

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上易字第231號

上訴人 黃宜澧

被上訴人 陳怡婷

訴訟代理人 劉展光律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國114年7月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第426號）提起上訴，本院於114年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴訟代理人應委任律師為之；但經審判長許可者，亦得委任非律師為訴訟代理人；非律師為訴訟代理人之許可準則，由司法院定之，民事訴訟法第68條第1、3項定有明文。又依民事事件委任非律師為訴訟代理人許可準則第2條第5款規定：其他依其釋明堪任該事件之訴訟代理人者，審判長得許可其為訴訟代理人。查被上訴人於原審委任張信瑞為訴訟代理人，業經原審法官許可（原審卷第179頁），核與前開規定無不合，是張信瑞自得代理被上訴人為訴訟行為。上訴人指摘被上訴人原審訴訟代理人張信瑞並非律師，其訴訟代理人資格不符民事訴訟法第68條規定，應認原審判決無效云云，自無可取，先為敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：伊透過原審被告幸福家事業有限公司（下稱幸福家公司）崇明直營店居間，與幸福家公司東橋直營店（為賣方仲介、仲介人員為原審被告林宜品）接洽，於民國112年9月17日與上訴人簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）750萬元購買上訴人所有坐落臺南

01 市○○區○○段0000地號、應有部分10萬分之371之土地，
02 及其上同段0000建號、門牌號碼臺南市○○區○○○街00巷
03 00號00樓之0之房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭
04 房地），並於112年10月31日辦理移轉登記完畢。詎雙方於
05 112年11月8日交屋後，伊發現系爭房屋主臥室有壁癌、滲漏
06 水情形，經伊自行委請永新科技檢驗有限公司（下稱永新公
07 司）進行漏水檢測，確認系爭房屋有主臥室廁所滲漏水導致
08 主臥室地磚含水量過高等情形後，於113年1月22日以存證信
09 函通知幸福家公司及上訴人，要求幸福家公司協調上訴人以
10 原價買回系爭房地，或減少總價款百分之5價金，均未獲置
11 理。系爭房屋於交屋後6個月內確有出現滲漏水之瑕疵，足
12 以減少系爭房屋效用與價值。爰依民法第359條及第354條第
13 1項之規定，請求上訴人給付應減少之買賣價金29萬7,515元
14 及其法定利息。原審就此部分為伊勝訴之判決，核無不合。
15 並答辯聲明：上訴駁回（原審駁回被上訴人對幸福家公司與
16 林宜品之請求，及對上訴人請求逾上開金額本息之部分，均
17 未據被上訴人聲明不服，不在本院審理範圍）。

18 二、上訴人則以：永新公司檢測報告因系爭房屋甫完成浸泡水測
19 試，而永新公司僅以水分子儀量測主臥室房間地板表面含水量，
20 未以紅外線熱影像儀檢測地板深層含水量，又無技師在場，
21 故其檢測結果無法證明系爭房屋當時確有滲漏水；且檢測
22 報告記載測試時間為2014年，顯見系爭房屋於交屋後6個
23 月內並無滲漏水之瑕疵。再依台南市土木技師公會（下稱技
24 師公會）113年10月18日113南土技字第2762號（案號：113-46
25 9）鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第7頁記載，系爭房屋
26 係因大樓公共排水管與系爭房屋樓上11樓之2住戶排水管銜
27 接處有裂縫，水沿排水管外緣流下滲入10樓管道間磚牆壁，
28 致使系爭房屋主臥廁所及公用廁所磚牆面含水量高，水飽和
29 後水就從9樓之2頂板滴下，此為漏水源頭及主要原因。且該
30 報告中提到主臥廁所及公用廁所之防水層已有裂隙，可能是
31 施工不良或防水材料老化所致，文中「可能」的用語代表土

01 木技師亦無法確定，只能猜測，還有其他原因如地震等天然
02 災害也會造成漏水之原因，該鑑定報告結果不足採信。另大
03 樓公共排水管與系爭房屋樓上11樓之2住戶排水管銜接處既
04 有裂縫，造成系爭房屋滲漏水顯可歸責於11樓之2區分所有
05 權人或住戶之事由所致，修復責任應由11樓之2區分所有權
06 人或管理委員會負擔；況依民法第373條規定及系爭買賣契
07 約第12條約定，系爭房屋於交屋後6個月無法證明有發生滲
08 漏水情形，已逾伊負滲漏水瑕疵擔保責任之期限。原審為命
09 伊給付被上訴人應減少之買賣價金29萬7,515元本息之判
10 決，即有未洽等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利
11 於伊部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及
12 其假執行之聲請均駁回。

13 三、兩造不爭執事項為：

14 (一)被上訴人委託幸福家公司崇明直營店（仲介人員為訴外人陳
15 建仲）購買上訴人所有系爭房地；上訴人係委託幸福家公司
16 東橋直營店（仲介人員為林宜品）出售系爭房地。

17 (二)被上訴人與上訴人於112年9月17日簽訂系爭買賣契約，由被
18 上訴人向上訴人購買系爭房地，買賣價金為750萬元。

19 (三)被上訴人已給付全部買賣價金予上訴人，並於112年10月31
20 日取得系爭房地所有權，兩造業於112年11月8日交屋完畢。

21 (四)系爭買賣契約第12條約定，賣方（上訴人）負滲漏水瑕疵擔
22 保責任半年，自交屋日起算，但若因可歸責買方（被上訴人
23 ）事由或天然災害，則不在此限。

24 (五)上訴人於112年4月22日在系爭房屋標的物現況說明書就「建
25 物現況是否有滲漏水情形」，勾選「否」，並簽名確認。

26 (六)上訴人於112年1月30日與訴外人陳冠廷即榮耀企業社簽訂工
27 程契約書，工程總價為12萬5,000元。

28 四、得心證之理由：

29 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
30 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無

01 關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
02 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
03 減少其價金，民法第354條第1項、第359條本文分別定有明
04 文。又按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，無滅失或減
05 少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定
06 效用之瑕疵，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人
07 有過失為必要（最高法院107年度台上字第2072號判決意旨
08 參照）。再按買受人之減少價金請求權，為形成權，一經行
09 使，即生減少價金之效果，惟就該減少之價金，買受人如已
10 為給付，出賣人在買受人減少之價金範圍內，已無法律上之
11 受領原因，即應負返還責任。

12 (二)查兩造於112年9月17日簽訂系爭買賣契約，由被上訴人向上
13 訴人以750萬元購買系爭房地，並已給付全部價金及於112年
14 10月31日辦理所有權移轉登記，同年11月8日交屋完畢，依
15 系爭買賣契約第12條約定，除可歸責被上訴人事由或天然災
16 害外，上訴人應自交屋日起算半年內負滲漏水瑕疵擔保責任
17 等情，有系爭買賣契約（含標的物現況說明書）為證，且為
18 兩造所不爭執（不爭執事項(二)至(四)）；是上訴人就系爭房屋
19 於112年11月8日交屋後6個月內即113年5月7日前因系爭房屋
20 之瑕疵所生滲漏水情形，除符合特約排除情形外，應負物之
21 瑕疵擔保責任，即堪認定。

22 (三)次查，被上訴人於買受系爭房屋後，先自行委請永新公司檢
23 測系爭房屋主臥廁所等處之滲水問題，該公司檢測報告認系
24 爭房屋主臥廁所門檻會滲漏至臥室，及廁所防水層滲水、主
25 臥室地板含水量過高等問題，有永新公司113年1月30日漏水
26 檢測報告在卷可稽（原審卷一第37-41頁）；被上訴人隨即
27 於113年3月7日提起本件訴訟（原審卷一第13頁），因此，
28 被上訴人主張系爭房屋於交屋後6個月內發生滲漏水情形等
29 語，應為可採。至上訴人辯稱永新公司之檢測報告記載其測
30 試時間係2014年，顯見系爭房屋並無在交屋後6個月內有滲
31 漏水之瑕疵云云；惟查，本院審酌永新公司檢測報告第1、3

01 頁關於「冷水管試壓」、「熱水管試壓」欄位之日期固記載
02 「2014/1/18」（原審卷一第37、39頁），然此日期與該檢
03 測報告日期記載：「中華民國113年1月30日」（原審卷一第
04 37頁）等內容相核，應可認上開「2014」（年）之文字顯為
05 「2024」（年）之誤植，而永新公司亦就此部分覆稱該公司
06 實際到場檢測正確時間為2024年1月18日，照片中就時間部
07 分所為2014年之記載為誤載等語（本院卷第89頁）。是上訴
08 人執此誤植文字遽謂不能認系爭房屋於交屋後6個月內有滲
09 漏水瑕疵云云，尚無可採。

10 (四)再查，原審就系爭房屋是否有漏水情形及其原因暨修繕費用
11 等事項囑託技師公會鑑定後，其鑑定結果為：(1)系爭房屋
12 主臥室地板有漏水，此部分漏水原因係因公用排水管與11樓
13 住戶排水管銜接處有裂縫，排水從裂縫滴下沿排水管外緣滲
14 入系爭房屋管道間磚牆壁，慢慢流到系爭房屋主臥廁所地坪
15 ，待樓板含水飽和後，水就會從9樓房屋天花板滴下；(2)系
16 爭房屋主臥廁所與公用廁所周圍牆面滲水，此部分滲水原因
17 有二，除因公用排水管與11樓住戶排水管銜接處有裂縫，排
18 水從裂縫滴下沿排水管外緣滲入系爭房屋管道間磚牆壁，使
19 系爭房屋主臥廁所及公用廁所周圍磚牆、地坪含水量高，甚
20 至水會從主臥廁所牆底滲出外，另因系爭房屋主臥廁所及公
21 用廁所之防水層已有裂隙，可能是原施工不良或防水材料老
22 化所致，當長期廁所用排水時，水會從已有裂隙之防水層滲
23 入周圍磚牆及地坪，此二原因造成系爭房屋牆面含水潮濕使
24 油漆面鼓起或剝離；(3)系爭房屋主臥外牆有滲水，此部分
25 滲水原因為因系爭房屋主臥外牆因年久混凝土產生裂縫，下
26 雨使水滲入牆體致混凝土含水量高，造成外牆內側牆面潮濕
27 使油漆面鼓起或剝離，有系爭鑑定報告在卷可查，足認系爭
28 房屋確有滲漏水之瑕疵。是系爭房屋在交屋後6個月內即113
29 年5月7日前有滲漏水瑕疵之情形，上訴人自應就上開滲漏水
30 情形，負物之瑕疵擔保責任。

31 (五)上訴人雖稱：報告中提到主臥廁所及公用廁所之防水層已有

01 裂隙，可能是施工不良或防水材料老化所致，文中「可能」
02 的用語代表土木技師亦無法確定，只能猜測，還有其他原因
03 如地震等天然災害也會造成漏水之原因，該鑑定報告結果不
04 足採信等語。惟查，系爭鑑定報告已明確指出漏水原因為公
05 用排水管與11樓住戶排水管銜接處有裂縫、系爭房屋主臥室
06 廁所與公用廁所之防水層有裂隙、系爭房屋主臥室外牆混凝
07 土有裂縫，且造成系爭房屋主臥廁所及公用廁所周圍牆面滲
08 水之結果（鑑定報告第7頁），且被上訴人乃係依據民法第3
09 59條及第354條第1項之規定為本件請求，依上開規定，該瑕
10 疵擔保責任為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要。
11 因此，即使發生本件滲漏水緣由非因上訴人之過失所造成，
12 上訴人依法仍應負物之瑕疵擔保責任，上訴人此部分之辯詞
13 尚無可採。

14 (六)上訴人另辯稱大樓公共排水管與系爭房屋樓上11樓之2住戶
15 排水管銜接處有裂縫，造成系爭房屋滲漏水，係可歸責於11
16 樓之2區分所有權人或住戶之事由所致，修復責任應由11樓
17 之2區分所有權人或管理委員會負擔等語。惟按區分所有建
18 築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部
19 分分擔之，民法第799條之1第1項前段定有明文。又共有物
20 之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之，有民
21 法第820條第5項規定可據，所謂保存行為，係指以防止共有
22 物之滅失、毀損或其權利喪失、限制等為目的，維持其現狀
23 之行為而言。是共有人就共有部分墊付修繕費用者，得向其
24 他共有人按其應有部分請求返還之。查上開滲漏水瑕疵應係
25 被上訴人向上訴人買受系爭房屋前即已存在，則該瑕疵之所
26 有修復費用包括共有部分或11樓之2區分所有權人部分之修
27 繕，即屬被上訴人得行使減價權請求上訴人返還之部分；至
28 上訴人是否得就原已存在之上開瑕疵請求管理委員會分擔共
29 有部分或其他區分所有權人負擔其專有部分之修繕費用，則
30 為上訴人與管理委員會或其他共有人間之關係，與被上訴人
31 無涉，上訴人不得據以對抗被上訴人，是上訴人此部分辯詞

01 ，洵無可採。

02 (七)又上訴人辯稱原判決第8頁第13行所引其與訴外人陳冠廷即
03 榮耀企業社簽訂之冬森設計工程契約書頁數有誤，正確者應
04 為其所提出附於原審卷一第289-293頁之新資料（有含施工
05 項目報價單），而非被上訴人所提出附於原審卷一第51-52
06 頁的舊資料（不含施工項目報價單），被上訴人刻意不將契
07 約書的施工項目報價單附在起訴狀中，企圖援引該不實之契
08 約書不實指控上訴人曾進行滲漏水之修復等語。惟查，原判
09 決第7-9頁即得心證之理由第(二)點乃係在審究「幸福家公司
10 及仲介人員林宜品應否負損害賠償責任」，而非論斷「上訴
11 人應否負出賣人物之瑕疵擔保責任」，且原判決雖將上訴人
12 與榮耀企業社簽訂之工程契約書頁數記載為原審卷一第51-5
13 2頁，而未引用上訴人嗣後提出編訂在原審卷一第289-293頁
14 之工程契約書（含施工項目報價單），然原判決並未依該工
15 程契約書對上訴人為「上訴人知悉且曾進行滲漏水之修復」
16 之認定，尚難認上訴人之權益有受何影響；況上訴人應負之
17 瑕疵擔保責任為法定無過失責任，不以出賣人知悉漏水瑕疵
18 為必要，因此，不論上訴人是否知悉該漏水情事，是否曾進
19 行漏水修復，對上訴人應負之瑕疵擔保責任，均不生影響，
20 上訴人此部分抗辯，亦無可採。

21 (八)末查，本院參酌系爭鑑定報告，認系爭房屋修復至不漏水狀
22 態須將公用排水管與11樓住戶排水管銜接之裂縫處修復及將
23 系爭房屋主臥廁所及公用廁所防水層重新施作，其中屬於系
24 爭房屋部分，有系爭房屋主臥廁所修繕參考費用108,962元
25 、系爭房屋公用廁所修繕參考費用163,253元及系爭房屋主
26 臥窗台漏水修繕參考費用25,300元（系爭鑑定報告第8-9頁
27 ），則被上訴人請求減少買賣價金合計297,515元（計算式：1
28 08,962元+163,253元+25,300元=297,515元），並請求上
29 訴人將已收受之買賣價金297,515元返還被上訴人，為有理
30 由，應予准許。

31 五、綜上所述，被上訴人依民法第359條、第354條第1項之規定

