

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2181號

原告 賴秀梅
訴訟代理人 吳上晃律師
被告 富邑建設有限公司
法定代理人 陳根添
訴訟代理人 陽文瑜律師
袁健峰律師

上列當事人間請求減少價金等事件，於民國108年7月10日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾陸萬伍仟零肆拾元，及自民國一百零七年九月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹拾貳萬壹仟陸佰捌拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣參拾陸萬伍仟零肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實與理由

一、原告主張略以：原告於民國106年11月3日向被告購買門牌號碼桃園市○○區○○○街○○號12樓之3房屋（下稱系爭房屋），及其上坐落基地，總價金新臺幣（下同）700萬元，並於同年12月9日交屋，原告於107年1月9日遷入時發現屋內兩間臥室內靠外牆之頂版與大樑交接處有嚴重滲漏水現象，該滲漏水現象應於交屋時即存在，因被告無法找出滲漏水原因，乃於107年1月15日申請桃園市建築師公會鑑定滲漏水原因及修復方法，經進行初勘、複勘後並指示修復方式，鑑定時被告亦有派員到場了解，嗣經被告依桃園市建築師公會指示之方式而修復該瑕疵後，仍造成原告所有之系爭房地受有交易價值之減損，被告應減少系爭房屋之買賣價金，

01 況被告亦因此受有不當得利。又參照一般市場減損價值，以
02 每坪2萬元計算，系爭房屋為30.2坪，其減損價值為60萬4,
03 000元（計算式：20000×30.2=604000）；另因原告於起
04 訴前申請桃園市建築師公會鑑定滲漏水原因及提供修復方法
05 ，而支出7萬5,000元，此乃為確認損害發生及其範圍所必
06 要之費用，亦屬系爭房屋損害之一部分。為此，爰依民法第
07 354條、第359條前段、第179條及第360條之規定，提起
08 本件訴訟，請求被告應負擔系爭房屋交易性貶損60萬4,000
09 元及起前所支出之鑑定費用7萬5,000元，合計67萬9,000
10 元。並聲明：(一)被告因給付原告67萬9,000元，及自本件起
11 訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
12 利息；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：被告於原告通知系爭房屋內之臥室有滲漏水情形
14 時，即派工務人員前往會勘而進行防水施作，但原告不同意
15 施作並懷疑係屬房屋結構之問題，而要求經鑑定非屬結構之
16 問題且經鑑定人提出適當防水方案後，才同意被告進行施作
17 ，嗣被告經原告所委託鑑定之桃園市建築師公會建築師之指
18 示，已修復該滲漏水之瑕疵，又系爭房屋經本院送請桃園市
19 建築師公會鑑定後，該鑑定結果認定系爭房屋仍有機能性減
20 損365,040元，被告對此乃不爭執。然原告起訴前委託桃園
21 市建築師公會所作之鑑定，對於此次滲漏水之修復而言並非
22 必要，蓋被告自始就此滲漏水之原因及修復方法乙節並不爭
23 執，該鑑定費用之支出對於滲漏水之修復應無相當因果關係
24 ，亦非屬訴訟費用之一部，故原告請求之鑑定費用7萬5,00
25 0元部分，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
26 回；(二)如受不利之判決，被告願供擔保，請求免為假執行之
27 宣告。

28 三、兩造所不爭執事實：

29 (一)原告於106年11月3日向被告買受系爭房屋及其基地，並簽
30 定房屋、土地買賣契約書，約定系爭房屋價金287萬元（含
31 汽車停車位47萬元），房地總價金700萬元，並於同年12月

01 9 日交屋。

02 (一)系爭房屋於臥室內靠外牆頂版與大樑交接處於交屋時即有滲
03 漏水情事，經原告於起訴前委託桃園市建築師公會鑑定漏水
04 原因及提供修復方法，而支出鑑定費用 7 萬 5,000 元。

05 (二)被告依桃園市建築師公會指示之方式而修復該瑕疵後，仍造
06 成原告所有之系爭房地受有交易價值之減損，而依桃園市建
07 築師公會 108 年 5 月 9 日 (107) 桃市建師鑑字第 103-8 號
08 函檢附之鑑定報告，其鑑定結論與建議略以：「修復費用之
09 性質應歸為功能性價值減損，其減損金額 (滲漏水經修復後
10) 計為 36 萬 5,040 元」。

11 四、得心證之理由：

12 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第 373 條之規定危
13 險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
14 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，民法第 354 條
15 第 1 項定有明文。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第
16 354 條至第 358 條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
17 其契約，或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平
18 者，買受人僅得請求減少價金；買賣之物，缺少出賣人所保
19 證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求
20 不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，分
21 別為民法第 359 條及第 360 條所明定。經查，系爭房屋於臥
22 室內靠外牆頂版與大樑交接處於交屋時即有滲漏水情事，為
23 兩造所不爭執，已如前述，則被告就系爭房屋自須依民法第
24 354 條規定對於原告負物之瑕疵擔保責任；又因被告乃依桃
25 園市建築師公會指示之方式而修復該瑕疵後，仍造成原告所
26 有之系爭房屋受有交易價值之減損，而依桃園市建築師公會
27 108 年 5 月 9 日 (107) 桃市建師鑑字第 103-8 號函檢附之
28 鑑定報告，其鑑定結論與建議略以：「修復費用之性質應歸
29 為功能性價值減損，其減損金額 (滲漏水經修復後) 計為 36
30 萬 5,040 元」，亦為兩造所不爭執，已如前述，則原告依民
31 法第 359 條前段規定，請求減少系爭房屋之買賣價金於 36 萬

01 5,040 元之範圍內，乃屬有據，進而，原告依民法第179 條
02 規定，請求被告返還該部分之買賣價金，核屬有理。又查，
03 經原告於起訴前委託桃園市建築師公會鑑定滲漏水原因及提
04 供修復方法，而支出鑑定費用7 萬5,000 元，復為兩造所不
05 爭執，已如前述，然該7 萬5,000 元乃屬固有利益之損害，
06 而非履行利益之損害，是原告自不得據此而依民法第359 條
07 前段規定，請求減少系爭房屋之買賣價金，進而，原告依民
08 法第179 條規定，請求被告給付7 萬5,000 元，乃無理由；
09 且該鑑定費用7 萬5,000 元，係原告於起訴前委託桃園市建
10 築師公會鑑定滲漏水原因及提供修復方法所支出，此核屬原
11 告自己私下願意支出之訴訟成本，而與系爭房屋於臥室內靠
12 外牆頂版與大樑交接處之滲漏水情事間，難認有相當因果關
13 係，原告據此依民法第360 條規定，請求被告賠償此部分之
14 損害，亦屬無據。

15 五、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
20 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
21 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
22 法第229 條第2 項、第233 條第1 項、第203 條分定明文。
23 經查，本件為金錢之債，給付無確定期限且未約定利率，而
24 被告係於107 年9 月17日收受本件起訴狀繕本，有本院送達
25 證書1 份在卷可稽（見本院卷第111 頁），則原告請求被告
26 給付就本金36萬5,040 元自107 年9 月18日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之遲延利息，自屬有據。

28 六、綜上，原告依民法第179 條規定，請求被告給付本金36萬5,
29 040 元，及自107 年9 月18 日起至清償日止，按週年利率5
30 %計算之遲延利息，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請
31 求，則無理由，應予駁回。

01 七、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
02 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
03 以准許。至本件原告敗訴部分，原告假執行之聲請乃失所附
04 麗，應予駁回。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與本件判
06 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

08 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日
09 民事第一庭 法官 姚葦嵐

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 8 月 26 日
14 書記官 呂欣蓉