

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度重上字第78號

上訴人 洪鏡塘  
訴訟代理人 曾婉禎律師  
被上訴人 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，上訴人對於中華民國113年4月25日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第17號第一審判決提起上訴，本院於114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新台幣壹佰參拾參萬玖仟玖佰柒拾壹元，及自民國一一〇年一月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之二十一，餘由上訴人負擔；參加費用由參加人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新台幣肆拾肆萬柒仟元供擔保後得假執行；但被上訴人如以新台幣壹佰參拾參萬玖仟玖佰柒拾壹元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國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）及被上訴人買受坐落高雄市○○區○○段00000地號土地及其地上5553建號建物（門牌號

01 碼同區重信路108號，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭  
02 房地），惟系爭房屋有滲漏水之瑕疵，除須支出修復費用  
03 外，另受有新台幣（下同）647萬元之污名價值減損，則伊  
04 得依民法第359條前段規定，請求減少價金647萬8,094元，  
05 進而依民法第179條規定，請求被上訴人返還其差額，亦得  
06 依民法第360條規定，請求被上訴人賠償647萬8,094元（請  
07 求擇一為有利於上訴人之判決），並請求被上訴人加計法定  
08 遲延利息而為給付等語，於原審聲明：(一)被上訴人應給付上  
09 訴人700萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
10 週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保准予宣告假執行（原審  
11 命被上訴人給付52萬1,906元本息部分，未據被上訴人聲明  
12 不服，即非本院審理範圍，不予贅述）。

13 二、被上訴人及參加人則均以：被上訴人依系爭房屋買賣合約書  
14 （下稱系爭契約）第6條約定所負之維修保固義務，並非保  
15 證系爭房屋具備不滲漏水之品質，則上訴人依民法第360條  
16 規定請求被上訴人負損害賠償責任，原屬無據。又系爭房屋  
17 於使用5年後，其鑑價結果尚較上訴人買入之價金高出600餘  
18 萬元，則上訴人並未因系爭交易而受有損害，自無從請求減  
19 少價金。又系爭房屋之瑕疵可完全修復，並無污名價值減  
20 損，縱認為有，惟上訴人一再拒絕被上訴人派員入屋修繕，  
21 復在系爭房屋2樓外牆長期懸掛「漏水屋」之白布條，則上  
22 訴人就損害之發生及擴大均屬與有過失，應依過失相抵原則  
23 減免被上訴人之賠償金額等語置辯。

24 三、原審判命被上訴人給付52萬1,906元，及自110年1月6日起至  
25 清償日止，按週年利率5%計算之利息，而駁回上訴人其餘之  
26 請求。上訴人聲明不服，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決  
27 關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲  
28 請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人  
29 647萬8,094元，及自110年1月6日起至清償日止，按週年利  
30 率5%計算之利息。(三)願供擔保准予宣告假執行。被上訴人答  
31 辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保准予宣告

01 免為假執行。

02 四、兩造不爭執之事項：

03 (一)上訴人於108年10月18日分別向轉角公司及被上訴人買受系  
04 爭房地，並分別簽訂土地買賣合約書及房屋買賣合約書（即  
05 系爭契約），土地、房屋之價金分別為2,800萬元、1,180萬  
06 元；另就系爭房屋之室內建材設備裝修及屋頂太陽光電設備  
07 裝置簽訂買賣約定書，價金為700萬元。上訴人就系爭房地  
08 及上開設備與被上訴人約定之買賣總價為4,680萬元。

09 (二)系爭房屋之起造人為被上訴人，於108年2月14日辦理第一次  
10 登記，108年11月12日移轉登記為上訴人所有，當時為新成  
11 屋。

12 (三)系爭房屋於108年11月交屋後，上訴人發現2樓至4樓有漏水  
13 情事，兩造曾於109年5月22、25日共同勘查系爭房屋。

14 (四)系爭房屋有高雄市土木技師公會113年1月5日高市土技字第0  
15 0000000號鑑定報告（下稱原審鑑定報告）所載之漏水情形  
16 （下稱系爭瑕疵），其修復費用（『加計零星整修及其他工  
17 作』、『稅捐及管理費』）共52萬1,906元。

18 五、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規  
19 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅  
20 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕  
21 疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔保之  
22 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。無法律上之  
23 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律  
24 上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條第1項前  
25 段、第359條前段、第179條分別定有明文。本件兩造對於系  
26 爭房屋存有系爭瑕疵，且被上訴人應負擔保責任一節，並不  
27 爭執，則本件爭點即為：(一)系爭房屋是否因系爭瑕疵，而另  
28 受有污名價值減損？其金額為何？(二)上訴人對於損害之發生  
29 及擴大，是否與有過失？其比例為何？

30 六、本院判斷如下：

31 (一)系爭房屋因系爭瑕疵而受有污名價值減損，其金額為133萬

01 9,971元：

02 1.按中華民國不動產估價師公會全國聯合會於110年8月31日  
03 發布第九號公報「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」  
04 (下稱系爭指引)，其名詞定義為：「三瑕疵價值減損：  
05 指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含修復費用  
06 及污名價值減損。四修復費用：指修復瑕疵問題，所必須  
07 支付之費用，包含檢測、修復、補強、維護、監測等費  
08 用。修復費用不限於修復期間之支出，包含未來為解決或  
09 降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。五污名價值減損：  
10 指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損（在概念上  
11 類同於交易性貶值，指透過現代修復技術進行修復，仍無  
12 法排除被毀損物所殘餘的貶值），亦即以『不具瑕疵問題  
13 之價值』扣除『瑕疵問題修復後之價值』的差額。當瑕疵  
14 問題不值得修復時，污名價值減損則得定義為『不具瑕疵  
15 問題之價值』扣除『瑕疵問題發生後之價值』的差額」；  
16 又污名價值減損估價方法之原則為：「污名價值減損評估  
17 得使用比較法、收益法或成本法等估價方法。當瑕疵問題  
18 特殊，市場上缺乏足夠資訊時，得使用文獻回顧、條件評  
19 價、訪談、問卷、對偶分析、再出售分析、多元迴歸分析  
20 等方法取得估價所需之資訊，但應符合該方法的相關標  
21 準，以提高可信度」。

22 2.經查：

23 (1)關於系爭瑕疵如經修繕完畢後，是否仍致系爭房屋受有  
24 交易價值減損一節，經本院囑託崇正不動產估價師事務  
25 所為鑑定，經不動產估價師林崇正以113年9月10日為價  
26 格日期，以比較法與收益法為估價方法，認系爭房地之  
27 通常合理市價為53,385,300元，另依收益性風險（研判  
28 有相關）、市場性風險（研判有相關）、修復可行性  
29 （相關性低）、修復完善度（研判有相關）、資訊揭露  
30 度（研判有相關）、市場替代性（研判有相關）、融資  
31 困難度（相關性低）等7項指標，認定系爭房地具有顯

01 著之汙名效果，而確立價值減損與系爭瑕疵間之因果關  
02 係，再經以比較法及收益法之直接資本化法，分析推估  
03 系爭瑕疵經修繕完畢後產生之價格減損率，分別為3.1  
04 5%及1.87%，並以二者權重比率各為50%，決定系爭房地  
05 於系爭瑕疵修繕完畢後之價格減損率為2.51%，亦即受  
06 有133萬9,971元之交易性價值減損等情，有該事務所11  
07 3年10月14日（113）崇正估字第1131014號函所附113崇  
08 正字第0000000號鑑估報告書附卷可稽（見本院卷第171  
09 頁，下稱系爭鑑定）。

10 (2)本院審酌系爭鑑定係由同時領有不動產估價師證書及土  
11 木技師證書之專業人士（見系爭鑑定報告附件十一(一)、  
12 本院卷第279頁），於113年9月10日至系爭房地現場勘  
13 查後，依系爭指引進行評估，並敘明因類似地區或瑕疵  
14 狀況相近之案例稀少，故其除採瑕疵後且有買賣之交易  
15 成交案例進行比較外，部分採用法院判決所查詢之類似  
16 或相近案件，依瑕疵損害程度、瑕疵修復方式等資訊，  
17 經專業評估分析，就瑕疵減損程度綜合比較法及收益法  
18 以決定減損百分比，則其鑑定結果應屬合理客觀，而屬  
19 可信。被上訴人固對系爭鑑定之公正性及正確性有所質  
20 疑，惟並未舉證證明林崇正有依民事訴訟法第330條所  
21 定不得為鑑定人之情形，或系爭鑑定所引用之案例及所  
22 依據之作業準則，有違反不動產估價技術規則、系爭指  
23 引之情形，則被上訴人此部分之抗辯，尚無可採，本院  
24 亦無就被上訴人聲明函詢林崇正之事項更為函詢之必  
25 要。

26 (3)是以，系爭房屋因系爭瑕疵而受有污名價值減損，其金  
27 額為133萬9,971元，應堪認定。

28 3.(1)至於原審鑑定報告固認：系爭房屋之漏水或瑕疵狀況，  
29 如經修繕完畢後，瑕疵已消失，沒有價值減損之問題云  
30 云（見原審鑑定報告第14頁）。然原審鑑定報告係由高  
31 雄市土木技師公會作成，關於不動產交易價值之鑑估，

01 並非其之專業，尚難期其對「污名價值減損」之概念有  
02 所理解，則其此部分之鑑定意見，自無從採為對被上訴  
03 人有利之證據。

04 (2)又系爭指引對於污名效果之定義，本為：「污名效果產  
05 生係基於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確  
06 定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除  
07 或有復發之可能性」，亦即污名效果之發生，本不以瑕  
08 疵無法修復為前提，則被上訴人抗辯系爭瑕疵可完全修  
09 復，不生污名價值減損云云，係因其對於何謂污名效果  
10 欠缺理解所致，當無可採；被上訴人為證明系爭瑕疵可  
11 修復至完全無瑕疵之狀態，而聲明傳訊原審鑑定報告之  
12 鑑定技師許引絃為證人（見本院卷第236頁），自無予  
13 以調查之必要。

14 (3)再系爭房地之價值上漲，顯非因其存有系爭瑕疵所造  
15 成，則被上訴人抗辯系爭房地於113年9月10日之價格高  
16 於上訴人108年10月18日買入時之價格，上訴人即未就  
17 系爭瑕疵受有損害云云，乃源於以不相干事項推導結論  
18 之邏輯謬誤，要無可採。

19 4.綜上，系爭房屋因系爭瑕疵而受有133萬9,971元之污名價  
20 值減損，有如前述，上訴人即得依民法第359條前段規  
21 定，請求被上訴人如數減少價金；而上訴人行使該減價請  
22 求權後，被上訴人受領該部分價金之法律上原因，已不復  
23 存在，則上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還1  
24 33萬9,971元，洵屬有據（上訴人另依民法第360條規定為  
25 請求，核屬選擇的訴之合併，且上訴人敗訴部分非因請求  
26 權基礎所致，即毋須再予審究）。

27 (二)上訴人對於損害之發生及擴大並無過失：

28 1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠  
29 償金額，或免除之。民法第217條第1項定有明文。此所謂  
30 被害人與有過失，必須其行為與加害人之行為，為損害之  
31 共同原因，而其過失行為並為有助成損害之發生或擴大之

01 行為者，始屬相當（最高法院107年度台上字第1854號民  
02 事判決意旨參照）。

03 2.(1)被上訴人抗辯上訴人拒絕其派員入屋修繕，對於損害之  
04 發生或擴大與有過失一節，經查：系爭房屋為新成屋，  
05 於108年11月交屋後，上訴人旋即陸續發現系爭瑕疵，  
06 有照片、LINE訊息紀錄附卷可稽（見原審卷第95至11  
07 2），並為兩造所不爭執（見四、(二)(三)），則系爭瑕疵  
08 之發生原因，顯與上訴人之行為無關。又關於上訴人遲  
09 未進行修繕，是否致損害情形擴大一節，原審鑑定報告  
10 認：系爭瑕疵於滲漏水部分（即原審鑑定報告附表編號  
11 1至6部分），除非滲漏大至破壞油漆以外之裝潢等，於  
12 其鑑定會勘期間，除油漆水漬及5樓樓梯壁癌外，未見  
13 裝潢等其他物件損壞，故遲未進行修繕（自109年5月22  
14 日至112年7月28日即原審鑑定報告最末次會勘日）應不  
15 致使損害情形擴大（見原審鑑定報告第14頁）。此外，  
16 系爭房地因系爭瑕疵所受之污名價值減損，係以比較法  
17 及收益法決定減損百分比，而上開估價方法所考量之因  
18 素，原與系爭瑕疵存續期間之長短無涉。是以，被上訴  
19 人抗辯上訴人拒絕其修繕，對於損害之發生或擴大為與  
20 有過失云云，自無可採。

21 (2)被上訴人另抗辯上訴人在系爭房屋2樓外牆長期懸掛  
22 「漏水屋」白布條，對於損害之發生或擴大與有過失一  
23 節，經查：上訴人至少於109年8月17日至112年1月間  
24 （112年1月19日前），於系爭房屋懸掛「漏水屋」白布  
25 條之事實，固為兩造所不爭執（見本院卷第322頁）。  
26 然系爭鑑定原未審酌上情，此亦經被上訴人陳明在卷  
27 （見本院卷第232頁），亦即系爭鑑定於判斷系爭房屋  
28 之價值減損與系爭瑕疵間之因果關係，及價格減損率  
29 時，均未將上訴人前揭行為列為對鑑定結果產生影響之  
30 因素，則系爭鑑定認定系爭房屋受有133萬9,971元交易  
31 性價值減損之結果，僅單純就「系爭房屋存在系爭瑕

01 疵」之事實為考量，而與上訴人之前揭行為無關，尚無  
02 從因上訴人有前揭行為，而謂上訴人就損害之發生或損  
03 害程度之擴大（即系爭鑑定所認定之133萬9,971元交易  
04 性價值減損），為與有過失。

05 3.綜上，上訴人拒絕被上訴人派員入屋修繕，及在系爭房屋  
06 外長期懸掛「漏水屋」白布條等行為，均非損害之原因，  
07 亦未助成損害之擴大，則被上訴人主張其得依民法第217  
08 條規定減免賠償金額云云，即屬無據。

09 七、綜上所述，本件上訴人就系爭房屋之污名價值減損部分，依  
10 民法第179條規定，請求被上訴人再給付其133萬9,971元，  
11 及自110年1月6日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日  
12 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此  
13 部分之請求，為無理由，不應准許。原審就就上開應准許部  
14 分為上訴人敗訴之判決，容有未洽，上訴人指摘原判決此部  
15 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改  
16 判如主文第2項所示。又原審就上開不應准許部分為上訴人  
17 敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部  
18 分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。

19 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經  
20 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，  
21 併此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如  
23 主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

25 民事第四庭

26 審判長法 官 洪能超

27 法 官 楊淑珍

28 法 官 李珮好

29 以上正本證明與原本無異。

30 被上訴人不得上訴。

31 上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴

01 狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理  
02 由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律  
03 師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委  
04 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日  
06 書記官 黃月瞳

07 附註：

08 民事訴訟法第466條之1：

09 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
10 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
12 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
13 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。