臺灣臺北地方法院民事判決

105年度訴字第2816號

原　　告　趙小鳳
訴訟代理人　陳奕仲律師
　　林讌珍律師
被　　告　潤隆建設股份有限公司
法定代理人　蔡聰賓
訴訟代理人　劉錦隆律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國108 年3 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸拾參萬玖仟壹佰陸拾元，及自民國一百零五年八月九日起至清償日止，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百分之六十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣貳拾壹萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾參萬玖仟壹佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造簽訂之兩份房屋土地預定買賣契約書第34條（見本院卷　第68、145 頁）均約定，因上開契約涉訟時以本院為第一審管轄法院，是本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造於民國101 年12月6 日簽訂國賓官邸房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告向被告購買坐落在臺北市○○區○○段三小段643 、644 、645 、64

7、651、651-1、652等7筆地號上預計興建之編號B2棟2樓（興建完成後之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷0號2樓，下稱9號房屋）、C1棟2樓（興建完成後之門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷00號2樓，下稱11號房屋，與9號房屋合稱系爭房屋）之兩戶預售房屋及其坐落土地暨停車位，各戶價金為新臺幣（下同）4860萬元、4200萬元，並約明由被告將2戶房屋打通供原告使用。嗣系爭房屋興建完成後，兩造已於104年10月14日辦理所有權移轉登記，9號及11號房屋分別登記在原告指定之訴外人丁文中、丁章安名下，並於同月20日交屋。然原告於104年12月10日會同室內設計師至系爭房屋丈量時，竟發現系爭房屋之分戶牆出現長達約2公尺之裂縫（下稱系爭裂縫），上開牆壁龜裂情形已影響系爭房屋之居住安全及品質，屬足以減少系爭房屋交易價值、通常效用之物之瑕疵，被告自應負物之瑕疵擔保責任。爰依民法第359條前段規定，請求減少價金100萬元，並就被告已所受領之上開價金，依民法第179條規定請求返還等語，並聲明：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，按週年利率百分之5計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋固有分戶牆在交屋後出現裂縫之事實，然系爭分戶牆係磚塊堆砌後再以水泥砂漿粉刷，裂縫僅係在水泥砂漿之粉刷層，磚塊本身並未斷裂，粉刷層之裂痕或因氣候或震動所造成，工法上難以避免，並不影響系爭房屋之結構安全。又系爭裂縫如係於交屋後始發生，自非屬物之瑕疵，且亦不影響系爭房屋結構體之安全、耐用及防水功能，顯無關重要而不得視為瑕疵，僅屬保固問題，原告主張系爭房屋因瑕疵而受有100萬元之損害，並不可採。再者，系爭買賣契約定有保固條款，原告自應通知被告修繕系爭裂縫，然原告未請求被告修繕或給付修繕之必要費用，反逕請求減少價金，當屬權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准

宣告免為假執行。

三、查兩造於101 年12月6 日簽訂系爭買賣契約，由原告向被告購買系爭房屋及其坐落土地暨停車位，2 戶房屋及坐落土地（含停車位）之價金分別為4860萬元、4200萬元，嗣原告已交付全部買賣價金，被告亦於104 年10月14日將系爭房屋、土地及停車位辦理所有權移轉登記至原告指定之名義人名下，並於同月20日交屋完成等情，有系爭買賣契約、系爭房屋之建物謄本在卷可參（見本院卷　第40至194 、205 至208 頁），並為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、兩造爭執要旨及得心證之理由：

原告主張系爭房屋出現系爭裂縫為物之瑕疵，其得依民法第359 條前段規定，請求減少價金100 萬元，再依民法第179 條規定請求被告返還已所受領之價金100 萬元等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件兩造爭執之點，應在於：　原告得否依民法第359 條前段規定減少系爭買賣契約之價金？　原告得減少價金並請求被告返還之價金數額為若干？茲分述如下：

原告得否依民法第359 條前段規定減少系爭買賣契約之價金？

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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 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，民法第354 條第1 項前段、第359 條前段分別定有明文。是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，或依當事人之決定，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號判例意旨參照）。

2.經查，系爭房屋於原告購買時係預售屋，嗣以全新成屋交屋，然交屋後僅1 月餘，系爭房屋間之分戶牆已可見長達約2

公尺之系爭裂縫等情，為兩造所不爭執（見本院卷　第201頁）。是審酌系爭房屋於交屋後甚短之時間內，分戶牆兩側之牆壁明顯可見相似之裂縫，以及裂縫出現初期多會隨時間逐漸明顯及積累擴大之常情，佐以被告陳述系爭裂縫發生原因可能為氣候致生粉刷層收縮或其他震動，工法上係難以避免等語（見本院卷　第201頁），堪認原告主張系爭裂縫並非於交屋後始發生，而係於交屋前即已存在，僅因一開始裂縫較為細微，嗣因時間經過而明顯呈現後，其始於12月間發現裂縫已出現在分戶牆之兩側等語，尚非無憑。又房屋買賣之交易中，除房屋須具備穩固、安全耐用之形體與結構外，有關房屋之施工品質、外觀之完整而買受人無須另行修繕等節，亦為買賣雙方所重視之事項，而本件兩造雖不爭執系爭裂縫所在之分戶牆並非結構牆，故系爭裂縫應不致對系爭房屋之結構安全造成不利影響，然就「系爭裂縫之出現是否將導致系爭房屋之交易價值受到減損」一事則有爭執，經本院就此爭執事項囑託台北市不動產估價師公會進行鑑定後，鑑定結果明確指出：本報告以系爭標的之分戶牆縱然產生裂縫，惟不影響結構安全之前提進行評估，依對偶分析法進行評估後，系爭房屋分戶牆上之系爭裂縫對於房屋價值有減損，以房屋正常價格（不含停車位）8618萬5660元、減損比例（不含停車位）為百分之0.76計算，減損金額為65萬5011元，所評估之價值減損，係包含修復費用及汙名化價值減損等語，有台北市不動產估價師公會107年7月28日（107）台北估價師字第107號函檢附之不動產估價報告書存卷可參（下稱系爭鑑定報告，見本院卷　第42頁、外置之系爭鑑定報告第2至3、7頁）。準此，系爭房屋既因系爭裂縫之存在而減少一般房屋所應具備之價值（即系爭房屋價值減損），應認屬物之瑕疵，則原告依民法第359條前段規定請求減少價金，即為有據。

3.被告雖抗辯系爭估價報告並未表明修復費用與汙名化價值減損各為若干，且不論瑕疵為何均減損房地總額價值並不合理

，土地並無任何瑕疵，自不能將土地價值一併減損云云。然觀系爭鑑定報告內容可知，瑕疵房屋與正常房屋之價值差異即在於修復費用以及修復後仍可能衍生之汙名化價值減損（即交易價值之貶損，如下述）兩者，而系爭鑑定報告內所比較之瑕疵房屋交易實例，則係在買賣雙方均知悉房屋瑕疵下所完成之交易，並未特別區分修復費用與汙名化價值減損之數額，與並未送請專業機關判定實際修復費用之系爭房屋情形相同，是系爭鑑定報告比較類似瑕疵案例後將修復費用及汙名化減損價值一併算入系爭房屋減少之價值，而未拆算等情，難謂有何違誤。又參酌一般區分所有建物買賣，係以房屋及其所坐落土地應有部分合併計價，未將房屋、坐落土地應有部分各自獨立計價出售之交易常情，確與系爭鑑定報告中所稱因現實之交易習慣，不動產交易雙方經常將土地與建物以同一契約進行交易，房地兩者只會形成一個市場價值，而非土地與建物各形成一個市場價值，且現行估價技術上，亦尚未建立完善的房地價值拆分技術等語相符，則系爭鑑定報告以系爭房屋及坐落土地併算之總體價格作為減損價格評估之基準，亦屬合理，被告就此抗辯土地並無任何瑕疵，不能認土地價值亦有一併減損云云，自非可採。

4.被告另抗辯系爭裂縫既得修補，修補後亦不影響安全、使用，何以會有汙名化價值減損，故系爭鑑定報告不可採云云。惟系爭鑑定報告中所謂之汙名化減損係反應於瑕疵增加之風險與不確定性，而假設市場多數潛在交易者認為完好之物與修復後之物不具有相同價值，亦即交易者心理層面之折舊影響，換言之，縱使房屋修復後可回復原來狀況，其市場價值亦已不若未受損害前之情況，蓋就理性買方而言，如相同條件房屋，一戶為受損後狀況，一戶為未受損狀況，在相同價格條件下買方會優先選擇未受損之房屋購買等情，業經台北市不動產估價師公會以108年1月14日（108）台北估價師字第6號函文回覆明確（見本院卷　第64頁），參以系爭鑑定報告中比較之交易實例甲、乙亦均係房屋牆壁出現裂縫之

房屋，可認系爭鑑定報告比較之案例與系爭房屋具一定交易類似性，則上開報告以曾發生相同或相似事件之不動產交易案例與3個具替代性之房屋進行價格比較、分析之結果，判定系爭裂縫確實對系爭房屋之價值具有相當減損之影響一事，應可採信，被告此部分抗辯，難以憑採。

5.至被告抗辯系爭裂縫應先修補，原告本件不修補逕請求減少價金，係權利濫用云云。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條雖有明文。然民法第148條權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例意旨參照）。依此，權利濫用者，須兼備主觀上專以損害他人為主要目的及客觀上因權利行使取得利益與他人所受損害不相當，缺一不可，若行使權利之主觀上並非專以損害他人為主要目的時，縱因權利之行使將影響相對人之利益，亦難認屬權利濫用。經查，在特定物買賣之情形中，民法就物之瑕疵之效力設有明確規定（即民法第359、360條），除因解除契約而顯失公平者外，法律本即賦予買受人得於解除契約、請求減少價金或損害賠償等權利中，擇一行使，並未規定應以請求出賣人修補瑕疵為前提，是本件原告依民法第359條前段規定請求減少價金，既符上開規定，顯屬正當權利之行使，亦非專以損害被告為主要目的，且兩造間僅涉及房地買賣價金之私權紛爭，亦難認有違反公共利益之情形，是被告上開抗辯，亦不足採。

原告得減少價金並請求被告返還之價金數額為若干？

1.按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額（最高法院99年度台上字第1972號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房屋因系爭裂縫瑕疵致價值受有減損，台北市不

動產估價師公會受理本院囑託之價值鑑定後，曾針對系爭房屋進行現場勘查，並就系爭房屋基本資料、價格形成之一般因素、市場概況因素、區域因素、土地及建物個別因素、最有效使用進行分析，並採用比較法及收益法（直接資本化法）等兩種方法評估及推算，最後估定系爭房屋（不含停車位）於104 年10月間之正常價值共為8618萬5660元。就估定價值減損部分，則係依對偶分析方式，以3 個區分所有建物交易案例中，專有部分存有瑕疵屋況之交易實例，分析其與正常無發生該類情形之交易價格是否有所差距，並依據各案例之類似程度調整價格權重後，最終決定系爭房屋及坐落土地之價格減損比例（不含停車位）為百分之0.76，有系爭鑑定報告在卷可憑（見外置之系爭鑑定報告第1 至42頁）。審酌兩造未考慮系爭裂縫瑕疵因素而約定系爭房屋及坐落土地之買賣價格（不含停車位）為8410萬元（計算式：4415萬元＋3995萬元＝8410萬元，見系爭買賣契約所記載之房地總價，本院卷　第73、150 頁），與系爭鑑定報告估訂之正常價值雖略有差異，惟其差異率僅百分之2.42（【8618萬5660元－8410萬元】÷ 8618萬5660元＝2.42，小數點兩位以下四捨五入），差異幅度尚屬合理價格區間範圍，參以系爭鑑定報告係由謝坤龍不動產估價師執行，其經不動產估價師國家考試及格，領有不動產估價師證書、開業證書及臺北市不動產估價師公會會員證書，有系爭鑑定報告所附資料可參（見系爭鑑定之後附附件），堪認其對於不動產價格鑑定具有專門知識經驗，佐以系爭鑑定報告所採之瑕疵實例，亦有兩則係以房屋牆壁裂縫瑕疵作為調整價格比較之對象，與系爭裂縫瑕疵類同，是不動估價師於綜合分析及調整權重後所決定之鑑定結果，應認具相當公信力而可採信。從而，依系爭鑑定報告上開減損比例計算之結果，系爭裂縫瑕疵致系爭房屋及坐落土地所實際減少之價金金額共為63萬9160元（計算式：8410萬元x 0.0076＝63萬9160元），堪認原告得向被告請求減少價金之數額，在63萬9160元之範圍內，應屬可採。

3.按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179 條定有明文。又買受人依民法第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，是出賣人於其減少之範圍內，即無價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。被告就系爭房屋之系爭裂縫瑕疵應負瑕疵擔保責任，已如前述，則原告既提起本件訴訟為減少價金之意思表示，則被告所受領應減少部分價金63萬9160元之法律上原因即不復存在，而受有溢領價金之利益，並致原告受有多付價金之損害，自該當不當得利。是原告依民法第179 條規定，請求被告返還減少價金之63萬9160元，核屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第179 條規定，請求被告給付63萬9160元，及自起訴狀繕本送達翌日即105 年8 月9 日（見本院卷　第37-1頁）起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之法定遲延利息部分，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告雖聲請本院訊問證人吳澤民，以證明系爭房屋價值減損之事實，然就上開價值減損一事，既經本院囑託台北市不動產估價師公會進行鑑定，堪認已屬明瞭，自無再予傳喚吳澤民之必要。兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　3　　日

民事第六庭　審判長法　官　張文毓

法　官　王育珍

法　官　林柔孜

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　　108　　年　　4　　月　　3　　日

書記官　范國豪