

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1951號

原告 邱偉峰

訴訟代理人 馬惠美律師

謝松武律師

賴郁樺律師

被告 唐詩傑

訴訟代理人 陳祖德律師

參加人 元臺建設有限公司

法定代理人 王文興

訴訟代理人 石頂天

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）426,630元，及自民國114年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔47%，其餘由原告負擔。

四、本判決第1項如原告以14萬元為被告預供擔保，得假執行。

但如被告以426,630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、程序事項

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定：「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。」

二、本件原告起訴時訴之聲明為：「（一）被告應給付原告2,170,806元，及自114年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。」嗣原告於

115年3月25日具狀變更聲明為：「被告應給付原告899,251元，及自114年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷二第136頁）應認係減縮應受判決事項，則揆諸前揭法條規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張

（一）被告於113年12月13日就門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號7樓房屋、地下二層編號9車位、編號50機車位及其基地應有部分（下稱系爭房屋）之標的物現況說明書，表示系爭房屋現況無壁癌、水痕、漏水，亦未於1年內修復壁癌、滲漏水。原告因而於113年12月29日以1,680萬元向被告購買系爭房屋，並於114年2月22日完成點交。

（二）嗣原告始發現系爭房屋主臥室廁所及主臥室房間廁所共用壁下方與門檻左右牆壁，混凝土有白華滲漏水痕跡，漏水原因為衛浴內部之防水層破損或老化；且系爭房屋所在社區之公共區域亦發生漏水，是被告應就系爭房屋負瑕疵擔保及不完全給付責任。原告因而支出修繕漏水費用273,000元、檢測及鑑定費36,000元、修繕期間60日之租金63,621元，並受有污名價值減損426,630元、精神上損害10萬元，共計899,251元。

（三）爰依民法359、179、227、360、227之1、195條之規定提起本件訴訟，請求法院擇一為勝訴判決等語。並聲明：如上開減縮後訴之聲明。

二、被告答辯

（一）兩造於簽約前數次查驗系爭房屋，並將查驗結果即無壁癌、水痕、滲漏水情形，且現況說明書中勾選無壁癌、水痕、滲漏水情形者為原告，被告並未就系爭房屋為品質保證，且114年2月22日點交系爭房屋時並無滲漏水。

（二）原告於114年3月11日以浴室滲水為由，提交報修單給社區管委會，經參加人檢測並與原告討論修繕方法後，預計於

114年4月25日修繕，詎原告於114年4月24日通知參加人暫停施工，違反誠信原則，原告就損害之擴大與有過失。

(三) 原告自行委託他人進行漏水鑑定，鑑定前及場勘均未通知被告及參加人，被告否認鑑定內容為真正，且鑑定報告就本案修繕方法與參加人所為建議不同，原告請求修繕費用及鑑定費用並不可採。

(四) 又原告自認其自111年11月5日起在外租屋，114年3月5日通知房東將於114年4月3、4日搬離，則其在外租屋支出之租金與主臥漏水無因果關係；且漏水非結構性損害，尚有客廳廁所可以使用，並無在外租屋之必要。

(五) 系爭房屋價值減損應以交屋時有無瑕疵之價值差額為計算，本件尚在保固期間，不致影響交易價值，縱有支出修繕費用，亦不足以作為減少價金之依據。況且公共區域不在買賣範圍，漏水範圍亦已由參加人修復完畢，並沒有影響地下室使用等語。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.願供擔保請准宣告免假執行。

三、參加人陳述

原告試水只有2、3個小時，也沒有去樓下看天花板，先前交屋時有試水3天，樓下並沒有漏水。又原告主張之修繕方式並不合理，應該只需要打除地磚和第一塊壁磚即可。

四、不爭執事項（見本院卷一第236頁第7至18行、292頁第8至11行）

(一) 原告於113年12月29日向被告購買系爭房屋，約定買賣價金為1,680萬元。

(二) 系爭房屋於114年2月10日移轉登記予原告。

(三) 被告於兩造間買賣契約之現況說明書中，就「是否有壁癌、水痕、漏水情形」、「是否曾在最近1年內修復壁癌、滲漏水」勾選「否」。

(四) 系爭房屋主臥室廁所外牆有因滲漏水受損（發生時間、原因為何為爭執事項）。

(五) 原告就系爭房屋漏水所生之瑕疵擔保或不完全給付責任，

01 已於114年5月15日，以原證9存證信函催告被告。

02 (六) 原告於114年3月11日向社區管理委員會提交住戶報修單，
03 稱衛浴地磚工法不佳滲水。

04 (七) 參加人於114年3月19日前往系爭房屋客廳及主臥室之浴室
05 試水4天，發現主浴室門檻邊有滲水情形。

06 五、本件爭點（見本院卷一第237頁第2至12行、292頁第24、25
07 行）

08 (一) 系爭房屋漏水原因為何？是否於交屋予原告時即存在？

09 (二) 被告有無保證系爭房屋無漏水瑕疵？

10 (三) 被告交付系爭房屋是否構成不完全給付？

11 (四) 原告得否請求減少價金？數額若干？

12 (五) 原告得否依民法第360條請求瑕疵擔保之損害賠償？

13 (六) 原告得否請求不完全給付之損害賠償？

14 (七) 原告拒絕參加人公司修繕，是否違反誠信原則，或有過失
15 相抵原則之適用？

16 六、本院得心證之理由

17 (一) 系爭房屋漏水原因為何？是否於交屋予原告時即存在？

18 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
19 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按民事訴訟如係
20 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
21 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
22 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
23 告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參
24 照）。

25 2.原告主張系爭房屋主臥室浴廁防水層破損或老化致滲漏水
26 等語，為被告所否認，並辯稱僅係因主臥室浴廁地磚採辦
27 乾溼濕施工法，水泥砂漿吸收表面水後，沿門檻兩邊向外
28 擴張延伸。是原告自應就此負舉證責任。原告就此固提出
29 台灣防水工程技術協進會漏水原因鑑識報告書，然查該鑑
30 識報告書於積水測試後，測量試水前、後牆面濕度變化，
31 可見越靠近浴室門之區域，滲漏水情形越嚴重（見本院卷

一第69、77頁），與被告所辯相符。則是否僅能以牆面濕度變化，即逕行認定防水層有破損，上開鑑識報告書未能清楚敘明，是原告此部分主張，尚有可議。

3.復觀原告提出之社區群組內LINE對話紀錄，可見多名住戶之浴室滲漏水模式，均與系爭房屋相同，係浴室門邊緣最為嚴重（見本院卷一第113至119頁），亦可推知確實可能係因參加人施工之工法，始導致多名住戶均有相似之滲漏水損害發生。原告復未就此提出其他證據證明系爭房屋主臥室浴廁防水層確有破損，尚難認其主張可採。

4.系爭房屋於114年2月22日點交予原告，為兩造所不爭執。而原告於114年3月11日，即填載住戶報修單，稱磚工法不佳滲水，已如前述。可知原告於交屋後不到2週，即發現系爭房屋有滲漏水情形，二者時間密接。再查系爭房屋社區管理委員會公告稱：「查近期B棟多戶浴廁有滲水通報情況，經本會與元臺建設協商，元臺建設為表誠意，可至管理中心填寫報修單要求放水檢測，避免爭議。」（見本院卷一第61頁）可見系爭房屋所在社區有多戶浴廁發生滲漏水情形，是應可推知系爭房屋浴廁滲漏水之瑕疵係於系爭房屋興建完工時即已存在之瑕疵，始會有多戶發生相似情形。該等滲漏水之瑕疵既係於系爭房屋完工時即存在，應認於系爭房屋交付原告時亦已存在。

（二）被告有無保證系爭房屋無漏水瑕疵？

1.按民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」

2.查兩造就系爭房屋簽立買賣契約書，附件之標的物現況說明書就建物現況有無壁癌、水痕、滲漏水情形，經勾選為「否」（見本院卷一第23頁），堪認被告已有保證系爭房

01 屋無滲漏水。被告雖辯稱於現況說明書中勾選無壁癌、水
02 痕、滲漏水情形者為原告云云，然查該現況說明書中，記
03 載「本表為委託人依現況於委託時填載」，委託人則記載
04 為被告，勾選「否」之欄位旁亦有被告簽名，顯見現況說
05 明書係由被告所填載，被告此部分所辯，顯屬無稽。

06 3.另就系爭房屋共用部分之地下室，於被告為系爭房屋所有
07 權人之113年4月起已有滲漏水情形發生，有LINE對話紀錄
08 在卷可參（見本院卷一第25至29頁），被告亦應就此部分
09 負瑕疵擔保責任。被告雖辯稱共用部分非買賣契約範圍云
10 云。然區分所有建物之買賣標的，除專用部分外本亦包含
11 共用部分，且觀兩造間買賣契約書，亦載明共同使用部分
12 建號即明（見本院卷一第33頁），是就此等共用部分滲漏
13 水之情形，自亦屬買賣契約瑕疵擔保責任之範圍，被告此
14 部分所辯，顯不可採。

15 （三）被告交付系爭房屋是否構成不完全給付？

16 1.按民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，
17 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能
18 之規定行使其權利。」次按買賣標的物如係特定物，於契
19 約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失
20 未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，
21 則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不完全
22 給付之債務不履行責任（最高法院112年度台上字第924號
23 判決意旨參照）。

24 2.就系爭房屋專用部分，系爭房屋主臥室浴廁滲漏水之瑕
25 疵，於系爭房屋完工時應已存在，已如前述。再查系爭房
26 屋買賣契約之標的物現況說明書，被告於「所有權持有期
27 間有無居住」欄位勾選「是」（見本院卷一第21頁），可
28 知被告確曾居住於系爭房屋。是被告居住系爭房屋期間，
29 應已可知悉系爭房屋滲漏水之瑕疵情形，其未告知原告瑕
30 疵存在，自有故意或過失不告知瑕疵之情形，依上開說
31 明，被告即應負不完全給付之責任。

01 3.就系爭房屋共用部分之地下室，於被告為系爭房屋所有權
02 人之113年4月起已有滲漏水情形發生，已如前述。再查被
03 告於114年2月23日始自系爭房屋社區之LINE對話群組中退
04 出，有LINE對話紀錄在卷可參（見本院卷一第137頁），
05 顯見被告就系爭房屋共用部分之地下室有滲漏水情形係可
06 得而知，被告未將此等瑕疵告知原告，至少有過失未告知
07 瑕疵於原告之情形，依上開說明，被告自應負不完全給付
08 之責任。

09 （四）原告得否請求減少價金？數額若干？

10 1.按民法第359條本文規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人
11 依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約
12 或請求減少其價金。」同法第179條第1項規定：「無法律
13 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖
14 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」

15 2.系爭房屋修復費用

16 原告主張系爭房屋主臥室浴廁修復費用共273,000元，並
17 提出報價單為證（見本院卷二第145頁）。然查該報價單
18 係基於系爭房屋主臥室浴廁防水層有破損之前提，將全室
19 磁磚、防水層刨除後重新施作。惟原告並未證明系爭房屋
20 主臥室浴廁防水層確有破損，已如前述，則原告主張修復
21 費用273,000元，尚屬無據。

22 3.檢測及鑑定費

23 原告請求檢測及鑑定費36,000元，惟上開鑑定報告結果尚
24 有不可採之處，已如前述，是原告主張檢測及鑑定費36,0
25 00元應自價金中扣除，亦屬無據。

26 4.污名價值減損426,630元

27 系爭房屋及共用部分之滲漏水情形，於修復後是否受有污
28 名價值減損，業經本院囑託大展不動產估價師聯合事務所
29 鑑定，經鑑定機關做成不動產估價報告書，認房屋漏水情
30 形縱經修復，然市場上仍會擔心未來是否再發生漏水情
31 形，影響系爭房屋之市場價值，系爭房屋受有污名價值減

01 損共426,630元（見本院卷第15至77頁）。是原告請求就
02 此部分減少價金，應屬有據。

03 5.綜上所述，原告得請求減少之價金為426,630元，於減少
04 價金後，被告受領此部分價金即無法律上原因，原告依不
05 當得利法律關係請求被告返還，應屬有據；逾此部分之請
06 求則無理由。

07 （五）原告得否依民法第360條請求瑕疵擔保之損害賠償？

08 1.按民法第360條規定：「買賣之物，缺少出賣人所保證之
09 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不
10 履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」

11 2.原告主張其因系爭房屋浴室漏水，需支出修復期間之租金
12 97,000元，是依民法第360條請求損害賠償云云。然依上
13 開規定可知，於買受人「不請求」減少價金時，始得依上
14 開規定請求損害賠償。而原告既已依民法第359條規定請
15 求減少價金，自不得再依民法第360條規定請求損害賠
16 償，是原告此部分主張，尚不可採。

17 （六）原告得否請求不完全給付之損害賠償？

18 1.按民法第227條第2項規定：「因可歸責於債務人之事由，
19 致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能
20 之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
21 者，債權人並得請求賠償。」同法第227條之1規定：「債
22 務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第
23 192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。」

24 2.原告主張依不完全給付之規定，請求被告賠償支出修復期
25 間之租金97,000元等語。然原告並未舉證證明系爭房屋修
26 復期間若干。且依原告提出之鑑識報告書所示，系爭房屋
27 僅有主臥室浴廁有滲漏水，然另有一處客用浴廁，該處並
28 無滲漏水情形（見本院卷一第69、89頁），是尚難逕行認
29 定原告有另行租屋之必要，原告此部分請求，尚屬無據。

30 3.原告另主張依債務不履行之規定，請求被告賠償精神上損
31 害10萬元。然系爭房屋尚有客用浴廁得以使用，已如前

01 述，縱使主臥室浴廁有修繕必要，亦難認已達影響居住安
02 寧情節重大之程度，是原告此部分請求，亦屬無據。

03 (七) 原告拒絕參加人公司修繕，是否違反誠信原則，或有過失
04 相抵原則之適用？

05 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
06 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己
07 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不
08 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
09 證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所
10 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當
11 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最
12 高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。

13 2.被告辯稱原告拒絕參加人修繕有違反誠信原則云云。然原
14 告係向被告購買系爭房屋，本應由被告負擔瑕疵擔保責
15 任，縱使被告與參加人就系爭房屋前有保固之約定，亦僅
16 存在於被告與參加人間，無從以此要求原告必需交由參加
17 人進行修繕，自亦無從以此認定原告有和違反誠信原則之
18 情形，被告此部分所辯，尚屬無據。

19 3.被告另辯稱原告拒絕參加人修繕，就損害發生與有過失云
20 云。然單純拒絕參加人修繕，與損害結果是否擴大，係屬
21 二事，且本件原告主張其並未入住故沒有擴大損害，是被
22 告自應就此負舉證責任。惟被告就此並未提出任何證據供
23 本院審酌，難認其所辯可採。

24 七、遲延利息

25 (一) 末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢
26 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」
27 同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約
28 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229
29 條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得
30 請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
31 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付

命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

(二) 查本件返還不當得利債務，然兩造並不爭執原告已於114年5月15日，催告被告應負瑕疵擔保責任，是原告主張被告應於114年5月16日起負遲延責任，應屬有據。

八、綜上所述，原告依民法第359、179條之法律關係，請求被告給付426,630元，及自114年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

九、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失其依據，應併予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
民事第五庭 法 官 周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須附繕本）。

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 115 年 4 月 24 日
書記官 張淑芬