

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第299號

原告 鄭琮磬

訴訟代理人 張繼文律師

被告 徐士晉

訴訟代理人 王正豪律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年9月13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：被告原為新北市○○區○○路000巷00號4樓房屋
及坐落基地即新北市○○區○○段00地號土地持分（下合稱
系爭房屋）之所有權人，其於委託訴外人信義房屋股份有限
公司（下稱信義房屋）為其銷售時，表明系爭房屋並無鋼筋
裸露、混凝土剝落之屋況。兩造於民國110年2月4日簽立系
爭房屋買賣契約（下稱系爭契約），並於110年7月15日完成
交屋，雖系爭契約第17條第25項有免除被告部分物之瑕疵責
任約定，然原告於110年10月19日將天花板木作裝潢拆除
後，發現天花板有新修補之鋼筋裸露、混凝土剝落痕跡（下
稱系爭屋況），足證被告有故意隱匿系爭屋狀之故意，當不
得主張免除責任。原告於110年10月20日透過仲介向被告轉
知上情，欲與被告見面協商，惟被告竟拒不出面，原告爰依
民法第354條第1項本文、第355條第2項但書、第359條本文
規定，以廠商估算之修繕費用新臺幣（下同）53萬8,125元
作為減價之數額基礎，以起訴狀繕本之送達向被告為減少價
金之意思表示，並就減價部分依民法第179條不當得利規定
請求返還價金等語。並聲明：(一)被告應給付原告53萬8,125

01 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
02 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告曾於系爭契約簽立前，要求被告負保固責
04 任，但被告斯時考量系爭房屋屋齡已達50餘年，遂予拒絕，
05 更於系爭契約第17條第25款約定，被告僅在系爭房屋存有輻
06 射、房屋傾斜、氯離子超過標準、非自然身故、故意隱匿前
07 述其他屋況之5種情況下始需負責，其餘情形被告均不負瑕
08 疵擔保責任。而被告向前手購買系爭房屋時，天花板上之裝
09 潢即已存在，被告亦未曾拆除，故被告主觀上實不知悉系爭
10 房屋有鋼筋裸露及混凝土剝落之情事，而無故意隱匿系爭屋
11 況。再者，兩造於110年7月15日交屋完成，原告卻於同年10
12 月19日始發現系爭屋況，原告有怠於檢查之情事，況原告知
13 悉系爭屋況後，卻遲於110年12月22日方通知被告，亦有怠
14 於通知瑕疵之情事，依照民法第356條之規定，應認原告已
15 承認其所受領之物。另依據系爭契約第9條第8項約定，
16 原告未先請被告補正，亦不得直接行使民法第359條之規定
17 而減少價金等語，資為抗辯，並聲明：(一)如主文第1項所
18 示。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項

20 (一)被告為系爭房屋之前所有權人，被告係於102年1月6日透過
21 永慶不動產三重捷運加盟店即捷旺宅不動產經紀有限公司負
22 責人楊世旭居間仲介，向訴外人周東億購入系爭房屋（見本
23 院卷第137頁至142頁）。

24 (二)兩造於110年2月4日經由信義房屋居間仲介簽立系爭契約，
25 並於110年7月15日完成交屋（見本院卷第29頁至46頁）。

26 四、本院之判斷

27 原告主張被告故意隱匿系爭屋況而應負物之瑕疵擔保責任等
28 語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件兩造爭點厥為：
29 (一)系爭屋況是否為瑕疵？原告是否已即時通知被告？(二)原告
30 得否依物之瑕疵擔保規定主張減少價金，並請求被告返還買
31 賣價金？茲分述如下：

01 (一)系爭屋況為物之瑕疵，且原告已即時通知被告：

02 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
03 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
04 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
05 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。所
06 謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
07 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
08 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高
09 法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。又按買受人應按
10 物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應
11 由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠
12 於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視
13 為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應
14 即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民
15 法第356條亦有明文。

16 2.系爭房屋存有系爭屋況，業據原告提出照片8張在卷可佐
17 （見本院卷第49頁至第55頁），而於房屋買賣中，房屋應具
18 備穩固、安全耐用之形體與結構，為買賣雙方所著重者，倘
19 交易之房屋欠缺安全可居住之結構，即應認為缺乏房屋效用
20 而有物之瑕疵存在，故系爭房屋存有系爭屋況，可能降低結
21 構強度和縮短建築壽命，自有減少一般房屋所應具備之通常
22 效用，應認為系爭房屋之瑕疵。又系爭房屋室內天花板原有
23 木作裝潢包覆，此參原告提出系爭房屋於銷售時之照片可知
24 （見本院卷第25頁），故於該天花板木作裝潢未拆除前，原
25 告尚無從依一般外觀檢查得知系爭屋況，而原告主張其係於
26 110年10月19日委請裝潢公司進行裝修，並於發現系爭屋況
27 後透過信義房屋告知被告等情，參酌原告提出之修復費用估
28 價單日期記載為「0000000」、「客戶名稱記載為「信義詩
29 珍」，且信義房屋曾寄發110年12月22日信函通知兩造協商
30 解決爭議，有原告提出估價單、信義房屋函文在卷可按（見
31 本院卷第57頁至第59頁），堪認原告至遲於110年12月7日前

01 已將系爭屋況通知信義房屋，距原告僱工裝潢約僅1個月
02 餘，難認原告有未即通知被告而視為承認瑕疵之情事，被告
03 前開所辯，並無可採。

04 (二)原告不得主張減少價金，並請求被告返還買賣價金：

05 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，
06 民事訴訟法第277條本文設有規定。民事訴訟如係由原告主
07 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
08 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
09 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
10 法院17年上字第917號判決意旨參照）。兩造於系爭契約第1
11 7條第25項約定：「本物件現況客廳、樓梯間有漏水之情
12 形。雙方合意賣方就該瑕疵不負物之瑕疵擔保責任，以及雙
13 方合意除輻射、房屋傾斜、氡離子超過標準、非自然身故
14 外，賣方就本物件其他屋況不負民法物之瑕疵擔保責任，日
15 後除證明賣方有故意隱匿不告知前述其他屋況而仍應負責
16 外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任…。」（見本
17 院卷第39頁），已特約約定被告僅需針對「輻射」、「房屋
18 傾斜」、「氡離子超過標準」、「非自然身故」、「故意隱
19 匿不告知其他屋況」之特定情況負物之瑕疵擔保責任，而系
20 爭屋況為鋼筋裸露、混凝土剝落屬前開約定所稱「其他屋
21 況」，被告僅於故意隱匿不告知之情形下始負瑕疵擔保責
22 任，故被告既否認於出售系爭房屋時知悉系爭屋況存在，即
23 應由原告就被告有故意隱匿系爭屋況之有利事實負舉證責
24 任。

25 2.經查，被告於102年間向前手周東億購入系爭房屋時，周東
26 億於不動產契約第9條第5項約定：「乙方（即周東億）保證
27 本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等
28 影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上
29 述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」，
30 有被告與周東億102年1月6日簽立之不動產契約書1份在卷可
31 參（見本院卷第139頁），可認被告持有系爭房屋之初，主

觀上確信系爭房屋並不存在系爭屋況。又觀諸系爭房屋於102年及110年出售時之屋況照片，其天花板均以木作裝潢包覆，兩者裝潢樣式、崁燈及插座位置幾無差異，此有信義房屋111年4月26日信義客法字第1110406001號函附圖、111年7月28日111年客法字第1110728002號函暨附件為證（見本院卷第111頁、第171頁），佐以證人楊世旭證稱：周東億於102年間委託我出售系爭房屋時，周東億並沒有重新裝潢，系爭房屋還保留2、30年前前任屋主做的裝潢，包含天花板、客廳酒櫃，天花板的裝潢部分是用木板把整個天花板包覆起來，燈飾崁在木板裡面；我約於103至104年有承租系爭房屋1年，承租期間系爭房屋的裝潢跟被告當時買的時候是一樣的，在承租期間被告沒有另外重作裝潢，系爭房屋的天花板當時沒有檢查孔；被告委託信義房屋出售系爭房屋時所刊登之照片，與我在102年受託處理系爭房屋及承租時的裝潢都是相同的等語（見本院卷第149頁至第153頁），足認被告持有系爭房屋期間未將天花板木作裝潢拆除而重新裝修。至於原告雖主張對照102年及110年出售時之屋況照片，可見被告購入系爭房屋後於原本開放式餐廳位置增建圍牆，證人楊世旭證稱被告並無變格局並非事實云云。然縱認被告購入系爭房屋後有增加室內隔間之情形，系爭房屋天花板木作裝潢於102、110年間並無差別，已如前述，可見該隔間仍係於天花板原有木作裝潢下施作，而證人楊世旭係於被告購入後約1年始向被告承租，故其依照承租期間印象較為深刻之記憶，而證稱被告購入系爭房屋後並未變更格局，乃屬可能，尚無從憑此即謂證人楊世旭有故意偏袒被告並虛偽陳述之情形，仍難為不利於被告之認定。

3.是以，被告既未於前手獲知系爭房屋有何瑕疵，亦未於持有系爭房屋期間內拆除原有天花板木作裝潢，亦無檢查孔可供被告檢視木作裝潢之內部情況，則難認被告明知系爭屋況存在卻故意隱匿，原告復無提出其他證據佐證被告有何故意隱匿系爭屋況之事實，故本件原告主張被告應負物之瑕疵擔保

01 責任，並主張減少價金及請求被告返還減少之價金，要屬無
02 據。

03 五、綜上所述，被告就系爭屋況不負物之瑕疵擔保責任，原告不
04 得據此主張減少價金53萬8,125元。從而，原告依民法第359
05 條前段、第179條之規定請求被告給付53萬8,125元，及自起
06 訴狀送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
07 息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
08 之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其所提證據，
10 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
13 民事第四庭 法 官 莊佩穎

14 以上正本係照原本作成。

15 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。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日
18 書記官 李瑞芝