

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第377號

原告 劉旭輝

訴訟代理人 趙健雯

被告 勝旺建設股份有限公司

法定代理人 謝伯倫

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年4月19日言詞辯論終結，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

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）636萬元，及自民國109年3月1日起至清償日止，按月給付依週年利率百分之5計算之利息及1萬8,000元，（本院卷第17頁）。嗣擴張其請求為：被告應給付原告724萬5,000元，及其中630萬元自109年3月1日起至清償日止，其中94萬5,000元自變更追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第208頁）。經核原告訴之聲明變更，係擴張應受判決事項之聲明，揆諸首開法條規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

（一）原告經由被告委託之訴外人富麗廣告有限公司仲介，於104年11月20日與被告簽立領海房屋買賣契約書（下稱系爭

01 契約），以630萬元購買門牌號碼新北市○○區○市○路
02 ○段000號14樓之預售屋（下稱系爭房屋），於105年3月
03 交屋。嗣原告於淡水輕軌捷運通車後，於108年底欲裝潢
04 系爭房屋用以出租，竟發現系爭房屋之天花板有多處裂縫
05 及漏水，廚房天花板之裂縫更於施打止水針後以裝潢用之
06 木板遮蓋（下稱系爭廚房裂縫，與其他裂縫合稱系爭裂
07 縫），是被告隱瞞系爭廚房裂縫，係施用詐術使原告陷於
08 錯誤而簽立系爭契約，爰先位依民法第359條規定解除契
09 約，並依同法第259條規定請求返還價金630萬元，或依同
10 法第92條規定撤銷買賣之意思表示，再依同法第179條規
11 定請求返還價金，另依系爭契約第16條第1項約定，請求
12 被告給付買賣價金百分之15之違約金94萬5,000元；若先
13 位主張無理由，則備位依同法第359條規定請求減少價金2
14 11萬3,000元，並均加計法定遲延利息等語。

15 （二）並聲明：

16 1. 被告應給付原告724萬5,000元，及其中630萬元自109年3
17 月1日起至清償日止，其中94萬5,000元自變更追加聲明狀
18 繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算
19 之利息。

20 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯則以：

22 （一）被告於105年3月點交系爭房屋予原告，原告迄於108年底
23 始通知系爭房屋有系爭裂縫存在，可知系爭裂縫於點交時
24 並不存在，應由原告舉證證明系爭裂縫為瑕疵。縱系爭裂
25 縫於交屋時已存在而屬瑕疵，然其瑕疵非屬重大，原告主
26 張解約亦顯失公平。又被告於廚房天花板施打止水針係為
27 預防漏水之措施，並非修補漏水，自無隱瞞系爭廚房裂縫
28 之行為而構成詐欺，是原告主張解除契約及撤銷系爭契約
29 意思表示，均無理由等語，資為抗辯。

30 （二）並聲明：

31 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

01 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
04 ，民事訴訟法第277條本文定有明文。又物之出賣人就出
05 賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉
06 時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係
07 於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保
08 責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨參
09 照）。本件原告主張被告交付系爭房屋時即有系爭裂縫存
10 在，被告應負瑕疵擔保責任，被告則抗辯系爭裂縫係交屋
11 後始發生，並非被告施工不良所致生之瑕疵，揆諸首開民
12 事訴訟法條文之規定，自應由原告就系爭裂縫發生之原因
13 及時點負舉證之責。經查：

14 1. 本院前向原告表明本件有鑑定之必要，並召開言詞辯論程
15 序及催請原告繳納鑑定費用（本院卷第209、222、264、3
16 86頁），惟原告嗣後多次具狀請求更改鑑定問題、不願意
17 繳納鑑定費用、請求更改鑑定單位（本院卷第238、268、
18 352、358、388、426頁），本院審酌原告提出之事證，認
19 定原先之鑑定機關因私下與當事人有過多接觸，已不適合
20 擔任本件之鑑定人，故向兩造表明更換鑑定單位，並經兩
21 造同意（本院卷第428、438頁）。然原告又再度表明不願
22 意繳納鑑定費用，請求撤回鑑定（本院卷第458、492、49
23 6、506頁），其行為已嚴重拖延訴訟進度，又多次表明不
24 願意付費鑑定，經本院再度闡明後（本院卷第585、587
25 頁），其仍主張本件無鑑定必要，是本院僅得就現有之事
26 證為判斷基礎，合先敘明。

27 2. 原告於104年11月20日與被告簽立系爭契約，以630萬元購
28 買系爭房屋，於105年3月交屋。原告於108年底通知被告
29 系爭房屋有系爭裂縫，於109年2月22日以系爭房屋有系爭
30 裂縫，向被告為解約之意思表示等情，為兩造所不爭執
31 （本院卷第587頁），堪信為真。惟依原告所提之證據，

01 僅得證明系爭房屋現有系爭裂縫存在，並因系爭裂縫而有
02 漏水之情形，然尚無從認定系爭裂縫發生之原因，及系爭
03 裂縫是否於被告交屋時即已存在。是本院既無從依現有證
04 據認定系爭裂縫於交屋時已存在，揆諸上開最高法院判決
05 要旨，自難認系爭裂縫屬物之瑕疵。而系爭裂縫既無從證
06 明屬物之瑕疵，則原告依民法第359條規定，先位主張解
07 除契約，備位主張減少價金云云，均屬無據。

08 3. 原告固提出系爭房屋之健康檢查工作報告書及裂縫調查報
09 告（本院卷第532-580頁，下合稱系爭報告），主張系爭
10 裂縫係交屋時已存在之瑕疵云云。惟其亦自承：系爭報告
11 大部分是我自己寫的，另外有花錢請教其他技師，跟他們
12 討論得出結論，最後都是我自己寫的等語（本院卷第585
13 頁）。是系爭報告既非原告自行委託其他專業機關製作而
14 成之私文書，僅得認定為原告單方撰寫並提出之書狀，縱
15 原告係具有土木技師專業背景，亦無從援引系爭報告之內
16 容而為對原告有利之認定。

17 4. 原告另主張被告另於系爭房屋之頂樓平臺施作暫時防水措
18 施，破壞鑑定現場，構成證明妨礙，故本件無庸鑑定，應
19 依民事訴訟法第282條之1第1項認定原告主張之事實為真
20 云云。惟按當事人因妨礙他造使用，故意將證據滅失、隱
21 匿或致礙難使用者，法院得審酌情形認他造關於該證據之
22 主張或依該證據應證之事實為真實，民事訴訟法第282條
23 之1第1項定有明文。而依原告所提出之證據，係因其他頂
24 樓住戶向管委會反應有漏水，被告前往頂樓施作防水措
25 施，並擅自修繕系爭房屋之頂層部分（本院卷第396、586
26 頁）。惟縱系爭房屋之頂樓因被告之修復行為而停止漏
27 水，仍得經由鑑定程序認定被告之修復行為是否有效、是
28 否仍須進行其他補強措施。且如原告上開主張為真，被告
29 之行為亦僅修復系爭房屋之漏水現象，系爭房屋內部之系
30 爭裂縫之發生原因及存在時點，仍須鑑定後始得判斷是否
31 為物之瑕疵；如屬物之瑕疵，裂縫之修復方式及費用均屬

01 由鑑定機關認定之專業事項。是原告上開主張，實難謂可
02 採。

03 5. 又買賣因物有瑕疵，出賣人應負擔擔保之責，如依其情形，
04 解除契約顯失公平者，買受人即不得解除契約，此觀民法
05 第359條規定即明；所謂顯失公平，係指瑕疵對於買受人
06 所生之損害與解除對於出賣人所生之損害，有失平衡而言
07 （最高法院88年度台上字第711號判決意旨參照）。縱依
08 原告所提出之證據，得認定系爭裂縫屬物之瑕疵，且系爭
09 房屋因系爭裂縫而有漏水之情事，然並無從認定系爭房屋
10 是否因系爭裂縫存在，而有結構不穩定致生危害居住安全
11 之情形，揆諸上開最高法院判決要旨，縱認系爭裂縫係被
12 告交屋時即已存在之物之瑕疵，然原告逕行主張解除契
13 約，尚難認符合公平原則，即與民法第359條規定得解除
14 契約之要件不合。至減少價金部分，原告亦係提出系爭報
15 告為證（本院卷第512、568-572頁），而系爭報告既僅得
16 認定為原告單方撰寫之書狀，本院亦無從依此認定原告主
17 張減少價金之數額為真實。

18 6. 兩造另於系爭契約第16條第1項約定：「若賣方（即被
19 告）有要求增加價款、違約不賣或於買方（即原告）付清
20 價款後無故不履行移轉登記義務或有其他本約約定解約事
21 由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契
22 約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息
23 外，並應賠償本約買賣總價金百分之15之違約金…」（本
24 院卷第66頁）。又原告不得依民法第359條規定主張解除
25 系爭契約乙節，業經認定如上，系爭契約自仍有效存在；
26 而系爭契約既未經原告有效解除，原告即無從依系爭契約
27 第16條第1項約定，向被告請求94萬5,000元之違約金甚
28 明。

29 （二）次按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規
30 定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示
31 之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台

上字第75號判決意旨參照)。經查：原告另主張被告隱瞞系爭廚房裂縫而出售系爭房屋，係構成詐欺，原告得依民法第92條撤銷系爭契約之意思表示云云。惟被告否認系爭廚房裂縫上所施打之止水針係修補漏水，抗辯此係預防漏水所施作之措施。而系爭裂縫之發生時點及發生原因為何，應由原告負舉證責任乙節，業如上述；且因原告未能提出證據證明系爭廚房裂縫之發生時點及發生原因為何，被告抗辯其就系爭廚房裂縫施打止水針係為預防漏水，即非全然不可採信。縱被告施打止水針係在修補漏水，系爭房屋現有之裂縫及漏水亦有可能係嗣後因其他原因而發生，且原告亦未能證明系爭房屋現有之裂縫於被告交屋時即已存在，本院自難單憑被告就系爭廚房裂縫有施打止水針之行為，即遽認被告意在隱瞞系爭房屋有漏水之事實，進而認定被告因隱瞞漏水一事而構成詐欺。此外，原告另主張被告有其他欺騙行為構成詐欺云云（本院卷第510頁），惟其所列舉之事實，均與被告是否有施用詐術，使原告陷於錯誤而成立買賣之意思表示合致無涉，自難認得援引作為撤銷系爭契約意思表示之事由。是原告依民法第92條撤銷系爭契約之意思表示，依民法第179條請求返還價金云云，亦屬無據。

四、從而，原告依民法第259條、第179條規定及系爭契約第16條第1項約定，請求被告應給付原告724萬5,000元，及其中630萬元自109年3月1日起至清償日止，其中94萬5,000元自變更追加聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，皆應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

民事第三庭 法官 楊忠霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

書記官 賴怡婷