

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第384號

原告 陳奕瑄

熊祖玲

共同

訴訟代理人 黃匡麒律師

被告 張正忠

訴訟代理人 陳泓年律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國113年4月22日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣5萬4,400元及自民國112年4月14日起至清償日止，按週年利率百分之5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8，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、緣原告於民國111年9月21日以新臺幣（下同）2,060萬元向被告購買門牌號碼新竹縣○○市○○路000號之建物（即新竹縣○○市○○段000○號，下稱：系爭房屋），及其坐落新竹縣○○市○○段000地號（權利範圍1/1）、5-75地號（權利範圍1/21）、5-76地號（權利範圍1/21）、5-77地號（權利範圍1/21）、5-78地號（權利範圍1/21）土地（下與系爭房屋合稱：系爭房地），兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱：系爭買賣契約）。嗣於系爭買賣契約簽訂當日，原告因系爭買賣契約藏有免除瑕疵擔保責任之特約條款而拒絕簽約，惟經被告稱屋內瑕疵係因小孩玩水、冰箱沒插電及颱風天忘記關窗等原因所致，並保證絕對沒有漏水，更在現況說明書上未

01 勾選滲漏水，經仲介協助兩造協商，於仲介要求被告拍攝系
02 爭房屋6處水痕、壁癌等情形之照片，以證明系爭房屋確實
03 並無其他滲漏水或龜裂情形後（蓋因系爭買賣契約簽訂後被
04 告仍居住系爭房屋內三個月後始交屋，若為漏水，交屋時屋
05 況應會與上開照片不符），雙方同意出賣人僅就上開6處即
06 系爭買賣契約附件1至6之部分不負瑕疵擔保責任，其餘部分
07 出賣人仍須負責。

08 (二)、而兩造係於111年12月20日方進行交屋，原告陸續發現系爭
09 房屋有天花板漏水、多處油漆/塊狀水泥剝落、水痕、牆面
10 破損（有批土修補後重新粉刷痕跡）、洗衣機龍頭斷裂（會
11 噴水）、淋浴間外地上石材坑洞、多處壁癌、水塔淹水等如
12 附表1所列14處之瑕疵，並通知仲介與被告聯繫。然因被告
13 態度消極，原告乃於112年1月11日寄發存證信函，經被告收
14 受後，雙方於同年月16日前往仲介店頭（永慶）協商。仲介
15 店頭協商破裂後，原告亦曾向新竹縣竹北市調解委員會聲請
16 調解，並請求被告至少先同意由專業技師進行鑑定，以免系
17 爭房屋因瑕疵責任尚未釐清、修復而無法使用，惜仍遭被告
18 悍然拒絕，原告不得已僅得依物之瑕疵擔保責任及債務不履行
19 等規定，向被告請求損害賠償。

20 (三)、因被告故意隱瞞瑕疵，依民法第366條之規定，系爭買賣契
21 約免除瑕疵擔保責任之特約條款無效，原告自得依民法第35
22 9條之規定請求減少價金，另依民法第360條規定請求不履行
23 之損害賠償，及依民法第227條第1項、第226條第1項規定請
24 求不完全給付之損害賠償：

25 1、原告本不願同意系爭買賣契約免除瑕疵責任之特約條款，係
26 因被告保證系爭房屋絕無漏水，強調屋內瑕疵係因小孩玩
27 水、冰箱沒插電及颱風天忘記關窗等使用不當之原因所致，
28 而系爭買賣契約之現況說明書上亦未勾選滲漏水之選項，且
29 被告宣稱系爭房屋僅有之6處水痕、壁癌等瑕疵情形，經仲
30 介協調雙方，乃於該特約條款加註：僅就系爭買賣契約附件
31 1至6免除瑕疵擔保責任，其餘瑕疵被告仍需負責等語，是原

告在接收到系爭房屋僅有上開6處水痕、壁癌等情形需處理，並無其他龜裂或持續滲漏水之情形才答應購屋，兩造112年1月16日前往仲介店頭協商，協商現場仲介店長亦清楚告知「買方除了這些地方附件1到6處知道且看得到，可以接受，但是這些地方以外不能接受，加上也問過沒有在漏，賣方也說沒有漏」等語，足見被告確有保證系爭房屋並無漏水。

2、然被告於原告在看屋期間對壁癌的質疑，被告均以使用不當之原因予以帶過，且以傢俱雜物遮掩除系爭買賣契約附件1至6所示6處瑕疵以外之房屋瑕疵，顯屬故意隱瞞不告知系爭房屋具有嚴重漏水瑕疵之情形，故依民法第366條之規定，系爭買賣契約關於免除瑕疵擔保責任之特約無效，被告就系爭房屋存有如附表所列14處之瑕疵而缺少被告所保證品質之情，應負物之瑕疵擔保責任。而經原告委請廠商估價，修繕費用共計112萬元，是原告依民法第359條規定請求減少買賣價金112萬元，另依民法第360條規定請求包含修復費用、交易價值貶損、房屋難以利用損失等不履行之損害賠償，自屬有據。

3、又被告雖有給付建物，但非依債之本旨給付，其給付不完全且可歸責於被告，是以被告應負不完全給付責任，則原告依民法第227條第1項、第226條第1項之規定請求包含修復費用、交易價值貶損、房屋難以利用損失等損害賠償，於法亦屬有據等語（至原告雖另具狀追加曾欣怡、吳詩裕及陞豐開發有限公司等人為被告，主張曾欣怡、吳詩裕依民法第184條第1項前段、後段、第185條規定，應與被告負共同侵權行為責任；陞豐開發有限公司為曾欣怡、吳詩裕之僱用人，應依民法第188條第1項本文規定負僱用人連帶責任，原告並得依消費者保護法第51條規定，請求陞豐開發有限公司賠償向原告收取之仲介費五倍計算之懲罰性賠償金，而聲明請求被告、曾欣怡、吳詩裕及陞豐開發有限公司連帶給付原告112萬元及遲延利息云云，惟其上開追加之訴並不合法，業據本

01 院另以裁定駁回之，附此敘明）。

02 (四)、並聲明：

03 1、被告應給付原告112萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 2、願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)、被告已完全告知系爭房屋屋況情形，無故意不告知瑕疵之情
08 事：

09 1、被告前係委任訴外人即彼時任職於實易不動產股份有限公司
10 之仲介人張峻愷帶看系爭房屋，原告經前仲介人張峻愷帶看
11 系爭房屋數次，被告已將系爭房屋之現況完整呈現，均未加
12 以隱瞞，此參酌被告親自簽名之第一份標的物現況說明書，
13 其中項次第15點所載：「建物現況是否有滲漏水？【有】、
14 是否曾在最近一年內修復滲漏水？【否】」等語，可知原告
15 早已了解系爭房屋之現況，被告未曾隱瞞房屋現況之事實，
16 原告實無從汙衊被告有故意隱瞞系爭房屋現況之情事。

17 2、原告經原仲介人張峻愷帶看系爭房屋數次，已明知屋況，亦
18 已決心購買，卻又臨時改委託訴外人即永慶不動產新光金雅
19 悅光加盟店仲介人曾欣怡和被告簽約。因仲介人曾欣怡和被
20 告係隔壁鄰居，系爭房屋被告也是數年前向曾欣怡購買，曾
21 欣怡之住居所也是緊臨系爭房屋之隔壁，仲介人曾欣怡對於
22 系爭房屋之屋況應知之甚詳，若說原告不知房屋現況情形，
23 受被告隱瞞，其應不可能貿然花費鉅資購買一個自己都不熟
24 悉房屋實際情況之標的，故除仲介人曾欣怡對於系爭房屋之
25 屋況知之甚詳之外，原告本身對於系爭房屋之現況亦甚為詳
26 悉。

27 3、兩造後於111年9月21日在仲介人曾欣怡服務之新光金雅悅光
28 加盟店簽約時，仲介人曾欣怡於標的物現況說明書第15項次
29 勾選：「建物現況是否有壁癌【有】、水痕【有】」，對於
30 是否有滲漏水部份，則漏未勾選，此部份乃仲介人曾欣怡之
31 明顯疏漏，抑或故意為之以促成交易取得仲介費用，然無論

01 如何，被告早已誠實告知系爭房屋之情況，絕無隱瞞，此自
02 兩造於買賣契約書另特別簽訂特約條款即可得見，蓋特約條
03 款之內容載明「買方同意免除賣方一般屋況瑕疵（如滲水、
04 龜裂、壁癌、油漆脫落等情況…）物之瑕疵擔保責任」等
05 語，可見買方已詳閱賣方提供之現況說明書，並同意日後若
06 發現尚有屋況瑕疵均由買方自行負責修繕，買方在經過審慎
07 評估後同意此交易條件，買方即原告不得再對賣方即被告、
08 仲介為任何請求，則若原告不知房屋有漏水，何以需要為特
09 約條款之約定，還將有滲漏水痕跡的地方特別拍攝照片，且
10 傢俱也沒有遮擋到房屋滲漏水之範圍，而係一望即知，顯然
11 原告於購屋時早已知悉房屋之完整詳細現況，非如其所稱不
12 知悉房屋有滲漏水情形，且原告陳奕瑄於111年9月18日簽立
13 承買價金為2,068萬元之不動產買賣意願書時，亦於其上載
14 明「同意賣方價值2100萬惟滲漏水由買方負責，賣方不用負
15 瑕疵擔保責任」等語，是以本件原告所述完全悖離事實，無
16 從採信。

17 4、再系爭房屋因已建築多年，當屬老舊，故被告於出售之時，
18 仲介人張峻愷即建議不要修繕，可以把要修繕之金錢留下
19 來，供買主以符合自己喜歡修繕之方式修繕，也是這樣原
20 因，系爭房屋之買賣成交價格在同區域明顯偏低，此觀訴外
21 人即被告之妻林惠雯與永慶房屋仲介曾欣怡之對話紀錄截
22 圖，於111年9月18日簽約前，林惠雯傳訊稱：「主要是他們
23 簽斡旋時，自己提出殺32萬是讓她們處理漏水」等語，曾欣
24 怡再於同年9月20日即簽約前一日，回覆：「我們今天有在算
25 他的自備，還有加整理的費用，他說他回去算一下，然後再
26 想一下這樣花下來要多少錢」等語，可知被告確實已告知系
27 爭房屋漏水現況，且因尚須處理該漏水問題，乃扣除原告未
28 來處理漏水問題之支出而降低出售價額，此方式尚符合買賣
29 房屋之銷售慣例；而原告亦知曉上情，並與曾欣怡討論可能
30 之整理費用，於計算買賣價金加上後續整理費用後所得之價
31 額後，雙方始合意簽訂系爭買賣契約，並另立特約條款排除

01 被告之瑕疵擔保責任，是原告謊稱不知系爭房屋之漏水問題
02 實與常情不符。

03 (二)、從而，被告既已完全告知屋況情形，完全無故意不告知瑕疵
04 情況，故依民法第366條規定反面解釋，兩造簽立之特約條
05 款，自屬當然有效，被告固可完全免除瑕疵擔保責任。原告
06 口口聲聲主張被告交付系爭房屋有嚴重漏水瑕疵云云，顯非
07 實際，其於本件所為之請求自屬無據，應予駁回等語，資為
08 抗辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

09 三、本件經整理及協議簡化爭點之結果如下（詳本院卷2第11
10 頁，並依判決格式為部分文字之修正）：

11 (一)、兩造不爭執事項：

12 1、原告於111年9月21日以2,060萬元價格向被告購買系爭門牌
13 號碼新竹縣○○市○○路000號房地，簽立系爭不動產買賣
14 契約書。

15 2、原告與被告簽訂系爭不動產買賣契約書以前，曾經由訴外人
16 實易不動產股份有限公司人員帶看系爭房地，並由原告陳奕
17 瑄於111年9月18日簽立承買價金為2,068萬元之不動產買賣
18 意願書。

19 (二)、本件爭點：

20 1、被告有無故意隱瞞系爭房屋有漏水之瑕疵，依民法第366條
21 之規定，使系爭買賣契約免除被告應負瑕疵擔保責任之特約
22 條款無效情事？

23 2、原告主張系爭房屋具有瑕疵，依民法第359條、第360條、第
24 227條、第226條規定，請求被告給付112萬元，有無理由？

25 四、本院之判斷：

26 (一)、被告並無故意隱瞞系爭房屋有漏水之瑕疵，是原告主張系爭
27 買賣契約關於免除被告應負瑕疵擔保責任之特約條款，依民
28 法第366條之規定為無效云云，並無理由：

29 1、按「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務
30 者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效」，民法第
31 366條定有明文。依該規定立法理由謂：「瑕疵擔保之義

01 務，因買受人之利益而設，故有免除義務或加以限制之特
02 約，當然有效，若出賣人故意不告知物之瑕疵，則違交易上
03 之誠實及信用，雖有免除或限制特約，仍應認為無效」等
04 語，可知民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當
05 事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當
06 事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約
07 （最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照），是民法
08 關於出賣人物之瑕疵擔保責任，非不得依當事人之特約予以
09 免除，於此情形，除有民法第366條規定，出賣人故意不告
10 知其瑕疵者外，買受人即不得再本於物之瑕疵擔保有所主
11 張。又所謂故意不告知其瑕疵，應就出賣人個人之情事定
12 之，亦即須出賣人事實上知悉有瑕疵而不告知，方足當之，
13 且就該知悉有瑕疵而不告知之情事，應由主張該免除瑕疵擔
14 保責任特約因之而為無效者負舉證之責。

15 2、經查，原告於111年9月21日以2,060萬元價格向被告購買系
16 爭房地，兩造並簽立系爭買賣契約書乙節，為兩造所不爭
17 執。觀諸系爭買賣契約書第9條第5項約定雖記載：「賣方保
18 證本買賣標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂
19 等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵），如
20 有上述情事，除本契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責
21 任」等語，然兩造亦於同日另簽訂特約條款，該條款載明：
22 「買方已至房屋現場充分查看，發現房屋有部分屋況瑕疵，
23 買方同意免除賣方一般屋況瑕疵（如滲水、龜裂、壁癌、油
24 漆脫落…等情況）物之瑕疵擔保責任；但對於房屋重大瑕疵
25 （如：標的有非自然身故、海砂屋、輻射屋、結構安全縱經
26 修繕亦無法補強…）賣方仍負擔瑕疵擔保責任。買方已詳閱
27 賣方提供之現況說明書，並同意日後若發現尚有屋況瑕疵均
28 由買方自行負責修繕，買方經審慎評估後同意此交易條件，
29 日後不得對賣方、仲介再為任何請求」等語，並經拍攝彼時
30 系爭房屋牆壁、天花板所存之水痕、壁癌等6處房屋狀況之
31 照片作為系爭買賣契約附件，於上開特約條款手寫備註：

01 「如圖附件(1)至附件(6)交屋時不負責，其他若交屋時出現
02 不符圖面賣方需負責」等語，復據兩造於該特約條款文件末
03 端簽名等情，有系爭契約書、特約條款影本與系爭房屋牆
04 壁、天花板所存之水痕、壁癌等6處房屋狀況照片在卷可稽
05 （詳本院卷1第3頁至第7頁、第30頁至第36頁），應認兩造
06 業就系爭買賣契約書附件照片所示房屋狀況部分，達成免除
07 被告應負瑕疵擔保責任與債務不履行損害賠償責任之約定；
08 其餘屋況問題則非免除責任之範圍，兩造依前揭說明，均應
09 受該特約條款約定所拘束。

10 3、原告雖就上開免除被告應負瑕疵擔保責任之特約條款，主張
11 被告故意隱瞞系爭房屋存有漏水瑕疵而未告知，該特約條款
12 應依民法第366條之規定為無效，被告應就系爭房屋所存如
13 附表1所列14處之水痕、壁癌、滲漏水等瑕疵負物之瑕疵擔
14 保責任或債務不履行損害賠償責任云云，然為被告所否認，
15 並以前詞置辯。是依前開說明，即應由原告就其此項主張負
16 舉證之責。經查：

17 (1)原告主張系爭房屋存有如附表1所列14處之水痕、壁癌、滲
18 漏水等狀況乙節，業據提出系爭房屋瑕疵統計表、漏水損害
19 照片、系爭房屋瑕疵平面3D圖等件為證（詳本院卷1第53頁
20 至第72頁），嗣經本院囑託社團法人新竹市建築師公會就上
21 開14處水痕、壁癌、滲漏水等房屋狀況造成之原因、合理修
22 復費用及所需修復時間等情為鑑定，經該公會選派鑑定建築
23 師會同兩造至系爭房屋現場逐項進行勘查、拍照及記錄，製
24 有社團法人新竹縣建築師公會113年2月26日竹市建師鑑字第
25 112055號鑑定報告書附卷可參，而被告對於該鑑定報告書形
26 式真正並不爭執（詳本院卷2第9頁），是原告主張此部分之
27 事實，固堪認定。

28 (2)而原告與被告簽訂系爭買賣契約以前，曾經由證人即實易不
29 動產股份有限公司(下稱：實易公司)仲介人員張峻愷即張侑
30 詡帶看系爭房地，據證人張峻愷即張侑詡於本院112年6月5
31 日言詞辯論期日到庭結證稱：「被告委託實易不動產公司銷

01 售系爭房地，我有帶原告至房屋現場看屋過兩次，第一次看
02 了1、2個小時，我跟我們店長、原告、被告都在2樓聊天，
03 聊得很開心，也有陳述到一些現場曾經有漏過水的狀況，所
04 以至少有2個鐘頭以上。而第一次看屋時，針對現場的屋
05 況，在2樓廚房連接廁所的地方有看到有壁癌的現象，在3樓
06 的部分，被告有向原告、仲介解釋3樓浴室曾經有漏過水，
07 浴缸淹滿出來，後來已經處理過，在4樓樓梯頂端的天花板
08 也曾經有漏水的狀況，我沒有上去看過屋頂是否有放置水
09 塔，是原告跟被告有一起上去看過，他們有爬上去；被告當
10 時只有提到曾經有漏過水而現場是有一些水痕，但當下沒有
11 漏水的情形；原告當時有詢問房子為何會有漏水的情況，被
12 告當時的回覆就是說曾經有這個漏水的狀況，例如3樓的部
13 分就是說小朋友玩水，浴缸水滿出來，淹出來門外，再淹到
14 樓下，導致2樓那邊也會有水下去，有壁癌的情形；第二次
15 帶原告去複看房屋，花了大約半個多小時，整棟房屋都看，
16 但以2樓以上為主，就是把原本有曾經滲漏水的地方再看過
17 一遍，在兩次帶看原告看屋過程，當下只有看到水痕，但沒
18 有明顯滴水的狀況」等語（詳本院卷1第128頁至第130
19 頁），可知原告於簽訂上開特約條款前，業經審視過系爭房
20 屋各樓層包含頂樓之屋況，彼時系爭房屋已存有水痕、壁癌
21 等狀況，被告亦告知系爭房屋曾有漏水狀況，然於帶看當時
22 系爭房屋並無滲漏水情事。參以證人即永慶不動產房屋公司
23 新光金雅悅光加盟店店長吳詩裕於本院112年8月10日言詞辯
24 論期日到庭結證稱：「（法官問：你們當時銷售房屋時，有
25 無詢問過賣方即屋主，曾經有漏水，後來有無修復的情
26 況？）答：屋主就說沒有修復，所以我們在現況說明書『一
27 年內是否有修復或滲漏水』是勾『沒有』，因為屋主當時告
28 知，頂樓漏水，後面又沒有漏，而廁所這邊會漏水是因為小
29 孩在浴缸泡水，導致水滿出來而漏下去的，這在買賣的時候
30 我們都有一五一十告知給買方；頂樓的部分當時我們業務在
31 帶看的時候也有明確告知買方，頂樓所屬防水層久而久之都

01 會失效，所以要重做，買方當時是OK的」等語（詳本院卷1
02 第312頁），是衡酌一般房屋經長年居住使用，在正常使用
03 之下，因使用年限經過或防水材料自然老舊，即可能存在滲
04 漏水情形，購買中古屋之買受人應可預期房屋所提供之居住
05 品質與效用究與新屋有別，而系爭房屋乃於93年6月7日建造
06 完竣，迄至111年9月21日兩造簽訂系爭買賣契約之時屋齡已
07 達18年餘乙情，有系爭房屋建物查詢資料附卷可佐（詳本院
08 卷1第25頁），且系爭房屋曾有漏水之情，亦詳載於被告委
09 託實易公司銷售系爭房屋之標的物現況說明書中（詳本院卷1
10 第105頁），則原告簽訂系爭買賣契約欲購置已屬中古屋之系
11 爭房屋前，既經到場審視過系爭房屋屋況，由系爭房屋既存
12 且依肉眼觀察即可察知之水痕、壁癌等跡證，及被告陳明系
13 爭房屋曾漏水等情，應可預見系爭房屋存有滲漏水須進行修
14 繕之情形。

15 (3)次查，原告陳奕瑄於111年9月18日簽立承買價金為2,068萬
16 元之不動產買賣意願書予訴外人實易公司，為兩造所不爭
17 執，並有被告提出該不動產買賣意願書存卷可稽。觀諸該不
18 動產買賣意願書第10條特約條款，並明確記載：「同意賣方
19 價值2100萬，惟滲漏水由買方負責，賣方不用負瑕疵擔保責
20 任，故以上述金額為主」乙節（詳本院卷1第331頁），且訴
21 外人即被告之妻林惠雯於111年9月18日傳訊予訴外人即永慶
22 房屋仲介曾欣怡稱「主要是他們簽斡旋時，自己提出殺32萬
23 是讓她們處理漏水，所以這個價格有加上之後我們漏水免
24 責」等語，有上開對話紀錄截圖存卷可考（詳本院卷1第291
25 頁），益證原告前經審視過系爭房屋屋況，對於系爭房屋存
26 有水痕、壁癌等跡證而有滲漏水之可能性已有預見，乃藉表
27 明願負責修繕滲漏水處，免除被告瑕疵擔保責任，期得以較
28 低價格承買系爭房屋，方據以書立上開不動產買賣意願書並
29 交付斡旋金委託仲介代為斡旋。參諸仲介曾欣怡於111年9月
30 20日即兩造簽訂買賣契約前一日，以訊息回覆被告之妻林惠
31 雯：「我們今天有在算他的自備，還有加整理的費用，他說

01 他回去算一下，然後再想一下這樣花下來要多少錢」等語
02 （詳本院卷1第292頁），證人吳詩裕亦到庭結證稱：「賣方
03 即屋主那邊原來委託給永慶不動產的售價為2,180萬元，這
04 個房子買方在跟實易不動產看的時候，後來轉來跟永慶不動
05 產出價的時候，都有去看房子，那也都是如實現況，那現況
06 為什麼我會附上附件1至6，因為當時我們在談的時候，賣方
07 就是原屋況出售，就是我們所謂的現況交屋，但是買方認為
08 現況交屋對他沒有保障，因為他所看到的地方，他也擔心還
09 有其他地方衍生出來有新的地方不一樣，所以當下我們是晚
10 上9點約談，那我們還有請賣方跟業務員立刻回家拍照，把
11 現場的狀況一五一十的附上合約書裡面，所以才有附件1至
12 6，那附上附件1至6到合約書的情況下，我們就有簽署，本
13 案未來不是附件1至6的地方發生問題，賣方須修繕、賣方須
14 負責，如果是如附件1至6的話，賣方是免除責任的，交屋時
15 不負責，兩造同意之後才簽名的」等語（詳本院卷1第311
16 頁），可知被告原委託仲介以2,180萬元之價格出售系爭房
17 屋，其後因考量原告表明願自行修復房屋，並免除被告之瑕
18 疵擔保責任，被告乃同意折讓售價，雙方始合意以買賣價金
19 2,060萬元之數額簽訂系爭買賣契約，並另立特約條款具體
20 特定免除被告瑕疵擔保責任之範圍。是則審究兩造前揭議約
21 過程，兩造已知被告須就系爭房屋存有水痕、壁癌等狀況負
22 瑕疵擔保責任，原告並先行預估修復整理費用，被告並因原
23 告表明不要求其負責修繕屋況瑕疵而同意折讓售價，進而議
24 定免除被告應負瑕疵擔保責任範圍之特約條款，則衡之常
25 情，被告應無故意隱瞞系爭房屋存有瑕疵，致縮減其獲原告
26 同意免除瑕疵擔保責任範圍，損及自身權益之理，故原告主
27 張被告有故意隱瞞系爭房屋所存之瑕疵情事云云，尚難採
28 信。

29 (4)原告固稱被告未於現況說明書勾選滲漏水，已屬知悉有瑕疵
30 而不告知云云，然據前揭證人張峻愷即張侑詡到庭所為證
31 述，可知原告看屋時系爭房屋確無漏水之情事，並為原告不

否認其看屋時確無看見有發生滲漏水情形，則被告辯稱原告看屋當時確無滲漏水，始未於現況說明書勾選房屋有滲漏水等語，尚非無據，難憑此遽認被告所為即屬故意隱瞞房屋瑕疵之舉。再者，依本院前囑託社團法人新竹市建築師公會就上開14處水痕、壁癌、滲漏水等房屋狀況造成之原因進行鑑定之結果（詳附表2所示），足見造成系爭房屋該14處產生滲漏水狀況之原因實屬多端，且參諸鑑定報告針對項次8「3樓衛浴外牆壁癌、油漆剝落範圍擴大」房屋狀況之成因，乃認「3樓衛浴由於淋浴房、浴缸填縫劑老化，洗衣機龍頭噴水等原因，造成衛浴外牆多處滲漏水；另一原因是衛浴內外高度差17公分，只要衛浴排水未及時，滲漏水易外溢至衛浴外」等情；針對項次10「2樓廁所外牆壁癌、油漆剝落範圍擴大」房屋狀況之成因，亦敘明「2樓廁所內外高度差6公分（內高外低），外牆面下部是由廁所之滲漏水造成；而廁所門側牆有明顯長期遭水侵蝕跡象，是否側牆內有埋設冷、熱水管造成滲漏，或上方3樓衛浴之浴缸有滲漏水，造成如此嚴重之油漆剝落現象，後續需再做觀察」等情，核與被告陳稱「廁所會漏水是因為小孩在浴缸泡水，水滿出來而漏下去所導致」等語若合符節，亦可見倘未經專業人員鑑定，就系爭房屋所存水痕、壁癌、滲漏水等狀況實際產生原因，實不易精確判斷，自難僅以被告就系爭房屋所存水痕、壁癌所告知之成因未足精確，或有兩造於締約時未察覺之瑕疵，即指摘其係故意隱瞞系爭房屋所存瑕疵而未據實告知。

4、從而，原告復未能就被告係故意隱瞞系爭房屋有漏水瑕疵之事實，提出其他具體事證以供本院審酌，則其主張系爭買賣契約關於免除被告應負瑕疵擔保責任之特約條款，因被告故意隱瞞系爭房屋有漏水之瑕疵，依民法第366條之規定應為無效云云，自難予憑採。

(二)、原告依民法第360條規定，請求被告給付54,400元，為有理由；逾此範圍之請求，則屬無據：

1、按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

01 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
02 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵」，民法第354條
03 第1項前段定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
04 而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
05 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法
06 院73年台上字第1173號判決意旨參照）。

07 2、次按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條
08 之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
09 其價金」；「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受
10 人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠
11 償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同」，民法第359條前
12 段、第360條亦有明文。而民法第360條所謂「不履行之損害
13 賠償」，乃因物之瑕疵擔保責任而生之損害賠償請求權，性
14 質上即為債務不履行之損害賠償，是就民法第360條因物之
15 瑕疵擔保責任而生之損害賠償請求權，解釋上應適用債務不
16 履行之規定，亦即如出賣人故意不告知瑕疵，或缺少保證之
17 品質者，瑕疵擔保責任之效果，規範評價上與債務不履行尚
18 無不同。又按「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約
19 另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀」；「該項情
20 形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原
21 狀」，民法第213條第1項、第3項亦分別定有明文。

22 3、經查，系爭房屋天花板、牆面等處存有如附表1所列14處之
23 水痕、壁癌、滲漏水等狀況，業如前述，衡以建築物依通常
24 交易觀念，本應具備結構體堅固、安全、耐用、防水、防盜
25 等功能，若有使建築物安全受損，影響居住品質甚鉅，應認
26 該建築物之價值、通常效用及契約預定效用有所減少，而有
27 物之瑕疵存在；縱係中古房屋交易，並非新屋買賣，交易物
28 件屬於住宅者，其功能本在供人居住使用，倘遇有房屋滲漏
29 水之情形發生，不但將損及屋內財物，亦會干擾使用人之生
30 活起居，進而影響居住品質，致其供人居住之目的無以完足
31 發揮，自難認有具備契約所預定或通常之效用，是應認系爭

01 房屋所存上開狀況，確屬足以減少系爭房屋價值或通常效用
02 之瑕疵。惟因兩造所簽訂系爭買賣契約關於免除被告應負瑕
03 疵擔保責任之特約條款，並無原告主張依民法第366條之規
04 定為無效之情事，該特約條款自有拘束兩造之效力，原告依
05 該特約條款，就系爭買賣契約附件1至附件6所示之瑕疵即不
06 得對被告再為任何請求，是原告就系爭房屋如系爭買賣契約
07 附件1至附件6部分存有水痕、壁癌、滲漏水等瑕疵（經查對
08 即附表2所示項次2、4、8、10、12、13等房屋狀況），依物
09 之瑕疵擔保責任及債務不履行等規定訴請被告賠償，自屬無
10 據；惟就系爭買賣契約附件1至附件6以外，系爭房屋未據兩
11 造特約條款免除被告應負瑕疵擔保責任之水痕、壁癌、滲漏
12 水等房屋狀況部分，依前揭規定，被告仍應負擔保之責，被
13 告辯稱系爭買賣契約附件1至附件6乃例示說明，其對於系爭
14 房屋其他瑕疵依特約條款亦已免責云云（詳本院卷2第11
15 頁），自難憑採。

16 4、而被告既應就系爭買賣契約附件1至附件6以外之房屋瑕疵
17 （經查對即附表2所示項次1、3、5、6、7、9、11、14等房
18 屋狀況）負擔保之責，原告依民法第360條規定與前揭說
19 明，請求被告賠償不履行之損害，即請求被告支付使系爭房
20 屋回復至具備通常效用之原狀所必要之修復費用，自屬有
21 據。而查，本院就系爭系爭房屋存有水痕、壁癌、滲漏水等
22 狀況共14處，前經囑託社團法人新竹市建築師公會鑑定所需
23 修繕費用，鑑定結果詳如附表3所示。衡以該鑑定報告係經
24 新竹市建築師公會指派具有建築營造專業證照之建築師，進
25 行資料收集，復於112年9月19日、113年1月3日兩度會同當
26 事人前往現場會勘、採證，並針對本院委請鑑定事項詳實回
27 覆並逐一說明據以形成鑑定結論之理由，自有其專業上之知
28 識可憑，該建築師與兩造間又無有何親誼故舊或其他利害關
29 係，內容應屬客觀可信，應堪認上開鑑定所得修復費用金
30 額，確屬原告為修復房屋瑕疵使之恢復通常效用狀態所必要
31 之支出費用。原告雖主張上開鑑定所得修復費用金額有低估

01 之情，惟就其主張未舉證以實其說，自難予採認。

02 5、從而，依附表3所載修復各鑑定項次所需之費用，計算附表2
03 所示鑑定項次1、3、5、6、7、9、11、14等處房屋瑕疵修復
04 所需工程費用共計42,500元【計算式： $2,500+5,500+1,200+$
05 $20,000+6,000+3,600+1,200+2,500=42,500$ 】；又附表3「其
06 他應列入之項目」欄所載，諸如廢料清理及運什費、稅捐及
07 管理費等就工程費用按比例收取之費用，亦堪認為原告為修
08 復房屋瑕疵使之恢復通常效用狀態所必要之支出，而得向被告
09 為賠償之請求。是以本件修復房屋瑕疵所需工程費用42,5
10 00元，按比例計算其他應收取之費用共計11,900元【計算
11 式： $(42,500 \times 8\% = 3,400) + (42,500 \times 10\% = 4,250) + (42,500 \times 10\%$
12 $= 4,250) = 11,900$ 】，合計修復系爭房屋瑕疵必要費用為54,4
13 00元【計算式： $42,500 + 11,900 = 54,400$ 】。準此，原告依民
14 法第360條規定，請求被告賠償修復瑕疵費用54,400元，自
15 屬有據；逾此範圍之請求，則無理由。

16 (三)、至原告雖依民法第359條規定，就被告應負瑕疵擔保責任之
17 部分請求減少買賣價金，然按買受人依民法第359條規定請
18 求減少之價金數額，應就買賣時系爭房屋有瑕疵時與無瑕疵
19 時之應有價格比較後所得之差額而為斟酌，無由逕以支出之
20 整修工程費，作為判斷減少價金之唯一依據（最高法院107
21 年度台上字第2295號判決意旨參照），而本件兩造就系爭房
22 屋所合意之買賣價金數額，本係經計算系爭房屋所存瑕疵需
23 支出修復費用，由被告折讓售價而定之，則系爭房屋是否仍
24 存有應有價格之差額，及其差額若干，均未據原告舉證以
25 明，尚無從遽認原告得據以請求減少價金；況系爭房屋屋齡
26 已屆18年餘，存有自然耗損、局部修繕等情事為一般市場交
27 易可預見且可接受之情形，是系爭房屋之瑕疵業經本院判命
28 被告依民法第360條規定賠償修復瑕疵費用而予以修繕後，
29 應不致減損系爭房屋收益性及市場性表現而生市場價值減損
30 之問題，是原告此部分之主張，難認有據。而原告另依民法
31 第227條第1項、第226條第1項規定向被告為112萬元之債務

不履行損害賠償請求，然如前所述，民法第360條因物之瑕疵擔保責任而生之損害賠償請求權，解釋上應適用債務不履行之規定，亦即如出賣人故意不告知瑕疵，或缺少保證之品質者，瑕疵擔保責任之效果，規範評價上與債務不履行尚無不同，則該等請求既係本於債務不履行之法律關係所為之主張，且與上開判准原告請求部分間，為選擇合併之關係，本院自無庸另予審酌原告此節請求，附此敘明。

五、綜上所述，被告並無故意隱瞞系爭房屋瑕疵之情事，是兩造所簽訂系爭買賣契約關於免除被告應負瑕疵擔保責任之特約條款自屬有效，原告就附表2所示項次2、4、8、10、12、13等處之房屋瑕疵，依物之瑕疵擔保責任及債務不履行等規定訴請被告賠償，並無理由；惟原告就附表2所示其餘項次之房屋瑕疵，依民法第360條規定，請求被告賠償修復該等瑕疵之費用54,400元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決主文第一項所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款規定，依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 113 年 5 月 17 日
民事第二庭 法 官 王佳惠

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 113 年 5 月 17 日

附表1：原告主張系爭房屋存有瑕疵處

項次	損害位置	損害內容
1	頂樓水塔	水塔淹水，水費飆漲
2	4樓天花板	多處油漆/塊狀水泥剝落，水痕
3	4樓後房間窗台	牆面破損 有批土修補後重新粉刷痕跡
4	4樓天花板	漏水、滴水至地面 下方地面有結晶
5	4樓衛浴	地面潮濕
6	4樓前陽台	地/牆面潮濕，上有青苔
7	3樓衛浴	洗衣機龍頭斷裂會噴水 淋浴間外地上石材有洞會漏水
8	3樓衛浴外牆	壁癌、油漆剝落範圍擴大
9	2樓至3樓樓梯轉角	壁癌、油漆剝落
10	2樓廁所外牆	壁癌、油漆剝落範圍擴大
11	2樓廁所	馬桶水箱水止不住，會淹水出來
12	2樓廚房牆面	壁癌、油漆剝落
13	1樓至2樓樓梯側面牆	壁癌、油漆/水泥剝落範圍擴大 其上有白華
14	1樓後房間天花板	漏水、水流至地面 壁癌及有長期浸潤的水痕

附表2：

社團法人新竹市建築師公會就附表1所列系爭房屋存有水痕、壁癌、滲漏水等狀況共14處，鑑定其等造成原因之分析結果一覽表

- 01 附表3：
- 02 社團法人新竹市建築師公會就附表1所列系爭房屋存有水痕、壁
- 03 癌、滲漏水等狀況共14處，鑑定所需修繕費用一覽表