

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2148號

原告 曾品珣

訴訟代理人 王仲軒律師

潘俞宏律師

被告 賴佐慧

訴訟代理人 宋國城律師

受告知人 均晟資產管理有限公司

訴訟代理人 鍾美香

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

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

按當事人就一定法律關係而生之訴訟，得以文書合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條定有明文。依兩造所簽署之不動產買賣契約書第15條約定，兩造就該契約書所生之爭議，業已合意以不動產標的所在地之法院即本院為第一審管轄法院（見本院卷第26頁），依前揭法條規定，本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國112年10月12日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○○路0巷00號3樓之1房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地，約定買賣價金為新臺幣（下同）2,050萬元，被告於系爭買賣契約所附不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書）第35項「現況是否有滲漏水之情形」勾選「否」，另以手寫方式註記「6F管道間，好幾年以前」，

然原告在交屋後，於同年12月中旬之裝潢過程中，發現系爭房屋管道間有漏水情形，經房仲居中協調後，被告表示願意提供8千元之修繕費用，惟原告請專業人士檢查及詢問鄰居後，發現整棟大樓共用管道間因水管破裂而有嚴重漏水情事，被告隱瞞漏水之瑕疵，未於兩造買賣過程說明真實情況，為此依民法第179條、第354條第1項、第2項、第357條、第359條規定，請求被告賠償系爭房屋因漏水瑕疵而減損價值之損害100萬元及法定遲延利息。

(二) 聲明：

1. 被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一) 兩造經由訴外人鍾美香之仲介而簽訂系爭買賣契約，簽約當時已於現況說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形」以手寫方式註記「6F管道間，好幾年以前」，被告亦有口頭說明因同棟5樓住戶不願配合，導致管道間內幹管長年存在漏水問題未能完全修繕，被告前此之處理方式，係於108年間將系爭房屋管道間外牆全部密封做防水處理，使管道間漏水不會滲入噴濺屋內，直至系爭房屋出售並交屋予原告之時，均無發生滲漏至屋內之情況，原告於簽約當時即已知悉上情。

(二) 系爭房屋交付原告後，原告即於112年12月14日裝潢翻修，拆除管道間外牆，破壞防水工程，搬移牆面紅磚，造成管道間幹管漏水，經兩造協議，被告於同年12月19日同意補貼原告8千元，由原告自行修繕，原告並簽立協議書同意免除被告之瑕疵擔保責任，被告自無需再就原告所稱之瑕疵負擔保之責；且原告於同年12月19日既已請求被告負責，依民法第365條規定，至遲應於6個月內行使權利，然原告於113年10月29日始提起本件訴訟，其權利已逾法定期間而消滅。

01 (三) 聲明：

02 1. 原告之訴駁回。

03 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一) 原告主張兩造於112年10月12日簽訂系爭買賣契約，由原
06 告向被告購買系爭房屋及坐落土地，約定買賣價金為2,05
07 0萬元，被告於系爭買賣契約所附現況說明書第35項「現
08 況是否有滲漏水之情形」勾選「否」，另以手寫方式註記
09 「6F管道間，好幾年以前」，嗣原告在交屋後之裝潢過程
10 中，發現系爭房屋管道間有漏水情形，經房仲居中協調
11 後，被告提供8千元之修繕費用，兩造並於同年12月19日
12 簽訂協議書等情，業據原告提出系爭買賣契約、原告與房
13 仲鍾美香間之通訊軟體群組對話紀錄截圖影本為證（見本
14 院卷第19至58頁），並有兩造間就管道間漏水修繕事宜所
15 簽立之協議書影本在卷可稽（下稱系爭協議書，見本院卷
16 第101頁），且為被告所不爭執，應堪信為真實。

17 (二) 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
18 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
19 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
20 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
21 危險移轉時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立
22 時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保
23 之責。民法第354條、第355條第1項分別定有明文。

24 (三) 原告雖主張：其請專業人士檢查及詢問鄰居後，發現整棟
25 大樓共用管道間因水管破裂而有嚴重漏水情事，被告隱瞞
26 漏水之瑕疵，未於兩造買賣過程說明真實情況云云，然為
27 被告所否認，並辯稱其在簽約當時已於現況說明書第35項
28 「現況是否有滲漏水之情形」以手寫方式註記「6F管道
29 間，好幾年以前」，被告亦有口頭說明因同棟5樓住戶不
30 願配合，導致管道間內幹管長年存在漏水問題未能完全修
31 繕，被告乃將系爭房屋管道間外牆全部密封做防水處理，

01 使管道間漏水不會滲入噴濺屋內，直至系爭房屋出售並交
02 屋予原告之時，均無發生滲漏至屋內之情況，原告於簽約
03 當時即已知悉上情，卻於交屋後裝潢翻修，拆除管道間外
04 牆，破壞防水工程，始造成管道間幹管漏水進入系爭房屋
05 等語，並聲請傳訊證人即仲介鍾美香、為兩造簽立系爭買
06 買契約之代書張世忠2人為證。經查：

- 07 1. 證人鍾美香於本院審理中到庭證稱：我是買賣雙方的經紀
08 人，被告的專任委託銷售契約，是我去他們家簽的，簽委
09 託時，我是讓屋主勾填後面的銷售標的現況說明書，第35
10 欄「現況是否有滲漏水之情形」，委託人說明是「6樓管
11 道間」，這是被告告訴我，文字是我寫上去的。當時我們
12 不知道現況是有漏還是沒漏，但是我們仲介也有義務要去
13 查證，所以關於「是或否」我們是先空著保留。被告告訴
14 我6樓他們曾經有漏水，漏過了，漏下來，他們也不知道
15 他們有沒有修好，因為已經過了很多年了，我們在收斡旋
16 金的時候，不動產說明書整本會給買方看過，也包括這份
17 專任委託銷售契約書及後附的銷售標的現況說明書在內，
18 我都有一併提供給原告看過。原告在看房子的現場，我們
19 都坦白據實，我就跟原告說6樓管道間幾年前曾經漏過
20 水，我請他們看過，包括側邊的陽台，上面有疑似漏水黑
21 黑的痕跡，但是摸起來都是乾的，可能以前曾經有漏水，
22 但現在摸起來乾乾的，就不能說還有在漏水，但就是有疑
23 慮。原告就特別看一下，但是當時現況沒有看到有漏水，
24 從訂買賣契約起至交屋止，沒有發現房屋滲漏水之情況，
25 買方也看了好幾遍。交屋後原告有重新裝潢，原告裝潢時
26 說有幹管滲水、漏水、斷了，她先自行裝好之後，把單據
27 給我，請我們仲介協調，最後被告給原告8千元。被告有
28 說過好幾年前5、6樓管道間漏水，他們就把自己的柱子部
29 分管道間做防水，花了好幾萬，所以每次看房子都會特別
30 注意一下有沒有滲漏水。我們簽約當下，就針對有無漏水
31 的問題，因為銷售標的現況說明書需經雙方確認才能簽

01 名，代書有詢問兩造，看有沒有滲漏水，如果有的話就會
02 現場決定要怎麼處理，看是要貼她錢，還是修好再給她，
03 但是因為當下沒有漏水，才會在買賣契約現況說明書確認
04 後，勾了沒有漏水。買方在交屋之後，把所有保護防水的
05 東西都敲掉了，因為全新裝潢會敲得一覽無遺，只剩下磚
06 塊。關於被告說她有做柱子的防水層這件事情，是簽買賣
07 契約的當下，賣方屋主把這個情形又講了一次，因為她已
08 經知道她交屋不會來，是授權我幫她交屋，所以她該講的
09 都講了，包括她有做柱子防水的事情，又再講了一次，所
10 以原告夫妻在場都有聽到。賣方來簽專任委託銷售契約書
11 時，當時的現況說明書第35欄並未勾選是或否，文字只有
12 記載「6F管道間」，因為屋主當時也不能確認漏水的情況
13 怎麼樣，但是她就是表示她確實告知，後來在簽買賣契約
14 時，經過賣方對買方的說明，再由我在現況說明書第35欄
15 勾選「否」，並再以文字加註「好幾年以前」等語（見本
16 院卷第180至186頁、303至304頁）。

- 17 2. 證人張世忠於本院審理中到庭證稱：系爭買賣契約上面地
18 政士的簽名是我簽的，我大概記得那時滲漏水處沒有勾選
19 是或否，我請業務鍾美香與他們兩造確認看是什麼情形，
20 他們就在一起討論，我就去做其他的事情，沒有參與。看
21 這個文字，應該是業務跟買賣雙方在說明及確認系爭房屋
22 之滲漏水情形是發生在好幾年以前，只是他們對談的內容
23 我沒有去記憶，因為我身為代書沒有去看過房子。我印象
24 直中當時鍾美香及出賣方，有向買受人說明這一欄所勾選
25 的滲漏水情形是好幾年以前的情況，但是他們說明的內容
26 我記不清楚。因為當時一開始我拿到這份文件，這一欄
27 的是否應該是沒有勾，所以我提醒他們要確認這個部分，
28 所以應該是他們確認完之後才勾的。賣方應該是有講，就
29 是他們管道間以前有滲漏水過，因為這裡就這樣寫「好幾
30 年以前」，他們聊了很多，不是只有聊這個，我也沒有去
31 記，但是應該是有講，所以才會這樣寫等語（見本院卷第

298至301頁)。

3. 就系爭買賣契約之締結過程觀之，證人鍾美香為買賣雙方之經紀人，並非僅為其中一方之經紀人，而證人張世忠則為負責為兩造簽約之地政士，兩位證人與兩造均無特殊之親誼恩怨關係，應無甘冒偽證罪之刑事責任風險，而刻意虛偽證述以偏頗其中一方之動機，且兩位證人之證述並無明顯扞格之處，本院認其2人之上開證詞堪予採信。依鍾美香、張世忠前開證述內容，足知被告與鍾美香簽訂專任委託銷售契約書時，於現況說明書第35項「現況是否有滲漏水之情形」並未勾選是或否，但被告已向鍾美香表示系爭房屋之同棟6樓管道間曾發生漏水情形，但不知當下是否還有漏水，乃由鍾美香在現況說明書第35欄以手寫方式記載「6F管道間」，其後鍾美香亦將此事告知原告，被告並曾表示其有將柱子做防水處理，原告看屋時亦有特別加以注意有無滲漏水情形，且自原告看屋、簽訂買賣契約、直至交屋時止，均未發現系爭房屋有滲漏水之情況，在兩造簽訂買賣契約時，經過賣方對買方再次說明，始由鍾美香在現況說明書第35項勾選「否」，並再於「6F管道間」後方以文字加註「好幾年以前」，此節並有證人鍾美香所提供現況說明書影本在卷可稽（見本院卷第199至207頁），另參以原告所提出之通訊軟體群組對話紀錄中，鍾美香亦曾再次向原告表示「簽約時屋主有告知狀況」等語（見本院卷第55頁），堪信被告在簽訂系爭買賣契約之前，已將系爭房屋6樓管道間曾發生漏水、但因樓上住戶不願修繕，被告前此係以施作柱子防水層加以保護，避免滲漏水噴濺進入系爭房屋等情事，完整告知原告，原告自可就被告所告知之風險自行加以評估，並決定是否加以購買，且依原告所稱，其所主張之滲漏水情事係發生於5、6樓之管道間，係屬大樓之共有部分，並非系爭房屋之專有部分，自原告看屋、簽約、直至交屋之時，始終均未發現系爭房屋有漏水情形，此為兩造所不爭執，難認於系爭房

01 屋移轉予原告時，有何減少通常效用之瑕疵，且被告有故
02 意不告知上開瑕疵之情事。

03 (四) 另查，兩造於系爭協議書約定：「臺北市○○區○○路
04 0巷00號3樓之1管道間幹管漏水，經專業師傅估價，雙方
05 協議賣方賴佐慧小姐以8,000元貼補買方曾品珣小姐，買
06 方自行修繕，買方同意免除賣方瑕疵擔保責任。」(見本
07 院卷第101頁)，鍾美香亦曾於通訊軟體群組對話紀錄中
08 向原告說明系爭協議書已針對「管道間漏水」同意免除賣
09 方瑕疵擔保責任，原告表示「好喔」、「懂了」等語(見
10 本院卷第147頁)，堪認原告就系爭房屋關於「管道間漏
11 水」之部分，業已免除被告之瑕疵擔保責任，不得再向被
12 告有所主張。

13 (五) 綜上所述，被告在簽訂系爭買賣契約之前，已將系爭房屋
14 6樓管道間曾發生漏水、因樓上住戶不願修繕，被告前此
15 係以施作柱子防水層加以保護避免濺入屋內等情事告知原
16 告，已盡出賣人之告知義務，而原告知悉其事，仍予購
17 買，依民法第355條第1項規定，被告不負瑕疵擔保責任，
18 且原告其後業以系爭協議書表示免除被告就系爭房屋「管
19 道間漏水」之瑕疵擔保責任，從而原告依民法第179條、
20 第354條第1項、第2項、第357條、第359條規定，請求被
21 告賠償系爭房屋因漏水瑕疵而減損價值之損害100萬元及
22 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
23 算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經
24 駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

25 (六) 未按當事人聲明之證據，法院應為調查；但就其聲明之證
26 據中認為不必要者，不在此限；民事訴訟法第286條定有
27 明文。被告於兩造簽訂系爭買賣契約之前，業將系爭房屋
28 管道間6樓曾發生漏水之事實告知原告，且原告已免除就
29 管道間漏水部分對被告之瑕疵擔保責任，業經本院認定如
30 前，則原告另行聲請傳訊證人即其裝潢設計師鍾尚芸，欲
31 證明其不知被告有施作防水層，及聲請囑託不動產估價師

01 事務所鑑定系爭房屋因漏水瑕疵而減損之價值金額（見本
02 院卷第15、316頁），核無再加調查之必要，併予敘
03 明。

04 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據，經審酌
05 之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
08 民事第一庭法 官 邱光吾

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
14 書記官 唐千雅