臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第2524號

原　　告　張書華
訴訟代理人　葉雲淼
　　江曉俊律師
上　一　人
複　代理人　黃光賢律師
被　　告　張榕容
訴訟代理人　朱圃慶
被　　告　永興勝建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　徐興彬
共　　同
訴訟代理人　許俊明律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國114年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告Ａ０８應給付原告新臺幣594,649元，及自民國111年2月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告Ａ０８負擔10分之3，餘由原告負擔。
四、本判決第一項於原告以新臺幣20萬元為被告Ａ０８供擔保後，得假執行；但被告Ａ０８如以新臺幣594,649元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告永興勝建設有限公司（下稱永興勝公司）於訴訟中解散並選任原法定代理人Ａ１０為清算人，有該公司股東同意書及桃園市政府公文在卷可參（個資卷），合先說明。
二、原告起訴時係聲明：㈠被告Ａ０８、Ａ１１應至少給付原告

新臺幣（下同）200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告永興勝公司應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中撤回對Ａ１１之起訴（本院卷二第450頁；卷三第47頁），並變更為如後開訴之聲明所示（本院卷三第111頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

三、原告原僅依民法第359條、第179條規定請求被告Ａ０８給付200萬元，嗣追加民法第227條、第360條為請求權基礎（本院卷一第261頁；卷二第452頁），經核均係基於原告起訴時主張被告Ａ０８出售有漏水瑕疵之房屋予原告之同一基礎事實，且證據資料可以共用，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告透過被告永興勝公司居間介紹，於民國110年1月29日以1,230萬元向被告Ａ０８購買其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（下合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。被告口頭保證及於不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書）第35項保證系爭房屋無漏水。詎原告於110年5月30日大雨後發現系爭房屋多處牆壁龜裂、滲漏水，被告Ａ０８雖派人以打針方式修繕，但於110年8月7日大雨後仍有漏水，原告再次催告被告Ａ０８修繕未獲置理，故原告於110年9月24日向桃園市政府消費者服務中心申訴並主張減少價金及請求損害賠償，爰依民法第359條、第179條、第360條、第227條規定，請求被告Ａ０８給付修繕費用及系爭房屋修繕後之污名價值減損共計200萬元。

㈡又永興勝公司未查明系爭房屋屋況有漏水，依民法第571條不得請求居間報酬，爰依民法第179條規定應返還已收取之2

0萬元報酬予原告等語。

㈢並聲明：1.被告Ａ０８應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告永興勝公司應給付原告20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告Ａ０８已於110年3月19日提前交屋予原告裝修，當時系爭房屋並無滲漏水。原告加裝防盜窗、頂樓採光罩破壞防水層及拆除頂樓排水管，造成系爭房屋滲漏水，或是因鄰屋共同壁漏水，不可歸責於被告Ａ０８，且交屋後才發生之滲漏水應由原告自行負責，故原告請求減少價金或修繕費用均無理由。又原告阻止被告Ａ０８修繕，放任局部瑕疵惡化，迄至漏水鑑定時已逾3年，致損害擴大，原告與有過失。

㈡另被告永興勝公司僅為不動產仲介經紀公司，並無專業知識與設備檢驗系爭房屋有無滲漏水，被告永興勝公司之業務員Ａ０１於原告購屋前及點交前均已帶同原告或其配偶Ａ０２確認系爭房屋外觀上無滲漏水情形，故被告永興勝公司已為合理之調查及訪視，未違反民法第571條之義務。被告永興勝公司既已媒介原告成立系爭契約，自得請求報酬145,204元，並非不當得利等語置辯。

㈢並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷三第49、50頁）：

㈠109年3月至10月被告Ａ０８重新整修系爭房屋，包括打除、泥作、水電換新、內外磁磚、木作、衛浴、燈具、落地窗、一樓採光罩、油漆工程（本院卷一第379至477頁）。

㈡110年1月29日原告與被告Ａ０８簽立買賣契約（本院卷一第127至150頁）。

㈢110年3月19日被告Ａ０８提前交屋予原告（本院卷一第151頁）。

㈣110年4月初至5月初原告在二樓前外牆加裝鋁窗、冷氣，三樓外牆前後加裝鋁窗、冷氣，四樓前露台加裝玻璃屋、後鋁窗。

㈤110年5月30日原告向仲介反應有漏水，並請仲介轉告被告Ａ０８。

㈥110年6月間被告Ａ０８請進豐企業社修繕女兒牆二、三樓前面（臨馬路）漏水、及買方自行裝修後之玻璃屋內漏水並出具保固書（本院卷一第493至497頁）。

㈦110年9月間被告Ａ０８請正安工程行施作頂樓防水及側牆防水並出具保固書（本院卷一第499頁）。

四、得心證之理由：

㈠系爭房屋於交屋前已存在漏水瑕疵。

1.原告主張系爭房屋於交屋前已存在漏水瑕疵，為被告否認，經本院依原告聲請囑託台灣營建防水技術協進會鑑定：⑴如附圖編號1、2、3、7、12、15、22共7處是否有滲漏水之情形？⑵若有滲漏水，其原因為何？是否與房屋老舊或賣方壁癌打除工程、打除及泥作工程有關？是否與買方施作鋁窗、採光罩及冷氣等裝潢工程有關？是否與共同壁漏水有關？如是，漏水原因在鄰居或本間房屋？⑶滲漏水或龜裂情形是否於110年3月19日交屋前已經存在？⑷若有滲漏水，修復方式及費用為何？材料及工資各若干？（本院卷三第57、58頁）。

2.鑑定結果略以（外放之鑑定報告書第7至10頁）：

⑴系爭房屋於初勘（112年11月30日）及複勘（113年8月29日、113年11月1日）檢測確實有滲漏水之情形。

⑵滲漏水原因：

①附圖編號1、2（此為與鄰居之共同壁）在房屋施工（壁癌打除工程、打除及泥作工程）時外牆未施作防水層其室內亦未施作防水層，致使下雨時雨水滲入共同壁造成滲漏水現象。

②附圖編號3、15在房屋施工（壁癌打除工程、打除及

泥作工程、電管工程）時屋頂電管末端皆未封蓋致使下雨時雨水潑入造成滲漏水現象。

③附圖編號7、22在房屋施工（壁癌打除工程、打除及泥作工程、防水工程）時牆壁造成水平裂縫而未加以施作補強即施作泥作及油漆等工項，加上外牆防水層施作有瑕疵（局部未塗抹到、外牆有裂縫、白色結晶、防水層表面未塗保護漆）致使下雨時雨水滲入造成滲漏水現象。

④附圖編號12在房屋施工（壁癌打除工程、打除及泥作工程、防水工程）時外牆防水層施作有瑕疵（外牆有裂縫、白色結晶、防水層表面未塗保護漆）致使下雨時雨水滲入造成滲漏水現象。

⑤以上滲漏水原因均與買方施作鋁窗、採光罩及冷氣等裝潢工程無直接關連性。

⑶以上7處滲漏水原因均與系爭房屋於賣方施工時施作有瑕疵所造成，故推估於110年3月19日交屋前已存在。

⑷修復費用共計301,140元（項目、工程內容、金額如附件）。

3.原告對於鑑定結果無意見（本院卷三第566頁）。被告雖辯稱漏水原因不可歸責於被告Ａ０８、鑑定機關於113年8月29日、113年11月1日勘驗之系爭房屋已非原告於110年11月29日起訴時之現況，原告放任系爭房屋長達35個月滲漏水，可歸責於原告，修繕費用應由原告負擔，且原告阻止其修繕，不然早就可以修繕至不漏水云云。惟查：

⑴鑑定機關分別於晴天灑水1小時再以儀器檢測、雨天後以儀器檢測，均得出上開7處水份增加、有潮濕現象，且為外牆施作防水層有瑕疵及室內未施作防水層所致，而被告Ａ０８不爭執其於109年3月至10月重新整修系爭房屋，包括打除、泥作等工程（兩造不爭執事項㈠），當然可歸責於被告Ａ０８。

⑵原告於110年11月29日起訴時已提出漏水照片，除附圖

編號12是於111年3月22日才新增的滲漏水處（本院卷一第95、103頁），其餘位置與起訴時相同，故鑑定機關鑑定之漏水處並非於113年勘驗時才發生，故無所謂損害擴大或原告與有過失之問題。

⑶被告Ａ０８曾於110年6月間、110年9月間委請廠商修繕系爭房屋滲漏水處（兩造不爭執事項㈥、㈦），但修繕後仍持續發生滲漏水問題，顯見被告Ａ０８無法將系爭房屋修繕至不漏水，且被告Ａ０８之訴訟代理人Ａ１１（為本案施工者，本院卷三第47頁）認為老屋打除牆壁內牆不用作防水，與鑑定人專業意見相左（本院卷二第251頁；卷三第50、51頁），則原告不信任被告Ａ０８，不願意由其委請廠商修繕，並無可歸責事由。

⑷至於鑑定報告勘驗附圖編號7外牆有「白色結晶」之記載（外放之鑑定報告書第8、18頁）固然有誤，該處應為原告自行塗抹之防水漆，有本院112年11月30日勘驗筆錄及照片在卷可稽（本院卷二第252、280頁），然不影響附圖編號7的內牆於本院勘驗時確實有壁癌及水痕之現象（本院卷二第252、276、278頁），亦不影響鑑定機關認為滲漏水是外牆防水層施作有瑕疵之結論。

⑸故被告Ａ０８上開所辯，均不可採。

㈡原告請求被告Ａ０８給付修繕費用為有理由。

1.原告依民法第359條規定行使減少價金權利已逾除斥期間。

⑴按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅；前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第365條定有明文。

⑵原告於110年5月30日發現漏水並請仲介轉告被告Ａ０８（兩造不爭執事項㈤）。原告配偶Ａ０２於110年9月24日向桃園市政府消費者服務中心申訴買到漏水屋及主張

減少價金（本院卷一第56頁；卷二第288頁），但是申訴人非原告，且申訴對象是被告永興勝公司，難認原告已向被告Ａ０８行使減少價金之權利。嗣Ａ０２於110年10月25日第二次申訴及與被告永興勝公司於110年11月16日協商（本院卷一第283、287頁），原告及被告Ａ０８均未參與，難認原告已向被告Ａ０８行使減少價金之權利。嗣原告於110年11月29日起訴向被告Ａ０８行使減少價金之權利，起訴狀繕本於111年2月18日送達被告Ａ０８（本院卷一第75頁），已逾110年5月30日通知瑕疵後6個月，原告復未舉證被告Ａ０８故意不告知漏水情形，故原告請求減少價金為無理由。

2.原告依民法第360條規定請求損害賠償為無理由。

原告未舉證被告Ａ０８有保證無漏水或故意不告知漏水情形。而現況說明書第35項記載「現況是否有滲漏水之情形」勾選「否」（本院卷一第25頁），並非保證無滲漏水。又依原告所提對話紀錄（本院卷一第46至55頁），被告Ａ０８並未保證系爭房屋不漏水，故原告依民法第360條規定請求損害賠償為無理由。

3.原告依民法第227條第1項請求修繕費用為有理由。

⑴按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條定有明文。被告Ａ０８出售有滲漏水瑕疵之系爭房屋予原告，且經鑑定可歸責於被告Ａ０８，則原告請求其賠償修繕費用，自屬有據。

⑵經囑託台灣營建防水技術協進會鑑定系爭房屋漏水處修繕費用共計301,140元（項目、工程內容、金額如附件）。又上開修繕材料均係附屬於系爭房屋之零件材料，本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，或須與他物結合，方能形成功能之一部，並不具獨立之物之價值，其附著之結果，僅係修補系爭房屋之瑕疵，達於不滲漏水及維持結構安全之應有狀態，原告並未取得額外

利益，即無庸扣除折舊。另附件編號9因當初屋頂電管末端皆未封蓋，故不予計算折舊

⑶故原告請求被告Ａ０８給付修繕費用301,140元為有理由。

㈢原告請求被告Ａ０８給付污名價值減損為有理由。

1.經依原告聲請囑託昱信不動產估價師事務所鑑定系爭房地於110年1月間是否因漏水而造成主觀上市價減少（本院卷三第179頁）。鑑定結果略以：本案瑕疵不動產污名價值減損之估算，係依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會所頒定「第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」之規定進行。系爭房屋修復後可達到原有收益表現，不因修復後導致不動產收益價值降低。但系爭房屋為屋齡41年建物，且3樓及4樓均屬違法增建，建物漏水發生風險相對較高，雖評估可修復現況漏水情形，惟多數潛在買方在知悉系爭房屋曾經發生瑕疵問題時，擔憂日後有復發的可能性，將導致市場性降低。因本案勘估標的為住宅用之增建建物，無法明確用「直接及間接比較法（價值減損率萃取），且也非屬店面或辦公室收益性質不動產，亦無法採「收益法」評估污名價值減損。故採用工程性費用認列方式評估，並以「風險溢酬法」折現還原至價格日期之價值減損。經評估折現率為2.6%，計算污名價值減損額：修繕工程費用301,140元×1/（1＋2.6%）＝293,509元（外放之估價報告書第22、23頁）。

2.原告對於鑑定結果無意見（本院卷三第567頁）。被告Ａ０８雖辯稱假如於110年10月間修復就沒有污名價值減損云云。然被告Ａ０８曾於110年6月間、110年9月間委請廠商修繕系爭房屋滲漏水處（兩造不爭執事項㈥、㈦），但修繕後仍持續發生滲漏水問題，顯然被告Ａ０８無法將系爭房屋修繕至不漏水，故其所辯並不可採。

3.故原告請求被告Ａ０８給付污名價值減損293,509元為有理由。

㈣原告請求被告永興勝公司返還居間報酬為無理由。

1.按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文。

2.查被告永興勝公司收取原告的服務費為145,204元（本院卷一第225頁）。原告主張永興勝公司未查明系爭房屋屋況有漏水，依民法第571條不得請求居間報酬云云。然查，被告永興勝公司僅為不動產仲介經紀公司，並無專業知識與設備檢驗系爭房屋有無滲漏水，且被告永興勝公司之業務員Ａ０１於原告購屋前及點交前均已帶同原告或其配偶Ａ０２確認系爭房屋外觀上無滲漏水情形，亦經Ａ０１及Ａ０２到庭證述明確（本院卷一第268、269、275頁），故被告永興勝公司已為合理之調查及訪視，未違反其對於委託人之義務，故被告永興勝公司自得請求居間報酬，原告依民法第179條規定請求被告永興勝公司給付20萬元，為無理由。

㈤小結：

原告請求被告Ａ０８給付594,649元（修繕費用301,140元＋污名價值減損293,509元），為有理由，逾此範圍，為無理由。

五、遲延利息之依據：原告請求被告Ａ０８給付上開金錢，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，依民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定，被告自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告Ａ０８之翌日即111年2月19日起（於111年2月18日送達，本院卷一第75頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第227條之規定，請求被告Ａ０８給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。

七、原告及被告Ａ０８均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　7　　日

民事第五庭　法　官　吳佩玲

附圖、系爭房屋平面示意圖（印自鑑定報告書第78頁）

附件、修復方式及費用（印自鑑定報告書第80至81頁）

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日內向本院提出上訴狀。

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　　114　　年　　11　　月　　7　　日

書記官　邱淑利

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。