

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴更一字第3號

原告 張永慧  
訴訟代理人 孫全平律師  
被告 新樸建設有限公司

法定代理人 朱志民  
訴訟代理人 粘舜權律師  
複代理人 粘世旻律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，於中華民國114年11月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍萬肆仟參佰壹拾參元，及自中華民國一百一十二年四月十四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項關於原告勝訴部分，得假執行；被告以新臺幣伍萬肆仟參佰壹拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）1,608,000元，及其中1,049,000元自起訴狀繕本送達之翌日起，其中559,000元自民事訴之追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）本件事實：原告於民國107年6月16日與被告新樸建設有限公司簽定房屋土地預定買賣契約書（甲證1），以總價1,510萬元向被告購買編號B1戶10樓及位於地下三層停車位編

01 號第31號之房地，現址為新北市○○區○○路0段000號10  
02 樓暨所座落基地（下稱系爭不動產）。原告嗣依契約書第  
03 十四條第一項於被告指定之期間內提出客變要求，並於10  
04 8年12月15日簽認客變工程圖及追加減帳單且將正本郵寄  
05 給被告，被告方由承辦人員李昇訓於108年12月21日簽認  
06 （甲證2）。客變工程其中一項為要求於客廳與前陽台交  
07 界之樑上預埋一「4吋穿樑套管」（請參甲證2之變更後給  
08 排水圖，下稱系爭穿樑套管）。因預埋系爭穿樑套管之工  
09 程項目，依中華民國結構工程技師公會全國聯合會製定  
10 「建築物結構鋼筋混凝土結構標準圖」圖號RC04（請參甲  
11 證9）乃規定樑穿孔位置應綁紮補強鋼筋，且依系爭不動  
12 產建造時之「混凝土結構設計規範」第十三章設計細則第  
13 13節之「13.13.5」規定：「除經結構工程師核准者外，  
14 管道、管線或套管埋置（非穿越構材）於混凝土中時，管  
15 之外徑不得大於版、牆或梁厚之1/3，中心間距不得小於  
16 管徑之3倍，埋設位置並不得影響結構物之強度，並須符  
17 合下列規定：…(4)管安裝時不得切斷或彎曲鋼筋，並不  
18 得移動鋼筋之位置。」等規定，係應由被告於預埋同時施  
19 作補強之鋼筋設置，並不得以切斷或彎曲鋼筋之方式施  
20 作，因此原告於被告交付系爭不動產予伊前十分關心系爭  
21 穿樑套管是否係以合法並不影響結構安全之方式施工。嗣  
22 因被告就系爭不動產有遲延完工及申請使用執照而依約應  
23 給付原告遲延利息、被告未依約交付系爭不動產予原告、  
24 被告遲延交屋予原告應給付原告遲延利息等情事，原告即  
25 向鈞院起訴請求命被告給付遲延利息及依約交屋（即鈞院  
26 111年度重訴字第296號履行契約等事件），同時因原告懷  
27 疑被告是否係以合法且不影響結構安全之方式施工完成系  
28 爭穿樑套管，因此亦於前開訴訟中要求被告證明系爭穿樑  
29 套管並非以鑽孔機以破壞樑之結構鑽孔施工，被告亦因此  
30 於前開訴訟111年9月12日言詞辯論期日時稱：「（法官  
31 問：關於原告擔心的穿樑套管部分，有何答辯？）房屋沒

01 有瑕疵問題，否則其他住戶也會反映，關於施工照片，原  
02 告隨時可以來看，之後再提出相關照片…」(甲證14)，  
03 後又於111年11月10日言詞辯論期日時稱：「系爭房屋經  
04 新北市政府核發使用執照，沒有施工上的問題…沒有拍到  
05 穿樑套管的照片，但建築師、建經公司勘驗沒有問題，才  
06 能到下一個工程進度。」(請參甲證14)，向原告保證其  
07 施工沒有問題，因被告多次表示對工程品質之保證，及法  
08 官勸諭雙方先和解交屋、若有瑕疵問題可日後解決(請參  
09 原告本件112年8月22日民事抗告狀及所附抗證1)，原告  
10 因此同意於同日與被告就前開訴訟(即給付遲延利息及交  
11 房之請求)成立訴訟上和解，依和解成立內容，被告應於  
12 111年11月30日前將系爭不動產交付原告。後被告果於111  
13 年11月28日交付系爭房屋予原告，然原告於112年2月擬開  
14 始裝潢工程時，發現系爭穿樑套管所置之管材係剖開之PV  
15 C管材而非一般預埋管路時使用完整未剖之管材(請參甲  
16 證5)、於系爭穿樑套管位置旁有鑽孔機固定用之螺絲痕  
17 跡(請參甲證6)，且取下系爭穿樑套管管材後，其穿孔  
18 內可見明顯之螺旋狀鑽孔痕跡及切斷鋼筋之生鏽斷面(請  
19 參甲證7、8)，足見系爭穿樑套管確非以前述合法之預埋  
20 並綁紮補強鋼筋之方式施工，而係根本未預埋管道，而使  
21 用鑽孔機以破壞樑結構之鑽孔(俗稱洗洞)方式二次施  
22 工，造成系爭不動產之結構安全嚴重受損，因此原告即於  
23 112年2月22日以存證信函通知被告瑕疵之事實及要求修復  
24 此瑕疵(詳甲證3)，不料遭被告拒絕(詳甲證4)。原告  
25 因此委請專業工程業者分就結構補強工程、修復後泥作及  
26 油漆、磁磚工程估價(詳甲證10、13)，並考量此類瑕  
27 疵通常導致不動產價值減損百分之5，基此計算本件應得  
28 減少價金並請求返還數額為1,608,000元。嗣經以起訴狀  
29 繕本送達為行使減少價金形成權之表示。於鈞院審理中，  
30 經社團法人新北市結構工程技師公會鑑定後研判系爭穿樑  
31 套管確實係以「在完整之結構樑上鑽孔形成孔洞」方式施

01 作，且確定有樑剪力箍筋截斷而損傷之情況，並認為被告  
02 該施工方式並不符合施工規範，確實影響結構安全，並建  
03 議以碳纖維貼覆之方式修補，依該會概估修補費用為54,  
04 313元。

05 (二) 系爭不動產因系爭穿樑套管未依法施工損及其結構安全，  
06 而有減少通常效用及契約預定效用之瑕疵、不具出賣人保  
07 證品質之瑕疵，並有減少其價值之瑕疵。

08 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於危險移轉於買受  
09 人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常  
10 效用或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險  
11 移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。  
12 是依當事人之約定或通常交易觀念，認為物應具備之價  
13 值、效用或品質不具備者，或欠缺出賣人所保證之品質，  
14 即為民法所規定之物之瑕疵。

15 2、經新北市結構工程技師公會鑑定，經現勘、測算後作成11  
16 3年11月10日新北市結技鑑字第113096號鑑定報告（下稱  
17 系爭鑑定報告），系爭鑑定報告詳敘其以孔洞內之機器鑽  
18 孔痕跡明顯，研判系爭穿樑套管確實係以「在完整之結構  
19 樑上鑽孔形成孔洞」方式施作，且經檢視孔洞內之鏽斑、  
20 進行鋼筋掃描、經放置磁鐵顯示鏽斑處確有磁力現象，故  
21 確定系爭穿樑套管處有樑剪力箍筋截斷而損傷之情況，並  
22 敘明因結構樑之穿孔須依結構圖說方式施作，不得於竣工  
23 後任意鑽孔為之，且被告之施工截斷剪力箍筋，故認為被  
24 告該施工方式並不符合施工規範，確實影響系爭房屋之結  
25 構安全。而系爭不動產係為住宅使用，倘因系爭穿樑套管  
26 未依法施工而影響結構安全，則將嚴重影響居住安全，違  
27 反國家就同類建築依建築法規訂定之工程施工方式，已減  
28 少系爭房屋供安全居住使用之通常效用及購買住宅契約之  
29 預定效用。且依通常交易觀念，一般購屋之人無不期望所  
30 購房屋堅固耐用而能提供基本程度之安全，故交易標的是  
31 否依法施工、有無因違法施工使結構安全受損等情必係重

01 要考量事項，若欲購買之房屋有該等情形，該屋於交易市  
02 場之價格勢必因此受有相當之貶損而低於無此情狀之建築  
03 物，故亦顯有價值減損之瑕疵。又於111年11月28日系爭  
04 不動產之危險負擔移轉前，被告曾於鈞院111年度重訴字  
05 第296號訴訟進行中多次當庭保證「系爭不動產施工沒有  
06 問題」之品質（詳如甲證14及抗證1），系爭不動產亦有  
07 不具保證品質之瑕疵。

08 （三）被告應對原告負物之瑕疵擔保責任，原告已對被告行使減  
09 少價金之形成權，故原告依民法第179條規定請求被告返  
10 還1,608,000元。

11 1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保  
12 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情  
13 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民  
14 法第359條定有明文。復按民法第179條規定：「無法律上  
15 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有  
16 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」在受益之原  
17 因初固有效存在，然嗣因其障礙不能達到目的時，即屬雖  
18 有法律上之原因，而其後已不存在之情形，如其受益而致  
19 他人受有損害，被害人非不得依上開規定請求受益人返還  
20 其利益。

21 2、本件被告為甲證1買賣契約之出賣人，其買賣標的物即系  
22 爭不動產既於危險負擔移轉於買受人即原告時有如前所述  
23 物之瑕疵，即應對原告負瑕疵擔保責任，原告自得依法行  
24 使減少甲證1契約買賣價金之權。經被告於111年11月28日  
25 交付系爭不動產予原告，原告經從速檢查後，立即於112  
26 年2月22日以存證信函通知被告有如前述瑕疵之事實及要  
27 求修復瑕疵，惟遭被告拒絕（均請參甲證3、4），原告隨  
28 即於112年3月29日提起本件訴訟，並以起訴狀繕本之送達  
29 行使減少價金之形成權，則被告即受有溢領價金利益、原  
30 告受有溢付價金之損害，原告自得向被告請求返還該減少  
31 部分價金之不當得利。

01 3、又按買受人依民法第359條規定，請求因物有瑕疵而減少  
02 其價金者，旨在平衡買賣雙方之利益與損失，是該減少之  
03 價金數額，應依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價  
04 金，並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最  
05 高法院86年度台上字第1615號民事裁判參照）。另買受人  
06 因買賣標的存有瑕疵而請求減少價金者，其本質為不完全  
07 給付損害賠償之一種，此觀同法第360條規定自明（最高  
08 法院89年度台上字第30號民事裁判參照）。由是而論，減  
09 少價金之數額，應將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮在  
10 內，即除應審酌物因瑕疵存在所生物理性價值貶損（即修  
11 復費用）外，尚應視有無因瑕疵存在而生交易性價值貶  
12 損，以為適當衡量（臺灣高等法院106年重上字第493號民  
13 事判決參照）。準此，原告請求按系爭房屋因上開瑕疵所  
14 生物理性價值貶損（即修復費用）以及交易性價值貶損  
15 （污名價值貶損）之總額作為減少本件買賣價金之數額，  
16 當屬有理。

17 4、系爭不動產如前所述之瑕疵經原告委請專業工程業者估價  
18 後得其修繕費用合計為853,000元，應認為係修繕系爭瑕  
19 疵造成系爭不動產之物理性損害，而為系爭不動產之物理  
20 性價值貶損，或依系爭鑑定報告建議前述瑕疵應以碳纖維  
21 貼覆之方式修補，依系爭鑑定報告概估之修補費用為54,3  
22 13元，亦應為系爭不動產之物理性價值貶損，就此部分計  
23 為907,313元，原告就此暫僅一部請求853,000元；又系爭  
24 不動產因前述瑕疵之交易性價值貶損數額經以百分之5概  
25 算為755,000元（仍請求鑑定）。合併計算下，原告因系  
26 爭不動產前述瑕疵得減少之價金數額應為，被告自應將該  
27 部金額（即溢收價金）返還於原告，現原告於不變更聲明  
28 下，就前開物理性價值貶損部分為一部請求，計向被告請  
29 求返還1,608,000元之價金。

30 （四）請求調查證據：按買受人物有瑕疵而請求減少價金，應就  
31 買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之

01 差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，  
02 不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年  
03 度台上字第1972號判決意旨參照）。基此，本件原告主張  
04 被告交付之系爭不動產之物之瑕疵請求減少價金，實有委  
05 請專業單位鑑定買賣時有瑕疵物、無瑕疵物交易價值差別  
06 之必要，故仍請求鑑定如下。本件雖經社團法人新北市估  
07 價師公會回函表示無法完整評估鈞院函囑鑑定事項，然該  
08 公會係因無評估過同質性瑕疵案件，故請鈞院同意為調  
09 查：1. 請求檢具社團法人新北市結構工程技師公會之鑑定  
10 報告，囑託如後單位鑑定以下事項：(1)系爭不動產以交  
11 屋日（即111年11月28日）為價格日期，若無新北市結構  
12 工程技師公會之鑑定報告所示影響結構安全之瑕疵，其交  
13 易價值為何？(2)系爭不動產如有新北市結構工程技師公  
14 會之鑑定報告所示影響結構安全之瑕疵，是否會導致其交  
15 易價值減損（汙名價損）？若是，其數額或減損程度為  
16 何？(3)系爭不動產如以鑑定報告所示方式修補瑕疵，是  
17 否仍有汙名價損？若是，其數額或減損程度為何？(4)新  
18 北市結構工程技師公會之鑑定報告所示之修復費用，是否  
19 與汙名價損同屬系爭不動產價值減損之範圍？

## 20 二、被告方面：

21 聲明：駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔保請求免為  
22 假執行。

23 其陳述及所提出之證據如下：

### 24 (一) 不爭執事項：

25 1、兩造於107年6月16日簽定原告起訴狀證物1之房屋土地預  
26 定買賣契約書（下稱系爭契約書），原告以總價1,510萬  
27 元向被告購買編號BI戶10樓及位於地下三層停車位編號第  
28 31號之房地，現址為新北市○○區○○路0段000號10樓  
29 （下稱系爭房屋）暨所座落基地（下與系爭房屋合稱系爭  
30 房地）。

31 2、原告依契約書第十四條第一項於被告指定之期間內提出客

01 變要求，並於108年12月15日簽認原告起訴狀證物2之客變  
02 工程圖及追加減帳單，且將正本郵寄給被告，被告方由承  
03 辦人員李昇訓於108年12月21日簽認。客變工程其中一項  
04 為要求於客廳與前陽台交界之樑上預埋一4吋穿樑套管。

05 3、被告已於111年11月28日交付系爭房地予原告。

06 4、原告有寄發證物3之存證信函給被告。

07 5、被告有寄發證物4存證信函給原告。

08 6、原告起訴狀證據5至證據8之照片不爭執其真正。

09 (二) 系爭樑穿孔為預埋套管或是以二次施工以鑽孔方式完成？

10 系爭樑穿孔之施工方式為預埋套管方式處理，惟施工完成  
11 後發現預留的孔洞寬度不足，因此將該孔洞予以洗寬，並  
12 非以二次施工破壞樑結構方式施作鑽孔。雖新北市結構技  
13 師公會鑑定報告書第4頁第一項表示系爭樑穿孔係以洗洞  
14 方式施工，惟被告否認之。被告施工方式為預埋套管方式  
15 處理，惟施工完成後發現預留的孔洞寬度不足，因此將該  
16 孔洞予以洗寬，因此系爭樑穿孔才有洗洞施工痕跡，並非  
17 直接以洗洞施工方式打洞。

18 (三) 原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任請求減少價金有無理  
19 由？

20 被告係於混凝土灌漿之前以預埋塑膠管之方式預留孔洞，  
21 因事後發現所預留孔洞寬度不足，故將孔洞洗寬加大，已  
22 如前述。但此部分之施作並未破壞樑結構，並無造成結構  
23 永久性傷害，亦無難以回復應有結構強度情事。依據新北  
24 市結構技師公會鑑定報告書第4頁第四項，系爭樑穿孔之  
25 剪力強度系有修復可能性，並於第五頁列出修復方式及修  
26 復經費概估，故應無物之瑕疵問題，原告請求減少價金應  
27 無理由。

28 (四) 原告主張所應減少之價金為1,049,000元有無理由？

29 就原證10之估價單被告不否認其形式之真正，但否認其實  
30 質之真正。事實上，依據本件房屋之孔洞並無永久性破壞  
31 樑結構，影響極小且可修復，依據新北市結構技師公會鑑

01 定報告書第4頁第四項，系爭樑穿孔之剪力強度系有修復  
02 可能性，並於第五頁列出修復方式及修復經費概估，故應  
03 無物之瑕疵問題。再依據新北市不動產估價師公會回函  
04 （卷第119頁），該孔洞系一次性及可修復，價格減損應  
05 僅有修復成本並加計修復期間內之使用及租金損失，並無  
06 亦未造成系爭房屋交易價值之減損，原告此二部分之主張  
07 應無理由。

08 貳、得心證之理由：

09 一、原告主張雙方於107年6月16日簽定房屋土地買賣契約書，原  
10 告以總價1,510萬元買受被告於坐落新北市○○區○○段00  
11 ○00地號土地上興建之107土建字第131號建築執照建物編號  
12 「B1戶10樓」房屋及坐落土地持分，包含地下三層之編號第  
13 31號停車位1位，現址為門牌號碼新北市○○區○○路0段00  
14 0號10樓房屋，原告已經將買賣價金給付完畢一節，為兩造  
15 所不爭執，且有原告提出之「『新樸文匯』房屋、土地預定  
16 買賣契約書」影本在卷可參（見本院112年度訴字第755號卷  
17 第19至37頁，以下簡稱訴字卷），原告此部分主張自堪信為  
18 真實。原告又主張其依買賣契約書第十四條第一項約定，於  
19 指定期間內提出客變要求，於108年12月15日簽認客變工程  
20 圖及追加減帳單寄給被告，經被告公司承辦人員李昇訓於10  
21 8年12月21日簽認，客變工程其中一項為要求於客廳與前陽  
22 台交界之樑上預埋一個4吋穿樑套管（追加減帳單項目編號  
23 6），亦為被告所不爭執，且有原告提出之「客戶變更追加  
24 減帳單」及變更後工程圖等影本在卷可參（見本院訴字卷第  
25 38至39頁），則原告此部分主張亦堪以採取。

26 二、原告主張被告施作前揭穿樑套管未以預埋套管再澆置混凝土  
27 方式施作，係以鑽孔機進行「洗洞」方式開孔，破壞樑結構  
28 強度，因而請求減少價金等語；但為被告所否認，並以前詞  
29 資為抗辯。經查：

30 （一）本件系爭房屋之客廳與前陽台間之樑上現有孔洞，經本院  
31 囑託社團法人新北市結構工程技師公會進行鑑定，其鑑定

01 結果為：「……七、鑑定內容及經過：……現場會勘成  
02 果：1. 鑑定標的物之11樓B6有穿樑現象。本公會於鑑定會  
03 勘日現場檢視穿樑處，除穿樑截斷樑剪力箍筋及孔洞外，  
04 並無發現明顯之損害裂縫。八、鑑定研判及結論：鑑定  
05 「新北市○○區○○路○段000號10樓」房屋（即座落新  
06 北市○○區○○段00○00地號土地上之編號B1戶10樓房屋  
07 之下列事項：（一）……由鑑定會勘日檢視該穿樑之方式  
08 為俗稱「洗洞」（即在完整之結構樑上鑽孔形成孔洞）方  
09 式施作，因為孔內由機器鑽孔之痕跡非常明顯與預留管線  
10 形成孔洞之表面不同。（二）……由鑑定會勘日檢視該孔  
11 洞之洞內有4處明顯銹斑，另外本公會進行鋼筋掃描，顯  
12 示該樑可掃描部分之主筋尚稱完整，惟樑剪力箍於孔洞處  
13 之鋼筋被截斷，另外房屋所有權人將磁鐵放置於銹斑處，  
14 成現有磁性之物理現象，所以由上開現象研判確定有樑剪  
15 力箍截斷而損傷之情況。（三）……1. 結構樑之穿孔依結  
16 構工程實務僅能依結構圖說施做，而不可以於竣工後任意  
17 以鑽孔方式為之，且鑑定標的物之穿樑以塑膠套管並無任  
18 何結構上之作用，且又截斷樑剪力箍筋，所以並不符合建  
19 築施工規範。2. 結構樑之穿孔減少混凝土面積，並且切斷  
20 了4支樑箍筋將使樑之剪力強度降低，而影響房屋結構安  
21 全。（四）……1. 結構樑之穿孔依結構型式係減少孔洞處  
22 混凝土提供抗剪面積、並因截斷樑剪力箍筋之強度，若要  
23 修補必須以結構材料替代其所減少之強度，所以就剪力強  
24 度而言有修復之可能性。2. 於鑑定會勘日說明修補工法之  
25 內容時，房屋所有權人表示現有鑽孔處週邊有裝置設備之  
26 需求，所以在規劃修復補強方式考量保留孔洞並對於設備  
27 裝設影響最小之方式，僅能選擇使用碳纖維貼覆之方式進  
28 行修復補強。（五）……碳纖維貼覆之方式之所需經費為  
29 新台幣54,313元，其工法及分項金額如下表（修復補強工  
30 程經費概估表見鑑定報告書第5頁），此有新北市結構工  
31 程技師公會113年110月10日新北市結技鑑字第113096號鑑

01 定報告書在卷可參，雖被告抗辯其係以預埋套管方式施  
02 作，係因管徑過小而加以擴大等語，然依照前揭鑑定結  
03 果，鑑定人檢視該穿樑之方式為在完整之結構樑上鑽孔形  
04 成孔洞方式施作，且有4支樑箍筋遭切斷之情形，縱使被  
05 告抗辯屬實，亦有減損該處樑的剪力強度降低之情形存  
06 在，原告主張被告應就此事負責一節，當屬可採。

07 (二) 按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔  
08 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依  
09 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價  
10 金。」，民法第359條定有明文；又按「無法律上之原因  
11 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上  
12 之原因，而其後已不存在者，亦同。」，民法第179條亦  
13 有明定；故買受人因買賣標的物有瑕疵，依民法第359條  
14 規定向出賣人主張價金減少請求權，一經買受人以意思表  
15 示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮  
16 減之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存  
17 在。買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法律關  
18 係請求返還。經查，本件原告主張被告所交付之系爭房屋  
19 有前揭瑕疵，因而主張減少價金，並請求被告應返還溢付  
20 之價金一節，自屬可採。又依據前揭新北市結構技師公會  
21 鑑定報告書結果，系爭房屋關於樑之剪力強度為有修復之  
22 可能性，因前揭穿樑孔洞仍為原告所需要保留使用，故鑑  
23 定人建議採取使用碳纖維貼覆方式進行修復補強，所需修  
24 復費用概估為54,313元，有前揭鑑定報告書可參，故原告  
25 請求返還之價金於前揭瑕疵修復費用數額範圍內為可採，  
26 逾此數額之請求則無可採。至於原告另請求房屋交易減損  
27 之損害賠償部分，因系爭房屋之前揭穿樑孔洞於修復補強  
28 完成後，即已成為無瑕疵之物，而無價值減損之情形存  
29 在，社團法人新北市不動產估價師公會回復本院之114年8  
30 月5日(114)公字第0800006號函之意旨亦與本院見解相同  
31 (見本院113年度訴更一字第3號卷第119頁，以下簡稱訴

01 更卷)，原告此部分請求乃屬無可採；至於原告聲請另委  
02 由其他機構進行鑑定部分，本院認定之事實已如上述，原  
03 告聲請再囑託其他機構鑑定，核無必要，該部分聲請應予  
04 駁回，併予敘明。

05 (三) 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債  
07 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為  
08 其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又按遲延之債  
09 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
10 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；民法  
11 第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。本件原告請  
12 求返還溢付之價金為無確定期限之債務，原告併請求被告  
13 應給付及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年4月14日（送  
14 達證書附於本院訴字卷第73頁）起至清償日止按週年利率  
15 百分之五計算之利息一節，亦屬可採。

16 三、綜上所述，原告主張依據買賣契約及不當得利之法律關係，  
17 請求減少價金並請求被告返還其溢付之價金，於54,313元及  
18 自112年4月14日起至清償日止按法定利率年息百分之五計算  
19 之遲延利息之範圍內為有理由，應予准許；至於原告之請求  
20 超過該數額部分則為無理由，應予駁回。

21 參、假執行之宣告：本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價  
22 額未逾新臺幣50萬元之判決，該原告勝訴部分應依民事訴訟  
23 法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；被告陳明  
24 願預供擔保免為假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰  
25 酌定相當之擔保金額就原告勝訴部分准許之；至於原告其餘  
26 假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁  
27 回。

28 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，  
29 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論  
30 列，附此敘明。

31 伍、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法

01 第78條、第79條、第389條第1項第5款、第390條第2項、第3  
02 92條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日  
04 民事第六庭 法 官 許瑞東

05 以上正本係照原本作成

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日  
09 書記官 楊振宗