

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳小字第909號

原告 劉佳欣

被告 郭俊生

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣44,000元，及自民國114年1月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,924元，由被告負擔其中新臺幣1,397元，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息；其餘訴訟費用由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣44,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國112年12月17日以總價新臺幣（下同）562萬元，向被告買受坐落高雄市○○區○○段0000地號土地所有權應有部分188/10000及其上同段14437建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號9樓之3，下稱系爭房屋），經簽訂不動產買賣契約書及標的物現況說明書，被告並於標的物現況說明書上勾選系爭房屋鋼筋無裸露，而保證無此瑕疵，其後被告於113年2月2日交付系爭房屋。惟伊在交屋後，發現系爭房屋天花板於交屋前即有蛀蟲及水泥剝落、鋼筋裸露之情形，影響伊之居住安全，被告應負物之瑕疵擔保責任，依民法第359條規定，伊得請求按上開瑕疵修繕費用即除蟲費用44,000元、天花板拆除補土油漆費用33,000元，減少買賣價金共77,000元，並依不當得利法律關係，請求被告如數返還等情，並聲明：被告應給付原告77,000元，及自114年1月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 二、被告則以：伊否認交屋時系爭房屋天花板有原告所指蛀蟲及
02 水泥剝落、鋼筋裸露之情形，且系爭房屋至出售予原告時已
03 有30年屋齡，伊不可能保證天花板無鋼筋裸露之瑕疵，伊係
04 因不知天花板鋼筋裸露，始在標的物現況說明書上勾選鋼筋
05 無裸露，並無原告所指保證無此瑕疵之情事。又兩造於113
06 年2月2日簽訂契約內容變更合意書（下稱變更合意書），原
07 告同意免除伊之物之瑕疵擔保責任，且原告未於交屋後6個
08 月內告知伊系爭房屋有上開瑕疵，應認原告不得再請求伊負
09 物之瑕疵擔保責任。原告依物之瑕疵擔保及不當得利法律關
10 係，請求減少價金，並請求伊返還價金77,000元，洵屬無據
11 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、本院之判斷：

13 (一)關於系爭房屋天花板蛀蟲部分：

- 14 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
15 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
16 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
17 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。
- 18 2.經查，原告主張系爭房屋天花板於交屋前即有蛀蟲情形等
19 語，業據其提出現場照片及訴外人林琦豐出具之文件為證
20 （見本院卷第131頁、第173至193頁，卷內證物袋）。被告
21 雖否認之，惟觀諸上開照片，可見系爭房屋天花板木材裝潢
22 處有數量甚多、密集之黑色小孔洞，而證人林琦豐到場證
23 稱：伊自108年起從事病媒蚊防治師工作迄今，領有技師證
24 照；伊在113年間曾前往系爭房屋2次，第1次為勘查、第2次
25 為施作，當時原告以系爭房屋有白蟻為由，委請伊任職之清
26 樂環衛企業社前往勘查，經該企業社派伊前往，伊當天查看
27 發現不是白蟻，而是蛀蟲，系爭房屋有3間房間，其中2間房
28 間木質地板有蛀蟲糞便，但較輕微，另外1間在最裡面的房
29 間梳妝台及天花板也有蛀蟲糞便，且情況非常嚴重，伊之所
30 以確定是蛀蟲，是因為如果是白蟻，一定會有蟻道，但伊將
31 系爭房屋查看一遍都沒有看到蟻道，故伊確定是蛀蟲；系爭

01 房屋有蛀蟲的地方都是木材裝潢部分，之所有會有蛀蟲就是
02 因為木材運進來，施作以前沒有以煙劑除蟲，且系爭房屋樓
03 層較高，蛀蟲不可能飛上去，故一定是在裝潢的時候就存
04 在，經伊當天查看結果，該蛀蟲存在情形至少10年以上，最
05 裡面的房間至少有1000個蛀蟲洞，代表蛀蟲已經存在很長時
06 間；上開文件是伊所出具，文件上的照片也是伊拍攝；蛀蟲
07 雖然和白蟻不同，但會讓人感覺不好，且蛀蟲存在，人在屋
08 內就會聽到蛀蟲咬木材的聲音，系爭房屋蛀蟲情形有10年以
09 上，如果持續，可能會造成木材裝潢脆化等語（見本院卷第
10 226至228頁），足見系爭房屋天花板確有蛀蟲蟲害，且存在
11 至少10年，蛀蟲之分布復遍及該屋3間房間，範圍不小，顯
12 然足以影響原告之居住安全，自屬瑕疵。是原告主張系爭房
13 屋於交付時即有上開蛀蟲瑕疵等語，自屬可信。

14 3.至證人即本件房屋買賣仲介王惠民固到場證稱：伊從事不動
15 產仲介營業員，交屋前曾與原告一同前往看屋至少4、5次，
16 過程中伊不曾看到蛀蟲或蛀蟲洞，地面上實際是伊灑的蟑螂
17 藥，天花板上黑點實際上是發霉，不是蛀蟲等語（見本院卷
18 第246、247頁），然此與證人林琦豐到場證稱：伊很確定最
19 裡面那間情況嚴重的房間，絕對是蛀蟲洞，至於另外2間情
20 況輕微的房間，雖然地上粉末因為碰到水有點糊掉，但還是
21 可以看到一顆一顆蛀蟲糞便，並不是蟑螂藥，伊查看系爭房
22 屋全部後，確定是有蛀蟲等語（見本院卷第229頁），大相
23 逕庭，且觀諸前開現場照片，天花板上之黑點為孔洞，大小
24 幾乎相同，孔洞周圍乾淨，明顯並非發霉黑點，則證人王惠
25 民所為證述之真實性已有可疑。況證人王惠民為被告之姊夫
26 （見本院卷第246頁），關係密切，非比尋常，其關此所為
27 證詞，要係迴護被告而有偏頗之虞，難以遽信。則關於系爭
28 房屋天花板有無蛀蟲一事，自應以證人林琦豐之證詞，較為
29 可採。是系爭房屋天花板於交屋時即有蛀蟲瑕疵，堪予認
30 定。

31 4.系爭房屋天花板於交屋時既有蛀蟲瑕疵，則原告依前揭規

01 定，請求被告負物之瑕疵擔保責任，即無不合。被告雖辯
02 稱：兩造間簽訂變更合意書，原告同意免除伊之物之瑕疵擔
03 保責任，且原告未於交屋後6個月內告知伊，應認原告不得
04 再請求伊負物之瑕疵擔保責任云云，然不動產買賣契約書第
05 9條第7項已約定被告依法對原告負有瑕疵擔保之責（見本院
06 卷第43頁），且變更合意書特約條款係約定：「1.自交屋起
07 6個月內發現白蟻蛀蝕情況，房仲需負責協調原屋主處理排
08 除。2.自交屋起6個月內如有自然發生衛浴廚房磁磚爆裂凸
09 起（非人為破壞天災地震）亦同樣需負責協調原屋主處理排
10 除，包含因此造成之人或物損傷，惟原屋主所需支付之費用
11 可扣除入厝禮金8800元」等語（見本院卷第105頁），僅針
12 對交屋起6個月內白蟻蛀蝕、磁磚爆裂凸起之情形，房仲應
13 協調被告處理排除，要難以此而認原告已同意免除被告之物
14 之瑕疵擔保責任，或原告必須在交屋後6個月內告知瑕疵，
15 始能請求被告負物之瑕疵擔保責任。且原告於113年8月11日
16 發現蛀蟲後，旋於同年月14日通知被告，為被告所不爭執
17 （見本院卷第171頁），可見原告亦無怠於告知瑕疵之情
18 事。則被告猶以前詞，辯稱原告不得再請求其負物之瑕疵擔
19 保責任云云，自無足取。

20 5.次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
21 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
22 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。無法
23 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖
24 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第359
25 條、第179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主
26 張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人
27 所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之（最高法院87
28 年台簡上字第10號裁判意旨參照）。

29 6.查系爭房屋天花板蛀蟲瑕疵，應由被告負物之瑕疵擔保責
30 任，業據前述，則原告依民法第359條規定，請求減少價
31 金，自屬有據。又原告就上開瑕疵，委請清樂環衛企業社前

01 往除蟲，支出44,000元，已據其提出該企業社出具之保證書
02 為憑（見本院卷第139頁），證人林琦豐亦到場證稱：伊在
03 第1次勘查後的1個月內前往除蟲，花了1天，先在有蛀蟲的
04 地方打洞，然後注入芬普尼藥劑，原告在伊除蟲工程施作完
05 當天，交付伊44,000元現金，再由伊交付上開保證書給原
06 告，原告交付之44,000元現金，伊回去後轉交給清樂環衛企
07 業社負責人等語（見本院卷第229頁），可見原告就此部分
08 確有支出修繕費用44,000元，且以系爭房屋蛀蟲遍布之範圍
09 及一般除蟲費用依照環境坪數自千元至上萬元不等觀之，應
10 認此費用尚非過鉅，則上開瑕疵既得經修復而回復其通常效
11 用，原告依上開修繕費用，請求減少價金44,000元，自無不
12 合。其次，原告已以起訴狀繕本之送達對被告為請求減少價
13 金之意思表示（見本院卷第9頁），則被告受領此部分價金
14 之法律上原因，即因原告行使減少價金請求權而不復存在，
15 則原告依民法第179條規定，請求被告返還44,000元，亦無
16 不合，應予准許。被告徒以上開修繕費用未經第三方鑑定，
17 即遽予否認云云，尚無足取。

18 7.從而，原告就此部分請求減少價金，並請求被告返還44,000
19 元，自屬有據。

20 (二)關於系爭房屋天花板水泥剝落、鋼筋裸露部分：

21 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
22 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
23 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
24 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
25 時，具有其所保證之品質。民法第354條第1項、第2項定有
26 明文。又出賣人如否認其所交付之標的物瑕疵存在，應由買
27 受人就標的物於「交付時」具有瑕疵一節負舉證之責任（最
28 高法院91年度台上字第1740號裁判意旨參照）。

29 2.查原告雖以交屋後拍攝之照片（見本院卷第147頁）及證人
30 即慕言設計有限公司負責人許主耀之證詞，主張系爭房屋天
31 花板於交屋時即有水泥剝落、鋼筋裸露之瑕疵云云，然原告

01 自陳：天花板水泥剝落、鋼筋裸露之修補，就是把裸露的地
02 方用土補起來，然後油漆，目前看起來結構都沒有問題等語
03 （見本院卷第249頁），則系爭房屋天花板水泥剝落、鋼筋
04 裸露之情形，是否足以影響原告之居住安全而得視為瑕疵，
05 尚非無疑。又原告陳稱：伊在112年10月間至113年2月2日交
06 屋前，都有陸續前往看屋，歷次都沒有發現天花板水泥剝
07 落、鋼筋裸露，看的結果都沒有問題，伊是在除蟲作業完畢
08 後，想要重新施作木頭裝潢，因此委請慕言設計有限公司前
09 來施作，該公司人員施作時拆除天花板，才發現有水泥剝
10 落、鋼筋裸露之情形等語（見本院卷第198、199頁），而證
11 人許主耀到場證稱：伊受原告委託，在113年底有前往系爭
12 房屋3、4次，拆除主臥室天花板及油漆；伊施作工程有拆除
13 天花板，拆除後當下有看到天花板內一處水泥剝落、鋼筋裸
14 露，上開照片是伊拍給原告的，但伊不清楚水泥剝落、鋼筋
15 裸露之原因，亦不清楚此情形存在多久等語（見本院卷第23
16 0至232頁），可見上開照片為原告進行裝潢後所拍攝，且證
17 人許主耀既無法指明上開水泥剝落、鋼筋裸露情形之原因及
18 存在時間，自難認系爭房屋於「交付時」或「開始裝潢工程
19 前」即存有天花板水泥剝落、鋼筋裸露之瑕疵。況系爭房屋
20 為中古屋，於82年4月12日建築完成（見本院卷第25頁），
21 迄原告於112年12月17日買受時，其屋齡已超過30年，而依
22 一般認知，此種屋齡之中古屋可能伴有水泥剝落、鋼筋裸露
23 等問題，亦不能排除系爭房屋天花板水泥剝落、鋼筋裸露，
24 係在被告交屋後，隨房屋日益老舊方出現之可能，實無從僅
25 以前開現場照片及證人許主耀所證，即遽認水泥剝落、鋼筋
26 裸露之情形於被告交屋前即已存在。原告復未舉證，則其上
27 開主張，尚難憑信。

28 3.原告另主張：被告於標的物現況說明書上勾選系爭房屋鋼筋
29 無裸露，應認其已保證系爭房屋無此瑕疵云云，然所謂保
30 證，必須出賣人以受拘束之目的而為之，即須構成契約之成
31 分，而為給付之一部，始能成立，如為契約上預定之品質，

尚不能認為保證。查被告固有在標的物現況說明書上勾選鋼筋無裸露，惟原告交屋前陸續前往看屋，均未發現天花板水泥剝落、鋼筋裸露乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第199頁），堪認被告辯稱：伊是因真的不知道系爭房屋有鋼筋裸露之情形，才會在標的物現況說明書上勾選鋼筋無裸露，且系爭房屋為屋齡30年之中古屋，天花板亦有裝潢，不可能拆除，伊否認有保證之意等語，容屬非虛。是被告為上開勾選，僅係本於其對系爭房屋所認知之現況為說明，尚難認係兩造對於標的物之特定品質有所議定，並經被告加以保證，堪予認定。

4.從而，原告既未能舉證證明系爭房屋天花板於交屋時即有水泥剝落、鋼筋裸露之瑕疵，亦未就系爭房屋欠缺被告所保證之品質乙情，舉證以實其說，則其就此部分依物之瑕疵擔保法律關係，請求按修繕費用33,000元減少價金，並進而依不當得利法律關係，請求被告返還價金，即屬無據，應不予准許。

四、綜上所述，本件原告依不當得利法律關係，請求被告給付其44,000元，及自114年1月3日（即114年1月2日言詞辯論期日翌日，見本院卷第169頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，另就被告部分，併依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額，依職權宣告免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、本件適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，應併確定訴訟費用額為1,924元（第一審裁判費1,000元＋證人日旅費924元＝1,924元）。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
02 鳳山簡易庭 法 官 林婕妤

03 以上正本係照原本作成。

04 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
05 令為理由，不得為之。

06 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，並
07 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
08 判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人
09 數附繕本）。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日
11 書記官 陳孟琳