

工程與法律一

淺談買賣房子應注意的事-漏水房屋篇



馮世道技師暨律師

許多技師先進都曾做過法院漏水鑑定案件，也知道法院來函常常詢問包括有所謂「修復費用」以及「損害費用」。其中修

復費用主要指的是修復漏水所需要的費用，至於損害費用通常是指原告因為漏水所受到的損害，常見的損害主要是裝修以及家具等。事實上除了新成屋會發生這個狀況，如果買賣房屋時遇到這樣的情況，那該怎麼辦呢？另外，房屋漏水的損壞，除了以上提到的部份之外，是否也可以請求汙名損失呢？本文就以臺灣高等法院 105 年上易字第 543 號民事判決來跟各位分享一下這個問題。

【故事背景】

A(被上訴人)經 C 不動產仲介經紀股份有限公司(下稱 C 公司)居間仲介，於民國 103 年 0 月 0 日就坐落桃園市 00 區 00 段 000000000000000000 號土地(下稱系爭土地)及其上同段 925 號建物即門牌號碼桃園市 00 區 00 路 00 巷 00 弄 00 號房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地)與 B(上訴人)簽訂不動產買賣契約(下稱系爭契約)，約定價金為 840 萬元，A 已依約付款，B 亦將系爭房地所有權移轉登記予 A，並於 104 年 0 月 0 日點交系爭房屋。嗣因同年月 14 日下雨，A 發現系爭房屋管線漏水、鄰損、外牆往房間內側漏水與多處嚴重漏水，應係移轉登

記前已存在之瑕疵。B 故意不告知瑕疵，應負物之瑕疵擔保責任，A 於發現瑕疵後即通知 B，自得依民法第 359 條、第 179 條之規定，請求減少價金及返還不當得利等語，請求法院為命 B 給付 135 萬 4,500 元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

【兩造爭執事項】

A 依民法第 359 條、第 179 條請求 B 給付 135 萬 4,500 元，有無理由？

【法院見解】

※B 交付系爭房屋時即已存在漏水之瑕疵

A 主張 B 交付之系爭房屋有多處漏水之瑕疵等語，並提出現場照片、錄影為證，及聲請詢問證人劉 OO、張 OO。B 對於上開漏水照片不爭執，而觀諸前開照片、錄影及錄影畫面截圖，顯示系爭房屋之 5 樓室內天花板、4 樓至 5 樓樓梯間牆壁、2 樓及 4 樓陽台、車庫天花板等處均有漏水，漏水痕跡從天花板沿牆壁流至接近地板，形成綠黃色水漬痕及牆壁油漆斑駁、脫落。而 A 主張 B 係於 104 年 1 月 12 日交付系爭房屋，伊於同年月 14 日發現漏水，隨即通知 B，並經仲介人員張 OO 確認等情，為 B 所不爭執，C 公司亦陳稱：系爭房屋於 104 年 1 月 12 日點交，A 之配偶劉 OO 於同年月 15 日通知伊之營業員張 OO、劉 OO，表示系爭房屋有漏水，伊於同年月 17 日安排兩造現場會勘，劉 OO、B 之配偶楊 OO 及地政士、張 OO、劉 OO、兩造指定之維修人員到場等語；證人張 OO 證稱：A 剛搬進系爭房屋後，下一場大雨才發現漏水，A 打電話通知伊等語；證人劉 OO 證稱：A 於交屋後第二或第三天反應系爭房屋漏水，伊有到現場，也有請 B 到場及處理漏水等語，可知系爭房屋於交屋後 2 日遇雨即發生漏水，時間密接，A 旋即通知 C 公司聯繫 B 到現場確認漏水情形，而 A 甫取得系爭房屋之占有，拍攝上開照片及錄影漏水狀況時，系爭房屋內尚無其他家具擺設或進行施工之跡象，顯非因 A 使用或進行裝修工程導致該房屋自 5 樓以下逐層

漏水，且 B 於原審已自認：「漏水是事實，我們願意修復，我們對於瑕疵部分沒有爭執」、「對於漏水的部分沒有意見」，足認系爭房屋於 B 交付 A 時即存在漏水之瑕疵。

※買賣物之瑕疵擔保責任

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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第 354 條定有明文。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。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，出賣人即應負瑕疵擔保責任，此係根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，同法第 359 條亦定有明文。是買賣標的物雖有瑕疵，然瑕疵於買受人所生之損害與解除對出賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約，僅得請求減少價金，買受人此項請求減少價金之權利，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。至買受人得請求減少之價金數額，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後定之。

※漏水房屋有交易價值貶損，A 得請求減少價金 135 萬 4,500 元

系爭房屋於 B 交付予 A 時即有漏水之瑕疵，欠缺 B 所保證之品質，揆諸上開說明，A 自得請求減少價金，且其於發現瑕疵後於 104 年 1 月 14 日即通知 B，並於同年 4 月 30 日起訴請求減少價金，未逾民法第 365 條第 1 項規定之 6 個月除斥期間。至 B 抗辯 A 拒絕伊進行修補等語，為 B 所否認，

並主張：因 B 所委託水電業者並非修補漏水之專業人員，且要求伊負擔半數費用，故伊不同意等語，且 A 請求減少價金，不以先請求 B 修補為必要，是 B 執此抗辯 A 不得請求減少價金云云，並非可採。

A 依民法第 359 條規定得請求減少之價金數額，應以 104 年 1 月 12 日系爭房屋買賣時有漏水瑕疵之市價，與兩造以無瑕疵房屋而成交之 840 萬元價金之差額定之。原審囑託鑑定系爭房屋於同年 3 月 11 日轉賣時，其漏水瑕疵有無完成修補之價格，其鑑定結果固不能據以認定系爭房地應否減少價金及其數額若干，然參照其鑑定報告說明：有瑕疵的建物，會因為修復費用及汙名損失而產生價值減損，有瑕疵修復後之房屋，仍與無瑕疵房屋市場價值不同，依其統計，因漏水導致之價值減損，於漏水已修復之情形，價值減損為時價之 15 ~19% 等語（見系爭估價報告第 28、34 頁），足認房屋漏水瑕疵會導致房地之價值減損，其經修復者，減損之程度為買賣時價格之 15~19%，則未經修復者，其減損之比例應高於 19%。B 交付系爭房屋予 A 時並未修繕漏水，則其實際市價與系爭房屋無漏水瑕疵之市價相比較，差額比例應高於 19%，兩造交易系爭房地之價額為 840 萬元，此為系爭房地無漏水瑕疵應有之價值，則系爭房屋因漏水且未修復，其價值減損數額以 840 萬元之 19% 計算為 159 萬 6,000 元（計算式： $0000000 \times 19\% = 0000000$ ），則 A 請求減少價金 135 萬 4,500 元，尚屬合理。

※土木技師與估價師的角色

買賣房屋漏水，此事件對房屋價值之影響有二個不同面向；一為房屋漏水，因無法使用或部分功能受損，此部分須經修復，房屋才能繼續供正常使用，此修復費用即是房屋漏水所造成之「技術性貶值」或直接減損；此「技術性貶值」一般係由土木技師等專業機構鑑定。一為房屋發生漏水，縱使經修復，但對使用者而言，仍會存在心理層面之影響，進而影響其在不動產市場上之交易價格；此部分即屬「汙名化減損」、交易性貶值，本案鑑定報告所評估之減損即屬此「汙名化減損」、交易性貶值。是上開鑑定報告(估價)

係針對系爭房地因房屋漏水所造成之交易價值減損，而非因房屋漏水所需之實體修復費用，不可不辨。至於價值減損在漏水的情形下，高達15%~19%，這個部分實際上也是可以討論的，畢竟筆者也有看到只有評估1%的案例，所以應該還是得看漏水的嚴重程度以及位置，可能比較合理。

【小 結】

從這個法院實務判決來觀察，必須提醒大家的是，所謂買賣瑕疵擔保並不需要可歸責於賣方，在後學擔任律師時常常發現許多人都是認為房子又不是我蓋的，我為什麼需要負責??其實所謂買賣瑕疵擔保，基本上就是站在一個價格公平的水平上，法律的效果之一也就是減少價金，例如本案的情形，法院認為如果當初買賣的時候，消費者如果知道房子有漏水的情形，房價應該會低 15%~19%，白話一點就是當初買貴了，這時候賣方就應該退回這筆錢。所以建議大家出售房屋的時候，現況說明書需要更加的謹慎，而不是誰誰誰跟你說這樣勾就對了，如果對於一些專業的術語不懂，可以多請教土木技師等專業人士，事先的謹慎可以減少許多事後的麻煩。最近筆者除了常處理到漏水的糾紛案件，也遇到買賣高氯離子混凝土方屋的糾紛，這些都必須要仰賴我們土木技師的專業鑑定，這就是專業的價值所在，也可以協助法院解決人民的紛爭，讓我們大家一起努力為社會貢獻心力。