

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第165號

上訴人 逢記建設有限公司

法定代理人 陳淵諒

訴訟代理人 陳世煌律師

洪婕慈律師

被上訴人 林光陽

詹鈍崧

張俊鴻

陳依雯

林朋諺

許德祥

陳家瑩

柳維晨

宋展宥

上一人

訴訟代理人 宋世堂

被上訴人 許凱傑

上一人

訴訟代理人 劉鴻嬌

上十人

訴訟代理人 莊國禧律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年2月4日臺灣彰化地方法院108年度重訴字第19號第一審判決提起上訴，本院於111年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 上訴駁回。

02 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 一、被上訴人主張：被上訴人前分別向上訴人購買如附表一所示
05 之建物（下稱系爭建物）及其坐落基地，其所有權移轉登記
06 日期、交屋日期，均如該表所示，被上訴人均已給付價金完
07 畢並遷入居住。然被上訴人嗣於雨後陸續發現系爭建物竟有
08 如附表一「瑕疵項目」欄所示各項牆面裂痕、滲水之現象
09 （下稱系爭瑕疵），而分別於該表所示時間以口頭、存證信
10 函通知上訴人。系爭建物因有系爭瑕疵，已減損其價值及通
11 常效用，上訴人應負民法第354條規定之瑕疵擔保責任，被
12 上訴人並已請求減少價金，其金額即因系爭瑕疵所生修復費
13 用及系爭建物因曾有系爭瑕疵所造成交易價值貶損之加總金
14 額，各詳如原判決附表二「本院判斷金額」欄所示，則上訴
15 人收取前述應減少之價金即無法律上原因而受利益，致被上
16 訴人受損害，屬不當得利，自應返還其利益。又上訴人於出
17 售系爭建物時，隱匿系爭瑕疵未告知被上訴人等，且系爭瑕
18 疵乃因上訴人施工不良所造成，係可歸責於上訴人之事由而
19 為不完全給付，致被上訴人受有修復費用、交易貶值之損
20 害，上訴人亦應負債務不履行之損害賠償責任等情。爰依民
21 法第359條、第179條規定，或依民法第227條第1項及第213
22 條第1項、第3項規定，求為擇一命：(一)上訴人應給付被上訴
23 人如原判決附表二「本院判斷金額」欄所示之金額，及均自
24 起訴狀繕本送達翌日（即民國108年2月13日）起至清償日
25 止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
26 告假執行。（被上訴人於原審逾上開請求範圍部分，經原審
27 判決其等敗訴後，被上訴人並未聲明不服，則該部分均已告
28 確定，不在本院審理範圍，不予贅述）。

29 二、上訴人則以：被上訴人自106年8月間起陸續取得系爭建物所
30 有權，卻於107年7月始主張系爭建物有系爭瑕疵，期間風
31 災、地震頻傳且溫差甚大，系爭建物為鋼筋混凝土結構，因

01 水泥收縮比例因素產生細微裂紋，乃自然現象所致，且非買
02 賣之初即有之瑕疵，又該等裂紋細微，均於內牆牆壁，未與
03 外部環境直接接觸，應無因風雨而致滲水之情形，且亦非位
04 於系爭建物樑柱等主要結構體上，自不影響建物結構安全，
05 顯難將之視為重要瑕疵，更無損於房屋通常之效用，被上訴
06 人據此主張減少並返還買賣價金，並無理由。況被上訴人林
07 光陽、林朋諺、柳維晨、宋展宥（下稱林光陽等4人）於系
08 爭建物完工後，有自行再為二次施工，使原牆壁裂縫有加大
09 之可能，則如將系爭建物之牆壁裂痕責任均加諸上訴人，實
10 為不公。且被上訴人詹鈍菴至遲於106年9月間即已發現系爭
11 建物有裂紋、滲水等瑕疵，並通知上訴人公司負責人，其遲
12 至107年12月28日始起訴請求上訴人減少價金，復遲至108年
13 11月8日始追加民法第354條、第359條規定為請求權基礎，
14 顯逾民法第365條第1項所定6個月除斥期間。再台灣省結構
15 工程技師公會（下稱結構技師公會）臺省結技鑑字第2864號
16 鑑定報告（下稱第2864號鑑定報告）就系爭建物所估如鷹架
17 搭設、外牆防水漆、內牆油漆、牆面裂紋等修繕費用，顯均
18 高於市價，難謂可採。且系爭建物縱有系爭瑕疵，經修繕回
19 復至合於正常使用之狀態後，難謂有何交易價值之減損，而
20 華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）出具估價
21 報告書（下稱估價報告）並未提供因龜裂、滲水導致價值減
22 損之交易情形，亦無認定影響程度之客觀資料，僅憑鑑定人
23 主觀之意見，籠統載稱推估影響程度，難謂客觀公正，不足
24 為系爭建物有污名價值減損之依據。另依第2864號鑑定報告
25 所示，系爭瑕疵於系爭建物興建完成時已存在，即兩造簽訂
26 買賣契約時已存在，顯不符合不完全給付之要件。況兩造間
27 買賣契約第9條均約定系爭建物依付清買賣價款當日以現狀
28 點交，上訴人既已依現況交付系爭建物，自屬依債之本旨提
29 出給付，被上訴人依不完全給付規定請求賠償，亦無理由等
30 語，資為抗辯。

31 三、原審判命上訴人應給付被上訴人如原判決附表二「本院判斷

金額」欄所示之金額，及均自108年2月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之請求，上訴人對其敗訴部分聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，經整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院110年10月4日、111年1月24日準備程序及111年3月9日言詞辯論程序中，協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第200-203、268-269、317頁之筆錄），其內容如下：

(一)不爭執事項：

- 1.被上訴人分別依附表一所示時間向上訴人購買系爭建物及其坐落基地，其所有權移轉登記日期、交屋日期，及交屋後被上訴人發現系爭瑕疵並以口頭、存證信函通知上訴人之時間，均如該表所示，而系爭建物依第2864號鑑定報告及結構技師公會臺省結技鑑字第2955號、第3038號鑑定報告（下分稱第2955號、第3038號鑑定報告）內容，分別有附表一所示之系爭瑕疵。
- 2.被上訴人於107年12月28日共同提起本件訴訟。
- 3.依第2864號鑑定報告認定，系爭建物主要柱、梁構件表面大致完好，未發現結構性龜裂，依現況調查記錄之牆面裂縫，經研判不會影響系爭建物結構安全（見該報告書第4、5頁）。
- 4.依第2955號鑑定報告認定，系爭建物牆面龜裂、漏水為水電管線、牆壁開口、施工縫等原因所造成，該瑕疵目前不會造成鑑物結構性損害，可以完全修復，不會有因未能修復而造成鑑物內裝、外觀損害（見該報告書第5頁）。
- 5.除被上訴人林光陽外，其餘被上訴人與上訴人就系爭建物所簽訂之不動產買賣契約書第九條均約定，雙方同意依付清買賣價款當日之現狀點交。

01 6.林光陽以價金新臺幣（下同）600萬元購買附表一編號1房
02 地；被上訴人詹鈍崧以價金630萬元購買附表一編號2房地；
03 被上訴人張俊鴻與陳依雯（下稱張俊鴻等2人）、林朋諺、
04 許德祥與陳家瑩（下稱許德祥等2人）、柳維晨均以價金620
05 萬元購買附表一編號3、4、5、6房地；被上訴人宋展宥以價
06 金636萬元購買附表一編號7房地；被上訴人許凱傑以價金67
07 5萬元購買附表一編號8房地等節，有買賣契約在卷為憑（見
08 原審卷二第209-253頁）。

09 (二)爭點：

- 10 1.系爭建物是否有上訴人應負擔保責任之系爭瑕疵？
- 11 2.被上訴人請求減少價金有無逾6個月除斥期間？
- 12 3.被上訴人依民法第359條規定，得主張減少系爭建物之買賣
13 價金為何？
- 14 4.被上訴人依不完全給付之債務不履行法律關係請求賠償，有
15 無理由？

16 五、本院之判斷：

17 (一)系爭建物是否有上訴人應負擔保責任之瑕疵？

18 1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規
19 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
20 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
21 程度無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明
22 文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交
23 易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或
24 品質而不具備者，即為物有瑕疵。查本件兩造間買賣契約標
25 的之系爭建物係屬住宅，其最主要之功能即供人居住使用，
26 房屋一旦發生牆壁裂縫，遇雨即生滲水之情事，不但將致毀
27 損屋內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足發揮其
28 供人居住之目的，影響居住品質，是房屋有滲水之情形，自
29 屬減少其通常效用之瑕疵，並減損系爭建物之價值至明。

30 2.系爭建物經原審及本院分別囑託結構技師公會鑑定結果：發
31 現系爭建物主要柱、樑構件之表面大致完好，無明顯裂紋，

01 外牆裂紋發生在附表一編號2、6、7、8建物側牆紋；每戶樓
02 梯平台外牆；窗台下牆壁及屋頂梯間牆。內牆裂紋發生在隔
03 戶牆及廁所、臥室隔間牆。又鑑定人至現場會勘時，亦發現
04 ①附表一編號1建物外牆裂縫440公分、220公分、梯間外牆
05 裂縫480公分、320公分、隔間牆多處裂縫；②附表一編號2
06 建物之外牆裂痕長590公分、470公分、隔間牆裂痕長320公
07 分、260公分、梯間外牆裂痕長220公分；③附表一編號3建
08 物之隔間牆裂痕長330公分、315公分、410公分、梯間外牆
09 裂痕長310公分、575公分，並有浴廁磁磚膨脹情形；④附表
10 一編號4建物外牆裂痕長150公分、360公分、315公分、梯間
11 外牆裂痕長235公分、隔間牆裂痕長260公分、215公分；⑤
12 附表一編號5建物外牆裂縫150公分、230公分、梯間外牆裂
13 縫65公分、50公分、隔間牆裂縫200公分、230公分、280公
14 分、300公分、350公分等多處；⑥附表一編號6建物之外牆
15 裂縫長315公分、270公分、120公分、梯間外牆裂縫110公
16 分、300公分等；⑦附表一編號7建物外牆裂縫100公分、300
17 公分、250公分等多處，亦有隔間牆及梯間外牆裂縫；⑧附
18 表一編號8建物之窗台裂痕長70公分、90公分、隔間牆裂痕
19 長250公分、110公分；且系爭建物均有如附表一「瑕疵項
20 目」欄所示之滲水情形等情，分別有第2864號、第3038號鑑
21 定報告可憑（見第2864號鑑定報告第3頁及附件五標的物現
22 況調查及照片、第3038號鑑定報告第5-6頁），足見系爭建
23 物之內、外牆均有多處長度甚長之裂縫，則雨天時，雨水沿
24 裂縫滲入建物內部自有可能，被上訴人主張雨後系爭建物之
25 牆壁滲水進入屋內乙節，應屬可信，自影響被上訴人之居住
26 品質，甚至損害屋內裝潢、物品，而屬減損通常效用之瑕
27 疵，是系爭建物存有系爭瑕疵，堪以認定，上訴人辯稱系爭
28 建物牆面裂縫、滲水應屬輕微，無損房屋通常之效用，應不
29 屬瑕疵云云，尚無可採。

30 3.上訴人雖抗辯被上訴人係於106年8月即陸續取得系爭建物之
31 所有權，於107年7月始發現上開牆面裂痕等瑕疵，業已經過

01 1年之時間，縱有上開瑕疵，應為交屋後因風災、地震、氣
02 候、溫差等自然因素造成，並非系爭建物交付時即有之瑕疵
03 云云。惟系爭建物經結構技師公會混凝土鑽心取樣抗壓試驗
04 及牆面鋼筋掃描結果，主要結構混凝土材料強度及鋼筋施工
05 正常，系爭建物15公分鋼筋混凝土外牆，因無常時水壓存
06 在，又有表面飾材，防水粉刷處理若確實，應不會產生滲水
07 現象，研判系爭建物外牆裂縫滲水原因歸類如下：(1)因電信
08 表箱及水電管線埋在混凝土15公分牆內，電信表箱深度達10
09 公分，造成牆壁厚度剩5公分，有一層鋼筋遭截斷，如該處
10 補強未確實，溫度變化或地震力作用容易於開口角落斷裂，
11 此狀況每戶都有發生；另水電管線埋設過於集中或配置偏牆
12 一側：附表一編號8建物客廳、附表一編號2建物之臥室及各
13 戶梯間牆有此情況發生。(2)牆壁開口之壁體與窗戶間固定物
14 清理、填充不確實，受地震力影響應力集中容易產生開裂滲
15 水，此情況每戶都有發生。(3)樓層不同時間澆灌產生施工裂
16 縫，外牆施工接縫若防水處理不確實，則會產生樓版橫向滲
17 水，附表一編號8建物各樓層樑版位置滲水為施工接縫造
18 成。工作走道接縫因不同材質產生之乾縮，混凝土乾縮或溫
19 差較大較易產生乾裂，系爭建物熱水管線位置及屋頂梯間牆
20 有此現象等情，亦有第2864號鑑定報告可稽（見該報告第4
21 頁），是系爭瑕疵發生原因，除混凝土收縮因素外，尚因水
22 電管線埋設過於集中或配置偏牆一側、牆壁開口補強不確
23 實、防水粉刷方式或防水材料失效產生裂縫滲水，核屬系爭
24 建物施工時上訴人施工不良所致，而系爭瑕疵於系爭建物興
25 建完成時雖未能顯現於外，然因時間、地震、溫差等外力逐
26 漸顯現產生，故應認上訴人交付系爭建物予被上訴人時，系
27 爭瑕疵自己已經產生，而為上訴人應負瑕疵擔保之事由，是上
28 訴人上開所辯，難認有據。又兩造買賣契約（除林光陽
29 外），固均約定上訴人於被上訴人付清買賣價款當日「現狀
30 點交」等語（見原審卷二第211-253頁），然系爭建物係由
31 上訴人興建，申報竣工日期為105年10月27日，再於106年8

01 月至107年7月間，陸續出售予本件被上訴人等情，有第2864
02 號鑑定報告記載明確，並為兩造不爭執，是系爭建物係完工
03 超過半年至1年半間，始出售予被上訴人，且系爭建物水電
04 管線之埋設、牆壁開口與窗戶間填充、混凝土澆灌等工程項
05 目，乃存在於牆壁體內，並非肉眼可立即發現，而被上訴人
06 係於交屋後之107年7月間，因連續大雨始發現系爭建物有系
07 爭瑕疵，再經結構技師公會鑑定，始知上開瑕疵之發生原
08 因，是審酌於契約當事人之認知上，應係於交屋或看屋時所
09 得發現之「現況」，包含所在位置、範圍、可確知之屋況；
10 而於看屋當下無法確知之系爭瑕疵，自非在被上訴人看屋或
11 簽約時認知之「現況」，在無特別約明免除出賣人之瑕疵擔
12 保責任之前提下，自難認上開現況交付之約定係在免除出賣
13 人應負之瑕疵擔保責任。

14 4.上訴人又抗辯林光陽等4人於交屋後，自行於建物二次施工
15 而造成牆壁裂縫，並非上訴人應負擔擔保責任云云。查附表一
16 編號1、4、6、7建物一樓後側均有鋼骨二次施工加建，附表
17 一編號7建物頂樓並有鋼骨加建之二次施工等情，為兩造所
18 不爭執，堪信為真，然系爭瑕疵造成之原因，已如前述，而
19 附表一編號1、4、6、7建物鋼骨加建與原結構體結合處無裂
20 縫產生，且未為二次加工之其餘4戶建物亦有相似裂縫及滲
21 水，與上開4戶相較，無明顯差異，故上開4戶二次施工非系
22 爭瑕疵造成原因，也不會使原有裂縫加大等情，亦有第2955
23 號鑑定報告可參（見該報告第4頁），是林光陽等4人於交屋
24 後，雖就建物為前開二次施工加建，然該加建行為並非導致
25 系爭建物外牆裂縫、遇雨滲水之原因，核與系爭瑕疵無關，
26 故上訴人上開抗辯，亦屬無憑。

27 (二)被上訴人請求減少價金有無逾6個月除斥期間？

28 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之
29 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受人之解
30 除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不
31 行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第359條前段、

第365條第1項定有明文。又民法第365條第1項規定之請求減少價金，實係主張減少價金，不以出賣人承諾為必要，與同條項規定解除契約之性質，同屬形成權，該條項於二者所規定之6個月行使期間，皆為無時效性質之法定期間，苟買受人於該6個月內曾為減少價金之主張，其後所生之效果權利，則可於普通時效期間內繼續存在。又請求減少價金形成權之行使，祇須當事人以意思表示為之，並不須任何方式（最高法院73年度台上第4354號、89年度台上字第789號裁判參照）。本件上訴人出售之系爭建物有系爭瑕疵，已如前述，則依民法第354條第1項規定，上訴人應負出賣人物之瑕疵擔保責任，依民法第359條規定，被上訴人自得行使價金減少請求權至明。

2. 查系爭建物交屋後，被上訴人發現系爭瑕疵分別於附表一所示時間以口頭、存證信函通知上訴人，為兩造所不爭執之事實（見不爭執事項1.），並有存證信函可稽（見原審卷一第360-396頁），觀諸該等存證信函內除記載系爭建物於107年7、8月間因大雨始發現屋頂及外牆有滲漏水情形外，更載明：「依據民法第365條第1項規定，買受人因物有瑕疵，自有解除契約、請求減少價金或損害賠償之權限。…特在函請貴公司知悉，並請於民國107年7月31日前，向本住戶提出具體根本改善方案，若仍遲不回應處理，後續只好依法主張相關權益，…」等語，且除詹鈺崧外，其餘被上訴人因系爭建物消費爭議事件於107年10月3日與上訴人在彰化縣消費爭議調解委員會進行調解，因雙方意見不一致而未能達成調解，亦有證明書可參（見原審卷一第133-145頁），全體被上訴人更於同年12月28日以系爭建物出現頂樓、牆壁、窗戶滲水及牆壁龜裂之瑕疵，檢具缺失修繕估價單，對上訴人起訴主張上訴人應賠償僱工修繕之費用，及前開瑕疵所致系爭建物交易價值減損，而請求減少價金等情，亦有起訴狀及該狀上載原法院收狀章可憑（見原審卷一第11、17頁），足見被上訴人於通知瑕疵後，於6個月內即已請求上訴人減少價金，

01 難認有何逾除斥期間之情形。至於詹鈇菘之存證信函雖記
02 載，其於106年9月間即已發現系爭建物有裂紋、滲水等瑕
03 疵，並通知上訴人公司負責人來現場處理等語（見原審卷一
04 第370頁），因物之瑕疵擔保責任本無瑕疵補正請求權，故
05 應係其不諳法律規定所致，且上訴人對於詹鈇菘主張上訴人
06 於106年9月間前來處理系爭建物滲漏水後，嗣於107年7月2
07 日又發現系爭建物有系爭瑕疵等情（見本院卷第89頁），亦
08 未予爭執，是詹鈇菘於發現系爭瑕疵後，復於107年7月19日
09 以前開存證信函通知，並提起本件訴訟請求減少價金，亦難
10 認有逾6個月除斥期間之情形，上訴人辯稱被上訴人未於瑕
11 疵通知後6個月內請求減少價金，依前開規定已不得請求云
12 云，亦無可採信。

13 （三）被上訴人依民法第359條規定，得主張減少系爭建物之買賣
14 價金為何？

15 1.按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，
16 一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於
17 應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍
18 內，即無該價金之請求權存在。次按無法律上之原因而受利
19 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，
20 而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有明定。本件被
21 上訴人主張系爭建物因系爭瑕疵而減少之價金，應以被上訴
22 人需支出之建物修繕費用，及建物修繕完畢仍有污名化影響
23 之交易性貶值為據，已為上訴人所否認，茲分論如下。

24 2.關於系爭瑕疵之修繕費用部分：

25 (1)經結構技師公會鑑定修繕系爭瑕疵所需費用，其分外、內牆
26 處理方式，外牆處理主要以電表箱、樓層接縫處及各戶窗台
27 產生滲水處做修復防水處理，內牆處理主要以產生滲水處由
28 內側裂縫灌注環氧樹脂及復原之牆面油漆；則系爭建物就系
29 爭瑕疵之所需修繕費用如附表二所示，此有第2864號鑑定報
30 告可稽（見該報告第5頁及附件六），審酌鑑定人至現場履
31 勘後，詳列須修復之項目與面積，並將修復方式、工法、材

料、位置明確載於鑑定報告，以此計算該報告附件六之修復費用，堪認被上訴人主張系爭建物就系爭瑕疵之修復費用如附表二所示，應屬可採。

(2)上訴人雖抗辯上開鑑定報告所認之修復費用過高，其自行委託廠商搭設鷹架之費用僅需6萬3630元、外牆防水漆僅需9萬4909元、內牆油漆僅需5萬6760元云云，並提出訴外人崑○○企業社、國○漆料行之估價單、洧○實業有限公司請款單為證(見原審卷一第299-307頁)。然第2864號鑑定報告乃經鑑定人至現場會勘後，以專業判斷本件瑕疵之發生原因與修復方法，並實際測量應架設鷹架之面積、裂縫處理面積、防水漆面積及內牆油漆面積等，再依一般合理單價估算，其所列之修繕費用，係依據實際瑕疵範圍及最佳修繕方法所為之估算，並依鑑定人從事營建工程之專業經驗所為認定，是審酌鑑定人並無設立特定營建公司，亦無指定由何廠商為上開修復工程，其鑑定意見應為中立、客觀而無利益衝突之情形，堪以採信，反觀上訴人前開所辯，乃基於出賣人應負瑕疵擔保責任，自以低廉之修復費用以扣減較低價金對其有利，其所辯鑑定報告所列修繕費用過高，難謂可採。況被上訴人告知上訴人系爭瑕疵後，上訴人亦曾前往處理修繕，然係以灌注矽利康及施打發泡劑之方式防止滲水，而未處理滲水之原因等節，為林光陽於原審審理時陳述明確(見原審卷二第402頁)，及被上訴人提出之存證信函為憑(見原審卷一第360-398頁)，堪信被上訴人已對上訴人修復系爭瑕疵之處理方式並無信賴，則上訴人抗辯其以較低費用即可修復云云，難以憑採。

(3)本件上訴人依買賣契約本應交付無系爭瑕疵之建物予被上訴人，然上訴人交付之系爭建物既有系爭瑕疵而應修補，則由被上訴人自行支付上開修補至無瑕疵建物之費用，堪認屬上訴人交付之系爭建物所減少之通常效用，被上訴人主張此部分應減少價金，核屬有據。

3.關於系爭建物修復後是否仍有交易性貶值？

(1)被上訴人主張系爭建物修復後，仍與無瑕疵房屋之市場價值不同，而有交易性貶值，此部分亦應減少價金等語，雖為上訴人所否認。然就系爭建物修繕完成後，是否於一般市場交易過程中，將來仍有交易價值之減損、減損數額為何等事項，經原審檢附結構技師公會鑑定報告，囑託華聲事務所至現場勘察鑑定，鑑定意見略以：依據結構技師公會鑑定報告，系爭建物之主要柱、樑構建表面大致完好，無明顯裂痕，鑑估標的牆面龜裂、滲水研判不影響結構安全，發生原因大致為混凝土乾縮因素及牆壁開口補強不確實導致裂縫產生，及防水粉刷方式或是防水材料失效導致滲水，而房屋滲水不僅造成住戶在環境衛生上感到困擾，水也會腐蝕建築物，時間久了不但內裝遭到破壞，室內電子、電器設備容易損壞，結構體也因水的侵入使建築物壽命縮短，高濕度的環境中，細菌與黴菌較易孳生，對居住者身體造成無形損害。一般房屋滲水瑕疵，通常在技術上可以修復，只是修復費用高低差別，系爭建物屬可修復之建物，考量①系爭建物社區於當地識別性高：系爭建物社區位於埤頭市區北側，鄰近新建案不多，一旦房屋曾有龜裂、滲水情形，甚至衍生訴訟，現今資訊媒體傳播快速，容易經由推測而知悉係本社區，對於本案社區之不動產市價有顯著之不良影響，推估影響程度1%；②身體健康及房屋結構損害，蓋房屋曾面臨龜裂、滲水情形，健康因素為買方購屋買房之考量因素之一，另外加上滲水會造成牆面起殼脫落，牆面裝飾大受破壞，還有地板發霉潮變，影響使用壽命，在長期滲漏之情況下，鋼筋受到鏽蝕，結構承载力大大降低，導致建築物使用壽命急速下降，很有可能變成危房，在上述標籤化影響，直接對房屋價格造成影響，推估影響程度1%；③民間習俗因素，一旦房屋面臨龜裂、漏水情形，在風水因素考量下，買方難免有前屋主是否居住不安寧，會有難再轉手出售之疑慮，推估影響程度1%；④龜裂、漏水再發生之疑慮，蓋房屋曾面臨龜裂、漏水之情形，儘管修復完成，勢必得注意是否有再發生之狀況，

01 房屋裝修亦須避開曾有龜裂、漏水之位置，以便日後確定是
02 否再度發生，對於住宅之美觀、舒適有所折扣，曾發生龜
03 裂、漏水之房屋，仍有再度發生之高風險，推估影響程度為
04 2%，是系爭建物曾發生龜裂、漏水情事，將影響經濟價值減
05 損、原有合理市場價格、市場上被接受程度、承買價格支付
06 意願高低及市場交易習慣等因素，推估系爭建物於交易性貶
07 值（汙名化損失）之影響約為5%等節，有估價報告可參（見
08 該報告第42-45頁）。

09 (2)審酌估價報告係考量系爭建物為一體之透天住宅，因系爭建
10 物所在之埤頭市區，建物所有人多為自住使用，出租收益之
11 情形少見，故捨棄收益法，僅以比較法、成本法評估系爭建
12 物正常情況下之交易價值，並擇定附表編號3建物為基準
13 戶，再據以推算其他戶之房地價值，經鑑估後，本件基準戶
14 之土地價格應為每坪8萬8000元、建物價值應為311萬3785
15 元，合計系爭建物之房地價格應為614萬元；而因附表編號
16 2、8建物屬社區邊戶、編號7建物為面寬淺間，價值較高，
17 調整率各為4%、3%，其價格各為639萬元、632萬元等節，有
18 估價報告記載明確（見該報告第39、41頁），參諸被上訴人
19 購買系爭房地之價格（見不爭執事項6.），核與上開估價報
20 告之市值差距不遠，堪認被上訴人購買系爭房地時，係以無
21 系爭瑕疵之市價購入無訛。然系爭建物確有系爭瑕疵，發生
22 原因乃系爭建物於105年間興建時施工不良所致，已如上述，
23 則該瑕疵迄今已約5年，自影響系爭建物交易價值；參
24 以本件社區之戶數僅12戶，即有本件8戶及上訴人自陳門牌
25 號碼埤頭鄉○○路00巷00號之建物發生裂縫瑕疵（見原審卷
26 一第293頁），足見戶數眾多，於當地房地交易市場極易形
27 成該社區之房屋均有滲漏水瑕疵之汙名化標籤，而降低系爭
28 建物轉手之可能及價格，從而，被上訴人主張系爭建物於修
29 繕完成後，仍有交易價值之貶損，尚屬可採。

30 (3)惟系爭建物依前開修復費用予以修復後，可有效改善裂縫滲
31 水之問題，再以定期保養維護建物耐久性即可，且系爭建物

01 之滲水瑕疵之發生原因為水電管線、牆壁開口、施工接縫等
02 原因造成，可以完全修復，不會有因未能修復造成建物內
03 裝、外觀損害之部分等節，有第2864號、第2955號鑑定報告
04 可稽（分見該報告第6頁、第5頁），足認系爭建物依結構技
05 師公會建議之方式修繕後，應無反覆發生滲水瑕疵之虞。基
06 此，估價報告考量系爭建物龜裂、滲水再發生之疑慮，而認
07 影響交易價值2%部分，與前開鑑定意見有違，參酌系爭建物
08 能否修繕完全，乃屬營建工程之專業範疇，自以鑑定意見較
09 為可採，是被上訴人之系爭房地所受之交易性貶值，應均以
10 3%為可採。

11 (4)基上，系爭建物於修繕完畢後，被上訴人仍受有客觀交易價
12 值之減損，被上訴人據此主張此部分應減少價金，其中詹鈺
13 崧、許凱傑各請求減少19萬1700元（即 $6,390,000 \times 3\% = 191,700$ ）；
14 林光陽、張俊鴻等2人、林朋諺、許德祥等2人、柳
15 維晨各請求減少18萬4200元（即 $6,140,000 \times 3\% = 184,200$ ）；
16 宋展宥請求減少18萬9600元（即 $6,320,000 \times 3\% = 189,600$ ），
17 亦為有理由。

18 (5)上訴人雖抗辯估價報告並未提供因龜裂、滲水導致價值減損
19 之交易情形，亦無認定影響程度之客觀資料，僅憑鑑定人主
20 觀之意見，籠統載稱推估影響程度，難謂客觀公正，不足為
21 系爭建物有污名價值減損之依據云云。惟估價報告認系爭建
22 物修繕完畢後，仍有交易價值減損之原因，乃著重於曾發生
23 滲水瑕疵之建物，於交易市場基於健康考量、風水考量，本
24 不如從無滲水瑕疵之建物，而系爭建物又因地區之識別性
25 高，在當地交易市場上應眾所皆知曾有本件滲水瑕疵，自影
26 響買方購買之意願及市場交易價格，且於不動產交易市場之
27 交易習慣，買賣雙方通常以土地、房屋之總價為議價基礎，
28 亦即建物與坐落基地只會形成一個市場價值，而非土地、房
29 屋各為不同價值，故汙名減損應對一完整之房地狀態進行推
30 估，並非僅就建物部分評估；參以兩造所訂立之本件房地買
31 賣契約，確未區分土地、建物價格，而係以總價方式交易

（見原審卷二第209-253頁），是上訴人此部分抗辯，亦難謂可採。

4.按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。本件上訴人就系爭建物應負瑕疵擔保責任，被上訴人並已行使減少價金請求權，而系爭建物因有系爭瑕疵存在，其買賣契約價金應減少如原判決附表二「本院判斷金額」欄所示之金額，上開價金減少後，上訴人就該減少部分價金，顯屬溢收，而獲有利益，失其法律上之原因，就被上訴人而言，自有多付價金之損害，兩者間復有相當因果關係，被上訴人依不當得利規定，請求上訴人返還如原判決附表二「本院判斷金額」欄所示之金額，自屬有據。

（四）被上訴人請求上訴人給付如原判決附表二「本院判斷金額」欄所示之金額，係依民法第359條、第179條規定，或依民法第227條第1項及第213條第1項、第3項規定，請求法院擇一為其有利之判決，本院既已依民法第359條、第179條規定，為其有利之判決，有關依民法第227條第1項及第213條第1項、第3項規定請求部分，即無庸再行審酌。

六、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第179條之規定，請求上訴人給付如原判決附表二「本院判斷金額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年2月13日（於108年2月12日送達上訴人-見原審卷一第159頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而，原審判命上訴人如數給付，理由雖有部分不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟

酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 8 日
民事第二庭 審判長法官 楊國精
法官 李立傑
法官 陳正禧

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳信和

中 華 民 國 111 年 4 月 8 日

附表一：

編號	被上訴人姓名	建物門牌號碼：彰化縣埤頭鄉○○路	①所有權移轉登記日期 ②交屋日期	瑕疵項目	以①口頭、②存證信函通知上訴人時間
1	林光陽	00巷0號	①106年8月16日 ②106年8月18日	①1樓至2樓樓梯牆面滲水 ②2樓至3樓樓梯牆面滲水 ③2樓房間牆面裂痕滲水 ④3樓房間牆面裂痕滲水 ⑤3樓至頂樓樓梯牆面裂痕滲水 ⑥3樓天花板滲水	①107年7月2日 ②107年7月18日
2	詹鈍菴	00巷0號	①106年8月22日 ②106年8月28日	①1樓客廳牆面裂痕滲水 ②2樓房間牆面裂痕滲水 ③2樓走道裂痕	①106年9月間 ②107年7月19日

				④3樓房間牆面裂痕	
3	張俊鴻 陳依雯	00巷0號	①106年8月23日 ②106年8月24日	①1樓客廳牆面裂痕 ②1樓至2樓樓梯牆面裂痕 滲水 ③2樓房間牆面裂痕滲水 ④2樓至3樓樓梯牆面滲水 ⑤3樓房間牆面裂痕滲水 ⑥頂樓樓梯牆面裂痕	①107年7月2日 ②107年7月18日
4	林朋諺	00巷0號	①106年10月11日 ②106年10月13日	①1樓客廳牆面裂痕 ②1樓至2樓樓梯牆面裂痕 滲水 ③2樓房間牆面裂痕滲水 ④2樓至3樓樓梯牆面裂痕 滲水 ⑤3樓房間牆面裂痕滲水 ⑥3樓至頂樓樓梯牆面裂痕	①107年7月2日 ②107年7月18日
5	許德祥 陳家瑩	00巷00號	①106年11月28日 ②106年11月29日	①2樓樓梯牆面裂痕滲水 ②2樓房間牆面裂痕滲水 ③3樓樓梯牆面裂痕滲水 ④3樓房間牆面裂痕滲水	①107年7月2日 ②107年7月18日
6	柳維晨	00巷0號	①107年3月7日 ②107年3月8日	①1樓客廳牆面裂痕滲水 ②2樓樓梯牆面裂痕滲水 ③2樓房間牆面裂痕滲水 ④3樓房間牆面裂痕滲水	①107年7月9日 ②107年7月19日
7	宋展宥	00巷00號	①107年3月20日 ②107年3月21日	①1樓廚房牆面裂痕 ②1樓至2樓樓梯牆面裂痕 滲水 ③2樓房間牆面裂痕滲水 ④2樓至3樓樓梯牆面裂痕 滲水 ⑤3樓房間牆面裂痕滲水 ⑥3樓至頂樓樓梯牆面裂痕 滲水	①107年7月5日 ②107年7月18日
8	許凱傑	00巷0號	①107年7月4日 ②107年7月5日	①1樓客廳牆面裂痕滲水 ②1樓儲藏室裂痕滲水 ③2樓樓梯牆面裂痕滲水 ④2樓至3樓樓梯角滲水 ⑤2樓房間牆面裂痕滲水 ⑥2樓廁所外裂痕滲水 ⑦3樓房間牆面裂痕滲水 ⑧3樓牆角滲水	①107年8月24日 ②107年9月5日

附表二：系爭建物之系爭瑕疵修繕費用

門牌號碼： 彰化縣埤頭鄉○○路	外牆處理費用(元：新臺幣)				內牆處理費用 (元：新臺幣)		修繕費用 (元：新臺幣)
項 目	鷹架	電表箱及 樓層接縫 處理	窗台 處理	外 牆 防 水 漆	裂縫灌 注環氧 樹脂	內 牆 油漆	每戶合計
00巷0號	19795	0	4000	15268	8000	25653	72716
00巷0號	55689	45846	4000	35859	16000	24515	181908
00巷0號	19795	0	4000	15268	8000	16248	63311
00巷0號	19795	0	4000	15268	8000	14774	61837
00巷00號	19795	0	4000	15268	8000	19088	66151
00巷0號	19795	0	4000	15268	20000	16184	75247
00巷00號	30352	0	4000	20706	20000	20589	95647
00巷0號	55689	58122	4000	35859	8000	19176	180845