

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2946號

原告 黃綵葳
訴訟代理人 曾智群律師
複代理人 王譽霖律師
被告 炎洲股份有限公司

法定代理人 李志賢
訴訟代理人 張源泰

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年1月28日向被告購買坐落於新北市○○區○○段00000○號即門牌號碼新北市○○區○○路○段00號16樓之房屋（下稱系爭房屋）及基地，以及2個車位（下合稱系爭不動產），並簽訂旺洲極品（下稱系爭建案）房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定價金為新臺幣（下同）2,945萬元，被告並於110年3月11日將系爭不動產所有權移轉登記予原告，於110年3月22日點交系爭不動產，原告於110年5月底、6月初之間入住系爭房屋。詎112年3月間，原告發現系爭房屋陽台處，因管線與管線通道不密合，導致系爭房屋陽台有漏水情事；又於112年8月間發現系爭房屋之臥室窗台滲水、主臥室浴廁馬桶上方天花板出現漏水之瑕疵。再112年8月間，因訴外人即與系爭房屋同棟之17樓屋主馮皖雯（下稱17樓屋主）於社區群組中以馬桶阻塞為由尋求協助，原告始知17樓屋主已變更原有糞管位置，然被告卻未於出售系爭不動產時有告知此影響原告購買意願之事。

01 (二)依前述，系爭房屋有發生陽台、臥室窗台、主臥室浴廁馬桶
02 上方之天花板漏水之情（下合稱系爭瑕疵），依通常之交易
03 觀念其物之價值應有所減損，自屬物之瑕疵，被告既為系爭
04 不動產之起造人及出賣人，依民法第354條第1項規定，應負
05 有擔保系爭不動產於危險移轉於原告時，無滅失或價值、效
06 用減少之瑕疵，並誠實告知原告所有影響購買意願之事實，
07 惟被告未誠實告知17樓有更動管線之情，顯未履行告知義
08 務。又被告曾於系爭契約附件五之標的現狀說明書（下稱系
09 爭現狀說明書）第3項滲漏水之選項勾選「否」，實已就系
10 爭房屋為品質之保證，然仍發生系爭瑕疵，足認被告未履行
11 契約之義務，就瑕疵具有可歸責性而構成不完全給付。則原
12 告行使減少價金請求權後請求被告返還該應減少之價金，以
13 及賠償因被告未依債之本旨給付所生之損害，而原告以購買
14 價金2,945萬元10%作為減價依據，並加計已給付之修繕費用
15 63,625元（計算式：26,250元+37,375元），請求被告給付
16 3,008,625元（計算式：2945萬元×10%+63,625元），爰依
17 民法第354、359條、第360條、民法第227條之規定提起本件
18 訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告3,008,625元，及自
19 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
20 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：

22 (一)不爭執系爭房屋於交屋後有發生陽台、臥室窗台、主臥室浴
23 廁天花板漏水情形，然上開漏水發現時點距離交屋已有988
24 天，可見漏水係於交屋後發生，並非危險移轉時點；又系爭
25 契約約定以現況交屋，可知兩造已以特約免除被告就系爭房
26 屋滲漏水之瑕疵擔保義務及損害賠償責任。再依系爭契約第
27 10條約定兩造合意賣方對於系爭房屋之瑕疵擔保責任期限為
28 1年，惟自原告於110年3月11日取得系爭房屋所有權之日起
29 迄至被告收受起訴狀之日即112年11月24日止，已逾1年保固
30 期限，是原告不得再以系爭瑕疵請求被告負擔瑕疵擔保責任
31 及損害賠償。

01 (二)否認原告17樓更改糞管乙事，系爭建案17樓屋主係於104年3
02 月30日預售屋興建時（斯時尚未取得使用執照，於106年10
03 月20日始取得），向被告申請將兩間浴廁合併為一間但位置
04 不變，將兩座馬桶改為一座並略變更位置及方向，僅退掉原
05 建商預備安裝之馬桶，由被告預留管線位置，再由住戶依其
06 需求安裝免治馬桶，此屬合法客變，對系爭房屋並無影響，
07 與原告所引「取得執照後未經主管機關許可擅自對建物進行
08 變更、裝潢或拆建新增」之二次施工情形不同。且所有權人
09 在不違反建築法等相關法規影響下，本得於其專有部分內依
10 需求進行變更設計，屬其自由處分之隱私範疇，被告並無告
11 知原告義務。再系爭房屋主臥室浴廁馬桶上方天花板漏水，
12 應係17樓屋主馬桶安裝或同棟住戶使用不當所致，而非被告
13 施工瑕疵，17樓屋主亦曾自述馬桶主糞管堵塞問題反覆發
14 生，顯係因有住戶將不溶於水之物品投入馬桶造成堵塞滲
15 漏，與客變無涉。再經被告工務部會勘確認漏水來自17樓污
16 水管滲漏，與客變無涉，故原告以「被告未告知曾與17樓屋
17 主合意變更管線」為由致影響其購買意願，而主張瑕疵擔保
18 責任，實屬無據。

19 (三)再系爭房屋於110年3月11日移轉所有權予原告，而原告提起
20 本件訴訟至被告收受民事起訴狀之為112年11月24日，已逾
21 民法第365條第1項所定6個月法定期間，瑕疵擔保減少價金
22 之請求權已罹時效而消滅，是原告不得為瑕疵擔保之請求等
23 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、本件不爭執事項：

26 (一)原告於110年1月28日向被告購買系爭不動產，約定價金2,94
27 5萬元。

28 (二)系爭不動產於110年3月11日移轉登記予原告。

29 (三)系爭不動產於交屋後有發生陽台、臥室窗台、主臥室浴廁馬
30 桶上方天花板漏水情形。

31 (四)原告已支付原證5所示陽台管線修復費用26,250元、原證7所

01 示之窗框修復費用37,375元。

02 (五)系爭房屋樓上17樓房屋有進行客變。

03 四、原告復主張系爭房屋點交時具有系爭瑕疵，且被告未盡告
04 知17樓客變進行糞管變更乙事，應就系爭瑕疵及未盡告知義
05 務乙事負瑕疵擔保責任，並給付修繕費用及瑕疵所致減損之
06 價金等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯，故本件爭點
07 厥為：(一)系爭房屋於點交時是否具有系爭瑕疵？(二)被告是否
08 具有告知原告17樓客變事宜之義務？(三)原告依據民法第35
09 4、359條、第360條、第227條規定請求減價2,945,000元及
10 給付修繕費用63,625元有無理由？

11 (一)系爭房屋於交付時是否具有系爭漏水瑕疵？

12 1.按依舉證責任分配法則，當事人主張有利於己之事實者，就
13 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
14 次按出賣人交付買賣標的物時，該物無瑕疵，則出賣人即不
15 負擔保責任。是買受人受領買賣標的物後，主張物之瑕疵擔
16 保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，則買受人除應證明買
17 賣標的確有所主張之瑕疵外，尚應證明該瑕疵係在出賣人
18 交付時即已發生，出賣人就其否認之事實，始負證明責任。
19 倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕
20 疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號裁判意旨
21 參照）。本件原告主張系爭房屋於交付時即有漏水之瑕疵，
22 為被告否認，揆諸前開說明，自應先由原告就系爭房屋於交
23 付時即有漏水瑕疵存在之事實負舉證責任。

24 2.查，系爭房屋於交屋後有發生陽台、臥室窗台、主臥室浴廁
25 上方天花板漏水乙情，為兩造所不爭執，且據證人郭峻男到
26 庭證述：我專門作維修漏水，112年3月間曾至系爭房屋修復
27 漏水，當時系爭房屋後陽台瓦斯管旁有漏水，漏水原因是因
28 樓上17樓在後陽台洗衣服或洗地板，因防水層失效導致漏
29 水，我以高壓灌注將空隙堵滿讓水不會流下來，我到現場時
30 已看到有明顯水珠，但沒辦法判斷何時漏水；112年8月原告
31 再通知我至系爭房屋，此時系爭房屋次臥室窗框有滲水滴

01 出，以水分子儀器測量含水量較高，明顯有漏水情形，漏水
02 原因是因窗框防水層失效，我也是以高壓灌注方式將空隙填
03 滿，窗框防水層可能是經過地震破壞導致原來窗框產生裂縫
04 而有空隙，防水層也跟著失效。本件防水層失效可能短期發
05 現，也可能使用很久才發現，因防水層失效但是結構無裂縫
06 則不會發生漏水，一般混凝土會有防水效果，必須等到混凝
07 土也發生裂縫加上防水層失效才會漏水等語(見本院卷第376
08 至380頁)，衡以證人係實際到場勘查漏水情狀並加以修復，
09 對於系爭房屋漏水情事應清楚知悉，且與兩造並無利害關
10 係，其證言應堪採信。由其證述可知，系爭房屋陽台、次臥
11 室窗框於112年3月、8月間有因防水層失效，致系爭房屋陽
12 台瓦斯管線與管道接縫處、次臥室窗框縫隙處發生漏水之
13 情，可以認定。

14 3.原告主張系爭漏水情事於110年3月22日交付房屋時即已存在
15 等語，為被告所否認。查，依兩造交屋當時簽立之建物現況
16 確認書，已載明：系爭房屋並無滲漏水情形等語(見本院卷
17 第35頁)，可認原告於交屋時業已確認系爭房屋並無其所稱
18 系爭漏水瑕疵。且據前開證人郭峻男證述：漏水很久基本上
19 或多或少會有結晶體產生，但系爭房屋尚未看到結晶體，無
20 法判斷漏水具體時間等語(見本院卷第378頁)，並經本院就
21 滲漏水原因發生時間點為何一節函詢永大不動產估價師事務
22 所，經該所函覆：勘查當天室內並未勘得漏水之情事，漏水
23 之情形經原告告知已自行請廠商修補，現場陽台管道漏水處
24 及臥室窗台周邊確有明顯止漏工程修補痕跡，另外主臥室天
25 花板漏水處，因室內已裝潢覆蓋，未能觀得其修補狀況。有
26 關漏水情形發生時間點，本所無法判定等語，有鑑定報告在
27 卷可佐，亦與前開證人郭峻男證述一致，可知系爭房屋雖於
28 交付後有出現滲漏水情形，然無法判斷滲漏水發生之確切時
29 點，參以原告係主張112年3月間發現漏水，然原告自述：其
30 於110年3月22日點交系爭不動產，原告於110年5月底、6月
31 初之間入住系爭房屋等語(見本院卷第429頁)，可知原告於1

01 10年5月入住系爭房屋迄至112年3月間，已有1年9月之久，
02 並未曾反應系爭房屋有任何滲漏水情形，自難認系爭房屋於
03 交付予原告時有漏水瑕疵存在。此外，原告復未提出其他證
04 據證明系爭漏水瑕疵於交屋時已存在，自難為有利於原告之
05 認定。基此，系爭房屋固於112年間有發生系爭漏水情事，
06 然並無證據可資證明系爭漏水係於兩造110年3月22日完成交
07 屋時即已存在乙情。

08 4.原告雖主張其非專業人員，交屋當時僅係確認系爭房屋無具
09 體明顯之瑕疵，而系爭漏水瑕疵無法於交屋短期內發現云
10 云。然漏水情形雖非得自外觀一望即知，仍非不得依通常程
11 序檢查發現，原告縱然非建築或裝潢專業人員，無從就漏水
12 原因之責任歸屬為判斷，但漏水事實是否存在，實無須特殊
13 專業能力即得查知，原告將漏水原因之責任歸屬與漏水事實
14 是否存在兩者相混淆，據以主張系爭漏水瑕疵難依通常檢查
15 而發現，實非有據。

16 (二)系爭房屋樓上之17樓房屋有無進行糞管變更？如有，被告是
17 否具有告知原告17樓上開管線變更事宜之義務？

18 1.原告主張系爭房屋樓上17樓房屋於客變程序有進行糞管變更
19 乙事，為被告所否認。查，原告就上開主張，固據其提出系
20 爭房屋給水設備平面圖、17樓房屋給水設備平面圖為證(見
21 本院卷第67至69頁)。然查，經比對系爭房屋及17樓房屋之
22 平面圖可知，系爭17樓房屋將原規劃之2間廁所合併為1間廁
23 所，馬桶位置及方向變更，參以兩造不爭執之客簽底圖所示
24 (見本院卷第397頁)，系爭17樓房屋屋主針對浴廁變更項目
25 包含：退次主浴室馬桶、主浴室馬桶留料點交、浴室小便斗
26 客戶自設、增設給水冷水管2處、排水管1處、浴室增設給水
27 管路共4處等情，可知系爭17樓房屋固有變更建商原先規畫
28 之浴廁數量及其內部之馬桶位置，以及增設給水管線，然浴
29 廁位置、給水、排水管線區域位置並未變更，亦即並未調整
30 原先規劃衛浴空間之供水、排水範圍，此情亦據證人郭峻男
31 證述：我至系爭房屋維修時，並沒有看到有明顯重新洗洞或

01 明顯打鑿痕跡，17樓的污水管為原本RC形成時所配的管線，
02 並無更改，客變時就已經把管線位置放樣好了等語(見本院
03 卷第380頁)，顯見系爭17樓房屋屋主就浴廁之客變，僅在原
04 有浴廁範圍內進行馬桶數量、方向更改，並未進行糞管變更
05 或浴廁位置變更，原告復未提出其他證據證實系爭17樓房屋
06 有進行糞管變更乙事，是其主張系爭17樓房屋客變有進行糞
07 管變更之情事，難以採信。

08 2.再依系爭契約第11條建築設計變更之處理之約定：一、買方
09 變更設計：(一)買方於收到賣方書面通知指定期限內，攜變
10 更設計相關圖說向賣方以書面申請之，逾越期限時賣方不受
11 理。……(二)買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為
12 限，不可變更範圍如下：1. 變更後影響建物之外觀(包含但
13 不限於立面外觀、庭園、露臺、陽台、燈光部分)者；2. 變
14 更後影響建物結構、樑柱、樓梯位置、水電管道、管道間、
15 消防設施、通風管以及其他公共設施者；3. 變更後影響立面
16 外觀、公共空間之建材設備及防水者；4. 變更後與合約面積
17 或室內外面積有變動者；5. 變更後與建築法規、消防法規或
18 其他法令相違者；6. 變更或增設浴廁、廚房位置者；7. 變更
19 後影響其他住戶權益者；8. 賣方已施工致變更困難者；9. 如
20 可歸責於買方之因素，致變更完成時間超過主體工程期限
21 者。而被告銷售系爭建案所用之合約書與系爭契約相同，此
22 為兩造所不爭執，是購買系爭建案之預售屋客戶包含原告、
23 系爭17樓屋主，依約在不違反系爭契約11條第2項不可變更
24 範圍內，均具有申請變更設計之權限。查，系爭17樓房屋關
25 於浴廁之設計變更係於原先規劃之浴廁範圍(即水區)進行馬
26 桶數量設置、方向之調整，已如前述，並無前述契約第11條
27 2項第2款變更後影響建物結構、樑柱、樓梯位置、水電管
28 道、管道間、消防設施、通風管以及其他公共設施者之情
29 事，是原告主張被告依17樓房屋屋主辦理設計變更有違客變
30 原則，並無足採。基此，系爭17樓房屋之客變合於客變規
31 則，且各戶之設計變更乃屬個人主觀對於房屋設計之規劃，

01 自無公告周知全體住戶之必要，原告復未提出被告有何告知
02 義務存在，是被告雖未告知原告其樓上住戶之客變內容，亦
03 難認有何違反給付義務之情事存在。

04 (三)原告依據民法第359條、第360條、第227條之規定請求減價
05 2,945,000元及給付修繕費用63,625元有無理由？

06 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
07 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
08 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出
09 賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價
10 金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵
11 者亦同，民法第354條本文、第360條分別定有明文。故物之
12 出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危
13 險移轉時即交付時存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉即交付
14 後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。次
15 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
16 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
17 條定有明文。而債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背
18 債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以
19 債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，債權人
20 於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害
21 賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任（最
22 高法院77年度台上字第1989號判決意旨參照）。

23 2.經查，原告未能證明系爭房屋於交屋時存在系爭漏水瑕疵，
24 已如前述，亦無法證明被告有於簽立系爭契約時、交屋前已
25 知悉系爭房屋有漏水瑕疵卻故意不告知，或被告有何未盡告
26 知義務之情形，自難認被告具有可歸責性之事由，則原告主
27 張被告應就系爭漏水、未盡告知義務負擔物之瑕疵擔保責任
28 及不完全給付之損害賠償責任，均屬無據。

29 五、綜上所述，原告依民法第354、359條、第360條、民法第227
30 條之規定請求被告給付3,008,625元，及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理

01 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
02 所依據，應併予駁回。

03 六、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，
04 經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附
05 此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
08 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 20 日
13 書記官 李奇翰