

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第305號

原告 鄭鈺秝

訴訟代理人 李文傑律師

李家豪律師

複代理人 江明軒律師

被告 朕翔建設有限公司

法定代理人 楊國璽

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國113年3月7日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾參萬元，及自民國一一一年五月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔負擔百分之三十八；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。兩造簽訂之買賣合約書第22條約定：

「如因本約涉訟時，雙方同意以本約房地所在地為第一審管

轄法院。」（本院卷第41頁）。查系爭房地門牌號碼為新竹縣○○鎮○○○街00號，位於本院轄區，本院就本件有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決意旨參照）。本件原告起訴原依買賣物之瑕疵擔保、不完全給付之債務不履行責任、消保法第51條之法律關係起訴（本院卷(一)第23頁）。嗣於民國(下同)112年8月4日追加民法第184條、191-1條為請求權基礎（本院卷(三)第20頁），核其請求之基礎事實同一，原告訴之變更追加合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告於民國(下同)109年11月12日與被告簽立系爭買賣契約，約定以總價新臺幣(下同)16,600,000元整購買「朕翔璞寓」戶號A-1(房屋門牌編釘後即新竹縣○○鎮○○○街00號)房屋。原告委請樂菁工程檢驗有限公司驗屋後，始知悉被告在系爭房屋裝(埋)設的自來水用管全部皆為28mm管徑之電線導管，而非應裝設之25mm自來水用管，系爭房屋已興建完成，被告客觀上亦不可能將偷工使用之電線導管取出，重新換作應使用之25mm自來水用管，佐以電線導管並不像自來水用管有經過壓力測試，長時間使用後，電線導管在水壓持續衝擊下，使用壽命勢將短於自來水用管，已然造成系爭房屋價值、效用及品質之減損。原告依系爭買賣合約付款，應可期待系爭房屋使用之自來水用管符合CNS國家標準規

01 定，但被告卻魚目混珠，以電線導管充數，二者材料價格不
02 同，且系爭房屋自來水用管的使用壽命因被告以電線導管充
03 數，亦會損及系爭房屋之效用與品質，進而產生交易價值貶
04 損，此部分原告暫以系爭房價百分之五，作為請求減少價金
05 之數額即830,000元。被告就系爭房屋更有諸多未按圖施工
06 之瑕疵，如外牆未施作1:3水泥粉光、外牆4樓有鋼筋外露之
07 瑕疵，與被告送審新竹縣政府之竣工圖不同，原告唯恐被告
08 施作之瑕疵會導致室內滲漏水，迫於無奈僅得先自行修復，
09 花費268,000元，亦請求被告賠償。原告為消保法所稱之消
10 費者，本件確有原告主張之前述瑕疵，況被告朕翔建設有限
11 公司係以建築房屋為專業，卻有重大未按圖施工之瑕疵及將
12 系爭房屋應裝設之HIP耐衝擊給水管線，偷工減料換成一般
13 之電線導管，足認其係故意所造成，原告依上開規定先暫請
14 求被告賠償一倍之懲罰性違約金1,098,000元。原告依買賣
15 物之瑕疵擔保、不完全給付之債務不履行責任、民法第184
16 條、191-1條，請求被告給付瑕疵修補費用、房屋價值貶損
17 之損害賠償，暨依消保法第51條之法律關係請求懲罰性賠償
18 金，合計2,196,000元。

19 (二)、訴之聲明：

- 20 1. 被告應給付原告2,196,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
21 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
22 2. 訴訟費用由被告負擔。
23 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告答辯：

- 25 (一)、關於房屋外牆部分，兩造於110年9月25日已達成協議，簽訂
26 「房地買賣協議書」，被告無償為其改玄關門等，而原告就
27 外牆等部分則同意接受；被告已花費巨資為原告之玄關門改
28 邊、退廚具，事後，原告竟又提出外牆等部分而為爭執，殊
29 屬無理。關於部分之側牆，因與隔壁他人建物靠近，無法粉
30 光，故被告係以彈泥、油漆等方式施作，如此施工方式，已
31 為原告所同意接受。原告就此不得再為主張，倘有違反，被

告得主張終止合約（即解除合約）；本件原告之起訴請求減少價金行為，已與協議書有違，被告於111年5月3日以存證信函為解除買賣契約之意思表示；兩造間之房、地買賣契約既經解除，溯及既往消滅，原告自不得再本於買賣契約而為主張。原告主張被告就自來水管偷工減料乙節，並非事實，原告主張系爭房屋之自來水管應係「HIP耐衝擊給水管線」。原告所提出之原證2、原證3，圖面上給水管線並未標示HIP，原告之主張，與事實不符。原告稱被告係使用「電線導管」非事實，原告主張依消費者保護法第51條之規定，請求109萬8000元之賠償，殊無理由。本件房屋價款為694萬元、土地價款為996萬元。依鑑定人之專業判斷，房屋價值減損為房屋價值之1%，即應為6萬9400元（計算式：6,940,000元x1%）=69,400元。電管材料費為636元，自來水管材料費為684元，二種管線價差為48元。既然價差僅48元，鑑定人卻認為房屋價值會減損達1%（即16萬6000元或6萬9400元），請依法酌定，再予降低減價金額。

(二)、答辯聲明：

- 1.原告之訴暨假執行之聲請均請駁回。
- 2.訴訟費用由原告負擔。
- 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

- (一)、原告主張於109年11月12日與被告簽立房地預定買賣合約書，以總價00000000元購買新竹縣○○鎮○○○街00號房屋，系爭房屋使用電線導管而非自來水用管，損及系爭房屋之效用與品質，進而產生交易價值貶損83萬元，系爭房屋更有諸多未按圖施工之瑕疵，原告自行修復，花費268,000元整，原告故意未按圖施工之瑕疵及將系爭房屋應裝設之HIP耐衝擊給水管線，請求賠償一倍之懲罰性違約金1,098,000元，提出房地預定買賣合約書、申請裝設用水設備工程之申請書、申請核發執照之圖面、房屋照片、修繕單據等為證，被告否認，辯稱：原告稱被告係使用「電線導管」非事實，

01 原告主張依消費者無償為其改玄關門等，原告就外牆等部分
02 則同意接受；被告已花費巨資為原告之玄關門改邊、退廚
03 具，部分側牆，被告係以彈泥、油漆等方式施作，如此施工
04 方式，已為原告所同意接受。原告起訴請求減少價金行為，
05 已與協議書有違，被告於111年5月3日以存證信函為解除買
06 賣契約之意思表示；兩造間之房、地買賣契約既經解除，溯
07 及既往消滅。是以本件應審究者為：(1)被告出售之系爭房屋
08 是否有原告所指之前開瑕疵？(2)被告主張兩造間房地買賣契
09 約業經被告解除，有無理由？(3)原告依侵權行為損害賠償責
10 任、買賣物之瑕疵擔保責任、不完全給付之債務不履行責
11 任，請求被告給付瑕疵修補費用、房屋價值貶損之損害賠
12 償，暨依消費者保護法第51條請求懲罰性損害賠償，合計請
13 求被告給付2,196,000元，有無理由？

14 (二)、按物之瑕疵擔保責任係以標的物於危險移轉於買受人時，具
15 有滅失或減少價值、通常效用或約定效用之瑕疵為要件，關
16 於買賣標的物於交付時即有上述瑕疵存在之事實，應由行使
17 瑕疵擔保請求權之買受人負舉證責任。又債權人以給付不完
18 全為由請求損害賠償時，如經債務人抗辯不可歸責於己，其
19 中關於給付不完全之權利發生要件事實，應由行使權利之債
20 權人負舉證責任；至於非可歸責於己之事由，係權利行使之
21 障礙要件事實，應由主張免責之債務人證明之(最高法院77
22 年度台上字第1962號民事判決意旨參照)。

23 (三)、經查，新竹縣○○鎮○○○街00號房屋，依被告就系爭房
24 屋申請台灣自來水股份有限公司新裝自來水申請書記載：間
25 接供水25公厘受水管(本院卷第55頁)。系爭房屋之水管有誤
26 以電線導管裝設情形，業據證人霍紹鈞、蔡國文證述在卷
27 (本院卷(一)第155-168頁)，復有檢驗缺失表及照片在卷可
28 稽(本院卷(一)第177-187頁)。台灣自來水股份有限公司第
29 三區管理處新竹營運中華民國111年8月9日台水三北室字第Z
30 000000000號函：25公厘受水管材質為HIP(中華民國國家標
31 準，總號：CNS14345.類號：K3114.耐衝擊硬質聚氯乙烯塑膠

管），自來水用戶用水設備，須符合自來水用戶用水設備標準第19條：用戶管線與其管件及衛生設備，其有國際標準或國家標準者，應從其規定。28公厘之電線導管取代25公厘之受水管須符合自來水用戶用水設備標準第19條規定（本院卷(一)第139-140頁）。華夏海灣塑膠股份有限公司112年6月2日（112）華夏法字第02號 本公司就所生產之產品得依相關管理規定出具出廠證明，該等證明有其既定格式並為制式文件。惟鈞院來函所附之被證四文件與本公司所使用之制式出廠證明文件差異甚大，所載「產品名稱」及「總號」亦非本公司建材業務課使用編管，被證四之「出廠證明」並非本公司所出具（本院卷(二)第147頁）。

(四)、次查，本件經社團法人新竹市建築師公會鑑定結果：1.為確認自來水揚水管（即PVC管）規格，第一次會勘時經原告同意由被告到場之水電施工人員，於標的物（即新竹縣○○鎮○○○街00號房屋）1樓後方近揚水管與牆壁銜接處將揚水管切開，以利檢測管徑尺寸（詳照片1），唯切開後仍無法量測，此時只能利用被告提出之原施工樣品作比對。經兩造比對後皆同意該樣品與現場（含隱蔽部分）施作之揚水管相符，該樣品係由一28x25mm異徑接頭銜接兩支不同尺寸之PVC管（詳照片9），經鑑定建築師量測結果，分別為外管徑34mm（內管徑28mm、厚度2.7mm）及外管徑32mm（內管徑25mm、厚度3.2mm）之PVC管，再與現場核對，結果內管徑28mmPVC管係施作於牆內（即隱蔽處），而內管徑25mmPVC管則施作於牆外及屋頂版外。2.一般自來水用戶用水設備標準規定用戶管線與其管件及衛生設備，其有國際標準或國家標準者應從其規定。國家標準指的是CNS，而CNS1302K3006(硬質聚氯乙烯電線導管)是電線導管的標準，該E管的尺度及其許可差表格內就包含標稱管徑28mm(外管徑34mm、厚度2.7mm)PVC管，CNS4053-1K3033-1（自來水用硬質聚氯乙烯塑膠管）是自來水用管的標準，該尺度及其許可差表格內就包含標稱管徑25mm（外管徑32mm、厚度3.2mm）PVC管。依此標準可研判

01 新竹縣○○鎮○○○街00號房屋是有將電線導管用於自來水
02 管之情形，其位置係位於1樓樓版至屋頂樓版（隱蔽部
03 分），長度為20.78m（詳給水系統配管昇位圖）。3. 一般買
04 賣約定之品質係以買賣契約書規定為準，本案標的物之買賣
05 契約書規定主要建材及其廠牌、規格施工標準悉依核准之工
06 程圖樣及本契約附件之建材設備表施工（詳買賣契約書第七
07 條），而有關標的物自來水揚水管（即PVC管）施工標準除
08 工程圖樣之給水昇位圖、各樓給水平面圖中標示為1" CW揚水
09 管（詳附件4）及買賣契約書附件（五）建材設備表九供水
10 設備3記載冷水管採南亞或華夏之PVC管（詳附件3）外，並
11 無其他規定，因此研判尚無不符合買賣約定之品質情形。

12 (五)、補充鑑定事項逐項說明如下：1. 電管材料費636元，自來水
13 管材料費684元，二種管線價差48元。2. 由於自來水管係安
14 裝於建築物牆壁及結構體內，因此難以修補更換。3. 若未修
15 補，則因設施設備品質因素之影響，會造成標的物（即新竹
16 縣○○鎮○○○街00號建物）房屋價值減損。4. 依建築師的
17 專業判斷該房屋價值減損金額為： $166,000\text{元} = 16,600,000$
18 $(\text{即標的物原購置價格}) \times 1\%$ （即設施設備品質因素）（本院
19 卷(三)第49-51頁）。證人陳文欽於本院審理中證稱：所謂的
20 設施設備品質因素一般講的是水電配管的部分。這部分可能
21 會影響未來房屋的使用、耐用年限，例如牆內管線滲漏，所
22 以會有價值折損。是要看揚水管的數量，判斷就是依經驗去
23 判斷的。是看整棟設施設備的比例。因為水管跟電管的特性
24 本來就不一樣，用電管來充當水管，就會影響價值。一般水
25 管會有使用加壓的測試，但電管沒有，不敢保證系爭建物的
26 電管是否符合標準。目前在CNS的差異在這裡，是否會排出
27 毒物無法確定，因為都是PVC管。因為性能不同，水管跟電
28 管的價格差異很少。一般設施、設備的價值折損比例佔房屋
29 總價值的是5%，本次的揚水管佔的是20%，依圖及經驗算出
30 來是1%。揚水管佔水電比例是20%，這是一般建築的常規，
31 沒有看到設計圖中有估算揚水管的比例。明管是另一個折損

因素。所稱1%是依全部的因素去評估出來的，價值折損其實就是買方願意折下來的價錢。這個價值折損是講這個房價減少，系爭建物的價錢差異是因為材料的關係，這個影響很小，一般講的價值減損就是剛剛講的都算進去。價值折損的因素很多，因為本案只有設備的這部分有影響，其他都沒有影響，1%只有考量到設備。價值減損就是民眾購買願意折價的金額，所以鑑定書上的價值減損金額計算的基礎也就是標的物的原購置價格包含房屋及土地。原來是用結構體裡面，所以沒辦法做更正。要改的唯一辦法只能做明管，一般會沿著外牆去做，房子裡面沒辦法做，因為要敲樑、結構體，房屋會受損害。做明管之水管使用年限，水管的維修比較簡單，但戶外有太陽所以使用年限會比較短，一般建築物的耐用年限大概50年，水管一般會跟著是50年，中間也沒有在做修補的。50年是一般的情況，戶外的話 會有影響，10年應該可以，15年我無法答覆等語(本院卷(三)第107-115頁)。

(六)、按建築物採用成本法估價，不動產估價技術規則對於建築物成本法估價之各項成本，有明確之規定。「成本法」就是透過計算在估價時間點的「重建成本」或「重製成本」，再扣掉折舊的部分來進行不動產的估價，就像是假設現在要再重新蓋一棟與估價標的一模一樣的房子，利用建造這棟房子所需要的所有成本再扣除折舊後的價值，去推算標的的市值。成本法相對比較少使用，因為它需要蒐集大量的建材成本資料，而這些資料也不好取得。另外，成本法在估價的過程中，也不會考慮到市場價值，也就是現在把它拿出來賣，可以賣到的價錢，因此比較多用在市場上不常見的不動產，如圖書館、醫院，或是相對比較好估計建造成本的透天、廠房上。本件系爭房屋為新建透天房屋，就其成本較易估算，鑑定報告以設施設備品質因素之影響，造成標的物（即新竹縣○○鎮○○○街00號建物）房屋價值減損。房屋價值減損金額為： $166,000 \text{元} = 16,600,000 \text{(即標的物原購置價格)} \times 1\%$ （即設施設備品質因素）。系爭建物包含土地及房屋之成

01 本，鑑定報告以土地及房屋之總價格計算成本，應屬適當，
02 又參酌本件尚須考量施作明管費用、維修費用、使用年限等
03 因素，業據被告及證人陳文欽陳述在卷(本院卷(二)第219頁、
04 本院卷(三)第114頁、第107-115頁)。是以系爭建物因水管誤
05 用電線導管所生之成本應以16,600,000(即標的物原購置價
06 格) $\times 5\% = 830,000$ 元。

07 (七)、依原告提出之110年11月8日估價單記載：新竹縣○○鎮○○
08 ○街00號房屋外牆塗裝防水工程施工項目及報價：一多彩塗
09 裝(前)72,000元、二單彩塗裝(後)42,000元、三防水部
10 份78,000元、鷹架部份45,000元、泥作部份31,200元。總計
11 268,200元(未稅)(本院卷(一)第65頁)。兩造於110年9月25日
12 簽立之房地買賣協議書記載：第二條：建築變更設計：一、
13 甲方(即原告)充分了解乙方(即被告)有權利及義務依買賣契
14 約書、設計圖說及雙方文字約定之房屋狀況，與甲方進行驗
15 收交屋與日後之保固、維修。二、應甲方要求，乙方允諾合
16 約總價(新台幣壹仟陸百陸拾萬元正)包含之變更項目如
17 下：1.一樓玄關門由原設計之面對室外左邊改至右邊。(增
18 加費用新台幣十一萬七千四百元整包括：玄關門：\$56000、
19 鋁窗：\$18600、牆面打除：\$9000、廢棄物清運：\$15000、牆
20 面重砌：\$13800、水電：\$5000。2.一樓退廚具(減少費用新
21 台幣六萬五千二百六十元整)。三、甲方充分了解，且同意
22 接受除以上所列項目，甲方簽約後所提出之各種無償變更、
23 追加之要求(保固、維修項目依合約約定)，如：房屋側牆
24 因施工距離不足無法施作之部分等，在不影變結構安全及使
25 用方便性情況下，因屬個人感官認知需求，且與乙方原始設
26 計規劃不同，乙方無法配合，甲方充分尊重並不得以任何形
27 式之言論、行為，影響交屋程序及乙方名譽、信用。第三
28 條：倘違反上述協議事項，乙方得終止與甲方間之買賣合
29 約，無息退還甲方，已付款項，甲方不得另行請求損害賠償
30 (本院卷第(一)第77-79頁)。原告於110年10月23日簽立之點交
31 書面記載：房屋側牆因施工距離不足無法施作之部分，因不

影響結構安全及使用方便性，不得作為影響交屋程序之理由（本院卷(一)第111頁）。再者，前開系爭建物點交書面缺失項目未記載外牆塗裝防水項目，尚難認系爭房屋確有該項缺失，原告此部分請求，尚難採信。是以依兩造間之協議，就房屋側牆，兩造既已另簽訂協議書，原告請求房屋外牆塗裝防水工程施工估價單268,200元，為無理由。又原告雖主張系爭房屋有前開瑕疵，惟尚無證據足認原告有影響交屋程序及乙方名譽、信用，被告據此解除系爭房地買賣契約，不足為憑。

(八)、按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條定有明文。是以依消費者保護法第51條規定，必須因企業經營者之故意（或重大過失）或過失，致消費者受有損害，消費者始得依該規定請求懲罰性賠償金（最高法院109年度台上字第512號民事判決意旨參照）。參酌被告係因其水電廠商誤用電導管為水管，已如前述，尚難認被告係因故意而致原告之損害，原告主張被告係故意所造成，請求懲罰性賠償金1,098,000元，為無理由。

(九)、未按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告之請求，以支付金錢為標的，給付無確定期限，未約定利率，原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即自111年5月20日起至

清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

(十)、綜上所述，原告依買賣物之瑕疵擔保、不完全給付之債務不履行責任，起訴請求被告給付原告830,000元，及自112年5月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。。

四、本判決主文第一項原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行、免為假執行，經核合於民事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰不一一予以論列，原告請求囑託桃園市不動產估價師公會鑑定等證據調查聲請，因本件事證已臻明確而無必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日
民事第二庭法 官 林麗玉

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 113 年 4 月 11 日
書記官 高嘉彤