

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

115年度苗簡字第436號

原告 歐陽均

被告 江鳳美

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年7月23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

壹、原告主張：原告於113年10月間與被告簽定買賣不動產契約，新臺幣（下同）458萬元購買苗栗縣○○市○○路000巷0號4樓（下稱系爭房地），被告並於113年11月交屋。其於114年7月底發現房屋地面有積水、牆壁有水痕、窗邊油漆因漏水有剝落、牆壁甚至有壁癌，認被告隱瞞房屋有漏水情形的重要資訊，經其自行洽詢整治漏水廠商報價為6萬元，至少需施作兩次、磁磚修繕114,400元，另再主張房屋因有漏水情事減少交易價值13萬元。故依民法第359條之規定向被告請求減少價金或依民法第227條第1項不完全給付之規定，請求被告賠償修復費用及交易價值貶損。並聲明(一)被告應賠償原告364,400元（起訴本請求25萬元，後擴張聲明此金額），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)原告願供擔保，請准宣告假執行

貳、被告之答辯：買賣房屋時，有告知出租未自住，有交鑰匙交原告看屋未隱瞞屋況，且系爭契約第12條特約事項記載：「買賣雙方同意依現況交屋，賣方不負瑕疵擔保責任。」，並為答辯之聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

參、兩造不爭執事項

一、原告於113年10月28日以買賣名義登記為苗栗市○○段000○

號即建物門牌號碼苗栗市○○路000巷0號4樓之所有權人。

二、原告於113年10月以458萬元向被告購買系爭房地，被告於113年11月間將系爭房地交付給原告使用。

三、系爭契約第12條特約事項記載：「買賣雙方同意依現況交屋，賣方不負瑕疵擔保責任。」之系爭特約。

四、原告於115年2月3日委請杰恩工程有限公司，就系爭房屋內漏水情形進行修繕估價，修繕金額估價為60,000元，合計修兩次。

五、兩造於114年8月19日經苗栗縣苗栗市調解委員會調解不成，立於案。

肆、本院之判斷

一、原告於113年10月以458萬元向被告購買系爭房地，並於113年10月28日以買賣名義登記為所有權人。被告則於113年11月間將系爭房地交付給原告使用。雙方約定依現況交屋，被告不負瑕疵擔保責任等情，有買賣契約書在卷可憑，且為兩造所不爭執，堪認此部分為真實。

二、按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。次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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條定有明文。然所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，須依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵。末按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明文。所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容並不符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。又給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交

01 付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付。經
02 查，雙方簽訂系爭契約第12條特約事項記載：「買賣雙方同
03 意依現況交屋，賣方不負瑕疵擔保責任。」等情，參照上開
04 說明，被告於113年11月間將系爭房地交付給原告使用，即
05 屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付。是原告依債
06 務不履行之法律關係，請求被告負瑕疵擔保責任之損害賠
07 償，與法不符，應予駁回。

08 三、綜上所述，原告依民法第359條、民法第227條第1項不完全
09 給付之法律關係，請求被告賠償瑕疵損害如其聲明所示，為
10 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
11 亦失所附麗，應一併予以駁回。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
16 苗栗簡易庭 法 官 張珈禎

17 以上為正本係照原本作成。

18 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
19 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 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
23 書記官 蕭佑昇