

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第502號

原告 呂岱芬

訴訟代理人 吳聖欽律師

被告 李本豐

訴訟代理人 陳詩文律師

林羿樺律師

劉宜昇律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬柒仟肆佰壹拾貳元及自民國一一〇年七月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（含鑑定費用）新臺幣捌拾陸萬伍仟捌佰伍拾柒元及自本判決確定之翌日起，加給按年息百分之五計算之利息，由原告負擔百分之九十七即新臺幣捌拾參萬玖仟捌佰捌拾壹元，由被告負擔百分之三即新臺幣貳萬伍仟玖佰柒拾陸元。

本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬柒仟肆佰壹拾貳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

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項分別定有明文。查，原告因向被告購買房屋發現瑕疵，起訴求為被告應給付原告新臺幣（下同）160萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見卷一

第5頁起訴狀），嗣迭經擴張（見卷一第230頁準備一狀），最後聲明為被告應給付402萬8,584元及其中160萬元自起訴狀繕本送達翌日起，140萬5,048元自準備一狀送達翌日起、102萬3,536元自擴張聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見卷二第23頁擴張聲明狀），被告則提起反訴要求原告給付買賣尾款，聲明反訴被告應給付反訴原告75萬3,495元及自110年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見卷一第151頁答辯暨反訴準備狀），但最終撤回反訴全部，並得他造同意（見卷二第375頁撤回反訴狀、卷三第8頁筆錄第24行），以上程序均無不合，應予准許。

二、原告主張：其向被告購買坐落於新竹市○○段000○000地號土地上之門牌號碼新竹市○○○街00號1至4樓房屋（下稱系爭房屋），買賣價金4,438萬元，被告曾於現況說明書明確表示系爭房屋並無滲漏水，且最近一年不曾修復滲漏水、不存在龜裂傾斜情事，實則滲漏水及龜裂多處，顯然被告故意不告知瑕疵，使得原告需支出361萬3,584元修復費用，是依民法第359條行使減價形成權，再依民法第179條要求被告返還溢領買賣價金，以及因系爭房屋內有18間套房，修復期間原告受有不能出租之損害為41萬5,000元，是併依民法第227條第1項、第226條第1項請求此部分之損害賠償等語，聲明如最後聲明所示，並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：針對修復費用部分，應扣除折舊僅有34萬7,904元，若不扣除折舊，最多也僅有75萬5,357元，雖被告撤回反訴，但仍以尾款75萬3,495元主張抵銷。又所謂系爭房屋多處龜裂及天花板使用氧化鎂板，前者為裝飾性龜裂、後者材料本質容易吸水，此皆不影響結構安全，且查在交屋當下，原告便能知悉有上開裝飾性龜裂，當時天花板亦不存在滲漏水，故被告否認有民法上物之瑕疵問題，退步言之，即使屬於物之瑕疵瑕疵，因原告怠於通知被告，故原告不得主張瑕疵擔保，再者，基於請求權相互影響，原告亦不得主張

01 不完全給付損害賠償。此外，對於所稱修復期間不能出租之
02 損害云云，至多僅有12間套房或有部分修繕浴室滲水，但果
03 否無法出租，仍有疑義，故被告否認有影響出租使用乙情等
04 語，資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴及其假執行之
05 聲請，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 四、得心證之理由：

07 (一) 關於系爭房屋瑕疵及其範圍：

08 1、按，物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條
09 之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕
10 疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕
11 疵。但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並
12 應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第
13 354條第1項及第2項定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在
14 於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約
15 定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為
16 物有瑕疵。

17 2、查：

18 (1) 兩造於109年11月29日就系爭房屋簽立不動產買賣契約書
19 (影本見卷一第14～19頁原告證物1，下稱：系爭契
20 約)，由原告以4,438萬元向被告買受系爭房屋，而系爭
21 房屋瑕疵範圍，經本院囑託臺灣省土木技師公會辦理鑑定
22 並獲致結果，該公會為鑑定專業機構，有相當公信力，且
23 作成鑑定與補充鑑定報告之前，係經實地勘查及檢測，本
24 諸其專業知識而出具報告，過程中復經兩造參與程序，是
25 其所為鑑定結果，自堪憑採。基此：

26 ①外牆從2樓樓梯、201、202、203、206、205延伸到4樓及
27 屋突平台有滲、漏水與產生白樺(壁癌)情形；另，201、
28 202、203、205、206、301、302、303、306、501、503、
29 505、506等房間之浴廁牆角因未施作矽利康(silicone)，
30 亦有滲漏情況；2～4樓各層樓房間地板、走道及樓梯平台
31 與2～4樓各層樓浴廁牆壁等亦有裂縫情形，此裂縫約介於

0.1~0.2mm，均屬於裝修飾材裂縫，非結構性裂縫；2~4樓(NO.2、3、4、5套房)天花板使用氧化鎂板產生吸水問題（見鑑定報告卷第107頁）。

②針對上開滲漏水與龜裂情形，鑑定報告表示：A. 本會鑑定期間（111年3月~同年0月間）至系爭房屋110年1月15日移轉登記時點，約有1年多時間，整理出瑕疵狀況，研判該系爭房屋瑕疵應屬系爭房屋110年1月15日移轉登記時點就已經發生；B. 系爭房屋因外牆及屋頂平台因外部雨水或濕氣長時間滲、漏水，已經產生白樺狀況，並非短時間造成，評估已經有數年時間，是以系爭房屋110年1月15日為移轉登記時，應就已經存在之瑕疵；C. 系爭房屋(201、202、203、205、206、301、302、303、306、501、503、505、506等房間之浴廊牆角因未施作矽利康(silicone)，有滲漏情況，前述瑕疵通常為新建或使用期間進行整修未施作矽利康塞水路造成，從系爭房屋浴廁牆面磁磚顏色判斷及細紋裂縫變成土黃色，研判至少有數年時間，是以系爭房屋110年1月15日為移轉登記時，應就已經存在之瑕疵；D. 系爭房屋2~4樓(NO.2、3、4、5套房)天花板使用氧化鎂板產生吸水問題。天花板使用氧化鎂板應與系爭房屋裝修同時間施作，是以系爭房屋110年1月15日為移轉登記時，應就已經存在之瑕疵（見鑑定報告卷第95頁鑑定項目及同卷第113~115頁結論）。

③就龜裂部分，鑑定人則以內政部108年10月31日修訂之《不動產說明書應記載及不得記載事項》：『壹、應記載事項…二成屋(一)建築改良物（以下簡稱建物…6.建物瑕疵情形：(6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。…』。又，參考信義房屋不動產產現況說明書（詳見附件十九所示）亦同。是以，原告證物1，第37頁所示之不動產產現況說明書，項次33「是否有龜裂傾斜之情形」，依中古屋交易實務慣例，僅係針對建築物傾斜有影響結構性安全情況，並不包含建築

01 物內部不影響結構安全之任何龜裂（見鑑定報告卷第89頁
02 鑑定事項及同卷第111～113頁結論）。

03 (2) 就滲漏水即外牆從2樓樓梯、201、202、203、206、205延
04 伸到4樓及屋突平台有滲、漏水與產生白樺(壁癌)情形；
05 另，201、202、203、205、206、301、302、303、306、5
06 01、503、505、506等房間之浴廁牆角因未施作矽利康(silicone)之滲漏情況：

07
08 ①系爭契約第17條特別約定事項「1. 現況交屋，賣方固定物
09 不拆除，屋況以不動產現況說明書為準」，而在不動產現
10 況說明書內，被告確實於項次15「建物現況是否有滲漏水
11 情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水」均勻選「否」，
12 因此系爭契約第9條第5項約定「乙方保證本買賣標的物於
13 交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全
14 或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除
15 契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」（見卷一第1
16 6、42頁原證1），故不能因為兩造約定現況交屋，被告即
17 不負物之瑕疵擔保責任。

18 ②依通常交易觀念，購買中古屋仍然可得預期出賣人所交付
19 房屋，其屋況應具備足供人生活起居而無滲漏水情形之效
20 用及居住品質，且從系爭契約第9條第5項約定「乙方保證
21 本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂
22 等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如
23 有上述情事，除契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責
24 任」（見卷一第16頁），已包含不得有滲漏水之瑕疵，可
25 見就契約預定效用亦有規範，兩造應受此拘束。

26 ③原告於109年11月29日簽訂買賣契約時，僅能透過詢問被
27 告、仲介及以肉眼觀察，是就滲漏水情形，縱使心存懷
28 疑，仍必須經鑑定，透過專業第三人意見，原告始能於客
29 觀上得悉或可得而知之有關係爭房屋真實之瑕疵現況，非
30 為看屋時可立即發現。而原告亦提出兩造協議書記載：
31 「雙方同意履保帳號…內價金75萬3,495元保留…至履保

01 帳戶，待屋況滲漏水情形處理好，最遲保留至110年3月31
02 日前確認無誤再出款、中華民國110年2月2日」（影本見
03 卷一第59頁原告證物3），可見原告距離簽署系爭簽約不
04 久，已反應房屋滲漏水問題，非為未盡民法第356條所定
05 買受人從速檢查通知之義務。

06 (3) 就裂縫即2~4樓各層樓房間地板、走道及樓梯平台與2~4
07 樓各層樓浴廁牆壁存在非結構性裂縫：

08 此節經鑑定人提出相關依據，佐證中古屋交易實務慣例，
09 龜裂不含非結構性裂縫，如前所述，且從系爭契約第9條
10 第5項約定「乙方保證本買賣標的物於交屋前無存在物之
11 瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂
12 屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除契約另有約定
13 外，乙方應負瑕疵擔保責任」，係例示龜裂部分應與結構
14 安全有關，足見不動產現況說明書項次33「是否有龜裂傾
15 斜之情形」（見卷一第42頁原告證物1）應專指牆面嚴重
16 龜裂或樓板傾斜致有影響結構安全之虞者，非結構安全之
17 裂縫，則不與焉。

18 (4) 就天花板亦即系爭房屋2~4樓，NO.2、3、4、5套房材質
19 為氧化鎂之天花板：

20 此情經鑑定人具體指出，他案使用氧化鎂板結果，在溼氣
21 重地區，氧化鎂板會吸水逐漸膨脹變形，並結起水珠，屬
22 於反潮現象，經常會被誤認為漏水（見鑑定報告卷第65~
23 71頁），本院審酌上開房間位置均鄰近浴廁，室內空氣對
24 流本即相對不良，在處於長期潮濕環境，產生水珠，應與
25 漏水無關，非為瑕疵。

26 (二) 本件買方得主張減少價金：

27 1、按，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔
28 保之責者，買受人得解除契約或請求減少其價金。但依情
29 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民
30 法第359條定有明文。無法律上之原因而受利益，致他人
31 受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已

不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此已溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。

2、查，鑑定人原先認為系爭房屋瑕疵修復費用需259萬0,048元（見鑑定報告卷第109頁），嗣因樓層計算與數字誤植，以函更正金額為361萬3,584元（見卷一第287～308頁111年8月9日回函），再因工項及單價修正，略為調整至362萬3,613元（見卷二第211頁及同卷第347～351頁修正估算表），並表示若法院認為磁磚裂縫屬於自然使用狀態而無須修復狀況下，於扣除天花板與室內地坪後，修復費用僅需78萬5,227元（見卷二第181～207頁補充鑑定報告結論）。審酌上述鑑定意見乃依據市場行情與參考鑑定機構出版之鑑定手冊說明，作為辦理依據，且因裂縫即2～4樓各層樓房間地板、走道及樓梯平台與2～4樓各層樓浴廁牆壁存在非結構性裂縫之部分，及材質為氧化鎂之天花板即系爭房屋2～4樓，NO.2、3、4、5套房之部分，均非為本件買賣契約物之瑕疵，如前所述，故此等部分應予扣除，不能向他方請求此部分之修復費用。

3、從而，本件91年9月21日第一次登記、屋齡約20年之中古屋（見本院卷第27頁謄本），於地板、走道、平台、牆壁見有非結構性裂縫，及早期選用天花板材質未臻周詳而見水珠，買方固為買賣物件之求疵，然此非為民法上之瑕疵擔保範圍，故本件買方得主張減少價金應僅保守以78萬5,227元範圍為限。但被告已為75萬3,495元尾款抵銷之抗辯，依照民法第334條規定，扣除暫緩撥款而仍持續保留於履保專戶之75萬3,495元（見卷一第59頁原告證物3），原告尚得請求返還差額3萬1,732元。

（三）本件原告尚得請求修繕期間不能出租之損失：

1、按，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償

損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。
損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定
之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所
失利益，民法第216條亦有明定。

2、查：

- (1) 原告主張系爭房屋點交前就發現有滲漏水狀況（見卷一第63頁110年4月8日竹北光明郵局第155號存證信函），復經本院囑託辦理鑑定，結論則以系爭房屋存有外牆從2樓樓梯、201～203、205～206延伸到4樓及屋突平台有滲、漏水與產生白樺（壁癌）情形；另，201～203、205～206、301～303、306、501、503、505～506等房間之浴廁牆角因未施作矽利康(silicone)之滲漏情況，已經有數年時間，於110年1月15日移轉登記時，即已存在，如前所述。審酌白樺現象乃水分與混凝土產生之化學作用，非一朝一夕所得形成，且查被告出售屋齡約20年之中古屋，本得合理預見系爭房屋包含浴室在內之防水失效須為加強加固，卻仍於不動產現況說明書內，於項次15「建物現況是否有滲漏水情形、是否曾在最近一年內修復滲漏水」明確勾選「否」（見卷一第42頁原告證物1），準此，無論被告故意隱瞞或過失遺漏，自屬可歸責之一方，而構成不完全給付之瑕疵給付，原告自得依上開規定，行使損害賠償請求權利。
- (2) 前述保守費用為78萬5,227元之修復，所需工期，以室內與室外併同施工，加計浮時，合計40日曆天（見卷二第207～209頁補充鑑定報告），滲漏水受影響之特定套房位置，為NO.1～2即201、202、301、302、501，及NO.3即203、303、503，與NO.4～5即205、505、NO.6即206、306、506（見卷二第183、189、193、197頁補充鑑定報告），又原告具狀稱訂約當時共有18間套房，為被告出租供第三人使用而為滿租狀態（見卷三第15頁原告書狀），復未據

01 被告爭執。是本件合理可信原告取得產權後，因前揭特定
02 套房位置有滲漏水而需40日修繕，此修繕期間原告自無法
03 使用收益該特定之201～203、205～206、301～303、30
04 6、501、503、505～506共13間，有所失利益，於客觀上
05 可資確定。

06 (3) 惟每間套房換算每日可得之收益，經原告具狀主張18間共
07 9萬9,600元/月（見卷二第24頁原告書狀），依照民事訴
08 訟法第222條第2項「當事人已證明受有損害而不能證明其
09 數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所
10 得心證定其數額。」，本院以近年新竹地區房市租買熱
11 絡，若以每間套房每月5,533元（9萬9,600元÷18間＝5,53
12 3元/間，小數點以下4捨5入，下同），約為5,000元左右/
13 每間，為一般上班族可負擔，應無違背市場租屋行情，爰
14 以計算本件原告尚得請求修繕期間不能出租之損失為9萬
15 5,680元（5,533元÷30日＝184元/日，184元/日×40日×1
16 3間＝9萬5,680元）。

17 五、綜上，原告得請求被告給付12萬7,412元（指：返還溢付價
18 金3萬1,732元＋損害賠償9萬5,680元）及自起訴狀繕本送達
19 翌日即110年7月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息
20 （見送達卷送達證書併參民法第229條第2項、第233條第1項
21 前段、第203條規定），為有理由，即無不合，應予准許，
22 逾此範圍為無理由，應予駁回。前開勝訴部分，係所命給付
23 之金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5
24 款應依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保請准宣告假執
25 行，僅係促法院注意，無庸為准、駁之諭知；被告陳明願供
26 擔保請為宣告免為假執行，經核與民事訴訟法第392條第2項
27 規定相符，爰酌定相當之擔保金額予以宣告。至於原告敗訴
28 部分，其假執行之聲請失所附麗，應併駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、訴訟資料，經
30 本院斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐一詳予
31 論、駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：本件訴訟標的金額402萬8,584元，應徵收第一審起訴裁判費4萬0,897元，已由原告預納（見卷一第4頁1萬6,840元+2萬4,057元綠聯收據各乙紙），另本件前曾囑託社團法人臺灣省土木技師公會辦理鑑定，鑑定費用共82萬5,000元（鑑定62萬5,000元，即4,000元+1,000元+49萬6,000元+124,000元，見卷二第137～143頁收據，原告預納；補充鑑定20萬元，見卷二第147頁由社團法人臺灣省土木技師公會以112年8月31日112年8月31日（112）省土技字第4388號函通知被告訴訟代理人繳納），合計本件第一審訴訟費用為86萬5,857元，依民事訴訟法第79條、第91條第3項規定之規定，定其負擔，如主文第3項所示。

中華民國 113 年 2 月 26 日
民事庭 法官 周美玲

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，應附理由並應添具繕本乙件。如委任律師辦理上訴，若未同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，請具律師資格代理人特別注意。如原告對於敗訴部分全部不服而提起上訴，上訴利益為新臺幣390萬1,172元（402萬8,584元－12萬7,412元），應繳納第二審上訴費用新臺幣5萬9,563元。如被告對於敗訴部分全部不服而提起上訴，上訴利益為新臺幣12萬7,412元，應繳納第二審上訴費用新臺幣1,995元。

中華民國 113 年 2 月 26 日
書記官 徐佩鈴