

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第104號

上訴人即附

帶被上訴人 彭秀芬

訴訟代理人 賈育民律師

被上訴人即

附帶上訴人 皇鼎建設開發股份有限公司

法定代理人 劉信雄

訴訟代理人 余鐘柳律師

上列當事人間請求減少價金等事件，兩造對於中華民國¹⁰⁷年¹¹月²³日臺灣基隆地方法院¹⁰⁶年度訴字第¹⁹⁷號第一審判決提起上訴、附帶上訴，上訴人並為訴之追加，本院於¹⁰⁸年⁵月²²日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及除確定部分外之訴訟費用裁判，均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹佰壹拾萬元，及自民國一百零六年四月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

附帶上訴駁回。

第一審除確定部分外及第二審訴訟費用，關於上訴及追加之訴部分，由上訴人負擔百分之五十四，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊於民國¹⁰⁵年⁸月²日與被上訴人簽訂房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）¹¹⁰⁰萬元向其購買基隆市○○區○○街○○○號²樓房屋（下稱系爭房屋）及基地應有部分，已付清價金。同年⁹月¹³日系爭房屋交屋後，伊陸續發現使用屋內水龍頭會發出巨大撞擊聲；陽台水龍頭開啟後，水管之水流聲會傳至屋內客廳；屋內鄰接公共浴室之房間（下稱系爭房間）牆腳與木地板接

01 縫處，及客廳靠浴室門口⁵⁸公分處牆面下方，均有牆壁滲漏
02 水造成之白華現象。上開瑕疵已減損系爭房屋之通常效用及
03 交易價值，伊業以起訴狀繕本之送達，向被上訴人請求減少
04 價金²²⁰萬元，上訴人應返還該減少之價金。上開瑕疵造成
05 之噪音及潮濕，影響伊之身體健康情節重大，伊並得請求賠
06 償非財產上損害²⁰萬元等情。爰依民法第³⁵⁹條、第¹⁷⁹條
07 、第²²⁷條之¹、第¹⁹⁵條第¹項規定，求為命被上訴人給
08 付²⁴⁰萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之
09 判決；並陳明願供擔保，聲請宣告假執行（原審就此部分判
10 命被上訴人給付上訴人³萬元本息，駁回上訴人其餘之訴，
11 兩造各就其敗訴部分提起上訴、附帶上訴。其餘未繫屬本院
12 部分，不予贅述）。並於本院追加民法第²²⁷條為訴訟標的
13 ，其上訴及追加聲明為： 原判決關於駁回上訴人後開第
14 項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均
15 廢棄； 被上訴人應再給付上訴人²³⁷萬元，及自¹⁰⁶年⁴
16 月²⁶日起至清償日止，按週年利率^{5%}計算之利息； 願供擔
17 保，請准宣告假執行。

18 二、被上訴人則以：系爭房屋供水時產生噪音，乃水錘效應，係
19 上訴人操作水龍頭不當所致，不會損及房屋結構安全，且得
20 依財團法人中華工商研究院（下稱中華工商研究院）之鑑定
21 研究報告書（下稱系爭鑑定報告）建議之方式修復改善，並
22 未減損房屋之效用及價值；該房屋牆壁之白華現象，則因上
23 訴人未保持通風致反潮結露所造成，並非牆壁滲漏水。系爭
24 房屋並無瑕疵，且上訴人行使減少價金請求權已逾⁶個月除
25 斥期間等語，資為抗辯。於本院附帶上訴聲明為： 原判決
26 主文第¹項及該部分假執行之宣告均廢棄； 上開廢棄部分
27 ，上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、上訴人於¹⁰⁵年⁸月²日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，以
29 總價¹¹⁰⁰萬元向被上訴人購買系爭房屋及其基地應有部分，
30 價金已付清。系爭房屋於同年⁹月¹³日交付上訴人，上訴人
31 分別於同年月²⁰日、¹⁰⁶年¹月²⁰日通知被上訴人系爭房屋

有水錘聲響、滲漏水等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第169、170頁），堪信為真正。上訴人請求返還減少之價金及損害賠償，為被上訴人以前詞所拒。茲就爭點分別論述如下：

（一）系爭房屋於交屋時存有水錘聲響及水流噪音之瑕疵。

系爭房屋廚房流理台水龍頭開啟後關閉，裝設熱水器位置有「貢貢貢」聲響，在屋內交誼室可聽到撞擊聲；開啟陽台洗衣機之水龍頭，在屋內客廳、浴室可清楚聽見水管水流聲；開啟浴室淋浴室水龍頭，即出現敲打之聲響等情，業經原審及本院勘驗明確，有勘驗筆錄可稽（見原法院卷第45頁、本院卷第208、209頁）。

依中華工商研究院鑑定結果，上開撞擊聲響乃供水過程中開啟、關閉水龍頭所產生之水錘效應，係因系爭房屋位於地上¹⁰層建物之²樓，供水管線內之水壓過大，由於水管內壁光滑，水在正常流動時關閉閥門，在慣性作用下，水流之動能持續對已關閉之閥門及管壁進行撞擊而發出聲響；上開水管水流聲則因供水管線處於較大水壓狀態，無法排除陽台使用之水龍頭尺寸不符，或因固定給水管之五金繫件鬆動，導致給水管固定性不佳，於用水時產生水流聲響。系爭房屋水錘效應與供水管產生噪音，係建物配線管線設計所致，有系爭鑑定報告可考（外置，見第63至65、67頁）。此項鑑定係根據系爭房屋給水設備之操作，用水聲響之勘測，參酌給水送審圖說，按物理原則分析上開聲響之成因，符合事理，可以採憑。

系爭房屋用水時發出水錘聲響、水流噪音，音量非屬輕微（見系爭鑑定報告第39頁），對居住者生活安謐顯有妨害，且透過建築體之傳導，恐有侵擾鄰房或上下樓層之使用，致系爭房屋所有人擔負民法第191條第1項所定賠償責任之風險，對該房屋之交易價格亦有負面影響，顯已減損房屋通常效用與價值，應屬物之瑕疵，堪予確定。而其發出聲響、噪音源於建物配線管線之設計問題，被上訴人陳

明系爭房屋係先建後售（見原法院 卷第³²頁），且不予否認給水配管於交屋後未改動，足見該瑕疵在交屋時即已存在。被上訴人謂：上訴人已簽署建物現況確認書，確認自來水系統正常，上開水錘聲響係因交屋後，上訴人使用龍頭不當所致，系爭房屋無瑕疵云云，並不可取。上訴人主張系爭房屋於交屋時存有水錘聲響及水流噪音之瑕疵，堪予採信。

（二）上訴人得減少價金¹¹⁰萬元，並依不當得利規定請求返還。

買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得請求減少其價金；上開減少價金請求權之行使，於出賣人故意不告知瑕疵之情形，不受⁶個月期間之限制，此觀民法第³⁵⁹條本文、第³⁶⁵條規定自明。又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，同法第¹⁷⁹條亦定有明文。

系爭房屋於¹⁰⁵年⁹月¹³日交屋，上訴人於同年月²⁰日即透過其配偶蘇友義，通知被上訴人有關上開水錘聲響之瑕疵，顯已盡其從速檢查通知之義務。被上訴人復未主張或證明上訴人訂立系爭買賣契約時，知悉該瑕疵存在，則上訴人依上開民法第³⁵⁹條本文規定，對被上訴人請求減少價金，即屬有據。至被上訴人稱：系爭房屋完全按審核通過之給水送審圖說施工云云，然此僅涉及被上訴人對上開瑕疵之發生是否具有歸責事由之問題，而出賣人所負物之瑕疵擔保責任為無過失責任，不 outcomes 出賣人不具可歸責性即免除。是以，被上訴人此部分抗辯，並不影響其責任之成立。

系爭房屋之水錘聲響、水流噪音只須開啟、關閉水龍頭，即可輕易發現。被上訴人為系爭房屋之起造人（見原法院卷第⁵⁰頁），擁有超過³⁰年之建築經驗（見本院卷第¹⁷²頁），對系爭房屋供水時是否產生水錘聲響及水流噪音

，顯具有高度專業之辨識能力。其委由營造廠承造該房屋，衡情亦必進行給水配管工程之驗收。上開水錘聲響及水流噪音係配管設計所致，乃驗收前即已存在之現象，被上訴人於工程驗收時當可輕易發現。基此，被上訴人對系爭房屋存有水錘聲響及水流噪音之瑕疵，顯難諉稱為不知情。其陳明交屋時未告知上訴人有該瑕疵存在（見本院卷第173頁），則上訴人據以主張被上訴人有故意不告知上開瑕疵之情事，應堪採信。依民法第365條第2項規定，上訴人對被上訴人行使上開減少價金請求權，即不受通知後6個月期間之限制。上訴人以起訴狀繕本於106年4月25日送達被上訴人（見原法院卷第9頁），為減少價金請求權之行使，已生效力。被上訴人抗辯上訴人逾除斥期間，尚非可採。

審酌系爭房屋於104年8月5日建竣，有使用執照可查（見原法院卷第50頁使用執照），上訴人於105年8月2日高價購買該新屋，無非欲享受其最佳狀態之屋況。然該房屋卻存在隨時發出水錘聲響、水流噪音之瑕疵，干擾住戶生活安寧，甚至侵擾鄰房致使上訴人承擔賠償之風險。且該聲響經被上訴人修繕十數次仍無法消除，此觀上訴人寄予被上訴人之存證信函記載可明（見原法院卷第72頁）。其肇因非經破壞性拆解天花板、牆壁及橫梁，恐無法進行徹底之檢測（參系爭鑑定報告第69至70頁）。雖系爭鑑定報告認得以設置水錘吸收器、安裝減壓閥、加強給水管線、更換龍頭等方式，改善水錘效應（見該報告第68至70頁）。但同時表明各該措施係在未能觀測室內給水管線施工方式之情形下，所為分析（見該報告第69至70頁）。可見該改善措施，成效如何亦屬未知。況系爭房屋甫建竣即需修補，已失其成為新屋之價值。參以水錘效應係因較高水壓之水流衝擊管壁所致，倘若未能修補，長久以往亦有造成管壁破損滲漏之可能等情，堪認上訴人請求減少價金之數額，以系爭買賣契約總價之¹成即110萬元為適當。

上訴人主張應減少²成即²²⁰萬元，於上開範圍，應屬有據；超過部分尚屬過高，則非可取。

系爭買賣契約經上訴人減價後，被上訴人受領該減少價金¹¹⁰萬元之法律上原因即已消滅，上訴人依民法第¹⁷⁹條請求返還，為有理由。

(三) 上訴人得依民法第²²⁷條之¹、第¹⁹⁵條第¹項規定，請求被上訴人賠償³萬元之非財產上損害。

債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用民法第¹⁹⁵條之規定，負損害賠償責任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操以外之其他人格法益，情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，此觀民法第²²⁷條之¹、第¹⁹⁵條第¹項前段規定甚明。據此規定，債務人因債務不履行，致侵害債權人居住安寧之人格利益，如其情節重大，債權人即得依上開規定請求賠償相當之金額。

系爭房屋於開閉相關水龍頭，即產生撞擊聲響、震動或水流噪音，已如前述，且其音量甚或高達^{66.2}分貝（見系爭鑑定報告第³⁹頁），並非輕微，已逾越一般人社會生活所能容忍之程度。上訴人主張受該噪音干擾，生活品質受影響，精神受有痛苦，堪予採信。被上訴人交付存有上開瑕疵之系爭房屋予上訴人，顯未依系爭買賣契約之本旨履行，並致上訴人居住安寧之人格利益受侵害，情節重大，上訴人依上規定請求賠償非財產上損害，核無不合。

審酌系爭房屋出現上開聲響噪音之時機、音量程度、產生原因、持續時間、對日常生活造成之影響、被上訴人違約之程度、雙方之身分、地位、經濟能力等一切情狀，認上訴人請求非財產上損害，以³萬元為適當，逾此範圍之請求尚屬過高，不能准許。

(四) 上訴人不得以系爭房屋有滲漏水瑕疵為由，主張減少價金或請求損害賠償。

當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任。又民事訴訟如應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

上訴人主張系爭房屋有滲漏水瑕疵，無非以系爭房間牆腳與木地板接縫處，及客廳靠浴室門口⁵⁸公分處牆面下方，均有牆壁滲漏水造成之白華現象，為其論據。惟依中華工商研究院之鑑定結果，認系爭房間之天花板、樑柱、地坪防水層並無滲漏水現象，初步排除給水管路破損、天花板、地坪防水層失效、室外漏水等可能性（見系爭鑑定報告第⁵⁶至⁵⁷頁）。系爭房間牆腳之白華現象，乃因地處鄰近海域之基隆地區，在長期較高相對濕度環境中，加上¹⁰⁵年¹¹月至¹⁰⁶年¹月期間適逢季節交換，部分日數溫差達¹⁰度、相對濕度達⁷⁰RH、日照時數短於⁴小時，及數日最低氣溫低於結露溫度等連續性環境條件下，致使建物外牆與高濕度外氣接觸，空氣中濕氣經多孔隙結構漸漸吸入結構體內，當室內為溫暖而牆體為低溫情形，室內之暖空氣遇低溫之牆體即凝結成水氣，再因結構體內部溫度下降，而於壁體內部凝結成水滴，該水滴往下流後逐漸滲出，最終形成壁面出現油漆發泡、剝落現象（見系爭鑑定報告第⁶⁰至⁶¹頁）。換言之，系爭房間之白華現象係因反潮結露所致，而非牆壁滲漏水造成。又本院勘驗系爭房屋客廳靠浴室門口⁵⁸公分處牆面下方，雖有漆面剝落之白華現象，但將漆面刮除，露出之水泥部分則為乾燥狀態，有勘驗筆錄可考（見本院卷第²⁰⁸頁），顯見該處白華亦非牆壁內部水管滲漏所造成，否則該漆面附著之壁體不可能呈現乾燥狀態。

基此，系爭房屋雖有白華現象，惟非牆壁滲漏水所造成。上訴人復未證明系爭房屋確有滲漏水瑕疵，則其以該房屋

01 存有滲漏水瑕疵為由，主張減少價金或請求損害賠償，均
02 無理由。

03 四、不當得利之受領人，應將知無法律上原因時所現存之利益，
04 附加利息，一併償還；遲延之債務，以支付金錢為標的者，
05 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務
06 ，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為^{5%}；給付
07 無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而
08 未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
09 送達訴狀者，與催告有同一之效力，此觀民法第¹⁸²條、第
10 ²³³條第¹項前段、第²⁰³條、第²²⁹條第²項規定自明。
11 上訴人於¹⁰⁶年⁴月²⁵日行使減少價金請求權生效，被上訴
12 人自當時起，即知無受領¹¹⁰萬元買賣價金之法律上原因。
13 上訴人就此金額請求一併返還自¹⁰⁶年⁴月²⁶日起算之法定
14 遲延利息，並無不合。又就上訴人所得請求非財產上損害³
15 萬元部分，乃未定期限債務，被上訴人於¹⁰⁶年⁴月²⁵日收
16 受起訴狀繕本之送達後未為給付，亦應加付遲延利息。

17 五、綜上所述，上訴人依民法第¹⁷⁹條、第²²⁷條之¹、第¹⁹⁵
18 條第¹項規定，請求被上訴人給付¹¹³萬元（不當得利¹¹⁰
19 萬元加非財產上損害³萬元），及自¹⁰⁶年⁴月²⁶日起至清
20 償日止，按週年利率^{5%}計算之利息部分，應予准許。逾此範
21 圍之請求，不應准許。上開應准許之部分，原審就其中被上
22 訴人應給付¹¹⁰萬元本息，為上訴人敗訴之判決，尚有未合
23 ，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，
24 爰由本院改判如主文第²項所示。至於上開其餘應准許之部
25 分，原審為上訴人勝訴之判決，並分別為准、免假執行之宣
26 告；及不應准許部分，原審判決為上訴人敗訴之諭知，並駁
27 回其此部分假執行之聲請，均無不合，上訴人之其餘上訴、
28 被上訴人之附帶上訴，均無理由，應予駁回。上訴人其餘追
29 加之訴，依民法第²²⁷條規定請求賠償上開¹¹⁰萬元以外之
30 金額部分，亦無理由，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。
七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由，一部無理由；附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第⁴⁴⁹條第¹項、第⁴⁵⁰條、第⁷⁸條、第⁷⁹條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 5 日

民事第十六庭

審判長法官 鍾任賜

法官 邱育佩

法官 黃明發

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 108 年 6 月 5 日

書記官 康翠真