

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1924號

原告 羅慧心

訴訟代理人 方浩鍵律師  
葉凱禎律師  
曾嘉雯律師

被告 余佩玲

訴訟代理人 謝毅夫

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：本件被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於民國107年10月21日經由訴外人仲捷不動產仲介經紀有限公司（下稱仲捷公司）以總價新臺幣（下同）278萬元向被告購買其所有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地應有部分33/10000及其上同段20203建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號11樓之1房屋（下稱系爭11樓房屋），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。被告明知系爭11樓房屋有漏水之情形，卻故意隱瞞上開瑕疵，仍於107年9月27日不動產說明書現況調查表No. 34「是否有滲漏水情形」勾選「否」、系爭買賣契約書第9條擔保責任第3點「本約標的物」勾選「無滲漏水」，嗣原告於108年5月間發現系爭11樓房屋天花板嚴重漏水，向管理員

01 詢問後，得知系爭11樓房屋於106年時即因漏水問題，曾與  
02 樓上12樓房屋（下稱12樓房屋）住戶協商修繕，顯然系爭11  
03 樓房屋漏水瑕疵於交付時已存在，系爭11樓房屋顯有減少居  
04 住效用及減損價值之瑕疵，爰依民法第359條規定請求系爭1  
05 1樓房屋因漏水瑕疵減損之價值即修復房屋費用15萬4,283  
06 元，又被告就已收受上開減少價金亦為不當得利，自得依民  
07 法第179條之規定向被告請求返還，請求擇一為原告有利判  
08 決；另被告違反系爭買賣契約，給付具滲漏水瑕疵之房屋，  
09 已嚴重侵害原告之居住安寧人格法益，依民法第227條之1準  
10 用同法第195條之規定，原告得請求被告給付精神慰撫金14  
11 萬5,717元等語。並聲明：被告應給付原告30萬元，及自起  
12 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
13 息。

14 二、被告則以：兩造於107年11月16日交屋時，曾於系爭買賣契  
15 約第16條「其他約定事項欄」約定賣方即被告自交屋日起提  
16 供6個月含滲漏水之瑕疵擔保責任，但原告迄108年6月28日  
17 始以存證信函通知被告系爭11樓房屋有漏水瑕疵，已逾兩造  
18 所議定之6個月瑕疵擔保責任期限，是被告就原告指摘之漏  
19 水情形已無庸負瑕疵擔保責任。又上揭漏水係系爭11樓房屋  
20 樓上12樓房屋之水管破裂所肇致，尚非系爭11樓房屋本身有  
21 滲漏水，且該漏水處前於106年10月底亦有類似情況發生，  
22 被告迅即透過當時之大樓管理委員會主委找到12樓房屋住戶  
23 修繕，於106年11月10日為防水處理及換新臉盆排水管後，  
24 直至107年9月27日委託仲介出售時，均未再發生漏水情形。  
25 系爭11樓房屋既修繕完妥，且長時間未再漏水，亦非房屋本  
26 身之漏水，依社會一般通念自會認無漏水瑕疵，被告於委託  
27 出售系爭11樓房屋時，衡情當然會在不漏水一欄打勾，並無  
28 原告所謂故意不知告系爭11樓房屋漏水之情形等語置辯。並  
29 聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准  
30 宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項及本件爭點（見112雄簡卷第276至278、321

頁)：

(一)兩造不爭執事項：

- 1.原告於107年10月21日經由仲捷公司以總價278萬元向被告購買其所有系爭11樓房屋，並簽立系爭買賣契約及在不動產說明書現況調查表上簽章。
- 2.仲捷公司為訴外人中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋）之加盟店，訴外人陳冠宇為仲捷公司之仲介人員。
- 3.系爭11樓房屋之107年9月27日不動產說明書現況調查表No.34「是否有滲漏水情形」勾選「否」、系爭買賣契約第9條擔保責任第3點「本約標的物」勾選「無滲漏水」。
- 4.系爭11樓房屋於107年11月16日點交予原告。
- 5.系爭買賣契約第16條記載「雙方同意賣方自交屋之日起提供6個月之瑕疵（含滲漏水）責任給買方…」。
- 6.系爭11樓房屋為87年1月6日建築完成。
- 7.系爭11樓房屋樓上12樓房屋之房屋所有權人為訴外人張妮翔。
- 8.系爭12樓房屋曾於106年11月間進行滲漏水工程之修繕。
- 9.系爭11樓房屋於本件送請鑑定時有如本件高雄市土木技師公會111年10月20日高市土技字第00000000號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）所載滲漏水情形（下稱系爭瑕疵），且滲漏水原因如系爭鑑定報告所載。
- 10.原告有於107年11月16日交付仲介服務費5萬5,600元給仲捷公司。
- 11.原告於108年5月24日發現系爭11樓房屋有漏水情形後，將該情形告知陳冠宇，陳冠宇於108年6月7日轉知被告系爭11樓房屋有滲漏水情形。
- 12.原告已與仲捷公司、陳冠宇、張妮翔於112年9月15日以本院112年度雄移調字第1號調解筆錄記載之內容調解成立。
- 13.系爭11樓房屋於107年間無系爭瑕疵之客觀市價，即為原告與被告間就系爭11樓房屋之交易金額。
- 14.原告於108年6月28日寄發存證信函給被告，表示系爭房屋天

01 花板處發生漏水，請被告於10日內處理漏水事宜。

02 (二)本件爭點：

03 1.系爭11樓房屋於點交予原告時，是否有系爭瑕疵存在？

04 2.承上，如有，則：

05 ①原告依民法第359條、第179條規定擇一，請求被告給付減少  
06 價金款項15萬4,283元，是否有理？

07 ②原告依民法第227條之1不完全給付準用民法第195條規定，  
08 請求被告給付精神慰撫金14萬5,717元，是否有理？

09 四、本院之判斷：

10 (一)系爭11樓房屋於點交予原告時，是否有系爭瑕疵存在？

11 1.按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受  
12 負擔，但契約另有訂定者，不在此限。且物之出賣人對於買  
13 受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人  
14 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  
15 或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得  
16 視為瑕疵。又買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其  
17 所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應  
18 即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢  
19 查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。買賣因物有  
20 瑕疵，而出賣人依同法第354條至第358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。另以  
23 特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如  
24 出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第373條、  
25 第354條第1項、第356條第1項及第2項、第359條、第366條  
26 分別定有明文。是以，民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非  
27 強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約  
28 自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上  
29 自應從其特約。又當事人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保  
30 固條款」，其法律效果為何？應視個案情形，探求當事人之  
31 真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判

01 斷之（最高法院104年度台上字第550號判決可資參照）。

- 02 2.查系爭11樓房屋於107年11月16日點交予原告，且系爭買賣  
03 契約第16條記載「雙方同意賣方自交屋之日起提供6個月之  
04 瑕疵（含滲漏水）責任給買方…」之約定內容等節，為兩造  
05 不爭執（兩造不爭執事項4、5）。從而，被告依法原本應  
06 擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於原告時（即107年  
07 11月16日時）無物之價值或效用瑕疵，且原告亦應依通常程  
08 序從速檢查其所受領之物即系爭11樓房屋，如發見有應由被  
09 告負擔保責任之瑕疵，應即通知被告，然兩造於簽立系爭買  
10 賣契約時，既已以特約約定被告自107年11月16日交屋之日  
11 起提供6個月含滲漏水在內之瑕疵擔保責任，揆諸前揭說  
12 明，原則上自應適用兩造間之特約，而兩造上開特約之性質  
13 應屬保固條款之約定，應不僅在使系爭11樓房屋於交屋後6  
14 個月內發現瑕疵時，發生舉證責任倒置轉換之效果，更在確  
15 保點交系爭11樓房屋後6個月期間內，系爭11樓房屋不發生  
16 應由出賣人即被告負責之瑕疵，原告如於系爭11樓房屋點交  
17 後6個月內即108年5月16日以前發現應由被告負責之瑕疵，  
18 不必證明該擔保責任瑕疵之發生係於危險移轉（即交付）時  
19 即已存在之物之瑕疵，得請求被告負民法所規定物之瑕疵擔  
20 保責任。然而，本件原告係於系爭11樓房屋點交後超過前開  
21 特約6個月期間之108年5月24日始發現系爭11樓房屋有系爭  
22 瑕疵，原告將該情形告知陳冠宇，陳冠宇於108年6月7日轉  
23 知被告系爭11樓房屋有滲漏水情形，且原告於108年6月28日  
24 寄發存證信函給被告，表示系爭房屋天花板處發生漏水，請  
25 被告於10日內處理漏水事宜等節，為兩造所不爭執（兩造不  
26 爭執事項11、14），則原告顯係於已逾兩造特約約定系爭11  
27 樓房屋交屋6個月期間後，始發現系爭11樓房屋有系爭瑕疵  
28 存在，原告自應舉證證明系爭瑕疵係於系爭11樓房屋於點交  
29 予原告時即已存在，始得要求被告須負物之瑕疵擔保責任。
- 30 3.本件難以證明系爭11樓房屋於點交予原告時，即有系爭瑕疵  
31 存在：

01 ①兩造不爭執系爭12樓房屋曾於106年11月間進行滲漏水工程  
02 之修繕（兩造不爭執事項8.）。觀諸被告所提出工程估價單  
03 （見109雄簡卷第89頁），其上記載「浴廁地板防水處  
04 理」、「新小臉盆排水管」、「星期五前打除地磚」等字  
05 句，且證人即出具上開工程估價單之水電人員吳裕隆於本院  
06 審理時證稱：估價單是我公司的章，右邊浴室，左邊只有馬  
07 桶，委託人要求我把兩間浴室的地板打起來做防水，兩間的  
08 地磚我都打起來，重做防水，重鋪地磚，我再放馬桶，我做的  
09 防水層工法是膠泥即樹脂跟混凝土下去攪拌，施作防水工  
10 程前，委託人說她把水漏到樓下去，我印象中我把兩間地板  
11 打起來時，發覺地板都是乾的，這通常有兩種情形，第一種  
12 是那裡常常沒有住人，所以是乾的，第二是根本沒有漏水，  
13 是從其他地方漏下去，但地板打下去了還是要重做，我的防  
14 水工程防水效益一般可以維持10年沒問題，因為我是用比較  
15 麻煩的混合攪拌等語（見109雄簡卷第310至313頁），且張  
16 妮翔亦陳稱：上開估價單為12樓房屋於106年間修繕資料之  
17 一等語（見雄訴卷第336頁），足認12樓房屋於106年11月間  
18 確曾因滲漏水至系爭11樓房屋而進行修繕防水工程無誤。

19 ②本件經本院送高雄市土木技師公會鑑定後，系爭鑑定報告記  
20 載「於107年11月16日以前已有滲漏水情形，在106年8月前  
21 屋主發現天花板有滲漏水現象，並已於106年11月10日前修  
22 繕完成。107年11月16日時並無漏水之情況…」等情（見外  
23 放系爭鑑定報告第5至6頁），而鑑定證人黃朝強到庭則證  
24 稱：系爭鑑定報告記載認定第一次滲漏水已經修復完成，是  
25 當事人在現場的陳述，（否有辦法判斷之前的滲漏水是否已  
26 修復好？）我們有做試水鑑定，鑑定結果有部分還有漏水，  
27 如果修好再漏水就是後來的，沒辦法判斷是舊的沒修好又漏  
28 水，還是新的漏水，現在的技術沒辦法等語（見112雄簡卷  
29 第360頁），從而，依系爭鑑定報告尚無法證明原告主張於  
30 系爭11樓房屋點交時即已存在系爭瑕疵乙事為可信。復觀之  
31 被告與陳冠宇之107年1月16日Line對話紀錄，陳冠宇詢問被

01 告「房子最近處理的（『得』之誤）還OK嘛，有沒有順利解  
02 決問題了呀」，被告回以「你好，12F有請人在浴室做了防  
03 水也重新貼磁磚，馬桶2個也都換了新的，現在是觀察期，  
04 謝謝你的關心」等語（見112雄簡卷第197頁），可見系爭11  
05 樓房屋於106年11月間進行滲漏水工程修繕後，直至107年1  
06 月16日時，並未再發現有滲漏水現象；又參以陳冠宇於審理  
07 時稱：我承接系爭11樓房屋時，屋主說現況沒有漏水，我也  
08 有看過，確實都沒有漏水，在帶看房屋的期間也都沒有發現  
09 房屋漏水的狀況等語（見109雄簡卷第315頁），況原告亦自  
10 承系爭11樓房屋成交前，共看屋3次，第一次由姊姊陪同，  
11 第二次由朋友陪同，第三次由原告獨自前往等語（見112雄  
12 簡卷第241頁），足徵於被告出售系爭11樓房屋期間，陳冠  
13 宇及原告看屋時均未發現系爭11樓房屋有滲漏水情況。是  
14 以，被告辯稱12樓房屋於106年11月修繕後，直至出售予原  
15 告時，均未再發生漏水情形等語，非屬無稽，洵堪採信。

16 4.原告固主張被告有故意隱瞞系爭11樓房屋有滲漏水情事，依  
17 民法第366條規定，該縮短瑕疵擔保請求期間之特約應無效  
18 云云（見112雄簡卷第263頁）。惟查，如前所述，系爭買賣  
19 契約第16條記載內容應僅在約定買受人即原告發現被告應負  
20 物之瑕疵擔保責任所擔保瑕疵的發現期間為系爭11樓房屋交  
21 屋後6個月，此約定應非屬縮短瑕疵擔保請求期間之約定，  
22 僅屬保固條款性質之約定。其次，鑑定證人黃朝強到庭雖證  
23 稱：（依照你過往的經驗，前後兩次滲漏水在同一個地方的  
24 機率高嗎？）如果沒有修好，還是會再漏水，如果已經修好  
25 還是同一個地方漏水的機率比較低等語（見112雄簡卷第360  
26 至361頁），然依其證述內容，並非指同一處絕不可能再發  
27 生滲漏水情形，僅為再次發生機率高低問題，且如前所述，  
28 鑑定證人黃朝強亦另證述無法判斷系爭瑕疵為舊的沒修好又  
29 漏水、抑或新發生之漏水，則實尚難僅憑鑑定證人黃朝強上  
30 開證述而遽認系爭11樓房屋106年發生之滲漏水並未修復完  
31 成；另審以系爭11樓房屋為87年1月6日建築完成（兩造不爭

01 執事項6.)，原告買受時已建築完成約20年餘，非屬新屋，  
02 12樓房屋於106年修繕完畢後，系爭11樓房屋交屋予原告後  
03 再次發生滲漏水亦非屬不可能之事。此外，本件原告於系爭  
04 11樓房屋交屋超過6個月後始發現有系爭瑕疵，原告並未舉  
05 證證明系爭11樓房屋交屋予原告時已存在系爭瑕疵，且被告  
06 明知此情仍故意隱瞞，則實無從認定被告有故意不告知瑕疵  
07 之情形，原告此部分主張，洵屬無據，難以逕採。

08 (二)承上所述，本件原告既無法舉證證明系爭11樓房屋於點交予  
09 原告時，即有系爭瑕疵存在，則原告依民法第359條物之瑕  
10 疵擔保、第179條不當得利規定擇一，請求被告給付減少價  
11 金款項15萬4,283元，即無理由；且原告依民法第227條之1  
12 不完全給付準用民法第195條規定，請求被告給付精神慰撫  
13 金14萬5,717元，亦屬無據。

14 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第227條之1準用  
15 民法第195條之規定，請求被告應給付原告30萬元，及自起  
16 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
17 息，均為無理由，應予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，  
19 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘  
20 明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

23 高雄簡易庭 法 官 鄭靜筠

24 以上正本係照原本作成。

25 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  
26 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  
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

29 書記官 沈彤憶