

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1759號

原告 黃育晴

0000000000000000

黃世尊

詹芊妤

0000000000000000

吳楚軒

黃瑜慶

0000000000000000

李語謙

0000000000000000

共同

訴訟代理人 詹志宏律師

被告 鉅筑建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 何俊逸

被告 蔡宜蓁

共同

訴訟代理人 張仕賢律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告鉅筑建設股份有限公司應給付原告黃育晴、黃世尊各新臺幣2萬6,500元，及均自民國111年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告蔡宜蓁應給付原告詹芊妤新臺幣12萬6,708元、原告吳楚軒新臺幣6萬3,354元，及均自民國111年7月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告鉅筑建設股份有限公司應給付原告黃瑜慶新臺幣23萬6,862元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按週年利率

01 5%計算之利息。

02 四、被告鉅筑建設股份有限公司應給付原告李語譁新臺幣19萬7,

03 137元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按週年利率

04 5%計算之利息。

05 五、原告其餘之訴駁回。

06 六、訴訟費用由原告、被告以附表五「訴訟費用負擔」欄所示比

07 例負擔。

08 七、本判決原告勝訴部分，於原告、被告各以附表五「供擔保准

09 為假執行金額」欄、「預供擔保免為假執行金額」欄所示金

10 額，分別供擔保及預供擔保後，得假執行及免為假執行。

11 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序方面

14 一、公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組織

15 為他種公司之行為。是組織變更前與變更後之公司，不失其

16 法人同一性。被告鉅筑建設有限公司於民國112年7月10日變

17 更組織為鉅筑建設股份有限公司(下稱鉅筑公司)，有該公司

18 變更登記表可稽(見本院卷三第637-7頁)。另其法定代理

19 人於本院審理時變更為何俊逸，業據聲明承受訴訟(見本院

20 卷三第638至640頁)，核無不合，應予准許。

21 二、原告起訴聲明請求如附表一「起訴聲明」欄所示(見本院卷

22 一第14頁)。嗣於訴訟進行中，擴張應受判決事項之聲明如

23 附表一「最新聲明」欄所示(見本院卷三第310至311頁)，核

24 與民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定相符，應予准

25 許。

26 貳、實體方面

27 一、原告主張：鉅筑公司為坐落臺中市豐原區鉅筑心庭集合式社

28 區建案(下稱系爭建案)之起造人，原告分別於附表二「簽約

29 時間」欄之時間向「出賣人」欄所示被告購買附表二編號1

30 至4所示之房屋(下合稱系爭房屋，分以門牌號碼稱之)，

31 並辦畢所有權移轉登記及交付(下稱系爭買賣契約)。詎系爭

01 房屋於110年7月間降雨後，竟出現大小不一之裂痕，形成漏  
02 水、白華、壁癌等各項如附表三「起訴主張」欄所示瑕疵，  
03 嗣原告要求被告修補上開瑕疵，未獲置理亦無法補正，已影  
04 響系爭房屋之價值，原告於110年8月間通知被告，並於同年  
05 12月14日為減少價金之意思表示，經被告分別於同年月15  
06 日、16日收受。另系爭房屋陸續再出現附表三「112年10月6  
07 日主張」欄所示瑕疵，亦經原告請求減少價金，是被告受領  
08 上開部分之價金已無法律上原因。爰依民法第179條之規  
09 定，提起本件訴訟等語，並聲明：如附表一「最新聲明」欄  
10 所示。

11 二、被告則以：否認系爭房屋有瑕疵存在。縱認存有瑕疵，亦屬  
12 系爭買賣契約第8條保固事項，原告未經被告同意另僱他人  
13 修繕，不得向被告請求該費用。另原告主張之頂樓防水層不  
14 足而積水部分，不會減失或減少系爭房屋價值、通常效用，  
15 非屬瑕疵。又原告於購買系爭房屋時，已經知悉系爭房屋後  
16 方土地非屬瑕疵擔保責任之範圍，不得向被告為任何請求等  
17 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁  
18 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、得心證之理由：

20 (一)鉅筑公司為系爭建案之起造人，原告分別於附表二「簽約時  
21 間」欄之時間向「出賣人」欄所示之被告買受附表編號1至4  
22 所示之房屋，並辦畢所有權移轉登記及交付之事實，為兩造  
23 所不爭執(見本院卷一第506頁)，首堪認定為真正。

24 (二)系爭房屋具有附表三「起訴主張」欄編號A1至A7、A9、B1至  
25 B11、C1至C22、D1、D2、D4至D11之瑕疵，及「112年10月6  
26 日主張」欄所示編號A1、B1、B4、B5、C1、D1、D2、D3、D  
27 6、D7所示瑕疵，原告就上開部分得請求被告負瑕疵擔保責  
28 任，其餘部分則不得主張。

29 1.買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條之規定，應負擔  
30 保之責者，買受人得依同法第359條規定，請求減少價金。  
31 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀

01 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質  
02 而不具備者，即為物有瑕疵。

03 2.有關原告主張附表三「起訴主張」欄部分：

04 (1)依社團法人臺中市建築師公會(下稱臺中市建築師公會)鑑定  
05 結果，除13之2號房屋如編號A8、13之6號房屋如編號D3外，  
06 系爭房屋存在其他情形，成因乃沒有確實施工所致，地磚黏  
07 貼未完整密實、沒有確實施作填縫劑、結構體有水通路裂  
08 縫、洩水坡度及防水層、內部水泥粉刷施作均不確實、收尾  
09 工作亦未完善，有該公會112年6月8日中市建師(000-0000)  
10 鑑字第272號函附鑑定報告書(下稱系爭鑑定書)、補充鑑定  
11 報告書(下稱系爭補充鑑定書)可佐(外置，見系爭鑑定書第1  
12 2至21、125至128頁及系爭補充鑑定書第17至18頁)，堪認系  
13 爭房屋存有上開狀況無誤。

14 (2)審諸前揭情形，牆面、窗台、地磚如有滲漏水、反潮情形，  
15 乃水分進入屋體材質侵蝕結構，甚或形成壁癌，對居住者生  
16 活品質顯有妨害；另天花板未填實、收邊落差、破損、缺角  
17 等情形未達一般施工品質，對該房屋之交易價格亦有負面影  
18 響，可見均已減損房屋通常效用與價值，應屬物之瑕疵，堪  
19 予確定。又原告分別於附表二「交屋日期」欄所示時間與出  
20 賣人點交房屋(見本院卷三第63頁)，而上開瑕疵源於建設公  
21 司起造興建之問題，亦經臺中市建築師公會認定明確(見系  
22 爭鑑定書第125至128頁、系爭補充鑑定書第18頁)，被告陳  
23 明系爭房屋乃鉅筑公司興建後以成屋方式出售(見本院卷一  
24 第416頁、卷三第53頁)，足見瑕疵在交屋時即已存在。原告  
25 主張除13之2號房屋如編號A8、13之6號房屋如編號D3外，系  
26 爭房屋於交屋時存有編號A1至A7、A9、A10、B1至B11、C1至  
27 C22、D1、D2、D4至D11之瑕疵(下稱系爭瑕疵)，堪予採信。

28 (3)至原告主張13之2號房屋如編號A8、13之6號房屋如編號D3所  
29 示部分，乃露臺上方增建加蓋或自行增建，不同材質接縫處  
30 理不完整所致，有臺中市建築師公會系爭鑑定書可查(見系  
31 爭鑑定書第125、128頁)。被告抗辯13之2號房屋增建物為原

01 告黃育晴、黃世尊自行架設(見本院卷一第465頁)，另系爭  
02 鑑定書亦載明13樓之6號房屋為自行增建(見系爭鑑定書第12  
03 8頁)，原告均無異詞，則此部分即難認為乃被告交付系爭房  
04 屋之瑕疵。

05 (4)被告固抗辯系爭房屋並無屋頂施作不良產生積水之瑕疵，且  
06 原告已經自行雇工修復，是系爭鑑定書、補充鑑定書所載內  
07 容不實云云。惟依建築工程工地的經驗，同一社區同一區域  
08 屋頂層樓版的混凝土澆置及防水層施工，原則都是同一個時  
09 間由同一包商施作，且系爭房屋之瑕疵樣態均為明顯積水殘  
10 留痕跡，而自行雇工修復後，如仍有洩水不良、積水現象，  
11 則該修復工程並未解決原有洩水不良與積水問題一節，經臺  
12 中市建築師公會指定之人許振武建築師到庭說明在卷(見本  
13 院卷二第361、385頁)；佐以原告乃110年7月間發現系爭房  
14 屋有系爭瑕疵，並於同年8月間通知被告，而其等所提估價  
15 單、報價單日期分別為同年7月13日、同年9月15日(見本院  
16 卷一第147至167頁)，足見原告於找其他廠商修繕前，系爭  
17 房屋已經發生屋頂防水不良之瑕疵，縱其曾經自行委請他人  
18 修繕，亦未達到回復原狀之效果，被告自不能以之推諉與鉅  
19 筑公司興建之工程無因果關係，堪認上開瑕疵確實於被告交  
20 付系爭房屋前即存在。

21 (5)被告抗辯依系爭買賣契約第8條約定，原告已自行修繕系爭  
22 房屋頂樓防水問題，即不得向被告請求修補費用，且黃育  
23 晴、黃世尊已經與鉅筑公司簽立切結書，約定免除鉅筑公司  
24 之防水保固責任等語，為原告所否認，查：

25 ①民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以  
26 特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於  
27 瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。又當事  
28 人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果  
29 為何？應視個案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，  
30 斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判斷之(最高法院104年度  
31 台上字第550號判決意旨參照)。

01 ②觀諸系爭買賣契約第8條第1項、第3項約定：被告就系爭房  
02 屋結構部分保固15年、防水保固2年，其他固定建材及設備  
03 部分負責保固1年；如原告未經被告同意，另僱他人保固服  
04 務修繕時，不得向被告請求費用補償等內容(見本院卷一第3  
05 5、61、87、113頁)，乃兩造間關於建物自然耗損或瑕疵修  
06 補之約定，與民法所定瑕疵擔保責任有別，該保固約款並未  
07 特約出賣人依法應負之瑕疵擔保責任之效力；佐以同條第9  
08 項約定「有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有  
09 關法令規定辦理」可知，該契約第8條第3項約定，不影響兩  
10 造間買賣關係適用民法瑕疵擔保之規定，故被告抗辯原告不  
11 得再主張瑕疵擔保，並無可採。

12 ③然就黃育晴、黃世尊所有13之2號房屋部分，其等與被告於1  
13 10年8月4日簽立切結書，其中約明：因甲方(即黃育晴、黃  
14 世尊)欲自行施作屋頂防水工程，由乙方(即鉅筑公司)補貼2  
15 萬元予甲方，則不論甲方有無施作，或施作成效結果為何，  
16 均與乙方無涉，亦即甲方自收訖新臺幣(下同)2萬元起，乙  
17 方免除該屋原屬屋頂防水保固責任，由甲方自行承擔，日後  
18 甲方不得再藉任何理由要求乙方行使屋頂防水保固責任之內  
19 容(見本院卷二第325頁)，且黃育晴、黃世尊確實已經收受  
20 鉅筑公司依約給付之2萬元，亦有收據可參(見本院卷二第32  
21 7頁)，可徵其等特約免除鉅筑公司就13之2號房屋有關屋頂  
22 防水部分之瑕疵擔保責任，故就編號A10所示瑕疵，即不得  
23 請求鉅筑公司負瑕疵擔保責任。

24 (6)從而，系爭房屋關於附表三「起訴主張」欄部分，黃育晴、  
25 黃世尊就編號A1至A7、A9所示瑕疵；原告詹芊妤、吳楚軒就  
26 編號B1至B11所示瑕疵；原告黃瑜慶就編號C1至C22所示瑕  
27 疵；原告李語譚就編號D1、D2、D4至D11所示瑕疵，得對被  
28 告行使民法所定瑕疵擔保權利。

29 3.附表三「112年10月6日主張」欄所示部分：

30 (1)原告主張編號A1、A3、A4、B1、B4、B5、C1、C3、D1、D2、  
31 D3、D6、D7所示部分亦有瑕疵，然被告否認，並以：上開瑕

01 疵於兩造點交房屋前存在，且原告應依通常程序從速檢查其  
02 所受領之物，怠於通知被告，故視為承認其所受領之物等詞  
03 置辯。查：

- 04 ①買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。  
05 如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣  
06 人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見  
07 之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第356條第1項、第  
08 2項分別定有明文。
- 09 ②關於系爭房屋有無編號A1、A4、B1、B4、B5、C1、D1、D2、  
10 D3、D6、D7之情形，業經臺中市建築師公會鑑定略以：系爭  
11 房屋浴廁洩水設計不良，因該雜排廢水系統不佳，當有大量  
12 排水產生時，排水宣洩速度不足，導致廢水回擠一樓浴廁地  
13 板落水孔，進而產生噴出、積砂現象。另13之2號房屋磁磚  
14 空心雖採鑽孔修復，但留存孔洞應予修補；13之3號房屋亦  
15 有插座滲漏水問題。該底部插座如有滲漏水細項，通常係該  
16 部分上方RC結構體內存在水源，經由重力沿著PVC電管往下  
17 滲漏至下方電源插座滲流。13之6號房屋有編號D1、D3、D  
18 6、D7等裂縫存在，且一般新成屋不會如此等內容(見系爭補  
19 充鑑定書第19、20、21、25至27、30、31、35、36、235  
20 頁)，可見系爭房屋確有前揭問題，且各該情形均致系爭房  
21 屋之通常使用效用減少，確為瑕疵無誤，原告即得請求被告  
22 負瑕疵擔保責任。
- 23 ③復考量上開瑕疵於一般新成屋正常情形下均不會出現(見系  
24 爭補充鑑定書第20、25、31、36頁)，而各瑕疵或因天氣、  
25 溫濕度變化、房屋結構、材料特性、所在位置與原告使用頻  
26 繁程度等因素，才會隨著時間逐漸顯現，尚難認原告於110  
27 年間交屋時，依通常程序即得檢查系爭房屋存在上開情形，  
28 且知悉屬於瑕疵。又其等已於本件請求減少價金訴訟聲請補  
29 充鑑定，該書狀繕本亦送達被告，堪認已通知出賣人，尚無  
30 怠於通知之情形。
- 31 ④被告雖爭執原告所提上開瑕疵照片形式上真正，否認為系爭

01 房屋之瑕疵云云。然考諸該照片係經臺中市建築師公會現場  
02 勘查後，要求原告提出相關歷史資料(見本院卷三第202至20  
03 4頁)；臺中市建築師公會於系爭房屋1樓浴廁地坪放水測  
04 試，可見洩水不甚順暢，經參考原告所提照片顯示情形，乃  
05 屬於排水系統不良；而插座滲漏水亦係建築結構體內存在水  
06 源滲漏，有系爭補充鑑定書可稽(見系爭鑑定書第19、26、3  
07 0、35頁)，可見各該照片拍攝位置經鑑定機關現場核對為系  
08 爭房屋，並佐以勘查現場之情狀，本於一定專業智識判斷有  
09 無原告主張之情形，足認前揭照片為真正，被告所辯，並無  
10 可取。

11 ⑤至原告主張A3、C3之情形，考以該部分均屬於房屋外觀肉眼  
12 可見或日常生活頻繁使用部分，各該狀況衡情依通常程序檢  
13 查即能得悉，縱認為乃點交前即存在之瑕疵，惟原告於本件  
14 訴訟程序中之112年10月6日方以書狀通知被告，自有怠於通  
15 知之情，應視為已經受領，不得對被告在主張瑕疵擔保責  
16 任。

17 (2)關於占用水利地(編號A2、B2、C2)部分：

18 ①13之2號房屋、13之3號房屋、13之5號房屋遭農業部農田水  
19 利署臺中管理處(下稱臺中管理處)認定占用水利地(即臺中  
20 市○○區○○段000地號土地，下稱系爭水利地)乙節，有該  
21 處113年11月1日農水臺中字第1138458590號函附相關資料可  
22 查(見本院卷三第347至391頁)，是此部分之事實，首堪認  
23 定。

24 ②依系爭買賣契約第9條第6項約定：買方已充分認知即同意除  
25 依法可得辦理保存登記依約計價部分外，其餘無法保存登記  
26 之本社區法定空地、消防通道及有頂蓋廣場式開放空間上所  
27 施作之門廳、社區管理室、公共設施、社區圍籬、庭園景觀  
28 工作物、裝潢及綠化植栽等屬使用執照核准圖外增設之建  
29 築，均為賣方基於增進居住安全、社區景觀綠美化與生活機  
30 能，特予無償施作供本社區住戶共同使用，.....不得就已  
31 施作交付之設施現況、性質或建管機關認定為違章之處分，

01 向賣方要求回復原狀或為任何請求與主張。是兩造於買賣系  
02 爭房屋時，就上開事項已特約排除被告之瑕疵擔保責任。

03 ③考諸系爭買賣契約之標的物僅限於系爭房屋坐落基地，均未  
04 包含系爭水利地，且原告所提系爭房屋家具配置參考示意  
05 圖，一樓規劃之後院範圍亦未延伸至系爭水利地(見本院卷  
06 一第23、25、49、51、75、77、131、199、241頁)；系爭水  
07 利地與系爭房屋坐落基地為相鄰關係，有東英測量工程有限  
08 公司地籍套繪成果圖可憑(見本院卷三第391頁)；系爭水利  
09 地於103年6月以前(即鉅筑公司興建系爭房屋前)就存在紅磚  
10 圍牆，而鉅筑公司為美化建案，進行上開圍牆美化裝修，亦  
11 為被告自陳在卷(見本院卷三第680至681、690頁)；黃育  
12 晴、黃世尊向臺中管理處表示，係鉅筑公司告知土地緊連系  
13 爭水利地，且設有一條供大眾排放廢水之排水溝，故就原存  
14 之圍牆補強與美化，其等並無侵占自用意圖，係將原屬臺中  
15 管理處之土地整理種植花草樹木，避免孳生病媒蚊，亦無佔  
16 用意圖。另詹芊妤與吳楚軒亦表示圍牆乃鉅筑公司設置，並  
17 未移轉給原告乙節，有陳情書、聲明書可考(見本院卷三第3  
18 65頁)，可認系爭水利地與其上圍牆均非被告計價出售予原  
19 告之標的，且雙方亦以系爭買賣契約特約排除被告之責任，  
20 原告應自行承擔使用該土地之風險，不得再對被告為任何請  
21 求。

22 ④至原告主張依被告繪製之社區建物配置圖，可見13之2號房  
23 屋、13之3號房屋、13之5號房屋後方範圍呈現庭院空間直至  
24 圍牆處，故亦為系爭買賣契約之一部等語，並提出上開配置  
25 圖為憑(見本院卷三第683頁、系爭補充鑑定書第201頁)。然  
26 觀諸該配置圖標示，雖將前揭房屋後院繪製範圍至系爭水利  
27 地之圍牆側，然亦有以虛線標繪，該虛線與系爭水利地之地  
28 籍線相符(見本院卷三第139頁)，且該配置圖與系爭房屋各  
29 自參考示意圖之後院範圍不同，自難遽論上開配置圖內容屬  
30 於廣告，且具體明確展示系爭水利地亦為其銷售範圍，使原  
31 告因此信賴而購入系爭房屋。原告復未舉證證明占用水利地

01 部分非屬系爭買賣契約第9條第6項特約排除之客體，則其主  
02 張，即無可採。

03 (3)至13之3號房屋編號B3部分，核與「起訴主張」欄編號B1之  
04 瑕疵為相同樣態；13之6號房屋編號D4、D5、D8之情形，亦  
05 與「起訴主張」欄編號D4、D5、D10為相同瑕疵，經臺中市  
06 建築師公會鑑定在卷(見系爭鑑定書第8至9頁、系爭補充鑑  
07 定書第24、35、36、40頁)，且原告亦未為爭執，故上開部  
08 分之主張，尚無可取。

09 4.綜上，系爭房屋存有附表三「起訴主張」欄編號A1至A7、A  
10 9、B1至B11、C1至C22、D1、D2、D4至D11所示瑕疵，及「11  
11 2年10月6日主張」欄所示編號A1、A4、B1、B4、B5、C1、D  
12 1、D2、D3、D6、D7所示瑕疵。被告復未爭執原告行使減少  
13 價金意思表示未逾6個月除斥期間(見本院卷一第506頁)，另  
14 原告於本件訴訟中聲請就附表三「112年10月6日主張」欄所  
15 示瑕疵為補充鑑定(見本院卷三第101至105頁)，並於民事準  
16 備七狀依系爭補充鑑定書內容為聲明之擴張(見本院卷三第3  
17 10至311頁)，故原告得依民法第359條規定，對被告主張瑕  
18 疵擔保責任。

19 (三)系爭房屋應分別減少價金5萬3,000元、19萬0,062元、23萬  
20 6,862元、19萬7,137元，原告得依民法第179條規定請求被  
21 告返還。

22 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
24 179條定有明文。買受人之減少價金請求權為形成權，一經  
25 行使，即生減少價金之效果，惟就該減少之價金，如已為給  
26 付，出賣人在買受人減少之價金範圍內，買受人已無法律上  
27 之原因，應負不當得利之返還責任。另買受人依民法第359  
28 條規定，請求因物有瑕疵而減少其價金者，旨在平衡買賣雙  
29 方之利益與損失，是該減少之價金數額，應依同品質物品之  
30 市場價值與瑕疵物之買賣價金，並其減少後之實際價格相比  
31 較，以為計算之基準(最高法院109年度台上字第1289號判決

01 意旨參照)。

- 02 2.經本院囑託社團法人臺中市中台灣不動產估價師公會就前開  
03 認定之瑕疵致系爭房屋價值減損為估價。依該公會出具之估  
04 價報告書(下稱系爭估價書)所載：價格日期：111年6月7  
05 日，考量堪估標的之特性，採用比較法、收益法為本案評估  
06 價值減損之估價方法，系爭房屋所存瑕疵情形會造成房屋交  
07 易價值之減損，但經修復後並無汙名價損問題，故以修復成  
08 本為交易價值減損之價額。13之2號房屋、13之3號房屋、13  
09 之5號房屋、13之6號房屋於價格基準日之現值分別為1,846  
10 萬8,180元、1,866萬1,406元、1,883萬7,544元、1,902萬2,  
11 225元。經系爭鑑定書、補充鑑定書認定之瑕疵，造成系爭  
12 房屋之交易價值減損，13之2號房屋減損比例為0.98%(價額  
13 18萬1,903元)、13之3號房屋減損比例為1.05%(價額19萬6,  
14 028元)、13之5號房屋減損比例為1.31%(價額24萬7,130  
15 元)、13之6號房屋減損比例為1.05%(價額19萬9,483元)等  
16 內容(見外放系爭估價書第45至54頁)。
- 17 3.考諸原告就附表三「起訴主張」欄編號A10、D3，另附表三  
18 「112年10月6日主張」欄編號A3、C3部分，不得對被告主張  
19 瑕疵擔保責任，業如前認定，是此部分之價值減損應予扣  
20 除。又系爭估價書認定系爭房屋無瑕疵之物價值即扣除系爭  
21 鑑定書、補充鑑定書認定之修復費用(見系爭估價書第45  
22 頁)，而系爭補充鑑定書就附表三「112年10月6日」主張部  
23 分瑕疵修復費用，尚加計雜項及其他款項10%、稅利15%，  
24 核其真意，應指工程項目金額加總之10%、15%，然其計算  
25 金額有誤，是此部分，亦應更正以工程項目加總後金額之1  
26 0%、15%計算正確數額(詳如附表四所示)。故13之2號房屋  
27 所受價值減損應為5萬3,000元【計算式：164,099-117,649  
28 +1,350+3,890+(1,350+3,890)×10%+(1,350+3,890)×  
29 15%=53,000】、13之3號房屋所受價值減損應為19萬0,062  
30 元【計算式：179,149+1,350+3,690+3,690+(1,350+3,  
31 690+3,690)×10%+(1,350+3,690+3,690)×15%=190,06

01 2，小數點以下四捨五入，下同】；13之5號房屋所受價值減  
02 損應為23萬6,862元【計算式： $235,174 + 1,350 + 1,350 \times 1$   
03  $0\% + 1,350 \times 15\% = 236,862$ 】；13之6號房屋所受價值減損  
04 為19萬7,137元【計算式： $168,299$ 元(D3部分不得計入) $+ 9,$   
05  $500 + 1,350 + 3,140 + 5,940 + 3,140 + (9,500 + 1,350 + 3,14$   
06  $0 + 5,940 + 3,140) \times 10\% + (9,500 + 1,350 + 3,140 + 5,940 +$   
07  $3,140) \times 15\% = 197,137$ 】。

08 4.原告雖主張系爭估價書認定系爭房屋經修復後無汙名化減損  
09 部分為不可採，應以系爭鑑定書、補充鑑定書認定之價值減  
10 損為準等語。然查，經本院通知臺中市建築師公會指定之人  
11 許振武建築師到庭說明如何認定系爭房屋受有汙名化減損，  
12 經其陳稱：依照建築師公會講習會教材及多年鑑定實務及建  
13 築工程經驗判斷等語(見本院卷二第359頁)。審諸其雖提出  
14 價值項目分配權重暨影響權重分析表認定有無汙名化減損  
15 (見系爭鑑定書第122頁)，並以該分析表乃建築師公會於個  
16 案鑑定時得使用之通案分析表範例為據(見本院卷二第359、  
17 403頁)，然列為影響權重項目之因素、學理依據為何，均未  
18 見說明，且於本件訴訟中，臺中市建築師公會如何判斷個案  
19 之價值分配權重、影響權重比例，亦付之闕如。反觀系爭估  
20 價書載明依據不動產估價師公會全國聯合會第九號公報、第  
21 五號估價作業通則進行鑑價，有一定估價學理可為依據。且  
22 不動產估價師專業重點即在於評估不動產價值，包含不動產  
23 經濟學、市場分析、估價原理與方法，相較建築師專業著重  
24 在建築設計、結構與材料等實務技術、建築法規、工程施作  
25 領域，顯於本件訴訟就系爭房屋是否因瑕疵受有交易價值減  
26 損之鑑定，更屬適當。故原告主張，尚難憑取。

27 5.基此，原告就系爭房屋存在上開瑕疵，依民法第359條規定  
28 分別請求減少價金5萬3,000元、19萬0,062元、23萬6,862  
29 元、19萬7,137元部分，應屬可採，被告於各該減少範圍，  
30 即無該價金之請求權。原告既已系爭買賣契約約定付清全部  
31 價金，則被告於前開減少價金範圍內，即屬原有法律上之原

01 因，而其後已不存在而受利益，致原告受有損害，應返還予  
02 原告，故鉅筑公司應返還黃育晴與黃世尊各2萬6,500元(計  
03 算式： $53,000 \div 2 = 26,500$ )、黃瑜慶23萬6,862元、李語譚19  
04 萬7,137元，另蔡宜蓁應返還詹芊妤12萬6,708元(計算式： $1$   
05  $90,062 \times 2/3 = 126,708$ )、吳楚軒6萬3,354元(計算式： $190,0$   
06  $62 \times 1/3 = 63,354$ )。至原告主張所逾上開部分，即無可採。

07 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
08 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
09 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
11 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
12 週年利率為5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前  
13 段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付  
14 遲延利息。

15 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求鉅筑公司給付黃  
16 育晴與黃世尊各2萬6,500元、黃瑜慶23萬6,862元、李語譚1  
17 9萬7,137元；蔡宜蓁分別給付詹芊妤12萬6,708元、吳楚軒6  
18 萬3,354元，及均自起訴狀繕本送達之翌日，即鉅筑公司自1  
19 11年7月1日起(見本院卷一第349頁)、蔡宜蓁自111年7月6  
20 日起(見本院卷一第353頁)，至清償日止，按週年利率5%計  
21 算之利息部分，應予准許；逾該範圍之請求，應予駁回。

22 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
23 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告  
24 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予  
25 駁回。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
27 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併  
28 此敘明。

29 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
30 事訴訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 30 日

民事第二庭 審判長法 官 李悌愷

法 官 陳 馥

法 官 鍾宇媽

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 114 年 10 月 30 日

書記官 林錦源

附表一(日期：民國；幣別：新臺幣，下同)：

起訴聲明	最新聲明
(一)鉅筑公司應給付黃育晴、黃世尊各25萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (二)鉅筑公司應給付黃瑜慶50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (三)鉅筑公司應給付李語謙50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (四)蔡宜蓁應給付詹芊妤40萬元、吳楚軒20萬元，及均自111年7月18日民事陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按5%計算之利息。	(一)鉅筑公司應給付黃育晴、黃世尊各27萬4,515元，及其中25萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘2萬4,515元自113年8月2日止，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (二)鉅筑公司應給付黃瑜慶61萬1,915元，及其中50萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘11萬1,915元自113年8月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (三)鉅筑公司應給付李語謙56萬6,883元，及其中50萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘6萬6,883源自113年8月2日止，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 (四)蔡宜蓁應給付詹芊妤51萬2,240元，及其中40萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘11萬2,240元自113年8月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另應給付吳楚軒25萬6,120元，及其中20萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘5萬6,120元自113年8月2日起，均至清償日止，按5%計算之利息。

附表二：

編號	1	2	3	4		
建物門牌號碼	臺中市豐原區永康路213巷55弄					
	13之2號	13之3號	13之5號	13之6號		
建號	臺中市豐原區南陽段					
	1526	1525	1524	1519		
坐落地號	臺中市豐原區南陽段					
	787-91	787-92	787-93	787-14		
所有權人即原	黃育晴	黃世尊	詹芊妤	吳楚軒	黃瑜慶	李語謙

(續上頁)

01

告						
應有部分	1/2	1/2	2/3	1/3	1/1	1/1
簽約時間	110年3月22日		110年3月30日		110年1月26日	110年2月27日
移轉所有權登記時間	110年4月15日		110年5月10日		110年3月9日	110年3月29日
交屋日期	110年4月27日		110年6月1日		110年3月17日	110年4月11日
出賣人	鉅筑公司		蔡宜蓁		鉅筑公司	鉅筑公司
減少價金金額	549,030元		768,360元		611,915元	566,883元
原告請求金額	黃育晴： 274,515元	黃世尊： 274,515元	詹芊妤： 512,240元	吳楚軒： 256,120元	611,915元	566,883元

02

03

附表三：

房屋	13之2號(A)	13之3號(B)	13之5號(C)	13之6號(D)
起訴主張				
編號/瑕疵項目				
1	一樓地板滲水	一樓天花板未填實	一樓外牆收編落差過大	一樓天花板破損
2	二樓窗台發生裂縫、滲漏水	一樓地板滲水、磁磚有色差	一樓磁磚有色差	一樓停車處天花板水泡狀凸起
3	三樓窗台發生裂縫、滲漏水	二樓牆壁裂縫，雨水滲入	一樓底板龜裂	一樓牆面裂縫滲水
4	四樓窗台發生裂縫、滲漏水(A處)	二樓地板滲水，磁磚有色差	一樓地磚有大裂縫	一樓房屋邊界收編處落差過大
5	四樓窗台發生裂縫、滲漏水(B處)	二樓屋內滲水發霉	二樓窗台裂縫滲水	二樓地磚有污漬，色差明顯
6	四樓窗台有裂縫(C處)	三樓牆壁裂縫滲水	二樓內牆裂縫	四樓梁柱缺角
7	四樓窗台發生裂縫滲漏水(D處)	四樓裂縫滲水(A處)	二樓地磚有色差	四樓至五樓樓梯間牆壁水泡狀突起
8	五樓外牆瑕疵漏水	四樓牆壁滲水(B處)	三樓窗台裂縫滲漏水	五樓地磚有污漬，色差明顯
9	五樓雨水滲入室內	四樓天花板滲水	三樓內牆裂縫	五樓洩水不良積水嚴重
10	屋頂未做洩水波積水	五樓天花板滲水	三樓外牆磁磚明顯隆起	頂樓洩水不良積水嚴重
11		屋頂積水	四樓窗台裂縫滲漏水(A處)	頂樓磁磚縫隙過大
12			四樓窗台裂縫滲漏水(B處)	
13			四樓內牆裂縫滲漏(A處)	
14			四樓內牆裂縫滲漏(B處)	
15			四樓內牆裂縫滲漏(C處)	
16			五樓窗台裂縫滲漏水	
17			五樓內牆裂縫(A處)	
18			五樓內牆裂縫(B處)	
19			五樓天花板滲水(A處)	
20			五樓天花板滲水(B處)	

(續上頁)

01

21			頂樓積水(A處)	
22			頂樓積水(B處)	
112年10月6日				
1	一樓廁所洩水設計不良，導致汗水無法排出	一樓廁所洩水設計不良，導致汗水無法排出	一樓廁所洩水設計不良，導致汗水無法排出	停車地板裂縫
2	一樓後方庭院圍牆遭農業部農田水利署臺中管理處認定有占用國有水利地	一樓後方庭院圍牆遭農業部農田水利署臺中管理處認定有占用國有水利地	一樓後方庭院圍牆遭農業部農田水利署臺中管理處認定有占用國有水利地	一樓廁所洩水設計不良，導致汗水無法排出
3	一樓車庫地磚污漬嚴重，無法去除	一樓車庫天花板回填不實，有巨大縫隙	一樓車庫地磚污漬嚴重，無法去除	二樓落地窗裂縫
4	客廳、廚房地面地磚疑似空心	四樓插座滲漏水		三樓主臥浴室淋浴間地磚空心
5		五樓插座滲漏水		四樓廁所通風口嚴重漏水
6				五樓隔壁共用牆壁門型裂縫
7				五樓窗戶角均有裂縫
8				頂樓磁磚滲水、防水層凸起

02

附表四：

03

13之2號房屋		13之3號房屋		13之5號房屋		13之6號房屋	
A1	1,350元	B1	1,350元	C1	1,350元	D1	9,500元
A2	2,312.5元	B2	23,372元	C2	24,785元	D2	1,350元
A3	3,990元	B4	3,690元	C3	3,200元	D3	3,140元
A4	3,890元	B5	3,690元	小計	29,335元	D6	5,940元
小計	32,355元	小計	32,102元	雜項	2,933.5元	D7	3,140元
雜項	3,235.5元	雜項	3,210.2元	稅利	4,400.25元	小計	23,070元
稅利	4,853.25元	稅利	4,815.3元	總計	36,669元	雜項	2,307元
總計	40,444元	總計	40,128元			稅利	3,460.5元
						總計	28,838元
備註	小數點以下四捨五入						

04

附表五：

05

編號	原告	訴訟費用負擔	供擔保准為假執行金額	被告	訴訟費用負擔	預供擔保免為假執行金額
1	黃育晴	15%	9,000元	鉅筑公司	16%	26,500元
	黃世尊	15%	9,000元			26,500元

(續上頁)

01

2	詹芊妤	13%	43,000元	蔡宜蓁	8%	126,708元
	吳楚軒	13%	22,000元			63,354元
3	黃瑜慶	10%	79,000元	鉅筑公司		236,862元
4	李語譚	10%	66,000元			197,137元