臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第844號

原　　告　陳建茂

000000000000000000

訴訟代理人　林殷竹律師

被　　告　聚合發建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳世坤

000000000000000000

訴訟代理人　羅宗賢律師

上列當事人間減少買賣價金事件，本院於民國110年4月1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）緣原告於民國（下同）103年8月16日向被告購買其所興建，門牌號碼新竹縣竹北市縣○○路○段000號12樓之房屋（下稱系爭房屋），約定買賣價金為新台新臺幣(下同)1,868萬元，系爭房屋已於103年9月24日完成過戶登記，並於同年11月3日交屋，裝潢範圍未包含衛浴，被告於104年2月間入住。惟自原告入住後，位於同棟11樓住戶萬柏男先生接連通知被告，其所居住之11樓房屋天花板持續出現滲漏水情形，經香禔社區管理委員會安排抓漏廠商進行會勘，認定漏水源頭為原告所有之系爭房屋三間衛浴，漏水原因為「衛浴地坪防水施工有瑕疵」，故被告為處理11樓住戶天花板漏水問題而要求原告配合進行修繕。

（二）其後於104年至106年間，被告進入原告屋內進行共五次以上修繕，每次修繕期間1至2個月不等，修繕期間原告無法

使用衛浴，造成生活上極大不便。被告第1、2次修繕後，11樓住戶表示漏水問題未獲解決，被告乃要求原告將主臥浴室防水工程重新鋪設，施工期間長達兩個月，不料施工完畢後，原告之衛浴浴缸無法自然排水，經聯絡被告勘查後，被告表示因施工不慎將塑膠袋遺留浴缸底部，須重新拆裝浴缸，第3次修繕過後，原告在衛浴淋浴，衛浴門口台階即不斷滲水，被告又稱係主臥衛浴矽膠填補不善，縫隙有漏，需改為其他材質，又進行第4次修繕。106年6月至7月間，11樓住戶又發函通知原告天花板仍持續滲漏水，被告要求進行第5次修繕，將三間衛浴重新鋪設地坪，並提出針對使用原告專有部分進行施工期間每日1千元作為補償。被告原訂於106年8月14日至106年9月18日施工，卻延宕至106年10月27日才開始施作，將原告屋內三間衛浴地坪及防水層重新鋪設，工程於106年12月29日完成，並提出1年主臥門檻防水保固書予原告。

（三）詎於108年6月間，11樓住戶再度通知原告次主臥天花板又開始漏水，由於被告於104年至106間已進行了5次防水工程修繕，均未能修復漏水問題，且原告之次主臥衛浴以及公用衛浴門檻亦出現滲水潮濕情形，足見被告前5次針對衛浴防水工程之修繕，均未能解決原告及11樓住戶漏水問題。系爭房屋仍有其他漏水點存在，經原告委請宏遠工程檢測有限公司於108年8月25日進行勘查檢驗表示，被告興建系爭房屋時，疑似中空樓板之設計與防水施工有瑕疵，以及衛浴之防水層再度失效，方導致該社區住戶以及公設區域頻繁出現漏水問題。查原告之房屋甫經交屋不到半年，即不斷接到樓下11樓住戶通知滲漏，被告於104至106年間連續5次修繕，非但不能解決原告房屋漏水至樓下住戶之問題，反而原告之房屋於次主臥衛浴和公共衛浴間之門檻處亦開始產生滲水潮濕，導致門檻生鏽腐壞。自被告屢次修繕紀錄及項目觀之，被告歷經數次重新鋪設主臥浴廁防水層、填補縫隙、變更填縫材質，到第5次將屋內3間

衛浴全部重新施作地坪，可知被告於交屋前，系爭房屋衛浴之防水層即存在瑕疵，無法正常發揮防水功效，導致原告入住即發生樓下住戶漏水。而被告重新鋪設所有浴室地坪後，仍無法解決系爭房屋漏水問題，11樓住戶之次主臥天花板上方仍持續滲漏，並且沿門檻滲漏至原告之次主臥衛浴及公共衛浴，經宏遠工程檢測公司查驗後，認定系爭房屋主臥衛浴之防水層仍呈現失效狀態，水沿著系爭房屋及11樓中間之中空樓板滲漏至次主臥處，故系爭房屋除防水層仍持續失效外，中空樓板之設計與結構亦存在瑕疵。嗣原告於108年9月11、12日分別以存證信函要求被告針對此難以修復之漏水瑕疵進行減少價金之補償，並提供完整之修繕紀錄以委任其他廠商尋找其他可能之漏水點，以進一步修繕，然被告表示不願意再繼續協助修繕及提供相關修繕紀錄，亦不願意給予減少價金之補償。原告無奈僅得訴諸法律途徑求償。

（四）查被告依民法第534條買賣瑕疵之規定，有擔保交付無漏水瑕疵之房屋予原告住居使用之義務，而系爭房屋除上述於交屋前即存在防水層失效之瑕疵外，自被告交屋後，原告於此3、4年間，長期承受被告進入屋內進行修繕之不便，每次施工期間1至2月，致原告與家人經常無法使用衛浴，屋內經常有施工人員進出，居住品質蕩然無存。更有甚者，因滲漏水嚴重、範圍廣大、遍及樓下住戶主臥室及次主臥室多處天花板，且因長期未能獲得完全之修復，重複漏水之情形已產生大片壁癌，嚴重影響11樓住戶之居住空間，故原告經常被樓下住戶通知必須配合相關檢測或維修，煩不勝煩，身心承受極大壓力。再者，系爭房屋所屬之香禔社區，除原告與樓下住戶以外，尚有多戶住戶家中存在漏水問題，甚至公共設施如閱覽室、宴會廳等空間亦有漏水情形，原告建築施工品質低落可見一班，並且已成為房屋仲介間相互知曉之漏水社區，未來原告轉手時勢必因需揭露漏水屋事實而遭受一定之跌價損失或面臨無法

脫手轉賣之處境。故原告主張被告按原購買屋價1,860萬元減少百分之20之價金，即373萬6,000元做為補償，應有理由。

（五）對被告抗辯之陳述：

１、原告自103年11月3日交屋後至108年8月25日自行委請宏遠工程檢測公司檢測確前，由於產生大量漏水、壁癌者均為原告樓下D11樓住戶而非原告，故原告於103至106年期間，僅因敦親睦鄰之故而被動配合樓下住戶以及被告之要求配合修繕，與被告協力解決D11住戶之問題，但並未察覺或確定是自己所有的系爭房屋之固有瑕疵，故未向被告依法為民法第365條之通知。直到被告於103年至106年修繕數次均未能解未D11樓漏水問題，原告乃自行委請宏遠工程檢測公司檢驗，才確定是自己所有之系爭房屋具有「中空樓板與防水工程之設計與施工不良，以及衛浴防水層失效」等瑕疵。原告方於108年9月11日寄發存證信函請求被告負瑕疵擔保責任，自該信件寄出至起訴日尚未逾越6個月，自系爭房屋交付時起亦未滿5年，原告之請求自有理由。退步言之，縱認原告之瑕疵擔保請求權已罹於時效，惟依最高法院77年度第7次民事庭會議決議，縱被告主張系爭房屋之瑕疵於交屋後始發生，然因該瑕疵係因可歸責被告之事由(設計不良、施工不當)所致，依民法第226條規定，其不完全給付之損害賠償請求權時效應適用民法125條一般消滅時效，期間為5年，原告購買系爭房屋尚未滿5年，請求權亦尚罹於時效。

２、被告於交屋後重新施作衛浴防水工程，已然承認當時交屋時所交付之房屋為衛浴防水層無效之不完全瑕疵給付，則被告自有修補瑕疵之義務。按照一般房屋買賣交易觀念，房屋之使用目的為供人居住，耐用年限至少為數十年以上，一般人購屋自住，對於建商交付之新成屋，可合理期待衛浴得正常使用不致導致其他樓層漏水至少十年以上，而觀被告所交付之房屋，交屋之初即有漏水情事，修繕多

次均未能終止漏水，106年最後一次重新施作防水工程，也僅維持2年又開始嚴重滲漏，足見倘非被告修繕工序粗糙未能修補瑕疵，即為系爭房屋之漏水原因另有起源，經宏遠工程檢測公司查驗，除衛浴防水層失效情況外，漏水原因還包括「中空樓板之設計與結構存在瑕疵」，則被告主張瑕疵已修復，實不可採。次查，原告向被告買受之房屋為公寓大廈中之一戶，依一般公寓大樓二手房屋之交易習慣，建物本身與土地持份與車位均不會單獨拆售，而是視為同一商品為販售。故系爭房屋所在社區，倘有多戶住戶、包含公設區域均有漏水情況發生，則市場上對於該社區房屋之買賣總價均有所減損，而非僅有建物本身價格滑落，被告亦無提供證據證明建物因本身漏水瑕疵導致價格滑落時不會連帶影響所附隨之車位以及土地之價格滑落，故原告主張以房屋買賣總價作為減少價金計算基礎，並無違誤。

3、原告樓下D11樓住戶之天花板漏水狀況，已經前任屋主修繕與裝潢，房屋亦易手他人。惟前任屋主不願說明房屋修繕細節，原告亦無從得知，雖日前無明顯滲漏跡象，但漏水瑕疵並非一朝一夕即可觀之，時間一久，難保會出現再次滲漏之情況。被告於104年至106年間已進行5次防水工程修繕，均未能終止漏水情形，於108年6月又再次出現漏水問題，被告之中空樓板設計與防水工程施工顯有瑕疵。原告一再請求被告提出自104年起的漏水修繕紀錄，被告卻遲遲不願提出，明顯迴避其施工缺失。惟被告與原告之漏水協調會議紀錄中，被告已承認此建案當時施工團隊有瑕疵，並已懲處相關人員。另於此會議中，被告亦說明會保存修繕紀錄。另被告於管委會會議中亦承認原衛浴門檻存有設計瑕疵，並同意延長漏水保固，自修繕完成時起兩年3個月。爰請鈞院依被告與原告漏水協調會議紀錄、管委會會議紀錄、被告出席人員紀錄、11樓前任屋主呈報記錄（假處分)賜判如訴之聲明。

（六）為此聲明：被告應給付原告373萬6,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告起訴主張系爭房屋於103年11月3日交屋，104年至106年間進行修繕共5次，直至最後一次修繕於106年12月29日完成，則姑且不論原告所指系爭房屋之漏水瑕疵原因為何，因原告表示系爭房屋瑕疵於104年間即已發生而受11樓住戶通知(即便以最後一次之106年12月29日修繕完成時間起)。是於此時原告即已知悉並通知被告就系爭房屋有瑕疵發生，其遲至108年9月20日才具狀請求減少價金，顯然已逾越民法第365條所定6個月除斥期間，而不得再主張減少價金。

（二）又依原告提出原證8號存函記載「108年6月份，D11屋主通知『次主臥』天花板又開始漏水，因聚合發建設公司於104年至106年間數度重新施作了『次主臥浴室』與『客浴室』防水工程，本人協同數位防水工程廠商協同判斷認為是當時施作瑕疵所造成防水層再度失效」。則依原告所主張內容，被告先前所作之修顯然已完成漏水之修繕瑕疵，否則應於修繕完成之時或不久即再度產生漏水、滲水之情形。惟原告表示108年6月份才接獲D11戶之屋主通知「次主臥」天花板漏水，期間已相距2年之久。原告天天居住使用系爭房屋，則原告於起訴所主張之漏水情形縱然為真，亦屬被告將系爭房屋交付予原告後所產生之瑕疵，自應由原告負擔其危險責任。

（三）又原告主張以系爭房屋買賣總價1868萬元的20%計算減少價金373萬6,000元。然查原告所稱之買賣總價1868萬元係包括土地價款971萬元、建物價款647萬元、車位土地價款150萬元、車位房屋價款100萬元，而有關雙方買賣標的中，有關土地、車位土地、車位房屋部分並未有任何瑕疵，則原告將該三項價款納為請求減少價金之計算基礎，

應屬有誤。至原告雖提出原證8之檢測說明書後附檢測報告記載缺失，其中編號5記載「12F衛浴⑵檢測後無滲水」，可見該部分並無瑕疵。至於編號1-4雖有記載滲水、潮濕之情，然其原因為何尚不得而知，即便原告對被告仍有買賣價金減少請求權，則其數額亦應以瑕疵修繕之費用為準，而非如原告所主張以買賣價款之百分比核算減少價金數額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原告主張兩造於103年8月16日簽立不動產買賣合約書，由原告向被告預購系爭房屋，房地總價為1,868萬元，原告已付清價金，被告業於103年9月24日辦畢所有權移轉登記，並於同年11月3日交屋，被告於104年至106年間經原告通知至系爭房屋內進行5次漏水修繕等情，為被告所不爭執，並有原告提出之系爭房地預定買賣契約書影本、交屋售後服務保固書、被告公司維修通知函、維修協調紀錄、保固書等在卷可稽（見本院卷第27至67頁），並為被告所不爭，自堪信為真實。至原告另主張減少價金乙節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點厥為：原告行使減少價金形成權有無理由？析述如下：

（一）按民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係主張減少價金，不以出賣人承諾為必要，與同法條項定解除契約之性質同屬形成權，該條項於二者所規定之6個月行使期間，皆為無時效性質之法定期間，不發生中斷問題，惟買受人於該6個月內行使後所生之效果權利，即可於普通時效期間內繼續存在（最高法院72年度台上字第4694號判決意旨參照），又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；上開減少價金之請求權，須買受人依民法第356條規定為「通知」後6個月間不行使始歸消滅，而非以買受人「知悉」瑕疵後6個月間不行使，作為其減少價金請求權消滅之要件，此觀同法第359條、第365條第1項之規定自明（最高法院103年

度台上字第196號判決意旨參照）。查原告主張系爭房屋於103年11月3日交屋，104年至106年間進行修繕共5次，最後一次被告於106年12月29日將系爭房屋三間衛浴地坪及防水層重新鋪設，並提出1年主臥門檻防水保固書予原告。嗣其於108年6月間又接獲樓下D11樓住戶通知其次主臥天花板漏水，經原告委請宏遠工程檢測有限公司於108年8月25日進行勘查檢驗結果，系爭房屋浴浴門檻下方已有潮濕現象，D11樓天花板亦有兩處漏水，原告乃於108年9月9日、108年9月12日寄發存證信函通知被告負瑕疵擔保責任並請求減少價金等情，此有原告提出之宏遠工程檢測有限公司房屋品質檢測報告書、檢測照片、存證信函在卷可稽（見本院卷第67至89頁），並為被告所不爭，堪認屬實。足見原告於發現系爭房屋前開位置漏水後，已立即通知被告，並未怠於通知，且原告於108年9月9日、108年9月12日通知被告系爭房屋有滲漏水情事，已於6個月內之108年9月23日提起本件訴訟請求減少價金，是原告自非在除斥期間經過之後才對被告主張瑕疵擔保權利，至為明灼。被告為時效抗辯，尚非有據。

（二）次查，原告主張系爭房屋次主臥衛浴及公用衛浴復於108年8月間出現滲漏水情形，係因被告所興建之系爭房屋中空樓板設計與防水施工有瑕疵及衛浴之防水層再度失效所致，然為被告否認，並以前揭詞情置辯。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。又按主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任（最高法院48年台上字第824號判例意旨參照）。而負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責任，苟應負舉證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實為真實，即應受不利之認定。是依前開說明，自應由原告就系爭房屋次主臥衛浴及公用衛浴確確有滲漏水情形，且係因被告所興建房屋中空樓板設計失

當或衛浴防水層失效所致之事實負舉證之責任。原告就此雖提出其於108年8月25日委託宏遠工程檢測有限公司就系爭房屋及D11樓出具之抓漏檢測報告書為證（見本院卷第67至75頁），該檢測報告檢驗缺失部分並記載「12F衛浴(1)門框下及隔間牆已有潮濕現象、12F衛浴(2)檢測後無滲水、11F天花板滲水處(1)（2）」、「1、經本人郭峻男以熱顯像儀測後，確認下樓層天花板滲水處由上樓層主浴測所防水層失效所致。2、臥室滲水處(2)，待廁所完成修漏後觀察是否為同一漏水處造成。3、建議以高壓灌注方式進行施工」（見本院卷第75頁）。惟宏遠工程檢測有限公司之鑑定，係由原告於訴訟外自行委託，自非屬民事訴訟法所稱之鑑定，則該鑑定報告僅具有私文書之性質，被告復爭執其內容之真正，則該鑑定報告即難於本件訴訟中逕為採用。況觀諸宏遠工程檢測有限公司所出具檢測報告書，其檢測時間僅約半小時（16：00～16：30，見本院卷第67頁），其上亦未由製作者具名，且關於該報告製作者之學、經歷暨有無專業證照等均屬不明，自難認具有形式及實質的證據力，是尚難憑宏遠工程檢測有限公司之檢測報告而為有利於原告之認定。

（三）又本院經徵得兩造同意後，囑託臺灣省土木技師公會就原告所有系爭房屋衛浴室是否有滲漏水瑕疵，若有，其位置、滲漏水程度及原因為何？是否因此導致D11樓房屋天花板滲漏？及系爭房屋之衛浴防水層是否已失效，失效時間及原因為何？是否與房屋中空樓板及防水工程之設計與施工不當有關？如有漏水瑕疵修補方法、回復原狀費用及房屋各項受損情形之修復費用若干等項為鑑定。惟原告於鑑定過程，以鑑定項目不包含防水層是否失效等問題，無法得知被告之防水工程設計與施工是否存有瑕疵，而不願繳付鑑定費並請求停止鑑定（見本院卷第281頁），致本院無法確知系爭房屋是否現存漏水狀況及其成因為何，依上說明，尚難僅以宏遠工程檢測有限公司之檢測報告遽認

系爭房屋中空樓板之設計有瑕疵或被告前所施作之防水層已失效而導致滲漏水。至原告雖提出香禔社區管理委員會與被告間之漏水協調會議紀錄（見本院卷第291至303頁），認代表被告公司列席之協理蔡賢助已承認系爭房屋施工團隊施工及衛浴門檻設計存有瑕疵，故被告同意延長漏水保固自修繕完成時起兩年3個月云云。惟查前揭會議時間為104年3月24日，而原告自承被告於104年至106年間，共為系爭房屋進行五次漏水修繕，最後一次係於106年10月27日至同年12月29日，將系爭房屋三間衛浴地坪及防水層重新鋪設，並提出1年主臥門檻防水保固書予原告。嗣於108年6月間，11樓住戶始再度通知原告其次主臥天花板又開始漏水等情，足見被告於106年12月29日將系爭房屋三間衛浴地坪及防水層重新鋪設完成後，系爭房屋至少逾1年半未發現有漏水狀況。則縱嗣後於108年8月25經檢測有漏水，其成因究為系爭房屋交付時之固有瑕疵亦或被告最後一次修補完成後所產生之新瑕疵，尚有未明，自亦不得以前開會議紀錄推論系爭房屋現時仍有漏水狀況，及漏水狀況肇因於被告所興建之房屋中空樓板及防水工程之設計與施工不當。

（四）從而，由原告所提出之證據資料，尚不足以證明系爭房屋現時漏水狀況存在，且為被告所興建之房屋中空樓板及防水工程之設計與施工缺失所導致。則其主張被告應負瑕疵擔保責任，並依民法第365條規定請求減少價金，即無所據，不能准許。

四、綜上所述，系爭房屋原有之漏水瑕疵已經被告五次為修補，而原告主張系爭房屋現有之漏水情形及原因，業為被告所否認，經本院曉諭原告就此負舉證責任及以鑑定方式為證明，然原告同意後復表示不願鑑定，而被告亦未聲請鑑定，是本件因之未能以鑑定方式就系爭房屋目前是否確有漏水情事及漏水原因等節為認定。再依原告所提出之證據資料，尚無法使本院形成系爭房屋衛浴室現存有滲漏水現象，且係因被告

興建之房屋中空樓板及防水工程之設計與施工缺失所致之心證，自應為原告不利之認定。則原告依民法第365條規定行使減少價金之形成權既無理由，其請求被告給付373萬6,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　4　　日

民事第一庭法　　官　楊明箴

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　　110　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　陳麗麗