

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第552號

上訴人

即被上訴人 王蕙瑄

被上訴人即

上訴人 駱政昇

訴訟代理人 張家榛律師

何宣儀律師

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12月8日臺灣新竹地方法院111年度訴字第1061號第一審判決各自提起上訴，王蕙瑄並為訴之追加，本院於113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。本件上訴人王蕙瑄於原審依民法第359條、第360條之規定為本件請求，嗣於本院追加民法第179條及不完全給付之法律關係為請求權基礎（見本院卷第185頁），經核其請求之基礎事實同一，且訴訟資料得以援用，合於上開規定，縱他造上訴人駱政昇不同意，亦應准許之。

貳、實體方面：

一、王蕙瑄主張：伊於民國109年4月17日以總價新臺幣（下同）105萬元，向駱政昇購買坐落於新竹市○○段00、0000地號土地及其上同段第000號建號即門牌號碼新竹市○○○路000巷0號4樓之1建物（下稱系爭房屋，與其坐落土地合稱系爭房地），

01 伊已如數交付買賣價金予駱政昇，駱政昇亦於同年5月1日將系
02 爭房地移轉登記予伊，並於同年5月22日點交系爭房地予伊。
03 於買賣過程中，伊曾會同駱政昇、仲介人員查看系爭房屋，並
04 未發現有漏水瑕疵。嗣伊入住系爭房屋後，於111年6月28日收
05 受系爭房屋樓下3樓之1（下稱3樓之1）住戶即訴外人李坤鋒寄
06 送之存證信函，表示3樓之1於同年4月19日發現天花板有漏水
07 現象，為系爭房屋浴室滲水所致，伊因此遭受求償。伊旋於11
08 1年7月6日僱工抓漏，發現系爭房屋浴室地板磁磚有吐水長白
09 跡象，判定應為系爭房屋於出售前其防水層已不堪使用所致，
10 另臺北市建築師公會之鑑定結果指出漏水瑕疵係交屋前已存
11 在，屬不能即知之瑕疵，且系爭漏水瑕疵亦造成系爭房屋之交
12 易價值減損，從而依兩造簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭
13 契約）第9條第5項約定，駱政昇應負瑕疵擔保責任。為此，爰
14 依民法第354條第1項、第359條、第360條規定，並於本院追加
15 依民法第179條及不完全給付之法律關係，請求駱政昇給付系
16 爭房屋漏水之修復費用15萬7,530元，及系爭房屋交易減損價
17 值15萬7,500元。並聲明：駱政昇應給付伊31萬5,030元，及自
18 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息。

20 二、駱政昇則以：兩造於109年4月17日簽立系爭契約，並於同年5
21 月22日點交系爭房屋，直至111年8月8日王蕙瑄始通知伊系爭
22 房屋有漏水之情形。惟參酌中古屋之屋況及結構，常會隨時間
23 或自然環境等因素產生物理變化，因此在短期內產生變化係屬
24 常態。王蕙瑄自承於購買系爭房屋時，未發現有漏水瑕疵，並
25 於系爭房地現況說明書第15項旁簽名確認系爭房屋現況無滲漏
26 水之情形，可見兩造於締約時，已確認系爭房屋無漏水之瑕
27 疵，且於王蕙瑄自住期間，亦未見系爭房屋有漏水之情形，因
28 此可認系爭房屋係於交屋後兩年始生漏水瑕疵。而臺北市建築
29 師公會出具之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），僅憑王蕙瑄
30 提供之109年7月7日房屋照片，研判系爭房屋於109年4月前已
31 生漏水之情形，然系爭鑑定報告僅能說明於鑑定當下系爭房屋

01 之浴廁有漏水情況，尚不足證明系爭房屋於兩造買賣當下既有
02 漏水瑕疵。縱認系爭鑑定報告認定之漏水時點可採，依民法第
03 356條第1項、第3項規定，王蕙瑄應立即或於111年7月6日知悉
04 有漏水瑕疵時通知伊，然王蕙瑄卻遲至111年8月8日才寄發律
05 師函通知伊，顯有怠於通知伊之情事，因此得視為王蕙瑄已承
06 認受領系爭契約所約定系爭房屋之品質，而無從依民法第360
07 條規定，請求伊負損害賠償責任。縱然伊須負瑕疵擔保責任，
08 惟系爭鑑定報告所載之房屋交易價值減損，係以不修復防水處
09 理為前提，而王蕙瑄既已請求修復漏水損害，於漏水修復後，
10 系爭房屋即無市場價值損失可言，是王蕙瑄自不得向伊請求因
11 漏水而生之交易價值減損差額等語，資為抗辯。

12 三原審就王蕙瑄之請求，判決駱政昇應給付王蕙瑄15萬7,530
13 元，並駁回王蕙瑄其餘之訴。兩造就其敗訴部分各自提起上
14 訴，王蕙瑄聲明：(一)原判決關於駁回王蕙瑄後開第二項之訴部
15 分廢棄；(二)駱政昇應再給付王蕙瑄15萬7,500元，及自111年12
16 月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

17 駱政昇答辯聲明：上訴駁回。並上訴聲明：(一)原判決關於命駱
18 政昇給付本息部分及該部分假執行之宣告均廢棄；(二)上開廢棄
19 部分，王蕙瑄在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

20 王蕙瑄答辯聲明：上訴駁回。

21 四兩造所不爭執之事項：

22 (一)王蕙瑄於109年4月17日以總價105萬元，向駱政昇購買系爭房
23 地，王蕙瑄已交付全部價金予駱政昇，駱政昇於109年5月1日
24 將系爭房地所有權移轉登記予王蕙瑄，並於109年5月22日將系
25 爭房地點交予王蕙瑄。

26 (二)王蕙瑄入住系爭房屋後，於111年6月28日收受系爭房屋樓下住
27 戶寄送之存證信函，表示系爭房屋樓下之房屋於同年4月19日
28 發現有天花板漏水現象，認系爭房屋浴室滲水所致。

29 (三)王蕙瑄委託律師寄發111年8月8日111年艦法字第080802號律師
30 函予駱政昇（見原審卷第175-176頁）。

31 五本件之爭點：(一)系爭房屋交付時，是否存有漏水之瑕疵？王蕙

01 瑄係有無怠於通知而不得主張瑕疵擔保之責任？(二)王蕙瑄請求
02 漏水之修復費用15萬7,530元及系爭房屋交易價值減損15萬7,5
03 00元，是否有理由？茲分別析述如下：

04 (一)系爭房屋交付時，已存有漏水之瑕疵，王蕙瑄於知悉後未怠於
05 通知駱政昇，應得主張瑕疵擔保之責任：

06 1.系爭房屋經原審囑託臺北市建築師公會就系爭房屋浴室漏水時
07 間點鑑定之結果如下：

08 (1)比較系爭房屋號浴廁水龍頭放水之前後，判讀紅外線熱像儀圖
09 像記錄分析及水分計測量值，內部水分含量確有增加。本標的
10 建築物於95年取得使用執照，至系爭房屋買賣之109年時，屋
11 齡已有14年，浴廁地坪及牆面之防水材料已經老化，因此系爭
12 房屋浴廁在長期用水時，可能會造成水分滲漏至浴室分間牆外
13 側之牆腳及地板內，並再滲透至3樓之1號平頂之面層，造成水
14 漬及油漆剝落的現象。系爭房屋住戶告知，於109年4月購置標
15 的物，系爭房屋住戶並提供其於買屋後，於109年7月7日進入
16 室內拍攝之房屋現況之照片，照片中已可明顯看見浴廁外牆面
17 之牆腳及地坪，已有明確之漏水及油漆剝落之現象，從照片顯
18 示之水漬、油漆剝落之顏色及範圍及情形研判，應該已有一段
19 時間。研判為109年4月購屋前，系爭房屋浴廁內，即已發生漏
20 水情形，造成系爭房屋浴廁外牆面之牆腳及地坪有滲漏水及油
21 漆剝落的現象等情（見系爭鑑定報告第3-4頁）。

22 (2)上開鑑定係鑑定機關指派蘇毓德建築師為鑑定人負責辦理，於
23 112年3月30日進行現場會勘，兩造、曾艦寬律師及3樓之1住戶
24 麥秀玉皆出席會勘，鑑定人依據鑑定申請書，對於3樓之1號浴
25 廁外牆面之平頂及牆壁滲漏水處，及系爭房屋浴廁外牆面之牆
26 腳及地坪有滲漏水處，使用景興TAS紅外線熱像儀（照片29）及
27 水分計測量含水值[混凝土水分計[MS-7002]](照片30)，逐項於
28 現場勘查、測量、拍照，並記錄標的物現況及會勘結果（見系
29 爭鑑定報告2-3頁）。

30 (3)本院審酌鑑定機關委任之鑑定人為建築師，具專業知識，其藉
31 由儀器測量及兩造、3樓之1住戶參與鑑定程序提出說明，而本

01 其專業就相關資料進行綜合評估，提出上開專業意見，並將鑑
02 定過程詳載於鑑定報告書，是上開鑑定之意見，自堪採為認定
03 系爭房屋浴室漏水時間點之判斷依據。

04 (4)雖駱政昇抗辯鑑定人僅能就系爭房屋現況有無漏水進行鑑定，
05 未能針對系爭房屋於109年4、5月當時之現況實地勘測，僅能
06 由王蕙瑄提供之照片判斷，故鑑定人對於漏水原因發生時間點
07 之研判並不可採等語。然查，觀之由王蕙瑄提出其於109年7月
08 7日拍攝系爭房屋照片（見系爭鑑定報告第29-30頁之編號25、
09 26、27、28照片），肉眼可見系爭房屋浴廁外牆角、地坪於拍
10 攝當時已有油漆剝落現象，又鑑定人於112年3月30日至現場會
11 勘時，亦見上述位置有水漬及油漆剝落現象（見系爭鑑定報告
12 第11、23-25頁之系爭房屋平面示意圖、編號14、15、16、17
13 照片），則鑑定人本其專業知識，據此研判該位置漏水現象於
14 109年7月7日照片拍攝時已出現一段期間，其判定方式應屬合
15 理，是鑑定結果認定該位置之漏水瑕疵於109年5月22日交屋前
16 即已存在，應堪採信，駱政昇抗辯上開鑑定結果不可採云云，
17 洵屬無據。

18 (5)綜上，依上開鑑定之結論109年4月購屋前，系爭房屋浴廁內，
19 即已發生漏水情形，造成系爭房屋浴廁外牆面之牆腳及地坪有
20 滲漏水及油漆剝落的現象，業如前述，從而，王蕙瑄主張系爭
21 房屋交付時，已存有漏水之瑕疵一節，應為可採。

22 2.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。
23 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。
24 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
25 外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見
26 者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之
27 物，民法第356條定有明文。經查：

28 (1)王蕙瑄於鑑定過程中提供109年7月7日拍攝系爭房屋之照片予
29 鑑定人參考，由該照片所示，系爭房屋浴廁外牆角、地坪有肉
30 眼可見之油漆剝落現象，業如上述，惟王蕙瑄自陳當時係針對
31 系爭房屋全部都有拍攝，因為鑑定人表示要提供當時照片，才

01 將房屋照片交給鑑定人，當下也沒有能力判斷何處有瑕疵等情
02 （見原審卷第154頁）。再由系爭鑑定報告所附109年7月7日拍
03 攝之照片觀之，皆係針對房間整體拍攝，並非針對牆角、地坪
04 油漆剝落等特定部位拍攝，核與王蕙瑄所稱其購屋後就系爭房
05 屋全部屋況進行拍攝，並非因發現漏水而僅就該漏水部位拍攝
06 等情相符，則王蕙瑄主張其於109年7月7日拍攝照片當時，並
07 未發現系爭房屋浴廁外牆角地坪有之油漆剝落現象屬漏水，亦
08 無能力判斷可能會導致樓下漏水等情，非屬無據，尚難認定王
09 蕙瑄於109年7月7日即已發現瑕疵。

10 (2)3樓之1住戶李坤鋒於111年6月28日寄送存證信函予王蕙瑄，表
11 示其於111年4月19日發現天花板有漏水現象，認為係王蕙瑄所
12 有之系爭房屋浴室漏水所致，因向王蕙瑄請求修繕未果，經管
13 委會協調亦無法達成共識，要求王蕙瑄於收受該存證信函後7
14 日內出面協商修繕事宜；王蕙瑄收受該存證信函後，為釐清漏
15 水原因，於111年7月6日委請鉅豐水電工程行進行漏水檢測，
16 王蕙瑄於抓漏時有提供購屋當時之照片，並表示不知道磁磚是
17 吐水長白化之跡象，直到3樓之1住戶反應天花板、找工程、告
18 訴王蕙瑄，王蕙瑄才知道等情，業據王蕙瑄提出與所述相符之
19 存證信函、鉅豐水電工程行抓漏報告等為證（見原審卷第41-5
20 9頁），堪認王蕙瑄係受3樓之1住戶告知樓下天花板漏水，始
21 知悉樓下住戶懷疑其天花板漏水可能係系爭房屋漏水所致，然
22 迄至111年7月6日委請水電行抓漏時，王蕙瑄仍不知悉系爭房
23 屋浴廁牆角及地坪之磁磚白化與漏水有關，參諸，漏水之判斷
24 事涉專業，在經專業人員判斷或鑑定確認之前，尚難認王蕙瑄
25 能確認3樓之1天花板漏水原因是否與系爭房屋有關，亦難認王
26 蕙瑄能自行判斷系爭房屋是否確實有漏水之瑕疵。嗣因3樓之1
27 住戶向新竹市香山區調解委員會申請調解，王蕙瑄於接獲樓下
28 住戶調解之申請後，為釐清權責，隨即於111年8月8日寄送律
29 師函予駱政昇，請求就系爭房屋之漏水瑕疵主張瑕疵擔保，業
30 據駱政昇提出該律師函為證（見原審卷第175-176頁），則王
31 蕙瑄在接獲樓下住戶調解之申請後，即通知駱政昇以釐清系爭

01 房屋有無導致樓下天花板漏水之漏水情事，堪認其已就系爭房
02 屋之漏水瑕疵即時告知駱政昇。

03 (3)從而，王蕙瑄於111年7月6日委請水電行抓漏後，知悉系爭房
04 屋有漏水之情事，而於111年8月8日寄送律師函予駱政昇，向
05 其為漏水瑕疵之通知，自無怠於通知瑕疵之情形，駱政昇抗辯
06 王蕙瑄怠於通知而不得主張瑕疵擔保權利，自不足採。

07 (二)王蕙瑄主張駱政昇應就修繕系爭漏水之修復費用15萬7,530元
08 為減少價金，並加以返還，為有理由：

09 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
10 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少
11 其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要
12 者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。所謂物之瑕
13 疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人
14 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為
15 物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字
16 第1173號判例意旨參照）。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人應
17 負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
18 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法
19 第359條第1項定有明文。又買受人因買賣標的物有瑕疵，依民
20 法第359條規定向出賣人主張價金減少請求權，一經買受人以
21 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
22 縮減之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存
23 在。買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法律關係請
24 求返還（最高法院87年台簡上字第10號判例、109年度台上字
25 第2275號判決意旨參照）。

26 2.經查：

27 (1)系爭契約第9條第5項約定：「乙方（即駱政昇）保證本買賣標
28 的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安
29 全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情事，除本
30 契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」（見原審卷第17
31 頁）。是駱政昇依上開約定，自應就系爭房屋交屋前存在之滲

01 漏水瑕疵，負瑕疵擔保責任。又系爭房屋交付時，已存有系爭
02 漏水之瑕疵，業如前述，則王蕙瑄主張駱政昇應就系爭房屋之
03 漏水瑕疵，負瑕疵擔保責任一節，應屬有據。

04 (2)原審囑託臺北市建築師公會就系爭漏水之修復方式及費用鑑定
05 如下：系爭房屋浴廁之原有地坪及牆面馬賽克及磁磚之粉刷拆
06 除、及原有衛生器材馬桶、臉盆、蓮蓬頭、給水管、熱水管、
07 排水管等管線一併拆除後，更換新做之衛生器材馬桶、臉盆、
08 蓮蓬頭、給水管、熱水管、排水管等管線（含水壓測試），於
09 地坪及牆面施作防水處理，並確認防水測試符合標準後，再新
10 做地坪及牆面貼馬賽克及磁磚粉刷，系爭房屋浴廁外牆面原有
11 水泥漆粉刷徹底刮除，再重新刷水泥漆，所需修費用合計15萬
12 7,530元（見系爭鑑定報告第4-5、16頁）。準此，王蕙瑄主張
13 系爭房屋之漏水瑕疵之必要修復費用為15萬7,530元，應屬有
14 據。

15 (3)綜上，系爭房屋之漏水瑕疵之必要修復費用為15萬7,530元，
16 則王蕙瑄自得請求減少此範圍之價金，從而，王蕙瑄就系爭漏
17 水瑕疵請求減少價金後，依民法第179條規定，請求駱政昇返
18 還給付15萬7,530元，洵屬有據，應予准許。

19 (4)至王蕙瑄另本於民法第359條、第360條規定，請求駱政昇如數
20 給付等語。因王蕙瑄本於實體法上之數個權利為其訴訟標的，
21 其聲明單一，本院就王蕙瑄所主張之數個訴訟標的逐一審理，
22 既認前揭依據民法第179條法律關係之訴訟標的為有理由，自
23 可即為王蕙瑄勝訴之判決，就其餘訴訟標的即無再予審酌之必
24 要，附此敘明。

25 (三)王蕙瑄請求駱政昇賠償系爭房屋價值減損15萬7,500元之損
26 害，為無理由：

27 1.按中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不
28 動產污名價值減損估價指引（下稱系爭估價指引）之「壹、名
29 詞定義」第三、四、五、六點分別規定如下：三、瑕疵價值減
30 損：瑕疵價值減損指不動產受到瑕疵所造成的價值減損總額，
31 包含「修復費用」及「污名價值減損」。四、修復費用：修復

01 費用指修復瑕疵問題，所必須支付之費用，包含檢測、修復、
02 補強、維護、監測等費用。修復費用不限於修復期間之支出，
03 包含未來為解決或降低瑕疵問題所額外產生的相關費用。五、
04 污名價值減損：污名價值減損指不動產受到污名效果影響所造
05 成的價值減損，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問
06 題修復後之價值」的差額。六、污名效果：污名效果產生係基
07 於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使
08 經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性。另
09 系爭估價指引之「貳、原則」第二點規定：二、污名效果因果
10 關係分析：(一)並非所有瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評
11 估瑕疵不動產之污名價值減損前，應先分析污名效果是否顯
12 著，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。(二)分析污名
13 效果是否顯著時，得從收益性及市場性風險進行分析，收益性
14 風險指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍無法達到原有收益表
15 現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低；市場性風險指
16 多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕
17 疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降
18 低。上開指引係提供不動產估價師在進行瑕疵不動產污名價值
19 減損估價時之指引，此觀系爭估價指引「貳、原則」第一點規
20 定自明。

21 2.經查：

22 (1)原審囑託臺北市建築師公會就系爭房屋漏水所造成之市價差額
23 鑑定如下：本標的建築物於95年取得使用執照，至109年屋齡
24 已有14年，臺灣位處地震區，會影響室內裝修粉刷面易產生細
25 小之裂紋，且系爭房屋浴廁地坪及牆面之防水材料也可能已老
26 化，加上浴廁採用淋浴方式，用水量較多，造成構造體內含水
27 量可能偏多，即會持續造成水分滲漏至浴廁外牆面之牆腳及地
28 坪，並穿透系爭房屋地板滲透至3樓之1號平頂之面層，造成水
29 漬及油漆剝落的現象，雖無明顯影響居住使用，若不修復防水
30 處理，勢必對於房屋之使用年限有一定程度之影響，亦會造成
31 房屋市場交易價值之減損，經與相關專業結構技師及估價師交

01 互討論，並參考相關專業文獻，多採用個案之實際造成影響及
02 過去經驗之案例研判，且房屋價格係包括土地價格及建築物造
03 價，房屋價格亦因使用年限及市場交易而有變化及改變，因此
04 建議本案可採折減該房屋交易價值的百分之十到百分之十五之
05 間為宜（見系爭鑑定報告第4頁）。

06 (2)本院審酌上開鑑定認對系爭房屋之使用年限有一定程度之影
07 響，及造成系爭房屋市場交易價值之減損之結論，係建立在
08 修復防水處理之基礎事實下，並未論及修復後仍有上開交易價
09 值之減損，且鑑定之內容，僅係鑑定人與相關專業結構技師及
10 估價師交互討論之結果，並未由估價師依系爭估價指引所定之
11 原則詳細作成結論，鑑定人亦未依系爭估價指引之「貳、原
12 則」第二點規定，在評估系爭房屋漏水瑕疵之污名價值減損
13 前，應先分析污名效果是否顯著，以確立價值減損與瑕疵問題
14 之間的因果關係，及分析污名效果是否顯著時，從收益性及市
15 場性風險進行分析，收益性風險指具有瑕疵問題之不動產在修
16 復後仍無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致
17 收益性降低；市場性風險指多數潛在買方在知悉不動產曾經發
18 生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復
19 發的可能性，導致市場性降低等各項因素，進行評估鑑定，則
20 上開鑑定之結果，尚難採為本件判斷瑕疵價值減損之依據。

21 (3)系爭房屋係於95年取得使用執照，至109年屋齡已有14年，臺
22 灣位處地震區，會影響室內裝修粉刷面易產生細小之裂紋，且
23 系爭房屋浴廁地坪及牆面之防水材料也可能已老化，加上浴廁
24 採用淋浴方式，用水量較多，造成構造體內含水量可能偏多，
25 即會持續造成水分滲漏至浴廁外牆面之牆腳及地坪，已如前
26 述，顯見，系爭房屋原有之系爭房屋浴廁地坪及牆面之防水材
27 料會因使用期間經過老化而遞減其效用，致有修補維護之必
28 要，並非永久不變。又系爭房屋之漏水瑕疵，業經臺北市建築
29 師公會鑑定之結果，可依據其建議之上開方式修復（見系爭鑑
30 定報告第5、16頁），因此，系爭漏水經依該方式修復後，系
31 爭房屋自不再有漏水之情事。此外，王蕙瑄復未舉證證明系爭

01 漏水有修復後仍無法達到原有收益表現，或漏水瑕疵問題無法
02 進行修復導致收益性降低之情形。參諸，交屋後始發生之漏水
03 並非駱政昇應負瑕疵擔保責任之範圍，則在系爭漏水瑕疵修復
04 後，駱政昇自己盡此部分瑕疵擔保之責任，否則無異要求駱政
05 昇為系爭房屋往後因屋齡增加所致之漏水原因為擔保，實非有
06 理。準此，王蕙瑄主張系爭漏水造成系爭房屋之交易價值減損
07 云云，應無可採。從而，王蕙瑄主張依民法第359條規定減少
08 價金並依同法第179條規定，或依民法第360條規定，或依不完
09 全給付之法律關係，請求駱政昇賠償因系爭漏水導致系爭房屋
10 市價減損之15萬7,500元，均屬無據，應予駁回。

11 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
12 利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦
13 無法律可據者，週年利率為百分之5。給付無確定期限者，債
14 務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
15 時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程
16 序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效
17 力。民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別定
18 有明文。本件王蕙瑄行使減少價金請求權後，依民法第179條
19 後段規定請求駱政昇給付15萬7,530元，係以支付金錢為標
20 的，王蕙瑄請求駱政昇給付自起訴狀繕本送達翌日即111年12
21 月9日（見原審卷第101頁送達證書）起至清償日止，按週年利
22 率百分之5計算之利息，亦應准許。

23 六綜上所述，王蕙瑄於本院追加依民法第179條規定，請求駱政
24 昇給付王蕙瑄15萬7,530元，及自111年12月9日起，至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許；至逾此
26 範圍之請求，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依
27 據，應併予駁回。從而，原審就上開應准許部分，為駱政昇敗
28 訴判決，並依職權為假執行之諭知，及就上開不應准許部分，
29 駁回王蕙瑄之請求及假執行之聲請，所持理由雖與本院不同，
30 惟結論並無二致，原判決仍應予維持。兩造上訴意旨各指摘原
31 判決上開不利於己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均

01 應予駁回。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
04 一論列，附此敘明。

05 八據上論結，本件兩造上訴均為無理由，王蕙瑄追加之訴為有理
06 由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
08 民事第十一庭

09 審判長法官 李慈惠
10 法官 鄭貽馨
11 法官 謝永昌

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
15 書記官 王增華