

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2244號

原告 蔡振豐

訴訟代理人 洪瑄憶律師

林邑丞律師

被告 陳麗婷

訴訟代理人 李依蓉律師

複代理人 毛順毅律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國114年6月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣23萬2,000元，及自民國113年8月22
日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之二十，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣23萬2,000元為
原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之請求駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國112年9月23日與被告簽訂不動產買賣契約書
（下稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○段0000號
建物即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號房屋
（下稱系爭房屋）及其坐落土地（下合稱系爭房地），價
金新臺幣（下同）2,600萬元。被告於113年1月下旬將系
爭房地點交予原告，原告於113年3月初，發現屋內塑膠地
板下，包含廁所、餐廳、廚房等地板竟然都是黑色、潮
濕，並因此進一步發現系爭房屋內廚房、餐廳牆壁、地
板、臥室牆壁、洗衣間拉門等處，均有多處滲漏水跡象
（下稱系爭漏水瑕疵），原告因此支出修繕費用104萬9,0
00元（計算式：170,200+542,000+336,800=1,049,00

01 0)，並受有交易性貶值之損害，共計120萬元。

02 (二) 經查，兩造於簽約時業已明示「系爭房屋有裝潢遮蔽而不能即知其瑕疵」，足徵原告並無重大過失而不知瑕疵。次
03 查，被告於標的物現況說明書中，針對系爭房屋滲漏水之
04 通常品質等項目均勻選「否」，且參諸系爭契約第9條第5
05 項已明定由被告負滲漏水之瑕疵擔保責任，「房屋無滲漏
06 水」本為系爭契約預定效用，並屬被告所保證之品質；又
07 系爭房屋有系爭漏水瑕疵已年久，更有先前修繕之痕跡，
08 原告就系爭房屋進行修繕時，經鄰居提醒系爭房屋內漏
09 水，業已造成地下一樓之天花板，形成類似鐘乳石形狀、
10 且因長久滴落到地下一樓之地板，產生相當痕跡，經社區
11 告知，被告卻遲未修繕，顯見被告早已知悉系爭漏水瑕
12 疵，卻仍未於出售系爭房屋時據實告知，依民法第354條
13 第1項規定，被告自應負瑕疵擔保責任。綜上，原告依民
14 法第359條之規定減少價金，並以起訴狀繕本送達，作為
15 減少價金之意思表示，被告受領該部分金額自屬無法律上
16 原因，依民法第179條請求返還減少之價金，此外，被告
17 尚應負同法第360條之損害賠償責任。故原告就上開修繕
18 費用104萬9,000元及上開交易性貶損，總計暫以120萬元
19 作為請求金額。退步言之，被告未於締約時如實告知原
20 告，亦屬有過失，應負民法第227條之責任。請求擇一為
21 有利判決。
22

23 (三) 聲明：

24 1.被告應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
25 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

26 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告抗辯：

28 (一) 兩造於112年9月23日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，
29 被告於113年1月22日將系爭房屋清空並遷離；於113年1月
30 23日由房屋仲介陪同驗屋，未發現任何漏水或滲漏水之情
31 事，被告於同日將系爭房屋鑰匙經由房屋仲介業務員於11

01 3年2月3日交予原告。原告主張系爭房屋有滲漏水情事，
02 被告否認。查：

- 03 1.依原證3所列編號B1至B12已將原有牆面敲除，而敲擊牆面
04 本有可能造成原有水管破損，原告自己所造成之水管破損
05 不能轉嫁予被告負擔，均不足以原證4所示照片認定系爭
06 房屋於113年2月3日交付時有任何滲漏水之情事。
- 07 2.原證3所示平面圖，其A1、A2、A3、A4、A5、C1、D1等處
08 均未有任何水管管線經過，亦無從由原證4之黑白照片看
09 出有原告所稱發霉、腐朽等情事。
- 10 3.依被證4被告於113年1月22日遷離且清空當時所攝交屋前
11 之照片可知系爭房屋於被告使用期間及交屋前確「無」任
12 何滲漏水之情形。
- 13 4.至原證4地下一樓天花板之部分，無法看出原告所稱鐘乳
14 石之情形，且地下一樓天花板、地板水痕經管委會前總幹
15 事表示係因公共區域排水溝及連續壁防水層破損所致，實
16 與系爭房屋無涉。
- 17 5.據自來水公司水錶照片之用水紀錄，水錶指針數自113年1
18 月23日起迄113年3月28日止均為1483，依一般常理言，牆
19 內水管係進水管，倘進水管真有漏水情事，在未關閉用水
20 開關情形下，水錶指數應會增加，本件卻無此種情形，可
21 知系爭房屋確無任何滲漏水之情事。
- 22 6.系爭房屋之原有地板為超耐磨木地板，易潮濕變形、熱脹
23 冷縮，而被告使用期間均以濕拖方式為清潔，加之系爭房
24 屋本較為潮濕，或有因此發霉之情，但絕非滲漏水。

25 (二) 根據證人蔡佳達、藍立委證詞，系爭房屋買賣期間有經過
26 驗屋，系爭房屋廁所旁邊牆面即餐廳牆面有油漆剝落狀況
27 外，沒有漏水痕跡，且原告於交屋後通知證人蔡佳達、藍
28 立偉前往查看時，原告已將牆面敲除一半，是證人蔡佳達
29 雖證稱有潮濕情形，但未看到噴水，證人藍立偉根本看不
30 出有漏水痕跡，均無從證明有漏水情事。

31 (三) 證人沈偉翔之證詞前後矛盾，與被證1所示照片、被證2即

01 系爭房屋用水記錄相左，且僅係以開關水錶為測試，未使
02 用水分計、色素測試及水管加壓測試等工具，亦未就社區
03 水溝、連續壁是否滲水為測試，可知其證言係維護原告之
04 詞，不足採信。

05 (四) 聲明：

06 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 2.如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
10 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
11 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有
12 瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受
13 人得解除其契約或請求減少其價金；無法律上之原因而受
14 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
15 因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條第1項、第35
16 9條第1項、第179條第1項分別定有明文。查兩造於112年9
17 月23日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契
18 約），其中第九條第五項約定：「本買賣標的物於交屋前
19 如有存在物之瑕疵（例如：滲漏水、海砂屋、輻射屋...
20 等或其他影響結構安全之瑕疵）時，除本契約另有約定
21 外，乙方（即被告）應負瑕疵擔保責任」等語，並簽訂增
22 補契約約定：「本案因全室有裝潢遮蔽致無法查看確認屋
23 況，甲方（即原告）確已知悉並同意承購，惟乙方仍應負
24 擔瑕疵擔保責任」等語，有上開不動產買賣契約書及增補
25 契約附卷可稽（見本院113年度訴字第2244號「下稱訴
26 字」卷第35頁至第47頁、第51頁），又原告主張系爭房屋
27 於交屋前即存有漏水瑕疵，業經提出照片為據（見訴字卷
28 第55頁至第105頁），並佐以證人即健榮水電工程有限公
29 司負責人沈偉翔於本院言詞辯論時證稱：「（問：有無找
30 到漏水原因？）舊有的線路是白鐵加鑄鐵，零件鏽損，導
31 致有漏水，在兩、三個地方找到，一樓廁所的臉盆下方的

水管、地板舊有的修改過塞住地方，因為之前應該有改過管線，把舊的管線塞住，是用鑄鐵塞，鑄鐵久了會鏽死，所以會漏水，這是踏進去廁所大概是三分之一的地方」、「（問：一開始看到漏水點都是在一樓廁所內？）有看到地下室漏水以及廁所外面的木地板濕掉，是因為廁所漏水造成的，我們找到的漏水點就是方才講的廁所裡的兩個地方」、「（問：{提示原證四即本院卷第55-101頁}請確認這些照片與你在現場看到的狀況是否一致？）要看到廁所那邊（卷第59頁），廁所那個門下面黑黑的痕跡基本上就是水流出來的痕跡，第61、63頁也是，有嚴重的地方，第71頁就是我們找到壁面的漏水點，第77-83頁明顯看到零件地方顏色比較深，代表有吸水，混凝土不是那個顏色，第89頁開始最右邊那邊就是鏽蝕的，有拆下來看，第99頁是漏水造成的壁癌，第103-105頁是我們去地下室看的漏水痕跡」、「（問：當時作了什麼樣的抓漏測試？）水錶打開滴水會有速度，水錶關起來速度就沒了」等語（見訴字卷第261頁、第262頁、第263頁、第264頁），則證人沈偉翔以開關水錶及查看廁所外面木地板濕掉等方式判斷系爭房屋有漏水情形，並確認係系爭房屋浴室內舊有線路為白鐵加鑄鐵，因零件鏽損導致有漏水情形，而其上開證述亦與原告所提編號A3至A5照片中浴室門口木地板有發黑痕跡（見訴字卷第59頁至第63頁）、編號B7至B10照片中混凝土及零件顏色發黑及零件有鏽蝕（見訴字卷第77頁至第83頁）等情形均相符，應堪認屬實，是原告主張系爭房屋具有浴室內漏水瑕疵當屬可採，其依民法第359條第1項、第179條第1項主張減少價金及請求返還，自屬有據。至被告以證人沈偉翔未使用水分計、色素測試及水管加壓測試等工具測試，以及水錶指針數自113年1月23日起迄113年3月28日止均為1483，並無增加，足證系爭房屋並無漏水情形，惟證人沈偉翔所陳述系爭房屋浴室漏水情形顯與上開客觀照片所示情形相符，自堪採認，且於本院言

01 詞辯論時證稱：「水錶沒有關、水錶指數沒有動，因為滲
02 水不大，所以水錶不一定會動，不可以排除進水管沒有漏
03 水的情形」等語（見訴字卷第264頁），則於滲水不大情
04 況下，水錶不一定會動，自難以水錶指針並無增加，即認
05 系爭房屋並無漏水情形。另證人蔡佳達為買方仲介，證人
06 藍立偉為賣方仲介，渠等均無水電專業，自無從以渠等證
07 述認系爭房屋有無漏水情事，併此敘明。

08 （二）又原告主張減少價金部分為修繕費用104萬9,000元，以及
09 受有交易性貶值之損害，共計120萬元，而就原告所提健
10 榮水電工程有限公司估價單部分（見訴字卷第119頁），
11 業據證人沈偉翔於本院言詞辯論時證稱：「（問：{提示
12 卷119}該估價單是為你所出具？為何出具？）是我出
13 具，一開始不知道為有訴訟，原本也沒有蓋章，只是大概
14 寫一寫，後來要求蓋章，修復費用就是估價單上寫的54萬
15 2,000元」等語（見訴字卷第262頁），堪認上開估價單屬
16 形式真正且原告確有支付，惟觀諸上開估價單中「衛浴安
17 裝工料一式含衛浴」及「廚房排水新設」部分，經證人沈
18 偉翔於本院言詞辯論時證稱：「廚房舊管都改新的，衛浴
19 安裝，廁所的電包括裝備都裝新的」等語（見訴字卷第26
20 6頁），此部分顯然與浴室漏水無關，故原告就此部分得
21 請求減少價金部分當為23萬2,000元（計算式：542,000—
22 衛浴安裝工料一式含衛浴300,000—廚房排水新設10,00
23 0）。至原告另提出瑞鑫工程行估價單、發票及部分匯款
24 記錄等證據（見訴字卷第121頁、第123頁、第325頁至第3
25 33頁），然均經被告爭執形式真正（見訴字卷第140頁、
26 第302頁），且原告至言詞辯論終結前均未提出正本供核
27 對，自難採認。況原告亦未提出證據證明瑞鑫工程行所為
28 拆除及泥作部分與系爭房屋浴室漏水部分有何關聯，更無
29 足採。再原告雖請求交易性貶損部分，然系爭房屋之浴室
30 漏水狀況，業經原告委以健榮水電工程有限公司修繕，且
31 依其上開修繕內容，顯然並無涉及系爭房屋建物結構或影

響安全，堪認瑕疵尚非重大，亦難認有何交易性貶損之損失。

（三）綜上，原告依民法第359條第1項、第179條第1項規定，請求被告應給付原告23萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月22日（見訴字卷第131頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

四、至原告聲請傳喚證人陳明生，待證事實為原告於交付系爭房屋於被告時，系爭房屋已存在多處漏水瑕疵，原告早已知情，且系爭房屋修繕漏水等工程之金額為104萬9,000元，惟如前述，證人陳明生係從事系爭房屋拆除及泥作部分，難認與系爭房屋漏水瑕疵有關，又原告聲請函請不動產估價師鑑定交易價格減損之金額為何，亦如前述，系爭房屋漏水瑕疵既已修復，且未影響建物結構或安全，自無鑑定之必要。故本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 7 月 3 日
民事第五庭 法 官 陳園辰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 7 月 3 日
書記官 董怡彤