

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度建字第15號

原告 林斯明
被告 福臻建設有限公司

法定代理人 張美莉

訴訟代理人 許智捷律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國109年11月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告原起訴依承攬法律關係請求被告給付新臺幣（下同）87萬5千元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，於起訴狀送達被告後，追加依買賣法律關係請求被告給付，核其追加前後之訴，均係基於主張被告交付房屋有漏水瑕疵之同一基礎事實，依前揭規定，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國106年5月6日，就坐落彰化縣○○鄉○○○○○○段0000○號建物（門牌號碼中華路143號，下稱系爭建物）簽訂契約，約定價金875萬元，被告於106年9月交屋。原告於109年2月間發現系爭建物4樓、3樓至2樓樓梯處漏水，經通知被告前來修繕，確認係因4樓地板內熱水器白鐵接頭瑕疵導致漏水，至109年6月中始修繕完成。系爭建物於106年9月交屋，於109年2月發生漏水瑕疵，未逾民法第499條規定5年保固期間，被告自應負責。本件因被告施工不良、使用材料不佳導致漏水，雖經修復，原告仍受有系爭建物交易價值貶值百分之10之損害。爰擇一依買賣、承攬法律關係請求減少價金或報酬，並依不當得利法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付

原告87萬5千元及自起訴狀繕本送達翌日即109年8月8日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：（一）原告係以420萬元、455萬元分別向被告、訴外人張美莉及吳建家、被告買受系爭建物及坐落土地，並於106年7月間完成交屋，故兩造間就系爭建物之法律關係應為買賣。原告於109年2月間通知被告漏水情事，被告於翌日即派員前往勘查，並以儀器確定漏水位置，旋即修復漏水，待確認乾燥後，再鋪設地磚及修補牆面，已於109年6月間修繕完畢。（二）系爭建物之漏水瑕疵業經被告修復而不存在，原告請求減少報酬自無理由。再者，系爭建物係自4樓漏水至2樓，足見此情形存在已久，原告應於交屋之初立即發現，原告遲至109年2月始通知被告，有怠為通知之情。又兩造於106年7月交屋，原告於109年2月始通知被告，亦逾民法第365條第1項所定6個月期間，不得再為請求。此外，被告亦得以修繕上開瑕疵所支出費用，對原告主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事實（見本院卷第69頁）：

（一）兩造於106年5月6日簽訂不動產買賣契約書，原告向被告、張美莉、吳建家買受系爭建物及坐落土地（系爭建物係向被告購買），契約記載土地價金455萬元、系爭建物價金420萬元，房地總價875萬元，上開價金原告已全部付訖。

（二）原告於109年2月間通知被告修繕系爭建物2樓樓梯間漏水，被告於109年6月間修繕完成，現無漏水情形。

五、本件爭點應為：

（一）原告依買賣、承攬法律關係，請求減少價金並返還不當得利有無理由？

（二）被告抗辯原告怠為通知，有無理由？

01 (三) 被告抗辯原告未於通知修繕後6個月內請求減少價金，已
02 逾除斥期間，有無理由？

03 六、得心證之理由：

04 (一) 本件兩造於106年5月6日簽訂不動產買賣契約書，原告
05 向被告買受系爭建物乙情，有第一建經不動產買賣契約書
06 、系爭建物登記謄本在卷可稽（見本院卷第53頁至第62頁
07 、第43頁），復為兩造所不爭執，自堪信為真實。從而，
08 兩造間就系爭建物之法律關係應為買賣。原告起訴之初主
09 張依承攬法律關係請求，為無理由，經本院闡明後，已追
10 加依買賣法律關係請求，先予說明。

11 (二) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
12 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
13 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
14 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
15 危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第354條定有明
16 文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常
17 交易觀念，或依當事人約定，認為物應具備之價值、效用
18 或品質而不具備者，即為物有瑕疵。本件兩造不爭執系爭
19 建物有原告主張4樓熱水器白鐵接頭瑕疵導致漏水情形，
20 堪信為真。系爭建物為住宅，係以供人居住為主要功能，
21 一旦發生漏水情事，將致屋內財物毀損，並干擾居住者生
22 活安寧，不免對系爭建物供人居住之目的及效用產生減損
23 ，依社會通念，自屬瑕疵無疑。

24 (三) 次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔
25 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
26 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。
27 民法第359條定有明文。又減少價金請求權所得減少價金
28 之範圍，係以「契約約定價金」與「有瑕疵物之市價及無
29 瑕疵物之市價之比例」決之。而建物之漏水瑕疵是否造成
30 交易價值貶值，應視該瑕疵是否可完全修復、是否影響建
31 物結構安全及正常使用決之。倘漏水修復後已可回復建物

01 應有之使用狀態，自無再減損效用或交易價值之問題。本
02 件原告主張其受有系爭建物交易價值貶值百分之10之損害
03 ，為被告所否認，自應由原告就系爭建物之漏水瑕疵修復
04 後，仍有影響結構安全而無法回復至應有使用狀態，致與
05 無瑕疵物之價值相較後仍有減損之要件事實，負舉證責任
06 。經查，原告不爭執系爭建物漏水瑕疵業經修復（見兩造
07 不爭執事實第二點）。參酌證人即被告公司經理吳建家到
08 庭證稱：系爭建物係滲水，從4樓樓地板填滿縫隙後，自
09 樓梯口旁滲出，沿牆壁表面流到2、3樓樓梯間等語（見
10 本院卷第108頁），堪認系爭建物漏水情形，除白鐵接頭
11 所在之4樓樓地板有在混凝土內部漏水以外，其餘部分漏
12 水經過之處均在牆壁表面，應未影響系爭建物鋼筋、混凝
13 土之強度及主要結構安全。而原告經本院闡明後，明確表
14 示就系爭建物有交易價值貶值之要件事實不聲請鑑定，亦
15 無其他證據提出，被告復不同意預納鑑定費用（見本院卷
16 第110頁）。本件原告既未舉證證明系爭建物之漏水瑕疵
17 修復後，仍有交易價值貶值之損害存在，其請求減少價金
18 ，即無理由，應予駁回。

19 七、綜上所述，本件原告之訴為無理由，應予駁回。原告之訴既
20 經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
25 民 事 第 四 庭 法 官 歐 家 佑

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
28 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
29 繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 12 月 9 日
31 書 記 官 黃 明 慧

