

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第530號

原告 吳驛慈

訴訟代理人 蔡如媚律師

張凱翔

被告 上睿建設有限公司

法定代理人 花聰傑

訴訟代理人 蔡其展律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，本院於民國111年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣22萬8000元，及自民國110年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之5，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，得為假執行；但被告以新臺幣22萬8000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

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；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更、追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。原告起訴時訴之聲明第1項為被告應給付原告新臺幣(下同)1350萬元暨其中1200萬元自民國110年4月12日起至清償日止、150萬元自起訴狀送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。上開聲明迄經更正後，嗣於111年10月14日以民事變更訴之聲明暨準備(四)狀，變更聲明為：被告應給付原告463萬9200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年

01 息百分之5計算之利息(見本院卷二第65頁)。核其前後之聲
02 明，皆係基於原告向被告購買系爭不動產之同一事實，及為
03 更正及補充之陳述，依上開說明，自應准許。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：

06 原告於民國110年2月22日以1200萬元向被告公司購買坐落臺
07 中市○○區○○段0000000地號土地及其上同段2009建號之
08 建物(門牌號碼為臺中市○○區○○路000巷0號；以下分別
09 稱系爭土地、房屋，合稱系爭房地)，原告已給付全額買賣
10 價金，系爭房地亦已移轉所有權登記至原告名下，於110年4
11 月12日點交系爭房地後，被告並保固系爭房屋室內防水3
12 年，保證系爭房屋無漏水疑慮。詎原告及家人於同年5月16
13 日搬入系爭房屋居住後，旋於同年月31日即發現系爭房屋有
14 嚴重滲、漏水情況，經鑑定後並確認系爭房屋有屋頂版、東
15 西南側外牆滲漏水及部分牆面膨拱之瑕疵，已減少系爭房屋
16 之通常效用，造成系爭房屋價值之減損。又系爭房屋價值減
17 損金額包括修復費用232萬9200元、租屋費用3萬元及汙名價
18 損228萬元，爰依民法第359條但書規定請求減少價金，並依
19 民法第227條第2項規定，請求被告賠償原告所受損害，合計
20 463萬9200元。並聲明：被告應給付原告463萬9200元及自起
21 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
22 息。如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告抗辯：

24 (一)原告購買系爭房地後，隨即在鄰地(同段1416-6地號土地)上
25 搭建鐵皮屋，因鐵皮屋係依附系爭房屋搭建，原告乃於系爭
26 房屋之外牆鑽孔釘入鋼釘。嗣原告向被告反應系爭房屋有滲
27 漏水情況後，被告隨即派員前往查看、修繕，並於外牆塗上
28 防水漆(除原告搭建鐵皮屋部分外，其餘部分均有塗防水
29 漆)，被告修繕完畢後本欲將因修繕而破壞之屋內牆面修
30 復，原告竟予拒絕。系爭房屋滲漏水情況業經被告修繕完
31 成，足以維持系爭房屋原有之耐用年限，回復至原有預期之

01 使用狀態，應無減損系爭房屋效用或交易價值。

02 (二)被告對社團法人臺灣省土木技師公會之鑑定報告(下稱鑑定
03 報告)內容關於系爭房屋之瑕疵及建議之修復方法均不爭
04 執，然原告租屋費用與系爭房屋之交易價值並無相關，不應
05 計入交易價值減損範圍，系爭鑑定報告將原告在外租屋之費
06 用3萬元計入交易減損金額，並非合理。縱認租屋費用可認
07 為係原告所受損害，惟原告就系爭房屋之瑕疵尚未產生在外
08 租屋之損害，原告請求被告賠償此部分損害3萬元，應屬無
09 據。此外，並非所有房屋一旦有滲漏水情況，即必然有交易
10 價值之減損，如滲漏水情況能完全修復，不造成其他損害，
11 即不會造成交易價值減損，亦無汙名價損可言。

12 (三)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准免予
13 假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告主張其於110年2月22日以1200萬元向被告公司購買系爭
16 房地並已給付全額買賣價金完畢，系爭房地亦已移轉所有權
17 登記至原告名下，並於110年4月12日點交系爭房地之事實，
18 業據提出不動產買賣契約書、保固服務書(見本院卷一第21-
19 31頁)為證，且為被告所未爭執，堪信屬實。

20 (二)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
21 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
22 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第35
23 9條定有明文。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給
24 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
25 利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求
26 賠償，民法第227條亦定有明文。

27 (三)本件經本院囑託社團法人臺灣省土木技師公會鑑定結果，
28 認：

29 1、由系爭房屋屋頂版潮濕度探測結果，可知本院卷第171-199
30 頁原告所指屋頂版區域漏水情況，經整修後雖已有所改善，
31 但仍於長時天雨後會發生少數區位、小範圍輕微之潮濕滲水

痕跡。

2、由系爭房屋外牆潮濕度探測結果，可知法院卷第171-199頁原告所指外牆區域漏水情況，經整修後雖已有所改善，但仍於長時天雨後於4樓與3樓發生少數區位、小範圍輕微之潮濕滲水痕跡。

3、依經原告指示於4樓前側房間之北面外牆與東面隔間牆以及2樓後側房間之北面外牆等位置辦理敲擊回音膨拱區位調查，發現確有小範圍牆面比例有膨拱現象。

4、另正式會勘時受原告現場請託增加辦理1樓廚房流理台下方之地板、牆面滲水原因調查，調查結果其滲漏水係因該處R0逆滲透給水管T型外接頭與牆面內給水管L型接頭間未緊密接合所致，尚無發現牆面內原有給水管有滲漏水狀況。

5、系爭房屋牆、版滲漏未損壞原因：

據國內現時業界工程實務與研究文獻所述，鋼筋混凝土構造建築物牆、版滲漏水之損壞主要可能因為重力、毛細管作用、風壓與對流、水的附著力與表面張力、重力與風壓之加速力等，當混凝土構造物有裂縫或孔隙等劣化，經水分累積極可能造成浸入滲漏水情況。

6、系爭房屋牆、版滲漏損壞是否認為瑕疵：

考量本案標的物之買賣應屬成屋交易，故其牆、版滲漏水之損壞，在房屋交易上確可認為瑕疵。

7、上開情況造成之損壞範圍如下：

(1)屋頂版之室內版底滲漏水範圍調查結果，如系爭鑑定報告附件11、附件16所示，於探測點位1、12、S等3點附近尚有些微潮濕水痕之外，其他各探測點位濕度值並無明顯變動差異，整體而言屋頂版尚無發現明顯之滲漏水情況。

(2)4-1樓東南西三面外牆滲漏水範圍調查結果，如附件12於4樓牆探測點號30、探測點號19，如系爭鑑定報告附件13於3樓牆探測點號12等3處牆面附近於連日天雨時仍發現有小面積潮濕水痕(約0.3M*0.3M，亦登載如系爭鑑定報告附件16)。

(3)各層牆體之膨拱範圍調查結果，經原告指示於4樓前側房間之地面外牆與東面隔間牆以及2樓後側房間之北面外牆等位置辦理敲擊回音膨拱區位調查，發現確有小範圍牆面比例有膨拱現象，如系爭鑑定報告附件17所示，累計面積約達3.11平方公尺。

(4)1樓廚房流理台下方牆版滲漏水範圍調查結果，可知本處常時流理台下方牆、版滲水潮濕狀況，係因該處RO逆滲透給水管T型外接頭與牆面內給水管L型接頭間未緊密接合所致，而無發現牆面內原有給水管有滲漏水損壞狀況。

8、系爭房屋現況雖尚有上開局部牆版滲漏水、牆面膨拱等損壞現況，但只要採取適當修復工法，確可完成修復。其必要之修復方法及費用如下：

(1)屋頂版滲漏水現況修復工法建議：

建議屋頂版採聚脲酯類材料直接全面鋪築於頂版之上做為防水層(不拆除既有地磚面層)，本項目損壞修復費用概估工法示意圖詳如系爭鑑定報告附件21：

屋頂版採直接鋪設聚脲酯類韌性複合防水材，所需費用為12萬元(2000元/平方公*60平方公尺=120000元)。

(2)各層外牆面滲漏水現況修復工法建議：

建議在南側外牆頂部增設遮雨棚來阻絕連日天雨時雨水長時貼附外牆面而滲入室內之途徑，本項目損壞修復費用概估工法示意圖詳如系爭鑑定報告附件21：

標的物南面外牆頂部架設彩色鋼板遮雨棚，所需費用為5萬5000元(5000元/公尺*11公尺=55000元)。

(3)4樓、2樓牆面空鼓膨拱範圍修復工法建議：

建議採敲除牆面膨拱區水泥粉刷層，重新水泥砂漿粉光後，再油漆復原之處理方式，本項目損壞修復費用概估為2萬3000元：

a. 既有膨拱區水泥粉刷層敲除運棄費用1000元。

b. 牆面膨拱區水泥砂漿粉光1萬元。

c. 油漆粉刷(以整堵牆面計價)1萬2000元。

01 9、以系爭房屋損壞現況而言，在系爭房屋損壞現況修復前，尚
02 不致影響系爭房屋之結構安全。惟建議仍應儘速採適當工法
03 儘早完成修復，避免影響其安全使用之耐久性。又依上述，
04 系爭房屋之損壞現況，既可採適當工法儘早完成修復，即得
05 以維持後續長期使用之結構安全性。

06 10、系爭房屋牆、版滲漏水之損壞在房屋交易上確可認為瑕疵，
07 故在標的物損壞現況修復前，的確會減損系爭房屋之交易價
08 值。又考量本案損壞現況對使用人造成之影響，建議按前述
09 損壞現況修復金額，外加修復期間原住戶在外租賃相同房屋
10 費用，作為本案標的物損壞現況修復前交易減損金額。綜
11 上，本案交易減損金額為22萬8000元(損壞現況修復總工程
12 金額19萬8000元+修復期間原住戶在外租屋費用3萬元)。

13 11、因系爭房屋損壞現況尚不致影響系爭房屋之結構安全。上開
14 現況損壞可採適當工法儘早完成修復，即得以維持後續長期
15 使用之結構安全性，可確認系爭房屋之損壞現況修復後，應
16 不會減損系爭房屋之交易價值。

17 (四)原告雖提出鈞豐工程行之工程報價明細(見本院卷二第83-87
18 頁)，主張系爭房屋修復成本為232萬9200元(不含租屋費用3
19 萬元)，惟並未舉證證明該明細費用所載之修復方式係屬因
20 系爭房屋上開瑕疵所生之必要修復方式及必要費用。本院審
21 酌系爭鑑定報告就上開鑑定結論，已詳予說明其認定理由，
22 並檢附相關照片及資料(均詳參系爭鑑定報告)，經核並無不
23 當，且鑑定鑑關之立場較為客觀，應可憑採。從而，原告得
24 請求減少之價金，請求被告賠償之金額應為22萬8000元。

25 (五)原告另主張系爭房屋因上開瑕疵，將產生污名之交易損失等
26 語，為被告所否認，自應由原告負舉證責任。查，系爭房屋
27 之上開瑕疵可完全修復，業如前述，足見上開瑕疵尚非嚴
28 重，系爭鑑定報告亦認系爭房屋現況損壞情形，可採適當工
29 法儘早完成修復，得以維持後續長期使用之結構安全性，可
30 確認系爭房屋之損壞現況修復後，應不會減損系爭房屋之交
31 易價值，復如前述，兩造復均陳明就原告主張汙名化之交易

01 價值減損及減損金額之計算方式部分不請求再送何機關鑑
02 定，如法院要依職權送鑑定，亦不願意先墊付鑑定費用（見
03 本院卷二第92-93頁），自難認原告此部分主張可採，是原告
04 主張其得請求減少價金及請求被告賠償之金額應列計汙名價
05 損228萬元，即無理由，不應准許。

06 （六）基上，原告主張系爭房屋之買賣價金應減少、被告應賠償原
07 告之金額為22萬8000元部分，即屬有據，應予准許；逾此範
08 圍之請求，則屬無據，不應准許。

09 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
10 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
11 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
12 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
13 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
14 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
15 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
16 條定有明文。本件原告對被告之上開債權，為無確定期限之
17 給付，是依前開規定，應自原告催告請求被告負給付責任即
18 起訴狀繕本送達被告之翌日起算遲延利息。查本件起訴狀繕
19 本於110年11月2日送達被告，有送達證書附卷可稽（見本院
20 卷一第75頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自110年1
21 1月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有
22 據。

23 五、綜上所述，原告依民法第359條但書規定請求減少價金，並
24 依民法第227條第2項規定，請求被告給付原告22萬8000元，
25 及自110年11月3日起至清償日止之法定遲延利息，為有理
26 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

27 六、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核原告勝
28 訴部分，所命給付金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第3
29 89條第1項第5款規定宣告假執行，被告陳明願供擔保免為假
30 執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之
31 擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附

麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
民事第二庭 法 官 江奇峰

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 111 年 12 月 12 日
書記官 黃雅慧