

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第431號

原告 邱玉仙

訴訟代理人 陳明彥律師

被告 張建明

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年9月14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：原告於民國110年4月1日經由訴外人住商不動產經紀人仲介與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買被告所有坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上之門牌號碼：苗栗縣○○市○○里00鄰○○000○0號房屋（下稱系爭房屋），房地總價金為新臺幣（下同）768萬元；原告嗣於110年5月5日如數給付被告，兩造復於110年5月7日點交系爭房屋完成。詎料，原告入住後始發現系爭房屋一樓廚房、三樓室內牆壁、二樓浴室牆壁均有滲漏水現象，並經水電專業人員查看後，發現有多處漏水、浴室水管排水不良、漏電、嚴重壁癌及牆壁不平整之瑕疵（下稱系爭瑕疵），造成原告迄今無法入住；原告為此先後委請「冠隆防水企業社」、「格鼎工程有限公司」、「權運工程行」、「尚品裝修工程」等廠商修繕估價，並於110年7月15日以存證信函通知被告系爭瑕疵，被告竟稱系爭瑕疵過往不存在，而置之不理。惟被告既於系爭契約之不動產委託銷售標的狀況說明書內「建物現況是否有漏水情形」欄位勾選「否」，而系爭房屋交屋後立即發現有滲漏水及壁

01 癌之情形，依常情被告應知悉上開漏水、壁癌情形，竟刻意
02 隱匿該等瑕疵，顯然欠缺所保證之品質，原告自得依民法第
03 359條第1項規定請求減少價金，並以「冠隆防水企業社」報
04 價金額927,000元為減少價金之計算基礎等語。並聲明：

05 （一）被告應給付原告927,000元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔
07 保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造確實有簽立系爭契約買賣系爭土地、系爭房
09 屋，但被告於96年間購買系爭房屋時，房間即已架設木板牆
10 面，被告未有掩飾瑕疵之情形；而被告居住系爭房屋之期
11 間，並未發生原告所稱漏水、浴室水管排水不良、漏電、嚴
12 重壁癌及牆壁不平整等瑕疵，自無在房屋現況說明書內隱匿
13 上開瑕疵之情事。且原告提出之瑕疵照片，均未說明拍攝位
14 置、瑕疵發生時點，則原告舉證應有不足，自無從證明原告
15 主張為真。又原告提出之估價單項目與其主張之瑕疵不符，
16 金額亦顯然過高，自不可採信等語，資為抗辯。並聲明：
17 （一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）若受不利之
18 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、原告主張兩造於110年4月1日經由住商不動產經紀人仲介與
20 被告簽訂系爭契約，購買被告所有系爭土地及其上之系爭房
21 屋，房地總價金為768萬元；原告嗣於110年5月5日如數給付
22 被告，兩造復於110年5月7日點交系爭房屋完成，系爭房屋
23 有系爭瑕疵，原告先後委請「冠隆防水企業社」、「格鼎工
24 程有限公司」、「權運工程行」、「尚品裝修工程」等廠商
25 修繕估價，並於110年7月15日以存證信函通知被告，被告稱
26 前開瑕疵於其居住期間不存在，而置之不理；被告於系爭契
27 約之不動產委託銷售標的狀況說明書內「建物現況是否有漏
28 水情形」欄位勾選「否」等節，業據原告提出系爭契約、漏
29 水照片、估價單、存證信函、被告回復存證信函影本各1份
30 在卷可考（見本院卷第19-57頁），且為被告所未爭執，堪
31 信為真實。

01 四、原告另主張減少價金乙節，則為被告所否認，並以前詞置
02 辯，是本院應審酌之爭點厥為：原告主張減少價金，是否有理
03 由？析述如下：

04 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定
05 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
06 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354
07 條第1項定有明文；而民法第373 條所稱之危險負擔，除
08 契約另有訂定外，概自標的物交付時起，移轉於買受人
09 （最高法院47 年台上字第1655號判例參照）。又所謂物
10 之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或
11 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
12 具備者，即為物有瑕疵；且出賣人所負關於瑕疵擔保責
13 任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生有故
14 意或過失為必要；當事人主張有利於己之事實者，就其事
15 實有舉證之責任。買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人
16 應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任者，應由買受
17 人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院73年台上字第1173
18 號判例、89年度台上字第1538號、106台上字第194號判決
19 意旨參照）。是買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應
20 負瑕疵擔保責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責
21 任，此依法律要件分類說（主張權利存在之當事人，就權
22 利發生事實（權利根據規定之要件事實），負有舉證責
23 任，物之瑕疵應由買受人負舉證之責，易言之，買受人必
24 須舉證瑕疵發生之時點，係發生在交付標的物前。另按買
25 受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。
26 如發見有應由出賣人負擔擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣
27 人，買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
28 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，不能即知之瑕疵，
29 至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承
30 認其所受領之物，民法第356條定有明文。準此，若買受
31 人未盡前開條文之檢查義務，自不得對出賣人主張瑕疵擔

01 保責任

02 (二) 經查，系爭房屋於110年4月1日簽訂系爭契約，至110年5
03 月7日方點交系爭房屋完成，依照一般房屋交易常情，訂
04 約完成至點交房屋完成前，買受人即原告已有檢查房屋之
05 機會，且至110年5月7日點交完成後，原告亦立即應盡民
06 法第356條之檢查責任，然原告亦未為之，而延宕至兩個
07 月後方寄前開存證信函向被告表示瑕疵，已有未恰。況系
08 爭瑕疵並非單一處漏水，而係多處漏水，衡諸一般常情，
09 原告若有行一定檢查義務，自應有立即發現之可能，而原
10 告未即時檢查，已不得主張瑕疵擔保責任。

11 (三) 縱認原告於110年7月15日方通知被告符合前開法文之即時
12 檢查，或屬於日後方發現系爭瑕疵，然此時系爭房屋已交
13 付予原告達2個月以上，原告自應舉證系爭瑕疵之發生時
14 點係在系爭房屋交付發生之前。惟觀原告除估價單及漏水
15 照片、存證信函外，並未針對系爭瑕疵之發生時點提出相
16 關佐證，且原告提出之瑕疵照片，均未說明拍攝位置、瑕
17 疵發生時點，足認原告未盡舉證之責。況原告所購買之系
18 爭房屋，係於85年7月8日建築完成，有系爭房屋第一類謄
19 本在卷可考（見本院卷第28頁），可知至原告點交系爭房
20 屋時，系爭房屋之屋齡已經高達25年，則系爭房屋本自交
21 付時起，因已屋齡已偏老舊，而處於可能隨時新發生漏水
22 瑕疵之狀況，而此亦為原告所購買如此屋齡之房屋時即可
23 能預測。此亦係屋齡25年之舊房屋，和新成屋市價相差懸
24 殊之一部分原因，此種老舊房屋之狀況，本即係欲購買買
25 屋齡較高房屋之買受人，所應自行評估之風險。否則若人
26 人均可購買老舊之房屋，而再交付之後發生漏水瑕疵時，
27 即對出買人主張修復，如此對花費數倍價金購買全新房屋
28 之人，豈非有失公平？是本件原告既不能舉證證明系爭瑕
29 疵係發生於系爭房屋交付之前，其自不得對原告主張物之
30 瑕疵擔保，亦即不得主張民法第359條減少價金。

31 五、綜上所述，原告依民法第359 條主張減少價金，請求被告被

01 告應給付原告927,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
03 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
04 回之。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
06 對判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
09 民事第一庭 法 官 何星磊

10 以上正本係照原本作成。

11 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（須
12 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日
14 書記官 李宜娟