

臺灣臺東地方法院民事簡易判決

110年度簡字第13號

原告 黃美齡

訴訟代理人 卓育佐律師

被告 劉秀芳

許福隆

共同

訴訟代理人 蔡勝雄律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告新臺幣93,723元，及均自民國109年5月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之40，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告分別以新臺幣93,723元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但縮減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。原告起訴時聲明：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）80萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見訴字卷第6頁），嗣於民國110年11月29日言詞辯論期日當庭減縮聲明為：「被告應分別給付原告231,723元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（見簡字卷第48頁），核原告所為，係屬減縮應受判決事項聲明，合於前開法律規定，自應准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張

03 (一)原告前以新臺幣（下同）12,100,000元向被告購買坐落臺東
04 縣○○市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）及其上同
05 段1355建號建物（門牌號碼：臺東縣○○市○○街000巷00
06 號房屋，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），兩造
07 於民國108年8月16日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
08 契約），被告於系爭契約所附不動產標的現況說明書內容欄
09 「是否有滲漏水、壁癌等情形」勾選「無」，並表示系爭房
10 屋無漏水情形，原告遂給付買賣價金，被告亦將系爭房地移
11 轉登記予原告，並於108年9月9日交屋，交屋時未發現系爭
12 房屋有漏水情形。

13 (二)嗣原告於108年10月間搬入系爭房屋居住，於同年11月間，
14 發現系爭房屋3樓地板與牆面接合之角落處有反潮情形，於1
15 09年1月4日於系爭房屋2樓至3樓之樓梯間發現滴水之情形，
16 同年2月19日於系爭房屋2樓天花板角落又發現漏水情形，原
17 告及被告請水電師傅檢查後，研判可能係建商於系爭房屋建
18 造施工時，因施工不當管路自始即有漏水之瑕疵存在。

19 (三)原告亦曾詢問108年5月前承租系爭房屋之租客，租客表示當
20 時即有水費異常之情形，且於居住期間，系爭房屋即有漏水
21 情形且長達1至2年，足認被告自始即明知系爭房屋有漏水狀
22 況，並於原告詢問時為故意為不實之告知，被告自應負物之
23 瑕疵擔保責任而減少價金，減少價金之範圍包含漏水之修繕
24 費用187,446元及因漏水導致系爭房屋之交易價值減損276,0
25 00元。爰依民法瑕疵擔保及不當得利之規定請求被告減少價
26 金及返還不當得利等語。並聲明：(一)被告應分別給付原告23
27 1,723元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
28 利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則以：系爭房屋於交屋予原告前及交屋當時，均未發現
30 系爭房屋有漏水情形，係自交屋後才陸續發生漏水。而被告
31 受原告告知系爭房屋有漏水情形後，隨即聯絡元億水電有限

01 公司之水電師傅至系爭房屋查看及估價修繕費用，經估價修
02 繕費用為35,000元後，被告即請水電師傅進行修繕，惟迄今
03 仍被原告拒絕，原告堅持使用費用高昂之「免拆除工法」進
04 行修繕，顯無必要，至於壁癌之修復部分，被告亦有請群晟
05 油漆工程行估價修復費用為12,000元，原告所主張修復壁癌
06 之費用亦過高。又系爭房屋之漏水經修繕後，即恢復其通常
07 效用之狀態，自無不能修復導致交易價值減損之情事。再
08 者，原告拒絕讓被告僱工修繕，亦未關閉水管開關，放任水
09 管繼續漏水，致系爭房屋損害擴大，是若認被告應負物之瑕
10 疵擔保責任，亦應依民法第217條第1項之規定，減輕或免除
11 賠償金額等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
12 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)系爭房地原為被告共有，應有部分各二分之一。兩造於108
15 年8月16日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為1
16 2,100,000元，被告並於同年9月9日交付系爭房地予原告。

17 (二)被告於系爭買賣契約所附之不動產標的現況說明書中「是否
18 有滲漏水、壁癌等情形」欄位勾選「否」。

19 (三)於108年7月至9月間，系爭房屋並無發現漏水情事。至108年
20 10月間，系爭房屋3樓地板與牆面接合之角落處有反潮情
21 形。109年1月4日系爭房屋2樓至3樓之樓梯間出現滴水情
22 形，原告並於同日通知被告系爭房屋有漏水情形。109年2月
23 19日系爭房屋二樓天花板角落出現漏水狀況。

24 (四)造成系爭房屋漏水之原因為水管漏水，而水管漏水之情形於
25 108年9月9日即交屋日前即已存在。

26 四、本件爭點：

27 (一)原告主張系爭房屋因漏水所生損害之修繕費用為187,446
28 元，被告主張系爭房屋因漏水所生損害之修繕費用為47,000
29 元，何者主張較為合理？

30 (二)系爭房屋是否因漏水瑕疵，造成交易價值之減損？

31 (三)原告對於因系爭房屋漏水所生損害，是否與有過失？

01 五、本院之判斷：

02 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
03 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
04 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
05 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
06 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。物之瑕
07 疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事
08 人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，
09 即為物有瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發
10 生瑕疵，而出賣人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受
11 人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此
12 係根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出
13 賣人之事由為必要。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條
14 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
15 其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
16 減少價金，同法第359條亦定有明文。買受人此項請求減少
17 價金之權利，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。
18 買受人請求減少之價金數額，應依同品質物品之市場價值與
19 系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為
20 計算之基準（最高法院86年度台上字第1615號判決意參
21 照）。

22 (二)查系爭房屋有漏水之情形，而造成系爭房屋漏水之原因為水
23 管漏水，水管漏水之情形於108年9月9日即交屋日前即已存
24 在，已於前揭三、(四)所述，足認系爭房屋於被告交付原告時
25 即已存在減少系爭房屋通常效用之漏水瑕疵。且原告於發現
26 有漏水瑕疵後，於109年1月4日通知被告，業於前揭三、(三)
27 所述，並於同年3月6日起訴請求減少價金（見訴字卷第6
28 頁），未逾民法第365條第1項規定之6個月除斥期間，其請
29 求減少價金，自屬有據，合先敘明。

30 (三)又原告依民法第359條規定得請求減少之價金數額，參諸前
31 揭(一)之說明，應以104年1月12日系爭房屋買賣時有漏水瑕疵

01 之市價，與兩造以無瑕疵房屋而成交之12,100,000元價金之
02 差額定之。查本院經兩造同意後，囑託國立中央大學建築物
03 漏水鑑定研究中心就系爭房屋就漏水如何修補及修補費用之
04 多寡為鑑定，鑑定結果略以：因漏水處為標的物結構體及大
05 樑處，若以拆除之修補方式可能損壞標的物結構，故建議採
06 取「免拆除工法」施作，以減少結構性破壞。免除拆工法施
07 工順序如下：1. 熱水管灌入管內修復(血小板)修補材料。2.
08 冷水管灌入管內修復(血小板)修補材料。3. 冷熱水管壓力測
09 試(原有2倍或10公斤/平方公分)。4. 最少測試時間為1HR。
10 並以圖示表明免拆除工法詳細之修補方式。而採取免拆除工
11 法之修復費用包含冷水管修復費用65,000元及熱水管修復費
12 用65,000元，另修復壁癌之費用包含壁癌矽酸質工法41,520
13 元、天花板油漆6,000元、油漆材料1,000元，以上費用加計
14 稅金後，總共為187,446元等語(見訴字卷第133-11至133-13
15 頁)。該鑑定意見對於修復漏水及壁癌之施工方式及所需之
16 費用均有詳盡之說明，堪認鑑定報告內所載之修補費用，為
17 修補漏水瑕疵及因修補漏水所造成之壁癌之必要費用，原告
18 主張此修繕費用為其得請求減少價金之數額，應為可採。被
19 告雖抗辯其有聯絡元億水電有限公司之水電師傅至系爭房屋
20 查看及估價修繕費用為35,000元，亦有請群晟油漆行估價壁
21 癌之修復費用為12,000元，認為原告主張之修復費用過高等
22 語，並提出元億水電有限公司估價單及群晟油漆工程行估價
23 單為證(見訴字卷第48、137頁)，然查，元益水電有限公司
24 估價單上僅記載漏水抓漏(含泥作磁磚復原工程)單價為35,0
25 00元，群晟油漆工程行估價單亦僅大略記載壁癌修繕工程之
26 修繕位置、工項及金額12,000元，詳細之施工方式及如何估
27 價之記載均付之闕如。而上開國立中央大學建築物漏水鑑定
28 研究中心之鑑定報告則詳細記載鑑定人採用紅外線熱影像
29 儀、混凝土溼度計等科學儀器，並使用水壓檢測法等方式，
30 以了解系爭房屋之滲漏水狀況並作出鑑定結論(見訴字卷第1
31 13-6頁反面至113-11頁反面)，其評估修繕費用之精確程度

01 自遠較元益水電有限公司、群晟油漆工程行為高。是被告僅
02 以上開鑑定意見所載之修復費用遠較上開估價單所載為高，
03 未合理說明鑑定意見所載之修復費用有何不必要之處，其此
04 部分主張應無理由。

05 (四)再者，原告主張系爭房屋漏水瑕疵縱經修復，仍會導致交易
06 價值減損等情，經兩造同意後，由本院囑託財團法人建築物
07 漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會(下稱協進會)就系爭房
08 屋於以「免拆除工法」修復漏水瑕疵後，在「交易上」是否
09 仍有價值減損之存在乙節進行鑑定，鑑定結果略以：瑕疵
10 (漏水)不動產交易價值減損包含修復成本及汙名減損，前者
11 為修復瑕疵之實際費用，後者為不動產市場未來收益及市場
12 因瑕疵問題導致風險增加所造成之價值減損。依現場勘查情
13 形判斷，勘驗標的物漏水情形為可修復之瑕疵，本次假設總
14 收益之折現，修復期以月為單位，現金流量分析，以交易價
15 格日期(訴訟期間)為分析期間，推估勘驗標的於正常屋況及
16 瑕疵屋況之現金流量，因漏水造成租金減少，修復費用提列
17 及風險等因素，計算瑕疵價格減損比例。另考量房屋漏水情
18 形修復後，其市場性及收益性難以回復至原狀，可能存在未
19 來面臨損失的不確定性，持有風險將增加，使得市場交易價
20 值減損。但市場收益的不確定性會隨時間經過而遞減，使不
21 動產持有風險趨向正常情形；汙名減損收益，以標的物附近
22 房屋租賃作為減損項目之一……依前揭評估，標的物每月租
23 金收入合理為25,000元，若押金以2個月計算為50,000元，
24 推估第1年有效總收入為300,000元，加計押租金孳息1,000
25 元，有效應收總收入損失為376,000元，扣除稅負及必要支
26 出費用，汙名減損損失為276,000元等語(見訴字卷第190至1
27 92頁)。然查，上開鑑定意見既謂「汙名減損為不動產市場
28 未來收益及市場因瑕疵問題導致風險增加所造成之價值減
29 損」、「考量房屋漏水情形修復後，其市場性及收益性難以
30 回復至原狀，可能存在未來面臨損失的不確定性，持有風險
31 將增加，使得市場交易價值減損。」等語，亦即鑑定意見認

01 為汙名減損亦包含市場交易價值之減損，但其鑑定結果卻全
02 然以系爭房屋附近條件類似之房屋租金作為計算汙名減損之
03 基礎，其計算方式與其說明何謂汙名減損之定義，已有不符
04 之處。又該鑑定意見逕以1年之租金總收入扣除支出費用作
05 為汙名減損之金額，並未合理說明此計算方式與其所謂因漏
06 水造成之汙名減損有何因果關係，經本院函詢協進會為何以
07 不動產未來收益作為汙名減損之計算基礎，經協進會以110
08 年12月27日科技鑑定字第110122701號函覆略以：「鑑定報
09 告所訴：a. 主要環境因素分析。b. 不動產市場概況分析。c.
10 區域因素分析。d. 標的物現況。e. 標的物與周遭環境適合性
11 分析。f. 標的物與土地增值相對關係。g. 折價與價金減損推
12 估。h. 綜合計算(以上綜合因素考量及分析)，並非以汙名減
13 損計算基礎」等語(見簡字卷第29至30頁)，與前述鑑定意見
14 內容自相矛盾。是上開協進會之鑑定意見有諸多矛盾及未為
15 詳盡說理之處，實難以之作為認定系爭房屋於以「免拆除工
16 法」修復漏水瑕疵後，在「交易上」仍有價值減損之依據，
17 而原告就此未有其他舉證。是原告雖主張系爭房屋因漏水瑕
18 疵而受有交易價值之減損，惟其就此有利於己之事實未提出
19 其他證據以實其說，其此部分之主張自難認有理由。

20 (五)至於被告雖抗辯系爭房屋漏水係因原告於發現漏水情形後拒
21 絕修補，故意造成漏水惡化，增加修繕費用，原告對於損害
22 之擴大與有過失，應減輕或免除其賠償責任等語。然查，系
23 爭房屋於108年7月至9月間，系爭房屋並無發現漏水情事。
24 至108年10月間，系爭房屋3樓地板與牆面接合之角落處有反
25 潮情形。109年1月4日系爭房屋2樓至3樓之樓梯間出現滴水
26 情形，原告並於同日通知被告系爭房屋有漏水情形，已如前
27 揭三、(三)所述，而原告於109年3月6日即提起本件訴訟(見訴
28 字卷第6頁)，於訴訟進行中亦聲請就系爭房屋之漏水原因為
29 鑑定，則其所為，係為保全自身權益及確認系爭房屋漏水原
30 因，非如被告所言係故意不為修繕，且衡以常情，原告既現
31 居住於系爭房屋內，實無放任因漏水所造成之損害擴大以徒

01 增自己困擾之必要，故難認原告有何導致損害擴大之行
02 為，

03 被告此部分抗辯並不可採。

04 (六)綜上，原告主張系爭房屋因有滲漏水瑕疵，請求減少買賣價
05 金187,446元，洵屬有據，為有理由，逾此數額之請求則無
06 理由。

07 (七)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
09 179條定有明文。查原告已給付系爭房地價金12,100,000元
10 予被告，而系爭房屋因有瑕疵而得請求減少價金187,446
11 元，則被告受領此部分價金之法律上原因已不存在，原告依
12 民法第179條後段規定，請求被告返還187,446元，自屬有
13 據。又依民法第271條之規定，數人負同一債務或有同一債
14 權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
15 應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦
16 同，本件被告既同為系爭買賣契約之出賣人，自應共同依不
17 當得利之規定返還原告187,446元，又此給付內容可分，原
18 告聲明被告應分別給付，於法亦無違背，應予准許。

19 (八)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
26 第203條分別定有明文。本件原告對被告之不當得利債權均
27 係未定期限之債，而本件起訴狀繕本於109年4月20日均寄存
28 於馬蘭派出所，經10日即109年5月1日均發生送達效力，有
29 卷附送達證書可憑（見訴字卷第57至58頁），是原告請求自
30 起訴狀繕本送達翌日即109年5月1日起至清償日止，按週年
31 利率5%計算之利息，自屬有理。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告分別給付93,723元，及均自起訴狀繕本送達翌日即109年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保相當金額，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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、按訴訟費用由敗訴之當事人負擔，係以法院為終局判決時之當事人敗訴事實為依據，減縮部分既未經法院裁判，自毋庸諭知訴訟費用由何人負擔，惟顧慮當事人將來確定訴訟費用額發生爭執，可於主文諭知訴訟費用除減縮部分外，由敗訴當事人負擔，以示明確（司法院（72）廳民一字第0614號函參照），爰諭知如主文第3項所示。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
臺東簡易庭 法 官 張鼎正

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日內向本庭提出上訴狀。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 111 年 4 月 1 日
書記官 劉雅文

