臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第298號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
訴訟代理人　洪翰今律師
　　邱俊諺律師
被上訴人　陳能豪

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國109 年9 月24日本院中壢簡易庭108 年度壢簡字第810 號第一審判決提起上訴，本院於民國110 年5 月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國101 年3 月14日向上訴人購買其所建造桃園市○○區○○路○段000 巷00弄00號房屋（建案編號：湯城世紀丁區J 棟32號，下稱系爭房屋），兩造簽立「透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭契約），約定價金為新臺幣（下同）9,260,000 元。依系爭契約第10條第1 項及第14條第2 項，上訴人應於102 年12月15日前完成系爭房屋之主建物等必要設施，取得使用執照，並於取得使用執照後6 個月內交屋，惟遲至107 年11月13日交屋，點交時系爭房屋仍有原判決附件一、二所示之漏水、設施缺漏等瑕疵，上訴人雖當場允諾會於2 週內修繕完成，惟經多次聯繫處理，未能將系爭房屋瑕疵修繕完成，前揭瑕疵導致房價減少500,000 元。被上訴人自行委請技師進行系爭房屋檢測防水、修補工程，預估修繕維修費用為725,340 元，至少受有不完全給付之損失500,000 元，爰依民法第359 條、第179 條、第227 條、第213 等規定，擇一請求為被上訴人有利之判決等語，並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人500,000 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。原審判決上訴人應給付被上訴人383,148

元，及自108 年5 月25日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴（被上訴人就其敗訴部分未聲明不服，非本院審理範圍），被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人原審答辯及上訴理由謂：被上訴人已將系爭房屋轉售第三人，可能無損失，反而獲利甚鉅，是否得向上訴人請求損害賠償，仍有可議之處。縱認被上訴人仍得向上訴人請求，兩造於107 年11月13日交付系爭房屋，依系爭契約第15條、內政部應記載事項有關保固期限及範圍，系爭房屋尚有1 年之瑕疵保固，被上訴人應先請求上訴人修補瑕疵。兩造曾於107 年3 月26日、107 年8 月29日驗屋，系爭房屋有40多項待修繕，於107 年11月13日交屋時僅剩原判決附件一所示瑕疵，上訴人已配合被上訴人要求改善瑕疵，惟被上訴人於108 年5 月間拒絕上訴人之修繕，其主張減少價金，有權利濫用之嫌。被上訴人提出之原判決附件二工程報價單，其金額高達725,340 元，與桃園市建築師公會鑑定報告估算費用383,148 元相差約2 倍，與上訴人所提發包價格134,756 元更有6 倍以上之差距，縱認被上訴人得主張減少價金，請求損害賠償，應以上訴人發包價格134,756 元為妥等語，並上訴聲明：原判決不利上訴人部分廢棄，上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354 條至第358 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。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第354 條第1 項本文、第2 項、第359 條本文、第179 條分別定有明文。買受人依民法第359 條規定所得主張之價金減少請求權，一

經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，出賣人於其減少範圍內受領價金之法律上原因已不存在，買受人得依民法第179 條之規定請求出賣人返還該部分所受領之價金。

四、經查：

（一）被上訴人於101 年3 月14日向上訴人買受系爭房屋，兩造簽立系爭契約，約定價金為9,260,000 元，上訴人於106 年4 月20日取得系爭房屋之使用執照，於107 年3 月26日、107 年8 月29日驗屋，嗣於107 年11月13日交付系爭房屋予被上訴人，交屋後系爭房屋仍有原判決附件一所示八項瑕疵尚未修復等事實，有被上訴人於原審提出之湯城世紀透天房屋預定買賣合約書、桃園市政府使用執照、上訴人通知交屋及繳付剩餘款項之107 年10月16日存證信函、售後服務記錄單、修繕紀錄單、照片等為證，又桃園市建築師公會依原審囑託由曹中誌、江庭芳建築師鑑定之結果，認原判決附件一所示系爭房屋瑕疵之五樓天花板漏水，原因為屋頂防水施作不良；五樓牆面滲水導致地板都是水，原因為屋頂防水施作不良；樓梯間漏水、油漆剝落，原因為屋頂防水施作不良；四至五層樓梯底傾斜施工不良，原因為施工模板施作不良；四樓廁所地板洩水坡度施工不良積水無法排出，原因為洩水坡度施水不良；二樓廚房洗碗槽排水不通回滲地板，原因為排水管線施工不良；車庫上方天花板水管漏水，原因為管線接合不良；主臥室沒有溫泉只有熱水加熱預留口，據上訴人陳述原因為未裝設溫泉儲水加熱設備及相關出水設施，故僅有預留口，因此建議加裝溫泉儲水加熱設備及相關給水設備，除了主臥溫泉沒有出水口之外，皆為施工不良所造成，上開瑕疵修復費用總計為383,148 元等語，有原審卷附桃園市建築師公會109 年2 月27日鑑定報告書可稽，且為兩造所不爭執。綜合上開事證，堪認系爭房屋因屋頂防水、施工模板、洩水坡度、排水管線施作不良、管線接合不良等導致五樓天花

板漏水、五樓牆面滲水、樓梯間漏水、油漆剝落，四至五層樓梯底傾斜、四樓廁所地板積水無法排出、二樓廚房洗碗槽排水不通回滲地板、車庫上方天花板水管漏水等而減少其通常效用，且未安裝溫泉儲水加熱設備及相關給水設備，只有熱水加熱預留口，欠缺契約預定效用，依上開規定，上訴人應就系爭房屋之上開瑕疵負擔保之責，被上訴人主張依民法第359 條之規定請求減少價金，自屬有據。

（二）上訴人上訴主張被上訴人已將系爭房屋轉售，可能無損失，反而獲利甚鉅云云，被上訴人不爭執其已將系爭房屋轉售他人，惟否認獲有利益，並謂其以低於市價1,500,000元之價格出售，出售對象亦知系爭房屋有漏水瑕疵等語。查被上訴人向上訴人買受之系爭房屋既有前述瑕疵，自得依民法第359 條規定請求減少價金，被上訴人縱將系爭房屋出售他人，不論其出售價格多寡，均不影響被上訴人既有請求權之行使，上訴人上訴主張被上訴人可能因轉售系爭房屋獲利，不得再向上訴人請求損害賠償或減少價金云云，不足採信。

（三）上訴人辯稱被上訴人於108 年5 月間拒絕上訴人之修繕，有權利濫用之嫌云云，惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148 條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不在民法第148 條所定範圍之內。上訴人就其出售之系爭房屋負有物之瑕疵擔保責任，系爭房屋經107 年3月26日、107 年8 月29日二次驗屋有40多項待修繕，嗣於107 年11月13日交付予被上訴人時仍存在原判決附件一所示瑕疵，為上訴人自認在案，被上訴人因此依民法第359條前段規定，請求減少價金，為正當權利之行使，與公共利益無關，亦非以損害他人為主要目的，揆諸前揭規定及說明，難認有上訴人所指權利濫用之嫌。

（四）兩造對於系爭房屋因前揭瑕疵減少之買賣價金數額均主張

按其修復費用計算，惟被上訴人主張為500,000 元，並於原審提出工程報價單影本為證，上訴人則主張以其發包價格134,756 元為妥，於原審提出其發包價格之比較表為證。桃園市建築師公會依原審囑託由曹中誌、江庭芳建築師鑑定之結果，認前述瑕疵項目修復費用總計為383,148 元，有原審卷附桃園市建築師公會109 年2 月27日鑑定報告書所附詳列屋頂防水工程、樓梯底補平工程、四樓廁所洩水坡度重新施作工程、二樓廚房排水管修復工程、地下室管線修復工程、主臥室溫泉儲水加熱槽裝設工程之項目及說明、單位、數量、單價、複價等之費用表與其估價說明可稽。本院審酌兩造於原審提出之工程報價單、發包價格比較表均僅列載項目、單價而未有單價依據及其他具體說明，而上開桃園市建築師公會鑑定報告書為專業建築師二次會同兩造至系爭房屋會勘，依系爭房屋之構造、用途及範圍、現況，鑑定系爭房屋瑕疵之原因，就各瑕疵提出建議修復之具體方式，並詳列各修復項目施作面積，參考中華民國建築師公會鑑定手冊工資及材料單價表，估算其建議修復方式之修復費用為383,148 元，較為可採，並以此作為系爭房屋因前揭瑕疵減少之買賣價金數額。上訴人於此減少價金範圍內所收取之價金，受有溢領價金之利益，致被上訴人受有損害，依上開規定及說明，被上訴人得依民法第179 條規定請求被告返還該部分價金，被上訴人之請求既有理由，其另依民法第227 條規定請求部分，已無審究之必要。原審認被上訴人依民法第359 條、第179 條規定得請求上訴人給付383,148 元本息，並無不當，上訴意旨指摘原審判決不當，請求廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　11　　日

民事第一庭　審判長法　官　卓立婷

法　官　呂如琦

法　官　謝宜伶

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　11　　日

書記官　李仲旻