

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1134號

原告 邱倩利

訴訟代理人 江曉俊 律師

黃光賢 律師

湯凱立 律師

被告 正緯建設股份有限公司

法定代理人 黃錦有

訴訟代理人 黃賜珍 律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，於民國112年2月22日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣317,248元及自民國108年6月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣317,248元為原告預供擔保，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：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮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。

二、本件原告起訴原聲明：「(一)被告應至少給付原告新臺幣（下同）960,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行」，嗣於本院審理中具狀變更其聲明第1項為請求被告給付550,386元，核其性質為減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，原告所為

訴之變更，核無不合，應予准許。至其聲明記載「自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息」之部分，顯屬漏繕「至清償日止」，爰由本院依職權更正之，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、原告於民國107年10月22日以376萬元與被告簽定買賣契約，購買106年11月2日完工之墅之寬社區之桃園市○○區○○段000○號之房屋（權利範圍：全部，門牌號碼：桃園市○○區○○路000巷00號，下稱系爭房屋），另向訴外人謝秋香購買系爭房屋所坐落之基地即坐落桃園市○○區○○段0000地號之土地（權利範圍2367/110000，與系爭房屋合稱系爭房地），原告已依約給付價金並於107年11月26日登記為系爭房地之所有權人。

(二)、嗣原告入住後，經發現該完工僅1年多，現仍為新成之系爭房屋，竟出現不該出現之牆壁龜裂、漏水、壁癌及排水孔散發惡臭等嚴重瑕疵，原告遂於108年1月、2月始，數次向系爭房地之工地主任即訴外人黃秀珍反應上情並要求修繕均未修復完成。總計原告發現系爭房屋存有下列5項瑕疵（以下合稱5項瑕疵則簡稱為系爭瑕疵）：(1)牆壁龜裂水漬發霉：粉刷採用水泥砂漿水灰比例不當、2樓頂板處經積水測驗得知3樓主臥浴廁地磚防水層失效。(2)存水彎設置：3樓客臥浴廁間未設置地排及4樓前側陽台未設置室外用洗面盆（含存水彎），未符合房屋設計圖說。(3)屋頂之洩水坡度及排水孔：陽台洩水坡度不良、頂樓後側範圍有2處排水孔非最低點，洩水方向錯誤，導致排水不良且會積水於RF樓板開口與太陽能熱水器局部範圍處、2樓前陽台排水孔有異物堵阻塞，導致排水不良，該異物為工地常有小石塊，應為施工後未確實清理、頂樓有異物阻塞情形。(4)車庫牆縫：滲漏不明白色物體、2樓外牆石材面填縫處直接滲漏至1樓車庫頂板預留孔。(5)廁所異味：排糞管填塞不實及馬桶隙縫瑕疵致廁所異味等瑕疵，上開瑕疵修復費用分別為179,620元、13,800

元、47,861元、20,263元、55,704元，合計為433,817元（按：以上請求金額合計似應為317,248元）。原告領因前開瑕疵受有污名減損之損害，上開瑕疵縱修復後仍有污名減損價值116,569元，為此，爰依民法第354條、第359條及第227條規定提起本訴，請求被告給付550,386元（按依據原告前開計算，似重複計算污名減損116,569元）。

(三)、聲明：被告應給付原告550,386元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：關於原告所指前開瑕疵，被告認為：(1)牆壁龜裂水漬發霉：此非被告施工瑕疵，應係臺灣地區環境潮濕，土木技師公會認定係水泥沙漿比例不當造成，與事證及論理法則不符。(2)存水彎設置：被告已於3樓客臥浴廁間設置地排，被告並同意於4樓前側陽台設置室外用洗面盆（含存水彎）及2樓頂板客浴間地排等2處設存水彎，就土木技師公會認定本項修補費用為138,000元不爭執。(3)屋頂之洩水坡度及排水孔：對頂樓後側範圍有2處排水孔非最底點、洩水方向錯誤等節無意見，此部分修復合理金額為13,270元，至多為25,935元，土木技師公會認定之修復費用過高。況原告使用系爭房地已2年餘，小石塊亦有可能是原告沖洗陽台時產生。(4)車庫牆縫：此部分非被告施工瑕疵，被告亦否認有內部混凝土或水泥基質未完成養護或殘留濕氣即進行磁磚黏貼施工作業。至2樓外牆石材填縫不確實部分，則係被告委外工人執行不確實，據被告依土木技師公會所提出本項對車庫牆縫防水及以矽利康填補方法之廠商報價，本填補之合理費用為6,550元。土木技師公會未為任何檢驗、試驗，亦無法排除其他原因造成白華，即率以認定係被告施工不當造成，所得結論與事證與論理法則不符。(5)廁所異味：對土木技師公會認定「1樓浴廁上方的排水方向錯誤」不爭執，係被告委外工人執行不確實，被告同意派工修補。倘原告不同意被告派工修補，據被告詢價後合理之修補費用應為18,000元。

01 被告同意修復費用合計為188,485元。(6)污名減損價值：上
02 開瑕疵經修復後，於物理上、功能上及使用效能上均已回
03 復，並無跌價損失。且原告拒絕被告就本件瑕疵進行修補處
04 理，被告並無可歸責事由，遑論系爭房地該區之房價已漲價
05 超過一倍，土木技師公會認定之跌價損失未符合法定要式行
06 為，應屬不生效力等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假
07 執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免
08 為假執行。

09 三、不爭執部分：

10 (一)、原告於107年10月22日以376萬元與被告簽定買賣契約，購買
11 系爭房屋，另與訴外人謝秋香簽定買賣契約購買系爭房屋所
12 坐落之基地即坐落桃園市○○區○○段0000地號之土地(權
13 利範圍2367/110000)，原告已依約給付價金並於107年11月2
14 6日登記為系爭房地之所有權人。

15 (二)、原告於交屋後入住系爭房屋，曾以系爭房屋有瑕疵於108年1
16 月、2月起數次向被告公司之工地主任即訴外人黃秀珍反應
17 上情並要求修繕。

18 (三)、本件審理中經社團法人桃園市土木技師工會（以下簡稱土木
19 技師工會）鑑定結果，關於3樓客臥浴廁間應設置地排及4樓
20 前陽台應設置外用洗面盆（含存水灣）而未設置，需修補費
21 用為138,000元（原告所指系爭編號2瑕疵部分）；頂樓後側
22 範圍有2處排水孔非最底點及洩水方向錯誤（原告所指系爭
23 編號3瑕疵部分）；廁所異味係因1樓浴廁上方之排水方向錯
24 誤（原告所指系爭編號5瑕疵部分）。

25 四、原告依民法第354條、第359條及第227條之規定請求被告減
26 少價金、賠償損害，茲判斷如下：

27 (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
28 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
29 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
30 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。次
31 按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀

念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年臺上字第1173號裁判要旨可參）。又物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵應負之法定無過失責任，買賣標的物倘於危險移轉時具有瑕疵，出賣人原則上即應負責。

(二)、查兩造對於系爭房地買賣契約之標的物即系爭房屋有3樓客臥浴廁間應設置地排及4樓前陽台應設置外用洗面盆（含存水灣）而未設置、頂樓後側部分範圍有2處排水孔非最低點，洩水方向錯誤導致其排水不良且會積水於RF樓板開口與太陽能熱水器周遭局部範圍處、1樓浴廁及房間上方維修孔處汙排水管及存水1樓浴廁上方的排水方向錯誤，雖仍會因積水而致多餘水能排往管道間排水主管前之存水彎，但因該處存水穹相對於其他排水管是較為不適當的高程設置，造成該處水封高度不足，或甚因積水量不足而導致水封效果失效，若未進行修復改善將無法防止其異味之產生等事實並不爭執，且有卷附土木技師工會111年10月27日桃土技字第1110002542號函所鑑定報告可憑，堪信屬實。

(三)、原告所指系爭房屋尚有系爭編號(1)牆壁龜裂水漬發霉、編號(3)2樓前陽台排水孔有異物堵阻塞，導致排水不良、編號(4)車庫牆縫：滲漏不明白色物體、2樓外牆石材面填縫處直接滲漏至1樓車庫頂板預留孔及編號(6)污名損害部分，為被告否認，經查，本件審理中為確認系爭房屋有無原告所指瑕疵，而委請土木技師工會鑑定下列事項：1.系爭房屋有無牆壁龜裂、牆壁水漬及發霉之情形？2.系爭房屋內之存水彎實際裝設位置，是否符合房屋設計圖說所裝設之位置？承上，如未依照房屋設計圖裝置存水彎，是否將造成排水孔散發惡臭？3.系爭房屋1至3樓浴室內洩水坡度是否有設計不當，導致排水不良之瑕疵？如有，是否係因被告施工瑕疵所致？4.系爭房屋頂樓及陽台之洩水坡度是否有設計不當，導致排水不良、泥沙淤積情形（有無符合相關施工規範）？系爭房屋

01 頂樓及陽台之排水孔否有異物堵塞，導致排水不良、泥沙淤
02 積情形？是否係被告施工不當所致？5. 系爭房屋廚房地板
03 未設置排水孔是否符合相關施工規範？6. 系爭房屋車庫牆縫
04 是否有滲出不明白色物體之情形？系爭房屋車庫牆壁是否有
05 滲漏水情形？如有上開情形，各自形成原因為何？是否係因
06 被告施工瑕疵所致？7. 系爭房屋衛浴間當中，其中3間有設
07 置馬桶（共3個馬桶）之衛浴間，是否有異味？另1間已拆除
08 馬桶之衛浴間，是否有異味（是否排糞管有異味）？如有，
09 原因為何？結果如下，有卷附前揭鑑定報告可參（見本院卷
10 三第9頁以下），足認系爭房屋確有前開瑕疵：

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

01 2、關於編號(3)2樓前陽台排水孔有異物堵阻塞，導致排水不良
02 部分：經現勘系爭房屋2F前陽台排水孔物堵塞，導致排水不
03 良，該異物為工地常有之小石塊，研判應為施工後未確實進
04 行排水孔雜物清理，陽台排水孔異物堵塞清理費用含於廢料
05 清理及運什費中。

06 3、關於編號(4)車庫牆縫滲漏不明白色物體、2樓外牆石材面填
07 縫處直接滲漏至1樓車庫頂板預留孔部分：經現勘系爭房屋
08 車庫牆縫確有滲出不明白色物體之情形，另進行外牆石材面
09 填縫處及採光罩試水，外水明顯由2樓外牆石材面填縫處直
10 接滲漏至1樓車庫頂版預留孔，而1樓採光罩各觀測點位則無
11 滲漏情形。上開「車庫牆縫滲出不明白色物體」俗稱白華，
12 原因多為內部混凝土或水泥基質未完成養護或殘留濕氣，即
13 進行磁磚鋪貼施工作業，導致磁磚接縫處出現白色物質；上
14 開「1樓車庫頂版預留孔滲漏水」，原因為2樓外牆石材面填
15 縫未確實，導致外水直接由此填縫瑕疵處滲漏至1樓車庫頂
16 版預留孔，故上開2處皆因施工瑕疵所致。故原告主張被告
17 應對伊負物之瑕疵擔保責任等語，應屬有據。

18 (四)、被告針對原告所指系爭編號(1)、編號(4)瑕疵部分，辯稱應採
19 109年9月23日桃園市建築師公會（以下簡稱建築師公會）鑑
20 定意見，認為非屬施工瑕疵所致，針對系爭編號(2)瑕疵部分
21 則認為鑑定人不能排除石塊非原告居住期間掉入等語，本院
22 審酌土木技師工會就本件為鑑定時間距離辯論終結之時間較
23 接近，而建築師公會負責鑑定之建築師林志瑞於本院審理時
24 亦自承，系爭編號(1)瑕疵部分，鑑定到現場未遇下雨時，部
25 分（例如系爭房屋發霉及屋頂狀況）係以原告代理人提供之
26 相片為據，且稱1樓裂縫因未用手去摳，所以無法判斷是粉
27 刷或裝潢施工板接縫（見本院卷一第57至62頁），又稱關於
28 系爭編號(4)瑕疵，因為當日沒有水流下確有水漬，依據水電
29 圖，車庫該處無水管，加以附近有稻田，所以可能是水氣凝
30 結等語（見本院卷一第67頁），並未如土木技師工會作積水
31 測驗或試水測驗，關於前揭瑕疵有無及形成原因乃至修復費

01 用之認定，自應以土木技師工會之建定結果較為可採。而被
02 告所稱系爭編號(2)瑕疵部分所指小石子不能排除係原告居住
03 期間掉入，然審諸證人及鑑定人李朝順於審理時證稱該小石
04 子是黏在排水孔上，當時有濾水恐之蓋子蓋住等情（見本院
05 卷三第202頁），應認該小石子係原告居住期間誤入之可能
06 性，較施工期間掉入之可能性低，應以土木技師工會鑑定報
07 告所載為可採，被告前開所辯，難認有據。

08 (五)、按民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之
09 規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其價
10 金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少
11 價金。又買受人依前條規定所得主張之價金減少請求權，一
12 經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應
13 減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡上字第10號民事判
14 決意旨參照）。承上，系爭房屋有系爭瑕疵，已如前述，依
15 上開說明，原告自得就系爭瑕疵主張減少價金。依據前揭鑑
16 定報告之記載，系爭編號(1)至(5)瑕疵之修復所需費用，依序
17 為：編號(1)牆壁龜裂60,894元、牆壁水漬及發霉與滲漏水11
18 8,726元。編號(2)存水彎設置部分13,800元（此部分被告不
19 爭執）。編號(3)屋頂之洩水坡度及排水孔47,861元。編號(4)
20 車庫牆縫20,263元。編號(5)廁所異味55,704元，本院審酌鑑
21 定人李朝順兼具估價師資格，依據不動產估價技術規則估價
22 ，所估定之價值是參考公會鑑定手冊，故其就前開確具瑕疵
23 部分估定之價格應具參考價值，被告片面依據其尋得之廠商
24 報價辯稱鑑定人估定價格過高，難認有據。准此，依據土木
25 技師公會鑑定結果，前開修復費用合計為317,248元，本院
26 審酌系爭瑕疵經修復後，系爭房屋即可恢復其通常效用狀
27 態，並回復無漏水之正常交易價值，應認上開修復費用與系
28 爭房屋減少之價金相當，是原告依民法第359條之規定，主
29 張以修復系爭瑕疵費用317,248元，請求減少之價金，自無
30 不合，逾此範圍之請由，難認有據。

31 (六)、至原告主張系爭瑕疵縱經修復後，系爭房屋仍因該瑕疵而存

有污名損害即交易性價值貶損116,569元部分，此為被告所否認，並以前詞抗辯。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本院審酌前揭土木技師公會鑑定意見雖認為本件有多處漏水及瑕疵，故依比較法、收益法成本法及評點法評估系爭房屋於系爭瑕疵修復後，仍有交易性價值貶損116,569元等語，然本院認為系爭房屋固有系爭瑕疵存在，惟依前揭鑑定報告之記載，前開瑕疵既非不可修復，應對系爭樓房屋之使用效益不足造成立即性的負面影響，且房屋交易價值通常取決於坐落位置、屋齡、屋況、構造、外觀、座向、附近環境等條件，此為吾人一般生活經驗所已知，系爭瑕疵既非不能修復，修復所需費用為317,248元，修復後當不影響系爭房屋之建築結構安全，核與海砂屋、輻射屋或結構受損等不可回復情形有所不同，衡情當不致造成前揭鑑定報告所稱116,569元交易價格貶損，原告據前揭報告請求被告給付交易價值損失，難認有理由。

五、綜上，原告就系爭房屋之系爭瑕疵，依民法第354條、第359條之物之瑕疵擔保責任，以上揭修繕費用為準據，請求減少價金317,248元元，並請求被告返還該等款項及及法定遲延利息，核屬有據，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造陳明原供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘

01 明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

04 民事第三庭 法 官 卓立婷

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

09 書記官 謝宛橙