

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第468號

原告 陳俊文

王威皓

共同

訴訟代理人 劉耀鴻律師

複代理人 劉大慶律師

被告 林可欣

訴訟代理人 黃國益律師

林 頌律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬玖仟貳佰玖拾貳元及自民國一百一十年十二月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾肆萬玖仟貳佰玖拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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。本件原告起訴原聲明請求被告給付新臺幣（下同）233萬3,844元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷一第9頁），嗣於民國113年9月24日變更聲明如下二、原告主張聲明欄所示（本院卷二第187至191頁），核係減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，自無不合。

二、原告主張：兩造於110年3月8日透過永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契

約），約定原告向被告購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍：665/10000），及其上9641建號即門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號8之2房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），價金3,290萬元，原告已付清買賣價金，系爭房地所有權已移轉登記予原告，並於111年1月17日辦理交屋。未料原告申請室內裝修許可調閱系爭房屋之竣工圖時，始發現系爭房屋內含有機房（下稱系爭機房），而系爭機房空間已經違法施工拆除改做室內空間使用，已違反建築法第73條第2項關於機房空間僅能作為放置相關設備使用之規定，系爭房屋即具有減少其價值及通常效用之瑕疵，又被告明知系爭房屋於交易前已存在上開瑕疵，竟於系爭契約第2條關於增建部分未勾選「機房增建」，於不動產委託銷售標的物現況說明書（下稱系爭說明書）「是否有增建部分？」未勾選「機房增建」，且明確向原告保證系爭房屋並無機房增建之部分，原告看屋時亦未見室內有機房，則系爭房屋不具備被告於系爭契約、系爭說明書所保證之品質。又系爭房屋已於100年12月28日竣工、101年3月27日經核發使用執照，已無法依建築法第39條規定辦理變更設計，故系爭房屋機房之瑕疵已無法補正，原告得依民法第359條規定主張請求減少價金，又依臺北市建築師公會113(十七)鑑字第2260號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）所載，系爭房屋之室內空間包含機房，而為回復為該空間之機房用途所產生之價值減損為74萬9,292元（計算式：修繕費用5萬6,175元＋價值減損69萬3,117元＝74萬9,292元），而系爭房屋既存有前揭瑕疵，被告所為之給付不符債之本旨，原告亦得依民法第227條第1項準用第226條第1項規定請求被告給付債務不履行之損害賠償，爰依民法359條、第179條、第227條第1項、第226條第1項規定提起本件訴訟等語，聲明：(一)被告應給付原告74萬9,292元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 三、被告抗辯：兩造於110年3月8日簽訂買賣系爭房地之系爭契
02 約、系爭說明書，而系爭說明書「重要注意事項」已載明：
03 「目前一般社區（大樓）標的之主、附屬建物面積中，常有
04 內含機房（機械式、機械設備空間等）面積或變更原使照用
05 途做室內面積使用，買方確已知悉。若買賣標的有前揭情事
06 者，買方同意依現況承受。」原告並於該處親自簽名，又系
07 爭契約第3條：「甲方（即原告）於簽約前已至標的物所在
08 地現場詳細檢視，並充分了解永慶房屋提供之不動產說明書
09 及產權等相關資料無誤」，足徵被告已於簽訂系爭契約前揭
10 露系爭房地含系爭機房面積變更做為室內面積使用之情事，
11 原告業已知悉上情，且已赴現場查看並同意以現況買受，被
12 告亦未曾向原告保證原始竣工圖中機房部分無二次施工；又
13 系爭說明書關於「是否有增建部分」係用於規範改變房屋格
14 局之增建，恐有將來遭主管機關認定為違章建築而通知拆除
15 之疑慮，被告故未勾選「機房增建」選項，與系爭房屋現況
16 並無不符；又原告自承購買系爭房屋時已規劃重新裝修，卻
17 未注意系爭契約所載內容，亦未調取原始竣工圖確認是否能
18 取得裝修許可，顯係可歸責於原告之重大過失而無從請求被
19 告負瑕疵擔保責任；況系爭房屋竣工圖所示之「機房」空間
20 原屬公共設施，興建系爭房屋之建設公司為增加各住戶之室
21 內使用面積，將系爭機房空間設置於各房屋室內空間，由該
22 戶住戶專用，系爭房屋將機房面積移作室內空間使用，係增
23 加原告使用之面積，並無減少系爭房屋之價值或使其無法為
24 通常之效用而非屬瑕疵；又系爭房屋係於97年間取得建造執
25 照，當時法規並未限定機電設備空間不可設於專有部分，是
26 系爭契約標示之建物專有部分面積與建造執照、使用執照、
27 所有權狀之記載相符，顯無瑕疵可言；縱認將系爭房屋機房
28 面積變作室內面積使用屬物之瑕疵，原告已同意以現況交屋
29 並簽署系爭契約，依民法第355條第1項規定，被告不負擔保
30 之責；退萬步言，原告因系爭房屋內含系爭機房一事，已受
31 有永慶房屋給付28萬元損害賠償，基於損害填補原則，應將

之扣除，被告僅須給付原告46萬9,292元等語，聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷二第92至93頁）：

(一)兩造於110年3月8日透過永慶房屋仲介，簽訂系爭契約，原告向被告買受系爭房地，總價為3,290萬元。原告已付清價金，被告已將系爭房地交付原告並辦妥所有權移轉登記（本院卷一第57至63、135至197頁）。

(二)被告於系爭契約中系爭說明書是否有增建，均未勾選機房增建之選項（本院卷一第58、65頁）。

(三)兩造簽訂系爭契約時，被告之代理人、永慶房屋之仲介皆不知系爭房屋之使用執照竣工圖說上之主建物空間中包含有系爭機房空間。

(四)系爭契約所檢附不動產說明書中之重要注意事項，記載：

「目前一般社區（大樓）標的之主、附屬建物面積中，常有內含機房（機械室、機電設備空間等）面積或變更原使照用途做室內面積使用，買方確已知悉。若買賣標的有前揭情事者，買方同意依現況承受」，原告及被告代理人林坤謨分別於下方簽名（本院卷一第150頁）。

(五)原告與永慶房屋於110年11月13日簽訂協議書，就系爭房屋有機房增建達成協議，永慶房屋退還28萬元服務費與原告。（本院卷一第73頁）

(六)原證10至19、被證1形式真正。

五、本院之判斷：

(一)本件被告應否負物之瑕疵擔保責任？

1. 系爭房屋使用執照竣工圖說主建物範圍有機房空間是否減損系爭房屋作為居住使用之通常效用及價值？

(1)查，兩造於110年3月8日透過永慶房屋仲介，簽訂系爭契約，原告向被告買受系爭房地，總價為3,290萬元。原告已付清價金，被告已將系爭房地交付原告並辦妥所有權移轉登記。又被告於系爭契約中系爭說明書是否有增建，均未勾選

01 機房增建之選項等情，為兩造所不爭執，已如前述。又原告
02 主張其申請室內裝修許可調閱系爭房屋之竣工圖時，始發現
03 系爭房屋內含有機房等情，被告對此節未予爭執，僅抗辯從
04 建築法規規範面及實際使用價值面衡量，且原告將該機房作
05 為主臥室使用，無減少系爭房地價值或通常效用等語，是系
06 爭房屋內確含有系爭機房之情形，先予敘明。

07 (2)系爭契約所檢附不動產說明書中之重要注意事項，記載：

08 「目前一般社區（大樓）標的之主、附屬建物面積中，常有
09 內含機房（機械室、機電設備空間等）面積或變更原使照用
10 途做室內面積使用，買方確已知悉。若買賣標的有前揭情事
11 者，買方同意依現況承受」（本院卷一第150頁），原告及
12 被告代理人林坤謨分別於下方簽名等情，固為兩造所不爭
13 執。惟查，證人即被告之父親林坤謨到庭證稱：簽約時被告
14 人在國外，伊代理被告簽署系爭契約，房屋出售事宜是伊委
15 託，仲介也是伊找的，伊不知道建商當時有無講機房作為室
16 內面積使用的事情，被告也沒有提此事，伊及被告均未向仲
17 介告知這件事等語（本院卷一第452至453頁）；證人即被告
18 之仲介陳願有證稱：被告委託永慶房屋出售系爭房地時，沒
19 有告知有機房作為室內面積使用之情形，也沒有向原告提及
20 系爭房屋有機房作為室內面積使用情形等語（本院卷一第45
21 7、458頁）；證人曾韜文證稱：伊是帶原告看系爭房屋之仲
22 介，伊所調系爭房屋成果圖沒有顯示有機房，林坤謨沒有跟
23 伊講系爭房屋有機房作為室內面積使用之情形，現場也沒有
24 辦法看出該不動產有機房作為室內面積使用的情形（本院卷
25 一第461至463頁）；證人即原告方仲介何雨宣證稱：被告、
26 林坤謨或其仲介未曾告知系爭房屋有機房作為室內面積使用
27 之情形。伊帶原告看房屋時，沒有人講過機房變更為室內面
28 積使用。永慶房屋調查系爭房地會調成果圖，系爭房屋成果
29 圖看不出有機房等語（本院卷一第467至469頁），依上開證
30 人證言，足見即便是委託永慶房屋出售系爭房地之被告代理
31 人亦不知系爭房屋有內含系爭機房之情事，自不存在告知仲

01 介人員有關係爭房屋內含系爭機房之事，更無可能告知原告
02 或其代理人。而被告於系爭契約中系爭說明書是否有增建，
03 均未勾選機房增建之選項（本院卷一第58、65頁），及兩造
04 簽訂系爭契約時，被告之代理人、永慶房屋之仲介皆不知系
05 爭房屋之使用執照竣工圖說上之主建物空間中包含有系爭機
06 房空間，均如前述。而身為仲介提供該重要注意事項之仲介
07 既不知其事，益見該重要注意事項之內容並非完全針對系爭
08 房屋，或雖係針對系爭房屋，然就此項有關係爭房屋內含機
09 房一節，並僅係抽象地泛指一般現存房屋有可能有此情形，
10 而未經被告或仲介特別向原告其代理人說明此情，否則豈有
11 未於系爭說明書特別予以勾選指明，是本件尚難認被告於訂
12 約時已告知此情，被告上開抗辯，尚不足取。

13 (3)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
14 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
15 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
16 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。所
17 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
18 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
19 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高
20 法院73年台上字第1173號裁判意旨參照）。次按買賣因物有
21 瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請
22 求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
23 得請求減少價金，民法第359條第1項定有明文。又買受人因
24 買賣標的物有瑕疵，依民法第359條規定向出賣人主張價金
25 減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求
26 之價金，即於應減少之範圍內縮減之，出賣人於其減少之範
27 圍內，即無該價金之請求權存在。買受人對於因此溢付之價
28 金，得依不當得利之法律關係請求返還（最高法院87年台簡
29 上字第10號、109年度台上字第2275號裁判意旨參照）。

30 (4)本件系爭房屋內含有非屬其專有，且依法不得作為專有部分
31 之系爭機房，被告無從將該機房做為專有部分使用，而應將

01 該機房予以隔間及其出入口恢復原狀。且本件委託台北市建
02 築師公會鑑定後，其所提供之系爭鑑定報告書記載：「八、
03 鑑定過程及鑑定分析……(三)依中華民國97年7月7日北市都建
04 字第09768127100號函文，有關機電設備空間配置規範：

05 『……(略)。一、常見名稱：機房、機械室、機電空間、機
06 電空間設備…等，依建築技術規則統一名稱為"機電設備空
07 間"。二、建築物管理規約文字內統一為：本案各層機電
08 設備空間日後不得二次施工、加蓋違章建築或移作其他使
09 用，倘有違章建築及違規使用情形應自行拆除恢復原合法使
10 用。此項規定應於銷售契約註明，並於產權移轉時列入交待
11 事項，以避免未來住戶產生產權糾紛。……』故系爭機房空
12 間應恢復原狀，無法做為一般居室空間使用。(四)另依內政部
13 營建署92年7月15日授營建管字第0920087944號函示，有關
14 『機電設備空間』，如設於地面以上各樓層時，應符合以具
15 一小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當
16 層樓地板區劃分隔。故系爭空間應依以上之構造方式回復為
17 機房空間使用。」等語（外放系爭鑑定報告書第5頁）。是
18 被告於出賣系爭房地前，將系爭機房作為系爭房屋內部使用
19 空間，雖該空間未計入系爭房屋權狀面積，而不致使系爭房
20 屋面積與系爭契約所約定之面積不符而有短少情形，然將使
21 原告就系爭機房空間須另行僱工回復原狀，及其房屋因系爭
22 機房存在於其專有部分，生活品質及房屋規劃利用受有影
23 響，被告自應負物之瑕疵擔保責任。

24 (5)被告另辯稱：系爭說明書關於「是否有增建部分」係用於規
25 範改變房屋格局之增建，恐有將來遭主管機關認定為違章建
26 築而通知拆除之疑慮，被告故未勾選「機房增建」選項，與
27 系爭房屋現況並無不符云云，然是否有增建部分及機房增
28 建，二者顯係不同之概念。證人陳願有證稱：系爭說明書第
29 14項「機房增建」是指確認有機房在主建物裏面等語（本院
30 卷一第460頁）；證人曾韜文證稱：如房屋有機房變更為室
31 內面積使用情形會要求賣方在系爭說明書說明，要求賣方在

01 機房建的欄位勾選標註等語（本院卷一第465頁）；證人何
02 雨宣亦證稱：機房增建就是本身不在建物的範圍，但列為建
03 物室內空間，伊就會說是機房增建。如果房屋主建物內有機
04 房，且有違法變更作為室內面積使用，會要求賣方在現況說
05 明書特別標註，會勾選機房增建等語（本院卷一第470、147
06 1頁），足認系爭說明書關於「是否有增建部分」、「機房
07 增建」二者應為不同之情況選項而無關聯，被告上開辯解，
08 自不足取。

09 2. 被告抗辯原告已同意依現況交屋，即不得再主張瑕疵擔保權
10 利，有無理由？

11 按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵
12 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前
13 條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負
14 擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。買受人應按
15 物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應
16 由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠
17 於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視
18 為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應
19 即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。民
20 法第355條、第356條定有明文。又所謂現況交屋須基於買受
21 人依一般情形審視房屋現況，對於房屋瑕疵情形有所瞭解，
22 或出賣人於買賣契約上，已忠實反映房屋瑕疵，而為買受人
23 所瞭解，否則，出賣人仍不得以契約記載「現況交屋」等
24 語，即謂買受人一概須按房屋現況承擔其瑕疵。查，本件被
25 告於訂約時並未告知原告或其代理人有關係爭房屋內含系爭
26 機房之事，已如前述。而依原告所陳，其係於交屋後，在申
27 請室內裝修許可時，調閱系爭房屋之竣工圖，始發現系爭房
28 屋中含有系爭機房等語（本院卷一第11頁），被告亦未舉證
29 證明其於訂約後，交屋前曾告知原告上情，堪認原告於兩造
30 訂立系爭契約及交屋時，均不知系爭房屋內含系爭機房之
31 事，顯見原告並不知悉上開瑕疵。至被告雖辯稱：原告自承

購買系爭房屋時已規劃重新裝修，卻未注意系爭契約所載內容，亦未調取原始竣工圖確認是否能取得裝修許可，顯係可歸責於原告之重大過失而無從請求被告負瑕疵擔保責任云云，然查，依臺北市建築管理工程處建築執照（原圖、縮影圖）複印申請須知，申請人需為建物所有權人、起造人、公寓大廈管理委員會需已完成本處備案者或經臺北市建築管理工程處認定有必要提供圖書複印之利害關係人方得申請竣工圖。而一般房屋買賣所涉及之房屋相關調查資料，他人難以直接調取，多由賣方仲介依賣方提供之資料或授權調查，證人何雨宣亦證稱：竣工圖要屋主的證件資料才能調取，伊在永慶房屋快二年，沒有請屋主去調過竣工圖等語（本院卷一第471頁）。是依上可知，如被告不主動提供，原告亦無從調取竣工圖，原告嗣後得調取竣工圖係於被告移轉系爭房地所有權後，始得依上開規定調取，尚難認原告在訂立系爭契約前未調取竣工圖有何重大過失可言。被告復未提出其他證據證明原告不知悉該瑕疵有何重大過失而不知，或其他視為其已承認受領系爭房屋之情事，則被告自不得以現況交屋為由排除其瑕疵擔保責任，是被告辯稱：原告已同意依現況交屋，即不得再主張瑕疵擔保權利云云，應無足取。

3. 原告依民法第359條規定主張減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還所減少之價金，有無理由？如有，價額為若干？

(1) 本件被告應依民法第354條規定負瑕疵擔保責任，已如前述。原告依民法第359條規定請求被告減少價金，自屬正當。

(2) 又依台北市建築師公會之系爭鑑定報告書所載鑑定過程及分析、鑑定結果載：「依不動產估價及價值減損實務，房屋之市場價格之價值減損，係指瑕疵價值減損，一般不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，包含『修繕費用』及『瑕疵價值減損金額』。因此本案鑑定標的物受到瑕疵所造成的價值減損總額，需先估算『修繕費用』及「瑕疵價值減損金

額』。『修繕費用』為機房恢復至使用執照圖說規定之原狀，『瑕疵價值減損金額』為系爭房屋使用上因該機房之存在所造成的價值減損金額。本鑑定擬依以下項目分析系爭房屋因機房空間產生價值減損之差異：1. 修繕費用：●估算矽酸鈣板（一小時以上防火時效，連工帶料約\$2,500元-\$4,000元）及砌磚費用（1/2B磚牆（四寸，12公分）價格約為\$4,000-\$5,000/坪）之比較，兩種隔間之修繕費用略有出入，故取兩者平均值\$3,875/坪，施作面積4坪[計算=(2+2.1)*3*0.3025=3.72075，四捨五入至個位數]，費用為\$15,500。●防火門（90cm寬，一小時以上防火時效）一樘，估算每樘\$28,000。●零星整修費用（雜費）估算\$10,000。費用合計，新台幣53,500元。●稅捐（5%），\$2,675。（=53,500*5%）。修繕費用共計為新臺幣56,175元。2. 瑕疵價值減損：一般價值減損鑑定可採比較法、成本法、收益法或採法院判例、交易案例、文獻、專家學者訪談等方式。本鑑定經查缺乏足夠之法院判例及相關案例、文獻等，若退而求其次採嫌惡設施（電塔、空調噪音、海砂屋等）之相關案例作統計分析，鑑定認為亦差異頗大。故本鑑定採建築專業實務逐一分析後統一研判：(1)以收益減損計算：系爭房屋空間以居室空間使用收益，扣除以機房空間（視為倉庫空間，租賃市場接近類同機電設備空間類別）使用收益，於建築使用壽命期間（鋼筋混凝土造60年……）收益減損。倘系爭房屋空間以居室空間計算，租金金額每坪每月1,998元……。倘系爭房屋空間以機房（倉庫）空間計算，租金金額每坪每月1,274元……。系爭房屋空間以居室空間使用計算，扣除以機房（倉庫）空間使用計算，收益減損每坪每月724元（1,998元-1,274元=724元）。每月收益減損計算：系爭房屋空間（機電設備空間）面積為1.27坪……，計算每月收益減損金額為919元。（每坪724元*1.27坪=919.48元，四捨五入）。每年收益減損計算：以每年11.5月租金收益計算（假設每年租賃空窗期以0.05月計算），每年收益減損金額為10,568.5元（每

月919元*11.5月=10,569，四捨五入）。建築物壽命期間收益減損計算：系爭房屋空間(機電設備空間)於建築物壽命50年期間（以101年取得使用執照，並於111年購入，故建築物壽命期間60年-10年=50年）收益減損計算金額為新臺幣528,450元。(每年10,569元*50年=528,450元)。(2)以影響室內空間設計使用之權重比例分析：就一般房地產買賣市場行情實務，建築物(包括土地)影響市場行情之因子有：(01)外觀造型與美感、(02)室內空間之規畫設計、(03)空間使用機能、(04)採光通風與日照、(05)結構安全、(06)消防安全、(07)電氣安全、(08)逃生避難安全、(09)室內健康品質、(10)設施設備品質、(11)房屋恆久性品質、(12)環境永續品質等等。查『機房』不能作為一般居室使用。換言之，不能作為客廳、餐廳、臥室、浴室、書房、廚房等之居住使用，甚至因為有該『機房』之存在，確實也影響系爭房屋室內空間之規劃設計。因為研判會有『瑕疵價值減損』之情形。研判影響『房地產交易價值』與『系爭房屋受到機房所造成的價值減損金額之情形』各項因子之權重比例依原有使用執照竣工圖之機房位置逐項分析如下：……茲以兩造買賣房屋之契約金額新台幣3,290萬元為計算基礎值。系爭房屋之污名瑕疵價值減損=32,900,000元×3%=987,000元（98.7萬）。(3)以市場銷售實務分析：本鑑定以一般市場銷售實務上，建物登記主要有『主建物』、『附屬建物』及『共同使用部分』等三項面積，三項面積合計為總銷售坪數。其中『附屬建物』包含陽台及雨遮；『共同使用部分』則泛指社區之公共設施等。其中『露台』無產權而為約定使用，在一般銷售實務上市場售價大部分約為主建物售價之1/3；另『騎樓空間』亦約為主建物售價之1/3，故鑑定認為若檢討機房產生之價值減損，亦可據此折減因素據以計算，以系爭房屋總價為3,290萬元，總坪數為(90+43.53)*0.3025=49.39坪，每坪售價約為66.61萬元(四捨五入)，系爭房屋機房(機電設備空間)面積為(1.27坪*66.61萬)*1/3=28.2萬/坪……，故價值減損為

(1.27坪*66.61萬)-28.2萬/坪=563,900元(56.39萬元)。(4)
合計瑕疵價值減損金額：經以上三項分析，鑑定綜合研判價值減損金額計算如下： $(528,450+987,000+563,900)/3=693,117$ 元。九、鑑定結論：……經查使用執照竣工圖，系爭房屋之室內空間包含機房(機電設備空間)，該處回復為機房(機電設備空間)用途，依鑑定分析將產生價值之減損，價值減損總額為『修繕費用』新臺幣56,175元整+『瑕疵價值減損』新臺幣693,117元整=新臺幣749,292元整。……」等語(外放系爭鑑定報告第6至12頁)。該鑑定報告書因本件案例情形較為少見，而依其專業就多種不同鑑定方法予以分析比較，進而得出上開鑑定結論，其鑑定過程及鑑定方法應屬合理可信，其鑑定結論應屬可取。

(3)綜上，本件系爭房屋既有上開內含系爭機房之瑕疵，原告就此部分瑕疵自得請求減少價金，本院依上開說明並參酌系爭鑑定報告書，認原告主張其得依民法第179條請求被告給付74萬9,292元等語，應屬有據。

(二)原告依民法第227條債務不履行規定，請求被告賠償，有無理由？如有，其價額為若干？

本件原告係依民法第359條第1項、第179條、第227條第1項、第226條第1項規定，擇一請求被告給付(本院卷一第210頁)，原告依民法第359條第1項請求減少價金既有理由，則原告此部分主張即無庸予以贅述，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第359條第1項主張減少價金，並依同法第179條規定，請求被告返還74萬9,292元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月3日(本院卷一第83頁)起，至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據，應予准許

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 12 月 16 日

民事第二庭 法官 蔡政哲

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 113 年 12 月 16 日

書記官 林鈞婷