

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第926號

原告 鄧國修

被告 莊壹筌

訴訟代理人 閻道至律師

複代理人 尤文燦律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹拾捌萬壹仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：...三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時係以原告於民國112年5月6日向被告買受門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號5樓(下稱系爭房屋)，系爭房屋氯離子含量超過合約約定之標準值，請求減少價金新台幣(下同)100萬元，加上結構補強及壁癌修繕費16萬1000元、廢棄物清運費2萬元，共0000000元，請求被告如數給付及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，願供擔保請准宣告假執行。嗣於訴訟中，不主張氯離子含量過高之瑕疵，改主張系爭房屋除買賣合約記載之瑕疵外，還有廚房天花板上方牆壁水泥嚴重掉落、內梯上方水泥嚴重掉落及鋼筋鏽蝕、頂樓加蓋(6樓)嚴重壁癌等瑕疵，以光好工程有限公司(以下簡稱光好公司)出具原證3有估價之部分修繕費161000元、光好公司未估價部分經由原告估算之修繕費98656元，以修繕費259656元作為請求減少價金之依據，另依合約第7條第2項請求被告賠償廢棄物清運費

2萬元，合計為279656元，請求被告如數給付，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭規定，准許原告為訴之變更。

## 二、原告主張：

1 原告於民國112年5月6日向被告買受不動產，門牌號碼為新北市○○區○○路000巷0號5樓(下稱系爭房屋)，依照買賣契約書註記，系爭房屋只有廚房及陽台漏水、房間走廊有裂縫掉一塊水泥之瑕疵。被告是有透過房仲跟原告說有壁癌，然原告不知道壁癌很嚴重，原告於112年6月間請仲介開門讓原告進屋勘驗，有把壁紙拆一小部份看牆壁，發現除契約書已寫明瑕疵之處外，尚有內梯上方牆壁處有嚴重的水泥裂痕、拱起並掉落，鋼筋外露並已鏽蝕，頂樓加蓋處其客廳之四周牆壁均有嚴重的壁癌等情況，原定於112年6月18日點交，原告提出先由履保帳戶內保留40萬元之修繕款，待日後再行結算，然遭被告拒絕，買賣雙方及履保公司皆有發出存證信函，原告擔心若交涉未果，交屋時程會一直延宕下去，故退一步暫不求償，等房屋點交後再向被告求償，原告沒有說要拋棄減少價金請求權。房屋點交延遲至112年7月6日完成。

2 被告說原告在簽約之前沒有跟房仲約看屋等語，這個是錯的，一開始原告找了二十一世紀的仲介去看屋，因為房仲的態度不好，原告換找台灣房屋，一開始是朱先生，朱先生態度也不是很好，後來原告認識了簽約的這位代理人，覺得他還不錯，所以才跟他談簽約的事，原告在簽約前，總共看屋兩次。4月多看房子的時候有拍照，4月多這個照片我沒有提出。4月多進去看屋，有看到頂樓有一些有壁癌，有一些有小的裂痕，就是合約上面有註記的，這些原告於本件都沒有向被告請求。原告是找買方的仲介開門三次讓原告進去，原告找廠商進去評估看有沒有要修改，那時候只有把壁紙拆一小部份。廚房上方的鋼筋外露，要整個家具裝潢拆掉才能看到，那上面是塑鋼的天花板，裡面還有木條，要都拆掉才能看到裡面。原告提出的照片（見卷二第11至41頁）依照拆

01 的順序說明，1-1 是天花板拆了一些之後掉下來的水泥塊，  
02 1-2 也是一樣，板子拆了一些，水泥塊掉下來了。1-3 拆掉  
03 板子一部分。1-4 、1-5 都是手機伸進去天花板裡面照，天  
04 花板上木條都還沒有拆掉，水泥塊直接掉在板子上。1-6  
05 至1-11都是廚房一半的天花板，這是整個廚房的廚具、天花  
06 板拆除之後拍的，水泥塊掉在地上。第3 頁的位置是餐廳，  
07 藍色箭頭指的那塊本來是矽酸鈣板，2-1 是還沒有拆，2-2  
08 是拆除之後，因為背面就是主臥室的廁所，水滲進來，就變  
09 成這樣。2-3 、2-4 都是同一個位置，不同的角度。第4  
10 頁，也是壁癌，是在剛才那塊位置的對面的角落，那個角落  
11 原本擺了一個冰箱，旁邊是窗戶，原本裝潢是矽酸鈣板，點  
12 交前就是右上跟中間左這兩張照片，中間、左邊是5 月22日  
13 拍的照片。3-1 、3-2 、3-3 是拆掉之後的樣子，也是壁  
14 癌。第5 頁，有鋼筋外露，有水泥塊剝落，也有壁癌，這是  
15 內梯上方那塊的位置，最上面那排，是6月18日原本要談點  
16 交那天拍的，地上看到的那些都是原告拆的，第2 排那張照  
17 片地上的是矽酸鈣板，那就是整面牆，矽酸鈣板拆下來才可  
18 以看到板子後面的壁癌，再下面第3 排左邊跟上面第2排是  
19 同一個位置，中間那張照片是內梯上方的位置，在右邊的照片  
20 是內梯開口樓層板的位置，被告把那個位置切了一個洞。  
21 第4 排，左邊跟中間位置都一樣，都是剛剛第三排位置的延  
22 伸而已，都是內梯的上方，第4 排最右邊那張照片，是6月5  
23 日拍的，地上看到的那些屑屑，那是壁紙，那是原告拆的。  
24 原本排6 月18日點交，原告談到房屋有瑕疵，要從履保款先  
25 扣一部分做修繕，對方不同意，所以當天沒有達成協議，就  
26 沒有點交。第6 頁，位置是內梯最上面那格的裂縫，這是5  
27 月26日看屋的時候就有，左上角那塊，就是中間那張照片，  
28 5 月22日壁紙就已經掉了，我只是掀開來看一下，看了之後  
29 嚇一跳，狀況太可怕了。右邊那張照片，也是5 月22日同一  
30 個位置不同角度拍的。第2 排是交屋之後拆除的，前面都是  
31 點交之前的照片，從4-1 到4-5 是點交之後拍的，上面有日

01 期。4-1 是內梯開口還沒有爬的最上面那面牆壁，包括樓層  
02 板可以看到鋼筋都露出來。原本4-2 的牆壁沒有要拆除，但  
03 左邊時間是113 年1 月，因為前一陣子下雨的時間很長，還  
04 有颱風，牆壁滲水，牆壁那片都是濕的，4-2 是水泥牆壁拆  
05 三分之二還沒有拆到底。4-2 右邊有個橫樑，橫樑和牆壁之  
06 間被告用木作封起來，4-3 是把木板拆掉後拍的照片，看到  
07 上面那層都是壁癌，4-4 是遠一點去拍，就是那個角度，會  
08 看得比較清楚。4-5 就是木板拆除後，上面那牆壁壁癌的情  
09 況。5講的就是內梯爬上來左邊那面牆，跟4是相交接的，這  
10 塊原本上面都貼滿直條狀的壁紙，5-1、5-2、5-3拍的都是一  
11 個位置，只是5-3已經把上面壁紙拆掉。5-4也是那個位  
12 置。5-5、5-6都是那個位置，只是那塊面積有的是上面、有  
13 的是下面。6-1是內梯爬到頂快到平台的位置，那個是壁  
14 癌。7-1是5和6中間那塊，是樓層板的位置，7是壁癌，只有一  
15 小塊，8是整條鋼筋，8-1、8-2是鋼筋露出來、水泥塊也  
16 掉了。9-1的位置是剛剛5的另外一頭，跟4的交接，一個  
17 左、一個右，那也是壁癌，原本是矽酸鈣板蓋住，沒有看  
18 到，要拆掉才能看到裡面的壁癌。10-1是第5頁第2排唯一那  
19 張照片的位置，是6樓陽台落地窗正對面的牆，就是第5頁第  
20 6排那張照片的位置。6月18日點交時有矽酸鈣板蓋住。6樓  
21 那一整片全部都是。10-1、10-2只是同一個位置，只是為了  
22 要算面積，所以框起來，兩張照片拍攝的角度不同，面積一  
23 樣，位置就是那塊，只是拍的大小不一樣。10-2的右邊那面  
24 牆壁沒有矽酸鈣板，點交的時候壁癌就長成那樣，那塊原告  
25 沒有向被告求償。買賣契約沒有寫到頂樓加蓋的情況。11-1  
26 是頂樓加蓋，那個小房間靠窗的下面的位置，第9頁下面的  
27 圖，點交的時候長那樣子，裡面放了一些雜物，後來雜物清  
28 掉了，窗戶下面，就是11-1跟11-2，11-2是放大圖，11-1是  
29 整個的面積，就在窗台下面。12-1是頂樓加蓋隔壁的主臥  
30 室，點交的時候因為裡面擺床、擺東西，都沒有看到明顯的  
31 裂縫，窗戶上面有個木作窗簾盒子，窗簾盒子拆掉之後才發

01 現有鋼筋外露及水泥塊剝落的情形。12-2是放大圖。13-1是  
02 窗戶下面跟地板交接的位置，一整排鋼筋都露出來。點交的  
03 時候根本沒有看到有那麼大的縫，下面只有一點點而已，沒  
04 有注意到那麼明確，因為點交的時候，有家具、有床、有床  
05 頭櫃遮住。13-1是斜拍，位置在13-2下面，因為沒有拍到那  
06 塊，13-2下面框起來的位置的右邊一半，因為原告的工人已  
07 經用水泥塊補起來。13-1是112年12月25日，那時候有看到  
08 鋼筋外露，沒有拍到很仔細，13-2是113年10月6日拍的，所  
09 以右邊已經補起來了。點交那時候沒有看到窗戶下面跟地板  
10 交接那邊有鋼筋外露的情形，照片看到是好好的，有一些些  
11 裂縫，因為整個是延伸的，隔壁小房間也就是11-1、11-2，  
12 整個位置就是那條縫過來的，那個位置是原本建物與加蓋交  
13 接處，沒有做好，所以兩個房間都是裂縫、都是空心的。13  
14 -2是後來發現那邊是空的才會去敲，不然本來沒有看到。14  
15 -1，點交前是11頁左邊那面牆，本來是矽酸鈣板蓋的好好  
16 的，沒有想到要拆。14-2是同一個位置，只是不同角度。14  
17 -3也一樣。14-4、14-5、14-6、14-7、14-8都是同一塊面  
18 積，只是放大圖。15-1左邊原本是衣櫃，衣櫃拆掉之後的位  
19 置，不是鋼筋外露，15-2是同一個位置，只是壁癌。16-1是  
20 5樓的，是壁癌，是原本小房間的衣櫃拆掉之後的牆壁。17-  
21 1是主臥室衣櫃下方。18-1是大門進來右邊那塊牆壁，原本  
22 也是矽酸鈣板蓋住。都是矽酸鈣板拆掉之後才看到。19-1是  
23 壁癌，在主臥天花板的牆角，點交的時候沒有看得很清楚，  
24 左邊是112年7月6日拍的，右邊這張19-1是113年9月4日拍  
25 的，點交的時候沒有看到壁癌，後來才跑出來。有些他用油  
26 漆刷，沒有仔細看，看不出來。19-2是與19-1同一個位置。  
27 20-1是在那個點的對面，就是主臥走道中間有個廁所，走道  
28 的廁所對面的那面牆。20-1就是單純的壁癌，這裡原本沒有  
29 矽酸鈣板蓋起來，點交的時候原告也沒有看到。20-2也是與  
30 20-2同一個位置。21-1是5樓大門一進來，原本前面有鞋  
31 櫃，那道牆壁貼滿壁紙，壁紙都清掉後就看到裂縫，21-2是

01 放大圖。

02 3 交屋後，原告將房屋內的壁紙及木作裝潢完全拆除後發現更  
03 多的瑕疵，廚房天花板及內梯上方水泥嚴重掉落及鋼筋鏽蝕  
04 之處，再加上頂樓加蓋嚴重壁癌等地方，有請幾家結構補強  
05 公司來現場會勘，進行報價，其中光好公司之報價單如原證  
06 3。另點交當日屋內尚遺留多項被告之個人物品，如書櫃(含  
07 書籍)、雜物櫃、鞋櫃、沙發、床(含床墊)、餐桌椅、鐵架  
08 及各項雜物等等，經由代書詢問被告，被告回覆稱「都不要  
09 了」，原告於112年8月間拆除室內木作裝潢後，請清運公司  
10 一併搬走，原告的廢棄物運費是3萬元，被告廢棄物運費是2  
11 萬元。依照系爭買賣契約第7條第2項約定「點交時如有留置  
12 之物品，應視同廢棄物處理，處理費用由賣方負擔」，故被  
13 告應支付廢棄物清理費2萬元予原告。

14 4 原告將原來所有之矽酸鈣板、木作裝潢、家具移除後，發現  
15 系爭房屋除了有買賣契約書所載之瑕疵外，尚有諸多瑕疵，  
16 其位置及瑕疵面積說明如下（見本院卷二第163頁，面積由  
17 原告自行估算）：

18 ①經原告將廚房之天花板拆除，發現有鋼筋鏽蝕外露、斷裂及  
19 大量水泥塊掉落，瑕疵面積為2.75平方公尺。

20 ②原餐廳牆面，其背面為臥室3之廁所，有壁癌，瑕疵面積為  
21 0.8平方公尺。

22 ③內梯下方，廚房門口對面牆壁（靠窗），有壁癌，瑕疵面積  
23 為1.76平方公尺。

24 ④內梯起點上方牆面至天花板高度，有鋼筋鏽蝕外露、剝落及  
25 壁癌，瑕疵面積為3.961平方公尺。

26 ⑤與編號4同位置並垂直相交接之牆面，有鋼筋鏽蝕外露、剝  
27 落及壁癌，瑕疵面積為3.12平方公尺。

28 ⑥內梯上樓終點處左方牆面，有壁癌，瑕疵面積為0.48平方公  
29 尺。

30 ⑦編號6左邊位置，有壁癌，瑕疵面積為0.045平方公尺。

31 ⑧編號7下邊樑柱之牆面，有鋼筋鏽蝕外露、剝落及壁癌，瑕

- 疵面積為0.275平方公尺。
- ⑨與編號4垂直相交接之牆面，靠6樓陽台的落地窗，有壁癌，瑕疵面積為5.5平方公尺。
- ⑩6樓陽台的落地窗正對面之牆面，有壁癌，瑕疵面積為6.82平方公尺。
- ⑪6樓房間1進門正對面窗戶下方牆面，有鋼筋鏽蝕外露、剝落及牆面裂縫、空谷，瑕疵面積為0.665平方公尺。
- ⑫6樓房間2窗戶上緣牆面，有鋼筋鏽蝕外露、剝落及牆面裂縫、空谷，瑕疵面積為0.13平方公尺。
- ⑬6樓房間2窗戶下方牆面，離地高度約20公分高處，有鋼筋鏽蝕外露、剝落及牆面裂縫、空谷，瑕疵面積為0.56平方公尺。
- ⑭6樓房間2窗戶左邊牆面含立柱及上方橫樑下緣，有壁癌、牆面裂縫、空谷，瑕疵面積為7.584平方公尺。
- ⑮與第14項同一牆面左邊處，有壁癌，瑕疵面積為0.66平方公尺。
- ⑯臥室2進門左側牆面與管道間之牆面，有壁癌，瑕疵面積為2.73平方公尺。
- ⑰臥室3進門前方左側牆面，與浴室共同之牆面，有壁癌，瑕疵面積為0.32平方公尺。
- ⑱進大門右側上方牆面，有壁癌，瑕疵面積為0.5平方公尺。
- ⑲臥室3進門斜對角牆角與天花板交接處3方牆面，有壁癌，瑕疵面積為0.56平方公尺。
- ⑳臥室3進門右側底端牆面，插座孔周圍，有壁癌，瑕疵面積為0.48平方公尺。
- ㉑進大門右側下方牆面，與項目18互相垂直，有裂縫，瑕疵面積為0.3平方公尺。
- 5 原證3之報價單，報價日期為112年9月22日，係於原告拆除原有裝潢進行中找廠商來估價，之後原告將所有之矽酸鈣板、木作裝潢、家具移除後，發現瑕疵面積較原證3估價時更大。原證3報價單內容有兩項，第一項是廚房碳纖維貼附

01 補強及無收縮沙漿修復工程，金額為96000元，相對應之位  
02 置為上開第3點瑕疵位置①；第二項是壁癌剷除及修復工  
03 程，沒有記載面積，金額為65000元，估價單相對應之位置  
04 為上開第3點瑕疵位置②、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、  
05 ⑫、⑮、⑰，就光好公司估價之壁癌剷除修復工程，原告估  
06 算面積為15.138平方公尺，金額為65000元，故推估修復之  
07 單價為每平方公尺4294元( $65000 \div 15.138 = 4294$ )。而上開第  
08 3點所列瑕疵⑳為裂縫，與其他瑕疵之狀態不同，經原告電  
09 話詢問廠商約略估算修繕費用為5000元。因此除廚房天花板  
10 以外，所有之瑕疵面積共21.811平方公尺(由原告估計面  
11 積)，加上瑕疵位置㉑部分之修繕費為5000元，故就廚房天  
12 花板以外之瑕疵其修繕金額為98656元【 $(21.811 \text{ 平方公尺} \times$   
13  $4294 \text{ 元}) + 5000 \text{ 元} = 98656 \text{ 元}$ 】，爰依民法第354條、第359  
14 條，以結構補強及壁癌修繕費16萬1000元(原證3光好公司估  
15 價部分)、廚房天花板以外之瑕疵之修繕費用98656元(原告  
16 自行估算)，共259656元，作為請求減少價金之金額，另依  
17 合約第7條第2項請求被告賠償廢棄物清運費2萬元，合計為2  
18 79656元。

19 6 並聲明：被告應給付原告279656元。

20 三、被告則以：

21 1 被告前委託臺灣房屋新莊副都心特許加盟店出售系爭房屋及  
22 其所坐落土地，並交由臺灣房屋房仲林宥勳（已離職，現任  
23 職於中信房屋）作為賣方經紀人處理系爭房屋出賣事宜，系  
24 爭房屋尚有廚房水泥塊剝落、壁癌（已用矽酸鈣板遮擋）、  
25 廚房有積水等瑕疵，其中廚房瑕疵部分被告原打算自為修繕  
26 再出售，然考量廚房裝修有個人喜好問題，遂決定將系爭房  
27 屋底價由1350萬元調降為1300萬元，調降差額補貼買家修補  
28 瑕疵，以現況出售，被告亦將系爭房屋有上述情形如實告知  
29 房仲林宥勳。嗣後原告向臺灣房屋表明有意願承購系爭房  
30 屋，並委由臺灣房屋林建興房仲處理系爭房屋購買事宜，然  
31 據被告事後知悉，簽約前，原告未再與林建興房仲相約帶看

01 系爭房屋，雙方於112年5月6日簽約，被告以1280萬元出售  
02 系爭房地，並委由第一建經公司辦理「價金信託履約保  
03 證」。兩造原先預定112年6月8日點交，惟原告不斷拖延時  
04 間拒不配合點交，甚至未經被告允許偷進入系爭房屋自行敲  
05 打拆除部分裝潢及水泥板，此有被告與林宥勳房仲之Line對  
06 話紀錄（參被證2）及系爭房屋現場照片對比圖可參（參被  
07 證3）。原告並於當時向被告提出樓梯旁牆壁有一塊水泥掉  
08 落及有壁癌等問題，要求於履保專戶保留40萬元作為修繕準  
09 備金，惟被告先前已將系爭房屋之瑕疵告知原告，原告亦自  
10 承水泥塊係其失手敲落，被告遂拒絕原告之請求，當日點交  
11 並未成功。原告隨即於112年6月20日以存證信函向被告及第  
12 一建經公司表示牆壁有裂痕、拱起及鋼筋外露等情，主張應  
13 先從履保帳戶扣留40萬元作修繕費，被告亦於112年6月20日  
14 以存證信函向原告及第一建經公司說明雙方簽訂之不動產買  
15 賣契約書其他約定事項第二條業已載明：「買方同意有關廚  
16 房及陽台漏水、房間走廊有裂縫掉一塊水泥，由買方修繕，  
17 費用由買方負擔，買賣雙方同意以房屋現況交屋」等語，請  
18 原告配合點交。第一建經收到雙方存證信函後，亦於112年6  
19 月23日以存證信函回覆原告：「經向經紀業查證，買賣標的  
20 尚未點交，台端即拆除裝潢及水泥牆壁，並稱牆壁、鋼筋及  
21 頂樓加蓋處客廳等有裂痕、鏽蝕或滲漏水狀況，但均非買賣  
22 標的漏水所致，故無契約書第7條第9項適用。是以，本公司  
23 依約執行保證責任…」等語，請原告於文到7日內配合賣方  
24 完成點交作業，或依買賣契約提起民事訴訟，逾期或未提供  
25 起訴狀繕本，履保專戶則依買賣契約第7條第8項辦理。系爭  
26 買賣契約中第7條第7項約定，雙方同意點交日最遲不得逾11  
27 2年6月10日，然因原告拒不配合點交將點交日一再拖延，最  
28 終第一建經公司要進行強制撥款時，原告才配合點交，雙方  
29 遂於112年7月6日完成點交作業，然原告因上述瑕疵爭議，  
30 於113年1月5日向被告聲請調解，調解不成立後，於113年3  
31 月18日提起本件訴訟。

01 2兩造合意以房屋現況交屋，被告本就瑕疵部分不負有瑕疵擔  
02 保責任，又依實務見解及民法第355條第2項之規定，被告未  
03 保證房屋有何品質，且將被告所知悉瑕疵部分向房仲林宥勳  
04 說明告知，由房仲林宥勳告知原告所委請之房仲林建興，顯  
05 已善盡告知說明義務，未有任何故意不告知瑕疵之情事，被  
06 告僅需按簽約當時之房屋現況交付原告即可。況原告本可經  
07 由實際查看系爭房屋屋況得知瑕疵情形，卻怠於實際查看，  
08 難謂無重大過失，故原告後續再向被告請求結構補強及壁癌  
09 修繕費16萬1000元，顯無理由。

10 3觀諸113年5月7日言詞辯論筆錄第4頁原告稱：「（主張在買  
11 賣契約書的時候，不知道廚房增建部分有鋼筋裸露的情  
12 形？）在交屋當天，賣方有拿一張紙出來要我簽字，他跟我  
13 說這個廚房長成這樣，我說我不會簽。那是前一年他找信義  
14 房屋賣，信義房屋挖了一個小洞用針孔拍，賣方要我簽，我  
15 說我都不知道、我不簽。賣方一開始說他都有跟房仲說、有  
16 壁癌我都知道，但其實賣方壁紙都有貼好，所以買賣當時我  
17 完全不知道壁癌很嚴重。（壁癌是你交屋的時候不知道的事？）  
18 知道，所以我請履保扣一些錢，看修繕要多少，後來  
19 我有去諮詢律師，說瑕疵擔保要交屋之後才能提出」、第5  
20 頁原告稱：「（點交之前你怎麼知道有壁癌？）我想要借屋  
21 裝修，所以我請房仲借鑰匙，壁紙貼的鬆鬆的、我拆了一部  
22 份，才看到有壁癌。所以被證3第1頁右下角的照片室內梯的  
23 開口，這個在點交前就看到了有壁癌，都是在點交前我拆  
24 的。原本壁紙貼的密密麻麻、完全看不出來有瑕疵」等語，  
25 原告先稱其已知系爭房屋有瑕疵，後又改稱是因為後續借屋  
26 裝修才知有瑕疵，前後說詞矛盾，顯係臨訟置辯之詞，況被  
27 告既已有將房屋屋況如實告知房仲，被告的房仲亦已將系爭  
28 房屋屋況告知原告房仲，於現今房屋買賣交易狀況，大多數  
29 房屋買賣都是透過房仲進行居中協調，房仲既為原告之履行  
30 輔助人，被告已善盡告知義務，原告即不得嗣後陳稱其不知  
31 系爭房屋有瑕疵存在。依民法第355條第1項之規定，原告於

買賣契約成立時即知有瑕疵，嗣後不得再向被告主張要負瑕疵擔保責任。

4 原告於系爭房屋點交前，即未經被告允許擅自闖入，甚至自行敲打拆除部分裝潢，原告所主張之瑕疵部分亦有可能為原告自行導致，原告應證明其所主張瑕疵部分於買賣交易成立時即已存在，非原告敲打之舉所造成之瑕疵。

5 因系爭房屋現為原告所有，被告無法進入就原告所提瑕疵進行丈量，無法確認原告所列瑕疵面積是否正確。就原告所列之瑕疵，被告均爭執，說明如下：

(1)就瑕疵點①水泥塊脫落之部分，於被告與林宥勳房仲之對話紀錄可看出被告早已將瑕疵部分告知房仲(見卷一第121、123頁)，且觀諸113年11月21日言詞辯論筆錄第4頁，原告稱：「(鋼筋外露是怎麼看到的?)要整個家具裝潢拆掉才能看到，那上面是塑鋼板的天花板，裡面還有木條，要都拆掉才能看到裡面。在我的鑑定第一頁都有照片。(你有沒有另外把天花板混泥土敲下來?)那都要掉下來打到人了，不敲下來怎麼修。(所以是你找師傅敲下來的，不是一開始打開門就看到掉在地上了。)一定要全部拆完才可以看到的。左邊是點交時家具都還在，右邊是拆了之後才能看到，照片上面都有日期」等語，可知原告已自認有將天花板混凝土敲下來，顯見原告所主張廚房水泥塊掉下來之情形，應係原告自行敲打導致，其餘包括鋼筋外露、斷裂等瑕疵亦不排除係原告暴力敲打所導致。

(2)就瑕疵點④係原告點交後拆除，觀諸113年11月21日言詞辯論筆錄第6頁，原告稱：「(第4排最右邊的照片是什麼時候拍的?)…從4-1到4-5的照片是點交之後拍的，上面有日期。4-1是內梯開口還沒有爬的最上面那面牆壁，包括樓層板可以看到鋼筋都露出來。原本4-2的牆壁沒有要拆除，但左邊時間是113年1月，因為前一陣子下雨的時間很長，還有颱風，牆壁滲水，牆壁那片都是濕的，4-2是水泥牆壁拆三分之二還沒有拆到底。4-2右邊有個橫梁，橫梁和牆壁之間

01 他用木作封起來，4-3是把木板拆掉後拍的照片，看到上面  
02 那層都是壁癌，4-4是遠一點去拍，就是那個角度會看得比  
03 較清楚。4-5就是木板拆除後，上面那牆壁壁癌的情況」等  
04 語可知，原告亦自認於發現瑕疵前有經常下雨、遇到颱風等  
05 情，可能係因此導致房屋漏水、及因大量雨水長時間滲透至  
06 建築結構內部水分滯留而滋生霉菌，進而形成壁癌，且拍攝  
07 時間已在點交後一段時間，原告自應證明瑕疵係於點交前即  
08 已存在，而非後天因素或是原告自行拆除所導致。

09 (3)就瑕疵點⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩，為原告點交前即入侵系  
10 爭房屋，擅自敲打、拆除裝潢，不排除係因原告暴力敲打、  
11 拆除所導致之瑕疵，且從原告提出之照片即本院卷二第19、  
12 25頁所示，瑕疵點編號8-1、編號8-2之位置，可看出係原告  
13 於點交前初步拆除之照片，未有後續原告陳報編號8-1、8-2  
14 鋼筋外露之情況，又從編號6-1之照片中可看出同樣位置在1  
15 13年3月14日時裂縫及水泥掉落非整排，然直至8-1、8-2拍  
16 攝時間點113年7月19日瑕疵範圍即擴大且變得更嚴重，可能  
17 係原告暴力敲打所導致，另編號8-2所標示之瑕疵照片與編  
18 號7-1、編號8-1重疊，原告係重複主張，應將重複之瑕疵點  
19 ⑦刪除。

20 (4)就瑕疵點②、③、⑪、⑫、⑬、⑭、⑮、⑯、⑰、⑱、㉑為  
21 點交後拆除，原告應先證明瑕疵於點交前即已存在，而非原  
22 告後續拆除、敲打所造成，且瑕疵點②、③原先於點交時並  
23 無漏水之跡象，原告應先證明瑕疵於點交前即已存在；瑕疵  
24 點⑪、⑬均為踢腳板，如有水泥塊掉落及鋼筋外露如此嚴重  
25 之瑕疵，在原告進行拆除前，踢腳板早已自行掉落，不排除  
26 係原告暴力拆除導致；瑕疵點⑫為窗戶框架之上緣牆面，窗  
27 戶框架本身即有重量，如有依照照片所示水泥外掉落及鋼筋外  
28 露之情形，於原告拆除前即自行掉落，亦不排除係原告暴力  
29 拆除導致。

30 (5)就瑕疵點⑲、㉒部分，原本即肉眼可見，且觀諸113年11月2  
31 1日言詞辯論筆錄第8頁，原告稱：「19-1是壁癌，在主臥天

01 花板的牆角，點交的時候沒有看得很清楚，因為左邊是去年  
02 7月6日拍的，右邊這張是19-1是今年9月4日拍的，所以點交  
03 的時候沒有看到壁癌，後來才跑出來。有些他用油漆刷，沒  
04 有仔細看看不出來。19-2是同一個位置。20-1是在那個點的  
05 對面。20-1就是單純的壁癌，這裡原本沒有矽酸鈣板蓋起  
06 來，點交的時候我也沒看到」等語，足證瑕疵點①⑨、②⑩之壁  
07 癌原即裸露在外，因原告疏於注意而未有發現壁癌，原告自  
08 不得就此部分主張瑕疵擔保。

09 6 退步言之，縱認原告得主張瑕疵擔保，依民法第365條之規  
10 定亦已逾6個月除斥期間，不得再向被告行使價金減少請求  
11 權。觀諸言詞辯論筆錄第8頁：「（你知道這個房子有瑕疵  
12 你有通知被告嗎？）被告都知道。（你怎麼通知被告的）？  
13 我看到那些瑕疵，我拆了一部分的壁紙，一部分的矽酸鈣板  
14 之後，我要求先扣40萬的修繕金，對方不同意，就槓在那  
15 裡。這是去年6月的事情（你是跟誰講？）所有人都在，被  
16 告都知道。約了要點交，我說要從履保扣錢做修繕，被告不  
17 同意，這表示被告知道，本來我是約去年6月要做點交，幾  
18 號我要再查，但是後來不歡而散。（法條有規定，瑕疵通知  
19 6個月之後，主張減少價金，那你什麼時候提出減少價  
20 金？）去年6月點交的時候就說要扣一部分履保的錢，修繕  
21 之後多退少補，那天賣方不同意扣錢，所以當天根本沒有點  
22 交，後來雙方就發了存證信函，後來7月時我退了一步說不  
23 扣錢了，7月初點交手續完成，我等點交完了、房子完全屬  
24 於我了我才請求瑕疵擔保」等語，可知縱認系爭房屋存有瑕  
25 疵（假設語氣，被告仍否認之），然依原告所陳，其早於11  
26 2年6月時即已知悉瑕疵存在，然其於系爭房屋點交後，卻未  
27 曾向被告主張行使減少價金請求權，業經原告自認，直至11  
28 3年1月5日原告始向鈞院聲請調解行使減少價金請求權，早  
29 已逾民法第365條所定6個月除斥期間。況，原告更自承於11  
30 2年7月時有向被告稱其不扣錢了，主動放棄價金減少請求  
31 權，今又一改前辭，嗣後再向被告提起訴訟，有違誠信原

則，顯係意圖以訴訟獲取不當之利益。

7 就原告主張廢棄物清運費2萬元之部分：被告前於112年5月6日與原告簽訂買賣契約時，明確與原告說明被告只將其所需物品搬走，原告亦同意其餘物品會由原告自行進行清理，然原告至今卻一改前詞，向被告請求廢棄物清運費，顯有違誠信，原告之主張難認有理，自非可採，此有雙方於112年5月6日進行簽約時的監視器畫面影音可參（參被證7）等語置辯。

8 請求傳訊林宥勳、林建興（待證事實為被告已向林宥勳告知系爭房屋有何瑕疵，包括未記載於買賣契約書之瑕疵，林宥勳有告知林建興，林建興於簽約前未帶原告看屋）、羅鈺傑（待證事實為原告多次拖延不配合點交，於尚未點交前，又擅自進屋拆除部分水泥塊及裝潢）、賴森松（待證事實為原告於簽約時同意被告遺留之物品，由原告自行處理）。

9 並聲明：原告之訴駁回。

四、被告辯稱：依原告所陳，其早於112年6月時即已知悉瑕疵存在，然其於系爭房屋點交後，卻未曾向被告主張行使減少價金請求權，業經原告自認，直至113年1月5日原告始向鈞院聲請調解行使減少價金請求權，早已逾民法第365條所定6個月除斥期間。況，原告更自承於112年7月時有向被告稱其不扣錢了，主動放棄價金減少請求權之行使，今又一改前辭，向被告提起訴訟，有違誠信原則，顯係意圖以訴訟獲取不當之利益等語。按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第365條第1項定有明文。查兩造約定112年7月6日點交，故物之瑕疵於112年7月6日存在為瑕疵擔保責任之要件，原告雖於112年6月間知道有買賣契約書記載以外之瑕疵存在，但被告可以在6月至7月6日之間除去瑕疵再為交付，所以仍應認為以112年7月6日為六個月之起算時點，算至113年1月5日原告聲請調解，並未超過六個月。被告又辯稱：原

告已於112年7月向被告拋棄價金減少請求權等語，此為原告否認，原告主張：買賣雙方及履保公司皆有發出存證信函，原告擔心若交涉未果，交屋時程會一直延宕下去，故退一步暫不求償，等房屋點交後再向被告求償，原告沒有說要拋棄減少價金請求權等語。從原告於112年8、9、11、12月間仍持續對壁癌、鋼筋鏽蝕外露、裂縫拍照，9月間還找光好公司就瑕疵修復為估價，可證原告並無拋棄減少價金請求權之意思。被告復辯稱：被告已將房屋屋況如實告知房仲，被告的房仲亦已將系爭房屋屋況告知原告房仲，於現今房屋買賣交易狀況，大多數房屋買賣都是透過房仲進行居中協調，房仲既為原告之履行輔助人，被告已善盡告知義務，原告即不得嗣後陳稱其不知系爭房屋有瑕疵存在。依民法第355條第1項之規定，原告於買賣契約成立時即知有瑕疵，嗣後不得再向被告主張要負瑕疵擔保責任等語。經查，被告曾向房仲林宥勳告知：廚房要重新裝潢，因為屋頂有水泥剝落，....之前我本來要處理，但是因為考量廚具個人喜好問題，所以才改成現況出售，然後我們把底價1350改成1300，算是變相貼補給對方修繕等語(見卷一第121、123頁)。此業據記載於買賣契約書其他約定事項第二點「買方同意廚房及陽台漏水、房間走廊有裂縫，掉一塊水泥，由買方修繕，費用由買方負擔，買賣雙方同意以現況交屋」，所謂之「現況」，在當事人之認知，應係指於交屋或看屋當時所得發現之狀況，至於須經由專業人員拆除裝潢後始得知之情況，除非另有契約明白具體列出，當非屬「現況交屋」之認知。本件兩造點交前後的屋況比較，見卷一第53、57、59、61、67、69、73頁，卷一第53頁是廚房，點交前有櫥櫃及天花板，無從得知天花板以上有水泥塊掉落、鋼筋外露鏽蝕之情形，第57頁為餐廳，點交時有矽酸鈣板遮蔽，將矽酸鈣板拆除後，牆面有壁癌，第59頁為靠近樓梯下方的牆角，點交時有矽酸鈣板遮蔽，拆除矽酸鈣板後，牆面有壁癌，第61頁是拆除矽酸鈣板後，牆面有壁癌與鋼筋外露，第67頁為頂樓加蓋客廳之一

角，點交時有大型物品擺放，清除物品後發現牆壁下方有裂縫、鋼筋鏽蝕外露，第69頁為頂樓加蓋之臥室，點交時有床鋪、窗簾盒子遮蔽裂縫，將床撤走、窗簾盒子拆掉後，可見裂縫、鋼筋鏽蝕外露，第73頁頂樓加蓋之客廳，點交時，有壁紙遮蔽裂縫，拆除壁紙後發現牆壁有裂縫，既然系爭房屋需要拆除矽酸鈣板、壁紙、窗簾盒子才能發現之瑕疵，且水泥塊掉落、鋼筋鏽蝕外露、牆壁有裂縫，會減少契約預定之效用，對於房屋結構安全造成疑慮，自難認原告知道系爭房屋與頂樓加蓋有這麼多的瑕疵存在，仍會願意接受現況交屋。是被告以原告同意現況交屋，免除被告之瑕疵擔保責任，不能再對被告請求減少價金之辯解，有失公平，為不可採。

五、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。經查，系爭房屋於交付原告時，確有壁癌、裂縫、鋼筋鏽蝕外露、水泥塊掉落之瑕疵，因有矽酸鈣板、壁紙、裝潢、家具等物遮蔽，原告於簽約或交屋時並不知有卷二第101頁所列瑕疵之存在，原告依民法第359條規定，請求被告減少價金，自屬有據。

六、原告得主張減少價金之金額多少？

按所謂不動產所產生之價值減損，可分為技術性貶值及交易性貶值，技術性貶值係指回復該標的物本來之外觀及效用所需之修復費用，交易性貶值係指透過現代修復技術進行修復後仍無法排除該標的物所殘餘之貶值。本件原告以瑕疵修復費用作為減少價金之依據，自屬合理。原告提出原證3報價單為證，原告主張：第一項是廚房碳纖維貼附補強及無收縮沙漿修復工程，金額為96000元，相對應之位置為廚房天花板位置①；第二項是壁癌剷除及修復工程，沒有記載面積與位置，金額為65000元，原告自稱估價單相對應之位置即卷二第163頁所載②、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑫、

01 ⑮、⑰之位置，因原證3之報價單，報價日期為112年9月22  
02 日，係於原告拆除原有裝潢進行中找廠商來估價，之後原告  
03 將所有之矽酸鈣板、木作裝潢、家具移除後，發現瑕疵面積  
04 較原證3估價時更大。所以，原告自己估算瑕疵面積及修復  
05 費用為98656元(計算方式見卷二第163頁)等情，經查：就原  
06 證3報價單第1項所載「碳纖維貼附補強及無收縮沙漿修復工  
07 程，金額為96000元」，其施作方法，原告已陳報如卷二第1  
08 73至215頁，即係將廚房天花板不良劣質混凝土刨除、鏽蝕  
09 之鋼筋作防鏽、無收縮沙漿修補與碳纖維補強，此與買賣契  
10 約書特約事項係寫「廚房及陽台漏水」不同，不屬於特約免  
11 除被告應負瑕疵擔保責任範圍，原告以原證3第1項修繕費96  
12 000元為廚房天花板減少價金之金額，應為可採。其次原證3  
13 估價單第二項，是壁癌刨除及修復工程，沒有記載面積與位  
14 置，金額為65000元，原告自己估算原證3第二項相對應面積  
15 為15.138平方公尺，再算出修復之單價為每平方公尺4294元  
16 (65000÷15.138=4294)，復以拆除所有裝潢後，發現更多之  
17 瑕疵，瑕疵面積更大，原告自行估計瑕疵之面積為21.811平  
18 方公尺，乘以每平方公尺之單價4294元，再加上卷二第163  
19 頁所列瑕疵⑳裂縫之修繕費用5000元，故就系爭房屋除廚房  
20 天花板之外，其他瑕疵之修繕金額為98656元【(21.811平  
21 方公尺×4294元)+5000元=98656元】等情，本院認為系爭  
22 房屋現在已裝潢完畢，無從實際測量瑕疵面積，原告非修繕  
23 專業人員，其自行估計面積，欠缺客觀標準，故本院不採原  
24 告自行估算之98656元，而以原證3第2項金額65000元為準。  
25 綜上，關於瑕疵之修繕費用，以原證3第1項「碳纖維貼附補  
26 強及無收縮沙漿修復工程，金額96000元」，加上第2項「壁  
27 癌刨除及修復工程，金額65000元」，修復費用共161000  
28 元，並以此修復費用作為減少價金之依據。

29 七、原告復主張：點交當日屋內尚遺留多項被告之個人物品，如  
30 書櫃(含書籍)、雜物櫃、鞋櫃、沙發、床(含床墊)、餐桌  
31 椅、鐵架及各項雜物等等，經由代書詢問被告，被告回覆稱

「都不要了」，原告於112年8月間拆除室內木作裝潢後，請清運公司一併搬走，原告的廢棄物運費是3萬元，被告廢棄物運費是2萬元。依照系爭買賣契約第7條第2項約定「點交時如有留置之物品，應視同廢棄物處理，處理費用由賣方負擔」，故被告應支付廢棄物清理費2萬元予原告等情；被告則以：被告前於112年5月6日與原告簽訂買賣契約時，明確與原告說明被告只將其所需物品搬走，原告亦同意其餘物品會由原告自行進行清理，然原告至今卻一改前詞，向被告請求廢棄物清運費，顯有違誠信，原告之主張難認有理，自非可採，此有雙方於112年5月6日進行簽約時的監視器畫面影音可參（參被證7）等語置辯。參諸被證七之對話譯文（見卷一第169頁），原告只有說「反正他不要的東西，我都不需要了，OK，我把它清掉，你要寫清楚」，原告說他把被告不要的東西清掉，其意並不包含清運費由原告負擔，且依照系爭買賣契約第7條第2項約定「點交時如有留置之物品，應視同廢棄物處理，處理費用由賣方負擔」，故原告請求被告支付廢棄物清理費2萬元，為有理由，應予准許。

八、綜上，原告得請求被告減少價金161000元，加上廢棄物清運費2萬元，共計181000元。原告逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。本判決命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行。

九、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

十、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 11 日

民事第七庭 法 官 陳映如

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。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 11 日  
02 書記官 黃頌茶