

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上更一字第14號

追加原告 李紹榮

何予甯

共同

訴訟代理人 吳昱熹律師

張名賢律師

追加被告 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 林桂聖律師

黃捷琳律師

上列當事人間請求解除契約等事件，李紹榮、何予甯於民國113年12月18日為訴之追加，本院於114年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

追加被告應給付追加原告新臺幣貳佰零壹萬肆仟陸佰參拾陸元，及自民國一一三年十二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

追加之訴第二審訴訟費用及發回前第三審訴訟費用由追加被告負擔。

本判決於追加原告以新臺幣陸拾柒萬壹仟伍佰元為追加被告供擔保後，得假執行。但追加被告以新臺幣貳佰零壹萬肆仟陸佰參拾陸元為追加原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件追加原告前以其向追加被告購買門牌號碼高雄市○○區○○路000號38樓房屋（即坐落高雄市○○區○○段0000○○000○號建物，下稱系爭房屋）有漏水情事（下稱系爭滲漏水），致其等受有新臺幣（下同）201萬4,636元之交易價格

01 減損（下稱系爭交易價格減損），及無法使用系爭房屋相當
02 於租金之損害12萬6,813元（下稱系爭租金損害），故依民
03 法第359條瑕疵擔保責任之規定，請求追加被告修復系爭滲
04 漏水，暨依同規定及民法第179條規定主張依其所受系爭交
05 易價格減損金額減少價金201萬4,636元，並請求追加被告返
06 還該同額價金；另依民法第227條第1項、第231條第1項、第
07 184條第1項前段規定，請求追加被告賠償系爭租金損害（前
08 揭案件下稱系爭前案）；嗣再追加依民法第227條第1項、第
09 231條第1項規定，求為與同法第179條規定擇一命追加被告
10 給付201萬4,636元（下稱系爭追加之訴）。前審以113年度
11 重上字第136號判決認系爭滲漏水確屬瑕疵，並命追加被告
12 應依高雄市土木技師公會鑑定（下稱系爭技師鑑定）所載之
13 修繕方式修復系爭滲漏水；惟追加原告請求減少價金之權利
14 逾6個月除斥期間，已不得行使，故不得依不當得利之規
15 定，請求返還應減少之價金；另追加原告未舉證受有系爭租
16 金損害，乃駁回追加原告關於返還減少價金，及賠償系爭租
17 金損害之請求，另裁定駁回系爭追加之訴。追加原告針對系
18 爭前案判決及裁定分別提起上訴、抗告，上訴部分經最高法
19 院114年度台上字第562號判決駁回而確定；抗告部分則經最
20 高法院114年度台抗字第271號裁定廢棄發回更審，是本件僅
21 就發回更審即追加原告依民法第227條第1項準用第231條第1
22 項規定，請求追加被告賠償系爭交易價格減損部分審判，合
23 先敘明。

24 貳、實體部分：

25 一、追加原告主張：兩造於民國109年7月3日簽訂房屋土地買賣
26 契約書，由追加原告以4,508萬元，向追加被告購買系爭房
27 屋及其基地之應有部分（下稱系爭基地）、編號B1-542、54
28 3、544號車位（下稱系爭車位，與系爭房地合稱系爭不動
29 產），惟追加原告於同年8月27日驗屋即發現有7處滲漏水，
30 追加被告承諾修繕後，於同年10月29日交屋，惟系爭房屋於
31 110年6月5日再度滲漏水，且除前揭7處滲漏水外，另有4處

01 滲漏水，加計主臥室2處滲漏水，共有13處滲漏水（即合稱
02 系爭滲漏水），致追加原告受有系爭交易價格減損201萬4,6
03 36元，爰依民法第227條第1項準用第231條第1項規定請求追
04 加被告負損害賠償責任，並聲明：(一)追加被告應給付追加原
05 告201萬4,636元，及自民事辯論意旨續(一)狀繕本送達翌日起
06 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請
07 准宣告假執行。

08 二、追加被告則以：追加原告前請求追加被告返還系爭交易價格
09 減損同額之價金，業經系爭判決駁回確定，追加原告應受確
10 定判決既判力及爭點效之拘束，不得再以本件訴訟請求給
11 付，或為與系爭前案認定相反之主張。再者，追加原告關於
12 系爭不動產買賣之瑕疵擔保請求權，因逾6個月法定期間而
13 不得再行使，則基於請求權相互影響關係，追加原告亦不得
14 再依不完全給付之規定請求損害賠償。另系爭滲漏水既經系
15 爭技師鑑定得以修復，系爭房屋即不屬中華民國不動產估價
16 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
17 價指引（下稱系爭指引）所列「建物漏水無法完全修復」之
18 瑕疵不動產，追加原告自未受有系爭交易價格減損，社團法
19 人高雄市不動產估價師公會不動產估價報告（下稱系爭估價
20 報告）仍鑑估追加原告受有系爭交易價格減損，實無足採。
21 況系爭滲漏水情事至多影響系爭房屋之交易價格，而不及於
22 系爭基地與系爭車位，惟系爭估價報告卻將系爭基地、系爭
23 車位一併納入系爭交易價格減損之估價標的，亦有違誤等語
24 置辯。

25 三、協商整理兩造不爭執事項：

26 (一)追加原告以總價3,998萬元向追加被告購買系爭房地，雙方
27 並於109年7月3日簽訂買賣契約。其後，追加原告再以總價5
28 10萬元向追加被告購買系爭車位，雙方並於同年12月17日簽
29 訂買賣契約。

30 (二)追加原告於114年7月10日給付買賣價金完畢，追加被告並將
31 系爭不動產移轉登記予追加原告。

01 (三)追加原告於109年8月27日至系爭房屋現場驗屋時，發現因前
02 一日降雨致系爭房屋內有7處漏水痕跡，追加被告就前揭漏
03 水進行修繕後，兩造於109年10月29日辦理交屋，惟110年6
04 月5日起再次有漏水情形（前揭漏水情形即合稱系爭滲漏
05 水）。

06 (四)系爭技師鑑定系爭房屋漏水點為頂樓花圃。

07 四、本院之判斷：

08 (一)追加被告抗辯依系爭前案判決之既判力及爭點效，追加原告
09 不得再為本件請求，是否可採：

10 1. 按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
11 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又確定判決既
12 判力之客觀範圍即訴訟標的如何決定，應以原告起訴時依民
13 事訴訟法第244條第1項第2款所應載明特定之訴訟標的及其
14 原因事實為據；而所謂原因事實，即指實體法上該當於權利
15 發生之事實。次按所謂爭點效，係指法院於判決理由中，就
16 訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之
17 結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背
18 法令，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形
19 外，應解為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不
20 得作相反之主張或判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則（最
21 高法院112年度台上字第2047號裁判意旨參照）。

22 2. 追加被告雖抗辯追加原告前以同一原因事實，請求追加被告
23 返還系爭交易價格減損同額之價金，既經系爭前案判決駁回
24 確定，追加原告應受既判力及爭點效之拘束，不得再請求追
25 加被告給付，或為與系爭前案判決認定相反之主張云云。惟
26 查：

27 (1)系爭前案判決係針對追加原告依民法第359條規定請求減
28 少與系爭交易價格減損同額之價金，並依同法第179條請
29 求追加被告返還前揭價金等實體權利，與本件依民法第22
30 7條第1項準用第231條第1項規定，請求追加被告賠償系爭
31 交易價格減損之請求權，並不相同，則追加原告於系爭前

01 案與本件所主張該當於權利發生事實即原因事實，當亦有所不同，追加被告抗辯追加原告於系爭前案及本案之請求
02 為同一原因事實，顯屬有誤，且訴訟標的法律關係亦有不同，是其進而辯稱前、後訴訟為同一訴訟標的，追加原告
03 提起本件訴訟違反系爭前案判決之既判力云云，要非可
04 採。
05
06

07 (2)又追加原告於系爭前案與本件訴訟主張之權利發生事實並
08 不相同，已如前述，且系爭前案判決以追加原告請求減少
09 價金，已逾6個月之除斥期間，而駁回其等依民法第359
10 條、第179條請求返還201萬4,636元同額價金之認定，亦
11 與本件追加原告依民法第227條第1項準用第231條第1項規
12 定，請求賠償系爭交易價格減損之重要爭點無涉，是追加
13 被告援引爭點效理論，抗辯追加原告本件請求為無理由云
14 云，亦非可採。

15 (二)追加原告主張其等因系爭滲漏水，受有系爭交易價格減損，
16 是否可採？

17 1. 追加原告援引系爭估價報告，主張其等因系爭滲漏水受有系
18 爭交易價格減損等語，惟為追加被告所否認，並抗辯依系爭
19 指引，「瑕疵不動產」係指建物漏水無法完全修復之情形，
20 系爭滲漏水既經系爭技師鑑定得以修復，追加被告亦同意按
21 鑑定所載工法修復至完全未漏水狀態，系爭不動產即非瑕疵
22 不動產，追加原告亦未受有系爭交易價格減損；此外，系爭
23 估價報告將未受系爭滲漏水影響之系爭基地與系爭車位，一
24 併納入系爭交易價格減損之估價標的，亦有違誤云云，惟
25 查：

26 (1)依系爭指引所載名詞定義，瑕疵價值減損所指之「瑕疵不
27 動產」，係謂該不動產受「特定事件或原因」影響，而造成
28 使用、效用或價值上劣於其他相似但未受特定事件或原
29 因影響之不動產。至其中所謂「特定事件或原因」，則係
30 指包括但不限於建物漏水無法完全修復等瑕疵事項（見前
31 審卷第115頁），足見不動產之瑕疵價值減損，不限於建

01 物漏水無法完全修復之情形。再參以系爭指引針對「污名
02 效果」，謂污名效果產生係基於市場多數參與者擔心瑕疵
03 問題增加風險或不確定性，即使經過修復，仍擔憂瑕疵問
04 題未完全消除或有復發之可能等語（見前審卷第116
05 頁），益證縱經完全修復之不動產，仍可能因多數潛在買
06 方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，擔憂日後復發的可
07 能性導致市場性降低進而造成交易價格減損，是追加被告
08 抗辯系爭滲漏水經系爭技師鑑定得以完全修復，追加原告
09 即未受有系爭交易價格減損云云，明顯與系爭指引所載相
10 違，要非可採。

11 (2)次查，系爭估價報告係依據系爭指引內容及參採相關論文
12 與實證，以系爭房屋得修繕至無漏水狀態為前提，依資訊
13 揭露度、市場替代性等指標與系爭滲漏水之污名效果呈現
14 顯著正相關，而確立價值減損與系爭滲漏水瑕疵之因果關
15 係後，再依比較法、收益法評估系爭不動產價格減損為20
16 1萬4,636元，有系爭估價報告存卷可參，是追加被告辯稱
17 系爭估價報告未依系爭指引規定先分析污名效果是否顯
18 著，亦未徵詢工程專業人員系爭滲漏水瑕疵是否無法完全
19 修復，其鑑定結論違反系爭指引云云，顯與系爭估價報告
20 之鑑定經過不符，亦不足採。另集合式住宅房屋之交易恆
21 與土地併同為之，並無分別交易之情形，系爭房屋受損，
22 自亦影響系爭基地之交易價值；至追加原告固先後於109
23 年7月3日、同年12月17日購買系爭房地、系爭車位，亦即
24 兩造間關於系爭房地、系爭車位之交易係分屬不同買賣契
25 約，惟系爭車位併入建物公有部分，交易市場上視為同一
26 產權，基此，系爭不動產交易價值貶損，其貶損範圍自應
27 包含系爭基地、系爭車位，此參以系爭估價報告謂：「本
28 系爭房屋含3平面車位面積，並有詳細登載於建物登記騰
29 本共有部分，基於不動產估價技術規則第98條之規定，應
30 就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，故本
31 案計算減損之價值基準為依騰本登載之總面積，即含車位

01 價格進行評估」、「本系爭房屋為區分所有建物，土地、
02 建物產權複雜，考量建物存在對土地使用造成限制，因此
03 瑕疵因素一產生，土地價值亦會受到影響，故基於現實之
04 交易習慣，本次評估減損之價值基準係以房地價值一體為
05 原則」等語益明，是追加被告抗辯系爭估價報告不應將未
06 受系爭滲漏水影響之系爭基地、系爭車位一併納入估價標
07 的云云，顯有誤會，要不足採。

08 2. 據上，追加原告依系爭估價報告主張其因系爭滲漏水瑕疵，
09 受有系爭交易價格減損201萬4,636元，應可採信。

10 (三)追加原告依民法第227條第1項準用第231條第1項規定，請求
11 追加被告賠償系爭交易價格減損，有無理由？

12 1. 按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事
13 由，致給付內容不符債之本旨，而造成債權人之損害所應負
14 之債務不履行損害賠償責任（民法第227條規定參照）。又
15 按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損
16 害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉
17 數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求賠償修復費
18 用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就
19 其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償（最高法院11
20 3年度台上字第1694號裁判意旨參照）。經查，系爭房屋存
21 有系爭滲漏水瑕疵，業經系爭前案判決認定明確，追加被告
22 顯未依債之本旨履行，應負不完全給付責任。而系爭房屋存
23 有上開瑕疵，致追加原告受有系爭交易價格減損，亦經認定
24 如前，從而，追加原告依民法第227條第1項準用第231條第1
25 項規定請求追加被告賠償，即屬有據。

26 2. 次按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
27 其解除權或請求權，於物之交付後6個月間，不行使而消
28 滅。民法第365條第1項定有明文。可知本此條文之規定，於
29 物之交付後6個月間，不行使而消滅者，僅契約解除權及減
30 少價金請求權而已，並未及於損害賠償請求權（最高法院89
31 年度台上字第1534號裁判意旨參照）。且物之瑕疵擔保責任

01 與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及
02 規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之
03 債務不履行責任，而請求損害賠償時，無民法第365條規定
04 之適用（最高法院108年度台上字第117號裁判意旨可為參
05 佐）。基此，買受人請求減少價金之權利雖逾6個月除斥期
06 間而不得再行使，惟仍不影響其債務不履行之損害賠償請求
07 權，是追加被告抗辯追加原告關於系爭不動產買賣之瑕疵擔
08 保請求權，因逾6個月法定期間而不得再行使，則基於請求
09 權相互影響關係，追加原告亦不得再依不完全給付規定請求
10 損害賠償云云，尚乏所據，委無可採。

11 五、綜上所述，追加原告依民法第227條第1項準用第231條第1項
12 規定，請求追加被告賠償系爭交易價格減損201萬4,636元，
13 及自民事辯論意旨續一狀送達追加被告之翌日即113年12月2
14 0日（見本院卷第149頁）起，至清償日止，按週年利率5%
15 計算之遲延利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供
16 擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保
17 金額准許之。另本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌
18 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附
19 此敘明。

20 六、據上論結，本件追加原告之訴為有理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

22 民事第五庭

23 審判長法 官 邱泰錄

24 法 官 高瑞聰

25 法 官 王 琬

26 以上正本證明與原本無異。

27 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
28 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
29 （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
30 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

01

02 附註：

03 民事訴訟法第466條之1：

04 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
05 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

06 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
07 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
08 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

09 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。