

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1538號

原告 揚恩科技有限公司

法定代理人 張世昌

訴訟代理人 劉禹劭律師

被告 全國通小客車租賃股份有限公司

法定代理人 朱志鵬

訴訟代理人 陳榮輝律師

參加人 至尊寶座商業大樓管理委員會

法定代理人 葉銘仁

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國113年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣184萬2,128元，及自民國112年6月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔82%，餘由原告負擔。因參加訴訟所生之費用，由原告負擔18%，餘由參加人負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣62萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣184萬2,128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

一、原告主張：伊於民國112年1月17日向被告買受如附表所示之建物及其坐落土地（下稱系爭不動產），約定買賣價金為新臺幣（下同）3,740萬元（下稱系爭買賣契約）。詎伊於同年3月14日發現系爭不動產存在漏水情形，方查悉系爭不動產所處至尊寶座商業大樓（下稱系爭大樓）公共管道設計有問

01 題，導致各樓層管道發生漏水，均會傾洩至系爭不動產所在
02 地下一層(下稱系爭管道漏水情形)，減少系爭不動產通常效
03 用及價值，被告應負瑕疵擔保之責任，伊得請求減少價金，
04 該價額應包含修復系爭漏水費用32萬9,700元與交易價值減
05 損193萬0,300元，共226萬元。伊於112年3月14日發現系爭
06 漏水，旋於同年4月間通知被告並請求減少價金，被告受領
07 上開部分價金即無法律上原因而受有利益。又被告未告知系
08 爭管道漏水情形，屬未依債之本旨提出給付，縱經修復，伊
09 仍受有價值減損226萬元之損害。爰依系爭契約第9條第2項
10 約定、民法第179條、第227條第1項準用第226條第1項之規
11 定，提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)
12 被告應給付原告226萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 二、被告則以：系爭不動產為系爭大樓之地下室一層，系爭管道
16 漏水情形之原因乃系爭大樓公共管道間水管破裂順流至系爭
17 不動產，應由參加人系爭大樓管理委員會負責修繕或賠償修
18 繕費用。又系爭大樓公共管道設計符合興建當時建築規範及
19 工程慣例，並無大樓管線設計不良情形，自非瑕疵，伊無未
20 依債之本旨提出給付之情形。況兩造尚未點交系爭不動產，
21 原告不得主張瑕疵擔保責任而請求減少價金等語，資為抗
22 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
23 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、參加人則以：兩造既未點交系爭不動產，危險尚未移轉予原
25 告，原告即不得主張瑕疵擔保責任，而依系爭買賣契約第9
26 條第2項、民法第179條規定請求被告給付減少之價金226萬
27 元。系爭大樓公共管線設計符合建築規範與工程慣例，即非
28 未依債之本旨提出，且原告未證明系爭管道漏水情形可歸責
29 於被告，自不能主張不完全給付之損害賠償責任。又系爭不
30 動產之白華現象與系爭管道漏水情形無涉，故原告不得請求
31 該白華牆面清理及披土整修、整面刷水泥漆費用，且其請求

01 之修繕費用關於材料部分應計算折舊等語。

02 四、得心證之理由：

03 (一)兩造於112年1月17日簽訂系爭買賣契約，由原告購入系爭不
04 動產，約定價金為3,740萬元，原告業已全數給付完畢。被
05 告於112年3月1日以買賣為原因，將系爭不動產所有權移轉
06 登記予原告。兩造原預定於112年4月10日點交。後原告員工
07 於同年3月14日發現系爭不動產有漏水情形存在，於同年月2
08 1日兩造員工、仲介會同討論，而兩造同意將點交日期延後
09 至同年4月30日，但迄未點交系爭不動產等事實，為兩造所
10 不爭執(本院卷一第174、215頁)，首堪認定為真正。

11 (二)系爭不動產具有瑕疵，原告得請求被告負瑕疵擔保責任。

12 1.買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條之規定，應負擔
13 保之責者，買受人得依同法第359條規定，請求減少價金。
14 所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
15 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
16 而不具備者，即為物有瑕疵。

17 2.查系爭不動產於112年3月12日凌晨2時許，因系爭大樓2樓管
18 道間送水管接頭處破裂，導致水從2樓管道間往下流至系爭
19 不動產(即地下一層)而產生漏水情形乙節，為兩造所不爭執
20 (本院卷一第216頁)，足見系爭不動產確實於系爭買賣契約
21 成立後，存有漏水情形。

22 3.經本院囑託社團法人臺中市建築師公會(下稱建築師公會)鑑
23 定系爭不動產漏水成因，據其覆稱：系爭不動產於113年1月
24 16日時會勘時，發現地坪表面大面積遺留水痕水漬及部分牆
25 腳有白華現象，可判斷曾有大量漏水情形造成地坪積水。經
26 勘查系爭不動產之平頂、牆面及地坪，雖牆面、平頂有龜裂
27 情形，但非造成上開大量漏水之原因。因系爭大樓之電氣、
28 電信管線行經系爭不動產之天花板內，經由系爭大樓之公共
29 管道間(下稱系爭垂直管道間)內轉管向上配置管線至各樓層
30 各戶，而電氣電信管線與公共給排水管線共用系爭垂直管道
31 間，因電氣電信管線之配置通過需要，致系爭垂直管道間之

01 底部(即系爭不動產之平頂)必須開放不能設置樓板。是因系
02 爭大樓公共管線設計方式，將致各樓層系爭垂直管道間發生
03 送水管、給水管或排水管管路破裂時，水流均會滲漏或下流
04 至系爭不動產，且系爭不動產未設置排水落水頭或其他疏導
05 排水之設備，不具備排水、避免漏水與積水之功能等內容，
06 有該公會113年4月18日中市建師(000-0000)鑑字第217號函
07 附鑑定報告書(下稱系爭報告書)可佐(外放系爭報告書第3至
08 6、12至14頁)，可徵系爭不動產因系爭大樓公共管線設計方
09 式，受有各公共管線破裂即滲漏或下流至其平頂之風險，系
10 爭不動產顯不具一般房屋使用之效用與品質，要屬瑕疵無
11 訛。

12 4.被告雖抗辯系爭大樓管線設計符合當時建築法規與工程慣
13 例，並無不良情形，且漏水原因為系爭大樓管線設計導致破
14 裂時滲漏水，該部分應由參加人負責修繕，不得向被告請
15 求，並非系爭不動產之瑕疵云云。惟瑕疵擔保責任屬於法定
16 無過失責任，無論瑕疵是否可歸責於出賣人，出賣人應確保
17 出賣之標的物，並無減少其通常效用或價值。系爭不動產既
18 因未設置排水設備或設施，使系爭大樓公共管線破裂之漏水
19 均由系爭不動產承受該後果，則系爭不動產面臨隨時產生大
20 量積水之風險。縱系爭大樓公共管線設計符合當時建築設計
21 常規，然其結果乃只要任何給水排水等配管破裂或接頭鬆
22 脫，就造成系爭不動產積水、淹水風險，顯無法達到一般房
23 屋所預期合理使用之功能與效用，自屬於系爭不動產之瑕
24 疵。至系爭大樓管理委員會負責修繕公共管線部分，僅係原
25 告於公共管線漏水時，得否請求參加人修繕問題，與系爭不
26 動產因公共管線設計致平頂開放，而隨時有漏水情形屬於瑕
27 疵乙節無涉，自不得以此推諉所應負之瑕疵擔保責任。

28 5.被告既出賣系爭不動產予原告，惟系爭不動產因前揭瑕疵，
29 致減少其通常效用及價值，業如前認定，則原告依上開規
30 定，請求減少系爭買賣契約之價金，自屬有據。被告雖抗辯
31 兩造未點交系爭不動產，故危險尚未移轉於原告，其還無需

01 負擔保之責云云。惟查，瑕疵擔保之規定，原則上於危險移
02 轉後，始有適用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕
03 疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給
04 付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除契約(最
05 高法院99台上字第2443號判決意旨參照)。是倘出賣之標的
06 物於危險移轉前已發現有瑕疵存在，而出賣人無法除去該瑕
07 疵，買受人得解除契約，依舉重以明輕之法理，自無不許買
08 受人於危險移轉前主張其他瑕疵擔保責任，以免往後之法律
09 關係趨於複雜，損及買受人之權益。系爭不動產之漏水情形
10 既於兩造點交前即發現，且原告已催告被告一同尋找解決方
11 式，經被告拒絕(本院卷一第97至101頁)，倘不許原告先行
12 使瑕疵擔保權利，須待兩造點交方能主張，無異落入有無交
13 付之形式上窠臼，反造成後續權利紛爭複雜化。故被告所
14 辯，尚無可採。

15 (三)系爭不動產應減少價金184萬2,128元，原告得依民法第179
16 條規定請求被告返還。

17 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
19 179條定有明文。買受人之減少價金請求權為形成權，一經
20 行使，即生減少價金之效果，惟就該減少之價金，如已為給
21 付，出賣人在買受人減少之價金範圍內，買受人已無法律上
22 之原因，應負不當得利之返還責任。另買受人依民法第359
23 條規定，請求因物有瑕疵而減少其價金者，旨在平衡買賣雙
24 方之利益與損失，是該減少之價金數額，應依同品質物品之
25 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
26 較，以為計算之基準。又請求減少價金者，其本質為不完全
27 給付損害賠償之一種，此觀同法第360條規定自明。由是而
28 論，減少價金之數額，應將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮
29 在內，即除應審酌物因瑕疵存在所生物理性價值貶損外，尚
30 應視有無因瑕疵存在而生交易性價值貶損，以為適當衡量。

01 2.就系爭不動產因系爭瑕疵存在所生物理性價值貶損情況，系
02 爭報告書認修復112年3月12日送水管破裂造成受損輕鋼架天
03 花板換新、白華牆面清理與披土整修、刷水泥漆與花崗石清
04 潔打蠟等費用為32萬9,700元；另為防範給排水管破裂造成
05 系爭不動產積水、淹水損害狀況發生之改善工程與長期檢查
06 維修費用為44萬1,000元(外放系爭報告書第19至20頁)。審
07 酌兩造合意由建築師公會鑑定(本院卷一第217頁)，且公
08 會係由專業建築師組成，其就系爭大樓管線設計、修復建築
09 物項目、營建工程相關行情等方面均有專精。另上開修復方
10 式及費用，已考量系爭不動產修復工法、防範再次漏水淹水
11 之最小損害方式(外放系爭報告書第16至19頁)。基此，系爭
12 報告書所建議之修復方式，應能適當回復系爭不動產至供通
13 常使用之程度，故以該報告認列之修復費用77萬0,700元(計
14 算式：329,700元+441,000元=770,700元)，為計算系爭不
15 動產因系爭瑕疵所受之物理性價值貶損依據，即屬允當。

16 3.至被告抗辯系爭報告書已載明部分白華現象非系爭管道漏水
17 情形所致，故應扣除該部分牆面清理、批土整修與整面刷水
18 泥漆之費用。另外關於天花板部分更新材料亦應扣除折舊等
19 語。惟查：

20 (1)考以系爭報告書附件十一已載明，評估修復工程範圍為112
21 年3月12日因2樓管道間之送水管破裂導致水流至系爭不動產
22 之損害，亦計算白華牆面清理及披土整修、牆面刷水泥漆之
23 範圍與數量，有漏水修復範圍示意圖及數量計算資料可查
24 (外放系爭報告書第附11-1、11-3頁)，足見系爭報告書鑑定
25 業已限定在系爭管道漏水情形所生損害之修復費用，並無被
26 告質疑需剔除費用之情況。

27 (2)另按以新換舊涉及禁止得利原則，原應扣除以新換舊所增加
28 之利益，惟以新換舊的核心問題，在於被害人因此所增加之
29 利益，非出於被害人之意思，對被害人而言，實乃「強迫得
30 利」，必須負擔額外支出，因此為顧及被害人，應視個案以
31 新換舊是否因而增加其價值，作為是否折舊之合理限制。而

01 材料部分是否應扣除折舊，應依其性質區別有無獨立性，若
02 其僅能附屬他物而無法獨立存在，或須與他物結合形成功能
03 之一部者，其更新之結果，既無獲取額外利益之可言，以新
04 品修繕即無須予以折舊。本院審酌被告上開抗辯工項，乃修
05 補因漏水受損之天花板，僅能附屬他物而為存在，其修繕目
06 的係在回復系爭不動產原有價值、效用，材料本身不具獨立
07 價值，亦不因修繕後而有另提高系爭不動產價值、效用之情
08 事，自不生材料應予折舊之問題，故被告此部分之抗辯，亦
09 不足採。

10 4.原告主張系爭不動產縱經修復，仍受有交易性價值貶損乙
11 節，雖為被告所否認，然查：

12 (1)就系爭不動產因上揭瑕疵造成交易性價值貶損情況，系爭報
13 告書認：系爭不動產做為商場使用屬於稀少性物件，且瑕疵
14 問題與一般房屋漏水情況不同，近三年不動產實價登錄交易
15 紀錄顯示相似標的僅有兩筆，尚難作為瑕疵比較標的，無法
16 採用比較法評估。又系爭不動產已閒置多年並無營業或出租
17 使用，採用效益法評估有其困難，故改採條件評價法(訪問
18 調查)，訪問一般人士及不動產專業人士(房仲、建築師、估
19 價師)取得瑕疵價值折損之平均值，再針對系爭不動產個別
20 瑕疵因素調整，得出價值減損率並據以計算價值減損額。因
21 系爭大樓公共管線設計方式無法改變，系爭不動產只能採取
22 防範改善方式修繕，故系爭不動產縱經修復，仍造成市場交
23 易價值減損，減損率為3.060%。故依系爭不動產於112年5
24 月18日之價格經鑑定為3,501萬4,000元，其減損金額為107
25 萬1,428元(計算式： $35,014,000 \text{元} \times 3.060\% = 1,071,428$
26 元，元以下四捨五入，外放系爭報告書第6至11、21至22
27 頁)。

28 (2)參酌系爭不動產有無漏水風險、使用空間之高度與面積，均
29 消費者決定購買之重要因素，曾有漏水情形之建物於市場競
30 爭力薄弱，縱經事後修復，於消費者心理仍存有安全疑慮，
31 而反映於市場交易價格之減損，足見上開瑕疵曾存在之事

01 實，確實造成系爭不動產交易性價值貶損。又系爭報告書係
02 由張啟良建築師執行，其經建築師國家考試及格，並參考臺
03 中市建築師公會鑑定手冊、中華民國全國建築師公會鑑定彙
04 編、中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕
05 疵不動產汙名價值減損估價指引進行鑑價。且系爭報告書已
06 敘明採用鑑定方法之理由，乃先就系爭不動產進行實地勘
07 估，並蒐集市場相關交易案例與不動產交易仲介公司之房價
08 指數推算系爭不動產於112年5月18日之合理市價為3,501萬
09 4,000元(外放該報告書第10頁)。兼衡兩造均同意鑑定交易
10 價值減損以原告起訴日即112年5月18日為價格基準日(本院
11 卷一第235、239頁)等節，堪認張啟良建築師對於不動產價
12 格鑑定具有專門知識經驗，該報告結果自具相當公信力，應
13 堪採信。

14 (3)至原告主張系爭不動產交易價值減損比例為6.189%部分，
15 考以雖系爭大樓公共管線設計方式無法改變，但防範措施能
16 避免漏水造成系爭不動產災損，僅因防範措施導致系爭不動
17 產天花板降低等結果，有系爭報告書可憑(外放該報告書第2
18 1至22頁)；系爭不動產漏水乃源於系爭大樓公共管線設計方
19 式，然可藉由防範措施改善等節，可見系爭不動產倘以上開
20 修繕方式進行施工後，已能避免該漏水情形再次發生。系爭
21 報告書所認定減損比例6.189%，係以系爭不動產未經上開
22 方式改善之現狀進行鑑價，然系爭不動產既得改善，該部分
23 修繕費亦於前揭物理性價值貶損計算，其所受交易性價值減
24 損已降低為3.060%，故原告主張以減損比例6.189%計算，
25 即屬無憑。

26 (4)被告雖抗辯系爭報告書考量交易價值減損時考量心理層面，
27 與民法瑕疵以品質、效用、功能未合。且其訪問調查之問題
28 說明，竟表示「因大樓之公共管道設計不當，每當管道內水
29 管破裂或鬆脫，漏水會直接流入標的房屋」等詞而與系爭大
30 樓管道現況不符，誤導受訪人認為滲漏水為常態性而非偶發
31 事件等語。然系爭報告書雖表示系爭大樓公共管線設計符合

01 當時建築規範，但此僅能認定該管線設計符合法律規範，不
02 代表該設計符合需求而屬適當，亦非當然指系爭不動產平頂
03 未為任何阻斷防範機制為正常。另該說明所稱「每當」意思
04 應為公共管線破裂後漏水即會流至系爭不動產之因果關係，
05 非關於管線破裂之頻率，故該說明並無誤導受訪者理解之疑
06 義，自無被告所辯不能採用之理由。

07 5.承上，系爭不動產因系爭管道漏水情形存在之瑕疵，得減少
08 之價金為184萬2,128元(計算式：770,700元+1,071,408元
09 =1,842,128元)，則原告前已向被告為減少價金意思表示，
10 且原告上開權利行使未罹於民法第365條除斥期間乙節，為
11 被告所不爭執(本院卷一第216頁)，被告受領該應減少價金
12 之法律上原因已不復存在，是原告依民法第179條之規定，
13 請求被告返還經減少之價金184萬2,128元，自屬有據。

14 (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
15 領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附
16 加利息，一併償還；如有損害，並應賠償；應付利息之債
17 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，
18 此觀民法第182條第2項、第203條規定可明，原告並得按上
19 開規定請求被告給付利息。

20 五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付184萬
21 2,128元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年6月22日起
22 (本院卷一第131頁)，至清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理
24 由，應予駁回。本院既已依瑕疵擔保責任之法律關係准許原
25 告請求，則其就不完全給付請求部分，即無庸再予論斷，附
26 此敘明。

27 六、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
28 告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
29 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
30 駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經

01 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
02 此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條第1項但
04 書。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
06 民事第二庭 審判長法官 李悌愷
07 法官 黃崧嵐
08 法官 鍾宇媽

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
13 書記官 林政佑

14 附表：

15

土地部分						
編號	市	區	段	地號	土地面積	權利範圍
1	臺中	西	土庫	57-4	1,002m ²	1283/20000
2	同上			57-365	89m ²	69/1000
3	同上			57-487	161m ²	1283/20000

16

建物部分				
編號	建號	基地坐落	建物面積	權利範圍
		建物門牌		
1	4886	同土地部分標示	地下一層： 888.06m ²	全部
		臺中市○區○○○路0 段000號地下一層		
	備考	共有部分：		

(續上頁)

01

		4923建號。面積4,746.35m ² ；權利範圍725/10000。車位標示：地下第二層，編號第20、22號停車位。
--	--	---