臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1966號

原　　告　林瑞珍
訴訟代理人　陳泰盛
被　　告　穎霖建設股份有限公司
法定代理人　胡峻嘉
訴訟代理人　王建強律師
　　王韻茹律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國109 年7 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣380,262 元，及自民國109 年7 月22日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

訴訟費用新臺幣305,850 元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、原告於民國107 年6 月間向被告購買坐落臺南市○○○街○○巷○○號「新成屋」透天厝房屋1 棟（及臺南市○○區○○段○○○○○○○號土地；下稱系爭房屋）。然旋於107 年6 月18日，逢下雨隨即發現系爭房屋之樓層及樑柱、天花板均有6 處滲漏水之情況（原證1 錄影隨身碟及原證2 照片共7 張），通知被告修補後，被告只針對漏水部分打發泡劑，暫時止水，但發泡劑會膨脹，相對年限一到，又會收縮，治標不治本。因此，相隔2 個月後，於107 年8 月24日，再次下雨，隨即又發現系爭房屋之窗框座頂、樑柱共有8 處漏水，且漏水處與第一次漏水處完全不同，可見被告興建當初之施工有瑕疵（原證1 錄影隨身碟及原證3 照片共4 張）。再次通知被告修補，被告一樣只針對漏水處打發泡劑，此方式根本無法根除漏水問題。原告曾經多次向被告反應，要求從漏水源頭處做根本之修繕，以維護房屋結構安全，但被告完全不予理會，此為房屋之重大瑕疵，依民法第365 條規定，買受人因

買賣之物品有瑕疵得解除契約或減少價金，故原告於107年10月11日寄出存證信函（原證4）予被告，要求被告減少價金及提出根本解決漏水問題之治本方案。但被告還是一樣採取消極態度。之前是因為被告基於還在保固期限內，所以暫時配合短暫止水，但才短短2個月就嚴重漏水2次，且原告也有另外委託專業抓漏公司到現場評估，經評估後，抓漏公司表示系爭房屋為新成屋，並非屋齡老舊之中古屋，就已嚴重滲漏水，逢下雨就漏水，表示水從外部而來，應從外部做修繕。被告2次都只針對漏水部分施打高壓灌注發泡劑，只能短暫性水，年限又很短，期限到即失效，且水源會四處亂跑，若只針對漏水處做處理，下次下雨又會從別處漏水，為有效修繕及防止屋內滲漏水，建議修繕工程自外牆施工。而且因為抓漏公司此次之抓漏，還發現有一處疑似系爭房屋在兩造簽約之前就有因為漏水而打過發泡劑之痕跡，所以有2個針孔的痕跡。原告提出訴外人合昌泰土木包工業有限公司（下稱合昌泰公司）及躍進步實業股份有限公司（下稱躍進步公司）到現場實地勘查屋況後做出之報價單（原證5報價單2張）。

㈡、依民法第359條第1項、第360條明定，買賣之物缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金。以現在房屋市場機制，房屋銷售前一定要將諸項缺失揭露，否則事後受屋者，不但要被罰款且須賠償損失，有瑕疵的建物會因為修復費用及污名損害而產生價值減損，污名指的是超過建物修復費用的不動產價值減損，也就是支付修復費用後仍然存在不動產價值損失；而房屋缺失揭露，房價必定折損，依據「不動產估價師公會」統計，一般屋價折損問題，其中因漏水導致房屋價值減損分兩種情況：1.漏水已修復：折價幅度約為房屋時價之15%至19%；2.漏水未修復：折價幅度則視滲漏情況（更高）而定，在此附上相關判決案例：104年度訴字第817號第8頁及102年度訴字第2024號第13頁，均有提到屋價減損（原證6），另外附上系爭房屋及土

地之買賣契約書，證明原告當初購買房屋總價為新臺幣（下同）1,100 萬元（原證7 ），如以1,100 萬元計算15％減損為165 萬元，依合昌泰公司之報價方案及躍進步公司報價方案，2 家修繕費用因施工方式不同，故費用有些許差異。若以合昌泰公司方案一施工費用為30萬0,500 元，再加計房屋減損165 萬元，共計1,950,500 元，原告僅先請求被告減少價金150 萬元（嗣原告有減縮訴之聲明，如後述）。

㈢、經過臺南市土木技師公會鑑定，原告同意僅請求鑑定報告結論之金額共38萬0,262 元等語。

㈣、減縮後之聲明（本院卷三第177、183頁）：

①、被告應給付原告38萬0,262 元，及自109 年7 月22日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息。

②、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則陳述：同意原告之請求（本院卷三第178頁筆錄）。

三、本院得心證之理由：

㈠、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。但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵。民法第354 條第1 項定有明文。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，或當事人之約定，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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之，此有最高法院73年台上字第1173號判例可資參照。又按買受人依民法第359 條規定，請求因物有瑕疵而減少其價金者，旨在平衡買賣雙方之利益與損失，是該減少之價金數額，應依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價金，並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。另買受人因買賣標的存有瑕疵而請求減少價金者，其本質為不完全給付損害賠償之一種，此觀同法第360 條規定自明。由是而論，減少價金之數額，應將因瑕疵存在所致之變動

狀況考慮在內，即除應審酌物因瑕疵存在所生物理性價值貶損外，尚應視有無因瑕疵存在而生交易性價值貶損，以為適當衡量。

㈡、經查，本件經本院委請臺南市土木技師公會（下稱系爭公會）鑑定，系爭公會於108年12月22日委同城鄉不動產估價師聯合事務所共同與勘，會勘當日由兩造會同到場，並在現場會同兩造確認所囑託鑑定事項並於現場拍攝現況拍照（詳如鑑定報告附件五）；系爭公會依本院囑託鑑定事項，及參酌卷宗資料與兩造於會勘是日提供之相關資料（原告另提供之漏水修復照片，與被告另提供之竣工圖、施工圖等，詳如鑑定報告附件六），進行漏水損害範圍會勘及室內格局尺寸丈量，依復舊及功能性評估，依鑑定手冊所列建議單價進行鑑估（詳如鑑定報告附件七），另不動產估價師則據以進行房屋價值減損之評估（詳如鑑定報告附件八）；系爭公會綜整上述資料及綜合研判後，提出鑑定報告結果：「一、門牌號碼臺南市○○區○○○街○○巷○○號房屋（系爭房屋），參酌本案卷宗節錄（原證2、3）及原告於108年12月22日會勘是日提供之漏水修復照片，與被告提供之竣工圖、施工圖等，予以鑑定後惠覆本院函詢事項如下：「①本件有無原告所指之房屋漏水瑕疵（如其提出之彩色照片及隨身碟內容所示）？如有，請具體條列何樓、何處有漏水之瑕疵；並請附上彩色照片及全屋平面圖等具體指出位置所在。如無，亦請惠覆。」答：本會於108年11月24日初勘及108年12月22日辦理現場履勘之鑑定工作，現場比對標的物各樓層漏水修復位置並予以拍攝，以作為本案漏水事證比對的確立。系爭房屋之原告各樓層經107年6月18日、107年8月24日等2次漏水修復後現況，會勘期間已無明顯漏水（出水）的狀況，亦尚無目視可見之溼漬（壁癌）現象，由被告提供各樓層平面圖，標示原告指出之原房屋漏水瑕疵共計16處，比對照片具體位置詳如附件五、六。1.第1次漏水：107年6月18日（摘自原證2，詳見附件五、六之照片編號：4，7，9，11

，12，13，14）2.第2次漏水：107年8月24日（摘自原證3，詳見附件五、六之照片編號：5，6，8，9，10及原告會勘時提供，詳見附件五、六之照片編號：1，2，15，16）；「②承上，如有漏水瑕疵，原因為何？與被告施工間有無相當因果關係？」答：本案建物起造人：（被告）穎霖建設股份有限公司，設計人：蔡國正建築師事務所，為社區型連棟建築物，B1～B6與B7～B12等合計12戶共壹照，標的物編號為B6，興建各層面積住宅空間經現場比對被告提供之竣工圖、施工圖，差異如下：

1.壹樓：5.30×1.715（書房）＋2.565×2.12＝14.53㎡
（現況：5.30×3（孝親房）＋2.565×2.12＝21.34㎡）

2.貳樓：5.30×7.52（廚房餐廳）＋1.14＝41.00㎡
（現況：5.30×9.17（廚房餐廳）＝48.60㎡（含後陽台））

3.參樓：5.30×5.97（主臥室）＝31.64㎡
（現況：5.30×9.17（含原後露台，現為後臥室）＝48.60㎡）

4.肆樓：5.30×5.52－1.50×1.00＝27.76㎡
（現況：5.30×8.47（含原後陽台，現為後臥室）＝44.89㎡）

5.屋頂突出物：5.30×4.135＝21.92㎡
（現況：5.30×5.52＋5.30×2.95（後露台）＝44.89㎡（含後露台））

所謂二次施工（簡稱二工）即建物取得建照後，住戶或建商再施作後續工程，以增加實際使用面積。本案比對建物登記謄本及竣工圖、施工圖，以及現況格局，由現場比對各樓層現況，『皆較原竣工圖說面積增加』，由立面圖與建物登記第一類謄本亦可得知，『標的物確有二次施工』，進一步比對2次漏水修復，相關位置如附件五照片編號：3（1樓），4（2樓），7、8（3樓），11～13（4樓），14、16（屋突）等，『應為起造人施作之二次施工疑似防水處理不

佳所致。由於標的物與鄰房連棟皆為二次施工，因此相關漏水瑕疵，應與被告施工間有相當因果關係。』；「③瑕疵之修補費用預估為多少？（請亦列出建議修補之工法、項目）」答：現場經2次漏水修繕後現場尚無明顯漏水（出水）的狀況，亦尚無目視可見之溼漬（壁癌）現象，唯因標的物二次施工疑似防水處理不佳所致2次漏水修復，為避免施工界面日後又再次滲漏，參酌附件六之原卷證物5，建議先進行東、南面二次施工增建之內牆部分施作抗裂防水砂漿（粉刷層），再進行室內所有牆面披土油漆粉刷（室內高保守以3m計算且不扣除門窗）等作為預防性修補，本案參酌鑑定手冊，編列修復費用含其他（含零星工料及安衛費用）、廢料清理及運什費、利潤、稅捐及管理費等，預估合計『24萬6,512元整（材料費85,329元及工資161,183元）』，詳如附件七；「④又，修補後，系爭房屋尚有無價值之減損？如有，請敘明預估減損金額；如無請惠覆。」答：為利了解系爭房屋是否有價值減損，本會於108年12月22日委同城鄉不動產估價師聯合事務所共同與勘；不動產估價師參酌附件五之鑑定標的物鑑定紀錄及現況照片、附件七之修復數量計算與修復費用估算，據以進行房屋價值減損。本次勘估標的為臺南市安西區內第四之一種住宅區土地，建物為四層樓之透天住宅（第五層屋頂突出物），本次評估係將標的視為正常交易市場之情況下所產生的一般合理市場價格，採市場比較法及收益法以決定房地之合理價格。以比較法評估，依據勘估標的所具備之條件及地價因素差異調整核算比較價格為60,500元/㎡。另以收益法評估價格為55,400元/平方公尺。在考量以二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，以自住住宅目的之需求者為主，故採加權平均價格法即60,500元/㎡×50%＋55,400元/㎡×50%≒58,000元/㎡，最後決定評估勘估標的價格：58,000元/㎡×185.46㎡（標的物之房地不動產標示含共有部分，即各樓層總面積169.02㎡＋陽台16.26㎡＋共有2.14㎡/12戶≒18

5.46㎡）＝10,756,680元。本案勘估標的係因二次施工疑似防水處理不佳導致漏水情形，修復後不影響建物安全使用為前提下的市場交易價格是否產生減損之評估，唯物之瑕疵產生減損應有二個層面：一是「物理層面」，可經外觀上之修復而回復原狀；另一則是「心理層面」。瑕疵的發生會烙印在內在心理無法表現外在負擔，況且修復行為屬工程上二次施工狀態，雖近期表徵回復原狀，但長期上仍有加速折舊之虞，因此瑕疵減損之價格應為物理層面之修復性減損加計心理層面之交易性減損總和表現。經問卷調查評估房地減價金額（交易性貶值），價值減損比例約1.24%，『預估減損金額10,756,680× 1.24%≒133,750 元整』，詳如附件八；「⑤108 年12月9 日第1781號收文補充鑑定項目，內容如下：1.增加鑑定有無裂縫？答：經現場各樓層逐層檢視原告指定裂縫範圍自1 樓至屋突，詳見附件五照片編號17～112 。2.鑑定何處有裂縫？答：按鑑定手冊，結構性裂縫指RC結構體發生0.3mm 寬度以上的裂縫。系爭房屋樑、柱、牆、版等結構體目視主要為非結構性之微裂隙，為常見施工界面（配電箱埋電）、油漆塗層或粉刷層不勻等施工不良，門窗開口、磚牆、樓版界面、樑柱及角隅牆面等應力集中裂隙，拍攝照片詳見附件五照片編號17～112 ，平面示意圖所標示位置，主要綜整如下：・樑柱之不連續的垂直向、斜向裂縫或細小的水平向裂隙。・下面無隔間牆的長梁，中央部位的垂直向裂隙。・隔間牆、外牆裂損、牆面門窗、開關箱等開口角落上的裂縫，牆面開關插座附近的裂縫、水龍頭、樓板燈具附近的裂縫（內埋電、水管等施工不良引起）。・磚牆與梁或樓板交接處的水平裂縫，磚牆與柱及鋼筋混凝土牆交接的垂直裂縫，牆轉角處的垂直裂縫、陽台牆等裂隙。3.裂縫與漏水是否有直接關係？答：呈上，因原告指出皆為非結構性裂隙且現場無滲漏現象，因此裂縫與漏水尚無直接關係。4.如果裂縫與漏水沒有關係，請鑑定是否與被告施作有關？評估裂縫修補所需之費用？答：由於系爭房屋樑、柱、牆、版等

結構體目視主要為非結構性之微裂隙，為常見施工界面（配電箱埋電）、油漆塗層或粉刷層不勻等施工不良，以及後棟二次施工之門窗開口、磚牆、樓版界面、樑柱及角隅牆面等應力集中裂隙等，上述裂隙與被告施作有關。裂縫修補所需之費用同上項（三）。5.請鑑定裂縫是否影響到結構及房屋居住安全？答：呈同項2 。現場目視系爭房屋外觀及內部結構含隔（戶）間磚造牆、樑、柱、樓版等尚無結構體亦無結構性裂縫或錯移。由於建物為連棟式，現場會勘目視鑑定標的物外觀並無結構性破壞，鄰房尚無目視沉陷、傾斜，因此尚無安全疑慮。」等情明確在卷，此有系爭公會鑑定報告書、109 年7 月10日（109 ）南土技字第0930號函文附卷可證（本卷院二全卷、卷三第167 頁），且為兩造所不爭執，堪認可採。

㈢、據此，系爭房屋有欠缺通常效用之瑕疵，而應由被告負瑕疵擔保責任，而原告因此得減少之價金為38萬0,262 元，及自109 年7 月22日起至清償日止之法定遲延利息；又被告對此當庭表示同意給付（本院卷三第178 頁筆錄），揆諸民事訴訟法第384 條之規定，自應准許。又有關訴訟費用部分，因鑑定報告業已詳述：「系爭房屋之漏水應為起造人施作之二次施工疑似防水處理不佳所致。由於標的物與鄰房連棟皆為二次施工，因此相關漏水瑕疵，應與被告施工間有相當因果關係。」（本院卷二第21頁），原告尚無可歸責之情事，且原告業已減縮其訴之聲明，從而，依民事訴訟法第78條規定，本件之訴訟費用【計算式：15,850元裁判費+29 萬元鑑定費＝305,850 元（本院卷三第178 頁筆錄、第199 頁單據）】，應由敗訴之被告負擔，附此敘明。

四、綜上所述，原告主張其新購之系爭房屋有漏水之瑕疵，主張減少價金，而請求被告應給付38萬0,262 元及自109 年7 月22日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係屬民事訴訟法第389 條第1 項第1 款本於被告認諾所

為之判決，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第87條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　吳金芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後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，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　陳雅慧