

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第1090號

原告 陳坤生

訴訟代理人 林帝佑

被告 周秋桐

訴訟代理人 黃郁舜律師

上列當事人間請求減少價金事件，於中華民國112年3月29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肆拾柒萬元。

訴訟費用新臺幣貳拾參萬伍仟零柒拾元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣肆拾柒萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，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；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第2項分別定有明文。本件起訴時原告原為陳詩潔、陳詩婷、嗣變更原告為甲○○；另原告於起訴時其訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）200,000元」，嗣原告於民國111年7月19日先具狀擴張其聲明為：「被告應給付原告470,000元」，再於111年8月18日具狀擴張其聲明為：「被告應給付原告572,000元」，後於112年3月19日言詞辯論期日原告再以言詞減縮其聲明為：「被告應給付原告470,000元」。經查，原告前開訴之聲明變更核屬擴張或減縮其應受判決事項之聲明，且被告就前開原告之變更、聲明之變更均無異議，並為本案之言詞辯論，參諸前開規定，原告前述變更應予准許。

01 二、原告主張：

02 (一)原告於民國110年9月13日透過有巢氏房屋海大欣芝蘭加盟店
03 (即欣芝蘭不動產有限公司)之房屋仲介曾榮賢簽訂不動產
04 買賣契約(下稱系爭買賣契約)，承買被告所有之門牌號碼
05 為新北市○○區○○街00巷00弄0○0號4樓房屋(即6號4
06 樓，下稱系爭房屋)，被告就系爭買賣契約之「標的物現況
07 說明書(成屋)」項次9排水系統是否正常勾選「是」，及
08 項次15建物現況是否有滲漏水情形勾選「否」，載明系爭房
09 屋無漏水現象。

10 (二)系爭房屋於110年11月6日交屋，原告於110年11月9日入住後
11 發現系爭房屋大門上方鋼筋混凝土結構、前陽台外推天花板
12 等處存在漏水、滲水情形，與前述標的物現況說明書漏水相
13 關欄位所記載無漏水現象明顯不符。經原告聯繫房屋仲介曾
14 榮賢後，被告隨即於110年11月15日，針對系爭房屋上開漏
15 水、滲水處，在系爭房屋頂樓地面及部分牆面塗佈防水漆等
16 進行修繕。

17 (三)嗣於110年12月11日，系爭房屋樓下3樓住戶告知系爭房屋後
18 陽台漏水，初步研判可能為後陽台使用洗衣機後不明原因導
19 致使後陽台積水，且無法順利從排水孔排出。被告復於110
20 年12月20日，針對系爭房屋之大門、前陽台外推天花板再度
21 進行修繕，前陽台以矽利康強化前陽台檯面與窗框之接縫
22 處，同時試圖以更換洗衣機下方排水孔水管，改善後陽台地
23 面樓板結構漏水至樓下3樓之問題。

24 (四)然原告於110年12月27日再次發現系爭房屋之大門上方鋼筋
25 混凝土結構及前陽台天花板仍存在漏水情形，未因被告為2
26 次修繕後而有所改善，且後陽台仍有滲漏情形。被告於111
27 年2月8日，第3次針對系爭房屋大門及前陽台屋頂處加強塗
28 佈防水漆，並試圖在頂樓與4樓外牆多處以俗稱打針之高壓
29 灌注防水工程工法進行修繕。經兩造協商後，被告同意原告
30 自行尋找專業修繕公司進行報價，原告於111年2月28日委託
31 興永防水工程行至系爭房屋之大門、前陽台屋頂處勘查及報

01 價，經勘查後確認前述第3次修繕工程因高壓灌注防水工程
02 存在明顯瑕疵，致使頂樓至4樓樓梯間、系爭房屋大門上方
03 紅磚牆及外牆結構損毀。然被告於111年3月1日收到報價單
04 後認價錢不合理，不願意支付後續防水施工處理費用。

05 (五)嗣於111年3月11日經樓下3樓住戶告知，系爭房屋後陽台再
06 次發生滲漏情形，可知即便被告已更換排水孔水管，後陽台
07 地面樓板結構仍會滲水至3樓後陽台之熱水器上。原告另於1
08 11年4月18日，發現系爭房屋內與浴室相連之房間有嚴重管
09 線滲漏水造成壁癌問題，並於當日通知房屋仲介曾榮賢。

10 (六)綜合上開各點所述，原告入住系爭房屋後，陸續發現系爭房
11 屋大門上方鋼筋混凝土結構、前陽台外推天花板、後陽台外
12 推天花板，及後陽台地面連結3樓天花板樓板之鋼筋混凝土
13 結構存在無法輕易處理之滲漏水問題，系爭房屋內與浴室相
14 連之房間也有管線滲漏水造成之壁癌問題，與被告於標的物
15 現況說明書漏水相關欄位所記載無漏水現象明顯不符。同
16 時，被告於系爭房屋大門上方鋼筋混凝土結構及前陽台天花
17 板之防水修繕施工未如預期達成防水效果，反而導致系爭房
18 屋大門上方鋼筋混凝土結構漏水問題加劇，後陽台排水孔水
19 管更換後亦未改善後陽台地面樓板結構滲漏水問題，且被告
20 不願意給付抓漏工程之費用，原告主張所承買被告原所有之
21 系爭房屋應減少價金47萬元，包含系爭房屋大門上方鋼筋混
22 凝土結構、前陽台外推天花板、後陽台外推天花板、後陽台
23 地面連結3樓天花板樓板之鋼筋混凝土結構，及室內房間同
24 時有管線滲漏水造成之壁癌問題計20萬元，後陽台天花板漏
25 水問題計17萬元，系爭房屋大門上方鋼筋混凝土結構修繕後
26 毀損導致樓梯間2樓至4樓地板滲水計10萬元。為此，爰依兩
27 造間買賣契約之法律關係請求減少價金，並聲明：被告應給
28 付原告470,000元。

29 三、被告則以：

30 (一)原告於110年9月13日向被告購買系爭房屋後，被告於簽約時
31 已告知系爭房屋老舊且氯離子偏高，經雙方同意以438萬元

成交，並於110年11月6日完成點交。詎原告竟稱系爭房屋大門外鋼筋混凝土結構、前後陽台之外推天花板、後陽台地面連結3樓天花板樓板之鋼筋混凝土結構、前陽台屋頂、後陽台天花板、樓梯間頂樓至4樓天花板等處有漏水之情形，及室內有壁癌、水泥剝落、鋼筋外露之情形，然原告並未舉證證明系爭房屋於交付時有漏水之情形，且系爭房屋後陽台漏水係原告管線安裝不當所致，及雙方已特約排除氯離子偏高所致物之瑕疵擔保責任，是以原告請求減少價金，洵屬無據。

(二)原告主張系爭房屋大門前方鋼筋混凝土結構、前後陽台天花板存有漏水瑕疵云云，然雙方於110年9月13日簽訂系爭買賣契約，又於110年11月6日完成點交，惟新北市淡水區於簽訂買賣契約前1日（即110年9月12日）降水量83mm、點交完成前2日（即110年11月4日）降水量0.5mm，倘若系爭房屋於危險移轉時即存有漏水之情形，於雙方簽約、點交時系爭房屋應有明顯漏水之痕跡，然現場雙方均未發現有漏水瑕疵，進而完成簽約、點交之手續，是以原告主張之漏水情形，係於危險移轉後始行發生者，被告毋庸負擔瑕疵擔保責任。

(三)原告主張後陽台地板連結3樓天花板樓板之鋼筋混凝土結構存有漏水瑕疵云云。然自被告取得系爭房屋所有權起，未曾接獲3樓住戶投訴後陽台有漏水之情形，堪認系爭房屋於交付時未有後陽台地板連結3樓天花板樓板之鋼筋混凝土結構存有漏水之瑕疵。且原告於110年11月6日完成點交後，即在後陽台安裝洗手台，卻未妥善安裝、規劃相應之排水系統，致排水管線堵塞導致後陽台積水，始向下滲漏至樓下3樓天花板，故後陽台地板存有漏水之瑕疵，係於系爭房屋危險移轉後，可歸責於原告之事由所致，被告毋庸負擔瑕疵擔保責任。

(四)原告主張於111年4月18日在系爭房屋室內存有壁癌之瑕疵云云，然依原告起訴時所檢附之照片，透過肉眼觀察有壁癌之情形，倘若系爭房屋於危險移轉時存有室內壁癌之瑕疵，原

告應立即反應，惟雙方卻繼續完成簽約、點交之手續，可知系爭房屋於危險移轉時，應無室內壁癌之瑕疵。況且被告於簽訂買賣契約時，業已誠實告知系爭房屋老舊，氯離子偏高，縱令系爭房屋因氯離子偏高造成混凝土強度降低，導致室內有壁癌之情形，惟雙方已特約免除系爭房屋因氯離子偏高，所致物之瑕疵擔保責任，被告毋庸負擔瑕疵擔保責任。

(五)原告主張系爭房屋前陽台檯面與窗框接縫有滲水之瑕疵云云，然於簽訂買賣契約前一日、點交完成前二日均有降雨情形，惟現場未有漏水之處，雙方遂完成簽訂買賣契約、點交之手續，足認被告於危險移轉時，系爭房屋未有前陽台檯面與窗框接縫滲水之情形，且雙方約定依照中古屋屋況，為現況交屋，符合中古屋之通常效用。縱令系爭房屋前陽台檯面與窗框接縫有滲水之情形，係因房屋老舊、矽利康老化所致，屬自然老化現象，且為簽約時雙方所知悉，難謂具有預定效用之瑕疵，被告毋庸負擔瑕疵擔保責任。

(六)原告主張被告於111年2月8日在系爭房屋外牆進行高壓灌注防水工程工法修繕，導致頂樓至4樓樓梯間及4樓大門前方外牆結構毀損云云。然依原告所提證據，充其量僅能說明系爭房屋5樓樓梯間、4樓大門外有漏水之情形，原告未舉證證明被告進行高壓灌注防水工程與頂樓至4樓樓梯間漏水有何因果關係，故原告請求減少價金，礙難憑採。

(七)原告主張系爭房屋客廳、臥室存有水泥剝落、鋼筋外露、天花板鋼筋嚴重鏽蝕之瑕疵云云。然原告所提證據，至多僅能說明客廳天花板有龜裂、漏水之情形，至於客廳、臥室天花板有何水泥剝落、鋼筋外露、天花板鋼筋嚴重鏽蝕，及修繕費用為何，均未舉證以實其說。況因系爭房屋氯離子含量過高，造成鋼筋容易鏽蝕、混凝土強度降低、水泥塊剝落之情事，房屋之耐用年限因而減短，且雙方已特約免除系爭房屋因氯離子偏高，所致物之瑕疵擔保責任，被告毋庸負擔瑕疵擔保責任。

(八)雙方對於系爭房屋於危險移轉前是否有漏水之瑕疵有所爭

01 執，經鈞院囑託新北市建築公會進行鑑定，其中鑑定報告第
02 10頁記載：「本會受貴院囑託辦理鑑定系爭房屋漏水區域(一)
03 ～(六)相關鑑定事宜，僅能就專業鑑定及研判造成之原因論
04 述，無法確認各漏水區域造成漏水原因之發生日期及是否於
05 系爭房屋110年11月6日交屋前既已發生」等語，可知系爭房
06 屋藉由具備專業知識之鑑定單位鑑定，仍難以認定漏水區域
07 (一)～(六)於110年11月6日危險移轉前有漏水之瑕疵，又原告未
08 提出其他證據證明上情，空言主張系爭房屋有長期滲漏水之
09 情形，難認原告已盡舉證之責，故原告請求減少價金，洵屬
10 無據，應予駁回等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回，
11 如受不利判決，願供擔保免予假執行。

12 四、得心證之理由：

13 (一)本件原告所主張之其於110年9月13日與被告就系爭房屋曾簽
14 訂系爭買賣契約，由原告以438萬元價格向被告購買系爭房
15 屋，被告已於110年11月6日將系爭房屋交付原告各情，為被
16 告所不爭執，並有原告所提出之系爭房屋不動產買賣契約書
17 影本1份在卷可查（見外放卷），前述事實，應堪認無訛。
18 原告固主張系爭房屋於被告交付後未久即陸續發現系爭房屋
19 之大門上方鋼筋混凝土結構、前陽臺外推天花板、後陽臺地
20 面樓板、後陽臺天花板、與浴室相連之房間牆壁、客廳與主
21 臥房之天花板等處，分別存有滲、漏水或壁癌等瑕疵，然為
22 被告所否認，並以前詞置辯。故本件所應審究者為：系爭房
23 屋於被告交付前是否即存有瑕疵？若有，原告主張依民法第
24 359條規定請求減少價金47萬，有無理由？茲分別論述如
25 下：

26 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
27 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
28 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
29 關重要者，不得視為瑕疵；另按買賣標的物之利益及危險，
30 自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1項、第
31 373條前段分別定有明文。所謂物之瑕疵，指存在於物之缺

點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。而民法第354條所規定之物之瑕疵擔保責任，為一種法定無過失責任，凡買賣標的物交付於買受人時有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存在或發生是否有過失，均須負其責任。

(三)原告主張系爭房屋於被告交付後未久即陸續發現大門上方鋼筋混凝土結構、前陽臺外推天花板、後陽臺地面樓板、後陽臺天花板、與浴室相連之房間牆壁及客廳、主臥房天花板等處有滲、漏水或壁癌等節，業已提出系爭房屋滲漏水照片數紙為證（見本院卷第60至79頁），被告否認其交付系爭房屋前即存有前述瑕疵，經本院依原告聲請囑託社團法人新北市建築師公會就原告所主張之前述區域有無滲、漏水或壁癌等情形及其原因、所需修繕工法、修復費用等節予以鑑定，業據該會於112年1月19日以新北市建師鑑字第023號函（見本院卷第356頁）檢送鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見放外卷）函覆本院，系爭鑑定報告鑑定結論認：(1)系爭房屋之大門上方鋼筋混凝土結構有漏水情事。(2)前陽臺外推天花板處有滲漏水情事。(3)後陽臺地面樓板並無漏水情事。(4)後陽臺天花板有漏水情事。(5)系爭房屋內與浴室相連之房間臥室牆面有滲水現象。(6)客廳天花板有微潮濕，有些微滲漏水情形，而主臥室天花板會勘時仍在乾燥範圍，無漏水情事等語，此參系爭鑑定報告第9頁鑑定結論即明。本院審酌社團法人新北市建築師公會為司法院鑑定人（機關）參考名冊系統所列鑑定機關，有其專業上之知識可憑，且與兩造無親誼故舊或利害關係，應認系爭鑑定報告應具專業且屬客觀可信。是原告所主張系爭房屋之大門上方鋼筋混凝土結構、前陽臺外推天花板處、後陽臺天花板、系爭房屋內與浴室相連之房間臥室牆面及客廳天花板等處，於鑑定時確有滲、漏水之情形（以上稱系爭房屋滲漏水情形），應屬可採。至於原告另主張之系爭房屋後陽臺地面樓板及主臥室天花板等處，

01 經鑑定後已認無漏水情事，原告此部分主張，並非可採。

02 (四)被告雖抗辯原告並未證明系爭房屋滲漏水情形於被告交付前
03 即已存在，且系爭鑑定報告亦認無法確認前述漏水區域造成
04 漏水原因之發生日期及是否在交屋前即已發生等情（見系爭
05 鑑定報告第10頁上方）。然依原告所提出之LINE對話紀錄及
06 滲漏水照片（分見本院卷第16至22頁、第76頁、第81至87
07 頁、第220至232頁及第242至296頁），可知原告於系爭房屋
08 交付後未久之110年11月28日至111年2月5日間即多次聯繫並
09 傳送滲、漏水照片予仲介兩造買賣系爭房屋之房仲人員，請
10 其轉知前屋主即被告系爭房屋已發現多處滲、漏水，或約被
11 告一同至系爭房屋察看，且亦告知該房仲人員如果前屋主
12 （即被告）沒有處理好，就請專業的來用各情。而被告就原
13 告所主張之110年11月15日、12月11日、12月20日及111年2
14 月8日被告曾多次派員就原告當時所指之滲漏水情形進行修
15 繕之事實，並不爭執。審酌系爭房屋於被告交付未滿1個月
16 原告即多次反應有滲、漏水現象，被告亦多次派員修繕，顯
17 見系爭房屋滲漏水情形，於被告交付前即已存在，故被告前
18 述抗辯，並非可採。被告所交付存有前述多處滲、漏水情形
19 之系爭房屋，已損及系爭房屋之通常效用及應具備之經濟價
20 值，自屬瑕疵無訛，原告主張系爭房屋於被告交付時已有如
21 系爭鑑定報告鑑定結論所示之滲漏水瑕疵，應能認定。

22 (五)次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
23 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第35
24 9條前段定有明文。又法院對於減少價金之請求，應就買賣
25 時瑕疵物與無瑕疵物之應有價格比較後所得之差額而為斟酌，
26 非可任意酌情增減（最高法院72年度臺上字第726號判決
27 意旨參照）。經查，系爭房屋有如前述滲漏水瑕疵，被告
28 就該等瑕疵即應負擔物之瑕疵擔保責任，況被告於系爭買賣
29 契約之「標的物現況說明書」內之「建物現狀是否有滲漏水
30 情形」欄，業已勾選「否」（見本院卷第30頁），足徵被告
31 已保證系爭房屋於買賣時並無滲、漏水情形，然系爭房屋交

01 付原告時確有前述滲漏水瑕疵，顯然欠缺被告所保證之品
02 質，原告依民法第359條之規定請求減少價金，即有理由。

03 (六)另系爭房屋滲漏水情形，據社團法人新北市建築師公會所出
04 具系爭鑑定報告認可以鑑定結論所示工法及系爭鑑定報告附
05 件八所示工程項目及費用為修繕，並無不能修繕之情形，可
06 知系爭房屋滲漏水情形如以系爭鑑定報告所示工法、工程項
07 目及費用修繕後，應可回復至無瑕疵之狀態。再參系爭鑑定
08 報告之鑑定結論，修復系爭房屋至無瑕疵所需費用為842,37
09 3元（修繕工程項目、費用，見系爭鑑定報告附件八所示，
10 計算式為：屋頂加建違建平台相關整修費用443,875元+鄰房
11 4號4樓相關整修費用115,600元+系爭房屋相關整修費用164,
12 500元+其他相關必要費用118,398元=842,373元），可認修
13 復系爭房屋至無瑕疵所需費用842,373元，可作為原告得向
14 被告請求減少價金之認定依據。

15 (七)次按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人
16 得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人
17 關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最
18 高法院104年度臺上字第550號判決意旨參照）。參諸系爭買
19 賣契約第17條特別約定事項，該內容並非印刷字體而係手寫
20 文字，顯見此特別約定事項係兩造於簽訂買賣契約時所特別
21 協商之事項。其中特別約定事項第五項為「買方同意，本標
22 的物屋齡老舊，賣方交屋後排除氯離子、輻射相關擔保責
23 任」等語，並由原告在特別約定事項最後一行簽名確認，足
24 認兩造就買賣系爭房屋之瑕疵擔保責任，已另有特約排除因
25 氯離子所致系爭房屋之瑕疵擔保責任。而依系爭鑑定報告所
26 示，(1)、(2)、(4)、(6)漏水區域（即系爭房屋之大門上方鋼筋
27 混凝土結構處、前陽臺外推天花板處、後陽臺天花板處及客
28 廳天花板處），造成漏水原因係因系爭房屋直上層（屋頂加
29 蓋違建）之戶外平台防水層施作未完全所致，另系爭房屋氯
30 離子含量過高，造成建築結構有裂紋產生，該部分亦是造成
31 漏水原因之一；另(5)漏水區域（即系爭房屋內與浴室相連之

房間臥室牆面），係因鄰房4號4樓浴廁空間原已有漏水現象產生，而造成對應空間臥室牆面有滲水現象等情，此參系爭鑑定報告之鑑定結論即明（見系爭鑑定報告第9頁）。嗣經本院就前述(1)、(2)、(4)、(6)漏水區域（即系爭房屋之大門上方鋼筋混凝土結構處、前陽臺外推天花板處、後陽臺天花板處及客廳天花板處）所示2項漏水原因（即系爭房屋直上層之戶外平台防水層施作未完全所致及系爭房屋氯離子含量過高，造成建築結構有裂紋產生）所負比例為何，依職權函詢社團法人新北市建築師公會，經該公會於112年4月25日以新北市建師鑑字第180號函覆：系爭房屋直上層（屋頂加蓋違建）之戶外平台防水層施作未完全，為造成前述區域漏水主要原因；另系爭房屋氯離子含量過高造成建築物結構裂縫，屋頂戶外平台之漏水會透過結構體裂縫滲透至系爭房屋，造成前述漏水區域有漏水情事產生，該部分為造成漏水之次要原因等語，此有該會函文1紙在卷可查（見本院卷第462頁）。應可認造成前述(1)、(2)、(4)、(6)漏水區域（即系爭房屋之大門上方鋼筋混凝土結構處、前陽臺外推天花板處、後陽臺天花板處及客廳天花板處）之漏水原因，其中系爭房屋直上層（屋頂加蓋違建）之戶外平台防水層施作未完全為主要原因，亦即約有三分之二漏水原因，而系爭房屋氯離子含量過高造成系爭房屋結構裂紋產生因為次要原因，約占三分之一漏水原因。而就前述(1)、(2)、(4)、(6)漏水區域（即系爭房屋之大門上方鋼筋混凝土結構處、前陽臺外推天花板處、後陽臺天花板處及客廳天花板處）所需修繕費用為726,773元（即屋頂加建違建平台相關整修費用443,875元+系爭房屋相關整修費用164,500元+其他相關必要費用118,398元），其中三分之一因兩造已特約排除氯離子過高所致之瑕疵擔保責任，故就前述(1)、(2)、(4)、(6)漏水區域原告所得請求減少價金之數額應為484,515元（計算式為：726,773×2/3=484,515，小數點以下四捨五入），連同(5)漏水區域原告所得請求減少價金之數額115,600元計算後，前述(1)、(2)、(4)、

01 (5)、(6)漏水區域原告所得請求減少價金之數額應為600,115
02 元，原告就其中470,000元為請求，即屬有據。

03 五、從而，原告依兩造間買賣契約之法律關係訴請被告應給付原
04 告470,000元，為有理由，應予准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
06 料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
07 述，附此敘明。

08 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗
09 訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職
10 權宣告假執行，並依被告聲請併予諭知如被告以主文第3項
11 後段所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。另依職權
12 確定訴訟費用額為235,070元（第一審裁判費5,070元、鑑定
13 費用235,070元），應由被告負擔。

14 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
15 士林簡易庭法 官 莊明達

16 上列正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
18 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
19 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
21 書記官 王淳平