

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度訴字第657號

原告 許愷晏
張云興
黃慶順

共同

訴訟代理人 李榮唐律師

複代理人 吳啟源律師

訴訟代理人 陳欣怡律師

被告 鼎立興營造工程股份有限公司

法定代理人 洪光佐

訴訟代理人 黃如流律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年6月16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、原告主張：

(一)原告乙○○：伊於民國104年6月3日向被告買受坐落高雄市
○○區○○段○○段○○○○號土地內編號第B3棟預售屋（嗣
登記為高雄市○○區○○段○○段0000○號，編定建物門牌
為高雄市○○區○○○路○○○巷○○弄○號，下稱系爭8號房屋
），並簽立建物預定買賣合約書，約定保固期間自完成交屋
日起1年，嗣於104年10月5日登記為所有權人。詎被告於104
年12月15日交屋後，即陸續發生嚴重漏水情事，經伊委請生
光非破壞檢驗有限公司對系爭8號房屋進行非破壞性檢查，
發現有下列瑕疵：①1至5樓窗框、地板、外牆敲擊檢測不合
格：1至5樓窗框及落地窗與窗台銜接處未確實充填水泥，導
致窗框形成中空狀態，造成房屋隔音效果不佳、窗台容易在
雨天滲水進入屋內。又頂樓及各樓層地磚均有情況不一之簍
空現象，代表被告施工偷工減料，未來使用過程中易因踩踏

或兒童跑跳導致磁磚破裂，住戶受傷之情形。此外，3樓主臥室面西方向與落地窗銜接之RC牆面未如實充填水泥；②1至5樓牆體滲水檢測不合格：依據熱顯像儀診斷及分析監控判定，牆體滲水測試過程中，發現有滲水痕跡，嚴重者已出現壁癌。被告於交屋前已知有上開瑕疵，卻故意不告知伊，且以粗糙之高壓灌注環氧樹脂（俗稱打針）方式暫時抑制漏水情況，並重新補上油漆後銷售予伊。經高雄市土木技師公會鑑定後，認系爭8號房屋需修繕項目及費用如附表一，合計新臺幣（下同）289,963元，已減少房屋之價值且未具通常效用，亦致伊受有損害，被告自應依買賣契約約定、物之瑕疵擔保規定，減少買賣價金或賠償伊所受損害289,963元等語。

(二)原告甲○○：伊於105年4月18日向被告買受坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地內編號第B2棟預售屋（嗣登記為高雄市○○區○○段○○段0000○號，編定建物門牌為高雄市○○區○○○路○○○巷○○弄○號，下稱系爭6號房屋），並簽立建物預定買賣合約書，約定保固期間自完成交屋日起1年，伊並於同日登記為所有權人。詎被告於105年5月3日交屋後，即陸續發生嚴重漏水情事，經伊委請生光非破壞檢驗有限公司對系爭6號房屋進行非破壞性檢查，發現有下列瑕疵：①1至5樓窗框、地板、外牆敲擊檢測不合格：1至5樓窗框及落地窗與窗台銜接處未確實充填水泥，導致窗框形成中空狀態，造成房屋隔音效果不佳、窗台容易在雨天滲水進入屋內。又頂樓及各樓層地磚均有情況不一之簍空現象，代表被告施工偷工減料，未來使用過程中易因踩踏或兒童跑跳導致磁磚破裂，住戶受傷之情形。此外，3樓主臥室面西方向與落地窗銜接之RC牆面未如實充填水泥；②1至5樓牆體滲水檢測不合格：依據熱顯像儀診斷及分析監控判定，牆體滲水測試過程中，發現有滲水痕跡，且房屋牆面因當時灌漿拆模偷工減料，多處牆面發生嚴重龜裂情形。被告於交屋前已知有上開瑕疵，卻故意不告知伊，且以粗糙之高壓灌注環氧樹

脂之方式暫時抑制漏水情況，並重新補上油漆後銷售予伊。嗣經高雄市土木技師公會鑑定後，認系爭6號房屋需修繕項目及費用如附表二，合計682,238元，已減少系爭6號房屋之價值且未具通常效用，亦致伊受有損害，被告自應依買賣契約約定、物之瑕疵擔保規定，減少買賣價金或賠償伊所受損害682,238元等語。

(三)原告丙○○：伊於105年8月31日向被告買受坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地上同段1322建號即門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○弄○號新成屋（下稱系爭1號房屋），並簽立建物買賣合約書，約定保固期間自完成交屋日起1年，嗣於105年9月12日登記為所有權人。詎被告於105年9月22日交屋後，即陸續發生嚴重漏水情事，經伊委請生光非破壞檢驗有限公司對系爭1號房屋進行非破壞性檢查，發現有下列瑕疵：①1至5樓窗框、地板、外牆敲擊檢測不合格：1至5樓窗框及落地窗與窗台銜接處未確實充填水泥，導致窗框形成中空狀態，造成房屋隔音效果不佳、窗台容易在雨天滲水進入屋內。又頂樓及各樓層地磚均有情況不一之簍空現象，代表被告施工偷工減料，未來使用過程中易因踩踏或兒童跑跳導致磁磚破裂，住戶受傷之情形。此外，3樓主臥室面西方向與落地窗銜接之RC牆面未如實充填水泥；②1至5樓牆體滲水檢測不合格：依據熱顯像儀診斷及分析監控判定，牆體滲水測試過程中，發現有滲水痕跡，頂樓天花板防水效果不全，導致局部有滲透水漬現象。被告於交屋前已知有上開瑕疵，卻故意不告知伊，且以粗糙之高壓灌注環氧樹脂之方式暫時抑制漏水情況，並重新補上油漆後銷售予伊。嗣經高雄市土木技師公會鑑定後，認系爭1號房屋需修繕項目及費用如附表三，合計571,466元，已減少系爭1號房屋之價值且未具通常效用，亦致伊受有損害，被告自應依買賣契約約定、物之瑕疵擔保規定，減少買賣價金或賠償伊所受損害571,466元等語。

(四)為此，爰依買賣契約第13條約定、民法第354條、第359條及

第360條等規定，提起本訴等語。並聲明：1.被告應分別給付原告乙○○289,963元、原告甲○○682,238元、原告丙○○571,466元，及均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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊於高雄市○○區○○段三小段興建之「站前美墅2.」透天房屋共48戶（下稱系爭建案），交屋流程係由伊工務部門與業務部門人員先作內部自主檢測，發現問題先交由廠商維修之後再由伊公司承辦人員會同買方驗屋，買方檢視後如有問題即由廠商改善，改善後雙方再完成交屋程序。就原告所提出之所謂「打針」照片，僅為丙○○一戶，而該照片係伊交屋前內部自主檢測時所為之補強，且以高壓灌注環氧樹脂修復滲水乃係實務土木工程專業認可之方式。另就原告主張之房屋窗框有空隙處未填充水泥即有瑕疵部分，該窗框係採擠型製程構造設計，本即留存原告所指之空隙，並非瑕疵。此外，因系爭建案房屋地磚均係長寬80公分之大尺寸規格拋光石英磚，因其面積甚大，黏著劑塗佈厚度即無法完全相同，因而敲擊始有不同聲響，此為正常現象不致影響其效用，原告等亦未舉證有因此產生破裂而致人受傷之情形，其主張係屬瑕疵，亦無足取。另原告之房屋雖經高雄市土木技師公會鑑定有漏水情形，惟該鑑定報告所採用之水分計測量儀之校正係由鑑定人自行校正，而一般測量儀器之檢測校正，通常係由公正之第三方執行，以期透過外部監督之機制，用供保證檢測儀器之公正及正確性，故而本件鑑定人自行校正使用之測量儀器，無異於球員兼裁判，欠缺公正第三方之監督與擔保，該儀器測量所得之結果是否合格正確，已非無疑；又鑑定人僅就系爭1號房屋之1～5測點有於108年6月21日預作晴天對照組之檢測，其餘系爭1號房屋之A1～A11測點及系爭6號、8號房屋均未作晴天狀態對照組檢測即逕依下雨時之測量含水量判斷系爭房屋有漏水情事，其檢測判斷方式有違公認之試驗檢測原理；而系爭1號房屋有作晴天

01 狀態檢測5點中之測點1、2、4之晴天狀態檢測含水量分別為
02 35.6%、36%、35.7%，雨天狀態檢測之含水量則分別為23
03 .5%、21.5%、18%，雨天狀態之牆體含水量竟遠低於晴天
04 狀態含水量，亦有違一般經驗法則，益見鑑定報告所採用之
05 檢測儀器正確性顯有疑義，其檢測結果實無足採；且鑑定報
06 告所指系爭房屋有漏水情形部分，於鑑定會勘當日目視均無
07 滲漏水現象，而伊交屋後，原告向伊反應有漏水等情，除乙
08 ○○拒絕伊之修補外，伊均已依渠等指示之位置再施作防水
09 工程完竣，如乙○○房屋仍有漏水，伊仍願予以修繕。另原
10 告與伊所簽立之建物預定買賣合約書或建物買賣合約書第13
11 條均約定自交屋日起賣方保固1年，系爭房屋保固期限均已
12 屆滿，且自通知伊修繕之時起逾6個月始於107年3月5日提起
13 本件訴訟，而伊並無故意不告知瑕疵一情，是原告已罹於瑕
14 疵擔保之除斥期間等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
15 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項；

17 (一)原告乙○○於104年6月3日向被告買受系爭8號房屋，兩造並
18 簽立建物預定買賣合約書，於同年12月15日交屋，嗣於105
19 年6月17日向被告主張上開建物有漏水之瑕疵。

20 (二)原告甲○○於104年4月18日向被告買受系爭6號房屋，兩造
21 並簽立建物預定買賣合約書，於105年5月3日交屋，嗣於105
22 年9月間向被告主張上開建物有漏水之瑕疵。

23 (三)原告丙○○於105年8月31日向被告買受系爭1號建物，兩造
24 並簽立建物買賣合約書（成屋），於105年9月22日交屋，嗣
25 於106年6月6日向被告主張上開建物有漏水之瑕疵。

26 (四)原告於107年3月5日提起本件訴訟。

27 (五)兩造簽立之建物預定買賣合約書或建物買賣合約書第13條均
28 約定：「本契約房屋自甲方（即原告）完成交屋日起，乙方
29 （即被告）負責保固一年，但可歸責於甲方者除外。乙方並
30 應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為保固憑證」。

31 (六)原告丙○○與被告簽立之建物買賣合約書第3條另約定以「

01 現況交屋」。

02 (七)被告就原告丙○○之系爭1號房屋以高壓灌注環氧樹脂之方
03 式修復滲水。

04 四、本件爭點：

05 (一)系爭房屋有無瑕疵？

06 (二)原告依民法第359條規定，請求減少價金，是否已逾同法第3
07 65條第1項規定之6個月除斥期間？如否，有無理由？如有理
08 由，金額應以若干為當？

09 (三)原告依民法第360條規定，請求損害賠償，有無理由？如有
10 理由，金額應以若干為當？

11 (四)原告依建物預定買賣合約書或建物買賣合約書第13條約定，
12 請求減少價金或賠償損害，有無理由？如有理由，金額應以
13 若干為當？

14 五、本院之判斷：

15 (一)系爭房屋有無瑕疵？

16 1.原告主張系爭1號、6號及8號房屋（下合稱系爭房屋）有漏
17 水、鋁門窗框內為空心、地磚鋪設有簍空現象等瑕疵，固據
18 提出照片數紙、生光非破壞檢驗有限公司紅外線熱顯像檢測
19 、屋況檢測異常表等件為證（本院107年度審訴字第320號卷
20 《下稱審訴卷》第98至100、120至134、154至188頁），而
21 經本院依原告之聲請，囑託高雄市土木技師公會就「一、系
22 爭房屋有無漏水情事？漏水原因為何？倘有漏水情事，應如
23 何予以修補及施作防範漏水工程？所需修繕費用若干？二、
24 系爭房屋窗框內係屬空心（未以水泥灌漿填實），此一施工
25 方式是否符合房屋建築工程慣例？倘否，應如何改善或修補
26 ？所需修繕費用若干？三、系爭房屋之地磚鋪設是否有瑕疵
27 ？倘有，應如何判定為瑕疵？判斷標準為何？倘修繕至無瑕
28 疵之狀態，所需費用若干」進行鑑定，就系爭房屋有無漏水
29 部分，經鑑定人以水分含量檢測結果，認：(1)系爭1號房屋1
30 樓後方外牆（東側）、1樓北側外牆、3樓前方外牆窗框下緣
31 、4樓前方外牆窗框下緣、5樓梯間外牆窗框下緣及5樓梯間

01 後方柱確有漏水情事發生，其中1樓後方外牆（東側）、1樓
02 北側外牆漏水原因為外牆存在裂隙，形成水流路徑，下雨時
03 雨水由1樓後方外牆（東側）及1樓北側外牆之水流路徑滲流
04 至室內；3樓前方外牆窗框下緣、4樓前方外牆窗框下緣及5
05 樓梯間外牆窗框下緣漏水原因均為外牆窗框下緣存在裂隙，
06 形成水流路徑，下雨時雨水由外牆之水流路徑滲流至室內；
07 5樓梯間後方柱漏水原因則為柱內存在3號RF後方地面排水管
08 ，該柱內排水管破損，下雨時，雨水經由破損處滲出；(2)系
09 爭6號房屋2樓前陽台落地門下方、3樓前方外牆窗框下緣、4
10 樓前方外牆窗框下緣、5樓後方陽台（4樓後方平頂）、5樓
11 梯間外牆窗框下緣、5樓梯間前方柱及5樓前露臺落地門下方
12 確有漏水情事發生，其中2樓前陽台落地門下方、5樓後方陽
13 台（4樓後方平頂）漏水原因為前陽台防水失效，下雨時雨
14 水由前陽台滲入室內；3樓前方外牆窗框下緣、4樓前方外牆
15 窗框下緣及5樓梯間外牆窗框下緣漏水原因為外牆窗框下緣
16 存在裂隙，形成水流路徑，下雨時雨水由外牆之水流路徑滲
17 流至室內；5樓梯間前方柱漏水原因為柱內存在2號RF前方地
18 面排水管，該柱內排水管破損，下雨時，雨水經由破損處滲
19 出；5樓前露台落地門下方漏水原因為前露台防水失效，下
20 雨時雨水由前陽台滲入室內；5樓梯間前方柱漏水原因則為
21 柱內存在2號RF前方地面排水管，該柱內排水管破損，下雨
22 時，雨水經由破損處滲出；(3)系爭8號房屋2樓前陽台落地門
23 下方、3樓前方外牆窗框下緣及4樓前方外牆窗框下緣確有漏
24 水情事發生，其中2樓前陽台落地門下方漏水原因為前陽台
25 防水失效，下雨時雨水由前陽台滲入室內；3樓前方外牆窗
26 框下緣、4樓前方外牆窗框下緣漏水原因為外牆窗框下緣存
27 在裂隙，形成水流路徑，下雨時雨水由外牆之水流路徑滲流
28 至室內，有高雄市土木技師公會案號107-301鑑定報告書（
29 下稱系爭鑑定報告）可參（鑑定報告書第4至16頁）。另就
30 系爭房屋地磚鋪設有無瑕疵部分，經鑑定人以敲擊確認，系
31 爭房屋之地坪磁磚、大理石、地坪抵石子存有局部空心現象

而屬施工瑕疵等情，亦有系爭鑑定報告可佐（鑑定報告書第19至21頁），堪認系爭房屋於鑑定人108年6月21日、同年8月20日會勘時，確有上開滲漏水及地磚局部空心之瑕疵。

2. 被告雖抗辯系爭鑑定報告所採用之水分計測量儀之校正係由鑑定人自行校正而有球員兼裁判之嫌，且將測得之水含量區分四個等級而判定含水量21%以上即為漏水亦乏依據，復未作晴天狀態對照組檢測，另就(1)系爭1號房屋部分：1樓後方外牆（東側）、1樓北側外牆、3樓前方外牆窗框下緣、4樓前方外牆窗框下緣均係住戶以自行製作之儲水槽黏貼於牆體，自然會造成牆體含水量增加而屬異常使用狀態，不應以此異常狀態鑑定，又5樓梯間外牆窗框下緣並無測點，另5樓梯間後方柱為樓板接縫處，工程實務上接縫位置擦拭後易致含水量過高，且108年8月20日現場檢測時經目視並無滲漏水現象；(2)系爭6號房屋部分：2樓前陽台落地門下方為樓地板接縫處，壁面吸水後向下流至底層，故含水量較高，但並未滲出，目視亦無漏水現象，3樓前方外牆窗框下緣、4樓前方外牆窗框下緣被告已於106年12月27日重新施作防水工程完成，且鑑定實測當日目視亦無漏水，5樓後方陽台則無測點，鑑定當日目視亦無滲漏水，5樓梯間外牆窗框下緣經鑑定會勘當日並無漏水，5樓梯間前方柱、5樓前露台落地門下方為樓板接縫處，工程實務上接縫位置擦拭後易致含水量過高，且108年8月20日現場檢測時經目視並無滲漏水現象；(3)系爭8號房屋部分：2樓前陽台落地門下方為樓板接縫處，工程實務上接縫位置擦拭後易致含水量過高，且108年8月20日現場檢測時經目視並無滲漏水現象，3樓前方外牆窗框下緣、4樓前方外牆窗框下緣，鑑定會勘當日並無滲漏水現象，認系爭鑑定報告檢測結果不足採信等語（本院卷第109至113頁）。惟經本院依被告之聲請，就其上開認有疑義部分函詢高雄市土木技師公會，經以109年2月10日高市土技字第00000000號復函略以：水分計測量儀附有校正檢驗設備，故均自行校正，依據該儀器使用說明書之測量模式讀數表，含水量17%以

下為乾燥，含水量21%以上即判定為漏水，含水量20%屬微潮濕，屬於潮濕邊緣，另依往年漏水鑑定經驗，空氣中濕度不影響水分計量測值結果之研判；又系爭1號房屋住戶於108年6月21日第一次會勘時，已自行於1樓後方外牆及3樓前方外牆製作儲水槽，另於4樓前方外牆花台積水測試其中1樓後方外牆儲水及4樓前方外牆花台積水測試屬合理，108年6月21日第一次會勘時，1樓後方牆含水量分別為35.6%、36%及35.7%，4樓前方牆含水量為49.2%，判定1樓後方外牆及4樓前方外牆有滲漏水情形，後於108年8月20日第二次會勘時（下雨天），3樓前方牆含水量為24.5%，研判3樓前方外牆有滲漏水情形，而外牆發生滲漏水，牆體必然有一條以上之滲流路徑，儲水或積水測試，可縮短檢測時程，若無滲流路徑，儲水或積水測試後，含水量量測值會屬於乾燥狀態。又系爭1號房屋檢測點A3、系爭6號房屋檢測點B1、2、8、9、14、16、17、19、24、25、27與系爭8號房屋檢測點C1、5之測點位置均為牆面與地坪交接處，非為地板地磚，測點含水量量測數值高低，取決於量測位置之水分含量多寡，與材質無關；而系爭1號房屋5樓梯間外牆窗框下緣檢測位置為A3，含水量為78.1%，另依屋主提供108年7月3日及11日自行拍攝之漏水照片亦顯示有滲漏水情形；系爭6號房屋5樓後方陽台列為漏水修復位置，檢測位置為4樓頂版與梁牆交接處B10，含水量為21%；又系爭1號房屋5樓梯間後方柱漏水原因為柱內存在3號RF後方地面排水管，該柱內排水管破損，下雨時，雨水經由破損處滲出，於第二次會勘時量測之含水量為38.5%，確有滲漏水情形；系爭6號房屋5樓梯間前方柱漏水原因為柱內存在2號RF前方地面排水管，該柱內排水管破損，下雨時，雨水經由破損處滲出，該處上方有2處RF前方地面排水管，於第二次會勘時量測之含水量分別為29%及26.2%，確有滲漏水情形等語（本院卷第149至150頁背面），並檢附BLD5800水分計測量儀（MMS）自校紀錄表及校正值標準，該自校紀錄表顯示每半年校正一次且校正結果為合格

(本院卷第152至153頁背面)，被告空言辯稱系爭鑑定報告所使用之水分計測量儀量測結果不正確，尚難憑採。另關於系爭房屋地磚局部空心部分，被告固辯以其施工方式與系爭鑑定報告所附施工綱要規範中磁磚背面均須鋪滿砂漿之施工方法相同，並未偷工減料，惟因砂漿係屬軟鋪面，故於鋪設錘擊時，難免產生空氣之空隙，而膨鼓聲即由此空隙而來，與未鋪滿砂漿之空心不同等語（本院卷第168頁），惟此部分經本院函詢高雄市土木技師公會，其復函略以：(1)經查目前國內施工規範，無允許任一塊磁磚空心所占百分比多少為合格，故認定磁磚背面黏貼均須滿漿，若有空心狀況即屬有瑕疵。(2)依行政院公共工程技術資料庫討論區95年11月29日回覆地磚空心問題如下：「…，因此地磚下均應為實心，即砂漿應鋪滿整片地磚，否則即為不合格。無所謂1/3或1/4空心地磚之判定問題」。(3)經查施工綱要規範第09341章「鋪地磚」無允許任一塊磁磚空心所占百分比多少為合格之標準。(4)經查施工綱要規範第09200章「水泥砂漿粉刷」，3.3.5「水泥砂漿粉刷完成後應以擊錘或目視檢查不得有鼓起或裂縫產生」，亦無允許空心所占施工面百分比多少為合格之標準等語，並有行政院公共工程技術資料庫討論區、施工綱要規範等件附卷可參（本院卷第151、154至163頁背面），雖系爭房屋地磚現均無鼓起或裂縫產生一情，惟依上述公共工程技術資料庫討論區所述，地磚下之水泥砂漿完全硬化後即可檢驗施工是否完整（本院卷第154頁），而被告係先後於104年12月15日、105年5月3日、105年9月22日完成交屋，迨至高雄市土木技師公會於108年6月21日、同年8月20日鑑定時，地磚下之水泥砂漿應已完全硬化，惟於敲擊時尚有空心現象，而空心代表地磚未貼實，業經鑑定人函復明確，被告就此復未提出相關佐據證明其施工方法確無瑕疵或敲擊地磚有膨鼓聲係屬正常施工方法下亦可能產生之情形而非屬施工瑕疵，自難認其上開所辯為可採。

3.至原告主張系爭房屋因鋁門窗未施作嵌縫或嵌縫不確實而有

瑕疵，為被告所否認，並以其所使用之窗框為「擠型」而本
存在空心情事，非屬瑕疵等語為辯，並提出擠型（Extrusion）材料製程說明圖為證（審訴卷第304頁）。此部分經本院囑託高雄市土木技師公會鑑定結果，認：各鋁窗公司生產之鋁擠型均不盡相同，依據施工單位提供本案鋁門窗擠型圖（詳附件十四），嵌縫處為圖示綠色螢光筆處，紅色斜線處為空心處，鑑定會勘時，僅能敲擊紅色斜線處，無法敲擊到綠色螢光筆處，故無法判斷本案鋁門窗綠色螢光筆處是否確實以水泥灌漿填實作為嵌縫。依一般房屋建築工程慣例，鋁門窗均須確實施作嵌縫，避免日後窗框滲漏水。若未施作嵌縫或嵌縫不確實，建議以Epoxy注射未填實處，所需修繕費用系爭1號房屋為121,293元、系爭6號房屋為121,455元、系爭8號房屋為121,455元等語（鑑定報告書第16至19頁及附件十四-1窗戶剖面圖）。惟上述「所需修繕費用」係指鑑定報告書內所指綠色螢光筆處若未施作嵌縫或施作嵌縫不確實時之修繕費用，至紅色斜線處為空心處，屬鋁擠型之一部分，非屬瑕疵，無需施作嵌縫，故紅色斜線處無需估算修繕金額，亦經該會109年4月23日高市土技字第00000000號、109年6月15日高市土技字第00000000號復函在卷（本院卷第245、295頁）。是鑑定人認需確實以水泥灌漿填實作為嵌縫處為綠色螢光筆處，然其因未能敲擊到該處而無法判斷該部分是否確實以水泥灌漿填實，雖系爭鑑定報告認系爭房屋均有因外牆窗框下緣存在裂隙，形成水流路徑致下雨時雨水由外牆之水流路徑滲流至室內情形，然漏水原因經鑑定為外牆窗框下緣存在裂隙，並非綠色螢光筆處未施作嵌縫或嵌縫不確實，自無從以外牆窗框漏水一情，遽認係因窗戶剖面圖示之綠色螢光筆處未施作嵌縫或嵌縫不確實所致，而原告就此部分復未舉證以實其說，自難認其主張系爭房屋鋁門窗有未施作嵌縫或嵌縫不確實而有瑕疵為可採。

4. 從而，系爭房屋有上述位置滲漏水及地磚局部空心之瑕疵，堪以認定，而系爭房屋係供作居住使用，房屋有滲漏水、地

01 磚局部空心情事，顯然會減少居住品質之通常效用，被告雖
02 辯稱地磚現況並無鼓起或裂縫而無瑕疵，然於使用過程中極
03 可能因重力不一導致破裂而有安全之虞，是被告此部分所辯
04 尚無足採。

05 (二)原告依民法第359條規定，請求減少價金，是否已逾同法第
06 365條第1項規定之6個月除斥期間？如否，有無理由？如有
07 理由，金額應以若干為當？

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
09 定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
10 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
11 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
12 險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。
13 又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀
14 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
15 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（
16 最高法院73年度台上字第1173號判決意旨參照）。再買賣因
17 物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買
18 受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約
19 顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受人因物有瑕疵
20 ，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於
21 買受人依民法第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之
22 交付時起經過5年而消滅，民法第359條、第365條第1項亦分
23 別定有明文。

24 2.查系爭房屋完工交付於原告後，未及半年即陸續發生漏水情
25 事，堪認該瑕疵於交屋前應已存在，而屬被告應負之瑕疵擔
26 保責任。被告雖辯稱其與丙○○簽立之建物買賣合約書第3
27 條約定「現況交屋」，認已特約免除其瑕疵擔保責任，惟依
28 該契約第13條仍明定被告之保固責任，難認丙○○有以此免
29 除被告應負之瑕疵擔保責任之真意，是被告此部分所辯，自
30 無足採。惟乙○○於104年12月15日交屋後，於105年6月17
31 日即發現系爭8號房屋有滲漏水、窗臺及地磚中空等瑕疵而

通知被告修繕；甲○○於105年5月3日交屋後，於同年9月間發現系爭6號房屋有漏水、窗臺及地磚中空等瑕疵而通知被告修繕；丙○○於105年9月22日交屋後，於106年6月6日發現系爭1號房屋漏水、窗臺及地磚中空等瑕疵而通知被告修繕，此經原告陳明在卷（本院卷第106頁），為被告所不爭執（本院卷第119、121頁），並有甲○○之系爭6號房屋漏水簡報暨照片、丙○○與被告公司副理林宥芯之LINE對話紀錄翻拍照片附卷足憑（本院卷第50、203頁），是應認乙○○、甲○○、丙○○至遲分別於105年6月17日、105年9月間及106年6月6日即已發現瑕疵存在，而通知被告有應由被告負擔保責任之瑕疵，然原告遲至107年3月5日始提起訴訟請求減少價金，有民事起訴狀上所蓋本院戳章在卷可稽（審訴卷第9頁），是依民法第365條第1項之規定，原告依物之瑕疵擔保所得請求減少價金之權利，已因逾6個月除斥期間而消滅，自不得再為請求。

3. 而按買受人之解除權於依民法第356條規定通知後6個月內不行使而消滅之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，固不適用之，民法第365條第2項定有明文，惟所謂出賣人故意不告知瑕疵，係指物交付時，買受人不知瑕疵，出賣人仍不為告知，故處罰出賣人違背交易誠信原則者所為之規定，倘買賣雙方認知交付之物有瑕疵存在之可能，而出賣人未再為告知，已非所謂故意不告知瑕疵，買受人自仍應受6個月期間之限制。本件原告主張被告故意不告知系爭房屋有上述之瑕疵，故不受6個月除斥期間之限制，為被告所否認，自應由原告負舉證責任。然原告迄未能舉證證明，且甲○○於交屋前之105年4月22日已發現窗台有裂痕，有照片1紙存卷可參（本院卷第49頁），經被告補土並上漆後，於105年5月3日完成交屋；另被告於交屋前經自主檢查發現丙○○之系爭1號房屋疑似滲水，而以高壓灌注環氧方式修復後完成交屋，該修繕方式為實務所採行，亦據被告提出台灣省土木技師公會修復（補強）費用鑑估表為證（審訴卷第300頁），而被告於

01 交屋前經自主檢查後發現上開瑕疵而為補強，即主觀上認已
02 修復而無瑕疵存在，至地磚部分固屬施工瑕疵，惟於鋪設完
03 成迄無任何鼓起或裂縫產生，均難認被告已明知有瑕疵而故
04 意不告知一情，是縱被告交付系爭房屋時未為告知瑕疵存在
05 之可能性，買受人即原告仍應受上開法文所定6個月期間之
06 限制。

07 (三)原告依民法第360條規定，請求損害賠償，有無理由？如有
08 理由，金額應以若干為當？

09 按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
10 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
11 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。然原告
12 並未舉證證明被告有故意不告知瑕疵一情，已如前述，且兩
13 造所簽立之買賣契約內容，亦無被告向原告保證品質之約定
14 ，原告復未舉證證明被告有保證系爭房屋之品質，其依該規
15 定請求被告賠償如附表一至三所受之損害，亦屬無據。

16 (四)原告依建物預定買賣合約書或建物買賣合約書第13條約定，
17 請求減少價金或賠償損害，有無理由？如有理由，金額應以
18 若干為當？

19 原告復主張依兩造所簽立之建物預定買賣合約書或建物買賣
20 合約書第13條約定保固期間為1年，其已於交屋後1年期限內
21 通知被告修繕以履行保固責任，自未罹於民法第365條第1項
22 之除斥期間云云。查該條係約定「本契約房屋自甲方（即被
23 告）完成交屋日起，乙方負責保固一年，但可歸責於甲方者
24 除外。乙方並應於交屋時出具房屋保固書予甲方作為保固憑
25 證」，有建物預定買賣合約書、建物買賣合約書附卷可憑（
26 本院卷第212頁背面、227頁背面、258頁）。惟民法第365條
27 第1項所定6個月期間，乃權利本身存續之終始期間，不得予
28 以延長或縮短（最高法院77年度台上字第67號判決意旨參照
29 ）。該條之立法意旨，旨在儘速確定法律關係，除不使出賣
30 人長時間處於不安定之法律狀態外，更考慮到伴隨時間之經
31 過，提出關於請求權要件之證據資料愈顯困難，故就民法第

365條第1項解除契約、減少價金權利之行使，設有6個月短期之時間限制。是兩造雖有保固期間1年，期間自交屋日起算之約定，然查兩造有關保固之約定，僅係出賣人即被告保證承擔保固期限內瑕疵修補之義務，買受人即原告之減少價金請求權，仍應依上開民法之有關規定，而無得視為有延長減少價金期間之合意。況退步言之，縱認保固期間有延長買受人行使減少價金權之合意，然查，乙○○、甲○○、丙○○與被告約定之保固期間分別至105年12月15日、106年5月3日及106年9月22日已告屆滿，惟原告既未於保固期間內向被告行使減少價金之權利，而係遲至保固期間屆至後之107年3月5日始加以行使，其主張得依上開約定請求減少價金，亦難認有據。原告雖另主張得依上開約定請求被告賠償如附表一至三之損害，惟保固期間之約定，僅是兩造約定在一定期間內，出賣人應就約定之保固事項負保固責任而已，尚難據為損害賠償之請求依據，附此指明。

六、綜上所述，原告依買賣契約第13條約定、民法第359條、第360條等規定，請求被告分別給付原告乙○○289,963元、原告甲○○682,238元、原告丙○○571,466元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，併予駁回。

七、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，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 22 日
民 事 第 三 庭 法 官 楊 捷 羽

以上正本係照原本作成。

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。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 7 月 22 日

01

書記官 周素秋

02

附表一：原告乙○○請求項目及金額（後附）。

03

附表二：原告甲○○請求項目及金額（後附）。

04

附表三：原告丙○○請求項目及金額（後附）。