

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第620號

原告 周志一

訴訟代理人 張恩鴻律師

被告 富華創新股份有限公司台中分公司
產開發股份有限公司台中分公司)

法定代理人 劉偉如

訴訟代理人 羅閔逸律師

田美娟律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，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73萬1,081元，及自民國111年3月4日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣73萬1,081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、被告之法定代理人於本院審理時變更為劉偉如，業據其聲明
承受訴訟（本院卷二第29頁），核無不合，應予准許。

二、本件原告起訴聲明為被告應給付原告新臺幣（下同）100萬
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
分之5計算之利息（本院卷一第13頁）。嗣於訴訟進行中，變
更聲明請求本金金額為74萬4,241元（本院卷二第106頁），核
屬減縮應受判決之事項，與民事訴法第255條第1項但書第3
款規定相符，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：伊前向被告購買門牌號碼臺中市○區○○○路00
03 0號14樓之3房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地，於民國108
04 年12月4日登記為房屋所有權人。詎伊於000年0月間發現系
05 爭房屋內牆壁產生裂痕、漏水等情形（下稱系爭瑕疵），被
06 告雖施打止水針修補，然系爭瑕疵仍致系爭房屋交易價值減
07 損，伊業於同年8月向被告為減少價金之意思表示，是被告
08 受領價金74萬4,241元部分即無法律上原因。另系爭房屋設
09 計與施工品質不良，被告未依債之本旨給付，且可歸責於被
10 告，致系爭房屋有交易價值減損之損害，且無從補正，故被
11 告亦應負不完全給付之損害賠償責任。爰依民法第179條、
12 第227條第1項準用第226條第1項規定，提起本件訴訟，請求
13 擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應給付原告74萬4,24
14 1元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：原告向伊購買系爭房屋，並於108年12月29日交
17 屋。原告於110年8月7日透過官網反應窗框滲水，伊即於同
18 年月17日前往修繕，以高壓灌注、矽利康修補、塗抹防水漆
19 等專業工法修補完畢，原告迄未通知有滲水情形。本件原告
20 未舉證系爭瑕疵存在，上開窗框滲水依其性質及社會一般通
21 念未構成瑕疵，伊不負瑕疵擔保責任。又原告未證明伊未依
22 債之本旨提出給付，致有交易價值減損之損害等語，資為抗
23 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
24 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)被告就系爭房屋應負瑕疵擔保責任。

27 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
28 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
29 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
30 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
31 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。物之瑕

疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。

2.原告主張系爭房屋存在系爭瑕疵，雖為被告所否認。然查，系爭房屋內有牆壁產生裂痕、漏水等情形，業據原告提出系爭房屋現場照片、影片為證(本院卷一第95、143至157頁)，且被告不爭執上開書證之形式上真正(本院卷一第353頁)，可見系爭房屋之主臥室、小孩房、書房牆壁均有水痕存在。參以被告於110年8月13日派遣訴外人即其修繕人員劉主任至系爭房屋修補，經其觀察表示漏水點應該是在轉角，因為以結構力學而言，該點比較容易裂，從該地方做高壓灌注，外面垂直角補以矽利康。嗣於同年0月間經原告詢問是否修理牆壁漏水，經劉主任覆以肯定回答，並表示之前修補方式是打針，當日是進行拔除針頭、窗框外面加以矽利康和潑水器之工程等情，有原告與劉主任對話譯文可佐(本院卷一第271至275、287頁)，足徵系爭房屋主臥室、小孩房、書房牆壁均存在滲漏現象。

3.被告復抗辯系爭瑕疵均出現在窗框，該部分容易出現裂縫，故是否已達滲、漏水之程度需進行鑑定等語。惟被告先前已自承系爭房屋有輕微滲漏水情形(本院卷一第232至233頁)，則其復質疑是否已達滲、漏水情形，顯有矛盾。又觀諸上開照片、原告與被告修繕人員之對話，可知系爭房屋窗框附近已有潤濕現象，即建築材料質地疏鬆和存在縫隙，方造成液體在壓力作用下流動之現象，自屬滲漏水之情形。衡以房屋係供人居住休憩之用，其內各結構、設施理應具有遮風避雨之效果，依交易常情，該標的各處均不應出現滲漏現象，尤以系爭房屋完成日期為108年10月28日，距離發現系爭瑕疵時間未滿二年，亦非新建成房屋應有之品質，是原告所指牆壁滲水情形，即屬欠缺一般房屋應具備之品質而為瑕疵。被告既未舉證系爭房屋之窗框乃因地震出現裂縫，亦未證明系爭房屋窗框施作抗震能力已達一般水準，則其所辯，即無可

取。

4.基上，系爭房屋存有系爭瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任。

(二)系爭房屋受有交易價值貶損之損害73萬1,081元。

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，為民法第359條所明定。系爭房屋既存有系爭瑕疵，被告應負出賣人物之瑕疵擔保責任，業如前述，是原告依民法第359條規定請求減少價金，於法有據。

2.經本院囑託臺北市不動產估價師公會鑑定系爭瑕疵經被告修復後，是否仍造成交易價值減損一節，經其覆以：系爭建物完工日期為108年10月28日，屋齡為1.8年，屬於屋齡5年內之新成屋，若有滲漏水情況之原因可能多為建材或建築施工品質所導致，較少為建物老舊所造成，如社區有此情況較有可能不僅發生在某一戶，也有可能發生在其他住戶或是公設區域內，進而產生汙名損失。因為受瑕疵損害之建物在修復後，無法回復與未受損害建物相同水準的收益性、市場性與替代性，具有較高風險和不確定性，因此造成經濟性的價值減損。是系爭房屋縱使滲漏水情形已經修復，此汙名損失仍將連帶影響交易價值。勘估標的減損價值比例為百分之6.11，若以原告起訴時之111年1月27日為價格基準日，減損額為73萬1,081元等內容，有該公會111年12月9日(111)台北估價師字第167號函、112年11月20日(112)台北估價師字第216號函及函附不動產估價報告、追加鑑定報告書(下分稱系爭鑑定書、系爭補充鑑定書)可參(本院卷一第439頁、卷二第73頁及外放系爭鑑定書第19至21、72至73頁、系爭補充鑑定書第91頁)；考以系爭房屋所在社區尚有其他戶通報被告有滲漏水情形(本院卷一第275頁)，且地下室亦曾有滲漏水情形(本院卷一第232頁)，可徵該滲漏水情形非僅存在系爭房屋，堪認系爭房屋因滲漏水導致受損，縱經修復補強回復原狀，依客觀通常情形，原告仍受有市場交易價格減少之情

01 形，其減少之價額為73萬1,081元。

02 3.被告雖抗辯減少價金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕
03 疵物之「應有價值」比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
04 有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買
05 賣標的物之比例計算，系爭鑑定報告未區分系爭房屋與座落
06 基地之價值，且比較案例未查證瑕疵損害程度與本件差異，
07 違反瑕疵不動產汙名價值減損估價指引，其鑑定內容不可採
08 等語。惟查：

09 (1)公寓大廈區分所有建物之交易，應以包含其所對應土地應有
10 部分之不動產完整產權型態為其標的，此觀公寓大廈管理條
11 例第4條第2項規定自明。

12 (2)考諸系爭鑑定報告勘估標的內容為系爭房屋與坐落基地(見
13 外放系爭鑑定書第4頁)，而以比較法、收益法之直接資本化
14 法作為評估勘估標的之正常價格及未有滲漏水情事之正常價
15 格，再以比較法評估勘估標的修復後之交易價格，選定有滲
16 漏並經修復或補償之案例作為比準案例。另考量案例修復可
17 行性、完善度與瑕疵資訊揭露度、市場替代性等條件，比較
18 調整修復後勘估標的之價值減損比例，以加權平均方式取得
19 系爭房屋未有滲漏水情事之建坪單價為32萬4,000元，而以
20 比較法、折現現流量分析法權重求得價值減損比例為百分之
21 6.11。可見其以包含系爭房屋所對應土地應有部分之不動產
22 完整產權型態為標的，而以該標的於市場流通價格進行比較
23 評估，是系爭房屋是否受有交易價值之減損，亦應以整體交
24 易標的為標準，此亦合於一般市場以房屋與坐落土地為整體
25 交易標的之習慣。是以，系爭鑑定報告所鑑定之瑕疵物與無
26 瑕疵物之「物」，即完整產權型態之不動產，而勘估不動產
27 受有漏水瑕疵與未有漏水瑕疵之時比較數額，其內容並無不
28 當。

29 (3)細譯被告所提最高法院99年度台上字第1972號判決見解，其
30 案例事實乃關於建設公司起造停車位數量變更，致買受人買
31 受之停車位面積及車道寬度、坡道高度均不足，最高法院指

01 摘原審以停車位屬於核准範圍之面積與使用執照上之停車位
02 面積相比較，按其差額占使用執照上之停車位面積15平方公
03 尺之比例計算難謂適當等情，核與本件原因事實不同，要難
04 比附援引。

05 (4)比較法評估過程係選定三個滲漏水修復後之案例作為比準案
06 例，每個比準案例再搜尋區域內三個無滲漏水之正常交易案
07 例進行比較，評估三個案例滲漏水修復後之價格減損比例，
08 再考量案例修復可行性、修復完善度、瑕疵資訊揭露度、市
09 場替代性、融資困難度等條件，求取滲漏水修復後之價格減
10 損比例，以計算滲漏水修復後之減損價額(外放系爭補充鑑
11 定書第63頁)，其係依照情況因素、價格日期、區域因素及
12 個別因素調整，以條件差異程度予以各比較標的試算價格不
13 同加權比例，求取比準案例在無滲漏水正常交易情況之比較
14 價格，即以經扣除買賣雙方合意折讓漏水修復費用之價格，
15 與其他正常標的進行相關條件調整之比價，並非直接扣除買
16 賣雙方認定之漏水瑕疵損害價值，自無最終交易價格含有漏
17 水以外之瑕疵損害情形。又系爭補充鑑定書已挑選鄰近範圍
18 可供參考之標的為比準案例，其評估之標的情形為漏水，亦
19 認已經參考交易瑕疵類型與損害，尚無違反瑕疵不動產汙名
20 價值減損估價指引之問題。

21 4.另被告抗辯系爭鑑定報告所載內容為估價師主觀臆測，未確
22 定有無滲漏水、滲漏水前提原因，故其推論有疑，並違反經
23 驗、論理法則等語。然系爭房屋有滲漏水情形，業經本院認
24 定如上，是其所鑑定系爭房屋因滲漏水是否產生交易價值減
25 損之內容，判斷基礎並無偏移。被告復未具體指明系爭鑑定
26 報告違反何種經驗法則或論理法則，其泛言指摘鑑定報告憑
27 信性即無可取，亦無通知鑑定機關指定之估價師到庭說明之
28 必要，併此說明。

29 5.至原告主張以起訴狀送達被告之111年3月3日作為系爭房屋
30 價值基準日等語。惟減少價金係就買賣時瑕疵物與無瑕疵物
31 之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵物應有價值之比

01 例，計算其應減少之數額。而所謂標的物之應有價格，參照
02 民法第213條第1項及第216條之法理，當以債務人應為給付
03 之時為準，故債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，
04 算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準。本件原告係於
05 111年1月27日起訴請求，有起訴狀上本院收文章可稽(本院
06 卷一第13頁)，故本件認定系爭房屋因系爭瑕疵所受損害之
07 基準日期，即應以上揭日期為準。蓋所謂起訴係指原告對於
08 被告就其主張私法上之權利、義務或其他事項，依訴訟程序
09 向法院提起訴訟。是起訴係指向法院為訴訟行為之時點，自
10 非請求意思表示到達被告之時間，否則將因法院作業程序、
11 原告補正如繳納裁判費等訴訟要件期間，影響請求意思表示
12 到達被告之時間而陷於不確定，尚非正辦。

13 (三)原告得請求被告給付73萬1,081元。

14 1.民法第359條減少價金請求權之行使，僅須由買受人向出賣
15 人以意思表示為之為已足，無庸以訴之方式向法院請求准許
16 其減少價金。又請求減少價金性質上為形成權，價金若經合
17 法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上原
18 因即不存在，已給付該部分價金之買受人自得依民法第179
19 條規定，請求出賣人返還之。

20 2.原告於000年0月間發現系爭瑕疵(本院卷一第246頁)，其自
21 發現瑕疵後即於六個月內通知被告一節，被告亦不爭執(本
22 院卷一第247頁)，故原告行使減少價金請求權係屬合法，被
23 告於上述減少價金73萬1,081元範圍內，即無受領之法律上
24 原因，自應依民法第179條規定將該部分價金返還予原告。
25 原告請求所逾部分，尚乏其據。

26 (四)受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受
27 領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附
28 加利息，一併償還。另債務人經債權人起訴而送達訴狀，與
29 催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，
30 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債
31 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之

5，此觀民法第182條第2項、第233條第1項前段、第203條規定可明。本件原告請求被告返還不當得利，被告於原告為此項主張之訴狀送達時，已知其情事，為免訴訟延滯影響當事人權益，參酌民法第959條第2項之法理，應認本件自起訴狀送達之日起，視為惡意受領人而應加付利息，故原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即111年3月4日起（本院卷一第83頁）起算之遲延利息，並按法定週年利率百分之5計算，即屬有憑。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付73萬1,081元，及自111年3月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許。超過部分，則無理由，應予駁回。又原告依民法第179條規定為請求既屬有理，其另依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，即無再予論述之必要，併此敘明。

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

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 16 日

民事第二庭 審判長法官 李悌愷

法官 黃崧嵐

法官 鍾宇嫣

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 113 年 2 月 16 日

書記官 林政佑

