

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第69號

上訴人 偕順科技有限公司

法定代理人 周世泓

訴訟代理人 陳鼎正律師

複代理人 陳心豪律師

被上訴人 陳 艷住○○市○○區○○路0段000○○00號13

訴訟代理人 熊克竝律師

訴訟代理人 孫丁君律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國111年12月16日本院三重簡易庭110年度重簡字第804號第一審判決提起上訴，經本院於112年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣壹萬貳仟柒佰貳拾元及自民國一百一十年四月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國（下同）109年10月15日以新台幣(下同)2560萬元，買受上訴人所有坐落於新北市○○區○○街00巷00號房屋及其坐落基地(以下簡稱系爭房屋)，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，於109年12月16日完成交屋。然被上訴人於110年1月安裝電視移動電器箱位置時，竟發現原有裝潢已遭白蟻嚴重蛀蝕。被上訴人立

01 即通知房屋仲介及上訴人於110年1月25日會勘，被上訴人同
02 時委請除白蟻專業公司到場檢查，發現系爭房屋一樓客廳牆
03 壁、廚櫃、天花板及廚房等處均已遭白蟻破壞。依據民法第
04 354條第1項前段、第359條、最高法院73年台上字第1173號
05 判例，系爭房屋內裝潢遭受白蟻嚴重蛀蝕，嚴重影響系爭房
06 屋之價值，業經現代地政不動產估價師聯合事務所鑑估完
07 畢，提出估價報告書，評估減少價值新台幣（下同）60萬67
08 49元。系爭房屋白蟻瑕疵價值減少之數額，應以前項差額占
09 無瑕疵物應有價值之比例，再與無瑕疵物價值計算，減少價
10 金之數額應為60萬6749元。爰依民法第354條第1項前段、第
11 359條前段、第179條之規定，提起本訴，並聲明：上訴人應
12 給付被上訴人60萬6749元，暨其中50萬自起訴狀送達之翌日
13 起，10萬6749元自民事準備書(三)擴張聲明狀送達之翌日
14 起，至清償日止按年息百分之五計算之利息，並願供擔保請
15 准宣告假執行。

16 二、上訴人則以：

17 (一)本件為中古屋買賣，系爭房屋是否具有瑕疵，應視其是否具
18 有一般同等年限之中古屋之通常效用而定，縱使系爭房屋裝
19 潢建材內部有部分蟲蛀痕跡，亦屬於木材正常折舊耗損，為
20 一般中古屋普遍常見現象，其程度無關重要，就裝潢外觀及
21 使用上均無重大影響，此亦應屬買賣契約成立時該房屋之現
22 況。況被上訴人於買受系爭房屋後，係作為住家使用，將重
23 新裝潢，縱使有蟲蝕，亦無礙系爭房屋之預定效用，被上訴
24 人並未因此受有任何損害。況又系爭契約第16條記載「乙方
25 願意附贈甲方之設備如下…18其他：以現況固定物交屋」，
26 係以不動產委託銷售契約簽定時之現況為準，而系爭房屋內
27 之裝潢本為辦公設備，且已陳舊，故買賣時作為現況固定物
28 一併交付，此為被上訴人買賣時已知之事實，故買賣價金並
29 不包括裝潢費用，系爭契約分別列入土地2240萬元及房屋價
30 格320萬元，各別約定，房屋客觀合理價格評定價格，應以
31 房屋評定現值占公告現值及房屋評定現值之比例計算（財政

01 部83年1月26日台財稅字第000000000號、101年8月3日台財
02 稅字第10100568250號函釋），經上訴人算交屋時之客觀合
03 理價額應為254萬1678元，故被上訴人非不得以房屋價值計
04 算瑕疵及無瑕疵之應有價值比較後，再依據二者差額占無瑕
05 疵應有價值之比例計算應減少之數額，上訴人將無瑕疵土地
06 部分列入瑕疵物之減少價金之範圍，顯無理由。

07 (二)上訴人確係97年間購買系爭房屋並進行裝潢，惟依據行政院
08 所發布之固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表規定，房
09 屋附屬設備中，給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其
10 他之耐用年數為十年，依定率遞減法每年應折舊千分之20
11 6，其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得
12 超過該資產成本原額十分之九」，系爭裝潢工程既已超過十
13 年之久，本即逾使用年限，況被上訴人本即欲作為住家使
14 用，必須重新裝潢，自無保留必要，系爭房屋裝潢本即為辦
15 公處所之使用，天花板、廚房、隔間，根本不可能供住家之
16 用，且裝潢已逾耐用年限，豈能因發現白蟻即遽指有何效用
17 之瑕疵？被上訴人舉中古屋建物結構為例，與本件顯不相同，
18 自不足取。被上訴人提供之照片顯示系爭房屋原辦公室
19 本作裝潢早已老舊，且為簡易材料施設，被上訴人並未舉證
20 有何預定計畫致受損害若干。退萬步言之，即認裝潢有瑕疵
21 而有價值減損，亦應以裝潢減損之價值計算損害比例，被上
22 訴人主張鑑定時應就房屋全部價值減損比例鑑定，即屬無
23 據。被上訴人提出台灣高等法院106年度上易字第1257號判
24 決雖採用鑑定之結果，然就以立於裝潢列入買賣價金主觀合
25 意之基礎上而為判斷，自不足為本件參考。

26 (三)原審雖引用卷附現代地政不動產估價師聯合事務所估價報告
27 (以下簡稱現代事務所估價報告)，惟該報告關於價格詳估過
28 程係採比較法及收益法，然均有疑義，爰簡述如下：比較法
29 的部分，估價報告所選取之標的均為一般正常情況的成交價
30 格，並非比較有白蟻狀況的標的。依此法，區域因素均與本
31 件爭議無關，所差別者乃「個別因素比較調整分析表」之記

載，估價報告選取三個與本件無關的標的作空泛分析，已非適合，且其間對比建物（640建號）關於「個別因素比較調整分析表」中，有關「建物現況」調整百分率依據如何？未有明確證據，其結論自非可取；收益法部分，其說明雖以「受損害但已修復之不動產，因面臨更高的維護成本、更低的租金、更高的空置率、更高的資本比率或折現率、更不利的融資貸款，及心理因素、現實因素、其他因素等，進而影響不動產之經濟性，皆需納入計算實質風險的考量」，然此說明流於空泛，未有實證。再其推估中就編號8、9、19、20、21、22、23之數據未有引證資料，其比較數據未有依據，亦不足採，並請求函詢相關疑義（111年10月12日調查證據狀），原審俱未就估價報告為調查，遽為不利上訴人之判決，顯於法有違。

（四）上訴人於原審提出被證2之估價單金額為69萬3000元，估價時間為2021年2月3日，於本件審理時又提出被上證4之裝潢費用為87萬6512元，估價時間為2021年5月21日，二者差距20萬元，茲否認被上證4之真正。

三、原審判命上訴人應給付被上訴人60萬6749元，及其中50萬元自110年4月3日起；其中10萬6749元自111年8月24日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。上訴人不服，提起上訴，並聲明：原判決廢棄，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見112年5月2日筆錄，本院卷第283至288頁）：

（一）被上訴人於109年10月15日向上訴人買受系爭房屋，價金2560萬元，於109年12月16日完成交屋，並簽定系爭契約（見原審卷第15-24頁）。

（二）被上訴人於110年1月中旬發現系爭房屋1樓客廳牆壁、天花板、廚房等處均有白蟻蛀蝕，有原審原證2、3之照片可按（見原審卷第25-31、79-118頁）。

（三）系爭房屋於96年5月28日第一次登記，上訴人於97年5月29日

01 因買賣取得系爭房屋，有上訴人於原審提出被證1之新北市
02 地籍異動索引可按（見原審卷第61-63頁）。

03 五、本件爭點應為：

04 被上訴人依據民法第354條第1項、第359條、第179條之規定
05 請求減少價金60萬6749元及其中50萬元自起訴狀繕本送達翌
06 日起算，其餘10萬6749元及自民事準備書（三）擴張聲明狀
07 繕本送達翌日起算之法定遲延利息，是否有理由？（即系爭
08 房屋之裝潢有白蟻蛀蝕是否有物之瑕疵？被上訴人得否請求
09 減少價金？其金額為何？）茲分述如下：

10 （一）系爭房屋之裝潢有白蟻蛀蝕是否有物之瑕疵？

11 1. 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險
12 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
13 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關
14 重要者，不得視為瑕疵，民法第354 條第1 項定有明文。又
15 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
16 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
17 而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號
18 判決意旨參照）。查被上訴人於系爭房屋交屋後因發現系爭
19 房屋之一樓客廳牆壁、天花板、廚房等處有白蟻侵蝕情形等
20 情，有被上訴人於原審提出之原證2、3照片可按，且為兩造
21 所不爭，堪認系爭房屋在危險負擔移轉前即交屋前即存有白
22 蟻侵蝕之瑕疵，白蟻蛀蝕並非一般輕微之蟲害蛀蝕，顯然影
23 響裝潢結構之安全及品質，減少得以長久居住使用而安全無
24 虞之通常效用，不但為交易大眾難以接受，亦使系爭房屋在
25 不動產交易市場競爭力較為薄弱，減少其經濟價值，不論
26 主、客觀之價值與效用均有減損，原告主張系爭房屋嚴重白
27 蟻蛀蝕之情事構成物之瑕疵，自屬有據。

28 2. 上訴人抗辯原有木作裝潢已老舊，系爭房屋係以現況交屋，
29 木造裝潢之耐用年限為10年，被上訴人原本欲全部拆掉重新
30 裝潢，縱使有蟲蝕，無礙於系爭房屋之預定效用，兩造並未
31 將裝潢列入房屋價格之參考云云，然為被上訴人所否認，經

01 查：證人即本件不動產仲介倪立宇於原審言詞辯論程序中證
02 稱：一樓原作為辦公室使用，被上訴人是要把A0、開會的地
03 方及廚房恢復成住宅用，天花板不變，需要拆除的都屬於辦
04 公室裝潢，如會議室隔間、但如壁櫥及原有木作裝潢，都還
05 是要保留，被上訴人並未就該欲另為裝潢之部分要求上訴人
06 不算價金，且被上訴人亦未扣除此部分裝潢價金等語（見原
07 審卷第404頁、112年11月15日筆錄），再參以系爭契約第16
08 條之文字係記載上訴人將冷氣、流理台、瓦斯爐、抽油煙
09 機、熱水器、電表、水表及天然瓦斯等設備贈送給原告，並
10 以現狀固定物交屋等語，足見，木作裝潢已成為房屋之一部
11 分，與主建物密不可分，難以區分，復衡諸不動產買賣實務
12 係以不動產整體為價磋商，是系爭房屋買賣價金顯包括裝潢
13 在內，上訴人復未就被上訴人欲系爭房屋全部拆掉重新裝潢
14 等有利於己之事實舉證以實其說，上訴人前開抗辯，自不足
15 取。

16 3. 按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其
17 解除權或請求權，於買受人依第356 條規定為通知後6 個月
18 間不行使或自物之交付時起經過5 年而消滅。民法第365 條
19 第1項定有明文。查本件兩造係於109 年10 月15日簽訂系爭
20 房地買賣契約，於109 年12月16日交屋，而本件白蟻侵蝕於
21 當時乃屬不能即知之瑕疵，則被上訴人於110 年1 月中旬發
22 現有白蟻侵蝕，兩造並約定於同年2月8日進行調解等情，有
23 被上訴人與倪立宇之通訊軟體Line對話紀錄乙份附卷可稽
24 （見原審卷第267頁），並經證人倪立宇證述明確在卷，被上
25 訴人於110 年3 月5日提起本件訴訟請求減少價金，本件起
26 訴狀繕本係於110年3月23日因寄存送達送達上訴人，有卷附
27 之送達證書在卷可佐（見原審卷第41頁），已於110年4月2
28 日合法送達於上訴人，自未逾民法第365 條第1 項規定之6
29 個月除斥期間。

30 （二）被上訴人得否請求減少價金？原告得請求之金額為何？

31 1. 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
02 179條定有明文。復按物之出賣人對於買受人，應擔保其物
03 依民法第373條規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價
04 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
05 疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
06 之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，民法第
07 354條、第359條前段分別定有明文。而買受人依民法第359
08 條規定所得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行
09 使時，則出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減
10 之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求
11 權存在；且買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時
12 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
13 瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額(最高法院87
14 年度台簡上字第10號、107年度台上字第1030號判決意旨參
15 照)。

16 2. 被上訴人主張依據99年度台上字第1972號、101年度台上字
17 第1916號判決意旨，物之瑕疵減少價金應就買賣時瑕疵物與
18 無瑕疵之務應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
19 有價值之比例，計算即應減少之數額，不得以瑕疵部分占買
20 賣標的物之比例計算，並引用現代事務所111年7月18日、11
21 2年10月16日函文及估價報告為據，然為上訴人所否認，並
22 以兩造並未將裝潢列入房屋價格之參考，且係爭裝潢之木作
23 裝潢已超過耐用年限10年，自應僅就裝潢價值最為計算減少
24 價金之依據，並據此計算折舊，而本件與台灣高等法院106
25 年度上易字第1257號將房屋裝潢價值列入系爭房屋總價計算
26 不同云云置辯。

27 3. 惟「按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵
28 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
29 物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分
30 占買賣標的物之比例計算」(最高法院99年度台上字第1972
31 號判決意旨參照)、「至於減少價金之計算方式，應就買賣

時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，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算。而民法第三百六十條之損害賠償請求權，關於物之損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非『原來狀態』，而係『應有狀態』，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。」（最高法院101年度台上字第1916號判決意旨參照）

4. 現代事務所112年10月16日函文回覆本院以：依據內政部不動產交易實價查詢服務網，其特殊交易備註並未揭露是否有白蟻因素，仲介市場知悉建物裝潢有白蟻因素後成交而減少價金者，除未註明所屬原因係該白蟻因素或其且協商後減價多少亦未載明，故無法取得因素致減少價金之建物作為比較標的，本案係依據不動產估價技術規則第12條規定，蒐集選擇合適之同一供需圈之近鄰地區語類似地區條件相似之比較標的為原則，經刪選三個比較標的，其現況實際使用性質與勘估標的相近，再與勘估標的比較調整，其交易資訊皆為內政部公布之不動產交易價格，就如上原則選用標的，以未遭白蟻侵蝕狀況的建物作為比較標的，推估倘其裝潢未遭白蟻蛀蝕之比較價格，即瑕疵發生前之正常情況價值，依據不動產估價技術規則第18條至第27條規定，進行情況調整，價格日期調整，區域因素調整及個別因素調整，依建物之實際屋況、並配合觀察法、室內裝潢成本法；估價研究分析結果等遭白蟻蛀蝕情形等，進行建物現況之調整，推估該室內裝潢遭白蟻蛀蝕之比較價格。關於本件建物室內裝潢價格，依據成本法推估之計算標準及依據，按室內裝潢隨著屋齡漸增，房屋之基礎工程狀況也會愈形漸差，例如土水工程、防水抓漏，水電等基礎工程之維護需求，因此裝潢翻修成本隨之提高，依據建物之室內實際屋齡屋況及觀察法，推估中古屋建物之室內裝潢，裝潢施工單價約每坪6-8萬元，參照台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第4條；不動產估

價師技術規則第52條規定，勘估之總成本應包括營造及施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息、開發或建築利潤，列入考量各項成本及必要費用之因素，估算系爭房屋一樓之室內裝潢成本113萬9420元，依據專業人士認知進行條件評估分析，就房屋價格是否因室內裝潢遭白蟻蛀蝕而減損其價值，及依據其等對本案白蟻蛀蝕情形之害怕、恐懼等心理因素，實質損害及汙名化等現實因素或健康等其他因素，有無影響及價值減損比例，及考量白蟻蛀蝕室內裝潢等情形分析數據結果為減損比例53.48%，就房屋價格是否因室內裝潢遭白蟻蛀蝕而減損其價值而言：以分析結果得知，就本案白蟻蛀蝕情形而言，有99%專業人士的認知會減損其價值，有1%專業人士的認知為無影響，影響價格34%為心理因素，58%為現實因素，8%為其他因素，就房屋因室內裝潢內部遭白蟻蛀蝕產生不動產減損之額度，以分析結果得知，就本案白蟻蛀蝕情形而言，有94%之專業人士的認知減損裝潢價值之40%-75%，有6%專業人士是無影響的，因室內裝潢內部部分（非全部裝潢）遭白蟻蛀蝕之情形而產生不動產裝潢之價值減損為53.475%，以成本法評估室內裝潢總價為113萬9420元，價值減損60萬9305元，鑑定結果係以比較法、收益法、成本法及條件評估研究分析等方法進行評估。另現代事務所111年7月18日函文函覆本院卻以：系爭房屋尚未裝潢遭白蟻蛀蝕之無瑕疵物，評估總價為2562萬1954元，室內裝潢遭白蟻蛀蝕之評估房地總價為2510萬5205元，價值減損以裝潢未遭白蟻蛀蝕房地總價扣減室內裝潢遭白蟻蛀蝕房地總價之差額為60萬6749元，室內裝潢遭白蟻蛀蝕後產生裝潢價值減損為9.81%，即606749/000000，有現代事務所111年7月18日、112年10月16日函文為證（見原審卷第343頁、本院卷第401-408頁）。準此，依據上開函文可知：

- ①依據現代事務所112年10月16日函文係以坐落於新北市○○區○○街00巷00號房屋、新北市○○區○○路0段000巷00

號、新北市○○區○○街000巷0號房屋作為比較標的(見估價報告第35頁)，並未提出比較之標的物房屋係遭白蟻蛀蝕之房屋，亦即未以遭白蟻蛀蝕之房屋價格與未遭白蟻蛀蝕之房屋最為減損價值之比較依據，顯已違反前開判決意旨，難以作為本件認定之依據。

②現代事務所112年10月16日函文以室內非全部裝潢遭白蟻遭白蟻蛀蝕之情形，產生不動產裝潢之價值減損率，依據專業人士之認知比例，平均計算認知比例為53.475%(40%+70%/2X94%X99%-6%X1%)，再以其評估之房屋裝潢價格為113萬9420元計算，以認知比例53.475%計算減損價值為60萬9305元，亦違反前開判決意旨，並非以有瑕疵即無瑕疵之物最為比較價格。

③現代事務所111年7月18日函文係以遭白蟻蛀蝕之無瑕疵物為2562萬1954元，扣除遭白蟻蛀蝕之估價為2501萬5205元，並以比較標的之建物比較其價格差異，二者差額為60萬6749元，顯與現代事務所112年10月16日函文計算方法如②所示不同，且前後估算方法不同。

④現代事務所111年7月18日函文認定室內裝潢遭白蟻蛀蝕後產生裝潢價值減損之比例為9.81%，如以其計算減損價值為60萬6749元與未因白蟻蛀蝕之無瑕疵之房屋價格為2562萬1954元，則減損比例為2.368% $(606079/00000000=0.02368)$ ，與現代事務所112年10月16日函文認定因室內裝潢遭白蟻蛀蝕後之裝潢價值減損為53.475%不同(見原審卷第343頁、本院卷第405頁)，顯然前後矛盾。

⑤現代事務所112年10月16日函文參照台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第4條、不動產估價師技術規則第52條規定，勘估之總成本應包括營造及施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息、開發或建築利潤，列入考量各項成本及必要費用之因素，估算系爭房屋一樓之室內裝潢成本113萬9420元，其評估系爭房屋裝潢完成日期為96年4月，耐用年數為20年，然

01 查，系爭房屋購買日期為96年5月28日，已屬有誤，況系爭
02 房屋遭白蟻蛀蝕之木作部分之耐用年數為10年，有被告提出
03 之固定資產耐用年數表可按，現代事務所卻以20年最為計算
04 標準(見本院卷第404頁)，且被上訴人修繕完成之最新估價
05 費用僅87萬6512元，有被上證4之估價單可按(見本院卷第33
06 5-336頁)，足見，現代事務所卻估算系爭房屋1樓全部之裝
07 潢費用為113萬9420元，因此，現代事務所函文難以採為判
08 決基礎。

09 ⑥現代事務所於台灣高等法院98年度上易字第1073號事件鑑定
10 因裝潢遭白蟻侵蝕造成房屋減損價值為6.5%(見本院卷第14
11 2頁)，於台灣高等法院106年度上易字第1257號事件鑑定因
12 裝潢遭白蟻蛀蝕造成裝潢價值減損為53.48%(見本院卷第15
13 5頁)，現代事務所112年10月16日函文於本件認定產生裝潢
14 遭白蟻之房屋不動產裝潢價值減損為53.475%，現代事務所
15 於111年7月18日函文卻認定因白蟻造成系爭房屋減損2.36
16 8%，現代事務所前後多次鑑定對於裝潢遭白蟻蛀蝕之判定比
17 例均不相同，且差異甚大，準此，現代事務所之函文及估價
18 報告難以作為本件認定之依據。

19 ⑦又證人即本件不動產仲介倪立宇於原審言詞辯論程序中證
20 稱：一樓原作為辦公室使用，被上訴人是要把A0、開會的地
21 方及廚房恢復成住宅用，天花板不變，需要拆除的都屬於辦
22 公室裝潢，如會議室隔間、但如壁櫥及原有木作裝潢，都還
23 是要保留等語(見原審卷第404-405頁、111年11月15日筆
24 錄)，足見，被上訴人買受系爭房屋欲作為住家使用，為被
25 上訴人所自認，而系爭房屋全棟均作為辦公室使用，一樓右
26 方為二個辦公室優美家具隔間，左方為一玻璃隔間放置一大
27 型辦公桌之房間，後方有廚房及衛浴設備，廚房正前方及左
28 方各設置一木作之置物櫃，二樓隔間成二房，一房有二個優
29 美家具隔間，另一房放置沙發椅，會議桌即辦公桌及衛浴設
30 備，三樓格成三房，二房各放置一辦公桌，另一房有床具，
31 並有一衛浴，四樓為一房放雜物，其餘部分約20坪之露臺，

並經本院勘驗屬實（見本院卷第369-370頁），為兩造所不爭，另被上訴人只有一樓有白蟻蛀蝕，自認除蟲方式是先掃乾淨，再把除蟲藥品去噴，大連建材有木作部分，就用水泥工程鋪上去，並未記錄除蟲藥水之費用，因為沒有很貴，除蟲方式就是用泥作方式去改善白蟻的問題等語（見本院卷第371-372頁），準此，系爭房屋僅有一樓木作部分有白蟻蛀蝕之瑕疵，現代事務所卻以一樓全室裝潢最為減少價金之計算方法，亦難作為本件判決認定之依據。

⑧系爭房屋大門入口1樓左側木板裝潢及左側玻璃隔間之房間靠牆壁之木作裝潢部分，及廚房牆壁靠外牆部分之木板，及玻璃隔間會議室內投影布幕下有一個與牆面等長的木作置物櫃。1樓四面牆壁除玻璃窗及大門，所有木作牆面及天花板（包括廚房牆面及天花板），玻璃隔間木框，木作置物櫃、廚房廚櫃，所有的木作部分均受白蟻侵蝕，有原審原證3之系爭房屋一樓白蟻之蛀蝕圖片及照片示意圖（見原審卷第79-118頁），亦即原審原證6之A牆面之木作裝潢、玻璃隔間牆及天花板之木作部分（AXB部分）、B牆面之天花板及木作部分、C牆面之木作裝潢部分、廁所前方之天花板（NX0部分）、優美辦公家具上方部分之天花板、牆壁木作裝潢部分（CXD部分、D牆面）、廚房旁之木作置物櫃及其牆面（F牆面）、廚房前方木作置物櫃及其牆面（GXHXLXJ部分）、廚房木作部分（I、G、H、J牆面），如原審卷第79頁之圖面所示等情，為兩造所不爭執（見本院卷第370頁），並經證人連政凱於本院審理時證述：有木作部分均有白蟻蛀蝕等情（見本院卷第412頁），且為兩造所不爭，據此可知，系爭房屋一樓遭白蟻蛀蝕部分為木作部分之天花板、置物櫃、視聽室置物櫃部分均已遭白蟻蛀蝕，應可認定。

⑨被上訴人主張於原審提出被證2之估價單，係因為調解當時所為之估價，而被上訴人於本院提出之被上證4之估價單則為實際裝潢後所為費用，並經證人連政凱於本院審理時證述屬實（見本院卷第411-414頁、112年10月31日筆錄），被證

2及被上證4之估價單均為證人即大連建材有限公司所為之估價，參酌被證2之估價項目為拆除工程部分：木作壁板、天花板、視聽室櫥櫃、廚房橫推門、廚房櫥櫃、置物櫃、垃圾清運合計8萬5000元、而木工部分為天花板(依原設計尺寸)共13萬5200元、壁面封板15萬6000元、客廳拉門、門框共3萬5000元、置物櫃7萬6500元、視聽室櫥櫃工程合9萬5000元計合計49萬7700元，水電工程部分為照片拆卸、開孔、安裝、閉關插座、拆裝、空調出風、管線、拆裝共3萬5300元、全室油漆7萬5000元，以上合計69萬3000元(見原審卷第189頁)，而被上證4之估價單為一樓追加項目包括泥作工程部分為木作壁板、天花板、廚房置物櫃、臥地窗小窗拆除、客廳櫥櫃、客廳橫推門、客廳玻璃隔間、垃圾清運共12萬元、廚房牆面水泥砂貼磚3萬5000元、廚房落地窗小窗2萬8000元、砌紅磚、4萬3200元；木工部分包過天花板共12萬7200元，壁面封板及電箱暗門2萬5500元、客廳拉門及門框3萬5000元、線板12萬4200元、廚房封鋁板共3萬5000元、廚縫間天花板及鋁框邊3萬2000元、線板共4萬3200元，水水電工程包括崁燈開孔及安裝、2萬2100元、歐司朗崁燈共1萬5762元、空調出封管線拆裝共1萬5000元、開關插座入牆拆裝1萬5000元、開關插座更新7350元；全室油漆12萬元；地板保護3萬3000元、廚房櫥櫃共16萬元，以上合計87萬6512元(見本院卷第335-336頁)。準此，被證2之估價方式與被上證4之估價項目均不相同，被證2估價單有計算拆除工程高達8萬5000元，被上證4之估價單卻未列入拆除工程項目之金額，參酌被上訴人之後重新裝潢之項目，與系爭房屋原先即為優美家具隔間之辦公室，而被上訴人之後裝潢之項目及照片所示，卻為住家使用之客廳與餐桌，有被上訴人提出之照片為證(見本院卷第337頁)，因此，系爭房屋一樓部分之木作裝潢包括視聽室櫥櫃、廚房櫥櫃、置物櫃等木作，為被上訴人原本欲拆除重新裝潢，難以歸責因白蟻蛀蝕所產生之支出，因此，有關於視聽室及廚房木作櫥櫃部分，自難以作為計算

01 為本件減少價金之項目。

02 ⑩因被上證4之估價單為被上訴人事後裝潢之實際支出，其中
03 線板、廚房牆面封板、客廳拉門、門框、水電工程、油漆、
04 牆面水泥砂貼磚、廚房落地窗小窗砌紅磚、冠軍磁磚、水電
05 工程、全室油漆均為被上訴人因自行需求所為之重新裝潢費
06 用，難以作為本件計算減少價金之費用。

07 ⑪按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大
08 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事
09 訴訟法第222條第2項固定有明文。然參其立法理由「損害賠
10 償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或
11 證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數
12 額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第二項，規
13 定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，
14 以求公平。」故而，此項係在當事人客觀上不能證明其數
15 額，或證明顯有重大困難為前提，始有適用之餘地。且係以
16 在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困
17 難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上
18 損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權
19 利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降
20 低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客
21 觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一
22 定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原
23 則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，
24 對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高
25 法院101年度台上字第158號、109年度台上字第17號民事判
26 決意旨參照）。固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率
27 遞減法、年數合計法、生產數量法、工作時間法或其他經主
28 管機關核定之折舊方法為準；資產種類繁多者，得分類綜合
29 計算之，所得稅法施行細則、固定資產耐用年數表及遞耗資
30 產耗竭率表，由財政部定之。為所得稅法第51條、第121條
31 所明定，財政部賦稅署依據所得稅法第121條之規定制定固

01 定資產耐用年數表，據此計算固定資產之折舊。系爭房屋於
02 上訴人於97年5月29日購入後，自行重新裝潢等情，為兩造
03 所不爭，系爭房屋之買賣時間為109年11月20日，木作裝潢
04 已達13年5個月又21日，而房屋之木作裝潢之耐用年限為10
05 年，有本院卷第303頁之固定資產耐用年數表可按，早已逾
06 越耐用年限，自應計算木作裝潢部分之折舊。

07 ⑫被上訴人並未回復系爭房屋原先之裝潢狀態，而本件天花板
08 部分，並非原先被上訴人欲重新裝潢之項目，參酌前開規
09 定，本院以此部分計算為減少價金之依據。依據被證2之天
10 花板依據原設計尺寸26坪，每坪施工單價為5200元，然依據
11 被上證4之估價單，天花板實際施工尺寸為24坪，每坪施工
12 單價為5300元，支出天花板部分之施工費用12萬7200元。按
13 「營利事業所得稅結算申報查核準則」第95條第8 項規定：
14 「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以一年為計算單
15 位，其使用期間未滿一年者，按實際使用之月數相當於全年
16 之比例計算之」，不滿一月者，以月計）。而依行政院所頒
17 「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊表」之規定，房
18 屋木作裝潢之耐用年數為10 年，依據定律遞減法每年應
19 折舊千分之206，但其最後一年之折舊額，加歷年折舊累計
20 額，其總和不得超過該資產成本額之十分之九。因此，系爭
21 房屋木作天花板部分殘值僅為成本額之10分之1，原告請求
22 天花板重新施作之費用1萬2720元（ $127200 \times 0.1 = 127200$ ），
23 為有理由，逾此部份之請求，顯屬無據，應予駁回。

24 ⑬減少價金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之「應
25 有價值」比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比
26 例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之
27 比例計算。而民法第三百六十條之損害賠償請求權，關於物
28 之損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時
29 之市價為準。蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應
30 回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害
31 事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為

給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準，被害人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準（最高法院101年度台上字第1916號判決意旨參照），本件判決之基礎事實為原告因地政機關之前計算之被繼承人之應繼分發生錯誤，導致和解筆錄權利範圍減少所生之和解筆錄之瑕疵，與本件基礎事實不同，難以援用。

⑬惟按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時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，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1257號判決意旨參照），本件判決之基礎事實為原告所買受之系爭停車位面積及車道寬度、坡道高度均不足，造成價值減損之物之瑕疵，顯與本件事實不同，難以比附援引。

⑭台灣高等法院106年度上易字第1257號判決雖廢棄本院105年度訴字2914號判決，以現代估價師事務所之函文為依據而認定房屋因白蟻而造成價值減損86萬3,700元等情，然查，上開案件之裝潢僅使用期間3年，買受人並無重新裝潢之意願，且買賣價格包含裝潢價格，顯與本件被上訴人就一樓部分需重新裝潢，房屋裝潢時間達13年以上等事實完全不同，況現代事務所函文及估價報告有前開錯誤，已如前述，自難以引用為本件判決之依據。

⑮買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平（台灣高等法院100年度消上字第11號判決意旨參照）。本件判決基礎事實為原告買受房屋為傾斜及漏水等瑕疵，並非白蟻所生之瑕疵，

顯與本件事實不同，無從援用。

⑯按買受人依民法第三百五十九條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（本院八十七年台簡上字第10號判例），僅生買受人減縮給付義務之效果，尚非請求權基礎之完全性條文（具備構成要件及法律效果之法條），不得作為買受人向出賣人請求給付之依據，據此，因被上訴人請求減少價金1萬2720元，既屬有據，則上訴人基於系爭契約受領交付之系爭不動產買賣價金之法律上原因，已因原告行使減少價金請求權而不復存在。從而，被上訴人依民法第359條、第179條規定，對於上訴人請求減少價金返還不當得利1萬2720元，洵屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

（三）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條亦有明文。寄存送達，自寄存之日起，經十日發生效力，民事訴訟法第138條第2項定有明文。本件起訴狀繕本送達翌日即110年3月23日因寄存送達予被上訴人，有卷附之送達證書可按（見原審卷第41頁），於110年4月3日生效，因此，被上訴人請求自110年4月3日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部分，應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第179條規定，請求上訴人給付1萬2720元及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理

01 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原
02 審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執
03 行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，
04 求予廢棄改判，為有理由，應由本院將此部分廢棄，改判如
05 主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給
06 付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分，
07 仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
08 駁回其上訴。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
10 證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加
11 論述，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
13 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
16 民事第三庭 審判長法官 賴彥魁
17 法官 吳幸娥
18 法官 徐玉玲

19 以上正本證明與原本無異。
20 不得上訴。

21 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
22 書記官 王思穎