臺灣臺南地方法院民事判決

107年度消字第2號

原　　告　蔡子同
訴訟代理人　戴勝利律師
　　林仲豪律師
　　吳佳龍律師
被　　告　百慶建設股份有限公司
法定代理人　施鴻圖
訴訟代理人　林錫恩律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國108年3月8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、原告起訴主張：

（一）原告於民國101年5月8日向被告公司購買，由被告公司所興建如附表所示之土地及建物（下稱系爭不動產），分別簽訂土地及房屋買賣契約書，約定土地價款為新臺幣（下同）796萬元，建物及停車位之價款為770萬元，總價1,566萬元。原告就上開價款均已依約給付完畢，而被告公司亦於102年7月22日辦理系爭不動產之所有權移轉登記，並於102年8月21日交付予原告。

（二）自102年10月間起，陸續發現如附表所示編號2建物（下稱系爭建物）浴室、廁所及主臥室均有嚴重漏水現象，牆壁出現水漬、地板積水等現象，顯然被告公司給付有瑕疵，依民法第359條之規定，請求減少價金300萬元，並以2,813,385元一部請求之。

（三）系爭建物確有漏水瑕疵，原告因系爭建物有此瑕疵，無法使用系爭建物之部分而喪失使用之利益，相當於租金額之損害，即以系爭不動產總價1,566萬元之5%乘以無法使用之面積作為每年之損害。就廚房與浴室部分（占全部總面

積百分之6），自102年9月起至105年12月止，共計3年又3個月，因無法使用致生相當於租金之損害152,685元（計算式：15,660,000元ｘ5％ｘ0.06ｘ3.25年＝152,685元）。就主臥室部分（占全部總面積百分之13）先前漏水，但已經改善部分則請求自102年9月至103年1月間，共計4個月，因無法使用致生相當於租金之損害33,930元（計算式：15,660,000元ｘ5％ｘ0.13ｘ（1/3）年＝33,930元）。合計損失186,615元。

（四）並聲明：被告應給付原告3,000,000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；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告自承於102年10月間陸續發現漏水情況，然原告於107年始提出訴訟，顯見已逾6個月除斥期間，不得再依民法第359條請求減少價金。

（二）原告於103年3月3日委託律師發函告知被告公司，該函記載略以：系爭建物漏水問題百慶建設雖已施工進行修繕完畢，但是否已經不再有漏水問題，尚待觀察。至於因漏水所造成相關設施如牆面、天花板之水漬及廚具修復等裝修工程仍須由百慶建設負責完工，本人將於確認已無漏水問題後，通知百慶建設回復原狀。之前委請律師行使減少價金請求權，若百慶建設就漏水問題確實修復完成並將相關設施回復原狀，本人願意不再請求減少價金。嗣後原告已通知被告公司將相關設備回復原狀，依上開說明，足見原告已拋棄民法第359條之減少價金請求權之權利，自不得再請求此項權利。

（三）原告目前所稱之瑕疵均係105年2月6日大地震所生之漏水現象，並非交付前即存在之瑕疵，自難依物之瑕疵擔保規定請求減少價金。

（四）原告未提出任何證據證明系爭建物自102年8月21日起至106年間，因漏水瑕疵而無法入住使用之情形。

（五）並聲明：原告之訴駁回；被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告於101年5月8日向被告公司購買系爭不動產，兩造並簽訂土地及房屋買賣契約書，約定土地價款為796萬元，建物及停車位價款為770萬元，合計1566萬元，原告已給付完畢，被告公司於102年7月22日將系爭不動產辦理所有權移轉登記予原告，同年8月21日交付予原告。

（二）原告尚未就系爭建物為裝潢，即於102年10月起陸續發現系爭建物有主臥室天花板漏水及廚房平頂、廁所平頂滲漏水之瑕疵（以下合稱系爭漏水瑕疵）。被告公司於102年11月17日起至103年6月20日派員進行修繕。惟系爭建物迄今仍有廚房平頂、廁所平頂滲漏水之瑕疵（下稱系爭廚房及廁所漏水瑕疵）。

（三）系爭漏水瑕疵係因系爭建物上方之門牌號碼臺南市○○區○○街○○○號3樓之1建物浴室排水或防水失效所致。

（四）原告委任益民律師事務所於103年3月3日寄發本院卷一第135頁、第137頁之103年度益豪字第030301號律師函予被告公司，被告公司有收受該律師函。

（五）原告之配偶即訴外人何錚錚於下列日期就下列維修內容，有在被告公司維修服務紀錄單之客戶確認簽章欄簽名：

1、103年4月維修內容為「公浴，浴櫃滲水換新」、「主臥室天花板修補完成」、「公浴面盆檯面石材換新」。

2、同年5月維修內容為「廚房平頂及主臥室平頂漏水維修完成」。

3、同年6月、7月維修內容「主臥室拋光地磚更換完成及室內清潔」、「公浴壁磚更換完成及臉盆位置調整完成」。

（六）被告公司之完修日期103年6月20日維修服務紀錄單有記載「中城2F1...吊櫃、抽油煙機、爐具、水槽、洗碗機換新」。

（七）臺南地區於105年2月6日發生大地震。

（八）原告及其配偶何錚錚因系爭廚房及廁所漏水瑕疵，而於106年1月6日向臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）申請鑑定，土木技師公會於107年4月20日出具本院卷一第381頁至第479頁滲漏水鑑定報告書。

（九）被告公司於106年2月間系爭建物之廚房、廁所裝設不鏽鋼接水盤。

（十）兩造就系爭廚房及廁所漏水瑕疵，於106年4月26日經臺南市消費爭議調解委員會協議，內容為：1.被告同意依土木技師公會建議，於106年5月31日前協調系爭建物樓上住戶（即3樓之1住戶）重新施作浴室之防水工程，並儘速修復系爭廚房及廁所漏水瑕疵；2.屆時如無法與樓上住戶達成協調，被告公司應將系爭建物漏水處接水盤重新裝上，原告得請求管理委員會協助或另循訴訟途徑解決。

四、兩造爭執事項：

（一）原告請求減少價金部分：

1、原告就系爭廚房及廁所漏水瑕疵，是否為交付前已存在之瑕疵？原告依民法第359條前段規定請求減少價金2,813,385元，有無理由？

2、是否已逾民法第365條所規定6個月除斥期間？

（二）原告請求相當於租金之損害部分：

1、系爭漏水瑕疵是否致原告無法使用系爭建物部分區域？如是，原告無法使用系爭建物期間以若干為合理？

2、原告依民法第227條第2項規定，請求相當於租金之損害，廚房及廁所部分152,685元，主臥室部分33,930元，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）原告請求減少價金部分：

原告就系爭廚房及廁所漏水瑕疵，是否為交付前已存在之瑕疵？原告依民法第359條前段規定請求減少價金2,813,385元，有無理由？

（1）物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第354條第1項前段、第373條定有明文。易言之，買賣契約之出賣人對於買賣標的物於交付前之瑕疵，應負物之瑕疵擔保責任。

(2)原告尚未就系爭建物為裝潢，即於102年10月起陸續發現系爭建物有系爭漏水瑕疵，被告公司於102年11月17日起至103年6月20日派員進行修繕，此為兩造所不爭執，堪認此部分為真實。又原告曾委任益民律師事務所於103年3月3日發函稱：系爭建物漏水問題百慶建設雖已施工進行修繕完畢，但是否已經不再有漏水問題，尚待觀察...；至於因漏水所造成相關設施如牆面、天花板之水漬及廚具修復等裝修工程仍須由百慶建設負責完工，本人將於確認已無漏水問題後，通知百慶建設回復原狀，有益民律師事務所103年3月3日103年度益豪字第030301號函（見本院卷一第135頁、第136頁），而被告公司於103年4月維修內容為「公浴，浴櫃滲水換新」、「主臥室天花板修補完成」、「公浴面盆檯面石材換新」。同年5月維修內容為「廚房平頂及主臥室平頂漏水維修完成」。同年6月、7月維修內容「主臥室拋光地磚更換完成及室內清潔」、「公浴壁磚更換完成及臉盆位置調整完成」。並於同年6月20日維修服務紀錄單有記載「中城2F1...吊櫃、抽油煙機、爐具、水槽、洗碗機換新」，此亦為兩造所不爭執，被告公司於原告發函3個月後，已將系爭建物回復原狀，顯見應係原告確認無漏水後，始要求被告公司回復原狀。

(3)被告公司於103年6月20日修復完畢後至105年3月24日始再有維修情況，105年3月24日維修內容為地震後牆面龜裂、同年4月22日為客廳拋光石英磚地震後龜裂、同年5月14日為客廳窗台、次臥窗台及主臥窗台防水注射後補漆、同年4月28日為地震後窗角龜裂之防水注射、同年5月27日為主

浴臉盆冷水出水量少及次臥少測試燈乙座、配合廚房平頂滲水、室內冷熱水管試壓等等，有維修服務紀錄單可佐（見本院卷一第287頁至第297頁），足見自103年6月20日原告確認無漏水起將近一年半的時間，系爭建物並無任何漏水之維修紀錄，而於105年2月6日地震發生後，系爭建物始有多處瑕疵出現，是原告所主張之系爭廚房及廁所漏水瑕疵是否與系爭建物交付後發現之瑕疵同一，是否為交付前之瑕疵而非因地震所造成之瑕疵，均尚有疑義。原告雖主張系爭建物於103年6月20日起尚有漏水現象，因此才安裝不鏽鋼接水盤云云，然公共浴室及廚房之滴水盤乃於105年8月25日所施作，有維修服務紀錄單可參（見本院卷一第297頁），原告上開所述，顯非事實。綜上，原告既無法證明系爭廚房及廁所漏水瑕疵為系爭建物交付前所生之瑕疵，被告公司自無須負擔瑕疵擔保責任，原告此部分請求，為無理由，應予駁回。

（二）原告請求相當於租金之損害部分：

系爭漏水瑕疵是否致原告無法使用系爭建物部分區域？如是，原告無法使用系爭建物期間以若干為合理？

原告固於系爭建物裝潢前，即於102年10月起陸續發現系爭建物有系爭漏水瑕疵，依民法第227條第2項規定請求加害給付之損害賠償。然就法律層面而言，物之瑕疵擔保性質為何，通說與實務見解均採擔保說（最高法院77年度第7次民事庭會議），亦即出賣人之給付義務，係給付買賣契約成立時標的物之「現狀」，於自始瑕疵時，出賣人給付雖有瑕疵，但仍符合契約成立時標的物之現狀，自不生不完全給付之問題，因物之瑕疵擔保係出賣人額外提供之擔保，此時，買受人僅得主張物之瑕疵擔保。就本件而言，原告係主張系爭漏水瑕疵為交付前所生之瑕疵，依上開說明，自無從依不完全給付之規定請求損害賠償。縱原告對於物之瑕疵擔保之性質採履行說，亦得依不完全給付之規定請求，然因原告之主張實為瑕疵給付，並非原告給付

以外之固有權利受有損害之加害給付，其請求之法律依據應為民法第227條第1項瑕疵給付之損害賠償，非原告主張之民法第227條第2項加害給付之損害賠償。就系爭漏水瑕疵，被告公司經原告催告後，業已進行修補，已如前述，原告有無瑕疵給付之損害賠償請求權，尚有疑慮。此外，就事實層面，原告是否因系爭漏水瑕疵而無法使用系爭建物部分區域，並未舉證證明系爭漏水瑕疵之嚴重程度是否導致該部分區域完全無法使用。綜上，原告上開主張，於法無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第359條前段規定請求減少價金，因無證據得以證明系爭廚房及廁所漏水瑕疵為交付前所發生之瑕疵，被告公司自無須負瑕疵擔保責任。又原告依民法第227條第2項規定請求無法使用系爭建物部分面積之損害賠償，從法律層面，非民法第227條第2項所得請求之項目，從事實層面，原告亦未證明系爭漏水瑕疵之程度已達無法使用部分區域。原告上開主張，於法無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所附麗，亦應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

民事第二庭　　法　　官　陳協奇

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　3　　月　　29　　日

書　記　官　曾美滋

附表：			
編號	土　　地　　坐　　落		權利範圍
1	臺南市○○區○○段○○○○號		241/10000
編號	建　物　建　號	建　物　門　牌	權利範圍
2	臺南市中西區 中山段885建號	臺南市○○區○○街 117號2樓之1	全部
備註：包含臺南市○○區○○段○○○○號（權利範圍1/53）、停車位編號39號。			