告向被告購置新屋，卻因系爭建物出現漏水瑕疵而擔  
07 憂，且被告長期為上述打鑿施工，帶來大量砂石塵土，引起  
08 巨大噪音及震動，嚴重侵擾原告之居住安寧及家庭生活，令  
09 原告飽受精神壓力，人格利益受損害且情節重大，爰依民法  
10 第227條之1、第195條第1項規定，請求被告賠償原告2人所  
11 受非財產上損害各50萬元。

12 (五)並聲明：1.被告應給付原告陳宥臣89萬9,065元、原告余亭  
13 儀89萬9,066元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止  
14 按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

## 15 二、被告則以：

16 (一)被告固不爭執系爭建物有系爭瑕疵，惟被告於112年6月24日  
17 經原告報修通知系爭建物有漏水情形，即派員前往查修，且  
18 系爭瑕疵於113年2月28日修繕完成後，迄今未再發生管線漏  
19 水。又系爭建物於111年9月間交屋，原告於112年5、6月間  
20 發現滲漏水情事，迄今始請求減少價金，已逾民法第365條  
21 第1項規定之6個月除斥期間。

22 (二)抓漏工程本屬不易，本件滲漏位置較為特殊，1處為排水  
23 管、1處為給水管，2處相鄰位置靠近，易致誤判。管內漏水  
24 之處理較一般屋頂滲漏處理耗時，本件滲漏排水管又位於廚  
25 具下方，檢修空間侷限，修繕過程需逐步勘查、來回檢測、  
26 修打、接管、持壓、觀察、復原等，且排水管位於樑側，修  
27 打時需更謹慎，以免破壞主結構本體，致修繕時間較為冗  
28 長，每處修繕時間皆約需3個月，修繕完成後地磚鋪貼、油  
29 漆復原及廚具更新備料安裝等約需2個月；加以因原告工作  
30 之故僅能於週六施工，又逢修繕師傅皆於假日休憩，經屢為  
31 懇求始肯出工，修繕過程始長達約8個月，且系爭建物之漏

01 水既經被告修復完成，已無漏水情形，應不會產生原告所稱  
02 污名價值減損之交易性貶值損害，原告復無確切證據證明其  
03 受有損害，其請求被告賠償損害顯無理由。

04 (三)又系爭鑑定報告固認定系爭瑕疵雖經修復後，仍具有顯著汗  
05 名效果而造成價值減損，惟系爭鑑定報告之「汗名效果顯著  
06 性」判斷前後論述理由矛盾，且欠缺客觀實證基礎，其中，  
07 系爭鑑定報告雖引用文獻，然於「修復可能性」分析處，引  
08 用文獻稱現今漏水修復技術成熟，修復費用占總價比例低，  
09 施作後能有效回升不動產價值，固認修復可能性項目，呈現  
10 汗名效果不顯著，又於「修復完善度」分析處，引用其他文  
11 獻認「注射藥劑效果較差」、「修復工法有效年限低於建物  
12 經濟耐用年限」等，認系爭建物因採注射藥劑修復，故修復  
13 完善度較低屬「汗名效果顯著」，而相互抵觸，且所選取之  
14 「瑕疵比較標的」年代久遠、區位不同，條件可比性低，嚴  
15 重違反估價基本原則，又「瑕疵因素權重占比」之分析，亦  
16 缺乏任何客觀科學或實證依據，純屬估價師個人任意設定，  
17 是系爭鑑定報告不可採，原告請求無據。

18 (四)再系爭瑕疵之修繕費用均由被告負擔，施工期間因管內持壓  
19 無法用水，被告亦主動提供原告每日1,000元費用至汽車旅  
20 館盥洗休憩，惟未為原告接受。而系爭瑕疵既經被告修繕完  
21 成，原告之人格權未受影響，原告亦無舉證證明其人格權因  
22 系爭建物漏水而受侵害，其請求非財產上損害為無足採等語  
23 置辯。

24 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判  
25 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 26 三、兩造不爭執事項（卷二第29頁）：

27 (一)原告兩人為夫妻，於110年10月7日與被告簽訂系爭契約，購  
28 置由被告興建銷售之系爭建案編號第E21 棟房地即系爭房  
29 地，買賣價金為1,640萬元。

30 (二)系爭建物於111年9月間完工，被告於當月辦理點交及移轉系  
31 爭建物及其坐落土地所有權登記於原告2人共有（應有部分

01 各1/2 )

02 (三)原告於112年5月8日遷入系爭建物居住，於同年6月間通知被  
03 告前往處理系爭建物之漏水問題，被告於同年7月間派員前  
04 往查看，同年8月間派員處理系爭建物漏水情事，修繕過程  
05 約8 個月。

06 (四)系爭建物有漏水痕跡的部分分別為：(1)1樓後門前天花板上  
07 之冷氣電源盒周圍；(2)隔壁21號之共用樑上；(3)1 樓後門上  
08 方天花板角落；(4)1、2 樓樓梯間牆面。被告已將前開4 個  
09 有漏水痕跡的部分進行修補，目前外觀上看來已修復完畢。

10 四、得心證之理由：

11 (一)原告主張於110年10月7日與被告簽訂系爭契約而購入系爭建  
12 物，然於112年5月8日遷入系爭建物居住後，發現系爭建物  
13 分別於1樓後門前天花板上之冷氣電源盒周圍、隔壁21號之  
14 共用樑上、1樓後門上方天花板角落，1、2 樓樓梯間牆面  
15 有漏水痕跡，經被告派員修繕而於8個月後修繕完畢，原告  
16 且曾於112年8月7日寄發存證信函告知系爭瑕疵及請求損害  
17 賠償等情，為被告所不爭執【見不爭執事項(一)(二)(三)(四)】，並  
18 提出系爭契約、系爭建物土地建物登記第一類謄本、系爭瑕  
19 疵漏水照片、被告派員修繕照片、存證信函影本在卷為據  
20 (卷一第23頁至第177頁)，自堪認定。

21 (二)原告主張系爭建物因系爭瑕疵而有交易性貶損，是否有據？  
22 數額若干？

23 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
24 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給  
25 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22  
26 7條第1項、第2項定有明文。又按物之瑕疵係指存在於物  
27 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為  
28 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。  
29 出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第  
30 373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之  
31 瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕

01 疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而  
02 出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而  
03 買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不  
04 符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高  
05 法院94年台上字第1112號判決要旨參照）。再按損害賠償之  
06 目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前  
07 之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。  
08 故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以  
09 填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因  
10 毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值  
11 之損失而回復物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第38  
12 1號民事裁判意旨參照）。

- 13 2. 查系爭瑕疵業經被告修復完成，已如前所述，則系爭瑕疵經  
14 修復後，系爭建物是否仍有交易性貶損之情事，經本院囑託  
15 高雄市不動產估價師公會鑑定結果略以：「...本報告以113  
16 年5月10日為價格日期，經估價師針對勘估標的進行產權、  
17 一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標  
18 的依最有效使用情況下，及本估價師專業意見分析後，採用  
19 比較法、收益法等二種估價方法進行評估勘估標的正常價  
20 格...。又依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會之第  
21 九號公報及第五號估價作業通常相關規範（下稱作業通  
22 則），因本案漏水處已修復完成，即評估瑕疵不動產汙名價  
23 值減損前，必須先分析汙名效果是否顯著，依據作業通則之  
24 三...應至少有一檢驗指標顯示瑕疵問題有可能造成汙名效  
25 果，方可判定有顯著汙名效果，當越多檢驗指標顯示有可能  
26 造成汙名效果時，原則上汙名價值減損會越高，因此本案無  
27 法採用成本法評估，且因不動產市場上鮮少漏水屋之收益相  
28 關資料，亦無法以收益法評估，故依不動產估價技術規則第  
29 14條規定...因本所於評估勘估標的正常價格時，已採用比  
30 較法與收益法進行評估勘估標的之最適正常價格...是作為  
31 評估勘估標的價值減損率之基礎，僅採取間接比較法進行評

01 估....。...依據勘察日期現況觀察，雖然被告已將系爭四  
02 個漏水處修補完成，但非以更換管路方式，而是以全棟管路  
03 注射藥劑方式進行修補，惟修補完善度是否足以回復至未發  
04 生瑕疵問題前之狀態，未來瑕疵情形是否有再度復發可能  
05 性，而一般情形建商漏水保固具有期限，但保固期限屆滿，  
06 漏水情形復發時，原告只能自行處理，且依據一般經驗判  
07 斷，四處漏水處是否僅是管道滲漏造成?...另外，在抓  
08 漏、修補過程中因敲打、鑽牆上述共用樑是否影響結構安  
09 全，而修補後之牆面不平整、油漆有色差以及二樓廚房地板  
10 拋光石英磚更換後之色差問題均存在修復無法完善之疑慮，  
11 再者，在資訊揭露度和市場替代性而言，日後當原告出售  
12 時，若房屋呈現漏水痕跡必須依據政府規範之不動產說明書  
13 應記載及不得記載事項以及現況說明書說明滲漏水處....另  
14 外市場替代性方面，當潛在買方得知勘估標的曾發生漏水事  
15 件，而近鄰地區有其他同質性之標的可供選擇時，潛在買方  
16 應會選擇無漏水疑慮之其他標的..綜上所述..本案判定汙名  
17 效果顯著...。又經求取市場面及收益面等兩個面向，評估  
18 瑕疵情形產生之減損程度，並依各方法資料蒐集程度、信賴  
19 程度及完整度分別賦予權重，評估結果及最終價值減損金  
20 額。分析推估勘估標的之正常價格應為1,701萬7728元，價  
21 值減損率為4.69%，價值減損額為79萬8,131元（計算式：  
22 1,701萬7728元×4.69%=79萬8,131元）」，有系爭鑑定報  
23 告在卷可參（外放，見報告第3頁至第4頁、第73頁至第81  
24 頁、第106頁）。

- 25 3. 本院審酌系爭鑑定報告於114年2月9日至系爭建物現場勘查  
26 後，依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公  
27 報-瑕疵不動產汙名價值減損估價指引」進行評估，並敘明  
28 因考量系爭建物瑕疵項目之汙名化減損程度將因人而異，屬  
29 主觀之認知，即該情形將因個人感受及認知程度不同，而有  
30 不同之價值減損，為使系爭鑑定報告評估過程更為詳盡，並  
31 採取相對客觀之方式進行評估，採用相關民事訴訟案例等方

01 式以為比較分析，則系爭鑑定報告所敘明評估方法、評估結  
02 論已屬有據，具客觀專業性，其鑑定結果應屬合理客觀，而  
03 屬可信。

- 04 4. 被告以系爭鑑定報告中供需區認定、比較案例選取、汙名效  
05 果判斷方式及訪談資料來源等均欠缺客觀實證基礎，而純以  
06 估價師個人任意設定云云為抗辯，惟查：據證人即系爭鑑定  
07 報告撰寫人陳文祥證稱：伊是依據中華民國不動產估價師全  
08 國公會第九號公報及第五號估價作業通常規範進行評估，無  
09 庸進行市場調查或訪談，而依據系爭鑑定報告第80至第81頁  
10 之五項鑑定標的汙名效果檢驗指標中，系爭建物雖有三項汙  
11 名效果不顯著，然另外兩項指標即修復完善度及市場替代性  
12 是顯著的，而依中華民國不動產估價師全國公會標準，只要  
13 有一項是顯著的，即可判定汙名效果顯著，另外，系爭鑑定  
14 報告採用之瑕疵比較標的物件因市場上本來就比較稀少，並  
15 非刻意使用交易日期久遠的物件為比較，且此部分是求取價  
16 值減損率而非價值減損額，故以交易時間無關，而高雄市為  
17 同一供需區，因此無論是鳳山或是仁武的物件均在範圍內，  
18 而系爭鑑定報告第104頁中之「個案修正調整加權」，雖記  
19 載第一組70%及第二組30%，然因伊有註明本件勘驗標的相  
20 同案件數量稀少，加上本件鑑定瑕疵因素類型和價值減損率  
21 之權重比評估，屬於性質特殊情形，伊有在報告中加以註  
22 解，因此即使調整加權比超過15%及30%，亦可採之，又系  
23 爭鑑定報告中所採用之網路資料或文獻伊均有確認過，並已  
24 檢送過院參考等語（卷三第10頁至第13頁），又有證人所提  
25 之論文資料、網路資料及新聞媒體報告、訪問紀錄在卷可參  
26 （卷二第227至第583頁），查證人為不動產估價師並有專業  
27 及開業證照（系爭鑑定報告第430頁至第431頁），具有學術  
28 理論基礎及實務經驗，且就系爭鑑定報告各項估價邏輯及推  
29 演之依據亦已敘述如上，且證人與兩造均不相識，所證應無  
30 偏頗之虞，自得認其所述可採，況被告就其抗辯除單方陳述  
31 外，未再引其他專業文獻等為其論述基礎，亦未再為任何舉

01 證，自難認有據，洵無足採。至被告另抗辯原告請求已逾民  
02 法第365條第1項規定之6個月除斥期間云云，惟原告係本於  
03 民法第227條請求損害賠償，而與前開規定之除斥期間無  
04 涉，是被告此部分抗辯亦無理由。

05 5. 綜上，原告請求被告賠償交易性貶損價值減損79萬8,131  
06 元，自屬有據，應予准許。

07 (三)原告主張系爭建物存有系爭瑕疵，請求被告賠償精神慰撫  
08 金，有無理由？

09 1. 按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、  
10 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非  
11 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1  
12 項前段定有明文；惟損害賠償之債，以有損害之發生及有責  
13 任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，  
14 故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即  
15 難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號1  
16 號判例意旨可資參照）。

17 2. 原告主張修繕期間，因系爭建物遭打鑿橫梁及牆壁，導致屋  
18 內塵土飛揚，又因施工引起之巨大噪音，及系爭瑕疵均位於  
19 原告日常休憩之處，對原告日常家居生活造成不便，且對其  
20 身心健康有負面影響，侵害其居住安寧權云云，惟查：觀諸  
21 系爭瑕疵照片（卷一第103頁至第117頁）雖可見水痕，然並  
22 未見有滴漏或積水之狀況，又系爭瑕疵分別位於1樓後門前  
23 天花板、上方天花板角落、與隔壁21號之共用樑上及1、2  
24 樓樓梯間牆面，均屬房屋內區域通道之空間，而非長時間休  
25 憩之處，再據系爭建物修繕照片（卷一第171頁至第177頁）  
26 以觀，雖修繕時確有打鑿情形，惟打鑿後之廢棄物均僅集中  
27 於修繕處而非四散，且均有覆蓋瓦楞紙或塑膠膜用以保護牆  
28 地面，自難認修繕時系爭建物已達日常生活無法居住程度，  
29 至原告雖主張修繕期間長達8個月，惟亦不否認因無法請假  
30 故請求將修繕日改於周末始進行（卷三第36頁）乙情，自難  
31 據此對被告為不利之認定，此外，原告亦未舉證證明被告於

01 施工過程有何長時間、高頻率發出巨大噪音或違反噪音管制  
02 法之舉，而已超越一般人社會生活所能容忍等情，是綜合上  
03 情，雖系爭建物因被告修繕系爭瑕疵漏水，或有造成原告生  
04 活上之不便，然難認已嚴重影響其居住安寧，並達侵害原告  
05 居住安寧之人格法益，且情節重大之程度，是原告依民法第  
06 195條規定請求被告各給付精神慰撫金50萬元云云，尚屬無  
07 據。

08 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
10 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支  
11 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
12 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
13 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203  
14 條分別規定甚明。查原告本件所得請求被告給付之上開金  
15 額，均未約定給付期限及遲延利息之利率，揆諸前揭法條規  
16 定，原告主張自起訴狀繕本送達被告翌日即113年6月6日  
17 (卷一第201頁)起算法定遲延利息，亦屬有據。

18 四、綜上所述，原告就系爭建物為分別共有，各依民法第227條  
19 規定，原告陳宥臣請求被告給付39萬9,065元；原告余亭儀  
20 請求被告39萬9,066元（即本件准許原告可請求之價值減損  
21 額為79萬7,131元，依其等共有平均分受，因無法除盡由原  
22 告自行主張分配如上金額，見卷二第91頁），及均自113年6  
23 月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分為有理  
24 由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

25 五、本件原告及被告分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為  
26 假執行，核無不合，因此依聲請分別酌定相當之擔保金額為  
27 准、免假執行之宣告。又原告敗訴部分，其假執行之聲請，  
28 因訴之駁回而失所依附，不應准許，併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌  
30 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

31 七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，判決如主

01 文。

02 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

03 民事第二庭 法 官 楊景婷

04 以上正本係照原本作成。

05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日

08 書記官 林惟英