臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第1002號

原　　告　王澤銘
訴訟代理人　林長泉律師
被　　告　城揚建設股份有限公司
法定代理人　許芬蘭
訴訟代理人　楊昌盛
　　黃建雄律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108 年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬參仟壹佰參拾元，及其中新臺幣壹拾玖萬零壹佰參拾元自民國一０七年五月二十二日起，其餘新臺幣參萬參仟元自民國一０八年四月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾壹萬伍仟伍佰零柒元，其中新臺幣貳仟肆佰陸拾捌元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾貳萬參仟壹佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告各以新臺幣（下同）5,080,000 元、12,460,000元向被告買受門牌號碼高雄市○○區○○路○○○○號16樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地，被告於民國106 年2月17日將系爭房屋點交予原告。原告入住後，於106 年10月27日發現系爭房屋之主臥室衛浴間外牆面滲水，於106 年10月31日向被告反映，嗣又發現公共衛浴間之外牆面亦有滲水，並漫延至次臥室衣櫃後面之牆面，導致衣櫃後夾板及夾板後之牆面均有滲水及發霉，致衣櫃等部分裝潢工程毀損。原告發現後，曾請求被告修補，但被告對系爭房屋發生滲漏水之原因及範圍有不同意見，原告遂於107 年1 月16日支出鑑

定費60,000元，申請台灣省土木技師公會就牆面滲水原因進行鑑定，鑑定結果認為滲水原因係公共衛浴間、主臥室衛浴間之防水功能失效。被告出售之系爭房屋有上述滲水瑕疵（下稱系爭滲水瑕疵），被告自應負買賣瑕疵擔保責任、不完全給付之損害賠償責任，被告雖已派人於107 年4 月9 日至5 月20日修繕系爭房屋至不再滲水，但原告仍得依民法第227 條第2 項規定，請求被告賠償重新裝潢費用120,800 元、修繕後之清潔費用15,000元、油漆粉刷費用18,000元。又系爭房屋之主臥室係供原告之次子王駿豪及其配偶、孩子共3人住居，另一客臥室係供原告之長子王博弘一人住居，另一客臥室則為原告孫子之遊戲間及供原告南下洽公時住宿用，施工期間無法居住系爭房屋，王博弘、王駿豪及其配偶（包括王駿豪之幼子）於107 年4 月8 日至5 月20日，住宿於福容大飯店，導致原告支出住宿費用（不含早餐）合計172,000 元而受有損害，被告亦應賠償。再原告已支出之臺灣省土木技師公會鑑定費60,000元，依民法第176 條第1 項或第227 條第2 項，得請求被告賠償或償還；此外，系爭滲水瑕疵縱使經被告修復，仍足以使系爭房屋產生污名價損即交易性貶值，原告已於107 年3 月27日寄發存證信函予被告，依民法第359 條請求減少房屋價金1,016,000 元，於107 年3 月28日送達被告，則被告已取得之房屋價金，其中1,016,000 元之法律上原因已消滅，屬不當得利，原告自得依民法第179 條請求被告返還此部分買賣價金。為此提起本訴，並聲明：㈠被告應給付原告1,401,800 元，及其中1,288,800 元（即鑑定費60,000元、住宿費用其中92,000元、房屋減價不當得利1,016,000 元、重新裝潢費用120,800 元）自起訴狀繕本送達翌日起，其餘113,000 元（即清潔費15,000元、油漆粉刷費用18,000元、住宿費用其中80,000元）自107 年7 月5 日民事擴張聲明暨準備書狀繕本送達翌日即108 年4 月18日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。

二、被告則以：不爭執系爭房屋點交予原告後，發生原告系爭滲

水瑕疵，導致原告之裝潢損壞，被告已派人自107 年4 月9日起至5 月20日止，修繕系爭房屋完成，被告並願賠償重新裝潢費用120,800 元、修繕後之油漆粉刷費用18,000元。惟原告於106 年10月31日接獲被告通知漏水，翌日即派員到場會勘，找出漏水源頭即進行修繕，並無置之不理，原告卻不信任被告之專業判斷，拒絕讓被告進行修繕後之滲水測試，自行委託台灣省土木技師公會鑑定滲水原因，則其為此支出之鑑定費用，自應由其自行負擔。又系爭房屋之滲水原因，係公共衛浴間門檻下方防水層與門檻安裝處未做好所致，僅需拆除4 片地磚重作防水即可修補，不致妨礙原告居住使用系爭房屋，主臥室衛浴間則無滲水，被告係順應原告之要求，始同意將兩間浴室全部打除重作，又兩間浴室可先後施工，無須同時施工，本無礙原告及其家人居住使用，原告及其家人應無在外住宿之必要，原告之家人入住價格較高、4 星級之福容飯店更無必要；再被告於修繕完畢後，亦有對系爭房屋進行清潔，故原告並無另行僱工清潔之必要，其請求被告賠償清潔費15,000元亦無理由。再者，系爭房屋滲水之原因係施工不良，本件係成屋買賣，滲水瑕疵在買賣契約訂立前已存在，原告僅得對被告請求負物之瑕疵擔保責任，不得請求被告負不完全給付之債務不履行損害賠償責任，從而原告依民法第227 條第2 項請求被告賠償，並無理由。此外，系爭房屋滲水業經被告修繕完畢，不再滲水，自無造成房價減少或效用減少之情事，是原告請求減少買賣價金20%，洵屬無據等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告各以5,080,000 元、12,460,000元向被告買受系爭房屋及坐落之基地，被告於106 年2 月17日將系爭房屋點交予原告。

㈡原告於106 年10月27日發現系爭房屋之主臥室衛浴間外牆面

滲水，於106 年10月31日向被告反映，嗣又發現另公共衛浴間之外牆面亦有滲水，並漫延至次臥室衣櫃後面之牆面，導致衣櫃後夾板及夾板後之牆面均有滲水及發霉之情形，致衣櫃等部分裝潢工程毀損，原告損失重新裝潢費用120,800 元，此部分裝潢費用被告願賠償。

㈢原告於107 年1 月15日有委請律師寄送原證3 之律師函予被告，請求被告修補滲水瑕疵及賠償受毀損之裝潢、重新施工之租金損害，於107 年1 月16日送達被告。

㈣原告於107 年1 月16日申請台灣省土木技師公會就系爭房屋牆面滲水原因進行鑑定，並於107 年1 月17日繳納鑑定費60,000元，鑑定結果認為上述滲水原因係公共衛浴間、主臥室衛浴間之防水功能失效所造成。

㈤原告於107 年3 月27日委請律師寄送原證8 之存證信函予被告，文中有請求減少房屋價金1,016,000 元，於107 年3 月28日送達被告。

㈥被告自107 年4 月9 日起至5 月20日止，派人進場修繕系爭房屋，修繕範圍包括原證14之主臥室衛浴間地板、壁磚、公共衛浴間地板、壁磚、主臥室衛浴間隔間牆、公共衛浴間隔間牆、走道牆面及地板、臥室（一）之地板。

㈦原告購買系爭房屋後，主臥室係供原告之次子王駿豪及其配偶、孩子共3 人住居，另一客臥室係供原告之長子王博弘一人住居，另一客臥室則為原告孫子之遊戲間及供原告南下洽公時住宿用。王博弘、王駿豪及其配偶（包括王駿豪之幼子）於107 年4 月8 日至5 月20日，住宿於福容大飯店，並由原告支付住宿費用（不含早餐）合計172,000 元。

㈧修繕後之油漆粉刷費用18,000元，被告願意賠償原告。

四、兩造爭執事項：

㈠原告在修繕期間，是否有在外住宿之必要？其依民法第227條第2 項，請求被告賠償飯店住宿費用172,000 元，有無理由？

㈡原告依民法第176 條第1 項、第227 條第2 項，請求被告給

付鑑定費60,000元，有無理由？

㈢原告依民法第227 條第2 項，請求被告賠償清潔費，有無理由？

㈣原告請求減少價金有無理由？金額若干？

五、本院之判斷：

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；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，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354 條第1 項前段、第360 條分別定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，為民法第227 條第1 項、第2 項所明揭。又民法第227 條規定，並未限制契約成立後發生之瑕疵，始得適用，是以買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人給付不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號、103 年台上字第2631號判決意旨參照）。

㈡查原告向被告買受系爭房屋及坐落之基地，於系爭房屋點交後不久，發現系爭房屋之主臥室衛浴間外牆面滲水、公共衛浴間之外牆面亦有滲水，並漫延至次臥室衣櫃後面之牆面，導致衣櫃後夾板及夾板後之牆面均有滲水及發霉之情形，致衣櫃等部分裝潢工程毀損等情，為兩造所不爭執（見本院卷第247 頁），系爭房屋屬住宅，一旦發生牆面滲水、發霉情事，對系爭房屋之通常效用當有減損，自屬物之瑕疵，又被告對滲水之原因，已自承係施工不良（見本院卷第160 頁），而可歸責於出賣人即被告，則揆諸前揭判決意旨，被告對於買賣契約成立前已發生之施工不良滲水瑕疵，於買賣契約

締約時未告知原告，其所交付之系爭房屋不符債務本旨，被告除應負物之瑕疵擔保責任外，亦同時構成不完全給付之債務不履行責任。原告自得依不完全給付之規定，請求被告賠償其損害。

㈡按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第213條第1、3項、第216條第1項分別定有明文。茲就原告下列各項損害賠償請求有無理由，審酌如下：

1.重新裝潢費用、修繕後之油漆粉刷費用：

原告主張其因系爭房屋之滲水瑕疵，導致衣櫃等部分裝潢工程毀損需拆除重做，支出重新裝潢費用120,800元、及修繕後之油漆粉刷費用18,000元，而受有同額損失等情，為被告所不爭執並願意賠償，則原告此部分損害賠償之請求，自屬有據。

2.鑑定費：

⑴按民法第216條第1項所謂所受損害，即現存法益之減少，屬於積極之損害，此項損害以與責任原因有因果關係存在者為限（最高法院97年度台上字第482號判決意旨參照）。當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償。此處所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察，依吾人智識經驗判斷，無此行為，必不發生此損害；有此行為，通常即足發生此種損害者，為有因果關係；有此行為，通常亦不生此種損害者，即無因果關係（最高法院99年台上字第224號判決意旨參照）。

⑵查原告發現系爭滲水瑕疵後，有於107年1月16日申請台灣省土木技師公會就系爭房屋牆面滲水原因進行鑑定，並於107年1月17日繳納鑑定費60,000元，鑑定結果認為上述滲水

原因係公共衛浴間、主臥室衛浴間之防水功能失效所造成等情，為兩造所不爭執（見本院卷第247 頁反面），原告主張其因滲水原因是否及於主臥室衛浴間防水失效，兩造有所爭執，因認有委請專家鑑定找出原因加以修復之必要，但屢向被告請求鑑定均遭被告拒絕，不得已始自行申請鑑定，實施鑑定時被告亦有派工地主任到場參與，此鑑定費係系爭滲水瑕疵所衍生，與系爭滲水瑕疵有相當因果關係，而得依民法第227 條第2 項請求被告賠償云云，被告則否認原告曾屢次向被告請求委請專家鑑定，辯稱其於原告106 年10月31日反應滲水之翌日即派員到場會勘，並未置之不理否認滲水，後來被告確認滲水源頭在客浴室，原告卻於107 年1 月16日拒絕被告進行客浴室之防水測試，並於107 年1 月25日匯款繳交鑑定費，此一鑑定並無必要，原告不信任被告之專業判斷，欲自行鑑定求證被告之判斷是否正確，以作為對被告主張之舉證方法，應自行負擔鑑定費用等語。

⑶證人即被告公司之工程部副理陶德宗就當初處理之經過，於本院審理時證述：我負責交屋後的修繕及後續工作，當初銷售人員跟我講系爭房屋有滲水潮濕的狀況，我有去現場會勘，我去看的時候確實主臥室後面那間臥室（按：即本院卷第106 頁的臥室一）裡面靠近主臥室衛浴間的牆面有滲水，主臥室也有一點潮濕，我是判斷主臥室衛浴間滲水，我們做試水後觀察2 、3 天，看有沒有水深或外面潮濕的狀況有無擴大，後來在主臥室衛浴間做漏水測試都沒有擴散的痕跡，後來跟原告說懷疑是牆面或排水管，要麻煩裝潢廠商把衣櫃拆掉來查看，後來在公共衛浴間做漏水測試後，我判斷是公共衛浴間門檻的防水失效，有跟客戶討論先抓漏、施做防水，也來做了，把公共衛浴間裡面的第一排地磚整排打掉重做防水，一般來說做完防水後還會做灌水測試，準備要做的時候，原告的兒子親口跟我說不用測試了，原告已經找好技師鑑定等語明確（見本院卷第201-202 頁反面）。又原告於107 年1 月15日委請律師發函予被告，表明對於被告之防水工程

施工高度懷疑，亦無法接受陶德宗局部修繕之處置，要求被告將2 間浴室之防水全面重新施作，及賠償裝潢、修繕期間租屋費用，並隨即於107 年1 月16日申請台灣省土木技師公會就系爭房屋牆面滲水原因進行鑑定，於107 年1 月17日繳納鑑定費60,000元，又於107 年1 月25日委請律師發函給被告，函中載明「本人曾委請．．．．．．發函通知被告．．．．．，有關系爭房屋之瑕疵修補及賠償損害，請被告儘速出面負起系爭房屋瑕疵修補之責，及與本人協商，賠償本人上揭損害等情。然被告均未置理，本人不得已，為究明系爭房屋之瑕疵原因，及如未來訴訟所需，業已委請臺灣省土木技師公會，依法實施鑑定」等語，此有律師函、鑑定費之匯款回條聯、臺灣省土木技師公會鑑定報告書在卷可按（見本院卷第23-24 、28、29頁），由上述律師函所載，可知當初被告並未否認滲水瑕疵，亦有派員至現場會勘進行局部修繕，然原告無法接受被告之修繕方式，要求2 間浴室全面重新施作並賠償相關費用，且為將來訴訟所需，因而自行決意鑑定，由此觀之，證人陶德宗證述已將客浴室第一排地磚打除重做防水，欲進行灌水測試時，遭原告以已委託專業鑑定而拒絕等情，應屬實情。本院審酌被告當時並未否認應對滲水瑕疵負修繕之責，亦已派人修繕，雖被告當時判斷僅重做客浴室防水即可，與原告懷疑2 間浴室皆防水皆失效不同，但被告於107 年1 月29日委請律師所發律師函，已表示如公共衛浴間重新施作後若試水主臥室衛浴間仍有滲漏，即願重新施做主臥室衛浴間地面防水設施（見本院卷第26頁），可見被告並未排除需重新施做主臥室衛浴間之可能，則原告不信任被告之滲水原因判斷，並預慮將來之損害賠償訴訟，而委請鑑定，自難認此一鑑定確屬必要，其支出此一鑑定費，並非伸張權利所必要支出之費用，揆諸前揭說明，應不得向被告請求賠償。

⑷原告雖另援引民法第176 條第1 項無因管理之規定，向被告請求返還所支出之鑑定費，然無因管理必須管理人有為本人

管理事務之意思，即以其管理行為所生事實上之利益，歸屬於本人之意思，始能成立。又依民法第176 條第1 項之規定，必須管理事務利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思，管理人始得請求本人償還其支出之必要或有益費用及利息（最高法院81年度台上字第2338號判決意旨參照）。本件被告自始至終皆無鑑定之意願，且原告係為自己對被告訴訟求償之需要，而自行決意申請鑑定，顯非基於為被告管理事務之意思，與上述民法第176 條第1 項之要件不合，其據此請求被告返還鑑定費，核屬無據。

3.飯店住宿費用：

⑴原告主張因系爭房屋修繕期間無法居住，原本居住系爭房屋之王博弘、王駿豪及其配偶（包括王駿豪之幼子）遂於107 年4 月8 日至5 月20日住宿於福容大飯店，並由原告支付住宿費用（不含早餐）合計172,000 元，此住宿費用為其因被告不完全給付所受之損害，而依民法第227 條第2 項請求被告賠償，被告則辯稱並無遷出居住之必要，且福容大飯店之住宿費用過高等語。

⑵查原告購買系爭房屋後，主臥室係供原告之次子王駿豪及其配偶、孩子共3 人住居，另一客臥室係供原告之長子王博弘一人住居，另一客臥室則為原告孫子之遊戲間及供原告南下洽公時住宿用，被告自107 年4 月9 日起至5 月20日止，派人進場修繕系爭房屋，修繕範圍包括原證14之主臥室衛浴間地板、壁磚、公共衛浴間地板、壁磚、主臥室衛浴間隔間牆、公共衛浴間隔間牆、走道牆面及地板、臥室（一）之地板，王博弘、王駿豪及其配偶（包括王駿豪之幼子）於107 年4 月8 日至5 月20日，住宿於福容大飯店，並由原告支付住宿費用（不含早餐）合計172,000 元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第247 頁反面），此部分事實已堪認定。

⑶被告雖辯稱系爭房屋修繕期間無遷出居住之必要，惟依證人陶德宗之證述：剛開始與原告談修繕時，是說2 間浴室要先做客浴室再做主浴室，原告他們不必搬出去，做一間，另一

間還可以用，進場前一天王駿豪說在裡面施工會影響居家生活，要搬出去住，改成2 間一起做，2 間一起做工期會少一點，但不會少特別多，可能只差1 個星期至10天，王駿豪跟我說了以後，我有問過被告公司副總經理，副總經理說這種漏水狀況我們只能盡量配合客戶的要求等語（見本院卷第203-204 頁反面），可知兩造最終係合意兩間浴室同時施工，屋內之人則遷出居住，則以當時屋內2 間衛浴均打除重做無法使用之情形下，當無法繼續居住，是原告主張修繕期間無法居住系爭房屋，有在外住宿之必要，應屬可採。

⑷系爭房屋修繕期間，原居住屋內二間房間之王駿豪及其配偶、孩子共3 人、王博弘雖有在外住宿之必要，惟僅為滿足短期住宿需求，自仍應以短期、得以滿足基本住宿需求之必要費用，為其得以求償之範圍。又被告修繕期間為107 年4 月9 日至5 月20日，故僅107 年4 月9 日至5 月20日有在外住宿之必要，是原告應僅得請求107 年4 月9 日至5 月20日之基本住宿費用。又查，王駿豪及其配偶、孩子共同住宿之福容大飯店雙人房，含早餐每晚房價為2,400 元，扣除早餐每晚房價2,000 元，王博弘一人住宿之雙人房，含早餐每晚房價為2,200 元，扣除早餐每晚房價2,000 元等情，有福容大飯店股份有限公司高雄分公司出具之住宿證明、108 年1 月22日函文在卷可按（見本院卷第131 、156 頁），本院審酌福容大飯店為四星級飯店，顯已超逾基本住宿需求，原告以福容大飯店之房價請求，顯然過高，茲對照高雄市85大樓純住宿之日租套房房價表（見本院卷第136 頁），10坪左右之雙人房於週日至週四之每晚房價在699 元至999 元間，週五在799 元至1,099 元間，週六為1,600 元至2,000 元間，本院因認基本住宿費用，以週日至週四即每晚房價699 元、週五799 元、週六1,600 元計算必要之基本住宿費用為適當，系爭房屋修繕期間（107 年4 月9 日至5 月20日）適逢6 個週六、6 個週五、29個平日晚上（週日至週四），以此計算，原告得請求之必要住宿費用應為69,330元（699 元x 29日

×2間+799元x6日x2間+1,600元x6日x2間＝69,330元），逾此範圍之住宿費用請求，則難認必要，不應准許。

4.清潔費：

原告主張系爭房屋因修繕而產生大量粉塵，有僱工清潔之必要，而支出清潔費15,000元，受有同額損害，並提出由訴外人張力云出具之免用統一發票收據1紙為證（見本院卷第83頁），被告則辯稱修繕後亦有派人清潔，並無另僱工清潔之必要云云。然依證人即被告之工程部副理陶德宗證述：室內清潔由1個工人做，做了大概1天，做的內容是拆客廳的保護、地板上的保護的拆除、室內地板的打掃，地板打掃範圍只有臥室1、客浴室、主浴室、客廳，主臥室及臥室2沒有進去，餐廳、廚房的地板有稍微掃地，不確定有沒有拖，沒有擦拭家具、廚具、流理台、冰箱，客廳及流理台前面的高度及旁邊廚具的表面有稍微擦拭，但櫥櫃沒有打開來清等語（見本院卷第205反面-206頁反面），及證人張力云證稱：我是專門從事居家清潔，我會看房屋的骯髒程度來估價，如果是施工後的清潔，3房2浴25至30坪一天就是1萬5000元起跳，會安排4至5個人去做一天，系爭房屋我是107年5月20日當天去清潔，這次清潔包括我共4個員工，做滿7個小時，是算施工後處理的價格，因為粉塵很厚，窗戶、窗溝、地磚的細縫都是粉塵，地面的邊邊角角也都是粉塵，粉塵都很細微，一定要用吸塵器去吸及洗地機去洗，否則清不乾淨，就算掃地、拖地之後還是有一層粉，我有去估價，太髒了，才會算到要4個人，清潔當天看到的狀況跟估價那天相同，粉塵也是很厚，主臥室、客房、窗戶、衛浴設備、落地窗、陽台全部都是粉塵，我們是除塵，地板是用洗地機洗，床也整個掀起來除塵，也要擦家具，因為家具上也都是粉塵，依我來看，系爭房屋當時如果沒有清潔的話是不能住的，這種場子就是裝潢後的場子，跟施工後要交屋給屋主的髒度一樣，一定會請清潔人員去清潔，否則無法交屋給客人等語

（見本院卷第208-211 頁反面），足見被告僅僅派1 人做局部、簡易之地板打掃，並未針對刨除地板施工所造成之粉塵進行清潔，由此觀之，證人張力云證述系爭房屋修繕後遺有大量粉塵，須特別使用洗地機、吸塵器清潔去除等語，應足採信，則原告主張施工後有僱工清潔之必要，應屬可採。從而原告支出之清潔費，乃被告未依債之本旨履行買賣契約，致原告為回復原狀所必要之支出，應得據以請求賠償，是其請求被告賠償清潔費15,000元，要屬有據。

5.承上，原告依民法第227 條第2 項，得請求被告賠償之項目、金額，為重新裝潢費用120,800 元、修繕後之油漆粉刷費用18,000元、清潔費15,000元、及修繕期間在外住宿費用69,330元，合計223,130元。

㈣原告請求減少價金有無理由？金額若干？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少價金，民法第359 條前段固定有明文。原告主張系爭房屋因有系爭滲水瑕疵，縱於修復後，仍會產生污名價損即交易性貶值，因而依民法第359 條規定，請求減少價金1,016,000 元，並就溢付之價金依民法第179 條請求被告返還，被告則否認之，本院就系爭房屋在修復後，有無交易性貶值或價值減損之情形、貶值金額若干等事項，囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定，鑑定結果略以：「一般瑕疵不動產價值減損之評估過程，係以損害前之價值扣除損害後之價值即為瑕疵價損之方式評估，而其中瑕疵價損可視為修復成本及污名價損（即交易性貶值）之總值，則損害前之價值＝損害後修復完成之價值+ 交易性貶值。考量不動產估價技術規則中對於瑕疵不動產於修復後有無存在汙名價損之評估方法並無規範，本所採取「污名效果顯著性測試指標分析法」及「正常價格與特定價格差異分析法」，來分析評估標的勘估標的在上述滲漏水瑕疵事件經修復後，是否仍有價值減損。步驟一：「污名效果顯著性測試指標分析法」，步驟二：「正常價格與特定價格差異

分析法」，步驟三：綜合考量上述二法評估結果，決定系爭房屋有無產生交易性貶值。實際評估結果如下：⑴所謂交易性貶值，係指透過現代修復技術進行修復，仍無法排除被毀損物所殘餘的貶值，即是評估修復後殘餘的污名價值減損，也就是市場性及收益性受到風險及不確定性增加，所導致的價格下跌。交易性貶損係為修復後殘餘的污名價損，經瑕疵修復之動產存有顯著污名效果即判定其產生污名價損，反之則無，惟於判定該不動產是否存有顯著污名效果時應審慎評估，避免造成高估污名價損之可能。本所採以林子欽教授與陳志豪估價師共同創建之污名效果顯著性測試指標，分以修復可行性、修復完善度、資訊揭露度、市場替代性及融資困難度等五項指標，輔以評價評等分數判斷勘估標的污名效果顯著性，用以檢驗本案勘估標的是否屬修復後殘有污名化之建物，綜合測試結果顯示勘估標的評等平均值為-2分，污名效果較不顯著，系爭房屋即屬未存有污名價損之建物。⑵本所採比較法、收益法之直接資本化法為估價方法，分別評估漏水瑕疵修復完成後勘估標的正常價格，及勘估標的於自始無瑕疵條件下之特定價格，藉以分析並探討二者間是否存有交易性貶值，評估結果為漏水瑕疵修復完成後系爭房屋的市場價格與自始無瑕疵系爭房屋的市場價格最終評估結果皆為每坪271,000 元。因交易性貶值＝損害前之價值－損害後修復完成之價值，則依上述價格評估結果，交易性貶值＝0 ，故應無交易性貶值。⑶綜合考量上述二法評估結果，系爭房屋污名效果顯著性測試指標分析法分析結果，污名效果較不顯著，應未存有修復完成後殘餘的污名損失，藉正常價格與特定價格差異分析法評估結果，標的於「漏水瑕疵修復完成」後之正常價格與無該滲漏水瑕疵條件下之特定價格兩者間差異率為0 % 。因損害前之價值＝損害後修復完成之價值+交易性貶值，則依上述因價格評估結果為損害前之價值＝損害後修復完成之價值，故系爭房屋應無交易性貶值等語，此有該所出具之不動產估價報告書在卷可按（見外放不動產估

價報告書第33、76-77 頁）。

2.本院審酌製作該估價報告書之估價師梁祐齊領有不動產估價師證書（見外放不動產估價報告書倒數第3 頁反面），為合格估價師，其採行之估價方法、鑑定過程亦無違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，堪認此鑑價結果可資採憑。原告雖以鑑估結果系爭房屋含土地、平面車位之總價為16,279,530元，尚較原告當初購買價格更高，滲水房屋竟有增值效果，並不合理，而質疑鑑定報告有所偏頗。然本院係囑託鑑定系爭房屋於「修復後」有無交易性貶值，故鑑定人係鑑估修復後即107 年5 月20日之價格，此業經載明於不動產估價報告書第2 頁，而原告購買系爭房地之時點係105 年12月28日，此有買賣契約在卷可按（見本院卷第18頁），距上述估價時間已約1 年半，原告未考量此期間內房地產價格之漲跌，單純以所鑑估之107 年5 月20日時價，高於原告於105 年12月28日之購買價格，即質疑鑑估結果不足採，顯屬率斷，不足為取。系爭房屋之滲水瑕疵，經被告修復後，既不會產生污名價損即交易性貶值，則原告依民法第359 條請求減少價金，即無理由，其依民法第179 條請求被告返還溢領之價金1,016,000 元，即屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第227 條第2 項，請求被告給付原告223,130 元，及其中190,130 元（重新裝潢費用120,800 元+ 住宿費用69,330元）自起訴狀繕本送達翌日即107 年5 月22日（送達證書見本院卷第43頁）起，其餘33,000元（修繕後之油漆粉刷費用18,000元+ 清潔費15,000元）自107 年7 月5 日民事擴張聲明暨準備書狀繕本送達翌日即108 年4 月18日起，均至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息，核屬正當，應予准許，逾此範圍之請求及依民法第359 條、第179 條、第176 條第1 項請求部分，則無理由，應予駁回。

七、本判決就原告勝訴部分，所命被告之給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然僅係促使

本院發動職權，爰就此部分不另為假執行准駁之諭知。被告就原告勝訴部分亦陳明願供擔保，請准免為假執行，於法並無不合，爰酌定擔保金如主文所示。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

八、原告雖聲請傳訊證人即系爭房屋之仲介人員江俊翰，以證明系爭房屋之滲水瑕疵會影響該屋市價，惟該滲水瑕疵修復後，並不影響房屋市價，業經本院認定明確如前述，且單一房屋仲介人員對系爭房屋市價之主觀評估，實不足以推翻鑑定之專業性及公信力，本院因認無再為調查之必要，附此敘明。

九、本件訴訟費用如附表所示，原告於本院審理中已表明若鑑定結果系爭房屋無價值減損，願自行負擔鑑定費（見本院卷第248頁），是鑑定費100,000元應由原告負擔，其餘訴訟費用15,507元，則依民法第79條，根據兩造勝、敗訴比例，酌量由被告、原告各負擔2,468元、13,039元，而定如主文第3項所示。另原告因訴之聲明減縮所生裁判費差額198元（計算式：原聲明金額計算之裁判費15,157元－減縮後聲明金額計算之裁判費14,959元＝198元），應由原告自行負擔，併予敘明。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　21　　日

民事第四庭　法　官　陳筱雯

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　　11　　月　　21　　日

書記官　陳威志

附表：訴訟費用計算式

裁判費　　14,959元

證人旅費	548元
鑑定費	100,000元
合計	115,507元