

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第163號

原告 陳紀帆

訴訟代理人 賴成維律師

被告 黃順德

訴訟代理人 楊家寧律師

莊銘有律師

陳敬穆律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年9月11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：

(一)原告於民國110年8月15日經由不動產仲介向被告購買宜蘭縣○○鄉○○○段00地號土地及其上門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路0段0號建物（下合稱系爭不動產），並簽立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告並已依約給付買賣價金新臺幣（下同）820萬元，被告已將系爭不動產所有權移轉於原告名下。

(二)詎系爭不動產於111年10月16日、同年月31日，竟因雨而接連發生嚴重淹水情形，包含資材室淹水至電熱水器高度及貨櫃屋均嚴重淹水，危及原告及家人之人身與財產安全，原告遂於111年11月22日寄發存證信函告知被告系爭不動產具有淹水之重大瑕疵，被告竟以存證信函表示此為天災因素非其所能負責。惟原告於簽訂系爭買賣契約前，曾於訴外人蔡佳宸即任職永慶不動產羅東加盟店之仲介面前詢問被告系爭不動產是否曾淹水，被告告知沒有，原告又詢問系爭不動產位於安農溪第一排是否有淹水之情形，被告則回覆系爭不動產位於安農溪上游源頭且三星鄉為宜蘭縣地勢最高之鄉鎮，如

01 三星鄉淹水則全宜蘭縣均會淹水，被告始放心簽約。不料，
02 事後竟仍發生上開淹水情事，且經原告事後查訪始知悉，被
03 告於107年間向前手購入系爭不動產，而系爭不動產於108、
04 109、111年間即有重大淹水情事，經時任鄉長會勘，並有
05 「為研議本鄉『集慶村集安路46巷逢雨淹水』一案會勘簽到
06 表」（下稱系爭簽到表）、水土保持工程勘查紀錄表相關陳
07 情資料紀錄，顯然被告早已知悉系爭不動產有淹水情事，不
08 僅於簽訂系爭買賣契約前故意不告知原告，並於原告詢問時
09 謊稱系爭不動產不會淹水，被告顯然係訛詐原告簽訂系爭買
10 賣契約，致原告買受具有嚴重瑕疵之系爭不動產，並因此花
11 費鉅額之整地等費用共計268萬6,000元。為此，爰依瑕疵擔
12 保、不完全給付、詐欺及侵權行為之規定提起本訴等語。並
13 聲明：1.被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔
15 保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)原告所指系爭不動產於111年10月16日及同年月31日發生淹
18 水情事，惟依交通部中央氣象局觀測資料顯示，該日降水量
19 分別為219mm、323mm，均達到豪雨標準，111年10月31日更
20 是逼近大豪雨，此屬自然災害而非人力所能控制，並非因系
21 爭不動產所產生，原告不能僅以110年10月間偶然發生之豪
22 雨災害，遽認系爭不動產有瑕疵。

23 (二)又被告未曾保證系爭不動產不會淹水，僅告知在被告持有系
24 爭不動產期間，從未發生淹水情形，被告並無故意或過失隱
25 瞞或提供不實訊息給原告，亦難認被告有何未依債之本旨為
26 給付或具有可歸責之事由，反觀系爭不動產移轉予原告後，
27 原告在資材室後方增建地上物，並將原本用來灌溉農作協助
28 排水的溝渠填平，原告自行變更地貌及排水系統，方為系爭
29 不動產遭逢除天災以外之豪大雨時，無法及時排水的主因，
30 與被告無關，且原告在簽立系爭買賣契約之前，已經由仲介
31 帶看至現場多次，對於系爭不動產之建物結構及內外部實

01 景、地勢高低等可逐一確認，更得透過仲介詢問系爭不動產
02 之鄰居、地方自治之村、里、鄰長等人，便可輕易知悉系爭
03 不動產遇颱風季節或是雨勢大時是否容易淹水，原告未予查
04 明，顯有重大過失，自無從請求被告負瑕疵擔保責任等語資
05 為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如
06 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)原告未能就系爭不動產發生淹水係屬物之瑕疵為舉證：

09 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
11 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
12 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
13 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次
14 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。出賣人並應擔保其物於危險移轉
18 時，具有其所保證之品質；又買受人因重大過失，而不知有
19 民法第354條第1項第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其
20 無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此
21 限；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承
22 受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第354條、第3
23 55條第2項、第373條分別定有明文。又所謂物之瑕疵，係指
24 存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意
25 思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物
26 有瑕疵。而出賣人所負物之瑕疵擔保責任，雖係採無過失責
27 任，惟仍以物之瑕疵於危險移轉時存在為前提。本件原告主
28 張系爭不動產具有淹水之瑕疵，既為被告所否認，揆諸前揭
29 說明，自應由原告就系爭不動產於危險移轉時即交付時有淹
30 水瑕疵存在之事實，負舉證責任。

31 2.經查，原告雖主張系爭不動產，於111年10月16日、同年月3

01 1日，曾因雨而發生淹水情事，惟此為兩造於110年8月15日
02 訂立系爭買賣契約及被告交付系爭不動產後，原告持有期間
03 所發生，自難逕認係交付系爭不動產時即存在之瑕疵。又原
04 告主張系爭不動產因所在位置，附近有月眉溪，上游下大雨
05 就會淹水，與建物及附近設施無關，故於交付前即有嚴重淹
06 水之瑕疵等語（本院卷第212頁、第309-311頁），雖據提出
07 淹水照片、系爭簽到表、水土保持工程勘查紀錄表（本院卷
08 第81-103頁、第237-241頁）為證，然觀諸原告所提淹水照
09 片，無從認定其發生地點，佐以證人彭正賢即時任系爭不動
10 產所在之宜蘭縣三星鄉集慶村村長於本院具結證稱：我擔任
11 宜蘭縣三星鄉集慶村村長21年，中間都沒有中斷過，我們那
12 裡俗稱月眉湖，颱風天下大雨才會淹水，如果不是颱風天，
13 除非雨量很大才會淹水，因為山坡上的野溪，整治後到平
14 地，沒有排水設施，下大雨就會把月眉湖這邊淹起來。系爭
15 簽到表所載內容，如我剛剛所述，如果是颱風天的大雨，或
16 不是颱風天，但下大雨就會淹水。系爭不動產在109、111年
17 間這二年應該都會有淹水，但颱風期間才淹水，幾乎每年颱
18 風天都會淹，不只這二年，我看到系爭不動產淹水的情形，
19 是在颱風天下大雨時，幾乎每年會有一次等語（本院卷第25
20 7-261頁）、證人李淑華即被告委託出售系爭不動產之仲介
21 於本院具結證稱：我於110年3月至8月接受系爭不動產委託
22 期間，總共帶看10幾次到20幾次，幾乎每周都會到系爭不動
23 產，從來沒有看過淹水情事（本院卷第251-253頁）、證人
24 羅志洋即被告向前手買受系爭不動產之仲介具結證稱：我是
25 105年接這個案子，接了快兩年才賣出，賣出前這段期間有
26 帶看及巡視，在107年被告買受後，108年我也還有回去，我
27 在105年至108年有到系爭不動產超過20次，系爭不動產都沒
28 有淹水的情形，我在交易完成後，隔年回去跟被告了解使用
29 情況及詢問有什麼狀況，當時被告說沒有狀況，我沒有聽過
30 被告提過系爭不動產會淹水，前地主也說沒有淹水的情形，
31 不動產說明書也有註記沒有淹水等語（本院卷第420-422

頁）、證人黃邵暄即被告女兒具結證稱：在被告持有系爭不動產期間，也就是107年9月21日起至110年10月27日止，均未聽過系爭不動產有淹水情事（本院卷第418-420頁），足認系爭不動產係於颱風天或下大雨時始偶有淹水情事，且在長時間降大雨之情形下，因鄰近水道或地勢關係而造成淹水，實屬常情，應為天災之不可抗力事由所造成，此乃區域性問題非屬瑕疵，且被告並未保證系爭不動產不會淹水乙節，業經證人李淑華、證人蔡佳宸證述明確（本院第253頁、第256頁），至證人李淑華固證稱，於簽約過程中，原告有問被告系爭不動產有無淹水淹上來過，被告太太就搖手等語（本院卷第249-250頁）、證人蔡佳宸則證稱，於簽約當下，原告有問系爭不動產會不會淹水，被告就回答不會淹水等語（本院卷第249-250頁），然綜觀前開證人李淑華證述在110年3月至8月接受系爭不動產委託期間，總共帶看10幾次到20幾次，幾乎每周都會到系爭不動產，從來沒有看過淹水情事、證人羅志洋證述在105年至108年到系爭不動產超過20次，都沒有淹水情形，也沒有聽過被告提過系爭不動產會淹水、證人黃邵暄證述在被告持有系爭不動產之107年9月21日起至110年10月27日止，均未聽過有淹水情事（本院卷第251-253頁、第420-422頁、第418-420頁），即難以證明被告係明知系爭不動產有淹水情事而故意不告知，而系爭不動產會淹水，是眾所周知，可輕易探詢，如果到附近打聽看看應該都會知道會淹水等情，亦為證人彭正賢結證明確（本院卷第261頁），難謂原告無重大過失，依前揭規定，被告自不負瑕疵擔保之責。

3.從而，原告不僅未舉證證明瑕疵存在，且系爭不動產於颱風天下大雨或非颱風天但雨勢大時會淹水，為眾所周知可輕易探詢，原告自有重大過失，不得依瑕疵擔保規定請求減少價金或損害賠償。

(二)原告另依不完全給付、詐欺及侵權行為之規定請求，均無理由：

01 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給
03 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
04 7條第1項、第2項定有明文。又物之瑕疵擔保責任與不完全
05 給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能
06 各不相同。是出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任
07 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出
08 賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，始
09 構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院104年度台上
10 字第418號判決意旨參照）。次按所謂詐欺，必詐欺行為人
11 有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤，而為不利於
12 己之意思表示者，始足當之。倘詐欺行為人欠缺主觀之詐欺
13 故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定
14 要件不符，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之
15 餘地；主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證
16 之責任（最高法院98年度台上字第171號、44年度台上字第7
17 5號判決意旨參照）。

18 2.經查，原告主張系爭不動產因所在位置，於交付前即有嚴重
19 淹水之瑕疵，同時構成不完全給付等語，既稱淹水係因系爭
20 不動產位置所致，顯係主張瑕疵於系爭買賣契約簽訂時已存
21 在，非系爭買賣契約成立後始發生，且非因被告行為所致，
22 無從認定被告有何可歸責事由，揆諸前揭說明，即與不完全
23 給付之法定要件不符。又遍觀卷內事證，均無法證明被告明
24 知系爭不動產有淹水情事，卻故不為告知，業如前述，難認
25 被告主觀上有詐欺故意，是原告主張被告為不完全給付及詐
26 欺之侵權行為，均不足採。

27 四、綜上所述，原告依瑕疵擔保、債務不履行、詐欺及侵權行為
28 規定，請求被告給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
29 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
30 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
31 併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
02 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併
03 此敘明。

04 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

06 民事庭審判長法官 伍偉華

07 法官 黃淑芳

08 法官 夏緯萍

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

13 書記官 林琬儒