

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1825號

原告 徐敏菽
訴訟代理人 賴建豪律師
徐麗茵

被告 邑泰興開發建設股份有限公司
法定代理人 廖益興

上列當事人間請求減少價金等事件，於中華民國109年1月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾捌萬捌仟柒佰伍拾元，及自民國一百零八年二月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。訴訟費用（包括訴訟費用新臺幣柒仟貳佰柒拾元及鑑定費新臺幣壹拾肆萬肆仟元）由被告負擔。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣肆拾捌萬捌仟柒佰伍拾元預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：其於民國107年6月22日透永慶房屋仲介股份有限公司之房仲業者（下稱房仲）向被告購買被告所興建之門牌號碼：新北市○○區○○街○○○巷○號5樓建物（包括夾層即6樓，下稱系爭房屋）暨所坐落之土地，兩造約定價金為新台幣（下同）1,450萬元，原告並已如數給付，系爭房屋之所有權亦移轉為原告所有。詎於107年8月3日兩造約定交屋當日，原告察覺系爭房屋6樓之和室、廚房及後方房間天花板等處均有漏水瑕疵，兩造遂於當日協議被告須於107年10月3日前將上開漏水瑕疵修復至不漏水狀態，被告並將用以修復上開漏水瑕疵之修繕費用75,600元交由房仲保管，惟嗣後被告並未依約修繕，致系爭房屋之漏水情形因而擴大，經社團法人新北市土木技師公會鑑定後，確認漏水瑕疵之修復費用共計為488,750元，則原告因系爭房屋具有上述瑕疵，自得依物之瑕疵擔保之規定，請求減損價值488,750元，原告既就系爭房屋之價金已全數給付，則被告受領上開部

分價金之法律上原因復不存在，原告得請求被告返還已受領相當於系爭房屋減少價值金額之價金488,750元，另得依民法第227條之規定，請求賠償原告修繕該瑕疵之費用金額488,750元，請求擇一判決。為此，爰依不當得利、物之瑕疵擔保責任及損害賠償等法律關係請求被告應給付原告488,750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（起訴時原請求修復金額348,090元，嗣於108年5月31日具狀擴張為669,090元，復於108年7月30日當庭減縮為553,400元，再於109年1月14日當庭減縮為488,750元），並陳明本件願供擔保，請准宣告假執行一節，業據提出不動產買賣契約書、被告商工登記公示資料、系爭房屋漏水照片、兩造協議書、聯億有限公司頂樓漏水分析報告及防水打除工程報價單、存證信函、新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄、掛號回函執據等件資料為證，並經本院依兩造之聲請送社團法人新北土木技師公會鑑定系爭房屋之漏水原因及修復費用，鑑定結果認：「十一、鑑定結論：（一）鑑定新北市○○區○○街○○○巷○號5樓夾層現況有漏水情形。（二）研判鑑定物漏水原因有屋頂面磚破損，管線出入處、鋁隔柵、屋頂管道間及前後陽台雨遮防水性能不足等，與施工瑕疵有關。（三）評估鑑定物修復項目如下：1、屋頂平台鋁隔柵。2、屋頂管道間。3、屋頂管線出入處。4、前後陽台雨遮。5、屋頂面磚。6、五樓夾層室內回復原狀。詳細施工方式，說明如十、鑑定評估(五)～(十)。（四）依據屋頂平台及室內回復原狀等建議修復方式，估算修復費用為新台幣488,750元，詳附件七。」，亦有該公會鑑定報告書附卷可參。被告固不否認出售系爭房屋及於交屋時有漏水情事，兩造協議由被告修復及上開鑑定內容之漏水原因，惟爭執鑑定之修復費用過高。是本件爭點厥為：原告以不當得利、物之瑕疵擔保責任及損害賠償等法律關係請求被告給付488,750元，是否有理由？

二、按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

01 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
02 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、「買賣因物
03 有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受
04 人得解除其契約，或請求減少價金。」，民法第354條第1項
05 前段、第359條分別定有明文。次按「無法律上之原因而受
06 利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因
07 而，而其後已不存在者，亦同。」，民法第179條規定甚明。
08 經查：本件系爭房屋因施工瑕疵原因而有屋頂面磚破損，管
09 線出入處、鋁隔柵、屋頂管道間及前後陽台雨遮防水性能不
10 足等情，致系爭房屋有漏水情形，已經新北土木技師公會鑑
11 定後認定如上，系爭房屋之漏水原因既係基於施工瑕疵，是
12 被告所交付之系爭房屋存有上開滲漏水之瑕疵，已足以減損
13 其價值及通常效用，被告自應對原告負瑕疵擔保責任被告雖
14 不爭執鑑定之結果，惟抗辯：系爭房屋修復費用488,750元
15 過高云云，惟新北土木技師公會既已提出鑑定標的物修復費
16 用估算表（參見鑑定報告書附件七），且上開估算表係依據
17 新北市土木技師公會鑑定手冊（民國101年4月）新北市建築工
18 程損壞修復單價表所編列，此外，被告復未具體提出上開估
19 算有何不合理之處，亦未就此為任何舉證，其空言抗辯，自
20 難採信。則本件原告既因系爭房屋存有滲漏水之瑕疵，而有
21 修復之必要，又本件系爭房屋因修繕漏水所需支出之修繕費
22 用為488,750元，解釋上，得以上開費用作為原告所主張減
23 少價金之估定標準。準此，系爭房屋因有上開減少其價值之
24 瑕疵，可認因該瑕疵減少之價值為488,750元，則買受人即
25 原告行使民法第359條減少價金形成權後，出賣人即被告受
26 領該部分價金已無法律上原因、並致原告受有損害，原告自
27 得依民法第179條不當得利之規定請求被告返還488,750元，
28 是原告請求減少價金之主張，為有理由。

29 三、綜上所述，系爭房屋因有上開減少其價值之瑕疵，可認因該
30 瑕疵減少之價值為488,750元。從而，原告主張依不當得利
31 及物之瑕疵擔保責任等法律關係，請求被告給付488,750元

自起訴狀繕本送達翌日（即108年2月19日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件既經本院認定原告依據物之瑕疵擔保及不當得利返還請求權之法律關係請求被告給付，為有理由，則原告另主張依據債務不履行損害賠償之法律關係而為請求，自毋庸再予審酌，又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

五、本件原告勝訴之部分，因金額未逾500,000元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行，並依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
臺灣新北地方法院民事第九庭
法 官 李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段000號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 109 年 2 月 27 日
書 記 官 王品媛