

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第280號

原告 劉庭均

訴訟代理人 康皓智律師

王晨忠律師

被告 涂雅惠

訴訟代理人 黃曙展律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國114年6月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國112年2月13日與被告訂立不動產買賣契約書，
約定以新臺幣（下同）1,156萬元購買新北市○○區○○
○街000巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及所座落基地，
兩造銀貨兩訖，然原告於112年4月12日點交系爭房屋後，
於112年4月底陸續發現系爭房屋有漏水及壁癌之狀況，經
通知上開瑕疵未獲被告置理。經查，原告偶然自系爭房屋
樓下住戶得知111年間其因系爭房屋滲漏水與被告爭訟，
然被告於兩造買賣時未盡告知義務，顯有故意隱瞞之情。
再查，原告後續更發現系爭房屋之木地板已有發霉之情
況，遂於112年10月4日委請安泰驗屋管理顧問公司進行驗
屋檢測，發現系爭房屋存有「和室牆面下方滲漏」、「
和室牆面含水率高」、「客廳牆面下方滲漏」、「客廳
牆面含水率高」、「後陽台天花板內多處壁癌、滲漏」、
「電盤無迴路標示，開關箱未設中隔板」、「插座相序異
常，無接地線」、「客浴門檻鬆脫」、「客廳天花板內線
路凌亂，電線未套管」、「玄關天花板內電線未套管」、

「客浴天花板內排風無接管」、「客浴天花板內磚牆裸露，預留孔未套管」等瑕疵，致系爭房屋有「壁癌及木地板發霉」之情形，然經被告用粉刷牆面掩蓋漏水之事實，致原告受有另支出修繕費用55萬3,425元及交易價值貶損30萬元，共計85萬3,425元。為此，爰依民法第359條、第179條、第227條第1項、第226條第1項規定向被告請求減少價金。

（二）被告固稱原告所行使價金請求權已逾6個月。惟民法第365條減少價金為形成權，被告誤解該條為請求權，而有誤用民法第131條之違誤。另依民法第365條第2項規定本件瑕疵為被告故意不告知，應排除同條第1項6個月期間之適用。

（三）被告固否認原告自行委請之安泰驗屋管理顧問公司驗屋報告、楷睿工程有限公司估價單之憑信性。惟依被告因系爭房屋滲漏水之情與他人興訟可徵系爭房屋本即具有漏水瑕疵。

（四）被告抗辯本件並不適用物之瑕疵。惟依兩造對話紀錄內容可知，被告確就系爭房屋無漏水瑕疵為保證（見113年度訴字第280號「下稱訴字」卷第53頁），可徵被告上開抗辯顯為臨訟杜撰不足採。

（五）聲明：

1.被告應給付原告85萬3,425元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）系爭房屋為83年間興建之鋼筋混凝土造建物，於兩造買賣時屋齡已近30年，被告於出售系爭房屋時，除告知系爭房屋公共管道間前曾有漏水情事然業經修繕完畢，並將價金降為1,156萬元，於不動產買賣契約附件一「建物現況確認書」第3項以「若有滲漏水處，買賣雙方同意以現況交屋」，約明如有滲漏水處應由原告自行修繕，被告不負修

01 繕責任。次查，系爭房屋自110年4月起即為空屋，被告並
02 未實際居住於該房屋，僅知悉並於111年12月間與1樓屋主
03 協商並完成公共管道間之漏水修繕，原告所主張系爭房屋
04 之諸多瑕疵，被告實不知悉，非有故意不告知瑕疵情事。

05 (二) 原告自行委請之安泰驗屋管理顧問公司驗屋報告、楷睿工
06 程有限公司估價單之憑信性，被告否認之。安泰驗屋管理
07 顧問公司非社團法人或公會等非營利性質之團體，驗屋或
08 鑑定之專業性令人質疑。又原告未經被告同意自行委請驗
09 屋，無拘束被告之效力。遑論，原告驗屋時已交屋使用逾
10 6個月，無法據實反映交屋時之屋況；楷睿工程有限公司
11 估價單，估價日期為112年12月18日，距原告主張之驗屋
12 時間又逾2個月，除估價狀況與驗屋時之狀況外，該估價
13 單記載簡略疏漏，且施作項目與原告主張之瑕疵項目亦相
14 逕庭，無從確認估價單與原告主張之瑕疵項目有何直接關
15 聯。

16 (三) 原告主張系爭房屋之各項漏水瑕疵，經鑑定結果可知：

17 1. 系爭房屋客廳位於客浴室蓮蓬頭正後方牆面踢腳部位與和
18 室位於淋浴區角隅的地板排水口的牆角底部兩處些微滲漏
19 水情事，係因之前被告修繕靠近淋浴蓮蓬頭與淋浴區角隅
20 的地板排水口之牆面及地坪防水層之施作有瑕疵，並非被
21 告故意不告知瑕疵。

22 2. 系爭房屋之廚房門前靠分戶牆牆面、臥室靠餐廳側內外側
23 牆面、主臥室靠浴室牆面、客廳靠客浴室牆面及和室靠客
24 浴室牆面踢腳等處油漆浮凸、剝落及白華（俗稱壁癌）瑕
25 疵部分，與系爭建物公共管道間前曾漏水事件有完全的關
26 聯性，而被告就此部分業於簽立買賣契約前告知原告。

27 3. 系爭房屋之和室木作高架地板面板呈現有水漬及受潮發
28 霉、發黑之瑕疵及地板上走動時會有些不穩定感受之瑕
29 疵，與地板面板材質、空間環境及使用維護及木作高架地
30 板初始設置施作有關，此部分原告於買受系爭房屋之前屢
31 次看屋業已知悉，此亦非被告不告知瑕疵所致。

01 (四) 原告前於112年4月間通知被告系爭房屋諸項瑕疵情事，至
02 遲應於112年10月底行使物之瑕疵擔保責任之減少價金請
03 求權，然原告曾於112年10月20日起訴後又自行撤回，依
04 民法第131條規定，視為不中斷。故原告之減少價金請求
05 權，應依民法第365條第1項規定罹於時效，乃原告所稱依
06 民法第359條、179條規定主張減少價金云云，被告自得主
07 張時效抗辯。

08 (五) 聲明：

09 1.原告之訴駁回。

10 2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一) 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
13 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
14 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；因
15 可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
16 償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
17 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，
18 民法第359條、第226條第1項、第227條第1項分別定有
19 明。查原告主張被告出售之系爭房屋具有前開瑕疵，而依
20 上開規定為本件請求，惟按以特約免除或限制出賣人關於
21 權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕
22 疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。再按民法關
23 於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約
24 免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕
25 疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法
26 院104年度台上字第550號民事判決意旨參照）。而本件兩
27 造簽訂買賣契約書時，並同時簽訂建物現況確認書，其上
28 第3項「內容」記載「是否有滲漏水之情形，滲漏水處：
29 ____。若有滲漏水處，買賣雙方同意：☒以現況交屋☐賣方
30 修繕後交屋」，「是否」則記載「否」（見訴字卷第135
31 頁），則上開確認書既已記載「若有滲漏水處，買賣雙方

01 同意：■以現況交屋」等語，自堪認兩造已有特約免除被
02 告就滲漏水之物之瑕疵擔保責任。至原告稱被告曾告知：
03 「我是一個負責的人，我一定是把所有事情處理好才賣
04 的，我會把所有的證據證明給你，不好意思，真的抱歉」
05 等語，認被告有保證無漏水情形，然觀諸原告所提上開對
06 話記錄（見訴字卷第51頁至第59頁），明顯可見兩造係就
07 漏水問題加以討論，被告上開對話內容僅係回應原告質疑
08 有漏水情事，尚無從僅以此推論被告自始有保證無漏水情
09 事，原告此部分主張尚難採信。

10 （二）又原告主張被告係故意隱瞞前開瑕疵而不告知，並以被告
11 與系爭房屋1樓住戶間漏水損害賠償訴訟即本院112年度重
12 建簡字第47號判決認被告故意未告知，惟上開判決係認定
13 被告就系爭房屋浴室漏水情形業已於111年11月28日至12
14 月5日期間進行修繕，已將系爭房屋之管路切除更新改善
15 完成，則該案原告請求被告依該案鑑定報告附件工程合約
16 書進行修繕部分，即屬無據，應予駁回，則被告就系爭房
17 屋之漏水修繕係於出售原告前即已完成，再佐以本件兩造
18 請求中華民國全國建築師公會鑑定後，認定系爭房屋具體
19 漏水瑕疵及成因詳如附件，堪認本件漏水瑕疵係與上開修
20 繕工程有關及與地板面板材質、空間環境及使用維護及木
21 作高架地板初始設置施作等有關，均無從認被告有何故意
22 不告知情形，則兩造既已有特約免除滲漏水瑕疵責任，自
23 無從認原告得依民法第359條、第226條第1項、第227條第
24 1項請求減少價金或損害賠償。

25 （三）綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第227條第1
26 項、第226條第1項規定，請求被告應給付原告85萬3,425
27 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
28 五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
29 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

30 四、至原告請求再函詢中華民國全國建築師公會，然如前述，本
31 件難認原告上開主張有理由，自無再函詢之必要。故本件事

證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌
後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 7 月 24 日
民事第五庭 法 官 陳園辰

以上正本係照原本作成。

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。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 114 年 7 月 24 日
書記官 董怡彤

附件：

鑑定分析及結果：

（一）有關係爭房屋之室內隔間（含廚房、和室、主臥室浴廁及
客浴室等）與天花板、牆面等裝修均係被告在購入房屋後
重新整建完成，嗣後因公共管道間漏水等瑕疵造成直下層
住戶損害賠償訴訟爭端，而將主臥室浴廁及客浴室內部牆
面、地坪與衛浴設備全面拆除並更新為系爭房屋現況並出
售予原告，按臺灣新北地方法院三重簡易庭112年度重簡
字第47號民事判決所載「被告於111年11月28日至同年12
月5日期間以就系爭房屋2樓浴室漏水情形進行修繕」，即
於民國112年2月13出售前已完成系爭房屋之室內修繕。

（二）上述系爭房屋之室內修繕其主臥室浴廁及客浴室內部樣態
可參見附件八之一、原告提供之中國東方建設有限公司11
1年10月24日專業漏水檢測單與附件八之二、附件八之一
中有關本鑑定之附圖照片位置索引圖中編號L、M、N附圖
照片比對而得知。

（三）有關原告起訴所指稱廚房門前靠分戶牆牆面、臥室靠餐廳
側內外側牆面、主臥室靠浴室牆面、客廳靠客浴室牆面及
和室靠客浴室牆面踢腳等處部位認有滲漏水瑕疵之處，由
附件八之二中索引圖編號A~K照片詳為比對後，亦可得見
是由被告於售屋前同屬上述系爭房屋之室內修繕對該等空

間的牆面研判均有施作重新粉刷，先予敘明。

(四) 本鑑定113年10月8日會勘配合原告既有已在和室高架木地板所開設之檢視孔再全面開拆並淨空靠距浴室牆面198.5公分範圍的部分後，周邊除檢測木地板面高度的磚牆牆面測點25~42之外，亦檢測木地板裁切斷口處測點A~G及與客廳木作分間牆交接處角材測點H~N等木作材質部分的水分含量，相關鑑定檢測成果詳見附件七所示，另拆除過程中勘查得見和室高架木地板之支撐角材配置零散並不規整且施作固定方式亦屬不佳，而造成原於木地板上走動時會有些不穩定的感受！（詳附件七之一及附件十、照片編號3~10）

(五) 於113年10月8日會勘當日對拆卸下來的面板材進行檢測其含水率達到24.6%~27.4% ($\geq 19\%$) 的潮濕狀態（詳附件十、照片編號15、16），在測點A~G的含水率均達到20.0%~32.5% ($\geq 19\%$) 的潮濕狀態！復於113年11月20日再次會勘時在測點A~G的含水率幾乎亦在19.0%以上的潮濕狀態！顯示有關係爭房屋之和室木作高架地板面板呈現有水漬及受潮發霉、發黑之瑕疵主要應與地板面板材質、空間環境及使用維護等有關聯。

(六) 經本鑑定兩次會勘系爭房屋並進行相關標的室內空間的勘查與使用PROTIMETER MMS2 8800水分計與Kett HI-520-2混凝土水分計檢試驗成果詳見：

附件七之一、系爭房屋水分計檢測位置及成果示意圖

附件七之二、會勘檢測各測點水分含量及照片

附件七之三、系爭房屋水分計檢測各點位水分含量成果彙整表

(七) 經本鑑定檢試驗成果顯示系爭房屋客廳與和室的木作分間牆緊靠客浴室淋浴區角隅的地板排水口的牆角的牆面基座角材之測點M及N其於113年10月8日會勘含水率分別為20.6%、26.0%的潮濕狀態，復於113年11月20日再次會勘對客浴室淋浴區角隅的地板排水口放水試漏檢測，其測點M

01 及N的含水率分別為自16.1%上升至17.7%、17.7%上升
02 至18.4%的濕潤狀態，研判客浴室淋浴區角隅的地板排水
03 口的牆角底部呈現有些微滲漏水現象。

04 (八) 經本鑑定檢試驗成果顯示系爭房屋僅見客廳位於客浴室淋
05 浴蓮蓬頭正後方牆面踢腳部位(測點編號23)其含水量在
06 5%~5.4%之間(均小於6%)，與和室位於客浴室淋浴區
07 角隅的地板排水口的牆角底部(測點編號25及26)其含水
08 量在2.7%~5.0%之間(均小於6%)，這三處呈現有濕潤
09 (5%~6.0%之間)之些微滲漏水的情形，此外其餘在廚
10 房門前靠分戶牆牆面、臥室靠餐廳側內外側牆面、主臥室
11 靠浴室牆面、客廳靠客浴室牆面及和室靠客浴室牆面踢腳
12 等處各測點現有油漆浮凸、剝落及白華(俗稱壁癌)瑕疵
13 部位均呈現為乾燥的狀態，其含水量在1.1%~4.6%之間
14 (均小於5%)，即該等原告指陳有瑕疵處部位目前並無滲
15 漏水的情形。

16 (九) 有關前項檢測現有油漆浮凸、白華(俗稱壁癌)部位均呈
17 現為乾燥的狀態，研判應係被告於111年11月28日至同年1
18 2月5日期間以就系爭房屋2樓浴室漏水情形進行修繕時，
19 未等候該等處部位之牆面在乾燥的狀態下迅即施作水泥漆
20 塗佈修繕，所導致牆面於修繕後因牆壁內部殘留之水氣漸
21 次散逸而產生油漆浮凸、剝落及白華的瑕疵現象。

22 鑑定結論及建議：

23 (一) 系爭屋具體漏水瑕疵為何？該瑕疵是否於112年4月12日交
24 付時即存在？

25 結論：系爭房屋原告指陳有漏水及瑕疵經本鑑定其具體為：

26 1.系爭房屋之客浴室淋浴蓮蓬頭正後方牆面踢腳部位與和室
27 位於客浴室淋浴區角隅的地板排水口的牆角底部兩處呈現
28 有濕潤之些微滲漏水瑕疵。

29 2.系爭房屋之廚房門前靠分戶牆牆面、臥室靠餐廳側內外側
30 牆面、主臥室靠浴室牆面、客廳靠客浴室牆面及和室靠客
31 浴室牆面踢腳等處各測點呈現有油漆浮凸、剝落及白華

01 （俗稱壁癌）瑕疵。

02 3.系爭房屋之和室木作高架地板之板材呈現有水漬及受潮發
03 霉、發黑瑕疵。

04 以上該等原告指陳有漏水及瑕疵部分應均於112年4月12日被告交
05 付時即已存在。

06 （二）如有瑕疵，其技術性貶損為何？價值性貶損為何？

07 結論：按不動產發現瑕疵疑慮後，相較於無瑕疵疑慮之不動產，
08 所形成之價值減損，包含技術性貶損（即瑕疵修復費用）
09 及價值性貶損（即污名價值減損」這兩個部分。本系爭房
10 屋之漏水及瑕疵部分，經查未涉及共用部分或他戶專有部分，
11 在探究漏水原因、漏水位置及漏水範圍並採用適當完
12 善之方式修復後，應不會造成不動產交易價值性貶損，亦
13 即不會有污名價值減損。

14 （三）系爭瑕疵所需之修繕方式及修繕費用為何？

15 結論：系爭漏水及瑕疵所需之修繕方式分論如下：

16 1.有關係爭房屋之客浴室淋浴蓮蓬頭正後方牆面踢腳部位與
17 和室位於客浴室淋浴區角隅的地板排水口的牆角底部兩處
18 呈現有濕潤之些微滲漏水瑕疵部位，其修繕方式建議如
19 下：

- 20 ①客浴室既有衛浴設備配合修復工程暫拆卸、保護及復原。
21 ②客浴室地坪、牆面磁磚連粉刷層打除，並檢修淋浴蓮蓬頭
22 給水管與地板排水口等給排水銜接管路、彎頭等接頭處是
23 否有鬆脫或脫膠滲漏水，再以水泥砂漿打底後施作防水
24 層，由地坪向牆面延伸至天花板以上，並封閉排水口牆而
25 噴濕及地坪積水測漏，測試水位是否有下降（漏水），如
26 無異狀再鋪貼磁磚及復原安裝衛浴設備及抽風扇、照明燈
27 具等設施。

28 2.有關係爭房屋之廚房門前靠分戶牆牆面、臥室靠餐廳側內
29 外側牆面、主臥室靠浴室牆面、客廳靠客浴室牆面及和室
30 靠客浴室牆面踢腳等處油漆浮凸、剝落及白華俗稱壁癌）
31 瑕疵部份，其修繕方式建議為磨除其舊有漆膜，再批土刷

01 平光水性水泥漆一底二度。

02 3.有關係爭房屋之和室木作高架地板水漬及受潮發霉、發黑
03 瑕疵部份，其修繕方式建議為全室木作高架地板拆除後更
04 新。

05 4.有關係爭房屋上述漏水及瑕疵所需之相關修復費用依中華
06 民國全國建築師公會2022鑑定案例彙編附錄四4B提列，詳
07 如附件九、系爭房屋漏水及瑕疵部分之修繕方式及修繕費
08 用估算表，總價為新臺幣貳拾萬柒仟伍佰壹拾元(207,510
09 元)。

10 (四)系爭房屋如有原告所述之漏水瑕疵，其成因是否與系爭建
11 物公共管道間漏水有關？關聯性比例為何？

12 結論：原告所述系爭房屋之漏水瑕疵，其成因是否與系爭建物公
13 共管道間漏水有關？及其關聯性比例為何？分論如下：

14 1.系爭房屋目前存在客廳位於客浴室淋浴蓮蓬頭正後方牆面
15 踢腳部位與和室位於客浴室淋浴區角隅的地板排水口的牆
16 角底部兩處有呈現濕潤之些微滲漏水瑕疵，其成因研判是
17 客浴室於交屋前為改善系爭房屋公共管道間前曾漏水情事
18 (即臺灣新北地方法院三重簡易庭112年度重簡字第47號
19 系爭)所作修繕工程靠近淋浴蓮蓬頭與淋浴區角隅的地板
20 排水口之牆面及地坪防水層施作有瑕疵有關，與系爭建物
21 公共管道間前曾漏水事件應無關聯性。

22 2.有關係爭房屋之廚房門前靠分戶牆牆面、臥室靠餐廳側內
23 外側牆面、主臥室靠浴室牆面、客廳靠客浴室牆面及和室
24 靠客浴室牆面踢腳等處油漆浮凸、剝落及白華(俗稱壁
25 癌)瑕疵部分，其成因研判是交屋前為改善系爭房屋公共
26 管道間前曾漏水情事(即臺灣新北地方法院三重簡易庭11
27 2年度重簡字第47號系爭)所作修繕工程有關，與系爭建
28 物公共管道間前曾漏水事件有完全的關聯性。

29 3.有關係爭房屋之和室木作高架地板面板呈現有水漬及受潮
30 發霉、發黑之瑕疵及地板上走動時會有些不穩定感受之瑕
31 疵，與地板面板材質、空間環境及使用維護及木作高架地

01

板初始設置施作等有關，並與系爭建物公共管道間前曾漏

02

水事件應無關聯性。