臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第429號

原　　告　潘虹君
訴訟代理人　徐志廷
被　　告　黃瑞和
訴訟代理人　張智程律師
　　王櫻錚律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月19日辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：兩造於民國112年6月18日透過房屋仲介，簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）1330萬元，向被告購買門牌號碼新竹市○○路00巷0弄00號3樓之房屋（下稱系爭房屋）暨其基地，並於112年9月2日交屋，當日拿到鑰匙至現場檢查後，原告即發現客廳與陽台間之牆壁有大片滲水痕跡，經水電師傅至現場抓漏，確認漏水原因係陽台冷氣排水管破損所致，然於水電師傅鑿開該排水管壁面後發現該排水管有明顯人為穿鑿之兩個圓洞，且其中一圓洞後方大片水管破損，造成內部磚牆嚴重潮濕、滲水並出現壁癌，乃僱工修補外牆水泥與油漆，刮除內牆壁癌加以磨平，再進行防水處理，且重新上漆，經估價已支出修繕費用新臺幣（下同）4萬8500元；此外，上開工程期間因施工產生大量粉塵，原告因此無法遷入居住，影響原告對於系爭房屋之利用，另受有另覓居所應支出租金之損害15萬元，而需花費時間清潔，原告夫妻與被告協商未獲積極置理，勞心傷神，承受莫大精神壓力，原告夫妻之健康權亦遭受侵害，故求償20萬元。原告於購買系爭房屋前未被事先告知系爭房屋之漏水瑕疵，且上開瑕疵於交屋前即已存

在，顯然欠缺被告所保證之品質，被告卻對原告加以隱匿，刻意不勾選有滲漏水情形，並全室重新油漆，藉此掩蓋牆面多處漏水之事實，自應對原告負物之瑕疵擔保責任。又此水管連接社區共管，如不修復將反覆造成漏水及壁癌，然社區無管理委員會，恐難令全體住戶共同負擔共管之修復，故原告認為此瑕疵情況屬於重大瑕疵，不得以兩造所簽立系爭契約之增補特約（下稱增補特約）之約定排除其瑕疵擔保責任，原告爰依系爭契約第9條第5項之約定及民法第365條之規定之法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告39萬8500元，及自調解委員會翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

㈠被告自購入系爭房屋後，持有期間近30年但未居住於此，不知悉系爭房屋有滲漏水情形，並無故意隱匿不告知瑕疵之情事，而被告從未對系爭房屋進行任何改裝變更，亦無發生在客廳靠近陽台之外牆加裝冷氣，或於牆壁鄰近區域設置水龍頭之情事，且原告於簽約前之112年2月13日、同年8月15日籍27日交屋前即多次看房，均未發現屋內牆壁有漏水情況，是系爭房屋之漏水原因非被告所致。又依原告於112年9月2日交屋後始發現屋內牆壁有水痕，隨後於112年10月10日才告知仲介屋內牆壁漏水之情形，足見系爭房屋漏水情形係於交屋後始發生，自應由原告自行承擔。再依原告提出之照片可知，屋內牆壁左側落地窗外明顯有倒臥紗門，不能排除係因原告清洗紗窗、陽台時，將水大量沖向該面牆壁，而致牆壁有大面積滲漏之情形，顯非可歸責於被告，被告自無須負損害賠償責任。

㈡因系爭房屋屋齡已達30餘年，標的物現況說明書第5點關於「建物現況是否有滲漏水情形」欄位並未勾選，雙方另簽訂系爭增補特約，同意免除被告滲漏水等一般屋況瑕疵之擔保責任，並約明由原告自行處理，被告因此調降系爭房屋之買賣價金，且被告從未向原告保證系爭房屋無滲漏水情形，故

可見原告確實已知悉系爭房屋之瑕疵，即不得再就系爭房屋漏水瑕疵請求被告支付任何損害賠償。再系爭房屋漏水情況非屬重大瑕疵，被告亦無須就此負瑕疵擔保責任。從而，原告以社區無管理委員會，難令其他住戶擔負共管修繕責任為由，將社區公共管線維護之義務轉嫁給被告負擔，顯不合理，更非認定屬重大瑕疵之理由。況原告未舉證租金損失之計算依據，復未證明原告健康權受侵害等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張其於112年6月18日向被告購買系爭房屋，雙方簽立系爭契約、系爭增補特約，約定由原告以總價1330萬元，向被告購買系爭房屋暨其基地，且於系爭增補特約第2條約定：「甲乙雙方確認，本買賣標的為空屋，甲方（指原告）已至房屋現場充分查看屋況（包含能推開確認之天花板或裝潢），未發現有屋況問題。甲方確已知悉乙方（指被告）之買賣條件為『對於一般屋況瑕疵（如：滲漏水、壁癌、龜裂…等情事），不負物之瑕疵擔保責任；但對於房屋之重大瑕疵（如：標的有非自然身故情事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、房屋有結構問題無法補強…等情事），乙方仍負瑕疵擔保責任』，甲方於簽約前已詳閱乙方所出具之標的現況說明內容，甲方確已知悉中古屋可能存在之瑕疵風險，經充分理解並謹慎評估後,同意上開買賣條件，並將之納入考量，反應於願承買之價金金額。若簽約後買賣標的發現尚有屋況瑕疵，如滲漏水、壁癌、龜裂等屋況問題，皆由甲方自行負責，概與乙方無涉。買方日後不得就本件買賣向乙方及仲介為任何請求」，均經雙方簽名確認等情，業據提出系爭契約及系爭增補特約影本為證，且為被告不爭執，堪信為真實。

㈡按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。以特約免除或限制出賣人關於權

利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第360、366條分別定有明文。民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。準此，民法關於物之瑕疵擔保責任，係得由買賣雙方以特約免除或限制出賣人之物之瑕疵擔保責任，除有證據足資認定出賣人有故意不告知瑕疵之情形外，否則契約當事人均應受該特別約款之拘束。是兩造既已簽立增補特約，而已特約方式限制物之瑕疵擔保請求，自該依兩造特約約定。今觀該冷氣排水管上有明顯人為孔洞，應認確實屬於物之瑕疵。惟此究竟是否屬於特約排除部分物之瑕疵擔保部分，觀兩造所簽立增補特約將瑕疵分為一般屋況瑕疵及對於房屋之重大瑕疵，而觀兩造約定重大瑕疵均屬較為嚴重事項，甚至是無法經修補處理情形，是原告主張本件冷氣排水管有人為孔洞並造成漏水，應非屬該增補特約中重大瑕疵，則兩造既已依特約限制物之瑕疵，是原告張該系爭房屋有上開瑕疵，並請求依系爭契約及民法第365條請求上開金額，即屬無據。又原告主張被告刻意隱瞞，為故意不告知，此部分自該由原告負擔舉證之責，而原告主張被告透過重新油漆隱藏老屋牆面多處漏水之事實，惟所謂原告故意不告知，是指原告知悉該冷氣排水管有人為孔洞並造成此處漏水情形，卻仍故意不告知有此瑕疵，僅從知悉他處漏水而粉刷油漆掩飾之情形，亦難推定原告確實知悉該處有人為孔洞並有漏水情形，況原告亦說明該處漏水可是是因下大雨排水共管堵塞所造成，是若共管堵塞回流造成漏水情形，正常情形下亦難發現此處有漏水，是原告主張被告為故意不告知有此瑕疵所提出證據，尚不足使本院認定確實有此情形，因此原告請求依民法第366條兩造約定增補特約無效，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第9條第5項之約定及民法第365條之規定及侵權行為之法律關係，請求被告給付39萬8500

元，及自調解委員會翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　25　　日

新竹簡易庭　法　官　吳宗育

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　　28　　日

書記官　辛旻熹