

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第198號

01
02
03 上訴人 即
04 追加原告 沈瑄愉
05 訴訟代理人 許宏達律師
06 被上訴人即
07 追加被告 孫丕江
08 訴訟代理人 羅永安律師
09 複代理人 何蔚慈律師
10 李侑潔律師

11 上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國113年3
12 月1日臺灣臺中地方法院111年度訴字第1859號第一審判決提起上
13 訴，並為訴之追加，本院於中華民國113年11月6日言詞辯論終
14 結，判決如下：

15 主 文

16 上訴及追加之訴均駁回。

17 第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序部分：

20 一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；
21 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
22 第1項但書、第255條第1項但書第2款定有明文。經查，本件
23 上訴人原起訴主張其於民國110年12月29日向被上訴人購買
24 坐落臺中市○區○○段000地號（面積137平方公尺、範圍全
25 部）、000-00地號（面積266平方公尺、應有部分1/14）土
26 地（下合稱系爭土地），及其上同段0000建號即門牌臺中市
27 ○區○○路0巷00號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱
28 系爭房地），因系爭房屋有結構體漏水等瑕疵，依民法第17
29 9條、第360條規定，擇一請求被上訴人給付修復費用及房屋
30 價值減損之損害共計新臺幣（下同）100萬元。嗣於本院審
31 理時，追加民法第359條規定，與原請求權基礎之民法第360

01 條規定為擇一請求，不再依民法第179條規定請求（見本院
02 卷第88頁），核上訴人追加之訴與原訴係就同一基礎事實為
03 請求，訴訟證據及資料具有同一性，可於本院審理程序中加
04 以利用，應予准許。

05 二、次按民事訴訟採處分權主義，原告應於起訴時，依民事訴訟
06 法第244條第1項第2款、第3款規定，表明及特定其作為訴訟
07 上請求之訴訟標的及其原因事實、應受判決事項之聲明，而
08 同一訴訟標的法律關係下之不同請求項目間，在原應受判決
09 事項聲明之範圍內，請求金額之流用，尚非法所不許，且無
10 將原訴變更或追加他訴之情形（最高法院100年度台上字第6
11 75、477號民事判決參照）。查上訴人請求被上訴人給付瑕
12 疵修補費用及價值減損合計100萬元，嗣於本院審理時主張
13 依民法第360條規定係請求被上訴人給付瑕疵修補部分19萬
14 2,150元及價值減損部分80萬7,850元（見本院卷第87頁）。
15 經核上訴人係在原應受判決事項聲明之範圍內，於同一訴訟
16 標的法律關係下之不同請求項目金額之流用，並無將原訴變
17 更或追加他訴之情形，核屬補充事實上之陳述，依民事訴訟
18 法第463條、第256條規定，應予准許。

19 貳、實體部分：

20 一、上訴人主張：

21 兩造於110年12月29日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契
22 約），由伊以2,180萬元向被上訴人買受系爭房地，被上訴
23 人於111年2月27日將系爭房地點交予伊受領。惟伊於111年3
24 月6日入住後，始知悉系爭房屋有結構體漏水（即一樓浴廁
25 牆壁內水管破裂、廚房上方屋頂漏水、二樓主臥室廁所外牆
26 破裂漏水）等瑕疵（下合稱系爭瑕疵），伊即於111年5月25
27 日寄發臺中法院郵局1248號存證信函（下稱系爭存證信函）
28 催告被上訴人修補瑕疵，並減少買賣價金，惟均未獲置理。
29 系爭瑕疵修復需支出19萬2,150元；又系爭瑕疵已造成系爭
30 房屋有交易價值之減損即80萬7,850元，合計100萬元（計算
31 式：192150+807850=0000000），爰依民法第359條、第36

01 0條規定，擇一請求被上訴人給付伊100萬元。【上訴人原起
02 訴主張民法第179條，於本院審理時減縮此部分之請求權基
03 礎（見本院卷第88頁），此部分非本院審酌範圍】（原審判
04 決被上訴人應給付上訴人9萬5,842元本息，並酌定相當金額
05 為準、免假執行之宣告；另駁回上訴人其餘之訴。上訴人對
06 於原審判決其敗訴部分全部不服提起上訴，並於本院為訴之
07 追加。被上訴人就原審判決對其不利部分，未據聲明不服，
08 不予贅述）。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
09 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人80萬7,850
10 元，及自111年7月14日起至清償日止，按週年利率百分之5
11 計算之利息。

12 二、被上訴人則以：

13 其不爭執有系爭瑕疵，且經鑑定結果，其就系爭瑕疵應賠償
14 之修復費用為原審送請鑑定之金額，且經鑑定結果，系爭瑕
15 疵經修繕後，系爭房屋並無交易價值之貶損，上訴人主張該
16 鑑定內容之估價顯然過低，有再為鑑定之必要，自屬無據等
17 語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

18 三、兩造於本件為爭點整理，結果如下（見本院卷第88頁至第89 19 頁）：

20 (一)兩造不爭執事項：

21 (1)上訴人於110年12月29日以2,180萬元向被上訴人購買系爭房
22 地，並簽訂系爭契約（見原審卷第21頁至第35頁）。

23 (2)上訴人已給付被上訴人全部價金，兩造並於111年2月11日辦
24 理所有權移轉登記，嗣於111年2月27日點交系爭房地完畢。

25 (3)系爭買賣契約所附標的現況說明書之項次29記載：「是否有
26 滲漏水情形？」，經被上訴人勾選「否」（見原審卷第35
27 頁）。

28 (4)上訴人於111年5月25日寄發存證信函予被上訴人，行使減少
29 價金之意思表示，未超過法定6個月之除斥期間（見原審卷
30 第47頁至第55頁）。

31 (5)系爭房屋有如臺中市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定之

01 瑕疵存在（見原審卷第409頁，兩造就瑕疵修補費用金額尚
02 有爭執）。

03 (二)爭執事項：

04 (1)上訴人主張系爭房屋結構體漏水，受有支出修復費用19萬2,
05 150元、價值減損80萬7,850元之損害，依民法第359條規定
06 減少價金，請求返還已交付之價金90萬4,158元，有無理
07 由？

08 (2)上訴人主張系爭房屋結構體漏水，受有支出修復費用19萬2,
09 150元、價值減損80萬7,850元之損害，依民法第360條規定
10 請求損害賠償（即請求被上訴人再給付90萬4,158元），有
11 無理由？

12 四、得心證之理由：

13 (一)上訴人主張其所買受系爭房屋有系爭瑕疵，有系爭契約為
14 證，並經原審送請建築師公會鑑定無誤，有鑑定報告1份在
15 卷可憑，且為被上訴人所不爭執，堪信為真正。

16 (二)被上訴人應就系爭房屋負物之瑕疵擔保責任：

17 (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
18 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
19 滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之
20 程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
21 險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，而出
22 賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契
23 約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買
24 受人僅得請求減少價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品
25 質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行
26 之損害賠償。民法第354條第1、2項、第359條、第360條前
27 段定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡
28 依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價
29 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。

30 (2)查，本件兩造間買賣契約標的之系爭房屋係屬住宅，其最主
31 要之功能即供人居住使用，房屋一旦發生漏水情事，不但將

01 致毀損屋內財物，且會干擾使用人之生活起居，無以完足發
02 揮其供人居住之目的，影響居住品質，是倘若系爭房屋有滲
03 漏水之情形，上訴人自得請求被上訴人賠償其所受之損害。
04 被上訴人雖辯稱其點交系爭房屋時，並無系爭瑕疵等語。然
05 一般房屋品質或漏水瑕疵，通常需經居住使用一段時日或經
06 年累月方可能發現，於尚未顯現上開瑕疵外觀或結果前，本
07 無從於交屋時依通常之檢查即能發見，難認上訴人怠於盡其
08 檢查通知義務而視為承受所受領之系爭房屋。且系爭房屋1
09 樓浴廁與餐廳隔間牆滲漏水係因浴廁施工順序產生之施工縫
10 角隅防水補強及地板面之防水粉刷不確實，劣化後造成牆面
11 滲漏；又1樓廚房為法定空地增建使用，其屋頂版面防水粉
12 刷層劣化及上開接縫處之斷水防水工法不對，造成滲漏水在
13 本體工程與增建工程之施工接縫處，沿原建物磁磚光滑面處
14 滲漏至屋內；2樓主臥更衣間外牆外側為防水水泥砂漿、水
15 泥漆，內側為水泥砂漿、水泥漆，因外牆龜裂，雨水沿縫隙
16 以毛細現象滲入屋內，導致梳妝台下方牆壁有壁癌，浴廁則
17 因淋浴間下方浴缸側牆磁磚破裂加上矽利康劣化剝離，導致
18 淋浴時蓮蓬頭灑水沖洗後滲漏至浴缸下方，在浴缸底下封閉
19 空間狀態下，產生冷凝水滴附著於按摩浴缸之布品上，非由
20 外牆滲入，前開瑕疵造成原因為系爭房屋興建迄今已17年，
21 其中經過地震、颱風等天災及天候變異等自然現象，加上施
22 工程序所作施工縫防水工程不確實，導致結構體龜裂、粉刷
23 材料劣化，發生滲漏水現象，其發生過程日積月累非短期發
24 生，依外牆裂縫、防水材料劣化情況，系爭滲漏水應在系爭
25 契約簽訂前已經發生等情，並經原審囑託建築師公會鑑定如
26 實，有鑑定報告在卷可憑（見外放鑑定報告書第7頁至第9
27 頁）。則前揭系爭瑕疵，難認係因自然因素所導致，且為訂
28 立系爭契約時即已存在，被上訴人上開所辯交屋時不存在系
29 爭瑕疵云云，亦無可採。從而，上訴人主張被上訴人應就系
30 爭房屋漏水瑕疵負物之瑕疵擔保責任，應屬有據。

31 (三)上訴人得請求被上訴人賠償瑕疵修補費用為9萬5,842元：

01 (1)系爭房屋於點交前已有系爭瑕疵存在，核如前述。上訴人主
02 張其修補系爭瑕疵需支出19萬2,150元，固提出工程報價單
03 及明細表（下稱報價單）為證（見本院卷第79頁至第81
04 頁）。然查，上訴人所提之報價單，就所施作項目均以一式
05 計價，並未就所施作之範圍、面積及單價敘明。惟參諸原審
06 就系爭瑕疵修補所需花費經送建築師公會鑑定，建築師公會
07 依系爭瑕疵所需剔除及重新施作之磁磚、粉刷之面積及所需
08 工項，並就清潔搬運、嗣後整理等項目逐一審核，且以原本
09 磁磚相同規格、品質，按各單項與系爭瑕疵需修補之面積及
10 工項，計算修補系爭瑕疵所需金額合計為9萬5,842元，此亦
11 有鑑定報告在卷可參（見外放鑑定報告第9頁、第11頁至第1
12 2頁）。衡以建築師公會就系爭瑕疵關於重新鋪設磁磚、粉
13 刷部分，均係依修補所需之磁磚、粉刷每平方公尺之單價，
14 按實際所施作面積計算修補費用，且參諸鑑定報告關於修補
15 費用編號甲、1「磁磚及粉刷層剔除」一式之金額為6,000
16 元、6「清潔搬運」一式費用為2,500元，合計8,500元（見
17 外放鑑定報告第11頁），與上訴人所提報價單關於「磁磚剔
18 除，素地清運」一式之金額為8,000元（見本院卷第79
19 頁），差距並無過大，建築師公會就瑕疵修補費用之金額，
20 並無明顯低於市場行情之情形，尚屬妥適。且就一樓廚房上
21 方屋頂版滲漏水之修補，關於不鏽鋼泛水片部分，建築師公
22 會認以「0.4mm不鏽鋼泛水片」即可修補完畢，惟上訴人並
23 未提出證據證明有何需以厚度2mm之不鏽鋼片施作，則其主
24 張以厚度2mm、350mm×350mm之不鏽鋼片單價為490元，高於
25 鑑定報告所載「0.4mm不鏽鋼泛水片」每尺200元，即謂鑑定
26 報告不可採，尚屬無據。復參以上訴人所提報價單亦將非屬
27 瑕疵修補之馬桶更換費用計入工程款等情（見本院卷第79
28 頁），是建築師公會鑑定之修補費用既未偏離市場行情，則
29 上訴人僅以其私下訪價結果，否認鑑定報告結果云云，尚難
30 採信。其請求就系爭瑕疵修補費用重新送鑑定，亦無必要。
31 (2)依上所述，上訴人依民法第360條規定，請求被上訴人賠償

01 系爭瑕疵之修補費用9萬5,842元，核屬有據，逾此範圍請
02 求，尚無可採。

03 (3)又修補系爭瑕疵所需修補費用為9萬5,842元，則上訴人主張
04 其因系爭瑕疵，尚得依民法第359條前段規定，請求被上訴
05 人減少買賣價金19萬2,150元，並返還該部分買賣價金等
06 語，仍無可採。

07 (四)上訴人不得請求被上訴人賠償系爭房屋價值貶損之損害或減
08 少價金80萬7,850元：

09 上訴人雖主張系爭房屋因有系爭瑕疵造成交易價值貶損等
10 語，並請求就有無價值減損部分再送鑑定。然查，系爭瑕疵
11 之滲漏水現象，乃外牆建材表層龜裂、內隔間牆面磁磚破損
12 以及因施工程序造成施工縫在防水粉刷施工上未作補強而造
13 成劣化滲漏，非人為破壞；發生原因為長期累積，無關結構
14 損害，如依建築師公會建議之修補方式進行修補後，生活空
15 間較交屋前更具居住效用，是以系爭房屋於瑕疵修補後，顯
16 無影響其交易價值甚明，且經原審囑託建築師公會就此部分
17 鑑定結果，亦同此認定（見外放鑑定報告第10頁），該鑑定
18 報告關於修繕後之房屋較修繕前房屋更具居住效用之說明，
19 亦無違反一般人居住房屋使用之經驗法則。況影響房價之因
20 素多端，如房屋坐落位置、交通情形、週邊生活機能、房屋
21 之年限、市場景氣、個人主觀偏愛等心理因素均會影響房價
22 之高低，並無絕對數據等情，上訴人亦未舉出其他有利證據
23 證明系爭房屋價值因此貶損，其主張系爭房屋曾有上開漏水
24 瑕疵之情形，即推估系爭房屋價值貶損達80萬7,850元，否
25 認前開鑑定報告結果，並請求就系爭房屋有無交易價值貶損
26 一事另送鑑定，仍屬無據。從而，上訴人主張依民法第359
27 條、第360條規定，請求被上訴人減少價金或賠償系爭房屋
28 價值貶損80萬7,850元，不應准許。

29 (五)綜上所述，上訴人依民法第360條規定，請求被上訴人給付9
30 萬5,842元，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，為無理
31 由，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不

01 同，但結論並無二致，原判決仍應予維持。上訴論旨仍執前
02 詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。
03 另上訴人追加依民法第359條規定為請求，亦無理由，應併
04 予駁回。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 六、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
09 文。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

11 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

12 法官 吳國聖

13 法官 戴博誠

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 書記官 張惠彥

17 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日