

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第268號

上訴人 張美玉

被上訴人 祿陽建設有限公司

法定代理人 林丹淇

訴訟代理人 郭子誠律師

方彥博律師

蘇文斌律師

上一人

複代理人 楊淑惠律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年6月29日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第885號第一審判決提起上訴，本院於111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人於民國106年12月間向被上訴人購買門牌號碼高雄市○○區○○路000號3樓房屋，即「幸湖灣」建案3樓A3戶（下稱系爭房屋），約定總價金為新臺幣（下同）532萬元，上訴人已付訖全部價金，兩造於107年2月間完成交屋。惟上訴人於107年2月間遷入系爭房屋後，發覺浴室有嚴重惡臭異味，向被上訴人反應後經其修繕數次仍未解決。系爭房屋因被上訴人施工及建築不當，導致浴室管線無法正常運作而有散發惡臭之瑕疵，欠缺通常效用，導致減少價值106萬元，被上訴人已於107年8月6日於高雄市仁武調解委員會第一次調解時，向被上訴人請求減少價金，爰依民法第359條、第179條規定，請求被上訴人返還減少之價金106萬元。聲明：被上訴人應給付上訴人106萬元，及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。

01 二、被上訴人則以：幸湖灣大樓管線設計有總存水彎及當層排
02 氣，總存水彎以水封防止氣體反排，當時住戶反應廁所異
03 味，係因大樓興建完工、交屋，住戶甫搬入尚未使用廁所及
04 室內管線，無法使水封發生效果，多數住戶由被上訴人告知
05 水封設計原理，經居住使用及清潔後，均未再反應異味問
06 題，幸湖灣大樓並無管線設計不良導致異味發生。上訴人多
07 次請求被上訴人排除、解決異味，被上訴人施工人員至現場
08 雖未聞見異味，惟為服務住戶及排除住戶心理疑慮，依上訴
09 人要求施工、改善，並非確實有異味瑕疵，系爭房屋並無施
10 工及建築不當而產生臭味，浴室發出異味係因上訴人怠於清
11 潔總存水彎所致，且上訴人於107年2月至4月間向被上訴人
12 反應浴室有異味，其減少價金之形成權已逾除斥期間等語，
13 資為抗辯。

14 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判
15 決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人106萬元，及自起訴狀繕
16 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人
17 答辯聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項：

19 (一)上訴人於106年12月間向被上訴人購買系爭房屋。約定總價
20 金為532萬元，上訴人已付訖全部價金，兩造於107年2月間
21 完成交屋。

22 (二)系爭房屋為兩房一廳一衛房型。

23 (三)被上訴人曾於107年間，徵詢有異味之「幸湖灣」建案住戶
24 登記，並由被上訴人派工勘查及處理。其中上訴人於107年2
25 至4月間，向被上訴人反應浴室內異味，被上訴人於107年4
26 月30日、107年5月9日、107年6月15日派工至系爭房屋處
27 理。

28 (四)因前項處理結果兩造未達成共識，兩造曾於107年8月6
29 日、108年6月4日至高雄市仁武區調解委員會進行調解，及
30 於108年12月4日至高雄市政府消費者服務中心商議，惟仍
31 未達成共識。

01 五、本件爭點：

02 (一)系爭房屋有無「因被上訴人施工及建築不當，導致浴室管線
03 無法正常運作發生惡臭」之瑕疵？

04 (二)上訴人依民法第359條規定請求減少價金，及依民法第179條
05 規定，請求被上訴人返還106萬元，有無理由？

06 六、本院判斷：

07 (一)按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
08 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
09 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程
10 度無關重要者，不得視為瑕疵。買賣，因物有瑕疵，而出賣
11 人應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價
12 金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少
13 價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。又買受
14 人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權
15 或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使
16 或自物之交付時起經過5年而消滅，為民法365條第1項所明
17 定，此項期間係屬無時效性質之法定期間，買受人之減少價
18 金請求權已否因該期間之經過而消滅，法院無待當事人之主
19 張或抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最
20 高法院87年度台上字第2872號判決要旨參照）。

21 (二)上訴人主張系爭房屋因施工及建築不當導致浴室管線無法正
22 常運作發生惡臭，被上訴人則以前詞置辯，經原審法院囑託
23 臺灣區水管工程工業同業公會鑑定結果，系爭房屋排水管道
24 間確有設置總存水彎，其功能為藉水封之功能，可供排水、
25 防止污水產生之廢氣及病媒等自排水管或污水下水道侵入屋
26 內之管件或裝置，有該公會110年11月3日台區水管會田字第
27 110160號函可稽（見原審訴字卷第273頁）。證人即幸湖灣
28 大樓住戶鄭翔仁於原審審理時亦證稱：我有一次陪同建商到
29 上訴人家查看，我有進去上訴人家廁所，一進去就聞到，很
30 像老舊房子久未居住，有潮濕的霉味，現在除了上訴人本件
31 訴訟，沒有人反應廁所臭味問題等語在卷（見原審訴字卷第

165頁），其所述異味與上訴人主張「浴室天花板有濃濃的屎味」之惡臭（見原審審訴卷第39頁照片說明），尚不相同，上訴人就其所主張瑕疵舉證已有不足。

(三)本件上訴人既係本於減少價金之形成權為請求，本院爰依兩造所爭審究買受人之減少價金請求權是否已超過6個月除斥期間。上訴人雖主張：我於107年8月6日第一次調解時即已有要求一坪賠償3萬元，距107年4月請求建商修繕僅相差4個月，未逾6個月期間，住戶鄭翔仁清楚相關情況並已在原審作證等語。然據證人鄭翔仁於原審審理時證稱：仁武調解第一次（按：107年8月6日）我沒去，第二次我有參與，我僅去參與一次調解，當天上訴人與建商協商，如果無法改善浴廁臭味問題，上訴人有提到減少一坪多少錢，具體金額忘記了，但建商說上訴人提出一坪減少的幾萬元金額不可能等語（見原審訴字卷第164、166頁），而依卷附仁武區調解委員會報到單記載，證人鄭翔仁係於108年6月4日調解時到場（見原審訴字卷第193、195頁），依鄭翔仁所證至多僅能認定上訴人於108年6月4日至仁武調解委員會調解時曾為減少價金之表示。

(四)上訴人另主張：當初房子發生狀況，我有給被上訴人4個月時間處理，但狀況都沒改善，所以第一次調解當下我馬上要求減少價金，我說因為被上訴人已經處理那麼久，完全沒有辦法改善，應該要談賠償問題，被上訴人不願賠償、不願溝通，調解委員建議再給被上訴人時間，如果被上訴人還不願處理再提賠償，調解紀錄不完整等語，並提出被上訴人寄發之台南地方法院存證號碼000828號存證信函作為其於調解時請求減少價金之證明。然107年8月6日第一次調解時之調解委員無復記憶上訴人當時是否提出求償，有高雄市仁武區公所111年10月6日高市○區○○○00000000000號函可參（見本院卷第69頁），且上訴人於原審審理時曾詢問證人鄭翔仁：「第一次調解時，住戶的主要訴求是否為給被告半年時間作修繕？」，證人則稱「是」（見原審訴字卷第167

頁），則107年8月6日調解重點既在於請求被上訴人修繕，與上訴人陳稱第一次調解當下馬上請求減少價金即有不同，難以逕認其此部分主張為真。況被上訴人係於108年6月4日第二次調解後之108年6月19日寄發前開存證信函予上訴人及住戶鄭翔仁、黃聖潔，表明其難以同意每戶賠償每坪3萬元之要求（見本院卷第19至21頁），並非於107年8月6日第一次調解後即為上開通知，亦無法依該存證信函認定上訴人係於第一次調解時請求減少價金。

(五)上訴人復援引民法第125條、第129條、第133條規定，主張其行使減少價金請求權未逾6個月除斥期間，惟民法所定之消滅時效，僅以請求權為其客體，就形成權所定之存續期間，並無時效之性質。而民法第125條、第129條、第133條均為請求權消滅時效之相關規定，民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係主張減少價金，不以出賣人承諾為必要，與同條項規定解除契約之性質，同屬形成權，該條項於二者所規定之6個月行使期間，皆為無時效性質之法定期間（最高法院73年度台上字第4354號判決意旨參照），上訴人執前揭規定主張其請求減少價金未罹於民法第365條第1項所定除斥期間，要無可採。

(六)依上開說明，縱令系爭房屋有上訴人主張之瑕疵存在，然上訴人係於107年2月至4月間通知被上訴人改善，兩造均無爭執，而如前述即至多僅能認定上訴人於108年6月4日第二次調解時對被上訴人請求減少價金，斯時其減少價金之請求應已逾民法第365條第1項所定6個月期間而消滅，上訴人主張依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還減少之價金106萬元，自屬無據。

七、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條之規定，請求被上訴人應給付106萬元，及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，不應准許。原審判決駁回其訴，並無違誤。上訴論旨猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
02 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

03 九、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1
04 項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

06 民事第三庭

07 審判長法 官 許明進

08 法 官 張維君

09 法 官 周佳佩

10 以上正本證明與原本無異。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 111 年 11 月 29 日

13 書記官 戴志穎