

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第885號

原告 張美玉
訴訟代理人 張蓉成律師(法扶律師)
被告 祿陽建設有限公司

法定代理人 林丹淇
訴訟代理人 鄭方穎律師
蘇文斌律師
郭子誠律師
許婉慧律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6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、原告主張：原告於民國106年12月間向被告購買門牌號碼高雄市○○區○○路000號0樓房屋，即「○○○」建案0樓A0戶（下稱系爭房屋），約定總價金為新臺幣（下同）532萬元，原告已付訖全部價金，兩造並於107年2月間完成交屋。惟原告於107年2月間遷入系爭房屋後，發覺浴室有異味，經向被告反應，由被告修繕數次仍未解決。被告所交付系爭房屋有因施工不當，導致浴室管線散發異味之瑕疵，欠缺通常效用，導致減少價值106萬元，原告依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規定，請求被告返還價金106萬元等語。並聲明：被告應給付原告106萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋並無被告施工不當之瑕疵，浴室發出異味係因原告怠於清潔總存水彎所致，且原告減少價金之形成權已罹於除斥期間等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁

01 回。

02 三、兩造不爭執之事項：

03 (一)原告於106 年12月間向被告購買系爭房屋。約定總價金為53
04 2萬元，原告已付訖全部價金，兩造並於107年2月間完成交
05 屋。

06 (二)系爭房屋為兩房一廳一衛房型。

07 (三)被告曾於107年間，徵詢有異味之「○○○」建案住戶登
08 記，並由被告派工勘查及處理。其中原告於107年2至4月
09 間，向被告反應浴室內異味，被告於107年4月30日、107年5
10 月9日、107年6月15日派工至系爭房屋處理。

11 (四)因前項處理結果兩造未達成共識，兩造曾於107年8月6日、1
12 08年6月4日至高雄市仁武區調解委員會進行調解，及於108
13 年12月4日至高雄市政府消費者服務中心商議，惟仍未達成
14 共識。

15 四、本件之爭點：

16 系爭房屋有無「因被告施工不當，導致浴室發出臭味」之瑕
17 疵？原告依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179
18 條規定，請求被告返還106萬元，是否有據？

19 五、本院之判斷：

20 (一)按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
21 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
22 賣人；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔
23 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受人
24 因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少給付價金者，解除權
25 或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行
26 使，或自物之交付起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之
27 規定，於出賣人故意不告知瑕疵者不適用之，民法第356條
28 第1項、第359條前段、第365條第1項、第2項定有明文。

29 (二)經查，依兩造不爭執事項(一)、(三)所載，及證人鄭○○於本院
30 證稱：我也是「○○○」建案住戶，我有一次與兩造去高雄
31 市仁武區調解委員會調解，是為了跟被告反應浴廁有臭味問

題，當天原告有提到若被告無法改善浴廁臭味問題，一坪減少幾萬元，具體金額我忘記了等語（見本院卷第164頁），且兩造不爭執證人鄭○○參與上開調解之日期為108年6月4日（見本院卷第237頁至第238頁），可知原告於107年2至4月間通知被告系爭房屋有浴廁發出臭味之瑕疵後，遲至108年6月4日始行使民法第359條所定之減少價金請求權，行使權利之時點距被告受告知瑕疵之時，顯已逾6個月，原告之瑕疵擔保減少價金請求權，業因罹於6個月之除斥期間而消滅，故此，原告依民法第359條規定，請求減少價金，並依民法第179條規定，請求被告返還已受領價金之不當得利106萬元，即屬無據。

(三)原告雖主張其於107年6月28日、8月6日與被告進行調解時，即有向被告請求減少價金云云（見本院卷第152頁），惟此情為被告所否認，應由原告就有利於己事實，負舉證之責任。經查，依卷附高雄市仁武區公所提供之調解紀錄所載，原告係於107年6月28日繕寫聲請調解書，記載房屋有異味等語，及於107年7月3日聲請調解書上與證人鄭○○及訴外人黃○○、謝明憲、共同記載排水管有異味、連續壁漏水等語，而107年8月6日兩造與黃○○之調解紀錄，亦僅記載被告同意原告尋找專業技工，費用由被告支付等語（見本院卷第189頁至第191頁、第195頁），均未提及原告請求減少價金，原告復未就上開有利於己事實，舉證以實其說，其前揭主張並非可取。

(四)從而，縱認系爭房屋有因被告施工不當，導致浴廁發出臭味之瑕疵，原告未於將瑕疵通知被告後6個月內行使減少價金請求權，堪其減少價金請求權已罹於除斥期間而消滅，原告依民法第359條規定，請求減少價金106萬元，及依民法第179條規定，請求被告返還價金106萬元，均屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付106萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 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
02 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 八、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 6 月 29 日

05 民事第三庭 審判長法 官 朱玲瑤

06 法 官 楊捷羽

07 法 官 張立亭

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 111 年 6 月 29 日

13 書 記 官 洪嘉鴻