

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第12號

上 訴 人

即被上訴人 林瀚駁

訴訟代理人 張躍騰律師

被 上 訴 人

即 上 訴 人 林依依

訴訟代理人 孫瑞蓮律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，兩造對於中華民國111年10月28日臺灣士林地方法院109年度訴字第1608號第一審判決各自提起上訴，本院於113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一原判決關於命林依依給付逾新臺幣50萬5,992元本息部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二上開廢棄部分，林瀚駁在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三林依依之其餘上訴及林瀚駁之上訴均駁回。

四第一、二審訴訟費用，關於林依依上訴部分，由林瀚駁負擔十分之七，餘由林依依負擔；關於林瀚駁上訴部分，由林瀚駁負擔。

事實及理由

一按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查上訴人即被上訴人林瀚駁於原審主張伊向被上訴人即上訴人林依依購買之房屋有瑕疵，依買賣契約第17條第4項約定及民法第359條、第179條、第360條、第312條、第227條、第226條第1項規定，擇一請求林依依給付新臺幣（下同）400萬2,450元本息；嗣於本院審理中補充前開瑕疵縱可補正，林依依依民法第227條準用第231條第1項規定亦應負損害賠償責任（本院卷一第474頁），核屬補充或更正法律上陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

二林瀚駁主張：兩造經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義

01 房屋) 仲介於民國108年6月19日簽訂不動產買賣契約書(下稱
02 系爭契約), 伊以5,688萬元購買林依依所有門牌號碼: 臺北
03 市○○區○○○路0段000巷00號房屋(下稱系爭房屋) 暨坐落
04 基地(下合稱系爭房地)。林依依保證系爭房屋重新裝潢整
05 修、絕無漏水及壁癌、電器管線全面更新安全無虞、不曾有白
06 蟻蛀蝕等情形, 伊始以高於市場行情之價格購買。詎伊於同年
07 11月18日交屋當日及後續發現系爭房屋有下列3項瑕疵(下合
08 稱系爭瑕疵): (一)滲漏水及壁癌瑕疵(下稱系爭漏水瑕疵):
09 林依依於交屋日始告知「屋頂、5樓鏡子後面牆壁、4樓房間窗
10 戶、1樓玻璃屋」等處有壁癌及滲漏水(下稱屋頂等處滲漏水
11 瑕疵) 會找人修繕, 但修繕無效, 伊另發現2樓客廳地板、原
12 沙發位置後方牆壁、原電視牆櫃旁、吧檯、2樓陽台、1樓採光
13 罩及各樓樓梯間等處亦有壁癌及滲漏水, 及2樓客廳地板龜
14 裂、3樓天花板內置放水桶盛裝4樓衛浴間之漏水(下稱2樓地
15 板等處滲漏水瑕疵), 伊因此支出修繕費24萬8,800元及受讓
16 信義房屋依保固約定進行修繕支出之22萬3,650元債權, 並受
17 有系爭房地交易價值貶損350萬元。(二)電線迴路瑕疵(下稱系
18 爭線路瑕疵): 廚房電線以非專業工法施作, 電線未分流, 22
19 0V與110V全綁在一起, 隔緣塑膠套僅隔絕一半電線, 無隔絕作
20 用, 有電線短路或電線走火之虞, 伊因此支出修繕費1萬5,264
21 元。(三)白蟻蟲害瑕疵(下稱系爭白蟻瑕疵): 伊於109年4月15
22 日發現白蟻已嚴重侵蝕牆面, 因此支出修繕費3萬元。合計受
23 損401萬7,714元等語。爰依系爭契約第17條第4項約定、民法
24 第359條、第179條、第360條、第312條、第227條、第226條第
25 1項及第231條規定, 並為一部請求, 擇一求為命林依依給付40
26 0萬2,450元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之
27 判決。(原審判令林依依給付73萬3,752元本息, 駁回林瀚駿
28 其餘之訴, 兩造分別就其敗訴部分不服, 提起上訴) 上訴聲
29 明: (一)原判決不利於林瀚駿部分廢棄。(二)林依依應再給付林瀚
30 駿326萬8,698元, 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,
31 按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保, 請准宣告假執行。答

01 辯聲明：林依依之上訴駁回。
02 三林依依則以：伊事前並不知悉有系爭漏水瑕疵存在，係由信義
03 房屋仲介代為確認屋況後，始在房屋現況說明書上勾選無漏
04 水，然此非屬保證，亦非故意不告知，嗣伊於交屋時發現之屋
05 頂等處滲漏水瑕疵已如實告知；伊應負責之漏水範圍應如原審
06 卷二第394頁平面圖（下稱系爭平面圖）紅色線標示處，且漏
07 水屬明顯可見之瑕疵，其於交屋後之108年12月間有多日下
08 雨，依通常情形應得知悉尚有他處漏水瑕疵存在，而遲未通
09 知，就其餘部分亦不得再主張有瑕疵。此外，信義房屋依保固
10 約定支出之修繕費用，等同於出賣人履行修補義務，林瀚駿對
11 之無請求權存在；系爭房屋漏水經修復後，通常情形不會減損
12 交易價格，林瀚駿亦於112年5月間以相同價格出售系爭房地，
13 足見其並未受有任何交易價值減損。又伊否認系爭白蟻瑕疵於
14 交屋時存在；即令存在，但林瀚駿於簽約前已多次至現場確認
15 屋況，而得以查知卻未表示異議，依民法第355條第1項規定，
16 伊不負擔保之責。系爭房屋雖存有系爭線路瑕疵，但伊無水電
17 專業技能，從未移動電線配置，不可歸責於伊，且系爭線路瑕
18 疵及系爭白蟻瑕疵，均屬交屋後一望即知，林瀚駿分別遲至10
19 8年12月30日、109年4月28日始通知伊，依民法第356條第2項
20 規定，視為承認其受領之物，伊亦不負瑕疵擔保責任等語，資
21 為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於林依依部分廢棄。(二)上開
22 廢棄部分，林瀚駿在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。答辯
23 聲明：林瀚駿之上訴駁回。

24 四經查，兩造經信義房屋仲介於108年6月19日簽立系爭契約，林
25 瀚駿以5,688萬元向林依依購買系爭房地，雙方已給付價金完
26 畢、完成過戶，並於同年11月18日交屋等情，為兩造不爭執，
27 並有系爭契約、仲介委託書、系爭房地登記謄本（原審卷一第
28 20至36、142至167、184至238頁、本院卷一第287至340頁）可
29 稽，堪認屬實。

30 五本院之判斷：

31 (一)關於系爭漏水瑕疵部分：

- 01 1.有關係爭房屋於危險移轉時已存在之漏水瑕疵範圍：
- 02 (1)按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在
03 受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別
04 有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得
05 為之。當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，
06 視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限。民事訴訟
07 法第279條第1項、第3項、第280條第1項定有明文。所謂「不
08 爭執」，係指不陳述爭執與否之意見而言，若已明白表示「對
09 於他造主張之事實不爭執」，則為自認而非不爭執。在未經自
10 認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認
11 定。
- 12 (2)查林瀚駿主張系爭房屋除林依依於交屋日告知之屋頂等處滲漏
13 水瑕疵以外，伊事後發現應尚有2樓地板等處滲漏水瑕疵（原
14 審卷一第12、315頁），業經林依依於原審110年3月5日言詞辯
15 論程期日及本院準備程序時一再表示不爭執，僅辯稱：林依依
16 於林瀚駿第一次看屋時有告知系爭房屋有漏水瑕疵，或林瀚駿
17 違反從速檢查通知義務，視為承認其受領之物等語（原審卷一
18 第316、405頁及本院卷一第128頁），足認林依依對於系爭房
19 屋存有系爭漏水瑕疵一節已為自認。
- 20 (3)林依依事後雖改稱於交屋時漏水位置僅如系爭平面圖紅色線標
21 示處所示，主張撤銷自認云云（原審卷二第378、459頁、本院
22 卷一第158、171至173頁）。然林瀚駿已表示不同意（原審卷
23 二第467至468頁及本院卷一第194頁），且交屋時已發現之漏
24 水瑕疵位置，與該屋是否絕無其他未發現但已存在之漏水瑕
25 疵，尚屬二事；況林依依自承該平面圖為證人即信義房屋仲介
26 董柏廷於原審作證後繪製提供給伊，並未經兩造確認等語在卷
27 （本院卷一第159頁），足見該圖為事後單方製作，亦無足採
28 為有利於林依依之認定。則林依依未舉證證明其自認與事實不
29 符，所為撤銷之自認，自不生效力。
- 30 2.系爭漏水瑕疵屬於民法第354條所定之瑕疵：
- 31 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條規定危

01 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減
02 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重
03 要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具
04 有所保證之品質。民法第354條第1項定有明文。審酌房屋之
05 功能，係使居住者得以安全居住其內，並享有居住安寧。房屋
06 發生滲漏水，將使水分進入混凝土內，發生白華、壁癌，甚或
07 造成混凝土剝落，勢將影響居住者之居住安寧，甚至造成危
08 險；另林依依於兩造買賣契約之附件「標的物現況說明書」上
09 簽名，其上關於「本標的物現況有無滲漏水或壁癌之情形？」
10 復明確勾選為「無」（原審卷一第38頁），足認系爭漏水瑕疵
11 屬於已減少系爭房屋通常效用或契約預定效用之瑕疵，且林依
12 依於簽約時已保證該屋於危險移轉時並無滲漏水之瑕疵，則林
13 瀚駿主張林依依就系爭漏水瑕疵應負民法第354條規定之瑕疵
14 擔保責任，核屬有據。

15 **3. 林瀚駿就系爭漏水瑕疵並無違反民法第356條所定之從速檢查**
16 **及通知義務：**

17 (1) 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物，
18 如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；
19 買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵
20 外，視為承認其所受領之物；不能即知之瑕疵，至日後發見
21 者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之
22 物。民法第356條定有明文。所稱通知，係指買受人於知悉標
23 的物有瑕疵時應具體指明瑕疵之所在而對出賣人為觀念通知而
24 言。

25 (2) 查系爭房屋於危險移轉時存有系爭漏水瑕疵，業如前述。兩造
26 均不爭執屋頂等處滲漏水瑕疵係於交屋時發現，且林依依已表
27 示會請人修繕；另林瀚駿主張伊於交屋後，承包商張永杰於裝
28 修系爭房屋期間（自108年12月3日起至109年4月24日止）陸續
29 發現2樓地板等處滲漏水瑕疵，張永杰告知伊該等瑕疵後，伊
30 於109年4月28日以存證信函通知林依依等語，亦據提出所述相
31 符之存證信函、訊息通知、兩造（含配偶）與證人即信義房屋

01 仲介林裕祖之手機LINE對話紀錄及其與張永杰對話紀錄為證
02 (原審卷一第44至48、364、426至428頁、卷二第10至40、404
03 至408頁)，核與證人林裕祖及張永杰證述情節大致相合(原
04 審卷二第336至337、351至352頁)，衡諸2樓地板等處滲漏
05 水，因有裝潢遮蔽，或未下雨而無從呈現有滲漏水之情事，顯
06 非一望即知，足徵林瀚駿係於合理期間內發現前述瑕疵並通知
07 林依依，故林依依辯稱林瀚駿違反從速檢查及通知義務云云，
08 委無足採。

09 4.林瀚駿就系爭滲漏水瑕疵得請求減少價金46萬0,728元：

10 (1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得請求
11 減少其價金，民法第359條前段定有明文。前開減少價金之計
12 算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之「應有價值」比較
13 後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，與瑕疵物之
14 買賣價金相比較，計算其應減少之數額(最高法院101年度台
15 上字第1916號、107年度台上字第2295號判決意旨參照)。查
16 林依依就系爭漏水瑕疵應負瑕疵擔保責任，業如前述，則林瀚
17 駿於109年4月28日以存證信函通知其行使價金減少請求權(原
18 審卷一第44至48頁)，核屬有據。

19 (2)又兩造就系爭房地於108年6月19日以總價5,688萬元成立買賣
20 契約時，依產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市
21 場現況及勘估標的依最有效使用情況下，採用「比較法」、
22 「收益法-直接資本化法」及「收益法-折現現金流量分析法」
23 等3種估價方法進行評估，如無系爭漏水瑕疵存在，其合理市
24 價為4,388萬0,130元；如有系爭漏水瑕疵存在，扣除直接減損
25 (含修復費用47萬2,450元及勘估修復期間約1個月之9萬2,868
26 元租金損失)及污名化減損(241萬7,795元)後之合理市價為
27 2,983萬0,542元，固有原審囑託李林國際不動產估價師聯合事
28 務所(下稱鑑定人)所為之鑑定報告可稽(外放鑑定報告摘要
29 第4頁、本文第1至53頁)。惟查：

30 ①有關修復費用47萬2,450元及勘估修復期間約1個月租金損失9
31 萬2,868元之直接減損部分：

- 01 ①查林瀚駁主張系爭漏水瑕疵之必要修復費用為47萬2,450元
02 (含地磚2萬6,300元、樓梯平台木板1萬2,500元、頂樓斜屋瓦
03 上加蓋21萬元,及受讓信義房屋依保固約定進行修繕支出之22
04 萬3,650元債權),提出信義房屋保固工程報價單、施工說明
05 暨照片、估價單、債權讓與證明書、施工廠商即訴外人建眾工
06 程有限公司(下稱建眾公司)函覆暨估價單、施工材料及工法
07 說明、信義房屋函覆(原審卷一第72至74、430頁、原審卷二
08 第10至40、108至118、196至208、476至482頁、本院卷一第25
09 1至253頁)為證。除鐵皮屋頂加蓋費用是否必要及林瀚駁得否
10 請求信義房屋依保固約定代為修繕部分以外,林依依對於其餘
11 修繕項目及金額,並無爭執(本院卷一第345、375頁),堪認
12 前述地磚及樓梯平台木板之修繕費用,均屬必要。
- 13 ②又系爭契約第17條第4項明定簽約後如發現本標的物有漏水、
14 壁癌等狀況,買賣雙方同意由賣方委請專業廠商評估修繕,費
15 用由賣方負擔;另信義房屋與林瀚駁所定仲介契約約定對經其
16 仲介而買受系爭房屋之林瀚駁,應履行滲漏水瑕疵之保固義
17 務,惟其履行前開義務時,林瀚駁應將對於出賣人之瑕疵請求
18 權讓與該公司,分別有系爭契約及仲介條款可稽(原審卷一第
19 26、480至482頁)。而林瀚駁主張其於發現系爭漏水瑕疵後請
20 求信義房屋履行上開義務,曾讓與此部分之請求權予信義房
21 屋,信義房屋於修繕後復將該債權讓與給伊,有前述約定及債
22 權讓與通知可考(原審卷一第430頁、卷二第480至482頁),
23 足見信義房屋依保固約定支出之修繕費用,並非基於出賣人之
24 使用人或受任人等關係為其履行修補義務,林依依抗辯林瀚駁
25 就該部分已不得請求減少價金,並無可採,故林瀚駁主張系爭
26 房屋之修復費用,仍應加計信義房屋讓與之22萬3,650元,核
27 屬有據。
- 28 ③再者,系爭房屋之屋頂漏水瑕疵部分,業經信義房屋委由建眾
29 公司施作斜屋頂及屋瓦矽膠填縫劑填縫及面層長桿紅色壓克力
30 樹脂防水材料塗佈工程,此工項已含在前開修繕費用22萬3,65
31 0元之內(原審卷一第72頁),足見前述屋頂漏水瑕疵,業經

01 建眾公司完成修繕。林瀚駿空言該矽膠填縫無法根治漏水問
02 題，廠商建議另加蓋鐵皮統一排水，才能明顯改善效用云云
03 （本院卷一第157至158頁），並未舉證以實其說；且其陳稱係
04 為避免日後再發生屋頂漏水情形而增設上開鐵皮屋頂等語，審
05 酌系爭房屋係88年建築完成之中古屋，於兩造交易時已建成達
06 20年之久，依其屋齡本可能因建材老舊及日照、地震、颱風等
07 自然因素，而有日後再發生屋頂滲漏水之可能，惟林依依就前
08 述中古屋之買賣，依法僅負於危險移轉時無壁癌及滲漏水等瑕
09 疵存在之瑕疵擔保義務，並不及於其後，故林瀚駿為免日後發
10 生屋頂滲漏水而自行加裝之鐵皮屋頂，該項費用尚難認係屬修
11 復系爭漏水瑕疵所必須，而應予剔除。

12 ④因此，系爭漏水瑕疵之必要修繕費用計26萬2,450元（即信義
13 房屋支出之22萬3,650元+地磚2萬6,300元+樓梯平台木板1萬
14 2,500元）；另系爭房屋依前述滲漏水程度及範圍，於修繕期
15 間無法使用、收益，鑑定人經詢問協力廠商建築師、修補漏水
16 師傅，認系爭漏水瑕疵狀況所需勘察、修復期間，以一般市場
17 概況之正常租金推算，另有租金損失9萬2,868元部分（外放鑑
18 定報告本文第64頁），衡情應屬可信，是前述直接損失之數額
19 合計35萬5,318元（即26萬2,450+9萬2,868）。

20 ②交易性減損部分：

21 ①按鑑定為一種調查證據方法，所得結果係供作法院依自由心證
22 判斷事實真偽之證據資料。當事人就其可處分之事項，對於鑑
23 定人之入選、鑑定結果及於事實認定之效力，固得於起訴前以
24 證據契約之形式為約定、於證據保全程序中依民事訴訟法第36
25 7條之1第1項規定成立協議，或於訴訟進行中依同法第326條第
26 2項前段、第270條之1第1項第3款規定達成指定合意或爭點簡
27 化協議。倘無此證據契約、指定合意或爭點簡化協議，法院自
28 不受鑑定結果之拘束，仍應踐行調查證據之程序而後定其取
29 捨。

30 ②查鑑定人固認：瑕疵不動產在修復後是否會有污名價值減損，
31 係指瑕疵修復後是否仍會受到污名效果影響而定，污名效果乃

01 反映瑕疵問題增加風險與不確定性造成之價值差額，係假設市
02 場上多數潛在交易者，均認為完好之物與經修復之物，不具相
03 同價值，兩者價差即為污名價值減損。本案必須檢驗瑕疵情況
04 修復後是否存有顯著之污名效果。如有顯著之污名效果，才進
05 一步評估污名價值減損；倘不具顯著污名效果，即無污名價值
06 減損。而污名效果顯著性之測試指標，依文獻指出，為1.修復
07 可能性：漏水問題修復技術上並不困難，困難之處在於與鄰屋
08 之協調，但本件為透天厝並無此問題，故修復可能性高，污名
09 效果降低。2.修復完善度：漏水問題經過修復後雖可以使建物
10 回復正常使用，但因防水建材有壽命時效性，故修復後可能再
11 復發，將使污名效果提升。3.資訊揭露度：本案漏水因已進入
12 訴訟程序，在交易時必須加以揭露，且不動產說明書應揭露之
13 內容亦容易提出曾發生漏水，故本案系爭房屋資訊揭露度高。
14 4.市場替代性：系爭房屋所在之○○地區透天厝中古屋待售數
15 量適中，買方得找尋不具瑕疵之房屋，故污名效果提高。5.融
16 資困難度：銀行考量市場上對於瑕疵建物的接受度較低，已知
17 漏水的情形下，產品去化性會降低，會提升融資困難度，並預
18 計造成污名效果。綜合判斷上述因素，超過半數會產生或提高
19 污名化，故評估本案系爭漏水瑕疵具有污名價值減損，在買賣
20 交易如已修補之情況下，所產生之交易價值減損數額即為污名
21 價值減損云云（外放鑑定報告本文第54至57頁）。

22 ③然而，鑑定人以修復可能性等測試指標，判斷該瑕疵是否具有
23 污名效果顯著性，作為系爭漏水瑕疵對系爭房地造成污名之交
24 易價值減損之先決要件，而污名效果係瑕疵資訊對於市場上交
25 易者判斷所生之影響，必以交易者先能得知該等瑕疵資訊存
26 在，方生瑕疵是否可能修復、是否能完全修復、有瑕疵物與無
27 瑕疵物比較，及以有瑕疵物融資之難易度等問題。則鑑定人用
28 以鑑定之前開指標中，當以「資訊揭露度」為最為重要之前提
29 指標。系爭買賣契約附件之標的物現況說明書為「本標的物現
30 況有無滲漏水或壁癌之情形？」、「本標的物委託前6個月內
31 是否曾修繕滲漏水、壁癌」（原審卷一第38頁），可見我國現

01 在不動產交易實務上，就委託交易前超過6個月、已修復之滲
02 漏水、壁癌瑕疵並不要求賣方應予揭露，而林瀚駿自承伊於11
03 2年5月間以相同價格出售系爭房地，告知買方系爭漏水瑕疵，
04 雙方未就此特別議價等語（本院卷一第474至475頁），但參酌
05 上開現況說明書，其於出售系爭房地時應無揭露之義務，況依
06 其所提內政部頒布之成屋買賣契約書範本附件之建物現況確認
07 書第4項要求揭露滲漏水相關資訊之欄位係為：「有無滲
08 漏水之情形，若有，滲漏水處：__。滲漏水處之處理：賣方
09 修繕後交屋。以現況交屋：減價買方自行修繕。其他
10 ____。」（原審卷一第270頁），既要求賣方於揭露有滲漏水
11 後，進一步註明就該滲漏水瑕疵之修繕如何處理，可見該欄位
12 係指「現存」滲漏水瑕疵而言，亦難資為過去已修復滲漏水瑕
13 疵應予揭露之依據，則林瀚駿果否向買方揭露系爭漏水瑕疵，
14 亦非無疑。兩造雖就系爭漏水瑕疵涉訟，然依法院組織法第83
15 條第2項規定及現行裁判書公告實務，對外公告之裁判書，對
16 於系爭房地建、地號標示及詳細門牌地址悉需加以遮隱，難認
17 當為與本件訴訟無關之市場交易者得知，則鑑定人認定系爭漏
18 水瑕疵具有高資訊揭露度，尚屬可議。且承前所述，系爭房屋
19 屋齡達20年之久，本可能因建材老舊及日照、颱風、地震等自
20 然因素而有發生屋頂漏水之可能，林依依對該屋僅負有危險移
21 轉時無壁癌及滲漏水存在之瑕疵擔保義務，應不及於其後，鑑
22 定人以漏水修復非一勞永逸，未來仍會有漏水發生，即遽認此
23 項因素對於日後之交易有污名化之效果，亦有可議。準此，系
24 爭漏水瑕疵既已修復，難認對市場交易者之判斷會產生影響，
25 前述鑑定結果遽認系爭漏水瑕疵修復後仍有交易價值（即污名
26 化）之減損等語，難以逕採。此外，林瀚駿重新裝潢後，雖按
27 原價出售，然其可能之原因眾多，其徒以買進至出售期間之不
28 動產行情變化，即謂系爭房地應有增值而未發生，足見其受有
29 交易價值貶損350萬元云云，亦難為採。故依前說明，本件尚
30 難認因系爭漏水瑕疵，另造成林瀚駿受有此項損失。

31 (3)總上，系爭房地於買賣時有系爭漏水瑕疵之應有價值，約占無

01 瑕疵時之應有價值比例為0.81%（即35萬5,318÷4,388萬0,130
02 ÷0.81%，小數點以下第2位四捨五入，下同）。兩造就系爭房
03 地之實際成交價格為5,688萬元，據此計算，林瀚駁得請求減
04 少系爭房地之合理價金，計為46萬0,728元（即5,688萬×0.8
05 1%）。則林瀚駁依首揭規定請求減少價金後，依民法第179條
06 規定，請求林依依返還其已受領之價金，於46萬0,728元之範
07 圍內，為有理由；逾之則屬無據。又林瀚駁因系爭漏水瑕疵所
08 受損害，未逾前述減少價值之範疇，其另依系爭契約第17條第
09 4項約定、民法第360條、第312條、第227條、第226條第1項及
10 第231條等規定，請求林依依賠償其餘之差額，亦屬無據。

11 (二)關於系爭線路瑕疵部分：

- 12 1.查系爭房屋之電線未分流，逕將220V與110V綁在一起，且隔緣
13 塑膠套僅隔絕一半電線，有產生電線走火之危險，業據證人張
14 永杰證述明確（原審卷二第352、354至355頁），並有現場照
15 片、手機截圖及平面圖（原審卷二第42、120頁）為證，且林
16 依依對於系爭房屋存有前述瑕疵亦無爭執（本院卷二第46
17 頁），則林瀚駁主張此構成民法第354條第1項所定之瑕疵，洵
18 屬有據。
- 19 2.又林瀚駁主張其於108年12月30日接獲張永杰通知發現系爭線
20 路瑕疵，隨即通知買方仲介林裕祖，伊亦於109年4月28日以存
21 證信函通知林依依等語，業據提出前開存證信函、訊息通知及
22 手機截圖（原審卷一第44至48頁、卷二第40、120頁及本院卷
23 一第121頁）為憑，並經證人張永杰證稱要把冰箱及機械移
24 開，把面板及電線盒打開，因要新增迴路而檢查舊管路可否再
25 穿新線，才發現裡面太多線不能用，那邊有烤箱、微波爐、2
26 台冰箱，電線會過載，可能會燒起來等語（原審卷二第354
27 頁）至明。再者，林瀚駁主張其因系爭線路瑕疵支出修繕費用
28 1萬5,264元等語（原審卷二第426頁），業據提出追加減工程
29 單（原審卷二第432至434頁），為林依依不爭執（本院卷一第
30 375頁），審酌系爭房屋電線配置於水泥牆壁內，而非裸露於
31 外，自非一望即知，足徵林瀚駁係於合理期間內發現前述瑕疵

01 並通知林依依，故林依依辯稱林瀚駿違反從速檢查及通知義務
02 云云，委無足採。

- 03 3. 查林依依就系爭線路瑕疵應負瑕疵擔保責任，業如前述，則林
04 瀚駿於109年4月28日以存證信函通知其行使價金減少請求權
05 （原審卷一第44至48頁），核屬有據。系爭房地於買賣時有系
06 爭線路瑕疵之應有價值，約占無瑕疵時之應有價值比例為0.0
07 3%（即1萬5,264÷4,388萬0,130）。兩造就系爭房地之實際成
08 交價格為5,688萬元，據此計算，林瀚駿得請求減少系爭房地
09 之合理價金，計為1萬7,064元（即5,688萬×0.03%），但林瀚
10 駿就此瑕疵項目僅請求減少1萬5,264元，自屬有據，則其依民
11 法第359條規定請求減少價金後，依民法第179條規定，請求林
12 依依返還1萬5,264元，應予准許。

13 (三)關於系爭白蟻瑕疵部分：

- 14 1. 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契
15 約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不
16 告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。林瀚駿主張伊
17 於109年4月15日發現白蟻位於1樓後陽台玻璃屋垃圾桶位置，
18 且該白蟻存在系爭房屋已逾半年以上，應屬交屋時已存在之瑕
19 疵等語，業據提出照片、錄影光碟暨截圖及病媒防治施工證明
20 書（原審卷一第76、360至362頁、卷二第44、120頁，本院卷
21 一第359至369頁）為證，核與施作該白蟻防治之台灣環維實業
22 有限公司函覆：白蟻屬於社會系昆蟲，入侵住宅後，會延著房
23 屋結構縫隙管道間入侵各樓層，如果只施作有發現的區域，無
24 法防止白蟻族群蔓延；本件施工前由專業技術人員至現場，持
25 T31白蟻偵測器偵測，發現結構縫隙及部分裝潢已被白蟻入侵
26 築蟻道並出來覓食，依專業技術人員判斷，入侵的嚴重性及入
27 侵的區域，研判白蟻入侵已長達半年以上等語（本院卷一第39
28 1頁）相符，衡諸前開公司為專業廠商，且依林瀚駿所提出之
29 錄影截圖，確顯示該白蟻之數量龐大並築有蟻道，則林瀚駿主
30 張其於109年4月15日發現系爭白蟻瑕疵時，該瑕疵已存在至少
31 長達半年（即108年10月15日）以上，乃早於108年11月18日系

01 爭房屋交屋以前，應可採信。

02 2.林依依雖辯稱於108年11月18日交屋，卻於半年後即109年4月1

03 5日主張白蟻入侵，白蟻壽命一般僅2、3天至1週，此顯非於交

04 屋時所發生之瑕疵云云，並提出網頁列印資料（本院卷一第18

05 3至189頁）為憑，但該資料除說明飛蟻（俗稱大水蟻）之壽命

06 如林依依所述外，亦提及飛蟻壽命短但繁殖速度快，飛蟻入屋

07 產卵繁衍後代，產生出白蟻變成白蟻巢，況系爭白蟻瑕疵並非

08 係於林瀚駿109年4月15日發現時甫出現之瑕疵，已如前述，則

09 林依依前開辯解，委無足採。

10 3.又林瀚駿主張其係於109年4月15日接獲張永杰通知發現系爭白

11 蟻瑕疵，隨即於同年月28日以存證信函通知林依依等語，業據

12 提出前開存證信函、訊息通知及照片（原審卷一第44至48頁、

13 卷二第44、120頁）為憑。再者，林瀚駿主張伊因系爭白蟻瑕

14 疵而支出修繕費用3萬元等語，業據提出前開病媒防治施工證

15 明書（原審卷一第72頁）可證，為林依依不爭執（本院卷一第

16 375頁），審酌系爭白蟻瑕疵係於屋外玻璃屋垃圾桶後方發

17 現，且白蟻入侵屋內係沿著房屋結構縫隙管道間入侵各樓層，

18 並非裸露於外，自非一望即知，足徵林瀚駿係於合理期間內發

19 現前述瑕疵並通知林依依，故林依依辯稱林瀚駿訂約前曾多次

20 看屋已知該項瑕疵，或有違反從速檢查及通知義務云云，委無

21 足採。

22 4.觀諸系爭契約第17條第4項約定，於簽約後如發現有蟲害，由

23 賣方即林依依委請專業廠商評估修繕，費用由林依依負擔（原

24 審卷一第26頁），足認系爭白蟻瑕疵為林依依保證品質之範

25 圍，則林瀚駿依民法第360條規定，請求林依依賠償其所支出

26 之白蟻修繕費3萬元，即屬有據。

27 六綜上所述，林瀚駿依民法第359條、第179條及第360條規定，

28 請求林依依給付50萬5,992元（即系爭漏水瑕疵應減少價金46

29 萬0,728元+系爭線路瑕疵請求減少價金1萬5,264元+系爭白蟻

30 瑕疵修繕費3萬元），及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月25

31 日（原審卷一第82、84頁）起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則為無理由，應予
02 駁回。從而，原審就上開應准許部分，判令林依依如數給付，
03 並分別宣告供擔保後准、免假執行，核無不合，林依依上訴意
04 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
05 回。另上開不應准許部分，原審判令林依依應給付22萬7,760
06 元（即73萬3,752元-50萬5,992元）本息部分，乃有未合，林
07 依依指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院
08 改判如主文第二項所示；至於其餘不應准許（即林瀚駁請求林
09 依依再給付326萬8,698元本息）部分，原審為林瀚駁敗訴之判
10 決，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，林瀚駁上訴意
11 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
12 其上訴。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
15 一論列，附此敘明。

16 八據上論結，本件林依依之上訴為一部有理由、一部無理由，林
17 瀚駁之上訴為無理由，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
19 民事第七庭

20 審判長法官 林翠華
21 法官 陳蓓儀
22 法官 饒金鳳

23 正本係照原本作成。

24 林依依不得上訴。

25 林瀚駁如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
26 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
27 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
28 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
29 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之
30 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起
31 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

02 書記官 陳泰寧