臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第1618號

原　　告　楊尚諭

被　　告　鴻展建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾張雪美

訴訟代理人　李文正

　　鄭勝元

上列當事人間減少價金事件，本院民國112年4月24日辯論終結，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：原告在民國110年5月31日向被告購買坐落門牌號碼高雄市○○區○○街000○0號房屋(即高雄市○○區○○段0000○號建物，下稱系爭房屋)及系爭房屋坐落之高雄市○○區○○段00000地號土地，買賣價金新臺幣(下同)19,520,000元，並簽立不動產買賣合約書(下稱系爭買賣契約)。原告已付清價金，完成所有權移轉登記完畢，兩造在110年7月間完成交屋。詎系爭房屋有如附表所示之瑕疵，修繕費用約262,500元，可認為系爭房屋因此價值貶損，系爭買賣契約價金應減少262,500元，被告應返還之。爰依民法第359條、第179條提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告262,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息；㈡願供擔保假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約約定現況交屋，附表編號1、2、3、7之情況在原告看屋時及交屋時已存在，且為原告知悉仍與被告訂立系爭買賣契約，被告不負瑕疵擔保責任。附表編號4、5、6、8之情況雖然在原告看屋及交屋時不存在，但交屋後原告進行增建工程，有大型機具重車施工，應該是增建

所造成之人為破壞，非交屋時即存在之瑕疵，故原告請求無理由等詞置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告向被告買受系爭房屋，約定買賣價金19,520,000元，已辦理所有權登記完畢，兩造於110年7月18日驗屋交屋。

㈡原告買受系爭房屋後自110年11月間起進行增建工程至111年2月底完工。

四、本院之判斷

㈠附表編號1、2、3、7部分為原告訂立系爭買賣契約時及交屋時所明知，被告不負瑕疵擔保責任：

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。買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第354條第1項前段、第355條第1項分別定有明文。

2.本件原告自陳看屋時及交屋時已知有附表編號1、2、3、7之情況存在；雖主張附表編號7部分係在111年3月間拿到圖說時才發現缺少乙情，惟原告亦稱111年3月前被告沒有給原告圖，也沒有看過圖等語(見本院卷第169頁)，可見原告從看屋到訂立系爭買賣契約期間完全不知有圖說之存在，亦即兩造成立系爭買賣契約之過程及當時並未以圖說內容作為系爭買賣契約之內容，且系爭買賣契約第9條第2項約定略以買方同意依房屋之現況交屋等語(見本院卷第23頁)，足見系爭買賣契約並未將附表編號7作為系爭買賣契約之一部。是故原告明知有附表編號1、2、3、7之情況，又未舉證證明兩造約定被告應修補上開部分，則依上引規定，被告就附表編號1、2、3、7應不負瑕疵擔保責任。原告據此請求被告返還價金，難認有理由。

㈡原告未證明如附表編號所示4、5、6、8部分之瑕疵為交屋時已存在：

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，

民事訴訟法第277條前段定有明文；又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按出賣人交付買賣標的物時，該物無瑕疵，則出賣人即不負擔保責任。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，則買受人除應證明買賣標的確有其所主張之瑕疵外，尚應證明該瑕疵係在出賣人交付時即已發生，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號裁判意旨參照）。

2.本件原告故主張系爭房屋有如附表編號4、5、6、8部分之瑕疵於交付時有漏水之瑕疵，並提出照片數張為證，上開照片固可見有龜裂，但客觀上未見漏水。系爭房屋為新成空屋，如附表編號4、5、6所示部分客觀上易於察覺，且原告自陳交屋時未見如附表編號4、5、6部分之瑕疵等語，難認附表編號4、5、6所示瑕疵於交屋時已存在；原告另主張有附表編號8所示之情事，此固未於交屋時經兩造試水測試，惟被告認有瑕疵，又交屋後原告就系爭房屋進行增建工程，非一般通常使用，難謂就系爭房屋牆面、結構等各項設備全無影響，原告復未證明附表編號4、5、6、8所示瑕疵係被告交屋時已存在。原告據此請求被告返還價金，難認有理由。

五、綜上所述，附表編號1、2、3、7部份係原告交屋時所明知，被告不負瑕疵擔保責任；附表編號所示4、5、6、8部分未經原告證明交屋時已存在之瑕疵。從而，原告依民法第359條、第179條請求被告給付原告262,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息無理由應予駁回。原告假執行之聲請，因原告之訴遭駁回而失所附麗，應併駁回之。

六、至兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌

後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　22　　日

高雄簡易庭　法　　官　楊詠惠

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　22　　日

書　記　官　蔡佩珊

編號	原告主張之瑕疵內容	備註
01	1 、2 、3 樓廁所開門方向裝錯邊	
02	4 樓廁所前面牆壁有挖洞	
03	4 樓廁所牆壁洗手台面磁磚龜裂	
04	2樓臨路窗框牆壁龜裂	
05	1樓騎樓地板龜裂	
06	1樓外面柱子大理石龜裂	
07	3 樓廁所少一個浴缸	
08	4 樓廁所地板導致3 樓浴室漏水	