臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第86號

上　訴　人　陳雅芳

訴訟代理人　葉凱禎律師

　　曾嘉雯律師

　　陳亮妤律師

被上訴人　　廖子嫻

訴訟代理人　陳惠嫕律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國114年3月10日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第403號第一審判決提起上訴，本院於115年3月17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、上訴人主張：上訴人於民國107年1月8日以新臺幣（下同）600萬元，向被上訴人購買如原審判決附表一所示之房地（編號1土地稱系爭土地，編號2建物稱系爭房屋，合稱系爭房地），兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），系爭房地於同年3月1日辦畢所有權移轉登記，並於同年6月1日交屋。上訴人於同年6月17日，第一次發現房屋一樓大門外牆附近（邊牆、窗台）有漏水情形，於翌日通知被上訴人；於109年8月4日發現第二次漏水，於同日通知被上訴人，顯然系爭房屋於交屋時即存在漏水瑕疵，經鑑定後，需支出修復費用15萬8,204元。又房屋一樓後方，如原審判決附圖（下稱附圖）紅線範圍所示之花台及圍牆（下稱系爭花台、圍牆），無權占有高雄市政府工務局（下稱工務局）所管理之高雄市○○區○○段00000地號公有土地（下稱000-0土地），日後有遭拆除之虞（下稱占用瑕疵），上訴人於109年8月5日發現時，即於同日通知被上訴人，拆除占用部分並回復原狀需支出如原審判決附表二所示之修復費用29萬2,95

0元。另漏水瑕疵及占用瑕疵導致房屋價值各減損15%，共計減損30%即180萬元（計算式：買賣價金600萬元x30%＝180萬元），自應減少價金180萬元。爰依民法第227條第1項準用第226條第1項或第359條或第360條規定，擇一求為命上訴人給付漏水瑕疵修復費用15萬8,204元；另依民法第227條第1項準用第226條第1項或第359條規定（於本院不再主張民法第360條，本院卷第287頁），擇一求為命上訴人給付占用瑕疵修復費用29萬2,950元；並依民法第359條規定，請求減少價金180萬元，進而依民法第179條規定，請求被上訴人返還上該因減少價金所溢領價金180萬元。聲明：㈠被上訴人應給付上訴人225萬1,154元（計算式：漏水瑕疵修復費用15萬8,204元＋占用瑕疵修復費用29萬2,950元＋房屋價值減損而減少價金180萬元＝225萬1,154元），及自110年5月3日民事起訴㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭房地價值約760萬元，被上訴人於出售時已告知房屋有漏水，故以低於市價之600萬元售予上訴人。上訴人於107年6月間通知被上訴人房屋有漏水情形，被上訴人即請統軍工程企業有限公司（下稱統軍公司）進行修繕，統軍公司修繕後，上訴人於同年8月24日通知被上訴人仍有漏水情形，因當時被上訴人婆婆過世，無暇處理，被上訴人將統軍公司聯絡方式告知上訴人，請上訴人自行聯絡處理，事後上訴人未再向被上訴人為任何通知，顯然統軍公司已完成修繕，系爭房屋於109年8月間發生漏水，與被上訴人無涉，上訴人不得請求漏水瑕疵修復費用。又被上訴人於97年間向建商購得系爭房屋後未曾增建或擴建，亦未曾申請鑑界或丈量或收受任何拆除通知，被上訴人不知有占用之情，且占用部分為社區與外界之界線，為社區外部景觀，並非房屋之一部，否認占用部分在買賣範圍內，上訴人不得請求賠償占用瑕疵修復費用。系爭房屋既無前揭瑕疵，自未減損價值，上訴人請求減少價金進而請求返還溢領價金，亦無理由

等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之全部請求，並駁回其假執行之聲請。上訴人不服，上訴請求將原判決廢棄，改判命被上訴人如數給付；被上訴人則請求駁回上訴。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房屋於82年5月31日建築完成。

㈡被上訴人於107年1月8日以600萬元，將系爭房地出售予上訴人（含土地價金450萬元、房屋價金150萬元），兩造簽訂系爭契約；上開房地於同年3月1日辦畢所有權移轉登記，並於同年6月1日交屋。

㈢兩造於107年6月1日交屋時，上訴人查看房屋，未發現漏水情形。

㈣上訴人於107年6月5日動工整修房屋，拆掉如原證三相片（原審審訴卷第31至33頁）所示之客廳木櫃（下稱系爭木櫃）時，發現櫃腳腐朽及牆面修補痕跡；於107年6月17日，房屋一樓自系爭木櫃下方漏水至客廳地面。上訴人於107年6月18日通知被上訴人，被上訴人於107年7月初委請統軍公司施作漏水修復工程。

㈤於107年7月16日、8月25日、8月28日，系爭木櫃下方因雨再度漏水，漫延至大門右側牆面、前門門框、門軸舊天地栓處，前門地板縫亦發生漏水情形。上訴人於107年8月24日以通訊軟體LINE告知被上訴人，被上訴人表示因婆婆過世，請上訴人自行聯絡統軍公司處理。

㈥上訴人於109年8月4日、8月26日發現房屋前門門框、前門地板縫漏水，上訴人於109年8月4日以LINE告知被上訴人該情事。

五、上訴人主張系爭房屋有漏水瑕疵，並有占用瑕疵，依民法第227條第1項準用第226條第1項或第359條或第360條規定，請求上訴人給付漏水瑕疵修復費用15萬8,204元；且依民法第227條第1項準用第226條第1項或第359條規定，請求上訴人給付占用瑕疵修復費用29萬2,950元；並依民法第359條規定就

漏水瑕疵及占用瑕疵致房屋價值減損請求減少價金180萬元，進而依民法第179條規定，請求被上訴人返還因減少價金所溢領價金180萬元，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。另按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；又買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1項前段、第2項、第373條定有明文。又主張因物之瑕疵而請求減少價金之買受人，應就該瑕疵存在及其如何減少物之價值、通常效用或契約預定效用之情，負舉證責任（最高法院114年度台上字第1322號判決意旨參照）。

㈡本件上訴人主張被上訴人於107年6月1日所交付系爭房屋存有漏水瑕疵及占用瑕疵，導致系爭房屋有減少通常效用情事，為被上訴人否認。揆諸前開說明，被上訴人應就上訴人於107年6月1日交付系爭房屋時，確有漏水瑕疵及占用瑕疵存在，因而減少物之通常效用等節，負舉證責任。茲逐一敘明如下：

1.關於漏水瑕疵部分：

⑴上訴人主張於107年6月5日拆掉系爭木櫃時，發現櫃腳腐朽及牆面修補痕跡，於同年6月17日房屋一樓自木櫃下方漏水至客廳地面，被上訴人於同年7月初委請統軍公司施作漏水修復工程；於同年7月16日、8月25日、8月28日，木櫃下方因雨再度漏水，漫延至大門右側牆面、前門門框、門軸舊天

地栓處，前門地板縫亦發生漏水情形等情，為被上訴人所不爭執，然辯稱：上訴人於107年8月24日通知仍有漏水情形，因當時被上訴人婆婆過世，無暇處理，乃請上訴人自行聯絡統軍公司處理，事後上訴人未再向被上訴人為任何通知，統軍公司顯然已完成修繕等語。參酌上訴人所提出之兩造於107年8月24日LINE對話紀錄顯示（原審審訴卷第179頁），被上訴人確實有請上訴人自行聯絡統軍公司處理漏水事宜，上訴人就此亦自承：被上訴人當時表示請我們自己聯繫統軍公司，我們確實有聯繫統軍公司來修，統軍公司也確實有再來修，修繕費用係被上訴人支付等語（本院卷第108、243頁），並有統軍公司人員於107年8月28、29日之施工相片可參（原審訴字卷㈡第207至209頁）。再佐以上訴人提出之存摺轉帳交易明細及系爭房屋客廳地板整修前後相片（原審審訴卷第175、177頁），上訴人係於107年11月9日轉帳購買木地板鋪設包含系爭木櫃所在之客廳，可認統軍公司於107年8月間完成上訴人所指漏水修繕後，迄至上訴人於107年11月間購買木地板鋪設客廳，即未再修繕，已無發生漏水情形，堪認漏水瑕疵業已修補完成。

⑵上訴人雖主張：系爭房屋於109年8月4日、8月26日前門門框、前門地板縫再度發生漏水，漏水位置與107年8月間漏水位置相同，統軍公司未將漏水瑕疵修補完成云云，固提出109年8月4日、8月26日拍攝之漏水相片為證（原審審訴卷第45、47頁）。然上訴人所稱上開漏水時間距統軍公司修繕完成時間相隔2年，則是否可謂仍為原有之漏水瑕疵，已生疑義。況原審於111年6月1日囑託高雄市土木技師公會鑑定房屋有無漏水及漏水原因（原審訴字卷㈠第439頁），經該公會鑑定技師於112年7月2日以人工澆水進行漏水試驗前，先以衛生紙擦拭上訴人指稱可能漏水位置，均未發現水漬痕跡；後於該日上午11時18分以人工澆水試驗，當日晚間8時22分，以衛生紙擦拭大門一側邊牆、窗台下方牆角，有水漬痕跡，以吹風機熱風吹乾5分鐘後，其後持續仍有水分回滲

情形（鑑定報告第6頁），而於鑑定結果記載房屋一樓大門外牆附近（邊牆、窗台）有滲漏水情形，然認漏水原因為房屋屋齡迄今已逾30年，歷經地震、風力及溫度變化熱脹冷縮等自然因素，造成材料老化劣化致建物結構體防水功能降低、失效〔標的物進行試（漏）水試驗時，同一時期興建之隔壁鄰房一樓前院及室內亦發現有滲水情形可證〕，據此研判系爭房屋一樓大門外牆附近漏水主要原因為材料老化劣化、防水功能失效所致等情（鑑定報告第7頁），堪認系爭房屋於109年8月間漏水並非交屋時原有之漏水瑕疵，而係統軍公司於107年8月間修補完成後，復經2年時間，因自然因素導致漏水，難認系爭房屋仍有漏水瑕疵，上訴人主張被上訴人就系爭房屋於109年8月間發生之漏水情形，仍應負物之瑕疵擔保責任，難可憑採。

⑶又物之出賣人就買賣標的之給付有瑕疵，因民法第354條以下已就出賣人所負物之瑕疵擔保責任為特別規定，原則上自應優先於民法第227條關於債務不履行之一般規定而為適用。倘該瑕疵係於契約成立後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認出賣人應同時負不完全給付之債務不履行責任（最高法院93年度台上字第695號、105年度台上字第210號等判決意旨參照）。可知令出賣人負不完全給付之損害賠償責任者，須以不完全給付之瑕疵係在契約成立後始發生，且因可歸責於債務人之事由所致為限。查上訴人主張系爭房屋漏水現象之瑕疵原因，係於兩造訂立系爭契約前即已存在（本院卷第288頁），自不構成不完全給付，上訴人無從依民法第227條、第226條規定請求損害賠償。

⑷準此，上訴人主張系爭房屋於109年8月間再度發生漏水，係因統軍公司未將漏水瑕疵修補完成所致等情，並未舉證以實其說，其依民法第227條第1項準用第226條第1項或第359條或第360條規定，請求上訴人給付漏水瑕疵修復費用15萬8,204元，均屬無據。

2.關於占用瑕疵部分：

⑴上訴人主張：系爭房屋一樓後方之花台及圍牆，無權占有000-0土地，日後有遭拆除之虞，請求拆除占用部分之修復費用29萬2,950元云云，固提出召開「高雄市楠梓污水下水道系統用戶接管工程（第2階段）第二標-A區」污水用戶接管工程現場會勘簽到表、系爭房屋後牆面改修施工報價單、鑑界標記相片及衛星空照圖、系爭房屋一樓平面圖、後陽台相片、後方花台相片等為證（原審審訴卷第49至53、71、187至191頁，原審訴字卷㈠第91、299、393至395頁，本院卷第137至139頁），並有高雄市政府地政局楠梓地政事務所繪製之附圖可參（原審訴字卷㈠第369頁）。

⑵然原審檢附上訴人提出之上開簽到表、鑑界標記相片，函詢高雄市政府水利局（下稱水利局）000-0土地是否遭占用情事（原審訴字卷㈠第121頁），該局於110年7月21日函覆稱：本局僅於當時召開說明會宣導污水接管應配合事項，並請住戶自行釐清界址；000-0土地管理者係本府工務局，本局並無相關鑑界成果，或知悉房屋所有權人是否越界（原審訴字卷㈠第129頁）。原審復檢附上開附圖及系爭房屋使用執照壹層平面圖，函詢工務局：㈠如附圖紅色範圍所示花台是否為系爭房屋之建造執照或使用執照之一部？㈡該花台經測量後，似占有使用工務局管理之000-0土地，工務局是否會起訴請求系爭房屋所有權人拆除花台或為其他法律上主張？㈢系爭房屋所有權人是否有合法占有使用花台坐落之000-0土地之方式？（原審訴字卷㈠第227至231頁），該局於113年10月16日函覆稱：系爭房屋領有（82)高市工建築使字第00761號使用執照，依該竣工圖說所示，前開花台及所附掛圍牆非屬使用執照合法建築物或雜項工作物之一部分等語，並將原審函詢之是否會起訴請求系爭房屋所有權人拆除花台或為其他法律上主張？系爭房屋所有權人是否有合法占有使用花台坐落之000-0土地之方式？函轉高雄市政府工務局道路養護工程處（下稱養工處）稱：涉及養工處權責內容，請養工處查明後逕復原審（原審訴字卷㈠第241頁），養

工處收受上函後，於113年10月28日函覆稱：前述花台等設施係屬興建時建造，有關本案花台屬非核定之建築物，爰仍請工務局依建築法等相關規定衡酌辦理（原審訴字卷㈠第243頁）；工務局復以113年10月29日函覆稱：有關花台經測量似占有養工處管理位於000-0地號之（6米計畫道路）土地，養工處是否會請求系爭房屋所有權人拆除或其他法律主張，及系爭房屋所有權人是否可合法占有使用一節，涉及養工處權責內容，仍請養工處依相關權責卓處查明後逕復原審（原審訴字卷㈠第245、246頁）；養工處再以113年11月6日函覆稱：本案花台屬非核定之建築項目，且屬興建時建造，爰請工務局依建築法等相關規定衡酌辦理（原審訴字卷㈠第247頁）；工務局又以113年11月28日函覆稱：是否占有000-0土地一案，涉及養工處權責，仍請養工處依前函辦理（原審訴字卷㈠第263頁）；養工處另以113年12月12日函覆稱：有關花台及圍牆附著於建築物上，涉及違章建築之認定及拆除，是否有占用使用執照核定範圍以外土地一事，爰請工務局依建築法等相關規定衡酌辦理（原審訴字卷㈠第273頁）；工務局末以113年12月13日函覆稱：有關花台經測量似占有養工處管理位於000-0地號之（6米計畫道路）土地，養工處是否會請求系爭房屋所有權人拆除或其他法律主張，及系爭房屋所有權人是否可合法占有使用一節，涉及養工處權責內容，請養工處依相關權責卓處查明後，逕復原審；另花台及圍牆倘經養工處查明認定涉有違章建築占用000-0土地，請養工處依行政程序法第19條規定逕行通知本局違章建築大隊依權責協處（原審訴字卷㈠第275、276頁）。綜觀上開水利局、工務局、養工處歷次函文，僅敘明花台及所附掛圍牆非屬系爭房屋使用執照合法建築物或雜項工作物之一部分，然該花台及所附掛圍牆是否究為違章建築，均尚未經上開權責單位認明，遑論有何拆除風險，進而構成減少通常效用之瑕疵。況依原審於110年12月16日前往現場履勘所拍攝之現場相片觀之（原審訴字卷㈠第325至343頁），花台係附著於整

個社區之圍牆外圍，難認拆除該花台有何減少系爭房屋之通常效用，上訴人此部分主張，洵無足採。

⑶另上訴人主張系爭房屋占用000-0土地，係於兩造訂立系爭契約前即已存在（本院卷第288頁），揆諸前開見解，亦不構成不完全給付，上訴人不得依民法第227條、第226條規定請求損害賠償。故而，上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項或第359條規定，請求上訴人給付占用瑕疵修復費用29萬2,950元，難認有理。

3.關於系爭房屋價值減損部分：

上訴人主張：系爭房屋漏水瑕疵及占用瑕疵，總計減損價值180萬元云云，固提出中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引節本為證（本院卷第119至126頁）。按所謂不動產所產生之價值減損，可分為技術性貶值及交易性貶值，技術性貶值係指回復該標的物本來之外觀及效用所需之修復費用，交易性貶值係指透過現代修復技術進行修復後仍無法排除該標的物所殘餘之貶值。查大多數之漏水房屋經適當修復後，並不會造成不動產交易價值減損，亦不會有污名價值減損，依前論述，漏水瑕疵既經統軍公司修復完成，上訴人復未能舉證系爭房屋因漏水瑕疵造成交易價值減損，又系爭房屋後方花台及所附掛圍牆占用000-0土地有何構成減少通常效用之瑕疵，亦未經上訴人舉證證明，是其主張系爭房屋有交易價值減損，依民法第359條規定請求減少價金180萬元，進而依民法第179條規定，請求被上訴人返還因減少價金所溢領價金180萬元，即屬無據。

六、綜上所述，上訴人主張依民法第227條第1項規定準用第226條第1項或第359條或第360條、第179條規定，請求被上訴人應給付上訴人225萬1,154元，及自110年5月3日民事起訴㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，不應准許。原審因而駁回其訴，核無違誤。上訴意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，爰判決如主文。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　10　　日

民事第三庭

審判長法　官　張維君

法　官　蔣志宗

法　官　秦慧君

以上正本證明與原本無異。

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，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　10　　日

書記官　黃瓊芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。