

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第269號

原告 吳建志

訴訟代理人 季佩芄律師

被告 黃柏翔

訴訟代理人 蘇亦洵律師

複代理人 楊禹謙律師

參加人 三泰福星住宅大樓管理委員會

法定代理人 洪聖富

訴訟代理人 葉鈞律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國113年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣肆拾玖萬肆仟陸佰肆拾伍元，及自民國一百一十一年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之八十七，餘由原告負擔。

四、參加訴訟費用由參加人負擔。

五、本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣肆拾玖萬肆仟陸佰肆拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告原列欣誼泰不動產有限公司（下稱欣誼泰公司）為被告而起訴請求欣誼泰公司應給付原告新臺幣（下同）98,000元本息（見本院卷一第13頁），嗣撤回對欣誼泰

01 公司對起訴（見本院卷二第331頁），欣誼泰公司雖已為本
02 案之辯論，惟同意原告之撤回（見本院卷二第331頁），已
03 生撤回之效力。

04 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
05 各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者，民事訴訟法
06 第255條第1項第1款定有明文。本件原告原對被告起訴請
07 求：(一)被告應給付原告新臺幣5,021,043元，及自起訴狀繕
08 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
09 保請准宣告假執行（見本院卷第13頁）。嗣變更聲明為：(一)
10 被告應給付原告571,873元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
11 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
12 行（見本院卷二第331、337頁）。原告上開變更聲明，經被
13 告同意（見本院卷二第331頁），揆諸前揭規定，原告所為
14 上開訴之變更，應予准許。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：原告經由欣誼泰公司仲介，於民國110年10月12
17 日向被告購買其所有苗栗縣○○鎮○○○段0000地號土地
18 （權利範圍83/10000），及其上同段673建號建物（權利範圍全
19 部）、770建號建物（權利範圍355/10000）、774建號建物（權
20 利範圍83/10000，上開建物之門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○
21 里00鄰○○街00號16樓之1，下稱系爭房屋，並與上開土地
22 下合稱系爭房地，並於同日簽立不動產買賣契約書（下稱系
23 爭買賣契約），於111年1月5日辦理交屋完畢。依系爭買賣
24 契約之房屋現況說明書中記載，被告擔保系爭房屋除窗框以
25 外部分無滲漏水。嗣原告於交屋後欲進行裝潢前，即發現系
26 爭房屋之3間臥室、主臥室、餐廳頂版均有漏水（下合稱系
27 爭漏水瑕疵），且於系爭房屋天花板上發現以集水盤方式修
28 繕漏水痕跡，可知系爭漏水瑕疵存在已久，被告顯屬故意隱
29 匿原告上開瑕疵，系爭房屋因存有系爭漏水瑕疵而嚴重影響
30 居住效用，並缺乏被告所擔保除窗框以外無滲漏水情形之品
31 質，被告應負瑕疵擔保責任，關於系爭房屋所受物理性價值

01 貶損應以系爭漏水瑕疵之修繕費用458,572元計算，系爭房
02 屋縱經修復仍有113,301元之交易性價值貶損，共計價值貶
03 損571,873元，原告得依民法第359條規定請求就上開金額減
04 少價金而依民法第179條規定請求被告返還受領上開價金之
05 不當得利，或依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規
06 定請求被告賠償上開金額之損害。為此，爰依民法第354、3
07 59、179條及第227條第1項準用同法第226條第1項之規定，
08 提起本件訴訟，並擇一為有利之判決等語。並聲明：如變更
09 後之聲明。

10 二、被告則以：系爭房屋已於111年1月5日點交予原告，且111年
11 1月間有多日下雨，如確有漏水應會立即發現，顯見系爭房
12 屋於交付時無滲漏水情形；原告所稱在系爭房屋發現之集水
13 盤、漏水修繕痕跡僅能證明過去曾發生滲漏水，而非現仍有
14 滲漏水情事，系爭房屋雖曾發生天花板滲漏水，然已修繕完
15 畢，於交付原告時無漏水瑕疵存在，僅牆面上殘存漏水痕
16 跡，不可作為交付時仍有滲漏水瑕疵之證據；原告所稱上開
17 集水盤非被告設計，被告購買系爭房屋時該屋存有裝潢，其
18 買受後未曾裝潢、改建或修繕而不知悉有集水盤，被告持有
19 系爭房屋期間均出租他人使用，且承租房客未曾反應有漏水
20 或要求修繕滲漏水、賠償漏水損害，被告不知悉天花板有集
21 水盤及滲漏水痕跡，並無故意隱匿之情事；再民法第359條
22 所規定之減少價金為買賣標的物在有瑕疵狀態下價值減損之
23 比率，而非買賣標的物在瑕疵修復完畢後交易價值減損之金
24 額，故華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）提
25 出之交易價值減損非減少價金之計算方式，至漏水修補費用
26 亦屬損害賠償之技術性貶值計算方式，均不得作為本件減少
27 價金之計算依據，故原告未能就系爭買賣契約減少價金之數
28 額盡舉證之責，其請求減少價金應無理由；復華聲事務所鑑
29 定之系爭房屋減損影響比例欠缺明確參考及計算基礎，不足
30 作為本件交易性貶值金額之依據；另華聲事務所所載系爭房
31 屋起訴時之交易價值為5,665,032元，瑕疵存在時之不動產

01 價值減損為571,873元，其差額仍高於本件買賣價金490萬
02 元，顯見兩造於訂約時已就屋況充分評估始以此低於市場行
03 情之價格交易，如仍容許原告事後以系爭房屋屋況不佳為由
04 減少價金，對被告顯有失公平等語，資為抗辯。並聲明：(一)
05 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供
06 擔保請准宣告免為假執行。

07 三、參加人之陳述：無論系爭房屋之漏水瑕疵是否與參加人有
08 關，兩造均有同意參加人以免費裝設導水盤及導水管之方式
09 修繕頂樓滲水問題，而鑑定人國立中央大學智慧營建研究中
10 心（下稱中央智營中心）鑑定未詳加說明防水層施工不良或
11 年限之推論過程，及目前防水層現況為何、設計及施作是否
12 於與法規相符等亦乏依據，且系爭房屋之漏水原因應考量證
13 人林永松所稱系爭房屋輕鋼架設置方式係用火藥把支撐點固
14 定而造成漏水痕跡等語。

15 四、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

16 (一)不爭執事項（見本院卷一第312至314頁）

- 17 1.原告於110年10月12日經由欣誼泰公司仲介，與被告簽訂系
18 爭買賣契約，由原告以總價490萬元向被告購買系爭房地，
19 原告已給付買賣價金490萬元，被告並於111年1月6日完成點
20 交。
- 21 2.系爭買賣契約第15條約定：「3.本標的物，依不動產標的
22 現況說明書屋主確實告知無漏水情形，交屋半年內如有漏水
23 情形，由屋主負責修繕，若因買方整修而導致者，不在限。
24 前述擔保不含窗框滲水部分。」；「房屋現況說明(下稱現
25 況說明書)」，第39點約定：「有無滲漏水狀況？有(勾
26 選)；若有，滲漏水位置：窗框(勾選)；處理方式：買方自
27 行修繕(勾選)」。
- 28 3.原告於111年3月15日以台北安和郵局存證號碼317號存證信
29 函及附件律師函，通知被告系爭房屋有漏水瑕疵，未經被告
30 收受而退回；原告復於同年5月11日以簡訊通知被告系爭房
31 屋有漏水情事，上開簡訊通知經被告於同日收受。

01 4.系爭房屋天花板處有設置如本院卷一第195頁「板」1至7所
02 示之集水盤。

03 (二)爭點（見本院卷二第284至285頁、第332頁）

04 原告以系爭房屋存有窗框以外之系爭漏水瑕疵為由，依民法
05 第359條規定對被告主張減少價金，有無理由？

06 五、得心證之理由：

07 (一)系爭房屋於危險移轉時，是否有系爭漏水瑕疵存在，而構成
08 物之瑕疵？

09 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
10 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
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
12 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
13 時，具有其所保證之品質，為民法第354條第1、2項定有明
14 文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
15 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
16 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
17 限（最高法院73年台上字第1173號原判例意旨參照）。

18 2.系爭房屋就附件所示3間臥室、主臥室、餐廳頂版均有滲漏
19 水情事，有中央智營中心鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）
20 存卷可稽，復為兩造所不爭執（見本院卷二第332至333
21 頁），此部分事實堪以認定。又關於漏水之原因，經中央智
22 營中心鑑定結果：「本案造成漏水成因有：a. 外力及地震
23 力。b. 防水層施工不良或年限」；鑑定結論：為鑑定系爭房
24 屋頂版滲水引起潮濕情形，於頂樓平台進行積蓄水測試。以
25 紅外線熱像儀及混凝土濕度計檢測受測點位，系爭房屋頂版
26 濕度明顯提升，故與頂樓平台防水層無法發揮原有功能有直
27 接關連；系爭房屋滲漏水與頂樓平台防水層有直接關係等
28 情，有系爭鑑定報告在卷可佐（參該報告第8至9頁）。參酌
29 證人即系爭房屋社區總幹事林永松於審理中證稱：頂樓漏水
30 的問題多年都有在討論，管理委員會（下稱管委會，應即指
31 參加人）有在106年通知被告說管委會有在處理漏水的問

題，也有通知被告到管委會，由管委會說明漏水問題並簽署同意施工的聲明書；109年時主委有跟被告說要進到屋內裝滲水的導水盤，當時主委去被告屋內看完後有通知我說有兩處漏水需要裝滲水盤，在110年被告之房屋過戶前有裝修滲水盤，在裝修期間我有電話通知被告說明滲水盤盛水後必須裝置導水管，及說明水管要如何導、導水到哪裡去，被告對我說「你要幫我弄漂亮一點」，最後在被告屋內裝修兩塊鐵盤即滲水盤，這都是在被告房屋過戶前的事；過戶後原告搬進、裝修房屋時把所有輕鋼架卸除，另發現有3處漏水的地方通知我，我與主委到現場告知如何處理的方式並獲得同意，其施工方法與之前的滲水盤施工方法相同等情；漏水問題在被告購入系爭房屋前已存在，漏水問題於被告簽署106年簽署同意以集水盤方式修繕之聲明書前即存在等語（見本院卷一第315至316頁），復有聲明書1紙在卷可考（本院卷一第325頁），此核與原告主張其於受領系爭房屋之交付後欲進行裝潢前，發現該屋天花板上設有集水盤乙節吻合。佐以兩造均不爭執系爭房屋天花板處有設置多處集水盤之情事，足徵系爭房屋因頂樓平台發生滲漏水情事至遲於106年間已存在，是原告主張系爭漏水瑕疵為系爭房屋於交付前即已存在乙節，應屬有據。

3.查系爭買賣契約第9條第4項約定：「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」等語。又依不爭執事項2.所載系爭買賣契約第15條約定及現況說明書第39點約定內容，可徵被告擔保系爭房屋除窗框外部分，應交付無漏水之房屋，然系爭房屋存有系爭漏水瑕疵，且該漏水瑕疵係房屋頂版之漏水，自有欠缺被告所保證之品質而具有瑕疵，被告即應就系爭漏水瑕疵負物之瑕疵擔保責任，故原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，即屬有據。

(二)原告主張就系爭漏水瑕疵之修繕費用、交易性貶值依民法第359條規定請求減少價金後，請求被告依民法第179條規定返還溢付價金571,873元，有無理由？

- 01 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請
02 求減少其價金，民法第359條前段定有明文。前開減少價金
03 之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之「應有價值」
04 比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，與瑕
05 疵物之買賣價金相比較，計算其應減少之數額（最高法院10
06 1年度台上字第1916號、107年度台上字第2295號判決意旨參
07 照）。
- 08 2.查兩造就系爭房地於110年10月12日以總價490萬元成立系爭
09 買賣契約，並經兩造合意以本件起訴時即111年6月9日作為
10 相關減少價金之價格基準日期（見本院卷二第285頁）。而
11 系爭房地經鑑定機關華聲事務所依產權、一般因素、區域因
12 素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情
13 況下，採用比較法進行評估，如無系爭漏水瑕疵存在，於11
14 1年6月9日之合理市價為5,665,032元，有該所以113年11月2
15 0日華估字第H80574號函所附補充鑑定報告書（下稱系爭補
16 充報告）存卷可按。
- 17 3.關於系爭漏水瑕疵之修繕方式及修繕費用，鑑定機關即中央
18 智營中心鑑定認頂樓平台防水施工建議以一體成形方式進行
19 修繕，即頂樓防水工程施工建議以pu塗膜工法施工；施工工期為
20 25工作日、修繕費用估算為349,786元，系爭房屋頂版（天
21 花板）修繕施工工期為5日，修繕費用估算為108,786元；系
22 爭房屋室內頂版現有接水盤設施，應於頂樓防水修繕完工測
23 試前予以拆除，以利觀察是否仍有滲漏水，故屋頂平台防水
24 層及室內接水盤拆除須一併進行，確認無滲漏水後，再施作
25 室內裝修復等情，有系爭鑑定報告所載鑑定分析、鑑定結
26 果、該中心113年9月11日中大工智字第1130911001號函所附
27 說明附件（見本院卷二第270至271頁）存卷可參。佐以鑑定
28 機關華聲事務所鑑定認：系爭鑑定報告所列修繕費用僅屋頂
29 平台防水層修繕工程有相關防水施工項目；若與滲漏水有直
30 接關係之頂樓平台未進行修復，且系爭房屋室內修復工程未
31 編列相關防水施工項目，只進行系爭房屋室內修復工程，則

較難達成防止室內屋頂漏水之修繕目的，故需要屋頂平台一併進行修復，始能有效達成修復漏水之目的等語，有該事務所113年9月6日華估字第H00000-0號函附卷可稽（見本院卷二第260至261頁），可徵系爭房屋頂版之修繕費用108,786元及屋頂平台防水層修繕費用349,786元均屬修復系爭漏水瑕疵之合理必要費用。

- 4.一般房屋漏水瑕疵，通常在技術上係可以修復，只是修護費用高低差別而已。倘若短時間之漏水，其對於建築物之結構安全影響其實是有限的，漏水如經修繕完畢，仍可維持房屋原有價值，並不會造成太大之交易價格貶損，但若是長時間漏水，因水滲入結構後，造成混凝土中性化及鋼筋之鏽蝕，亦會造成建物價值減損。不動產損害後所產生的價值減損，可分為技術性貶值及交易性貶值。瑕疵建物之價值減損，可分成使用價值的減損及交換價值的減損。使用價值的減損僅包含修復成本；交換價值的減損則包含修復成本及污名價損（交易性貶值）。汙名係指超過建物修復費用的不動產價值減損，也就是支付修復費用後，仍然存在不動產價值損失。當瑕疵建物可修復時，其損失包括修復費用及交易性貶值損失。因系爭房屋漏水問題經修復後，屋主出售時仍會面臨購屋者之心理恐慌，如未來是否有漏水復發之可能性……等等，因此相較正常未發生漏水問題之房屋，在不動產市場之接受度較低，導致交易價格會有低於正常價格之情形。故本事務所以無漏水情形之交易價格為基準，予以減價2%（113,301元）。考量系爭房地於發生漏水問題修復後，將影響經濟價值減損、原有合理市場價格、市場上被接受程度、承買價格支付意願高低及市場交易習慣等因素，系爭房地價值減損為修復費用及交易性貶值之總和，推估系爭房地漏水問題未修復之交易價格減損為屋頂平台及室內空間總修復費用及交易性貶值之總和571,873元（計算式：108,786元+349,786元+113,301元=571,873元）等情，有華聲事務所113年11月20日華估字第H80574號函所附補充鑑定報告書（下稱補充鑑

定報告)在卷可按。參酌被告陳稱於系爭買賣契約就系爭房屋已充分評估「窗框漏水」部分由買方修繕、屋況等節，系爭房地之買賣價金490萬元已低於系爭房地預期原有合理市價5,665,032元，亦徵房屋存有漏水情事確有使交易價格低於正常價格之常情，是被告抗辯系爭房屋就原告於交易時無預見之系爭漏水瑕疵未致交易性貶值即污名價損云云，難謂可採。

5.揆諸上開最高法院判決意旨所示減少價金之計算方式、兩造合意計算減少價金價格之時點、前述之鑑定結果，系爭房地有瑕疵之價值差額包含修復費用458,572元(計算式：108,786元+349,786元)，及系爭房屋雖修復後仍無法恢復至無瑕疵發生水準之污名價值減損113,301元，兩者均屬原告就系爭房屋因系爭漏水瑕疵所生損害，均應列計，則系爭房地有瑕疵之市價為5,093,159元(計算式：5,665,032元-571,873元=5,093,159元)，無瑕疵物與瑕疵物之「應有價值」差額為571,873元(計算式：5,665,032元-5,093,159元=571,873元)，以該差額占無瑕疵物應有價值之比例本件買賣價金應減少之數額為494,645元(計算式：490萬元×571,873元/5,665,032元=494,645元，元以下四捨五入)，是原告依首揭規定請求減少價金後，被告受領該部分買賣價金之法律上原因，於原告請求減少價金後嗣後已不存在，原告依民法第179條規定，請求被告返還其已受領之價金，於494,645元之範圍內，為有理由，逾此範圍之請求，則不應准許。又原告因系爭漏水瑕疵所受損害，未逾前述減少價值之範疇，其另依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償其餘之差額，亦屬無據。至被告雖辯稱兩造充分考量系爭房地各項因素所約定之買賣價金已低於市價，如仍予以減少價金則失諸公平云云，惟本件減少價金部分依前揭說明係以系爭房屋為瑕疵物與無瑕疵物之「應有價值」比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之「比例」，據以

01 計算應減少買賣價金之數額，並非逕以市價或價值減損數額
02 為計算，是被告上開所辯，亦無可採。

03 (三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
04 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
05 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
06 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
07 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
08 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率
09 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
10 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原
11 告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限，而原告起訴
12 請求，起訴狀繕本業於111年7月22日寄存送達被告，自000
13 年0月0日生送達效力，有本院送達證書在卷足參（見本院卷
14 一第89頁），已生催告給付之效力；參諸前開規定，原告請
15 求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111年8月2日起至清償
16 日止，按年息5%計算之遲延利息，應屬有據。

17 六、綜上所述，原告依民法第354、359、179條及第227條第1項
18 準用同法第226條第1項之規定，請求被告給付494,645元，
19 及自111年8月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
20 有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁
21 回。

22 七、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
23 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；原告
24 陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，
25 爰不另為准駁之諭知；被告陳明願供擔保請准宣告免為假執
26 行，核無不合，應予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲
27 請已失所依附，應併予駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

30 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條第1項前
31 段規定。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
02 民事第一庭 法 官 賴映岑

03 以上正本係照原本作成。

04 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。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
07 書記官 趙千淳

08 附件：國立中央大學智慧營建研究中心112年12月6日中大工智字
09 第1121206003號函所附鑑定報告書第14頁