

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第232號

上訴人 王增雄

訴訟代理人 蔡育英律師

被上訴人 李秀霞

訴訟代理人 林詠善律師

複代理人 江沁澤律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於本院中華民國112年4月24日內湖簡易庭112年度湖簡字第389號第一審判決提起上訴，判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回本院內湖簡易庭。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國111年2月18日經由不動產經紀人員居間，以新臺幣（下同）1,458萬元向上訴人購買坐落於臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地暨其上建築物（門牌號碼：臺北市○○區○○街○段000號2樓）（下稱系爭建物），並有簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。上訴人於簽約當時告知被上訴人，系爭建物臥室滲漏水情形業已修復，並保證系爭建物並無任何間隙裂痕情形、水、電管線亦均已更新等語，足認上訴人已保證系爭建物均無上開之瑕疵。詎料，被上訴人於111年5月24日接獲樓下鄰居通知系爭建物樓地板及浴室龜裂、漏水，已影響該鄰居住處天花板，被上訴人即會同水電師傅勘查，發現漏水原因為廚房舊水槽排水管因年久失修堵塞導致積水，進而造成全屋積水並滲漏至樓下一樓建物內，被上訴人嗣於111年6月14日僱用工班拆開系爭建物現況之木頭拼接地板，發現木頭拼接地板下方僅墊放無防水功能之塑膠片，而塑膠片下方是舊有磨石子地板，該磨石子地板因年久失修而有多處裂

01 縫，根本無任何防水之功能。綜上，系爭建物顯然有廚房舊
02 水槽排水管阻塞及全屋地板有間隙裂痕而無防水功能之瑕疵
03 (下稱系爭瑕疵)，再依兩造簽約時之房屋現況說明書(下稱
04 系爭房屋現況說明書)內容，足認上訴人確有保證系爭建物
05 絕無系爭瑕疵等情，是上訴人自應負系爭建物之瑕疵擔保責
06 任。被上訴人因系爭瑕疵所花費之修繕費用為32萬7,900
07 元，另被上訴人因終日憂心系爭建物修繕情形尚受有非財產
08 上損失10萬元。為此，爰依民法第179條、第359條、第227
09 之1條及195條之規定，請求上訴人給付被上訴人42萬7,900
10 元及遲延利息。原審判決上訴人應給付被上訴人38萬7,900
11 元，及自112年2月24日起至清償日止按週年利率5%計算之利
12 息；其餘之訴駁回；判決勝訴部分得假執行。上訴人就其敗
13 訴部分提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢
14 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回及假執行
15 之聲請均駁回。

16 二、按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原
17 判決，而將該事件發回原法院。但以因維持審級制度認為必
18 要時為限。前項情形，應予當事人陳述意見之機會，如兩造
19 同意願由第二審法院就該事件為裁判者，應自為判決。第45
20 1條第1項及前條第2項之判決，得不經言詞辯論為之。民事
21 訴訟法第451條第1、2項、第453條分別定有明文。上開規
22 定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟程序事件之
23 第二審上訴程序準用之。次按，言詞辯論期日當事人之一造
24 不到場者，法院固得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而
25 為判決，惟不到場之當事人未於相當時期受合法之通知者，
26 法院應以裁定駁回其聲請，並延展辯論期日。否則，若依到
27 場當事人之聲請，由其一造辯論而為未到場人敗訴之判決
28 者，其踐行之訴訟程序即有重大瑕疵（最高法院69年台上字
29 第3752號判決意旨同此見解）。再按，送達於應受送達人之
30 住居所、事務所或營業所行之。送達於住居所、事務所或營
31 業所不獲會晤應受送達人者，得將文書付與有辨別事理能力

01 之同居人或受雇人。送達不能依前2條規定為之者，得將文
02 書寄存送達地之自治或警察機關，並作送達通知書兩份，一
03 份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所
04 門首，另一份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送
05 達。民事訴訟法第136條第1項前段、第137條第1項及第138
06 條第1項分別定有明文。又民事訴訟法第138條所規定之寄存
07 送達，限於不能依同法第136條及第137條規定為送達者，始
08 得為之，倘其送達之處所並非應受送達人之住居所、事務所
09 或營業所，即不得於該處所為寄存送達。又按民法第20條第
10 1項之規定，當事人主觀上有久住一定地域之意思，客觀上
11 亦有住於一定地域之事實，該一定之地域即為其住所，故住
12 所並不以登記為要件，而戶籍法為戶籍登記之行政管理規
13 定，戶籍地址乃係依戶籍法所為登記之事項，並非為認定住
14 所之唯一標準。是應受送達人之住所現已變更者，縱令其戶
15 籍登記尚未遷移，仍不得於原處所為寄存送達。

16 三、經查，原審指定於112年4月24日進行言詞辯論，並向上訴人
17 之戶籍址即宜蘭縣○○市○○○路000號送達系爭期日之開
18 庭通知書，因不獲會晤應受送達人，亦無有辨別事理能力之
19 同居人或受僱人可代為收受，郵務機關遂以寄存送達方式，
20 將開庭通知寄存於送達地之警察機關即宜蘭縣政府警察局宜
21 蘭分局進士派出所，固有上訴人之戶籍資料及送達證書可稽
22 （臺灣士林地方法院內湖簡易庭112年度湖簡字第389號卷
23 【下稱原審卷】第109頁，本院限閱卷內附個人戶籍資料查
24 詢結果）。惟上訴人之戶籍地址固登記為上揭宜蘭地址，然
25 上訴人實自107年6月起，即因結婚而長住在新北市○○區○
26 ○路00○0號9樓（下稱新北中和地址），並於110年8月2日
27 在宜蘭○○○○○○○○○○辦理通訊地址更動，即將通訊地
28 址設定為新北中和地址，有戶籍資料異動跨機關通報服務收
29 執聯在卷可稽（本院112年度簡上字第232號卷【下稱本院
30 卷】第44頁）；上訴人亦將上開宜蘭房屋之房屋稅繳款書亦
31 寄送至新北中和地址，電費部分因無法收受紙本帳單繳款，

01 亦已向台電公司申請以電子帳單繳費等節，亦經上訴人提出
02 上開宜蘭房屋112年房屋稅繳款書、台灣電力公司112年2至4
03 月繳款憑證為憑（本院卷第46至55頁）；且本院函囑宜蘭縣
04 政府警察局宜蘭分局針對系爭宜蘭地址居住情形為查訪，該
05 局亦回復稱：王增雄目前居處在新北市，只有放假有空閒時
06 間才會回宜蘭市等情，有宜蘭縣政府警察局宜蘭分局分局11
07 3年2月29日警蘭刑字第1130005642號函暨檢附之查訪紀錄表
08 在卷可憑（本院卷第172-174頁）。由此可知，上訴人實並
09 無居住於宜蘭戶籍地址之客觀事實，甚為明確。被上訴人固
10 主張系爭買賣契約第13條第5項約定：「甲乙雙方相互間所
11 為之洽商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本契約
12 所載之地址為通信地址，將來如發生無法送達或當事人拒收
13 時，均以郵遞日視為送達生效日」，而契約尾頁亦載明：
14 「賣方（乙方）王增雄」、「戶籍地址：宜蘭縣○○市○○
15 ○路000號」等語（原審卷第33、37頁），足見兩造簽約時
16 業已特定上訴人因本件所收受文件地址即為戶籍地云云，惟
17 兩造間買賣契約雖有如上約定，惟此僅係兩造關於買賣契約
18 文件送達之約定，尚難據此認定上訴人仍居住宜蘭地址，且
19 亦無變更法律關於送達規定之效力（最高法院103年度台抗
20 字第473號民事裁定意旨參照）。是被上訴人前開所辯，難
21 謂可採。

22 四、綜上，原審言詞辯論期日開庭通知書送達時，相對人未實際
23 生活於宜蘭戶籍地址，而係以新北中和地址為其住所等節，
24 洵堪認定。是上訴人主張原審寄發112年4月24日言詞辯論庭
25 期通知書時，宜蘭地址並非其之住所，應非無稽。原審將該
26 言詞辯論期日通知書，於宜蘭地址向上訴人為寄存送達，其
27 送達自不合法。上訴人既係因未受合法通知致未到庭應訴，
28 原審法院逕依被上訴人之聲請，准由其一造辯論而為判決，
29 其訴訟程序即有重大瑕疵。上訴人因未受合法通知，未能參
30 與言詞辯論，經一造辯論受不利判決，於其審級利益之保障
31 有欠缺，為維持審級制度，原審之訴訟程序違背規定，並不

01 適於為第二審辯論及裁判之基礎，且上訴人已陳明不同意由
02 本院就本件為裁判，依首揭說明，自有將本事件發回原審法
03 院更為裁判之必要。爰不經言詞辯論，將原判決廢棄，發回
04 原法院重行審理，以符法制。

05 五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第451條第1
06 項、第453條、第436條之1第3項，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

08 民事第三庭 審判長法官 王沛雷

09 法官 毛彥程

10 法官 黃瀨儀

11 以上正本係照原本作成。

12 本件判決不得上訴。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

14 書記官 宋姿萱