

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第269號

上訴人 陳秀季
訴訟代理人 侯信逸律師
吳禹蒨律師
巫郁菱律師
被上訴人 李嘉文
訴訟代理人 陳澤嘉律師
陳佾澧律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國113年6月13日臺灣嘉義地方法院第一審判決（112年度嘉訴字第10號）提起上訴，本院於114年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣二十三萬六千元，及自民國112年2月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔，其餘第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊於民國110年11月1日透過住商不動產仲介公司之○○加盟店即儀居房地產經紀股份有限公司○○分公司（下稱住商仲介公司）向被上訴人購買嘉義市○區○○路000巷0號、0號房屋（下稱系爭房屋）及系爭房屋坐落之土地（下合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。於伊看屋時，代理被上訴人之房仲人員僅告知系爭房屋之廚房有漏水情事，並於系爭契約之標的物現況表編號第34項記載廚房有滲漏水情形，填寫「廚房，現況交屋」，而未記載他處有無漏水之情形，致伊誤認系爭房屋除廚房有漏水情事外，其餘屋況均屬良好無瑕疵，基此，伊提

01 出減價新臺幣（下同）10萬元以修補廚房漏水瑕疵，經被上
02 訴人同意，系爭房屋成交後於111年1月間交予伊，伊於111
03 年4月間發現系爭房屋之主廳屋頂板與內隔牆垂直交接處有
04 明顯水痕，地面木板下亦有積水，伊隨即僱工確認漏水點，
05 發現木地板等處已因漏水而不堪使用，於111年7月2日通知
06 房仲人員李佳晏請其轉達被上訴人，然被上訴人置之不理。
07 系爭房屋經原審法院送請社團法人臺灣省土木技師公會（下
08 稱土木技師公會）鑑定提出之鑑定報告（下稱系爭鑑定報
09 告），證實系爭房屋除廚房外，客廳之磚造牆面、浴室外牆
10 角隅等處亦有漏水、明顯壁癌白華、溼漬現象（下稱系爭瑕
11 疵）。又現況交屋難認被上訴人得以免除物之瑕疵擔保責
12 任，伊僅知悉廚房漏水情況，亦即被上訴人僅告知廚房漏水
13 情事，不能免除系爭房屋全部瑕疵擔保責任，應認伊此部分
14 受有系爭瑕疵修復費用18萬7,000元之損害。另系爭瑕疵存
15 在除影響系爭房屋價值外，亦影響系爭房屋坐落之基地價
16 值，因此，應以系爭房地市場上所受減損為整體計算，亦即
17 伊另受有本件交易性價值減損17萬6,903元。再者，伊有意
18 搬至嘉義居住而購買系爭房屋，然系爭房屋因系爭瑕疵而不
19 宜居住，伊無法如期遷入，仍需繼續居住於租賃之房屋，若
20 非系爭房屋有系爭瑕疵，伊無另為租金支出之必要，因可歸
21 責於被上訴人致伊受有額外之財產支付房屋租金28萬9,000
22 元之損害，伊所受損害共計65萬2,903元。爰依民法第359
23 條、第179條、第227條第1、2項、第226條第1項，求為命被
24 上訴人給付65萬2,903元及法定遲延利息。原審為伊敗訴判
25 決，尚有未合，爰提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
26 被上訴人應給付上訴人65萬2,903元，及其中36萬3,903元自
27 111年11月10日起，其中21萬2,000元自112年10月27日起，
28 其中7萬7,000元自113年5月16日起，均至清償日止，按週年
29 利率百分之5計算之利息。

30 二、被上訴人則以：於原審鑑定時，上訴人已將浴缸拆除，露出
31 基底水泥砂土，若非其拆除浴缸，則不致使水直接滲進地表

砂土，且鑑定技師之測試方式顯非合理；系爭瑕疵乃靠近廚房一側，可合理推測客廳與浴室共用牆之浴室、廚房交接處有含水潮濕、明顯濕漬現象，非因從浴室處所滲水所致，而為廚房漏水所致。縱認系爭瑕疵存在，上訴人於談判價格時表示若價格再降10萬元，系爭房屋嗣後出現之任何問題都會自行承擔，且其他特約事項記載本件為現況交屋，業經上訴人同意且完成簽約，故應認上訴人已免除伊之物之瑕疵擔保責任。退步言，上訴人若仍得主張瑕疵擔保請求權而請求減少價金，其請求減少之數額亦應扣除10萬元。又若認伊應負瑕疵擔保責任，因上訴人發現系爭瑕疵至通知仲介人員中間已逾2個月以上，顯未盡即時通知義務；此外，上訴人自行將系爭房屋內裝修全部拆除，當認已有自行處理之意，視為承認其所受領之物，不得再主張伊應負瑕疵擔保責任及請求減少價金。又上訴人既已免除伊之瑕疵擔保責任，購屋前亦知悉並說明系爭房屋有修繕必要，租屋之成本本應由上訴人自行承擔。再者，系爭瑕疵僅存於建物上，土地並無瑕疵，故減損之金額應以建物價值為限。伊交付系爭房屋時，浴廁地坪與牆面磁磚完整，浴廁設施與水電也正常使用，系爭鑑定報告此部分工項為上訴人自行拆除而產生，縱認伊應負擔修補費用，亦須扣除該工項之金額等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)上訴人於110年11月1日透過住商仲介公司向被上訴人購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，於上訴人看屋時，代理被上訴人之房仲人員僅告知系爭房屋之廚房有漏水情事，並於系爭契約之標的物現況表編號第34項「現況是否有滲漏水之情形？」記載「廚房，現況交屋」，而未記載他處有無漏水之情形。
- (二)系爭房屋於111年1月13日交予上訴人，上訴人於111年4月間發現系爭房屋之主廳屋頂板與內隔牆垂直交接處有明顯水痕，地面木板下亦有積水，上訴人隨即僱工確認漏水點，發

01 現木地板等處已因漏水而不堪使用，上訴人有於111年7月2
02 日通知訴外人即房仲人員李佳晏請其轉達被上訴人。

03 (三)系爭房屋經原審法院送請土木技師公會為鑑定後，系爭鑑定
04 報告證實系爭房屋除廚房外，尚有系爭瑕疵。

05 (四)上訴人於111年2月至112年8月期間在雲林舊租屋處居住，每
06 月支付租金1萬元，及於112年9月至113年5月期間在嘉義新
07 租屋處居住，每月支付租金為1萬1,000元。

08 四、得心證之理由：

09 (一)上訴人主張其於110年11月1日透過住商仲介公司向被上訴人
10 購買系爭房屋，並簽訂系爭契約，於上訴人看屋時，代理被
11 上訴人之房仲僅告知系爭房屋之廚房有漏水情事，並於系爭
12 契約之標的物現況表編號第34項「現況是否有滲漏水之情
13 形？」記載「廚房，現況交屋」，而未記載他處有無漏水之
14 情形。系爭房屋於111年1月13日交予上訴人，上訴人於111
15 年4月間發現系爭房屋之主廳屋頂板與內隔牆垂直交接處有
16 明顯水痕，地面木板下亦有積水，上訴人隨即僱工確認漏水
17 點，發現木地板等處已因漏水而不堪使用，上訴人有於111
18 年7月2日通知訴外人即房仲李佳晏請其轉達被上訴人等情，
19 業據上訴人提出其與住商仲介公司李姓業務員line聯繫內
20 容、系爭房屋內外照片、系爭房地所有權狀影本、系爭契約
21 等為證（原審卷一第17-59頁），且為兩造所不爭執（不爭執
22 事項(一)、(二)），堪信上訴人此部分主張為真實。

23 (二)被上訴人並未舉證證明兩造有合意特約免除被上訴人就系爭
24 房屋之全部瑕疵擔保責任：

25 1.被上訴人辯稱兩造事前已有免除物之瑕疵擔保責任之特約，
26 故不用就房屋之系爭瑕疵負責等語，並援引系爭契約中系爭
27 契約之標的物現況表編號第34項之記載及證人胡小惠之證言
28 為據，惟被上訴人此部分辯詞則為上訴人所否認，是被上訴
29 人自應舉證證明兩造有合意特約免除被上訴人就系爭房屋之
30 全部瑕疵擔保責任。

31 2.經查，系爭契約之標的物現況表編號第34項「現況是否有滲

漏水之情形？」僅記載「廚房，現況交屋」，而未記載他處有無漏水之情形，有系爭契約可參(原審卷一第41-51頁)。本院審酌不動產買賣債權契約雖為「不要式契約」，並不以作成書面契約為必要，然系爭房地之買賣既係透過住商仲介公司而成立之買賣契約，且證人即擔任系爭契約買方仲介人員李佳晏於本院結證稱：議價程序正常的話，公司有兩個洽談室，一個買方、一個賣方，我是處理買方這邊，所以賣方有誰在我不知道，議價這次買方有我、上訴人跟上訴人的先生，至於店長是買方、賣方兩邊跑等語(本院卷第197頁)；而證人即擔任系爭契約賣方仲介人員胡小惠於原審結證稱：簽立系爭契約的說明是李佳晏、我，還有代書陪同等語(原審卷一第133頁)，依據證人李佳晏、胡小惠上開證言，堪認兩造就系爭契約之議價程序及簽約程序，皆是在住商仲介公司相關仲介人員、店長，甚至代書在場陪同之情況下進行，且就不動產買賣而言，合意特約免除瑕疵擔保責任屬於買賣契約之重大事項，實難認兩造在住商仲介公司專業之仲介人員及代書在場陪同下，若兩造簽立系爭契約時有合意特約免除出賣人瑕疵擔保責任，豈會不在系爭契約上註記之理？是系爭契約中之標的物現況表編號第34項「現況是否有滲漏水之情形？」既然僅記載「廚房，現況交屋」等語，自應認兩造僅就廚房部分，成立特約免除被上訴人系爭房屋之瑕疵擔保責任之合意，而非就系爭房屋成立特約免除被上訴人系爭房屋之全部瑕疵擔保責任之合意。

- 3.次查，證人胡小惠固於原審結證稱：我同事李佳晏帶上訴人去看系爭房屋的時候，上訴人有說房子要大整理，要拆地板，我們有跟上訴人說廚房的部分有漏水瑕疵，上訴人說要再折價金10萬元，說他要修繕蠻多的，包括天花板及地板，上訴人的先生在議價過程有說「若再降10萬元，系爭房屋嗣後出現任何問題我都會承擔」，此部分約定沒有記載在契約，只是口頭說而已，當下我們有跟被上訴人商量折10萬元，最後成交價是260萬元等語(原審卷一第125-135頁)；惟

證人胡小惠於本院則結證稱：議價部分不是我跟上訴人講的，後來是上訴人先生打電話給我，講他們要再減10萬元，我是跟上訴人先生說到這個部分；我在一審證稱「上訴人要大整修，上訴人的先生有說10萬元補貼他們整個費用」，這句話是上訴人先生打電話跟我聯繫，不是李佳晏轉述，至於「補貼他們整個費用」這句話是說我跟賣的人說的意思減價金10萬元，如果光只有廚房旁邊滲水的部分他覺得太多，我說買的人要大整修，你就整個貼給他，減10萬元給他讓他全部去整理，買的人是這樣子說，他說其他的費用他們自己處理就好等語（本院卷第124-126頁），本院審酌證人胡小惠上開證言，胡小惠既非親身參與議價程序，而其於原審所證稱上訴人的先生在議價過程有說「若再降10萬元，系爭房屋嗣後出現任何問題我都會承擔」云云，乃係聽上訴人先生轉述而自行解讀認知之結果，則其上開證詞，要難採為有利被上訴人之證據。

4. 證人李佳晏於本院結證稱：胡小惠有無對上訴人說「減價10萬元後等同免除所有瑕疵擔保責任」，我沒有印象。上訴人在議價過程中不是講「再降10萬元，之後出現任何問題我都會承擔」，這個10萬元是在處理廚房的部分，她沒有說後面如有其他事情要不要承擔的事。我知道的只有他們跟我提到廚房的部分，我不清楚10萬元能不能修繕廚房的瑕疵。正式簽約當日，胡小惠有無詢問上訴人「減價10萬元是否即免除所有瑕疵擔保責任」這個問題，我沒有印象。正式簽約當日，合約書大部分都是代書念給我們買賣雙方聽，當初10萬元來講，是以現況交屋，現況是現在看到就是這樣交給你，10萬元當初是用口頭約定，沒有寫在契約書裡面，原來是270萬，我反應給胡小惠說廚房有滲漏水，減少10萬元價金他們要自己修繕。最終兩方於契約上勾選「現況交屋」，當時是胡小惠有問到屋主，屋主有勾選，我們要拿現況說明書念給我們的買方聽，當初廚房漏水已經有減10萬元價金。合約書只有寫廚房有漏水的問題等語（本院卷第198-200頁）；

證人即當時擔任住商仲介公司店長之李蔡麗卿於本院結證稱：一般而言，買賣契約書上記載「現況交屋」的意義，就是看到的這樣子，因為買方沒有去住過，如果有漏水，一般來講買方還是可以求償或請賣方處理，我受到的教育是這樣（本院卷第205頁）。依照證人李佳晏、李蔡麗卿上開證言，上訴人在議價過程中並未表示「再降10萬元，之後出現任何問題我都會承擔」，且該10萬元是在處理廚房的部分，上訴人或其先生沒有說後面如有其他事情要不要承擔的事，且買賣契約書上即使記載「現況交屋」，若有漏水，買方還是可以求償或請賣方處理等情，堪可認定。

5. 依上所述，被上訴人並未舉證證明兩造有合意特約免除被上訴人系爭房屋之全部瑕疵擔保責任，則被上訴人仍應就系爭房屋廚房漏水以外之瑕疵負瑕疵擔保責任。

(三) 被上訴人辯稱上訴人違反民法第356條之買受人通知義務部分：

1. 按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第365條第1項定有明文。
2. 被上訴人辯稱上訴人自承於111年4月發現屋內主廳的屋頂板與內隔牆垂直交接處有明顯水痕，造成地面木地板底下潮濕積水，縱然系爭房屋有漏水之依通常檢查不能發見之瑕疵，上訴人自111年4月起即發見該瑕疵，然卻遲至111年7月2日才藉由仲介通知被上訴人，時間已逾2個月以上，顯未盡民法第356條第3項之即時通知義務等語。惟查，漏水瑕疵並非依通常程序檢查即能知悉及確定，且上訴人於發現漏水後，先僱工確認漏水點，並於耗時相當期間確認漏水原因確為系爭房屋交付上訴人前已存有之瑕疵，則應認上訴人於確認漏水點之時方發見有應由被上訴人負擔保責任之瑕疵，而上訴人亦於發見後立即於111年7月2日以通訊軟體LINE通知被上訴人之房仲人員李佳晏，請李佳晏代為聯繫被上訴人（不爭

執事項(二)後段)，經核上情，難認上訴人有怠於通知之情事，且上訴人亦有於通知後6個月內即111年12月28日提起本件訴訟。

3.依上所述，被上訴人辯稱上訴人違反民法第356條之買受人通知義務，應無可採。

(四)上訴人依民法第359條規定，請求減少價金17萬6,903元，並依同法第179條規定，請求返還該價金部分：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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，民法第359條定有明文。系爭房屋於交付上訴人時，確有系爭瑕疵存在，上訴人於簽約或交屋時並不知瑕疵之存在，且被上訴人未舉證證明兩造有合意特約免除被上訴人系爭房屋之全部瑕疵擔保責任，已如前述，上訴人主張減少價金等語，應為可採。

2.系爭房屋經原審法院送請土木技師公會為鑑定後，系爭鑑定報告附件七中第柒部分房地依減價比例估算減損金額項內認定：（三）決定評估勘估標的交易性價值減損率為6.51%。交易性減損金額為合理市場價格2,717,400元 $\times$ 6.51%=176,903元。（四）本案評估交易性價值減損率雖為6.51%，交易性減損金額為176,903元，惟依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會制定之「第九號公報-瑕疵不動產汙名價值減損估價指引」若瑕疵問題僅存在於建物，瑕疵價值減損並不以建物價值為限，但須注意瑕疵價值減損超過建物價值之合理性；如瑕疵問題僅存在於土地者，亦同。瑕疵減損之價格應為物理層面之修復性減損加計心理層面之交易性減損總和表現。本瑕疵案件漏水現象僅存在於建物上，土地並無瑕疵情形（如汙染、大型障礙物、石棉、尿素、胺/甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在），本所依成本法評估房屋現值為206,000元，經社團法人臺灣省土木技師公會鑑定，修復工程費用為187,000元，但減損金額應以建

01 物價值為限，意即拆除建物，瑕疵問題不復存在且不影響土
02 地價值，故決定其交易性減價金額為房屋現值扣除修復工程
03 費用=206,000-187,000=19,000元，交易性減損比例系房地
04 總價之0.70%（系爭鑑定報告附件7-57頁），堪可認定。

05 3.至被上訴人辯稱系爭瑕疵漏水現象僅存在於建物上，土地並
06 無瑕疵情形等語。惟查，系爭瑕疵存在除影響系爭房屋價值
07 外，亦影響系爭房屋坐落之基地價值，然因系爭瑕疵僅存在
08 於系爭房屋，交易性減損不應超過系爭建物價值，此部分業
09 已認定如上。因此，系爭鑑定報告以系爭房地市場上所受減
10 損為整體計算，尚無不當；至被上訴人抗辯土木技師公會就
11 估價業務之專業性、適格性部分，然系爭鑑定報告已記載其
12 不動產估價部分係由不動產估價師廖明崇執行（系爭鑑定報
13 告附件7-4頁、附件7-83頁），是被上訴人此部分之抗辯，
14 尚無可採。

15 4.從而，上訴人依民法第359條規定請求減少價金，並依同法
16 第179條規定，請求被上訴人返還價金在1萬9,000元範圍
17 內，為有理由，逾上開金額部分，則屬無據，不應准許。

18 (五)上訴人依民法第227條第1項、第226條規定，請求賠償系爭
19 房屋修復費用18萬7,000元部分：

20 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
21 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
22 條第1項定有明文。

23 2.系爭房屋經原審法院送請土木技師公會為鑑定後，系爭鑑定
24 報告證實系爭房屋除廚房外，尚有系爭瑕疵等情，為兩造所
25 不爭執（不爭執事項(三)）。又依系爭鑑定報告之鑑定結果：
26 「漏水原因研判（1）浴室外牆無法完全防水。（2）浴室內牆
27 防水層失效。」（系爭鑑定報告第6頁），又依土木技師公
28 會112年8月21日（112）省土技字第南0272號函（下稱112年8
29 月21日土木技師公會函）之內容：「所測得含水率相對偏高
30 處…主要在外牆及浴室牆上緣（浴缸以上的牆面）」（原審
31 卷一第253頁），可知系爭房屋漏水係因浴室外牆無法完全

01 防水、浴室內牆防水層失效等所導致，非如被上訴人所述因
02 廚房一側漏水所致，應可認定。

03 3.又系爭鑑定報告認定：本會僅按鈞院委託鑑定之事項，以修
04 復至回復原狀並可供安全使用為原則進行估算，標的物之修
05 復費用含其他（含零星工料及安衛費用）、廢料清理及運什
06 費，稅捐及管理費等合計18萬7,000元（系爭鑑定報告第6-
07 7頁），堪可認定。

08 4.至被上訴人辯稱上訴人若仍得主張瑕疵擔保請求權而請求減
09 少價金，其請求減少之數額亦應扣除10萬元等語。惟查，兩
10 造扣除10萬元價金部分既係針對廚房漏水之瑕疵，然上開針
11 對系爭瑕疵之修復費用，並不包括廚房漏水之瑕疵，是被上
12 訴人此部分之辯詞，要無可採。

13 5.從而，上訴人依民法第227條第1項、第226條規定，請求賠
14 償系爭房屋修復費用18萬7,000元，為有理由。

15 (六)上訴人依民法第227條規定，請求賠償租金損害28萬9,000元
16 部分：

17 1.上訴人主張其因系爭房屋之瑕疵，受有支付房屋租金28萬9,
18 000元之損害等語，則為被上訴人所否認，自應由上訴人就
19 此部分負舉證責任。

20 2.經查，上訴人主張其有意搬至嘉義居住而購買系爭房屋，然
21 系爭房屋因系爭瑕疵而不宜居住，伊無法如期遷入，仍需繼
22 續居住於租賃之房屋，若非系爭房屋有系爭瑕疵，伊無另為
23 租金支出之必要，因可歸責於被上訴人致伊受有額外之財產
24 支付房屋租金28個月共28萬9,000元之損害，本院審酌上訴
25 人修復系爭房屋期間，自有不能使用系爭房屋之損失，雖上
26 訴人主張其受有28個月共28萬9,000元之損害，惟查，依系
27 爭鑑定報告待修復之工程項目及說明欄觀之，系爭房屋待修
28 復之範圍僅有於浴廁漏水之相關工項，從雇工至施工、驗收
29 之期間，應以3個月為適當，又兩造不爭執上訴人於111年2
30 月至112年8月期間在雲林舊租屋處居住，每月支付租金1萬
31 元等情（不爭執事項(四)前段），因此，本院認上訴人就此部

01 分得請求之損害以3萬元為適當，逾上開金額部分，則屬無
02 據，不應准許。

03 五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條、第227條第1、
04 2項、第226條第1項之規定，請求被上訴人給付23萬6,000元
05 （計算式：1萬9,000+18萬7,000+3萬=23萬6,000），及
06 自起訴狀繕本送達翌日即112年2月7日（原審卷一第71頁）
07 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理
08 由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從
09 而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
10 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
11 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至此部分假執
12 行聲請，因本件不得再上訴，而告確定，上訴人就此部分聲
13 請假執行，本院即無論知之必要；原判決就此部分駁回其假
14 執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，此部分仍應予
15 維持。就上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並
16 駁回此部分假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原
17 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分
18 之上訴。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
21 明。

22 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
25 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

26 法官 周欣怡

27 法官 林福來

28 上為正本係照原本作成。
29 不得上訴。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日

02 書記官 鄭鈺瓊