

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2273號

原告 黃子芸

訴訟代理人 鄭文察

張簡明杰律師

徐旻律師

被告 欣鴻建設股份有限公司

法定代理人 王興隆

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間減少買賣價金事件，本院於民國115年2月5日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣2,190,944元，及其中新臺幣1,000,000元自民國114年1月11日起、其餘新臺幣1,190,944元自民國115年2月3日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣700,000元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣2,190,944元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年8月4日簽立欣鴻首賦預售房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買臺南市○里區○○段00000地號等土地及其上同段587建號即門牌號碼臺南市○里區○○路000巷000號建物（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），原告依約繳清買賣價金新臺幣（下同）1180萬元，系爭房地於112年5月1日所有權移轉登記予

原告。113年10月初山陀兒颱風來襲，原告始發現系爭房屋2樓主臥牆面、2樓至3樓樓梯轉角處牆面、3樓大間臥室牆面、天花板、3樓小間臥室牆面、天花板、3樓至4樓樓梯轉角處牆面、4樓牆面有漏水瑕疵，及4樓窗邊牆壁、磁磚空心之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。依台南市土木技師公會114年7月24日鑑定報告書（下稱鑑定報告）、115年1月8日補充鑑定報告書（下稱補充鑑定報告）認定系爭瑕疵存在且工程技術可歸責於被告。系爭瑕疵修復費用共計1,882,244元，且系爭房屋因系爭瑕疵存在有交易性貶值100,000元，原告於113年10月7日以左營福山285號存證信函主張減少買賣價金，原告依民法第179條規定請求被告返還。系爭瑕疵修繕期間原告受有另行租屋支出租金及搬家費用之損害，依民法227條第2項請求被告給付332,700元。系爭房屋多處滲漏水，影響原告生活居住環境，侵害其居住安寧，依民法第227條之1規定請求被告給付精神慰撫金100,000元。並聲明：被告應給付原告2,414,944元，及其中1,000,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘1,414,944元自民事擴張聲明暨準備(二)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋於112年6月15日交屋，而臺南地區於112年6至9月及113年6月累積雨量均高達數百毫米，原告於此期間未發現有滲漏水情形，難認系爭房屋於交屋時已有系爭瑕疵。被告於113年8月2日進行系爭房屋外牆防水塗裝，於10月初山陀兒颱風來襲時，原告經被告維修人員即訴外人張木山詢問，表示未發現有漏水，可知外牆防水工程已達防水效果。原告自行於系爭房屋外牆窗戶四周以鑽孔方式加裝採光罩、鐵窗，必造成混凝土外牆產生裂縫，且鑑定前臺南地區發生規模4、3.5及6.4地震，則窗戶開口處裂縫是否可歸責於被告，並非無疑。4樓窗邊牆面、磁磚空心、露臺防水不良係因原告將原有鋁門位置位移約90公分，將原有部分牆面打除並重砌牆面所致，與被告無關。系爭契約第17條約定

01 防水保固期限於113年6月15日屆至，原告113年8月1日始通
02 知系爭房屋有漏水，被告自不負防水保固責任。倘認被告應
03 負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之責，鑑定報告、補充鑑
04 定報告評估二樓浴廁防水之費用與浴室內部現況不符，且無
05 拆除浴室拉門必要；系爭房屋南側與西側外牆無採取刨除磁
06 磚外牆，重新粉刷水泥砂漿及防水層之必要。系爭房屋經鑑
07 定可修復，修復後無交易價值減損。修繕外牆期間，難認原
08 告無法出入或居住於系爭房屋，無另行租屋及搬家必要。系
09 爭瑕疵與原告所指人格權受有損害，兩者間並無因果關係。
10 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判
11 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項：

- 13 (一)兩造於111年8月4日簽立系爭契約，由原告向被告購買系爭
14 房地，買賣價金1180萬元。原告依約繳清買賣價金1180萬
15 元，系爭房地於112年5月1日所有權移轉登記予原告。
- 16 (二)被告不爭執系爭房屋2樓主臥牆面、2樓至3樓樓梯轉角處牆
17 面、3樓大間臥室牆面、天花板、3樓小間臥室牆面、天花
18 板、3樓至4樓樓梯轉角處牆面、4樓牆面有漏水之瑕疵。原
19 證3除標示「113年10月5日（山陀兒颱風來襲後）」文字
20 外，被告不爭執原證3形式上真正。
- 21 (三)原告於113年8月1日通知被告工務人員王立綱，發現系爭房
22 屋有系爭瑕疵。
- 23 (四)原告於113年8月29日以LINE詢問訴外人即被告現場負責人王
24 守玄，浴缸何時施作？上次「頂樓樓板」漏水跟「牆面」漏
25 水如何處理？王守玄回覆已施作完工及是否仍有發現漏水。
- 26 (五)被告維修人員張木山於113年10月3日以LINE詢問原告系爭房
27 屋是否有滲水及告知簽署修繕單、保固到期。經原告答覆因
28 前幾日下雨情形不明顯，看不出來……現在三樓天花板還在
29 滲水。
- 30 (六)原告於113年10月7日/left營福山285號存證信函，通知被告
31 系爭房屋內部有滲水並檢附內部照片並主張減少買賣價金。

01 該存證信函於113年10月8日送達被告。

02 (七)被告於113年10月29日以民雄雙福93號存證信函寄送原告。

03 該存證信函於113年10月30日送達原告。

04 四、兩造爭執事項：

05 (一)系爭房屋有無滲漏水？是否可歸責於被告？

06 (二)原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，主張減少價金後依民法第17
07 9條請求返還不當得利，是否有據？數額若干？

08 (三)原告主張系爭房屋有系爭瑕疵而有交易性價值貶損，是否有
09 據？數額若干？

10 五、得心證之理由：

11 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
12 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
13 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
14 第1項本文定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點
15 而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
16 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。買賣因
17 物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買
18 受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情形，解除契約
19 顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條亦有
20 明文。買受人依前開規定所得主張之價金減少請求權，一經
21 買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減
22 少之範圍內縮減之；換言之，出賣人於其減少之範圍內，即
23 無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判
24 決意旨參照）。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害
25 者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在
26 者，亦同；又受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知
27 之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現
28 存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。民
29 法第179條、第182條第2項分定有明文。

30 (二)系爭房屋有系爭瑕疵：

31 1.原告主張系爭房屋有滲漏水、牆壁及磁磚空心等系爭瑕疵，

01 經本院囑託兩造合意之鑑定單位即台南市土木技師公會鑑定
02 及補充鑑定系爭房屋有無系爭瑕疵及修繕費用，鑑定結果：
03 系爭房屋有滲、漏水情形，原因為2樓浴廁防水不良、4樓露
04 臺防水不良、2樓樓梯間西側外牆防水不良、3樓樓梯間西側
05 外牆防水不良、3樓房間西側外牆防水不良、2樓臥室牆面南
06 側外牆防水不良、3樓西側房間之南側外牆防水不良、3樓東
07 側房間之南側外牆防水不良。系爭房屋4樓落地窗窗邊牆壁
08 有空心之瑕疵，認定屬於裝修膠結材料黏著不足造成。依
09 上，系爭房屋於工程技術方面可歸責於被告。系爭房屋西側
10 及南側外牆防水不良之原因為被告施作防水效能不佳、混凝
11 土材料水密性不佳所致（鑑定報告第6-8頁、補充鑑定報告
12 第5-6頁）。本院審酌鑑定報告及補充鑑定報告係由鑑定機
13 關隨機選任有專業知識經驗之土木技師，經其現場勘查，聽
14 取兩造陳述，而為之專業判斷，當屬可信。

15 2.被告抗辯原告於系爭房屋興建完成後自行於外牆窗戶加裝採
16 光罩、鐵窗，必造成混凝土外牆產生裂縫，難認此屬交屋時
17 已存在之瑕疵，且鑑定前臺南地區發生規模4、3.5及6.4地
18 震，難以排除因此造成開口角隅產生裂痕等等。台南市土地
19 技師公會就此補充鑑定，補充鑑定報告說明附件5，照片編
20 號9、10（同9處）、11、15、16（同15處），21、22（同21
21 處），為牆外液態水經由牆體處進入，再由室內牆面裂縫滲
22 出，此部分屬於牆壁窗戶開口角隅應力過大超出牆壁壁體之
23 抗拉能力發生牆體開裂而發生滲漏水情形，故屬於混凝土結
24 構裂縫滲水所致（補充鑑定報告第5頁）。而被告就其上開
25 抗辯並未提出任何證據以實其說，自不可採。

26 3.被告抗辯原告將原有鋁門位置移位約90公分，將原有部分牆
27 面打除並重砌牆面，故4樓窗邊磁磚空心及內部粉刷層剝離
28 與被告無關等等。台南市土木技師公會就此鑑定認該外牆外
29 部磁磚剝離（空心）、外牆內部粉刷層剝離（空心），依據
30 會勘被告代表人說明，該牆體施作為一次完成，非屬二次施
31 作外牆結構體，故認定屬於裝修膠結材料黏著不足造成，屬

01 該牆面施工時即已存在之瑕疵，應由被告承擔修繕責任（鑑
02 定報告第6頁）。而被告就其上開抗辯並未提出任何證據以
03 實其說，亦不可採。

04 4.被告抗辯原告變更鋁門位置，亦有可能係於露臺施工時，因
05 露臺防水層遭破壞，導致地坪滲水，4樓露臺防水不良與被
06 告無關。惟被告自陳此部分係由被告找營建廠施作，並提出
07 嘉天下營造有限公司廠商估驗請款申請書為證（本院卷第18
08 9、213頁），自非與被告無關，且被告就其上開抗辯未提出
09 任何證據以實其說，並不可採。

10 5.至被告抗辯被告於113年8月2日進行系爭房屋外牆防水塗
11 裝，於10月初山陀兒颱風來襲時，原告經被告人員詢問表示
12 未發現有漏水，可知外牆防水工程已達防水效果等等。惟依
13 被告提出之對話紀錄所示（本院卷第61-63頁），原告係答
14 覆因前幾日下雨情形不明顯，看不出來……現在3樓天花板
15 還在滲水等語（即兩造不爭執事項(五)），可見原告之回覆並
16 非被告所抗辯之情況，且系爭房屋確實多處滲漏水，業經鑑
17 定報告、補充鑑定報告鑑定明確在卷，是被告上開抗辯顯與
18 客觀證據不符，實不可採。

19 (三)系爭房屋有系爭瑕疵，修復費用為1,882,244元，原告得依
20 民法第359條規定主張減少價金，並依民法第179條規定請求
21 被告給付1,882,244元：

22 1.系爭房屋有系爭瑕疵，已如前述。台南市土木技師公會鑑定
23 系爭房屋之系爭瑕疵修繕費用，鑑定結果：系爭房屋2樓浴
24 廁防水修理費用145,051元、4樓露臺防水不良修理費用309,
25 984元、4樓窗邊牆壁空心及4樓戶外磁磚空心修理費用42,58
26 5元、系爭房屋室內因滲漏水受損部分修理費用20,073元、
27 系爭房屋西側及南側外牆防水不良修理費用1,364,551元
28 （鑑定報告第7-8頁、補充鑑定報告第6頁），共計1,882,24
29 4元。

30 2.被告抗辯鑑定報告關於2樓浴廁防水不良修繕方式與浴廁實
31 際現況及使用需求不合，因該浴廁門檻高度不及6公分，鑑

01 定報告竟認壁磚打除高度達1.2公尺等等。惟考量浴室地板
02 之液態水會經由牆壁壁體之毛細孔現象爬升，高度約略60公
03 分至120公分，水分滲透出牆面後通常會形成壁癌，故設定
04 壁磚及粉刷層打除整理施作防水高度為1.2公尺；其因液態
05 水爬升高度與牆壁壁體孔隙大小直接相關，壁體孔隙越小爬
06 升高度越高，壁體孔隙越大爬升高度越低。鑑定修理工法有
07 關壁磚打除高度，如果未達1.2公尺，牆壁容易因為毛細孔
08 現象而造成壁癌，故打除高度「1.2公尺」與實際現況及使用
09 需求並無不合，有補充鑑定報告在卷可憑（補充鑑定報告
10 第7頁）。補充鑑定報告係土木技師依其專業判斷須打除之
11 高度，當屬可採，被告此部分抗辯並不可採。

12 3.被告抗辯修繕2樓浴廁無拆除浴室拉門之必要等等。惟修繕2
13 樓浴廁需打除牆壁及地板磁磚及粉刷層，勘查浴室拉門與地
14 板及牆面完全結合固定，打除牆壁及地板作業時如未拆除浴
15 室拉門，無法完成牆壁及地面之打除作業，且會增加打除作
16 業之危險性，後續防水施工作業亦會受到阻礙，故有必要先
17 行拆除浴室拉門再辦理打除作業及辦理後續之防水施工作
18 業，有補充鑑定報告在卷可佐（補充鑑定報告第7頁）。被
19 告此部分抗辯亦不可採。

20 4.被告抗辯系爭房屋西側及南側外牆滲漏水以聚安脂防水噴塗
21 及孔隙、裂縫灌注環氧樹脂，足以達到防水效能，無採補充
22 鑑定報告所認刨除外牆磁磚，重新粉刷水泥砂漿及防水層之
23 必要等等。台南土木技師公會補充鑑定報告認前出具鑑定報
24 告所載系爭房屋滲漏水之瑕疵修復方式及所需費用為一般房
25 屋遭遇外牆滲漏水之通用修繕方式，並未考慮該滲漏水原因
26 是否自建造時即已存在。系爭房屋滲漏水瑕疵自始存在，亦
27 即建造時即已經存在，如上開說明之外牆壁體孔隙過大、外
28 牆壁體本身強度不足以抵抗窗戶開口角隅應力，且考量原告
29 向被告購入之系爭房屋為新成屋，則有採用搭設鷹架刨除系
30 爭房屋西側及南側外牆全部磁磚，重新粉刷水泥砂漿及防水
31 層後，再將外牆磁磚復舊，並配合結構補強及裂縫灌注措施

01 等修繕方式之必要（補充鑑定報告第6頁），是被告上開抗
02 辯不可憑採。

03 5.基上，原告向被告購買新成屋即系爭房屋，被告所交付系爭
04 房屋之2樓浴廁、4樓露臺、系爭房屋西側及南側外牆（含2
05 樓樓梯間西側外牆、3樓樓梯間西側外牆、3樓房間西側外
06 牆、2樓臥室牆面南側外牆、3樓西側房間南側外牆、3樓東
07 側房間南側外牆）均防水不良而使系爭房屋多處有滲漏水情
08 形，自屬物之瑕疵，又被告於112年6月15日交屋（本院卷第
09 82頁），原告於113年8月1日即發現系爭房屋有滲漏水瑕疵
10 並通知被告，堪認被告交付系爭房屋予原告時，確有不備通
11 常應有之價值、效用，而屬減少其價值及通常效用之瑕疵甚
12 明。系爭房屋有系爭瑕疵，修復費用為1,882,244元，已如
13 前述，被告就系爭瑕疵自應負瑕疵擔保責任，原告以系爭房
14 屋有系爭瑕疵為由，於113年10月7日以北營福山285號存證
15 信函向被告主張減少價金，被告於113年10月8日收受（如兩
16 造不爭執事項(六)），則被告自斯時起就系爭契約所得請求之
17 價金即已減少，被告就該減少之價金1,882,244元即無價金
18 請求權存在，被告受領1,882,244元自屬欠缺法律上原因，
19 且致原告受有損害，原告自得依不當得利之法律關係請求被
20 告返還1,882,244元。

21 6.被告抗辯系爭契約第17條約定防水保固期限於113年6月15日
22 屆至，原告113年8月1日始通知系爭房屋有漏水，被告自不
23 負防水保固責任等等。契約所約定保固責任乃係擴大及強化
24 被告應負出賣人之物之瑕疵擔保責任，並延長被告在保固責
25 任期間內亦負有契約所約定效用之責任。系爭契約第17條固
26 約定自交屋起防水保固1年，然該條第2項約定，前款期限經
27 過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利（補字卷第41
28 頁），則原告自得依民法主張瑕疵擔保權利。被告此部分抗
29 辯無從憑採。

30 7.原告另主張系爭房屋有系爭瑕疵，其受有交易性貶值100,00
31 0元之損害等等，惟系爭房屋經社團法人臺南市不動產估價

01 師公會鑑定，該公會認不動產受到瑕疵所造成的價值減損總
02 額，包含修復費用及污名價值減損，其中污名價值減損在概
03 念上類同於交易性貶值，指透過現代修復技術進行修復，仍
04 無法排除被毀損物所殘餘的貶值，然並非所有瑕疵不動產均
05 具有污名價值減損，應視其有無修復可行性及修復內容而
06 定，如經物理修復後無污名效應存在之虞者，其瑕疵減損金
07 額應僅限於修復費用。本會認為勘估標的如因漏水事件導致
08 有價值減損情事，且經土木技師公會鑑定可修復，其價值減
09 損範圍應得由物理修復費用所涵蓋，尚難謂存在修復後仍有
10 其他交易價值減損之情事等語，有該公會114年8月14日114
11 南市估師國字第0177號函在卷可憑（本院卷第141-143
12 頁）。又系爭房屋之系爭瑕疵經台南市土木技師公會鑑定可
13 修復，有鑑定報告及補充鑑定報告可佐，故系爭房屋難認存
14 在修復後有交易價值減損之情事，原告就其主張並未提出其
15 他證據以實其說，原告此部分主張自不足採。

16 (四)原告得依民法第227條第2項規定，請求被告給付278,700
17 元：

- 18 1.按因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠
19 償，民法第227條第2項定有明文。
- 20 2.系爭房屋之西側及南側外牆滲漏水係因被告施作防水效能不
21 佳、混凝土材料水密性不佳所致，已如前述，則系爭房屋之
22 西側及南側外牆滲漏水瑕疵存在之原因，自屬可歸責於被
23 告，被告應負不完全給付之責任，故原告得依民法第227條
24 第2項規定，就該瑕疵所生之損害，請求被告應負不完全給
25 付之損害賠償責任。
- 26 3.系爭房屋之西側及南側外牆滲漏水，其修復方式有採用搭設
27 鷹架刨除系爭房屋西側及南側外牆全部磁磚，重新粉刷水泥
28 砂漿及防水層後，再將外牆磁磚復舊，並配合結構補強及裂
29 縫灌注措施等修繕方式之必要，已如前述。又系爭房屋之西
30 側及南側外牆之修繕需工作天數96天，有補充鑑定報告可憑
31 （補充鑑定報告第6頁），考量該工程施作範圍甚大及產生

01 噪音振動，影響生活環境，故原告主張原告於修繕過程無法
02 出入或居住於系爭房屋，而有另行租屋之必要，堪可採信。
03 原告主張同位於臺南市佳里區且條件相仿之透天房屋租金約
04 每月30,000元，業據其提出房屋租賃資訊為證（本院卷第26
05 1-265頁），尚屬可採，則以該修繕工程96天計算，可認原
06 告因系爭瑕疵額外受有支出租金損害96,000元（計算式：3
07 0,000元 $\times$ 96 $\div$ 30=96,000）。另原告主張其租屋居住而有搬
08 家2趟共計182,700元之損害，業據其提出紐鋒國際開發有限
09 公司報價單為證（本院卷第267頁），堪信為真，原告因系
10 爭瑕疵修繕而須租屋居住，自有搬家必要，是原告主張其因
11 系爭瑕疵受有額外支出搬家費用182,700元損害，堪可採
12 信。是原告依民法第227條第2項規定，得請求被告給付278,
13 700元（計算式：96,000+182,700=278,700）。

14 (五)原告依民法第227條之1規定得請求被告給付30,000元：

15 1.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
16 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非
17 財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；債務人因債務不
18 履行，致債權人之的人格權受侵害者，準用第192條至第195條
19 及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第195條第1項前
20 段、第227條之1分別定有明文。又不法侵害他人居住安寧之
21 人格利益，如其情節重大，被害人非不得依民法第195條第1
22 項規定請求賠償相當之金額。

23 2.系爭房屋之2樓浴廁、4樓露臺、系爭房屋西側及南側外牆
24 （含2樓樓梯間西側外牆、3樓樓梯間西側外牆、3樓房間西
25 側外牆、2樓臥室牆面南側外牆、3樓西側房間南側外牆、3
26 樓東側房間南側外牆）均防水不良而使系爭房屋多處有滲漏
27 水情形，已如前述，參酌原告陳稱：有時候半夜要起來處理
28 滴水及漏水狀況，無法使用2樓浴室，睡覺的2樓主臥，牆壁
29 四周產生壁癌，地板都有黴菌，下大雨時，我們都要起來查
30 看房屋、房間狀況，下雨時，都會漏水，我們都要拿布去吸
31 水，不堪其擾，無法好好睡覺等語（本院卷第285頁），足

見系爭房屋多處滲漏水，客觀上顯已影響原告生活居住環境，對其居住安寧之人格法益侵害情節尚非輕微。本院審酌原告為大學畢業、擔任教師（本院卷第285頁），被告為建設公司，兩造稅務電子閘門財產所得調件明細（限閱卷），及系爭房屋滲漏水情節，認原告請求被告給付精神慰撫金以30,000元為適當。

六、綜上所述，原告依民法第179條、第227條第2項、第227條之1規定，請求被告給付2,190,944元，及其中1,000,000元自起訴狀繕本送達翌日即114年1月11日（本院卷第21頁）起，其餘1,190,944元自民事擴張聲明暨準備(二)狀送達翌日即115年2月3日（本院卷第284頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並准被告供相當擔保後亦得免為假執行；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

民事第二庭 法 官 楊亞臻

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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 115 年 3 月 5 日

書記官 陳雅婷