

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第635號

上訴人 楊美麗
訴訟代理人 周福珊律師
蔡士民律師
參加人 林蓓蓓

訴訟代理人 溫思廣律師
被上訴人 張竹滢

訴訟代理人 白子廣律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國112年4月12日臺灣新北地方法院111年度訴字第2024號第一審判決提起上訴，本院於112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣叁拾陸萬壹仟叁佰柒拾捌元本息，及其假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。
上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請駁回。
廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；又訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1第1項定有明文。上訴人稱被上訴人向伊購買新北市○○區鎮○街000巷0弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其基地應有部分，就系爭房屋之天花板及前陽台發生滲漏水，係因同號5樓所有人林蓓蓓之行為造成之損害，非伊應負責之瑕疵擔保範圍，應由被上訴人向林蓓蓓主張，若伊於本件訴訟敗訴，則伊可向林蓓蓓請求損害賠償，爰聲請對林蓓蓓為訴訟告知；以上訴人如因本件訴訟

01 受敗訴判決，林蓓蓓就此訴訟結果有法律上之利害關係，故
02 依上訴人聲請告知林蓓蓓本件訴訟（見本院卷第51至52
03 頁）。而林蓓蓓已具狀聲明參加訴訟（見本院卷第137
04 頁），併此敘明。

05 二、被上訴人主張：伊於民國110年12月7日向上訴人購買系爭房
06 屋及基地應有部分，簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契
07 約），上訴人於111年1月21日交屋，嗣伊準備裝修房屋時，
08 發覺系爭房屋漏水嚴重，於同年2月10日通知仲介即原審被
09 告永揚不動產有限公司（下稱永揚公司）轉知上訴人，嗣兩
10 造就系爭房屋之迎風面邊間內牆及廚房牆壁之滲漏水問題，
11 協議由上訴人交付新臺幣（下同）3萬5,000元予以修繕，其
12 餘部分待檢驗後另行處理。詎上訴人竟事後不理，因上訴人
13 係故意不告知系爭房屋有漏水情事，伊須就屋內壁癌處進行
14 防水工程，重新粉刷油漆，致受有修補漏水費用35萬5,378
15 元之損害，及額外支出租屋費用11萬4,000元，爰依民法第3
16 54條第1項前段、第359條、第360條、第179條、第227條、
17 第226條第1項規定，請求上訴人賠償損害。聲明：上訴人應
18 給付被上訴人46萬9,378元，及自110年12月7日起至清償日
19 止依年息5%計算之利息，並願供擔保為假執行之聲請；原審
20 判決上訴人應給付被上訴人36萬1,378元，及自111年7月28
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，併為准免假執行之
22 宣告，駁回被上訴人其餘之訴；上訴人不服，提起上訴。被
23 上訴人之答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其餘請求10萬8,
24 000元敗訴部分，及依民法第179條規定，對原審被告永揚公
25 司請求返還仲介費用14萬元本息敗訴部分，均未聲明不
26 服）。

27 三、上訴人則以：系爭房屋點交被上訴人後，兩造就系爭房屋之
28 滲漏水瑕疵，另於111年3月12日、3月27日達成和解協議，
29 約定系爭房屋天花板及前陽台滲漏水問題，非伊應負之擔保
30 範圍，係5樓所有人林蓓蓓應負責之範圍，故被上訴人應向5
31 樓所有人求償。被上訴人於原審提出2張瓦普特工程有限公

01 司（下稱瓦普特公司）估價單及2張漢邑工程有限公司（下
02 稱漢邑公司）報價單，並非真正之修繕費用支出證明，原審
03 逕將瓦普特公司112年1月31日估價單10萬7,000元，及漢邑
04 公司111年11月25日報價單118,440元及12萬9,938元，作為
05 系爭房屋漏水之修繕總金額，顯有違誤等語，資為抗辯。上
06 訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
07 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

08 四、參加人以：就系爭房屋5樓廁所可能漏水部分，伊已於111年
09 3月18日施作防水工程完畢，被上訴人所稱4樓室內天花板已
10 無漏水情形。就前陽台頂板漏水部分，因該處並無供、排水
11 管路，故與伊無關。另111年3月12日修繕協議書所載涉及5
12 樓林小姐部分，係被上訴人與上訴人間之約定，又未經鑑
13 定，對伊自無約束力。被上訴人提出之修繕報價單、估價單
14 等內容並不實在，不足證明其確有支出修繕費用，故其請求
15 賠償修繕費用，並不可採。答辯聲明：同上訴人之聲明。

16 五、查兩造經永揚公司之居間，於110年12月7日簽訂系爭契約，
17 系爭房屋買賣總價705萬元，被上訴人已付訖價金，上訴人
18 已將系爭房屋及基地所有權移轉登記與被上訴人，並於111
19 年1月21日交屋等情，有系爭契約書、買賣議價委託書、確
20 認書、收據及不動產標的現況說明書等可稽（見原審卷第19
21 頁至41頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第91至92頁），
22 堪信為真實。

23 六、被上訴人主張系爭房屋有漏水瑕疵，依物之瑕疵擔保及債務
24 不履行規定，請求上訴人賠償修繕費用等語，為上訴人所否
25 認，並以前詞置辯。經查：

26 (一)物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
27 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減
28 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關
29 重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
30 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。又買賣
31 之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或

01 請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，民法第360條亦
02 定有明文。又公寓大廈之房屋，其通常效用即為供居住使
03 用，倘有滲漏水情形，自足影響居住使用品質，且減少效用
04 之程度難認輕微，是依通常交易觀念，房屋如有漏水情形，
05 應認房屋之效用、品質有欠缺，屬於物之瑕疵甚明。系爭契
06 約第17條約定「賣方負滲漏水之瑕疵擔保責任迄實際交屋後
07 6個月內」，經被上訴人與上訴人簽名、蓋章（或捺指印）
08 確認（見原審卷第29頁），而不動產標的現況說明書「現況
09 是否有滲漏水之情形」欄位，經上訴人勾選為「否」，堪認
10 訂立系爭契約時，約定於111年1月21日交付系爭房屋起6個
11 月內之保固期間，上訴人應擔保系爭房屋無滲漏水情形，若
12 發現有滲漏水瑕疵，上訴人應負物之瑕疵擔保責任。

13 (二)系爭房屋交屋後由被上訴人進行裝潢，於111年2月10日起陸
14 續發現系爭房屋有前揭漏水情形，已據被上訴人提出與仲介
15 林旻叡間之LINE通訊軟體對話紀錄、被上訴人與上訴人所簽
16 立之修繕協議書，及傳興工程行房屋缺失檢驗報告書（內附
17 現場照片）可稽（見原審卷第43至57頁），足見系爭房屋確
18 有漏水瑕疵。惟兩造就系爭房屋之上開瑕疵問題，於111年3
19 月12日簽立修繕協議書，載明「…1. 廚房、衛浴，牆內水管
20 疑似滲漏，漏水點修理完畢，請買方檢查確認數日，牆面復
21 原。（以上需於111年3月27日前處理完畢）。2. 5樓林小姐
22 同意負責所有相關滲漏影響4樓的部分修繕（樓板、前陽台
23 樓板）。3. 側外牆部分，待雙方師傅估價確認修繕金額，再
24 行商議補貼事宜。…」（見原審卷第45頁），可見關於「因
25 5樓影響致天花板及前陽台滲漏部分」，雙方約定由5樓房屋
26 所有人負責，嗣111年3月27日簽署修繕協議書，載明「…
27 買、賣雙方協議，確認由賣方楊美麗小姐補貼新台幣三萬五
28 千元正予買方張竹澄小姐，賣方則對此房屋之漏水責任，完
29 成負責，日後本屋屋況，則由買方張小姐自行修繕處理，賣
30 方楊小姐無須再負相關責任。附註：以上所指的附則（負
31 責）位置如下：1. 迎風面邊間內牆部分。2. 廚房位置的牆壁

01 滲漏水的部分。」（見原審卷第47頁），就關於「廚房、衛
02 浴、牆內水管疑似滲漏」部分，上訴人於111年3月27日已完
03 成修繕，而關於「側外牆疑似滲漏」部分，由上訴人補貼被
04 上訴人3萬5,000元。是上訴人稱依111年3月12日、3月27日
05 兩次協議結果，就系爭房屋滲漏水瑕疵問題，兩造已達成協
06 議，伊就系爭房屋之漏水瑕疵已修繕完成，日後無需負相關
07 責任，因5樓滲漏而影響系爭房屋天花板及前陽台之滲漏水
08 問題，則由被上訴人逕向5樓所有權人請求賠償，伊不再負
09 擔保責任，應屬可採。則被上訴人依物之瑕疵擔保及債務不
10 履行法律關係，請求上訴人賠償因系爭房屋滲漏水所造成之
11 損害，即屬無據。

12 (三)況依被上訴人提出之傳興工程行房屋缺失檢驗報告書，載明
13 「…111年6月16日，系爭房屋天花板及前陽台，經漏水檢測
14 後，5樓浴室門檻下方空心，導致浴室內的水滲出，外加防
15 水層失效，水往RC裂縫鑽，飽和到一定程度樓下相對應位置
16 就會滲水。因本棟建築物為老舊公寓牆大部分為磚牆，相對
17 的磚與水泥的縫隙會較大、較多，會使水往低處流…」（見
18 原審卷第49頁），依此檢驗報告書，關於系爭房屋天花板及
19 前陽台發生之滲漏水情形，是屬於同號5樓房屋所造成之漏
20 水問題，並非是系爭房屋之瑕疵，自非上訴人應負物之瑕疵
21 擔保範疇，故系爭房屋之天花板及前陽台之滲漏水問題，既
22 是因5樓房屋所造成，應由被上訴人向5樓房屋所有人請求賠
23 償甚明。

24 (四)被上訴人於本院主張因系爭房屋有漏水瑕疵，致系爭房屋之
25 價值減少，伊得依民法第359條規定請求減少價金云云。然
26 系爭房屋經上訴人修繕及賠償修繕費用予被上訴人後，兩造
27 於111年3月37日達成協議，嗣後系爭房屋所生疑似漏水情
28 形，由被上訴人自行處理，上訴人不再負責相關責任，是系
29 爭房屋如因漏水所致之物之瑕疵，即與上訴人無關，被上訴
30 人依上開規定，請求上訴人減少價金，即不可採；況被上訴
31 人亦未舉證系爭房屋有何瑕疵致其價值有減少之情事，故被

上訴人另主張依上開規定請求減少價金，及依民法第179條規定請求返還減少之價金，均屬無據。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約之約定及民法第359條、第360條物之瑕疵擔保、第226條第1項、第227條債務不履行、第179條不當得利等規定，請求上訴人給付36萬1,378元，及自111年7月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，上訴人請求依民事上訴理由狀所載請求調查證據（見本院卷第52頁），因事證已明，核無必要；又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。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 潘進柳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

書記官 廖婷璇