

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度嘉簡字第1132號

原告 陳嘉峰
被告 吳彥璋
訴訟代理人 吳珀芳

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國115年6月2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111年5月30日向被告購買嘉義市○○
段000○號建物即門牌號碼嘉義市○區○○○路000巷00號房
屋（下稱系爭房屋）及所坐落同段291地號土地，約定買賣
總價金新臺幣（下同）920萬元，於111年7月22日完成所有
權移轉登記，並於111年7月完成交屋。原告發現系爭房屋存
有「1樓廚房之矽酸鈣板天花板有裂縫」、「2樓前後各1間
房間之矽酸鈣板天花板有裂縫」、「2樓廁所木板天花板有
裂縫，因漏水導致長菌菇絲」、「2樓牆壁因漏水有水漬的
痕跡像是壁癌」等瑕疵，爰依民法第354條、第359條請求減
少價金199,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告199,000
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
計算之利息。(二)願供擔保、請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋快50年了，賣給原告時，原告看了3
次，交屋前是整棟裝修，矽酸鈣板、天花板、木板是好的，
111年7月交屋，原告有搬進去住，已交屋3、4年了。112
年、114年調解時，至最後一次開庭之前，原告都沒有提到
有裂縫的事情。交屋時系爭房屋也不會漏水，應該是屋頂水
切被颱風吹掉，水滲入房屋才導致發霉，114年9月16日已針
對丹娜絲颱風後漏水的部分成立調解，漏水的情形與原告所
指天花板因為漏水發霉的情形是同一件事等語。並聲明：原

告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定，應負擔擔保之責者，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，民法第359條定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明文。原告主張系爭房屋存有「1樓廚房之矽酸鈣板天花板有裂縫」、「2樓前後各1間房間之矽酸鈣板天花板有裂縫」、「2樓廁所木板天花板有裂縫，因漏水導致長菌菇絲」、「2樓牆壁因漏水有水漬的痕跡像是壁癌」等瑕疵，既為被告所否認，依前開規定，自應由原告就系爭房屋於交付時即存有不開瑕疵之事實負舉證之責任。經查：

- 1.原告自承：交屋時沒有發霉，114年7月份丹娜絲颱風下大雨過後約7至8月發現，114年9月16日與被告就房屋漏水調解漏水，被告賠償1萬元後，過了1、2個星期就開始發霉長菌菇絲等語，觀諸被告提出之114年9月16日嘉義市西區調解委員會調解書記載：「買方於移轉土地房屋所有權入住後，發現該建物之3樓鐵皮屋有漏水導致滲水至2樓之情形，滋生糾紛，嗣經調解，兩造同意調解內容如下：一、對造人（即被告）願支付聲請人（即原告）新台幣（下同）1萬元整，於調解成立時當場交付同額現金給聲請人收訖，不另製據。二、有關『嘉義市○○○路000巷00號』建物漏水與否之爭議，聲請人同意不再向對造人主張。三、兩造皆拋棄其餘民事請求權。」等語，堪認原告就系爭房屋之漏水瑕疵，可得向被告請求之權利，已因和解讓步而消滅，原告就系爭房屋之「2樓廁所木板天花板因漏水導致長菌菇絲」、「2樓牆壁

01 因漏水有水漬的痕跡像是壁癌」等瑕疵，不得再向被告主張
02 瑕疵擔保之責。

03 2.原告主張系爭房屋存有「1樓廚房之矽酸鈣板天花板有裂
04 縫」、「2樓前後各1間房間之矽酸鈣板天花板有裂縫」、
05 「2樓廁所木板天花板有裂縫」等情，固據提出現場照片為
06 證，然並非原告於受領系爭房屋時所拍攝，已難以此認定原
07 告受領系爭房屋時之真實情形，自無從證明系爭房屋在交屋
08 前已有上開瑕疵狀況。又被告辯稱：交屋前是整棟裝修，交
09 屋時矽酸鈣板、天花板、木板是好的，111年7月交屋，原告
10 有搬進去住，112年、114年調解時，至最後一次開庭之前，
11 原告都沒有提到有裂縫的事情等語，觀諸被告提出之112年6
12 月27日嘉義市西區調解委員會、114年9月16日嘉義市西區調
13 解委員會調解書所載內容，兩造於112年6月27日係就系爭房
14 屋鋼筋裸露、梁柱龜裂問題成立調解，另於114年9月16日係
15 就系爭房屋漏水問題成立調解，均未提及「1樓廚房之矽酸
16 鈣板天花板有裂縫」、「2樓前後各1間房間之矽酸鈣板天花
17 板有裂縫」、「2樓廁所木板天花板有裂縫」等瑕疵，堪認
18 被告上開所陳，尚非虛言。又原告所指系爭房屋「1樓廚房
19 之矽酸鈣板天花板有裂縫」、「2樓前後各1間房間之矽酸鈣
20 板天花板有裂縫」、「2樓廁所木板天花板有裂縫」等情
21 形，無從遮掩，一望即知，尚非屬一般人之經驗所不易發覺
22 之事，則原告所提出之證據既未能證明系爭房屋上開瑕疵係
23 於交屋時業已存在，是其主張被告應負瑕疵擔保責任，難認
24 有據。

25 (二)綜上所述，原告依民法第354條、359條減少價金之法律關
26 係，請求被告給付199,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
28 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
29 併予駁回。

30 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
31 不生影響，爰不逐一論述。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

03 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

04 法 官 孫僊綺

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路
07 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日

10 書記官 黃意雯