

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第781號

上訴人 正緯建設股份有限公司

法定代理人 黃錦有

訴訟代理人 李權宸律師

被上訴人 邱倩利

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年3月31日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1134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

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國107年10月22日向上訴人購買坐落桃園市○○區○○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋），嗣伊發現系爭房屋有：編號(一)牆壁龜裂、牆壁水漬及發霉之情形。編號(二)存水彎裝設位置不符合設計圖說，造成排水孔散發惡臭。編號(三)洩水坡度設計不當，導致排水不良、泥沙淤積。頂樓及陽台之排水孔因施工不當，造成堵塞。廚房地板未設置排水孔。編號(四)車庫牆縫因施工之不當而滲出不明白色物體。編號(五)馬桶散發異味等瑕疵（下合稱系爭瑕疵），伊因此受有價值減損之損害，爰依民法第354條、第359條等規定，求為命上訴人應給付被上訴人31萬7,248元及自起訴狀繕本送達之翌日即108年6月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息（原審就上開部分判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴。並答辯聲明：上訴駁回。（至被上訴人於原審敗訴部分，未據聲明不服，不在本件審理範圍，不贅）。

二、上訴人則以：編號(一)牆壁龜裂、牆壁水漬及發霉與滲漏水及

01 編號(四)車庫牆縫滲出之不明白色物體，非伊施工所造成，車
02 庫牆縫滲出之不明白色物體應係附近稻田水氣凝結所造成。
03 編號(二)排水孔散發惡臭之瑕疵不排除是被上訴人居住期間掉
04 落石塊所造成。系爭瑕疵無關重要，不得視為瑕疵云云，資
05 為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上
06 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

07 三、上訴人主張其向被上訴人購買系爭系爭房屋等情，有建物所
08 有權狀在卷足稽（見原審卷一第12頁），且為被上訴人所不
09 爭執，堪信真實。

10 四、被上訴人主張系爭房屋因有系爭瑕疵，上訴人應負瑕疵擔保
11 責任，被上訴人得請求減少價金31萬7,248元等語，惟為上
12 訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

13 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
14 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
15 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
16 度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明
17 文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
18 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
19 質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
20 （最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。

21 (二)查被上訴人主張系爭房屋有系爭瑕疵乙節，業據提出照片、
22 平面圖為證（見原審卷一第46-56頁），並經原審囑託社團
23 法人桃園市土木技師公會（以下簡稱土木技師公會）鑑定結
24 果，認定系爭房屋有：3樓客臥浴廁間應設置地排及4樓前陽
25 台應設置外用洗面盆（含存水灣）而未設置之瑕疵（即編號
26 (二)部分）、頂樓後側2處排水孔有未設置於最底點及洩水方
27 向錯誤之瑕疵（即編號(三)部分）及廁所因1樓浴廁上方之排
28 水方向錯誤而發出異味之瑕疵（即編號(五)部分），有土木技
29 師公會鑑定報告書足參（外放），且為上訴人所不爭執（見
30 原審卷三第154-155頁），堪信系爭房屋確有上開編號(二)、

01 (三)及(五)等瑕疵。至上訴人雖主張編號(二)排水孔有異物堵塞之
02 情形，不能排除係被上訴人居住期間掉落石塊所造成的云
03 云，惟土木技師公會鑑定人李朝順證稱：伊於鑑定時發現小
04 石子黏在排水孔上，當時有濾水孔的蓋子蓋住，小石塊係夾
05 在蓋子與排水孔中間，而且黏住。所以判斷是施工過程中沒
06 有清理，不是住戶使用所造成等情（見原審卷三第202
07 頁），爰審酌鑑定人李朝順到場勘驗、檢視，並實際檢視蓋
08 子與排水孔與堵塞情形，其鑑定意見，應屬可信。

09 (三)土木技師公會鑑定報告書，就編號(一)部分，認定：「依據現
10 況瑕疵調查後確認系爭房屋確有牆壁龜裂、牆壁水漬及發霉
11 之情形，1～4樓共24處；另2樓頂版處（編號F1）經積水試驗
12 後有明顯滲漏水情形，牆壁龜裂之形成原因經現場勘查標的
13 物後，各樓層裂縫皆屬粉刷層表面細裂紋，形成原因多因粉
14 刷時所採用水泥砂漿水灰比不當所導致，至於形成時間無法
15 判斷。牆壁水漬發霉之形成原因由於4樓前側頂版有明顯發
16 霉以及3樓主次臥室頂版牆面亦有明顯發霉及水漬之情形，
17 經積水試驗後可已排除地坪防水層失效疑慮，雖然如此惟現
18 況頂版明顯有不規則裂損及水漬發霉痕跡，研判頂版曾有過
19 滲漏水之情形，經與住戶了解交屋後期間發生之始末，綜合
20 研判4樓前側頂版以及3樓主次臥室頂版水漬範圍，該處混凝
21 土樓版於當時施做防水層前推測仍處於潮溼狀態，施工廠商
22 未待其風乾後即進行防水層施作，導致該樓版範圍仍含有些
23 許水分，該水分只能由混凝土樓版縫隙中緩慢向下散發，導
24 致現況頂版留有水漬痕跡，該現象目前也未曾再發生；另3
25 樓頂版和4樓頂版內的水分（水氣）會因防水層的施作前未
26 待其風乾而存在於混凝土內，因此3樓及4樓牆壁發霉多為該
27 水氣為往下散發時所致。而滲漏水形成原因，2樓頂板處經
28 積水試驗後得知為3樓主臥室浴廁地坪防水層失效導致其滲
29 漏水情形，其形成時間應為施工當時未確實施作防水層。」
30 ；就編號(四)部分，認定：「經現勘系爭房屋車庫牆縫確有滲
31 出不明白色物體之情形，另進行外牆石材面填縫處及採光罩

01 試水，外水明顯由2樓外牆石材面填縫處直接滲漏至1樓車庫
02 頂版預留孔，而1樓採光罩各觀測點位則皆無滲漏情形。上
03 開「車庫牆縫滲出不明白色物體」俗稱白華，原因多為內部
04 混凝土或水泥基質未完成養護或殘留濕氣，即進行磁磚鋪貼
05 施工作業，導致磁磚接縫處出現白色物質；上開「1樓車庫
06 頂版預留孔滲漏水」，原因為2樓外牆石材面填縫未確實，
07 導致外水直接由此填縫瑕疵處滲漏至1樓車庫頂版預留孔，
08 故上開2處皆因施工瑕疵所致。」，堪認系爭房屋危險移轉
09 時亦具有編號(一)及(四)等瑕疵。上訴人雖執桃園市建築師公會
10 （以下簡稱建築師公會）鑑定意見，主張編號(一)牆壁龜裂、
11 牆壁水漬及發霉與滲漏水及編號(四)車庫牆縫滲出之不明白色
12 物體，非伊施工所造成，車庫牆縫滲出之不明白色物體應係
13 附近稻田水氣凝結所造成云云，惟建築師公會鑑定人即建築
14 師林志瑞自承：關於編號(一)部分，伊鑑定時，當天並未下
15 雨，伊依房屋發霉及屋頂之相片為判斷，1樓裂縫伊未用手
16 去摳，所以無法判斷究竟是粉刷或裝潢施工板接縫所造成
17 （見原審卷二第57-62頁）、關於編號(四)部分，因為當日沒
18 有水流下確有水漬，而依水電圖來看，車庫該處無水管，加
19 以附近有稻田，所以才認為可能是水氣凝結所造成等語（見
20 原審卷二第67頁）。爰審酌土木技師公會就編號(一)部分，係
21 以積水測驗、試水測驗；編號(四)部分，係現場進行外牆石材
22 面填縫處及採光罩試水為鑑定方法，顯較建築師公會鑑定方
23 式更為精確。堪信建築師公會之鑑定意見與事實有間，不足
24 為有利上訴人之認定。

25 (四)綜上，系爭房屋危險移轉時具有編號(一)至(五)等各項瑕疵。依
26 通常交易觀念，欠缺房屋應具備之品質，且上揭瑕疵足以減
27 少系爭房屋之價值。上訴人辯稱系爭瑕疵無關重要，不得視
28 為瑕疵云云，洵無足採。又依土木技師公會鑑定結果，認定
29 前開修復費用合計31萬7,248元，本院審酌系爭瑕疵經修復
30 後，系爭房屋即可恢復其通常效用狀態，並回復正常之交易
31 價值，應認上開修復費用與系爭房屋減少之價金相當。則被

01 上訴人依民法第359條之規定，主張以系爭瑕疵之修復費用
02 31萬7,248元，請求減少之價金，自屬有據。

03 五、綜上所述，被上訴人依民法第359條之規定，請求上訴人給
04 付31萬7,248元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年6月4日
05 （於108年6月3日送達上訴人，見原審卷一第67頁之送達證
06 書）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正
07 當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不
08 合。。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
09 由，應駁回上訴。

10 六、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
15 民事第五庭

16 審判長法 官 賴劍毅

17 法 官 陳君鳳

18 法 官 洪純莉

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 112 年 11 月 13 日

22 書記官 紀昭秀