

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第2697號

原告 黃蕙華  
訴訟代理人 陳詩文律師  
複代理人 劉宜昇律師  
被告 鉅虹建設股份有限公司  
法定代理人 劉品辰  
訴訟代理人 楊淳洧律師  
沈泰基律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國109年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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條但書第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）300萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。」嗣變更聲明如下述貳、一、(一)原告聲明所示，並追加主張另有排水管設計錯誤之瑕疵。經核其就先位聲明請求金額之變更屬減縮應受判決事項之聲明；追加備位聲明及排水管設計錯誤之瑕疵，則與其原請求之原因事實，均係基於下述原告主張同一店鋪所生瑕疵之基礎事實，二者請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，不致延滯訴訟進行，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：(一)原告向被告購買門牌號碼新竹縣○○市○○○路○○段000號店鋪（建案名稱：鉅虹雲山社區，店鋪編號：住5，下稱系爭店鋪），於民國（下同）103年8月12日完

01 成交屋；原告並於107年1月1日遷入系爭店鋪經營牙醫診所  
02 。嗣原告發現系爭店鋪之屋頂與二樓花園露臺底部有漏水情  
03 事，且被告將店鋪廢水排水管接至大樓雨水排水管而未設獨  
04 立對外排水管，均為交付時即存在之瑕疵，且可歸責於被告  
05 而為不完全給付，爰依民法第359、179條及227條第1項規定  
06 ，擇一請求被告給付230萬元（含修繕費用84萬2,000元及交  
07 易性貶值145萬8,000元）；另依民法第227條第2項規定請求  
08 固有利益之損害賠償即除霉費用7萬5,400元，並請求如先位  
09 聲明所示。(二)如認先位聲明無理由，原告備位依民法第227  
10 條規定請求被告修補漏水瑕疵並給付除霉費用7萬5,400元、  
11 交易性貶值145萬8,000元。並請求如備位聲明所示。(三)並聲  
12 明：1、先位聲明：(1)被告應給付原告237萬5,400元，及自  
13 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。  
14 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。2、備位聲明：(1)被告  
15 應將坐落新竹縣○○市○○○路○○段000號屋頂之露臺、  
16 花園、水池如108年4月15日社團法人新竹縣建築師公會鑑定  
17 報告書附件五之2，即附圖1所示A-B-C-D之紅色區域，面積  
18 93.15平方公尺（計算式：長13.5公尺【即A-D、B-C距離】\*  
19 寬6.9公尺【即A-B、C-D距離】）漏水情形，依據陳證6所示社  
20 團法人新竹縣建築師公會108年4月15日鑑定報告書鑑定結果  
21 (二)所示方式予以修復排除。(2)被告應給付原告153萬3,400元  
22 ，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計算之  
23 利息。(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：(一)原告主張瑕疵之位置為二樓花園露臺，此為被  
25 告所贈送，原告不得向被告主張瑕疵擔保及不完全給付之責  
26 。(二)否認系爭店鋪屋頂施工工法不當導致裂縫，縱有漏水，  
27 亦非交付時存在之瑕疵，且不可歸責於被告；系爭店鋪於交  
28 付時亦不存在排水管設計錯誤之瑕疵，縱認有瑕疵，亦為原  
29 告強行變更設計所致，不可歸責於被告，被告不負瑕疵擔保  
30 及不完全給付之責。(三)原告未從速檢查系爭店鋪，已視為承  
31 認其所受領之物。(四)原告因滲水、漏水及排水管設計錯誤瑕

疵之減少價金請求權，均已逾除斥期間。(五)縱認應予賠償，原告未舉證系爭店鋪確有交易性貶值。(六)縱認應予賠償且有損害，原告自行改變系爭店鋪之原始設計及使用目的，對於漏水、排水管設計錯誤損害之發生或擴大與有過失，應免除賠償金額。並聲明：1、原告之訴及假執行聲請均駁回。2、願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第130至131頁，並依本院論述之必要調整次序）：

（一）原告向被告購買系爭店鋪，於103年8月12日完成交屋。交屋時原告有檢查，沒有看到漏水、發霉。

（二）被告於105年12月1日將鉅虹雲山社區之公共設施點交予鉅虹雲山社區管理委員會（下稱鉅虹雲山管委會）。

（三）原告於107年1月1日遷入系爭店鋪經營牙醫診所。

（四）原告於107年1月15日向鉅虹雲山管委會反映系爭店鋪天花板處有漏水情事，並造成醫療設備損壞之情形。鉅虹雲山管委會於同年月16日向被告通知漏水。

（五）系爭店鋪二樓消毒室位置，於驗收時原始設計為夾層，為工作陽臺，對外僅設有隔柵，為半開放式空間，二樓及消毒室之現況非交屋驗收時之原貌。

（六）原告以起訴狀為減少價金之意思表示，其繕本於107年9月7日送達由被告收受。

（七）原告就本件主張之漏水瑕疵，於107年5月11日以鉅虹雲山管委會為被告起訴，請求鉅虹雲山管委會修繕及賠償因虹雲山社區二樓花圃露臺漏水所造成之損失，經新竹地方法院107年度訴字第1111號判決認定該瑕疵係因露臺防水材料老化失去彈性，遇大地震產生裂縫，為鉅虹雲山管理委員會修繕、管理、維護有過失所致，鉅虹雲山管委會應賠償原告292,472元。該案未經原告及鉅虹雲山管委會提起上訴而判決確定。（下稱前案）

四、兩造爭執事項（見本院卷二第167頁背面至168頁、第254頁背面至255頁，並依本院論述之必要調整次序）：

01 (一) 原告第一項先位聲明增加主張包含排水管設計錯誤之瑕疵  
02 、第一項備位聲明之追加是否合法？(已論述如前壹、所  
03 載。)

04 (二) 原告主張系爭店鋪之漏水瑕疵是否為「鉅虹雲山社區二樓  
05 花圃露臺漏水瑕疵」？該瑕疵是否為兩造買賣標的範圍？  
06 或為贈與之標的？

07 (三) 系爭店鋪於交付時有無滲、漏水、未鋪設排水管之瑕疵？

08 (四) 如認系爭店鋪於交付時有爭執事項(三)所示之瑕疵，關於瑕  
09 疵擔保請求權有無理由：

10 1.原告是否依民法第356條規定視為承認其所受領之物？

11 2.原告之減價請求權是否已罹於除斥期間？

12 3.原告請求以減少價金230萬元，並依不當得利之法律關係  
13 請求返還已付之價金，有無理由？

14 (五) 如認系爭店鋪於交付時有爭執事項(三)所示之瑕疵，關於不  
15 完全給付請求權有無理由：

16 1.原告所主張之漏水及排水管設計錯誤情形，是否為可歸責  
17 於被告之事由，致為不完全給付？

18 2.原告是否因承認受領物之品質而不得另依不完全給付為請  
19 求？

20 3.如認先位聲明無理由，原告主張因不完全給付請求被告給  
21 付除霉費用7萬5,400元、交易性貶值145萬8,000元，併以  
22 備位聲明第一項之主張，請求被告修補瑕疵，有無理由？

23 (六) 被告抗辯原告自行改變系爭店鋪之原始設計及使用目的，  
24 對於漏水、排水管設計錯誤損害之發生或擴大與有過失，  
25 有無理由？被告得否主張應減輕或免除賠償金額？

26 五、得心證之理由：

27 (一) 原告主張系爭店鋪之漏水瑕疵是否為「系爭店鋪屋頂與二  
28 樓花圃露臺底部之漏水」；系爭店鋪屋頂之瑕疵為兩造買  
29 賣標的範圍、二樓花圃露臺底部瑕疵為贈與之標的：

30 1. 原告原起訴主張「系爭店鋪漏水之原因，係鉅虹雲山社區  
31 二樓花圃露臺之積水滲漏所致…系爭瑕疵致漏水屬共用部

分」等語（見本院卷一第3頁），嗣經本院闡明，原告主張本件瑕疵為系爭店鋪屋頂與二樓花圃露臺底部（見本院卷二第224頁），是本件本院應審酌之瑕疵，即包含系爭店鋪屋頂與二樓花圃露臺底部之漏水，合先敘明。

2. 系爭店鋪屋頂固為兩造買賣標的範圍，然就二樓花圃露臺，依兩造所定房屋預定買賣契約書第26條第6項所載：「為求本社區美觀、安全、實用等因素，買方（即原告）同意由賣方（即被告）統籌於取得使用執照後在…開放空間、…屋頂平台…等地方，增加或修改施作核准建照圖樣以外之設施，此部分施工係賣方負責贈送，並經買方於簽訂本契約書時即行認定不含在房地價款內，共用部分完工後交由管理委員會管理，日後買方對賣方不得有任何異議或要求，不論任何情況下買方不得要求賣方恢復原狀或要求補償或要求解除本契約，並立同意書同意」等語（見本院卷一第20頁）；原告復簽立內容意旨相同之同意書，有設施變更及增設同意書1紙附卷可稽（見本院卷一第26頁反面），堪信兩造確有上開約定。而原告固不爭執二樓花圃露臺為上開約定所指贈送之範圍，然爭執二樓花圃露臺「底部」並非贈送範圍等語。惟查，兩造約定贈送之標的應依整體結構觀之，原告既無法舉證二樓花圃露臺「底部」與其「本體」有何結構上可分之處，自難割裂認其「底部」非屬贈與之標的，原告此節主張，即非可採。二樓花圃露臺底部既為贈與之標的，原告依買賣契約之法律關係主張瑕疵擔保與不完全給付，請求被告就此部分瑕疵先位為金錢給付；備位為修繕瑕疵與其他金錢賠償，均屬無據。

（二）原告未舉證證明系爭店鋪於交付時有屋頂滲、漏水、未鋪設排水管之瑕疵：

1. 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張系爭店鋪交付時有屋頂滲、漏水及排水管設計錯誤之瑕疵，即應由其對此有利於己之事實負舉證責任。

- 01 2. 原告固主張系爭店鋪屋頂於交付時有滲、漏水之情形，惟  
02 查，原告向被告購買系爭店鋪，於103年8月12日完成交屋  
03 ；交屋時原告未檢查到漏水、發霉；原告迄至107年1月1  
04 日始遷入系爭店鋪經營牙醫診所，於107年1月15日向鉅虹  
05 雲山管委會反映系爭店鋪天花板處有漏水情事等情，為兩  
06 造所不爭執。原告既於系爭店鋪交屋時已詳為檢查；復於  
07 交屋超過3年後始發現有漏水情形，則於交付時是否確有  
08 其所主張之漏水瑕疵，已非無疑。參以原告主張之漏水點  
09 經前案囑託鑑定結果，亦認原告主張之漏水係因露臺防水  
10 材老化失去彈性，遇大地震產生裂縫所致；本院審酌系爭  
11 鑑定結果乃由鑑定人至現場多次會勘，並依兩造陳述及所  
12 提供之使用執照、平面圖、裝修圖、裝修估價單、防水施  
13 工剖面詳圖、預算書等相關資料，自其專業知識及工程實  
14 務經驗據以分析推論研判所得，有該鑑定報告暨其附件1  
15 份存卷可憑（見本院卷一第209至253頁），自有相當之正  
16 確性及公信力，應堪採。足徵原告主張此部分之瑕疵，  
17 確非系爭店鋪交付時即存在，而係交付後，因不可抗力之  
18 地震天災所致，自難認系爭店鋪屋頂於交付時確有漏水之  
19 瑕疵存在。
- 20 3. 原告另主張店鋪交付時有排水管設計錯誤之瑕疵等語。惟  
21 查，原告固提出使用執照圖面1紙，稱系爭店鋪於建設時  
22 將廢水管連接至大樓雨水排水管等語（見本院卷二第148  
23 頁）；然此為被告所否認，陳明原告上開所指廢水管，實  
24 為冷氣排水管，於柱內轉向地下室廢水池等語，並提出圖  
25 例1紙為證（見本院卷二第159頁），原告上開所稱即有可  
26 疑。而原告迄未提出證據證明其所指管線為廢水管，自不  
27 宜採信其上開主張。原告復主張系爭店鋪因排水管設計錯  
28 誤而於106年2月、3月大雨時發生淹水倒灌水情形。被告  
29 固不爭執系爭店鋪於上開期間曾淹水，惟淹水之原因多端  
30 ，管線堵塞或末端回流反灌等均有可能，自不能以此即認  
31 定必屬於排水管設計錯誤。且原告復自承當時系爭店鋪正

在裝潢（見本院卷二第146頁反面），猶不能排除該淹水與此有所牽連，尚難僅憑有淹水倒灌之情形，遽認有原告主張之瑕疵存在。嗣經本院闡明後，原告復主張系爭店鋪目前並無排水管錯接之情形（見本院卷二第223頁反面），僅提出系爭店鋪排水管現況照片2紙（見本院卷二第241頁），主張被告於106年11月修繕前揭淹水情形時有截斷管路之痕跡，足認確有排水管設計錯誤等情。惟該照片僅顯示有管路截斷痕跡，然無從辨識該照片所示管路是否確為系爭店鋪之廢水管，亦無法證明截斷之原因為何，無從為有利於原告之認定。系爭店鋪現況既無排水管設計錯誤之情形，原告復無法提出其他證據證明系爭店鋪交付時確有該瑕疵存在，難認其此節主張為真實。

（三）原告既未舉證系爭店鋪於交付時確有屋頂滲、漏水及排水管設計錯誤之瑕疵及不完全給付等情，即不得依民法第359條、179條、227條等規定對被告主張瑕疵擔保及不完全給付之減少價金、損害賠償及修繕等請求，本院自無庸再審酌其餘爭點。

六、綜上所述，原告依民法第359條、179條、227條等規定，請求如前述先、備位聲明所示，均為無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，因本訴經敗訴駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 31 日  
民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 林 世 民  
法 官 吳 昀 儒  
法 官 劉 奐 忱

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。

01 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日  
02 書記官 潘瑜甄