

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6486號

原告 胡愛偉

訴訟代理人 王琛博律師

楊雅涵律師

被告 承享建設股份有限公司

法定代理人 周武雄

訴訟代理人 王明雄

吳筱琦

吳宜恬律師

李怡慧

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國112年2月2日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元，及自民國一百十年
九月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元
為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時，原係請求被告
應給付原告新臺幣（下同）4,102,500元，及自起訴狀繕本
送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院
卷(一)第11頁），嗣依原證1之房屋土地買賣契約書（下稱系
爭房地買賣契約）第12條之約定暨類推適用民法第227條第1

項不完全給付責任之給付遲延等規定，主張被告應就門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號13樓房屋（下稱系爭13樓房屋）之漏水瑕疵履行修繕義務，於110年12月2日以民事訴之聲明變更狀追加請求「被告應將系爭系爭13樓房屋修繕至不漏水之狀態。如被告不修復前開房屋漏水，應由原告僱工進入系爭13樓內，修繕至不漏水之狀態，並由被告負擔所有修繕費用」（見本院卷(一)第321頁），後於111年7月8日再以民事訴之聲明變更(二)狀撤回上揭追加請求被告修繕系爭13樓房屋漏水瑕疵之部分（見本院卷(二)第13至16頁），經核原告所為屬擴張或減縮應受判決之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告於109年10月30日與被告簽訂系爭房地買賣契約，以總價款4,800萬元向被告購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍10000分之363）暨其上同小段2643建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號13樓房屋）（權利範圍1分之1，即系爭13樓房屋）（以下合稱系爭房地），原告已給付全部價金，被告於109年12月8日辦理所有權移轉登記予原告，並於109年12月11日完成交屋。詎原告於110年1月28日接獲同址14樓房屋（下稱系爭14樓房屋）屋主即訴外人宋愛娜（下稱宋愛娜）通知「因14樓房屋主浴室防水工程缺失，造成13樓房屋主臥室天花板漏水」乙節後，始知悉上開漏水情事，被告早知悉系爭13樓房屋之主臥室天花板有漏水情形，卻從未於兩造簽約前後主動揭露通知，猶在13樓主臥室天花板漏水處逕以黑色膠漆塗抹企圖遮掩瑕疵云云，顯係有意對原告為隱瞞，縱經原告陸續以110年2月9日台北南海郵局第000134號存證信函、110年3月5日台北南海郵局第000193號存證信函請被告進行修繕並為相關補償等情，被告猶推諉卸責、延宕未予處理云云，終至原告以110年6月7日110年琛字第1100607001號律師函主張

01 被告公司應負買賣標的物瑕疵擔保責任，並請求為解除契約
02 或減少買賣價金暨賠償相關損失。

03 (二)系爭13樓房屋確有「主臥室上方之RC頂版有滲漏水現象，該
04 滲漏水導致該處產生潮濕、白華現象」之瑕疵，原告請求按
05 上揭瑕疵所生「物理性價值貶損」（即修復費用）以及「交
06 易性價值貶損」之總額，作為請求減少系爭房地之買賣價金
07 數額，計算說明如下：

08 1. 系爭13樓房屋因上揭漏水瑕疵所生物理性價值貶損即修復
09 所需費用為262,500元，此有駿瑩工程實業有限公司（下
10 稱駿瑩工程公司）所出具「漏水關聯性專業履勘、檢測鑑
11 定報告」（下稱駿瑩工程公司鑑定報告）檢附報價單（見
12 本院卷(一)第231頁）在卷可稽。

13 2. 上揭漏水瑕疵縱經修復後，系爭13樓房屋仍因該瑕疵而存
14 有污名損害即交易性價值貶損，蓋系爭13樓房屋曾發生漏
15 水情事，將導致經濟價值減損，綜合考量本件為全新成
16 屋、原有合理市場價格、市場上被接受程度、承買價格支
17 付意願高低及市場交易習慣等因素，系爭13樓房屋於交易
18 性貶值（污名化損失）之影響約為買賣總價之8%即384萬
19 元。

20 3. 綜上，原告因系爭13樓房屋漏水瑕疵受有損害，總計金額
21 為410萬2,500元（計算公式：26萬2,500元＋384萬元＝
22 410萬2,500元）。

23 (三)為此，原告爰依民法第359條物之瑕疵擔保相關規定，請求
24 減少買賣價金410萬2,500元，再依民法第179條不當得利法
25 律關係請求被告返還前揭減少之價金等語。並聲明：

26 1. 被告應給付原告4,102,500元，及自起訴狀繕本送達被告
27 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 2. 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

29 二、被告抗辯則略以：

30 (一)被告從未刻意隱瞞系爭水痕存在之事實，更無故意以黑色膠
31 漆蒙混瑕疵，兩造簽訂系爭房地買賣契約後，曾於110年11

01 月28日、12月11日會同森城建設股份有限公司營造廠（下稱
02 森城公司營造廠）人員進行驗屋，當時兩造與森城公司營造
03 廠人員均未發現有原告所指稱之滲漏水情事，遂於同年12月
04 11日完成系爭13樓房屋之點交事宜。待森城公司營造廠副主
05 任陳惠渝於109年12月18日通知被告有關係爭13樓房屋主臥
06 室天花板發現系爭水痕情形，因陳惠渝表示其已通知原告所
07 委託進行裝潢之勝國工程有限公司（下稱勝國公司），被告
08 主觀認知勝國公司應會通知業主即原告，被告故未再另行通
09 知原告。又被告經陳惠渝通知有漏水情事後即委由森城公司
10 營造廠協助調查、處理，豈料系爭14樓屋主宋愛娜於施工當
11 日突然反悔致未能完成修繕，該營造廠人員僅能先於系爭水
12 痕處塗抹黑色防水漆，此係常見之修繕方法，絕非係被告為
13 刻意隱瞞所為。被告嗣後亦多次與原告、宋愛娜溝通協商，
14 並依宋愛娜要求而於110年3月29日委請駿瑩工程公司在現場
15 履勘檢測後作成鑑定報告，礙於宋愛娜拒絕依該鑑定報告所
16 示修繕方法為之，故於本院110年度店司調字第378號聲請調
17 解事件中，終未能成立調解。

18 (二)系爭13樓房屋雖有「主臥室上方之RC頂版有滲漏水現象，該
19 滲漏水導致該處產生潮濕、白華現象」之瑕疵，然原告恣意
20 主張其受有410萬2,500元之損害，並以此為減少買賣價金之
21 數額，顯逾其實際所受損害，誠屬過高，爰駁斥如下：

22 1. 原告逕引駿瑩工程公司鑑定報告檢附報價單主張修復該水
23 痕費用為262,500元云云，洵屬誤會，蓋細繹該鑑定報告
24 係評估14樓房屋之修繕費用，而非系爭13樓房屋主臥室天
25 花板之修繕費用，故原告依此主張請求云云，自非有據；
26 倘認被告應給付原告系爭水痕之修繕費用（假設語），則
27 應向駿瑩工程公司確認該修繕費用分配於系爭13樓、14樓
28 房屋之比例各為何？始屬公允。

29 2. 原告遽為推估系爭13樓房屋於交易性貶值（污名化損失）
30 之影響約為原房價之8%即384萬元云云，洵不足取，承前
31 所述，當被告經由森城公司營造廠副主任陳惠渝告知滲水

情事後，方知悉系爭13樓房屋主臥室天花板疑似有滲水，惟並未有滴水狀況，僅係為一道水痕，且於駿瑩工程公司為漏水檢測時，曾於14樓房屋主臥浴室強放水後，系爭水痕之處仍無任何滴水情事發生，足見該滲水情況實屬輕微。是如系爭水痕完成修繕，日後原告欲出售系爭13樓房屋時之「現況」應無滲漏水之情形存在，即無污名化造成交易價值減損之可能。復參以本件委由社團法人臺北市不動產估價師公會（下稱臺北市不動產估價師公會）指派之葉美麗不動產估價師聯合事務所作成之不動產估價報告書（下稱系爭不動產估價報告書）認定「本件已修復瑕疵之不動產無造成交易價值減損之結果」，原告復無法提出其他證據證明該瑕疵雖經修補，系爭房地之市場價值仍有減損之情事，空言主張因系爭水痕受有交易性價值貶損高達384萬元云云，即不可採。

(三)為此聲明：

1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造本件不爭執事實如下：（以下見本院卷(一)第317至319頁）

(一)原告於109年10月30日簽訂房屋土地買賣契約書以總價4,800萬元向被告購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍：10000分之363）暨其上同小段2643建號建物即門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段000巷00號13樓房屋（權利範圍：1分之1）（即系爭房地）（見本院卷(一)第85至140頁）。

(二)原告已經將買賣價金4,800萬元全部給付予被告，系爭房地已於109年12月8日辦理所有權移轉登記予原告，並於109年12月11日辦理交屋手續完畢（見本院卷(一)第141、142頁）。

(三)原告於110年1月28日經系爭14樓房屋屋主即宋愛娜通知「因14樓主浴室防水工程缺失，造成13樓主臥室天花板漏水」等

01 事宜後，始知悉系爭13樓房屋具有漏水瑕疵。

02 (四)被告委託駿瑩工程公司於110 年3 月29日現場履勘之檢測鑑
03 定報告（見本院卷(一)第179至242 頁），明確指出「88號十
04 三樓，主臥室上方之RC頂版有滲漏水現象，該滲漏水導致該
05 處產生潮濕、白華現象」。

06 (五)系爭房屋「主臥室上方之RC頂版有滲漏水現象，該滲漏水導
07 致該處產生潮濕、白華現象」。

08 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

09 (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
10 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
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
12 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。次
13 按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
14 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
15 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
16 （最高法院73年臺上字第1173號民事判決要旨參照）。又物
17 之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之法定
18 無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕疵，出賣人
19 原則上即應負責。承上，兩造對於系爭房地買賣契約之標的
20 物即系爭13樓房屋有「主臥室上方之RC頂版有滲漏水現象，
21 該滲漏水導致該處產生潮濕、白華現象」之情形一節並無爭
22 執，已如前述，應堪採信為真實；復審酌房屋之效用係供人
23 居住，倘發生漏水情事，居住情形必受影響無法為正常居住
24 使用，即依一般交易觀念，無漏水情形本為吾人期待房屋應
25 具之通常品質，故系爭房屋存有上揭滲漏水情事要屬物之瑕
26 疵（下稱系爭漏水瑕疵）無疑。承上，系爭漏水瑕疵確實存
27 在於系爭13樓房屋，揆諸前開說明，不以買受人即原告是否
28 知悉、可得預見有該漏水瑕疵或存有可歸責性與否，該房屋
29 之出賣人即被告均應就系爭瑕疵負物之瑕疵擔保責任，故原
30 告主張被告應對伊負物之瑕疵擔保責任等語，應屬有據。

31 (二)次按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條

之規定，應負擔保之責者，買受人得解除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。又買受人依前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（最高法院87年台簡上字第10號民事判決意旨參照）。承上，系爭房屋有系爭漏水瑕疵，已如前述，依上開說明，原告自得就系爭瑕疵主張減少價金。又查，被告曾委託駿瑩工程公司於110年3月29日於現場進行履勘，由該公司完成檢測鑑定報告（見本院卷(一)第179至242頁），並有兩造不爭執其真正之駿瑩工程公司鑑定報告附卷足憑（見本院卷(一)第179至242頁），依駿瑩工程公司鑑定報告所附報價單之記載，修補系爭漏水瑕疵之工程總費用（含稅）為262,500元（見本院卷(一)第231頁），則原告主張系爭漏水瑕疵之修繕費用為26萬2,500元，則系爭瑕疵經修復後，系爭房屋即可恢復其通常效用狀態，並回復無漏水之正常交易價值，應認上開修復費用與系爭房屋減少之價金相當，是原告依民法第359條之規定，主張以修復系爭瑕疵費用26萬2,500元，請求減少之價金，自無不合。被告固抗辯稱上揭報價單係係評估14樓房屋之修繕費用，且應向駿瑩工程公司駿瑩公司確認該修繕費用分配於系爭13樓、14樓房屋之比例各為何云云，然觀諸上揭報價單記載「工程名稱：88號十三樓主臥室上方之RC頂版漏水，挖開止漏修繕專業處理工程」、「細項：88號十三樓主臥室上方之RC頂版漏水，挖開止漏修繕專業處理工程」、「備註：如平面圖示a之●斜線處，如照片圖示a之紅框處（經核對比較，即指即本院卷(一)第185頁漏水位置平面圖）」等施工項目內容，均專指修繕系爭13樓房屋之「主臥室上方之RC頂版滲漏水」瑕疵，要與系爭14樓房屋全然無涉，且該筆修繕費用既經鑑定係屬修補系爭漏水瑕疵所必要支出，即應由被告基於出賣人之地位負瑕疵擔保責任而全額負擔，是被告所為上揭抗辯，均與事理不符，不足採信。是以，原告主張系爭13樓房屋有系爭漏

01 水瑕疵，應依修繕費用26萬2,500元減少買賣價金，並依民
02 法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還上揭減少價
03 金，應屬可採。

04 (三)原告又主張上揭漏水瑕疵縱經修復後，系爭13樓房屋仍因該
05 瑕疵而存有污名損害即交易性價值貶損，約為買賣總價之
06 8%即384萬元，應就交易性價值貶損減少價金384萬元云
07 云，為被告所否認，並以前詞抗辯。經查：

08 1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
09 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴
10 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
11 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就
12 其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦
13 應駁回原告之請求」，有最高法院72年度台上字第4225號
14 民事裁判可資參照。本件原告主張系爭13樓房屋因有系爭
15 漏水瑕疵而有交易性價值貶損384萬元云云，為被告所否
16 認，依前揭說明，自應由原告就上揭交易性價值貶損384
17 萬元之利己事實負舉證責任，合先敘明。

18 2.本件經兩造同意委由臺北市不動產估價師公會辦理估價作
19 業（見本院卷(一)第360頁），由該會指派曾松昱不動產估
20 價師進行估價並製作完成系爭不動產估價報告書，系爭不
21 動產估價報告書認定「…依據委託人提供駿瑩工程實業有
22 限公司之鑑定報告，確認勘估標的主臥室上方之RC頂板有
23 滲漏水現象，漏水源來自於勘估標的樓上（14樓）主臥浴
24 廁之地坪防水瑕疵，該滲漏水導致該處產生潮濕、白華現
25 象，確認屬於瑕疵不動產。並依據報告，依現況因應以適
26 合之工法及防水材專業處理（適材、適地、適用）現場
27 之，漏水均得以工程技術修繕之。…因比較法均採用市場
28 實際瑕疵交易案例佐證性較佳、信賴度較高，故給予比較
29 法較高之權重，最終採用加權平均方式，決定勘估標的因
30 已修繕瑕疵問題無造成價值減損…(二)綜合評估結論：依據
31 瑕疵不動產價值減損評估流程，本案先評估勘估標的於價

01 格日期之正常情況價值，而後評估勘估標的瑕疵情況價值
02 減損，最終價格決定如下：勘估標的（第13層住宅）於瑕
03 疵修復後之不動產價值減損為0元。…」，有系爭不動產
04 估價報告書附卷足憑；再查，依原告所提出系爭漏水瑕疵
05 之現場照片觀察（見本院卷(一)第177頁），系爭漏水瑕疵
06 固有在系爭13樓房屋主臥室上方之RC頂版形成一處明顯痕
07 跡，然此應係滲漏水後之水漬形狀，該漏水情形既非不可
08 修復，應對系爭13樓房屋之使用效益不足造成立即性的負
09 面影響，又駿瑩工程公司鑑定報告所採之工法，符合相關
10 研究及文獻之建議，且該工法非局部灌注補強，係挖除並
11 重新施作，修復後應可維持原效用，況上揭瑕疵處非屬內
12 政部建築研究所出版「建築物防水設計技術建立之研究成
13 果」報告中所提之複雜造型或特殊使用環境，是以系爭不
14 動產估價報告書認定系爭漏水瑕疵經修復完成後，於硬體
15 面，尚無構成污名化之因素，而無產生原告所稱交易性價
16 值貶損一節，應屬可採，原告復無法提出其他證據證明系
17 爭13樓房屋於系爭漏水瑕疵修復完成後尚有交易性價值貶
18 損384萬元之存在，則其主張應就系爭漏水瑕疵所產生交
19 易性價值貶損減少價金384萬元云云，即無所據，委無可
20 採。

21 (四)綜上，原告就系爭13樓房屋之系爭漏水瑕疵，依民法第354
22 條、第359條之物之瑕疵擔保責任，以上揭修繕費用為準
23 據，請求減少價金26萬2,500元，另爰依民法第179條之不當
24 得利法律關係，請求被告返還26萬2,500元及法定遲延利
25 息，核屬有據，應予准許。逾此部分之請求，則無所據，不
26 能准許。

27 五、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任法律關係及不當得利法
28 律關係，請求被告應給付26萬2,500元，及自110年9月20日
29 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
30 許；逾此部分，則無理由，應予駁回。

31 六、兩造陳明原供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原

01 告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假
02 執行，被告聲請宣告免為假執行核無不合，爰酌定相當之擔
03 保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之
04 駁回而失所附麗，不應准許。

05 七、本件事證已臻明確，又系爭不動產估價報告書係經兩造同意
06 後由本院送請臺北市不動產估價師公會辦理估價作業，再由
07 該會指派曾松昱不動產估價師進行估價並製作完成，且核無
08 任何重大矛盾而不可採之處，則原告請求將本件再送高源不
09 動產估價師聯合事務所進行估價鑑定，即無必要，應予駁
10 回，至兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判
11 決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

12 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
13 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
16 民事第四庭 法 官 李家慧

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 3 月 30 日
21 書記官 鍾雯芳