

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第50號

原告 陳詩珊

訴訟代理人 邵正傑

被告 潘雨柔

訴訟代理人 蔡鴻杰律師

吳幸怡律師

李亭萱律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年10月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣34萬6,125元，及自民國111年12月20日起
至清償日止，按週年利率百分之5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41，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣34萬6,125
元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮
應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
項第3款定有明文。本件原告起訴請求被告給付其新臺幣
（下同）179萬8,100元本息；嗣於訴狀送達後，改為請求被
告給付其84萬6,125元本息，核屬減縮應受判決事項之聲
明，原告所為訴之變更，於法自無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國111年7月28日簽訂不動產買賣契約
書，由伊以1,340萬元之價格，向被告買受坐落屏東縣○○
鎮○○段00000地號土地及其地上385建號建物（門牌同鎮恒
南路194巷50號，下稱系爭房屋）。被告於前開買賣契約書

01 所附不動產委託銷售標的現況說明書（下稱系爭說明書）第
02 34項「現況是否有滲漏水之情形」一欄，勾選「無」，致伊
03 誤信系爭房屋並無滲漏水之情形，而伊付清全部價金，被告
04 亦已辦畢所有權移轉登記，並於111年11月8日將上開房地交
05 付予伊。惟伊於交屋前陸續發現系爭房屋有如附表所列各項
06 滲漏水之瑕疵（下稱系爭瑕疵），旋即寄發存證信函要求被
07 告賠償，惟遭被告拒絕。又系爭瑕疵經囑託社團法人臺灣省
08 土木技師公會（下稱臺灣省土木技師公會）鑑定結果，其修
09 復費用共需34萬6,125元，且系爭瑕疵縱經修復，仍存有交
10 易性貶值50萬元，合計84萬6,125元，伊依法行使價金減少
11 請求權後，得依不當得利之規定，請求被告加計法定遲延利
12 息返還伊84萬6125元等語，並聲明：(一)被告應給付原告84萬
13 6,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
14 利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執
15 行。

16 三、被告則以：關於原告請求減少價金之數額，其中修復費用34
17 萬6,125元部分，伊尊重鑑定機關之鑑定結果。惟系爭房屋
18 乃於99年間興建完成，兩造買賣時屋齡已達12年之久，且系
19 爭瑕疵經修復後，房屋機能已復歸完整，應無貶值之問題，
20 故伊否認存有交易性貶值50萬元。又伊已於111年11月8日將
21 系爭房屋交付原告，當日兩造簽訂保留款撥款同意書，原告
22 應付買賣價金之尾款，尚有180萬元存於僑馥建築經理股份
23 有限公司履約保證專戶（下稱系爭履保專戶），猶未撥付予
24 伊，原告既尚未支付全部價金，即不得行使價金減少請求
25 權，請求伊返還價金，縱使得為請求，伊亦得以原告應付之
26 180萬元尾款，主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
27 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供
28 擔保請准宣告免為假執行。

29 四、查兩造於111年7月28日簽訂不動產買賣契約書，由原告以1,
30 340萬元之價格，向被告買受系爭房屋及其基地，原告已將
31 全部價金存入系爭履保專戶，被告亦已辦畢上開房地所有權

01 移轉登記，並於111年11月8日交付系爭房屋，系爭履保專戶
02 內尚有保留款180萬元，未據交付被告之事實，為兩造所不
03 爭執，並有不動產買賣契約書及專戶餘額確認單在卷可稽
04 （見本院卷一第59至66頁；本院卷二第387頁），堪信為真
05 實。

06 五、得心證之理由：

07 (一)被告就系爭瑕疵應負瑕疵擔保責任：

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
09 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
10 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
11 程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
12 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明
13 文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交
14 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
15 品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第11
16 73號判決意旨參照）。

17 2.查兩造於111年7月28日簽訂之不動產買賣契約書，其中系爭
18 說明書第34項關於建物瑕疵情形之「現況是否有滲漏水之情
19 形」一欄，經被告勾選「否」，並於簽名欄內簽名，原告於
20 交屋前之111年9月至10月間，即發現系爭房屋有多處滲漏水
21 之情形，並將滲漏水情事告知被告，本件訴訟繫屬中經本院
22 囑託臺灣省土木技師公會鑑定結果，認為系爭房屋如附表編
23 號1至9位置，確有滲漏水現象，有不動產買賣契約書、系爭
24 說明書、高雄凹仔底第555號存證信函及臺灣省土木技師公
25 會鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）附卷可稽（見本院卷一第
26 59至66、72至74、119至121、289至379頁）。準此，系爭房
27 屋於交屋前，於附表所示位置即存在系爭瑕疵之事實，堪以
28 認定。又房屋之滲漏水，將造成牆面出現水痕、壁癌等現
29 象，且通常將使房屋之交換價值產生貶抑，是系爭房屋之滲
30 漏縱未達影響結構安全之程度，仍會減少其價值及供居住之

通常效用，自屬物之瑕疵。從而，原告主張被告應就系爭房屋存有滲漏水之瑕疵，負瑕疵擔保責任，自屬可取。

(二)原告得行使價金減少請求權，並依不當得利之規定，請求被告返還34萬6,125元：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條定有明文。民法第359條之規定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人因出賣人應負物之瑕疵擔保之責，而依該條規定請求減少其價金者，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。又物之出賣人就其交付有瑕疵之買賣標的物，而應負瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任者，買受人依前者得主張解除契約或請求減少價金（民法第359條）、不履行之損害賠償（民法第360條）或另行交付無瑕疵之物（民法第364條）之權利，依後者則得主張解除契約或請求債務不履行之損害賠償（最高法院109年度台上字第1289號判決意旨參照）。

2.本件修復系爭瑕疵所需費用，如附表編號1、2、3、6、10、13、13-1所示位置之滲漏水情形，應分別於各該位置之外牆加塗透明防水漆，並於如附表編號1、3、4、5、10、11、12、13所示位置施作防水矽利康，此部分工程之修復費用為214,625元；又附表編號11所示漏水位置除上開工程外，尚應整修頂樓平台鐵皮頂蓋前後側排水槽，且如附表編號7至9-1所示位置之滲漏水情形，應以浴室地坪防水層翻修，此部分工程之修復費用則為131,500元，與前開金額加總合計346,125元，有系爭鑑定報告可稽。本院審酌鑑定機關與兩造均無利害關係，且具建築技術、營建專業，核以前開修復區域、項目、位置，均為系爭瑕疵必要之修繕，則原告主張以此修復費用之數額請求減少價金，尚無不合。至原告雖主張系爭房屋因存有滲漏水瑕疵，而有交易性貶值50萬元等語，然查

01 系爭房屋如附表所示各處之滲漏水情形，均可以加塗防水
02 漆、施作防水矽利康、整修排水槽、翻修防水層等工程修
03 復，修復應後無礙系爭房屋之正常使用，且兩造買賣系爭房
04 屋時，距系爭房屋興建完工已有12年之久，有系爭房屋建物
05 登記謄本之記載在卷可考（見本院卷二第371頁），而材料
06 老化、地震天災引致之管線裂損與劣化，亦普遍存在於中古
07 建築之情形，系爭瑕疵除造成生活上之不便及相關位置裝修
08 材或物品之損害外，並未影響房屋結構而害及原告人身安全
09 或使用系爭房屋之利益，系爭瑕疵經以系爭鑑定報告所示之
10 修復方法修繕後，即得解決滲漏水之問題，難認系爭瑕疵經
11 修補後，房屋交易價格仍存有減損之情事。此外，原告並未
12 就系爭瑕疵經修補後，尚受有交易性貶值損害乙節，盡舉證
13 之責，其主張系爭房屋因滲漏水瑕疵而有交易價值貶損50萬
14 元，即無足取。

15 3.被告雖辯稱兩造間之買賣契約，仍有180萬元尾款保留於系
16 爭履保專戶，原告既尚未支付全部價金，即不得行使價金減
17 少請求權，請求其返還價金，縱得請求返還，被告亦得以基
18 於買賣契約對原告之尾款債權，主張抵銷等語。惟兩造就本
19 件買賣訂有不動產買賣價金履約保證之約定，各期買賣價金
20 應依約存入系爭履保專戶，且依不動產買賣契約書第9條第6
21 項約定，甲方（即原告）履行買賣價金交付之方式，包含貸
22 款核撥入專戶或完成待清償作業或存入乙方（即被告）指定
23 之帳戶等情形，是原告倘已將買賣價金存入系爭履保專戶，
24 即應認已依約對被告清償買賣價金。被告雖辯稱其對原告尚
25 有180萬元價金尾款債權等語，惟原告既依兩造間前開不動
26 產買賣契約書第5條之約定，將尾款存入系爭履保專戶，應
27 認原告交付本件買賣價金之義務已履行完畢。再按兩造應共
28 同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利
29 義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合議解決時
30 時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確
31 定判決前雙方同意僑馥建經應停止專戶價金之撥付，前開爭

01 議經判決確定後僑馥建經始依確定之結果執行專戶價金之撥
02 付，不動產買賣契約書第10條第6項訂有明文，應認兩造於
03 訂約時即同意若於點交前發現之瑕疵未能合意解決時，停止
04 系爭履保專戶價金之撥付，至兩造於111年11月8日交屋時簽
05 署之保留款撥款同意書，雖約定系爭履保專戶保留180萬
06 元，需待雙方就系爭房屋修繕費用或修繕補貼之金額達成一
07 致時方能出款（見本院卷二第385頁），惟該同意書至多僅
08 係重申本件不動產買賣契約書第10條第6項之約定，並未變
09 更原告已將本件買賣價金存入系爭履保專戶以為清償之事
10 實，被告執此主張原告尚有買賣價金尾款未支付，並據以為
11 抵銷抗辯，難認於法有據。

12 4.按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，
13 一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於
14 應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍
15 內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10
16 號判例意旨參考），僅生買受人減縮給付義務之效果，尚非
17 請求權基礎之完全性條文（具備構成要件及法律效果之法
18 條），不得作為買受人向出賣人請求給付之依據。請求減少
19 價金，性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受
20 領之該部分給付，其原有之法律上原因，其後即不存在，已
21 給付該部分價金之買受人得依民法第179條規定，請求出賣
22 人返還之。原告依民法第359條規定得請求被告減少之價金
23 為34萬6,125元，且原告已基於兩造間買賣契約，將買賣價
24 金存入系爭履保帳戶，則被告基於買賣契約所得受領價金之
25 法律上原因，已因原告行使減少價金請求權而不復存在。準
26 此，原告於行使價金減少請求權後，依不當得利之規定，請
27 求被告返還34萬6,125元，於法自屬有據。

28 六、綜上所述，本件原告依不當得利之規定，請求被告返還其84
29 萬6,125元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年12月20日）
30 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於如主文
31 第1項所示範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有

理由，應予駁回。本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行（原告就此所為假執行之聲請並無必要）。被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應駁回之。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
民事第二庭 審判長法官 涂春生
法官 薛全晉
法官 彭聖芳

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 113 年 11 月 13 日
書記官 潘豐益

附表：

編號	漏水位置	編號	漏水位置及情形
1	1樓門口車庫之女兒牆面	9	301浴廁四周牆壁內外牆及門檻
2	1樓車庫遮雨棚（鐵捲門上方）	9-1	302浴廁四周牆壁內外牆及門檻
3	1樓車庫遮雨棚（側走廊上方）	10	3樓上頂樓之梯間窗框
4	1樓側走廊頂蓋側邊、角接縫處	11	頂樓平台鐵皮頂蓋邊角與鐵框接縫處
5	1樓廚房採光罩三邊側邊	12	頂樓平台女兒牆
6	2樓主臥室床左方牆壁	13	2樓至3樓樓梯轉台處牆面

(續上頁)

01

7	2樓主臥室浴廁四周牆壁內外牆及門檻	13-1	1樓至2樓樓梯轉台處牆面
8	2樓客房浴廁四周牆壁內外牆及門檻		