

宣 示 判 決 筆 錄

113年度花簡字第47號

原 告 章家嘉

訴訟代理人 吳明益律師

彭鈞律師

被 告 顏玫伶 住花蓮縣○○鄉○○路0段000巷00號

上列當事人間減少買賣價金事件於中華民國114年1月17日下午4時整在本院簡易庭第四法庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 沈培錚

書記官 丁瑞玲

通 譯 簡伯桓

朗讀案由。

兩造均未到。

法官朗讀主文宣示判決，並諭知將判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領，記載於下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理由要領：

一、本件原告起訴時聲明請求之訴訟標的金額原為原告新臺幣(下同)165,480元，應適用簡易訴訟程序。嗣於訴訟中追加訴訟標的及擴張聲明金額至725,480元(卷第144頁)，已不合於民事訴訟法第427條第1項及第2項之訴訟，惟原告同意法院適用簡易程序(卷第103頁)，被告則不抗辯而為本案之言詞辯論，依同條第4項規定，視為已有同條第3項之合意。

二、原告起訴主張：

(一)兩造於民國112年8月7日成立買賣契約，原告以總價1,050萬元，向被告買受花蓮縣○○鄉○○段0000○號建物(門牌號碼：花蓮縣○○鄉○○○街000巷0弄0號，登記面積：81.42坪)及其所坐落同段622-45地號土地，同年11月20日被告本

01 應依系爭買賣契約點交系爭房屋予原告，然被告當日未到  
02 場，僅囑仲介人員持鑰匙帶原告入內，原告入內後發現系爭  
03 房屋內有諸多雜物遺留，且多處滲漏水造成壁癌，外牆磁磚  
04 鬆動隨時有掉落之情、馬桶管線不通、紗窗破損，爰依系爭  
05 買賣契約第8條規定以存證信函催告被告限期依約完成修繕  
06 後點交系爭房屋，同年月30日，仲介人員持被告出具之委託  
07 書會同原告點交，上開瑕疵雖已除去，原告仍發現有「一、  
08 二樓樓梯有龜裂」、「二樓客廳上方有滲水並形成壁癌」、  
09 「二樓地板磁磚約14坪範圍有膨拱及破損滲水縫隙」、「三  
10 樓廚房上方有滲水並形成壁癌」、「四樓房間牆壁滲水並形  
11 成壁癌」、「五樓陽台天花板龜裂」，原告請仲介轉知被告  
12 修復，然被告拒絕修復上開瑕疵，原告以全格塗料有限公司  
13 估價修復費用361,200元、房屋價減損304,280元、瑕疵修繕  
14 期間無法使用系爭房屋之所失利益6萬元(每月月3萬元，以2  
15 個月預估)，依民法第227條、354條、359條、179條、181條  
16 但書、216條之規定(卷第107頁)，提起本件訴訟，並聲  
17 明：被告應給付原告725,480元，及自民事擴張聲明狀繕本  
18 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

19 (二)並補充：依仲介製作之不動產現況說明書第35項「現況是否  
20 有滲漏水之情形」、第37項「是否曾因火災及其他天然災害  
21 或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形」、第39項「本  
22 標的梁柱部分是否有顯見間隙裂縫」均勻選否，被告隱匿上  
23 開情事稱無瑕疵，經原告於112年11月30日第二次點交後拒  
24 絕修補，原告自得依民法第359條規定行使減價權，原告行  
25 使減價權後，被告受領該部分之價金即無法律上之原因，原  
26 告自得依民法第179條、229條第2項、233條之規定請求被告  
27 返還該部分所受價金及遲延利息；系爭房屋倘無瑕疵，應有  
28 價值為9,192,719元，然因系爭房屋存有瑕疵致價值減損，  
29 其減少之價值包含修繕費用及交易貶值，原告暫以304,280  
30 元為一部請求；原告援引臺灣高等法院109年度上字第1032  
31 號民事判決，主張兩造間雖係約定現況交屋，然兩造約定之

01 現況交屋僅係就交屋當下可依目測現況發現之瑕疵紀錄之房  
02 屋屋況表，就目測範圍避免日後紛爭，非謂原告拋棄物之瑕  
03 疵擔保權利，依標的物現況說明書第35點，被告表明系爭房  
04 屋沒有滲漏水，其出具現況說明書之行為，即含有保證系爭  
05 房屋沒有滲漏水之品質，屬民法第354條第2項之保證品質，  
06 故系爭房屋若欠缺上開保證品質，被告自應就交屋後發生之  
07 漏水負擔保責任，原告由仲介帶看時，被告尚居住其中，故  
08 家中家具會對房屋之樑柱、牆壁或其他結構產生遮蔽效果，  
09 買方僅能大致查看，難以詳細檢查，本件原告也是於交屋時  
10 發現霞慈，並立即通知仲介轉知被告，並非被告交屋後始存  
11 在，又滲漏水會造成家具使用年限變短造成生活不便、壁癌  
12 及空氣中會因此滋生病菌影響身體健康，不易輕易修復，費  
13 用甚鉅，難謂瑕疵不重要，有房屋是否漏水，通常須待大雨  
14 甚至連續大雨始能發現，系爭房屋滲漏水係原告僱工以高壓  
15 水槍沖洗後即發生；原告另委請高澄科技驗屋公司花蓮店於  
16 113年8月26日就系爭房屋驗屋，並出具驗屋檢測報告，系爭  
17 房屋有：一樓浴室牆體含水率過高（卷第164頁）、一樓浴  
18 室排水管滲水（卷第164頁）、二樓客廳牆體滲水（卷第165  
19 -167頁）、二樓客廳窗框滲水（卷第168-170頁）、二樓客  
20 廳地磚空心（卷第171-173頁）、三樓梯間窗框滲水（卷第1  
21 73-174頁）、四樓梯間窗框滲水（卷第175-177頁）、四樓  
22 臥室牆體滲水（卷第178-180頁）、四樓陽台樓板滲水（卷  
23 第181頁）、四樓浴室門檻滲水（卷第183頁）、五樓浴室排  
24 水管滲水（卷第184頁）、五樓臥室牆體滲水（卷第185-186  
25 頁）、六樓陽台窗框滲水（卷第187-188頁）、六樓陽台牆  
26 體滲水（卷第189-190頁）；被告已雇人進行油漆粉刷、清  
27 潔處理，已足以遮掩因滲漏水造成之油漆顏色不一、壁癌造  
28 成之塗層隆起或剝落現象，惟系爭房屋於被告整理後緊密時  
29 間即產生滲漏水及壁癌，顯見情況實屬嚴重，非一般潮濕所  
30 造成，可知房屋應有結構上之瑕疵，被告以自然老化推諉，  
31 難謂有理；本件房屋交易價格，比鄰近相當之物件交易價格

01 還高，並無被告已考量房屋自然老化而降低價格之情。

02 二、被告則以：系爭房屋屋齡為29年，屋況老化實屬正常，本件  
03 房屋交易價格低於新成屋甚多，原告查看房屋後，既已約定  
04 現況交屋，並未再另行約定漏水或地磚澎拱處理方式，足認  
05 原告已經由看屋過程知悉中古屋屋況並反映於價格中或因重  
06 大過失而漏未察覺，且本件無其他重要影響結構之瑕疵，原  
07 告主張瑕疵擔保責任為無理由；系爭房屋現況說明書僅係就  
08 房屋買賣時之現況，由被告依其認知而填載，供買方即原告  
09 審酌，並非保證系爭房屋之品質，且該說明書內亦無「保  
10 證」之字樣；依原告提出之照片(本院卷第29-33頁)，並未  
11 有明顯滲水之痕跡，僅有俗稱壁癌之牆壁油漆脫落之現象，  
12 系爭房屋為屋齡29年之鋼筋混凝土房屋，混凝土本身係由水、  
13 水泥、砂、小碎石攪拌產生化學作用之混合產出物，混凝土  
14 會吸收打在其表面之雨水、空氣中之水氣，混凝土中之鹼性  
15 物質會隨水溶解，水分蒸發後，析出白色得鹽類物質(結  
16 晶)，俗稱白華，故白華係老舊混凝土結構物常有之現象，  
17 為一般中古房屋經相當年日，建築材料、裝潢之自然、必然  
18 之耗損及老化現象而產生之狀況，難認屬本件買賣之瑕疵；  
19 原告稱系爭房屋1、2樓樓梯及5樓陽台天花板有龜裂之情  
20 形，龜裂部分應係地震等多重外力長期交互作用、材料乾燥  
21 收縮及砌磚縫誘發裂隙所致，與建物老化有關，雖影響美  
22 觀，但不致影響結構安全，依民法第345條第1項但書，不應  
23 視為瑕疵；就2樓磁磚澎拱(地磚中空)部分，一般磁磚長期  
24 使用20、30年即可能產生中空現象，並不致影響房屋結構安  
25 全，且原告既已進屋查看，約明現況交屋，兩造並未於系爭  
26 買賣契約內另行約定地磚中空部分需額外擔保之事項，原告  
27 主張被告應負瑕疵擔保責任係無理由等語為答辯，聲明：原  
28 告之訴駁回。

29 三、本院之判斷：

30 (一)兩造就於112年8月7日簽訂不動產買賣契約書(卷第17至24  
31 頁)買地系爭房地及已履約完成，均不爭執。原告主張交屋

01 後發現標的物房屋有上述「一、二樓樓梯有龜裂」、「二樓  
02 客廳上方有滲水並形成壁癌」、「二樓地板磁磚約14坪範圍  
03 有膨拱及破損滲水縫隙」、「三樓廚房上方有滲水並形成壁  
04 癌」、「四樓房間牆壁滲水並形成壁癌」、「五樓陽台天花  
05 板龜裂」等情形，主張係屬出賣人應負責賠償之瑕疵；被告  
06 則不否認上開情形，惟主張非屬出賣人應負責賠償之瑕疵。

07 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
08 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  
09 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無  
10 關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉  
11 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。次按所  
12 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，  
13 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不  
14 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高  
15 法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。中古屋、新成屋  
16 或預售屋之買賣，因買賣時其標的物之房屋分別係「已存在  
17 且已長期使用」、「已存在但尚未使用」或「尚未建造而不  
18 存在」，交易性質有所不同，因此於所謂「價值、效用或品  
19 質」是否構成「滅失或減少」之判斷上，亦有不同，應分別  
20 就個案具體情形，依通常交易觀念及當事人交易時所決定或  
21 所合致欲實現之內容，本於誠實信用原則而為個別認定是否  
22 屬有瑕疵，不能一概而論。又所謂買賣標的物之「價值」、  
23 「效用」或「品質」，係屬三個不同之概念。以買賣房屋為  
24 例，房屋具有「產權（保值）」及「使用（居住）」之二大  
25 功能，新成屋或預售屋之買賣，主要重在居住使用之目的，  
26 次則為產權保值，因此堪供居住之效用及是否舒適耐用之品  
27 質，為交易時主要之考量；至於中古屋之買賣，因房屋會隨  
28 時間自然老化，屋齡愈老則其效用或品質自然與新屋有相當  
29 之差距，因此老舊房屋除非投入資金予以重新翻修，交易上  
30 難以期待其具備與新屋相同之效用或品質。因此老舊房屋之  
31 銷售，市面上有二類交易形態，一為出賣人投入資金將房屋

01 重新整修後出售，此時交易目的重在使用功能之效用及品  
02 質；另一則為以原樣出售，此時交易目的重在產權之轉讓，  
03 由受讓人於買受後，自行決定如何利用或重新整修。二者交  
04 易條件及價格，亦有所不同。

05 (三)按解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證  
06 據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二  
07 語，任意推解致失真意。又買受人得向出賣人請求不履行之  
08 損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質為限，若  
09 出賣人就標的物之品質未有特別之保證時，縱有瑕疵，買受  
10 人亦僅得解除契約或請求減少價金，而不得請求損害賠償，  
11 此觀民法第359條、第360條之規定自明。至於約定之方式，  
12 不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其品質，而  
13 出賣人予以同意，均無不可，惟必以出賣人與買受人間有此  
14 項保證品質之特約，始足當之（最高法院109年度台上字第  
15 512號民事判決）。不動產仲介公司於受委託銷售前，其向  
16 出賣人詢問製作之現況說明書，乃就房屋有無足以影響交易  
17 價值判斷之重要事項之調查訪問與事實陳述，並非買賣契約  
18 當事人就標的物品質保證之特約。系爭房屋於83年11月24日  
19 興建完成，有仲介公司不動產說明書所提供之售屋資料表  
20 （卷第64頁）及產權調查資料（卷第65頁）可明，至本件買  
21 賣成立時屋齡已約29年，應為買受人即原告於交易時所知  
22 悉。依上揭民法規定，出賣人應負擔擔保責任者，乃標的物移  
23 轉時無減失或減少其價值之瑕疵，以及無減失或減少其通常  
24 效用（本件無約定預定效用）。本件買賣標的乃中古屋，上  
25 述所稱之「價值」或「通常效用」，即應指中古屋市場上一  
26 般人所期待之價值及之效用而言，亦即其所應具備之價值於  
27 當事人間無特約時，乃指通常交易觀念上認為屋齡條件相同  
28 中古屋所應具備者，並應排除減少之程度，無關重要者。又  
29 依兩造契約書第17條其他約定事項之記載「①現況交屋及交  
30 地。②賣方保證水電暢通，無斷水及斷情事。」等語，此外  
31 別無任何品質保證之約定，是以基於明示其一、排除其他之

01 原理，兩造締約時，出賣人即被告未就系爭房屋無滲漏水為  
02 品質保證，乃堪認定。

03 (四)關於原告主張之「樓梯、陽台天花板有龜裂」、「壁癌」等  
04 情形(卷第12頁)，係屬花蓮縣地區老舊房屋常見之現象，  
05 誠如原告聲請詢問之證人即從事防水工程有近30年經驗而領  
06 有防水結業證照之黃建華所述，民宅常見的滲漏水多發生於  
07 邊角，窗框、屋頂。屋頂大部分都是因為電管，因為地震應  
08 力導致(卷第230頁)。花蓮為多地震及風災之地區而容易  
09 使房屋大幅搖晃，加上全年潮濕多雨，夏季炎熱及日曬強烈  
10 而容易使水泥發生劇烈之熱漲冷縮情形，如同本院辦公廳舍  
11 及職務宿舍均屬25年以上建物，皆有水泥表面龜裂、壁癌或  
12 滲漏水等現象，必須常年編列預算修繕維護，始得保持較佳  
13 外觀。因此於花蓮地區之中古屋市場，老舊房屋除非經重新  
14 翻修，鮮少能遇到沒有牆面龜裂或壁癌者，買賣此種標的房  
15 屋，本應預期需要於買受後支出一些修繕費用。是以，除非  
16 有特別保固或維護之約定，老舊之中古屋雖有龜裂、壁癌或  
17 陽台窗戶(冷氣孔)大雨後不明顯滲水等狀態，固有美觀或  
18 舒適感上之缺陷，但若無影響結構安全之問題時，仍屬符合  
19 花蓮地區中古屋市場上所期待之應有價值或通常效用，而認  
20 無關重要程度之減少，不得視為瑕疵。況且，二手市場就品  
21 質及瑕疵之定義，本即與新品市場有不同之衡量標準。被告  
22 並非建商，系爭房屋亦非被告所興建出售之新成屋，自不能  
23 以新成屋之標準來衡量上述缺陷之價值及效用，如證人黃建  
24 華所述：「窗戶有漏水，屋頂、牆角、天花板有壁癌。是暗  
25 水的漏法，是濕氣的散發，(非)儀器測不出來，要經驗判  
26 斷。」等語，可為認定被告非惡意隱瞞房屋缺陷之有利證  
27 據，然原告主張甚至採用目視以外之儀器始能檢測出之缺陷  
28 (卷第149至151頁)，自不能憑一般人肉眼或經驗得知，難  
29 謂係被告出售時所明知而故意不告知者。又前項報告書所列  
30 滲水之檢測時點，為113年8月26日，距買賣時點已逾1年，  
31 已違背從速檢查之附隨義務，且不能排除其間受有大地震之

01 影響，有過於吹毛求疵之嫌，蓋採此檢測手段，任何花蓮地  
02 區同齡房屋也禁不起這樣的檢驗，基於誠實信用原則，自非  
03 可採。

04 (五)至於被告於委託仲介公司出售系爭房屋時，於不動產標的現  
05 況說明書項次35之「現況是否有滲漏水之情形？」欄勾選  
06 「否」；項次39之「本標的梁、柱部分是否有顯見間隙裂  
07 縫？」欄勾選「否」（卷第70頁），文義上並未包含「樓  
08 梯、陽台天花板龜裂」、「壁癌」或「地磚膨拱及破損」在  
09 內。由原告起訴時提出照片（卷第29至33頁）所主張之缺  
10 失，顯然係兩造就上述現況說明文字內涵之認知歧異，而依  
11 會通念，照片裡顯現的缺失乃樓梯1階有裂縫、陽台天花油  
12 漆剝落有裂縫、牆面及牆角有壁癌等情形，與上述現況說明  
13 文字客觀上意思並未完全符合。又足以該當民法第354條所  
14 稱瑕疵者，乃指「重大」影響交易價值及效用者而言，已如  
15 前述。試觀現況說明書「建物瑕疵情形」各項次所列乃諸如  
16 「海砂屋」、「鋼筋裸露」、「幅射屋」、「公告危樓」、  
17 「傾斜」、「樑柱斷裂」、「火災屋」或「白蟻蟲害」等重  
18 大情形，其價值或效用減少之程度無關重要者不屬之，故所  
19 謂「滲漏水」應指有明水滲流或滴落之情形，始符合此列表  
20 稱為瑕疵者所共同具有之「重大」性質，小面積壁癌應不屬  
21 之。本件原告提出之上述照片內容所顯示之狀況甚為輕微，  
22 其價值或效用減少之程度無關重要，並無出賣人故意不告知  
23 物之瑕疵存在。再者，本件並無原告書狀所舉臺灣高等法院  
24 109年度上字第1032號判決事實中所認「嚴重漏水、白蟻孳  
25 生、傾斜、穿梁」等重大瑕疵情形，基礎事實有所不同，自  
26 難以比附援引。反觀本件標的房屋輕微滲水或壁癌或非樑柱  
27 結構之龜裂，於中古屋市場若無標榜原屋主重新翻修者，則  
28 應視為房屋之自然老化，而非瑕疵。依上開證人所述，本件  
29 係屬「暗水的漏法，是濕氣的散發」等語，顯然說明並不是  
30 嚴重之滲漏水，更證明其乃不可避免之房屋自然老化現象。  
31 而一般新建房屋之防水處理亦未必能終身不壞，有一定保固

01 期限，更加上多年來大型地震之影響，防水材料也會受損，  
02 成為中古房屋必然含有缺失之現況。並觀原告起訴前請3家  
03 包商分別估價（卷第35至37頁），內容一致皆主要為地磚重  
04 舖之項目，可見與滲漏水無關，嗣於訴訟中另自行委請證人  
05 開立之報價單內容（卷第147頁），後者項目雖多側重於打  
06 除後重新施作防水，形同翻新房屋，且此證據不具公信力，  
07 失之過於主觀，其翻新內容已明顯超出契約特別約定「現況  
08 交屋」之文義範疇。中古屋買賣與二手貨交易相同處，乃均  
09 為超過標的物原製作人保固之期限，且出賣人若也是消費者  
10 而非事業廠商時，則買受人不受消費者保護法之保障，需要  
11 仔細詳查其現況，也需要具備相當之經驗，才能做出符合自  
12 己實際需求之評估。而中古屋之出賣人既是消費者，倘無自  
13 行修繕的能力，其亦僅能依房屋之現況出售之。復觀被告委  
14 託仲介公司出售系爭房屋所附外觀及室內圖像（卷第71  
15 頁），其並未翻修包裝成新房屋之樣態，而係以原本生活之  
16 雜亂狀況呈現，連油漆或清潔也不做，沒有原告所主張之刻  
17 意掩飾缺陷行為，通常以這樣「原樣」形態出售之老舊房  
18 屋，即含有告知買家應有於交屋後若要翻新則須自行修繕的  
19 心理準備之意思，因此這類型中古屋交易時，售價中沒有包  
20 括翻新之成本，所以不保證或擔保品質或效用如新，其於特  
21 約事項手寫註明「現況交屋」，並非虛詞，而係含有以原有  
22 老舊狀態交屋而出賣人不負責日後任何整理或修繕翻新之意  
23 思，與新成屋或翻新屋之交易型態易有別。綜上情事，原告  
24 主張系爭房屋之上述缺失，乃原本自然老化後之現況（如同  
25 中古家俱之刮痕或中古車之引擎磨耗），於本件交易性質及  
26 社會通念，業經中古屋市場買方事先評估及預見，其缺失存  
27 在之可能性，已納入商議交易價額時所得考量之事項，不構  
28 成對買方判斷應有價值或通常效用時之突襲，非屬致房屋之  
29 應有價值或通常效用有所減失或減少之瑕疵，被告依現況交  
30 屋予原告，應認已符合債之本旨，而無違反契約之債務不履  
31 行情形。

01 (六)原告復提出其自行委請不動產估價師製作之「不動產估價報  
02 告書」(卷第73頁),主張系爭房地正常價格為9,192,719  
03 元,無非表示其以10,500,000元向被告購買系爭房地,有  
04 「買貴了」之情形。然房屋交易市場如同其他資產自由交易  
05 市場(諸如證券、外匯、貴重金屬等)一樣,本無官定價  
06 額,成交價係由買方雙方自行評估而商議決定。況且,原告  
07 於買受前有充足之時間及機會去考慮、比較,可耐心調查及  
08 慢慢查看,無成交期限之壓力,時間上並不急迫,並得自由  
09 決定是否買受,沒有受強迫、脅迫或詐欺之情事。而被告最  
10 初委託出售的價格原本為11,800,000元(卷第64頁),與實  
11 際成交價尚低1,300,000元,降低比例超過1成,難謂被告無  
12 因原告議價後而讓價之情形,可見原告確有討價還價之機會  
13 及能力。復由系爭房屋廣告案名所訴求之銷售重點在「機能  
14 雙車庫」,乃以所處位置臨近黃昏市場及慶豐商圈,生活機  
15 能便利,車庫空間大可停2台車,交通便捷,為其價值及效  
16 用之主要訴求,非訴求建物主體之豪華精緻、裝修如新或品  
17 質保證。原告購屋前應有充分機會可查看、思考及估量日後  
18 有哪些部分需修繕及其費用,或自己做一些功課調查行情,  
19 於成交前耐心多看屋幾次,先找出可砍價之缺失,俾於商議  
20 過程中討價還價,而非事後再來反悔。故本件交易價額乃買  
21 賣雙方商議之結果,原告未能證明系爭房屋有何足以影響售  
22 價之重大瑕疵存在,其於履約完成才嗣後主張應減少價金,  
23 乃屬無據。

24 (七)綜上所述,本件原告未能證明被告就買賣標的之系爭房屋有  
25 保證品質或故意不告知瑕疵之情形。且雖於訴訟中原告自行  
26 委託驗屋公司以科學儀器檢測發現有肉眼不能發現之牆壁含  
27 水量過高或潛在滲水之缺失,但這些缺失非於締約時可由買  
28 賣雙方當事人憑觀察或經驗驗所能發覺,且對房屋結構上並  
29 未實際證明有何重大危害或影響使用年限(僅有主觀推論尚  
30 不足採),亦不影響此類中古屋於個案性質上,著重基地位  
31 置及持有土地面積之交易價值,或其他外在市場價值(例如

01 生活或交通便利性等)，而兩造既有以現況交屋之特約，於  
02 此個案特性之交易通念上，此特約即含有出賣人無意翻新房  
03 屋，關於房屋自然老化所呈諸如油漆剝落、地板不平、局部  
04 壁癌或非樑柱裂縫等與房屋安全非關重要之缺失，應由買受  
05 人於交屋後自行修繕之意思，並明定於契約書內，因此被告  
06 交付之房屋堪認符合債之本旨，並沒有債務不履行或於標的  
07 物危險移轉時不具契約所約定應有價值、通常效能之瑕疵等  
08 情事。從而，原告依民法第359條、179條等請求權法律關  
09 係，訴請命被告賠償瑕疵修繕費用361,200元、修繕期間無  
10 法使用損失60,000元及返還房屋價值減損304,280元，合計7  
11 25,480元，以及自民事擴張聲明暨準備狀繕本送達翌日起計  
12 算之法定遲延利息，均無理由，應予駁回。

13 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

15 臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭

16 書記官 丁瑞玲

17 法 官 沈培錚

18 以上正本係照原本作成。

19 本筆錄正本之送達，與判決正本之送達，有同一效力。

20 如不服本判決，須於判決（宣示判決筆錄）送達後20日內向本院  
21 提出上訴狀及上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本），並按  
22 「上訴利益額」「百分之1.5」繳納上訴裁判費。

23 如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補  
24 提上訴理由書。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

26 書記官 丁瑞玲