

臺灣臺中地方法院民事判決

106年度重訴字第523號

原告 江勇箴
訴訟代理人 歐家好
王俊文律師

複代理人 曾倩瑜
張淳軒
余光慈

被告 王宜芳
訴訟代理人 王慧凱律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國108年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬貳仟肆佰柒拾參元，及自民國一百零六年九月五日起至清償日止，按年息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百分之十一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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、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255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴時聲明請求：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）623萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）原告應坐落臺中市○○區○○段○○○號土地及其上同段340建號即門牌號碼為臺中市○○區○○○街○號1樓及地下層之建物（下稱系爭房屋）所有權移轉登記為被告所有。嗣於民國107年1月11日具狀追加備位聲明為：被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第115頁）。再於107年4月16日變更先位聲明為：被告應於原告將系爭房屋所有權移轉登記為被告所有之同時，給付原

告 623 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
息 5% 計算之利息；及變更備位聲明為：被告應給付原告 200
萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計
算之利息（見本院卷一第 162、163 頁）。復於 108 年 8 月
6 日變更備位聲明為：被告應給付原告 181 萬 8,743 元，及
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息
（見本院卷二第 7 頁）。經核原告所為訴之變更及追加，與
其原請求之原因事實，均係基於同一事件所生之紛爭，二者
請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，就備位之訴金
額部分則係擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予
准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告經由訴外人住商實業股份有限公司（下稱住商公司）
之仲介，以 570 萬元之價金，向被告購買系爭房屋及所坐
落之基地應有部分，兩造於 104 年 3 月 30 日簽立不動產買
賣契約書（下稱系爭買賣契約），並於同年 5 月 15 日將系
爭房地移轉登記於原告指定之訴外人歐家好即歐上瑜（下
稱歐家好）名下。然被告未於系爭買賣契約及房地產標的
現況說明書提及系爭房屋 1 樓及地下室有積、漏水，地下
室設有公共水塔，公共排污糞管曾因他人惡意灌入水泥造
成阻塞，且公共化糞池位於系爭房屋正下方等情形，僅註
記「牆角入門右邊」滲漏水，惟系爭房屋經社團法人臺中
市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定結果，認地下
室積水之原因於 104 年 5 月 15 日前即已存在，被告自 101
年 7 月 2 日即取得系爭房屋所有權，對上開瑕疵自難推諉
不知。原告於 105 年初發現地下室積水，聯絡助商公司仲
介到場察看後，經抽水處理仍未完全修繕；於 106 年 6 月
初適逢梅雨季地下室再度淹水，乃委請律師發函告知被告
，經歐家好詢問大樓其他住戶始知，系爭房屋地下室每逢
大雨必積水，以往皆由被告父親自行至地下室抽水及消毒

01 ，被告父親過世後，被告家人亦曾委託大樓其他住戶清理
02 地下室積水及消毒，又系爭房屋地下室有白蟻築巢，衛生
03 環境堪慮。

04 (二) 被告於出售系爭房屋時故意隱匿1樓及地下室有積漏水之
05 瑕疵，系爭房屋實欠缺契約預定或一般房屋之通常效用，
06 且系爭房屋地下室設有公共水塔，供應2樓以上住戶民生
07 用水，而房地產標的現況說明書中「是否有占用他人土地
08 或被他人占用情形」，係標註「否」，被告亦未曾告知此
09 事，實具有重大瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保及債務不履行
10 之不完全給付責任。爰依民法第359條規定先位訴請解
11 除系爭買賣契約，並依同法第816條規定，請求被告償還
12 原告裝修系爭房屋所支出之53萬元。如認先位請求無理由
13 ，則依民法第359條、第179條、第227條規定備位請求
14 (1)減少價金40萬9,555元；(2)修復系爭房屋1樓及地下室
15 瑕疵之必要費用97萬4,468元：①1樓柱間牆面、樓頂板
16 滲漏水之修復費用2萬3,500元、②地下室之修復費用27
17 萬2,918元、③地下室供電費用2萬元、④石綿拆除費用
18 4萬7,200元、⑤地下室蓄水池移除費用12萬4,030元、
19 ⑥地坪湧泉止漏工程費用48萬6,820元；(3)自買受系爭房
20 屋至今不能使用地下室之損害43萬4,720元（每坪每月租
21 金440元×52個月×19坪），共計181萬8,743元。

22 (三) 並聲明：

23 1.先位聲明：被告應於原告將系爭房屋所有權移轉登記為被
24 告所有之同時，給付原告623萬元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

26 2.備位聲明：被告應給付原告181萬8,743元，及自起訴狀
27 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 二、被告則以：

29 (一) 系爭房屋地下室置有公用水塔乙情，原告於現場看屋時可
30 一望即知，且亦曾向仲介陳文益詢問使用狀況，經陳文益
31 告知係公共水塔，地下室不適合做居住使用，及系爭房屋

01 1 樓設有公共化糞池等情，為原告締約時所明知，要難謂
02 系爭房屋有瑕疵或被告故意不告知瑕疵。又被告於房地產
03 標的現況說明書已勾選有滲漏水現象，至於漏水原因為何
04 ，並不在說明範圍內，另被告之父往生前（101 年 5 月）
05 地下室雖曾發生積水現象，惟將水塔之浮桶更換後，即未
06 再發生溢水現象，被告之父亡故後，被告即搬離系爭房屋
07 ，並委託仲介公司賣屋，仲介公司於委賣期間均無提及地
08 下室漏水問題，被告並無故意不告知瑕疵之情形。又原告
09 於 104 年 3 月察看屋況時，及同年 5 月 15 日移轉所有權登
10 記時，及同年梅雨季節、8 月颱風，地下室均無積水，直
11 至交屋 1 年後之 105 年 6 月始發生積水情事，顯見原告指
12 稱因梅雨季節地下室均會積水，是交屋後始生之瑕疵，被
13 告對交屋後發生之瑕疵不負擔保之責。

14 （二）況原告稱其於 105 年初發現地下室積水乃水箱滿溢所致，
15 至原告起訴時已逾 6 個月除斥期間，系爭房屋之買賣價金
16 與水箱之修繕費用相比顯失平衡，原告主張解除系爭買賣
17 契約，應無理由。另就原告所稱公共排污糞管曾因他人惡
18 意灌入水泥造成阻塞乙節，猶待查證，縱然屬實，受影響
19 之住戶係 3 樓以上，系爭房屋並無因水管阻塞致積水漫溢
20 等情。再者，系爭房屋屋齡老舊為原告所明知，且修繕地
21 下室牆壁因白蟻築巢之費用，相較於買賣價金而言顯不相
22 當，依法不得視為瑕疵。綜上，原告先位訴請解除系爭買
23 賣契約並請求返還價金，應無理由，倘原告主張有理由，
24 於原告未為對待給付前，被告依民法第 264 條規定拒絕給
25 付。備位部分，系爭房屋 1 樓瑕疵已經被告委由訴外人翔
26 泉工程有限公司（下稱翔泉公司）修繕完畢，原告稱被告
27 應賠償 1 樓滲漏水之修復費用，洵無足採；原告主張地下
28 室供電、石綿、蓄水池拆除、湧泉止漏工程等費用，均非
29 修復地下室積水之必要費用，系爭房屋之積水原因及修繕
30 費用業經土木技師公會鑑定明確，原告此部分主張，亦無
31 理由；不能使用地下室部分，原告怠於通知被告並拒絕被

告修繕，為本件損害擴大之原因，且不動產估價報告就系爭房屋最有效租金之推估方法已列入瑕疵擔保減少價金之項目中考量，倘再依推估之租金計算無法使用之損害，則有重複計算之虞，而被告並未出租該地下室，不宜以該估價報告所推估之租金計算損害等語，資為抗辯。

(三) 並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造於104年3月30日簽訂系爭買賣契約，由原告以總價款570萬元向被告購買系爭房屋及所坐落之基地應有部分，原告於104年5月14日給付價金完畢，被告於同年5月15日交屋，並於同年5月26日辦理所有權移轉登記予歐上瑜；嗣原告於105年初發現系爭房屋地下室有積漏水情形，經聯絡住商公司仲介到場修繕，又於106年6月間梅雨季後再度積水，原告於106年6月15日以存證信函通知被告系爭房屋地下室有積水之瑕疵，經被告於翌日收受該函。系爭買賣契約所附之房地產標的現況說明書項次5「建物目前是否有滲漏水情形」，勾選「是」，滲漏水位位置說明記載「牆角入門右邊」，賣方滲漏水處理勾選「修繕後交屋」之事實，有系爭買賣契約、存證信函影本在卷可稽（見本院卷一第11至24、34至37、72至73頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、原告主張系爭房屋1樓及地下室有積、漏水之重大瑕疵，系爭房屋欠缺契約預定或一般房屋之通常效用，其得先位依民法第359條規定解除系爭買賣契約，請求被告返還買賣價金570萬元及裝修系爭房屋所支出之53萬元，合計623萬元，亦得備位依同條規定向被告請求減少價金40萬9,555元、修復系爭房屋1樓及地下室瑕疵之必要費用97萬4,468元、不能使用地下室之損害43萬4,720元，共計181萬8,743元等語，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

(一) 系爭房屋於被告交屋予原告時，是否有1樓及地下室積、漏水之瑕疵？

1. 經查，兩造合意就系爭房屋地下室之積水原因及積水原因至遲於何時即已存在等情，送請土木技師公會鑑定，其鑑

01 定結果認：「2.積水主因為地下室入口上方石棉瓦雨遮老
02 舊破裂，雨水灌入為主因。加上地下室外牆有裂縫，雨季
03 時的雨水或其他外水入滲，此部分需進行改善。至於地下
04 室蓄水池是否因浮桶損壞而有溢出情形則無法由鑑定結果
05 判斷，但蓄水池確實會造成地下室潮濕。3.上開原因的確
06 在104年5月15日前即已造成地下室積水。本建物於71年
07 取得使照，至今使用已有36年。一般石棉瓦雨遮壽命不會
08 超過10年（平均約7年）。此外，由中性化程度，裂縫寬
09 度、出水水痕、頂板保護層不足（僅1公分），皆可約莫
10 推論系爭建物『致地下室結構出現局部鏽蝕之原因』及『
11 地下室積水之原因』在104年5月15日前（更早）即已存
12 在。5.上開損壞並無人為蓄意破壞，只是當年頂板施工保
13 護層不足，加上後續建物管理維護不當所致。經由判斷本
14 建物地下室外牆有部分的剪裂縫可能是地震造成（如88年
15 921地震，102年327地震）所造成」等語（見鑑定報告
16 第5、6頁），有土木技師公會107鑑073號鑑定報告書
17 可參。顯見系爭房屋地下室積水之情形，早於104年5月
18 15日交屋前即已存在，被告辯稱地下室積水是交屋後始生
19 之瑕疵云云，並無可採。

20 2.佐以證人曹舜雄證稱：我於103年5月1日入住該大樓，
21 約於103年底或104年初受2樓王小姐委託去看系爭房屋
22 地下室的白蟻情況，白蟻沒有築巢，只有在地下室發現白
23 蟻的路徑，當時地下室一半是乾的，一半是濕的，有積水
24 情況，後半部是濕的，積水約3、5公分，因為地面不平
25 ，我沒有印象牆面有上方留下的水痕，因為我只有看一下
26 等語（見本院卷一第95頁反面至第96頁），核與前揭鑑定
27 報告書認定地下室積水之原因在104年5月15日前即已存
28 在乙情相符，益徵系爭房屋地下室確實於103年底或104
29 年初證人曹舜雄察看時即有積水情形。又證人即信義房屋
30 仲介楊智凱雖證稱：之前被告有向我買另一棟房屋，買了
31 之後被告曾委託我出售系爭房屋，當時填寫現況說明書時

01 ，1樓客廳牆面有滲水，當時約103年間我有下去看過地
02 下室，記得當時地下室沒有漏水，地下室當時有放原木家
03 具、不鏽鋼生財器具等，後來106年間因歐家好向被告反
04 應地下室有漏水，所以我有去看地下室，那時地下室積水
05 約10公分，我有協助請廠商處理，積水原因不明等語（見
06 本院卷一第93頁反面至第95頁），惟此與前揭鑑定報告書
07 鑑定結果不符，是證人楊智凱之證述為本院所不採。

08 3.原告另主張系爭房屋1樓除現況說明書所載之「牆角入門
09 右邊」處有滲漏水情形外，於1樓柱間牆面、樓頂板亦均
10 有滲漏水之情形等語，並提出翔泉公司出具之房屋漏水保
11 固書3紙及歐家好與楊智凱之對話錄音光碟、譯文為證（
12 見本院卷一第88至90頁、第268至270頁）。查房屋漏水
13 保固書上記載之保固對象及地址均為臺中市○○○街○號
14 ，保固期間自104年9月22日至107年9月22日，保固位
15 置為1樓右側第二至第三結構柱間牆面防水工程、2樓天
16 井地面耐候型PU防水工程、1樓右側牆面下方高度1米及
17 地面1片磁磚寬度防水斷水工程、1樓後臥天花板局部泥
18 作澎空矽酸質處理、1樓浴室隔間牆外部（非浴室內部）
19 周圍牆面1米以下壁癌處理工程等處，被告則稱系爭房屋
20 1樓瑕疵之修繕已於交屋後，由被告支付費用委由翔泉公
21 司修繕完畢等語（見本院卷二第39頁），堪認系爭房屋於
22 104年5月15日交屋時，除上開所述地下室積水情形外，
23 尚有1樓滲漏水之情形存在。

24 （二）被告就上開積、漏水瑕疵是否應負物之瑕疵擔保責任？

25 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
26 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
27 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
28 度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出
29 賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其
30 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
31 減少價金，民法第354條、第359分別定有明文。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，或依當事人之意思，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號判例參照）。又物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危險移轉時存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。被告所交付予原告之系爭房屋既因地下室入口上方石棉瓦雨遮老舊破裂，加以地下室外牆有裂縫，致雨季時雨水或其他外水灌入，而使系爭房屋地下室發生積、漏水之瑕疵，揭諸前開規定，被告自應就系爭房屋地下室積、漏水負物之瑕疵擔保責任。

2. 被告固辯稱：原告於105年初發現地下室積水乃水箱滿溢所致，至原告起訴時已逾6個月除斥期間云云。惟按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條定有明文。查證人即住商公同仲介陳文益於本院具結證稱：原告於購買系爭房屋前曾看過2次，看屋時被告不在場，我帶原告去看，第1次帶看看地下室時有跟原告說化糞池在1樓，地下室有公用水塔，地下室沒有燈，原告看屋時我有告知地下室不適合住人，只適合放東西，沒有採光、通風。約交屋後1年，原告有向我提過地下室積水，我們公司有於105年6月30日花2,000元抽掉積水，當時積水大約到腳踝，我有詢問被告母親為何會積水，她表示因浮桶壞掉才會積水，105年6月30日抽完後又有積水1次，那次是我支付抽水費用，後來106年6月梅雨過後地下室又積水，原告及其配偶有向我抱怨。現況說明書是我問被告，被告回答後我再勾選等

語（見本院卷一第71至74頁）。系爭房屋地下室之積漏水情形，經土木技師公會鑑定結果，乃係於雨季時雨水或其他外水灌入所致，已如前述，自屬依通常之檢查不能發見之瑕疵，難謂原告有怠於檢查之情。且原告雖於105年初發現系爭房屋地下室有積漏水情形，惟聯絡住商公司仲介到場修繕後已處理完畢，復於106年6月間梅雨季後再度積水，原告即於106年6月15日以存證信函通知被告系爭房屋地下室有積水之瑕疵，是原告並未怠於通知被告物之瑕疵，是被告所辯，並無可採。

3. 至被告就1樓牆角、柱間牆面有滲漏水之瑕疵部分，被告已有於房地產標的現況說明書中記載1樓滲漏水之位置及註明賣方處理情形，被告並抗辯系爭房屋1樓漏水情形已於交屋後修繕完畢，且提出估價單為證（見本院卷二第42、43頁），則系爭房屋1樓之滲漏水瑕疵，既經被告委請翔泉公司於交屋後修繕完畢，而觀諸原告提出原證22、23、32等照片並無拍攝日期，尚難依該等照片認系爭房屋1樓滲漏水情形於被告修繕後仍存在，即難令被告就系爭房屋1樓滲漏水情形負物之瑕疵擔保責任。

（三）關於原告先位主張解除系爭買賣契約請求被告返還623萬元，有無理由？

1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，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。而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院93年度台上字第1825號、88年度台上字第711號、73年度台上字第4360號裁判意旨可資參照）。
2. 系爭房屋經土木技師公會鑑定修復瑕疵所需之費用為27萬2,918元，經本院以土木技師公會之鑑定報告書為依據，囑託卓越不動產估價師事務所鑑定系爭房屋如無上開鑑定

報告書所示之瑕疵，於104年3月30日之合理價格為何；及如有上開鑑定報告書所示之瑕疵，則於同日之合理價格為何，經該事務所勘估系爭房屋使用現況：「勘估標的現場為5層樓公寓之1樓店鋪住宅，現況係為所有權人自行使用，專有部分之地下室並非直接連通地面層，需經由公寓梯間之通道始可抵達，地下室現況有積水、油漆部分剝落、鋼筋部分裸露，且通道之採光罩有破損，地面層格局為1房1廳1衛，地面層屋內狀況維持良好」等語，並評估系爭房屋於104年3月30日無瑕疵狀況之適當價格為575萬4,045元，有瑕疵現狀之適當價格為534萬4,490元，有該事務所出具之不動產估價報告書一冊可稽。由是可知系爭房屋因有上開鑑定報告書所示之瑕疵，所減損之價額比例僅約7.12%（計算式：5,754,045元－5,344,490元＝409,555元；409,555元÷5,754,045元＝7.12%）。因此，本院審酌系爭房屋之漏水瑕疵係屬可修復之瑕疵，且修復費用並非甚鉅，該瑕疵對於買受人即原告所生之損害尚非重大，然解除系爭買賣契約對於出賣人即被告所生之損害則非輕，有失平衡。再者，系爭買賣契約如經解除，則兩造均需依民法第259條規定互負回復原狀之義務，包含原告應塗銷系爭房屋之抵押權設定返還系爭房屋予被告，對兩造皆影響重大。是系爭房屋雖有地下室積、漏水瑕疵，且被告應負瑕疵擔保之責，但依上所述，原告解除契約顯失公平，依民法第359條規定，原告應僅得請求減少價金。故原告先位之訴主張解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1、2款、第816條規定，請求被告返還買賣價金570萬元及償還裝修系爭房屋所支出之53萬元，即無從准許，應予駁回。

（四）關於原告備位主張減少價金、瑕疵修復費用及不能使用地下室之損害，有無理由？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，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359條前段、第179條分別定有明文。次按買受人之減少價金請求權，為形成權，一經行使，即生減少價金之效果，惟就該減少之價金，如已為給付，買受人尚非得逕依該減少價金請求權請求出賣人返還（最高法院87年度台上字第2872號判決意旨參照）。

2.減少價金：原告主張依卓越不動產估價師事務所估價報告所示，系爭房屋於104年3月30日無瑕疵狀況之適當價格為575萬4,045元，同日有瑕疵現狀之適當價格為534萬4,490元，被告應返還因地下室瑕疵溢付之40萬9,555元等語。被告就該不動產估價報告不爭執，僅辯稱因漏水瑕疵存在於地下室部分，應僅就地下室面積19.09坪計算價差等語，惟查系爭買賣契約之買賣標的為系爭房屋1樓及地下室，就因地下室漏水瑕疵所致系爭房屋之價值減損，自應以整體建物面積為計算，故被告所辯，即屬無據。本件經卓越不動產估價師事務所，運用比較法及直接資本化法作為勘估標的適當價值之推估方法，鑑定系爭房屋因瑕疵減損金額為40萬9,555元，應屬可採，原告此部分主張，為有理由，應予准許。

3.瑕疵修復費用：

(1)原告主張受有修復系爭房屋1樓及地下室瑕疵之必要費用97萬4,468元之損害等語，並提出估價單、恆順設計有限公司報價單、家肯環保科技有限公司報價單、拆卸、搬運及安裝費用標準表、社團法人建築物漏水鑑定暨房屋科技點交技術協進會函為證（見本院卷二第24、26、30至34頁），除土木技師公會鑑定之修復費用27萬2,918元外，其餘費用均為被告否認。查土木技師公會就系爭房屋地下室結構出現局部鏽蝕及地下室積水之瑕疵，鑑定修復所需費用為27萬2,918元，並製有修復估價表可參，且查無不合理之處，則原告請求此部分費用即屬有據，應予准許。

01 (2) 至系爭房屋1樓之滲漏水瑕疵部分，既經被告委請翔泉公
02 司於交屋後修繕完畢，且並無證據證明該1樓滲漏水情形
03 於被告修繕後仍存在，已如前述，則原告請求1樓滲漏水
04 修復費用2萬3,500元，即屬無據。另地下室供電費用2
05 萬元、石綿拆除費用4萬7,200元、地下室蓄水池移除費
06 用12萬4,030元、地坪湧泉止漏工程費用48萬6,820元部
07 分，土木技師公會所估價之地下室修復費用並不包含上開
08 費用，則上開費用均非修復地下室漏水瑕疵之必要費用，
09 原告此部分請求，亦屬無據，不應准許。

10 4. 不能使用地下室之損害：原告主張其買受系爭房屋，本欲
11 將地下室作為工作室使用，然因地下室長期積水潮濕，致
12 買受至今皆無法使用地下室存放物品，被告應賠償相當於
13 租金之損害43萬4,720元云云。惟按民法第216條規定，
14 損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
15 權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限
16 。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有
17 相當因果關係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計
18 劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
19 益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可
20 得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足
21 ，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
22 事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上第2895號判
23 決要旨參照）。查原告未舉證證明其依既定計畫，欲將地
24 下室做工作室使用之具體情事，是原告請求被告給付相當
25 於租金之損害43萬4,720元，並無理由。

26 5. 綜上，系爭房屋無瑕疵之價值包含修復費用27萬2,918元
27 ，及系爭房屋雖修復後仍無法回復至無瑕疵發生之價值減
28 損40萬9,555元，合計68萬2,473元，均屬原告就系爭房
29 屋因地下室積漏水瑕疵所生損害，是原告依民法第360條
30 規定請求被告給付68萬2,473元，洵屬有據，應予准許，
31 逾此數額之請求，不應准許。

01 五、綜上所述，系爭房屋確有地下室積漏水之瑕疵，惟原告先位
02 依民法第359條規定，主張解除系爭買賣契約，請求被告返
03 還623萬元，顯失公平，尚非有據。然其備位依民法第359
04 條規定請求被告減少價金即瑕疵修復費用27萬2,918元及系
05 爭房屋價值減損40萬9,555元，合計68萬2,473元之範圍內
06 ，尚無不合，逾此範圍之請求，則非有理。從而，原告請求
07 被告給付68萬2,473元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年
08 9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
09 應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日
14 民事第一庭 法官 廖欣儀

15 正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日
19 書記官 許家豪