臺灣屏東地方法院民事判決

109年度屏簡字第190號

原　　告　江依鳳
訴訟代理人　陳慧錚律師
被　　告　昱森建設有限公司
法定代理人　古奇玲
訴訟代理人　楊佳怡

上列當事人間請求減少價金事件，經臺灣橋頭地方法院橋頭簡易庭以109年度橋簡字第31號裁定移送前來，本院於民國110 年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣（下同）160,600元，及其中142,600元自民國108年10月13日起，18,000元自109 年6月22日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之64，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以160,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

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 436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴原請求：被告應給付原告142,600 元，即自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。嗣於本件審理中，將訴之聲明變更為：被告應給付原告250,000 元，及其中142,600 元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，另其中107,400元自擴張聲明狀送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。核原告所為係擴張應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：原告於107年6月23日與被告就門牌號碼屏東縣○○市○○路○○○巷○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基

地簽立不動產買賣契約，買賣價金225 萬元（下稱系爭買賣契約）。因系爭房屋有漏水情形，故兩造於系爭買賣契約中註記衛浴上方有滲漏水，並約定被告應於交付系爭房屋前修繕完畢等語。惟原告取得系爭房屋後，發現除系爭房屋衛浴上方之滲漏水情形並未修復以外，其他如臥室上方天花板及牆面亦多處出現滲漏水情形，故系爭房屋具有漏水之瑕疵，且該瑕疵屬於重大，原告乃依民法第359 條請求減少買賣價金25萬元。又原告既已為減少價金之請求，被告即受有溢領該部分價金之利益，且無法律上之原因。為此，原告依民法第179條提起本件訴訟，並聲明如上開擴張後之聲明所示。

三、被告則以：被告雖應負責修繕系爭房屋，但原告請求之金額過高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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。民法第354條第1項定有明文。次按所謂物之瑕疵，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年台上字第1173號判決先例意旨參照）。經查，兩造於107年6月23日就系爭房屋及其坐落基地簽立系爭買賣契約，而因系爭房屋有漏水情形，兩造乃於系爭買賣契約第9條約定：「擔保責任‥本約標的物有滲漏水，共 1 處，位置在衛浴上方，乙方（即被告）應於交屋前修繕完畢‥. , (方法院109 年度橋簡字第31號卷第11至13頁），復有系爭房屋漏水照片存卷可稽（見臺灣橋頭地方法院109 年度橋簡字第31號卷第19至23頁），且被告對於系爭房屋存有漏水瑕疵而應修繕之責乙事亦不爭執（見本院卷第35頁反面），堪認系爭房屋於被告交付時確存有漏水情形無訛。審酌房屋之通

常效用即為供居住使用，倘有滲漏水之情形，自足影響居住品質，而屬物之瑕疵，且減少效用之程度難謂輕微，否則不動產說明書現況調查表即無將「是否有滲漏水情形」，明列為賣方應告知之房屋現況之必要，是系爭房屋既有滲漏水情形，自屬物之瑕疵無誤。

(二)原告得依物之瑕疵擔保規定請求減少價金：

1、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條定有明文。又民法第359條所規定請求減少價金權為形成權之一種，其行使並不以得出賣人之承諾為必要，倘經買受人合法行使，則買受人即不再負有減少價金額度之給付義務，即得依不當得利規定，請求出賣人返還。經查，被告將系爭房屋交付於原告時存有物之瑕疵，業如前述，原告自得依前引條文請求減少買賣價金。本件原告主張修繕系爭房屋漏水情形需花費25萬元，應以該金額作為減少價金之依據等語，並提出匠星工程估價單乙紙為證據（見本院卷第14頁），被告則抗辯該修繕金額過高等語。

2、經本院囑託社團法人屏東縣建築師公會進行鑑定，經該會指派周國郎建築師鑑定，其鑑定結果略為：「‥八、鑑定經過情形：會同原告代表及被告代表於110年1月28日上午共同至鑑定標的物現場會勘、拍照紀錄。檢視屋內情形如下：‥(一)該戶靠東側及南側外牆及相鄰天花板均有水漬痕跡。(二)大臥室靠東側及南側外牆面，室內牆面封木板刷漆，亦有水漬痕跡。(三)大臥室靠南側牆面開窗左上角垂直裂縫及右下角斜裂縫。(四)另原告現場表示，靠東側及南側外牆牆面電氣插座受潮，使用時會爆火花，暫不敢使用。(五)據原告現場描述本案直上四、伍層二戶同樣有外壁嚴重滲漏水問題。亦曾針對外牆防水施作進行由頂層至本案樓層範圍作工程估價。唯直上四、伍層房屋目前現為出賃中，該二戶原屋主故較不積極處理漏水修繕問題。九、鑑定分析：(一)漏水

原因：屋齡約有39年，該棟建物靠東側及南側外牆，原外覆之1：3水泥粉刷面層現況老舊龜裂，判斷已無防水效能，雨水或濕氣由樓層施工接縫外壁滲漏至天花板及室內，故現況天花板面及牆內出現水漬痕跡。(二)修繕方式比較：1.本案房屋漏水鑑定標的物，位屬該棟中段樓層。若僅針對鑑定該樓層滲漏外牆面予以施作防水修繕。考量水往低流屬性，則無法完全阻斷水路產生，故建議防水修繕應由頂層面包覆起至本案樓層，避免雨水、濕氣再由上方無防水效能外壁滲漏至本案壁體、杜絕日後衍生爭議。2.阻斷雨水或濕氣由外牆面滲漏至室內。依目前常見外牆防水施作方式及有優缺點列表如下：‥較常施作方式：外壁固定熱鍍鋅管骨材，外封烤漆鋼壁板面材（俗稱穿鐵衣），優點：1.斷水效果佳2.防水效期長3.工期短、說明，建物屬長期使用，故建議採用方式。(三)漏水修繕合理施作方式：1.本案依調卷資料，建築物東側靠鄰地，南側亦不到40 公分近鄰地申請。(詳附件七-2)，若不影響鄰房，防水施作應採無鷹架吊掛施工，及外壁穿鐵衣施作較為合理方式。‥外牆防水鐵衣施作工程費：300,000元(說明：由頂層面包覆起至本案樓層‥十、鑑定建議：(一)本案依鑑定分析九(二)-1為阻斷水路產生，直上方四層、伍層二戶其外牆防水鐵衣一併施作，其防水施工價金合併計算‥依比例分攤費用。 (二)本案外牆內面業已受潮，影響室內之電氣插座，確實有安全疑慮，相關電氣線路需重新拉線更新，以維安全。(三)大臥室靠東側及南側牆面，內壁現封裝修木板，業已受潮，干擾電氣插座管線。受潮木板需拆除，根絕水氣再度干擾電氣座管。十一、鑑定結果：‥ (一)外牆防水鐵衣施作（依1/3比例分攤）300,000×(1+10％）÷ 3戶 =110, 000元。(二)室內漏水附屬整修費46,000×(1+10％）=50,6 00元。合理修繕金額合計：110,000＋ 50,600＝ 160,600元」等內容，有社團法人屏東縣建築師公會110年3月10日屏縣建師鑑字第110025號函附之鑑定報告書存卷可考（見本院卷第55至94頁）。本院審酌社團法人

屏東縣建築師公會指派之鑑定人周國郎建築師為專門技術人員，且與兩造並無特殊情誼或怨隙，其所出具之鑑定報告，係由其親赴現場勘察、實測，依其專業知識、經驗據以分析推論研判所得，所為之鑑定結論亦無邏輯推論上之謬誤或悖於科學論理法則之情事，自有相當之正確性及公信力，堪認確係復原系爭房屋漏水狀態所需之必要費用，則以該修復費用160,600 元作為本件系爭買賣契約價金減少費用之依據，應屬適當。又原告既已行使減少價金權，就減少之 160,600元範圍內，原告不再負有給付義務，被告所受領該部分金額亦失其法律上依據，自應依不當得利規定返還予原告。

3、至證人即匠星工程工地主任林浩宇雖到庭結證稱：我有到系爭房屋現場評估，系爭房屋的漏水點主要在兩間房間外牆，我評估的施作範圍包含廚房、廁所及房間的外牆防水工程，因系爭房屋老舊，外牆狀況不理想，如僅施作外牆，效力較短，我建議內外牆均施作；前開25萬估價單並非所有項目均與修繕漏水直接相關，其上所載「其他工程」1 萬元係主臥室櫃體協助搬運及防塵保護，用意在避免施作時灰塵損及傢俱，「水電工程」是依據原告陳述「管線有漏水導致插座受損」所作的報價，此工程尚未經儀器測施，「壁紙工程」是因為我有見到原本的壁紙已經受潮，「塗料工程」我是評估整間的粉刷，因為牆壁上有水痕等語（見本院卷第26至27頁）。惟證人為原告單方尋找之估價廠商，其勘察現場時亦係依據原告一方之說詞，未有予被告表示意見之機會，且其就系爭房屋漏水修繕事宜先後開立二張估價單（見臺灣橋頭地方法院109 年度橋簡字第31號卷第39頁、本院卷第14頁），二者金額差距甚大，考量前情，該估價單可信性自不若前開屏東縣建築師公會出具之鑑定報告為高，是證人所述亦不足為有利於原告之認定。

五、綜上所述，原告依物之瑕疵規定及不當得利法律關係請求被告給付160,600元，及其中142,600元自起訴狀繕本送達之翌日即108年10月13日（見臺灣橋頭地方法院109年度橋簡字第

31號卷第46頁送達證書）起，18,000元自擴張聲明狀繕本送達之翌日即109 年6月22日（見本院卷第14之1頁）起，均至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，應於准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

屏東簡易庭　法　官　林政斌

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　110　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　鍾嘉芸