

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第1323號

原告 張雅柔

訴訟代理人 張兩漢

鄭緩華

被告 馮小蕙

訴訟代理人 江岳陽律師

馮小芳

張宜達

張桂英

上列當事人間請求修繕漏水事件，於民國114年2月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國113年1月31日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），原告以總價新臺幣(下同)1895萬元（車位費另計）向被告購買門牌號碼新北市○○區○○街0巷00號(下同)5樓房屋（下稱系爭5樓房屋）及坐落基地，並依約付訖價金，被告於同年3月31日交屋。嗣於同年5月6日系爭5樓房屋下方之4樓房屋(下稱系爭4樓房屋)屋主即訴外人梁茂松向當時使用系爭5樓房屋之原告親友江鎮州反應系爭4樓房屋主臥室浴室馬桶上方天花板漏水。經委請專業技師鑑定後，得悉乃系爭5樓房屋熱水管滲漏(下稱系爭瑕疵)所致漏水，梁茂松並稱其於很久之前已將上開漏水一事告知被告，則被告就系爭瑕疵早已明知。又兩造固簽訂系爭契約之增補特約，約定「乙方(即被告)同意減價78萬元予甲方(即原告)，甲方同意免除乙方物之瑕疵擔保責任，若日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」(下稱系爭特約)，然被告提出之系爭特約附件僅揭露系爭5樓房屋各處牆面、窗戶之滲漏水、龜裂及壁癌等屋況問題，而故意隱瞞系爭瑕疵，依民法第148條第2項、第220條第1項、第222條及第366條規定，被告不得憑系爭特約免除就系爭瑕疵之瑕疵擔保責任，而應就原告為修繕系爭瑕疵花費之23萬8000元負賠償責任。爰依民法第354條規定提起本訴。並聲明：被告應給付原告23萬8000元，及自調解聲請狀送達翌日起加計年息5%之利息。

二、被告辯稱：梁茂松前於111年5月間固有向被告反應系爭4樓房屋主臥室馬桶上方天花板及次臥室均有漏水，經系爭4樓、5樓房屋所在山水天地大廈B棟管理委員會(下稱系爭管委會)查明係7樓管道間糞管之公管漏水所致，並由系爭管委會委工於同年9月間修繕完畢，之後被告未再接獲梁茂松通知系爭4樓房屋有何漏水情事，被告以為上開系爭4樓房屋漏水已全部修繕完成，並不知悉系爭4樓房屋主臥室馬桶上方天花板仍持續漏水，自亦無從就系爭瑕疵列入系爭特約附件內而告知原告，當無故意不告知原告系爭瑕疵之情。而被告已將所知系爭5樓房屋存有之壁癌、水痕及滲漏水，及10年前6樓房屋漏水漏到系爭5樓房屋的爭議事件列明在「標的物現況說明書(成屋)」(下稱系爭說明書)內。而梁茂松上開反應之系爭4樓房屋漏水情事，被告獲悉者乃系爭管委會查得之公管漏水，自與系爭5樓房屋無關，被告始未記載在系爭說明書內。又兩造以系爭特約由被告同意減價為條件，約定原告自行修繕系爭5樓房屋之滲漏水、壁癌、龜裂，系爭特約自屬有效，則就系爭瑕疵顯示之系爭5樓房屋漏水情況，既非重大瑕疵，又在兩造約定免除被告瑕疵擔保責任之列，原告自不得請求被告就系爭瑕疵負瑕疵擔保責任。縱認系爭特約無效，然原告於簽訂系爭契約時既知系爭5樓房屋有滲漏水，則依民法第355條之規定，被告亦無庸就系爭瑕疵負擔擔物之瑕疵擔保責任等語。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、查兩造於113年1月31日簽訂系爭契約及系爭特約，原告向被告
02 購買系爭5樓房屋及坐落基地，被告於同年3月13日交屋等
03 情，有系爭5樓房屋建物登記第一類謄本（店司調卷第41-43
04 頁）、系爭契約（店司調卷第17-27頁）、系爭特約及附件
05 （店司調卷第45-51頁）可據，並為兩造所不爭執，堪信為
06 真。

07 四、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
08 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
09 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；以特約免除或限制
10 出賣人關於物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕
11 疵，其特約為無效；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之
12 責者，買受人得解除其契約。但依情形，解除契約顯失公平
13 者，買受人僅得請求減少價金；買賣標的物之利益及危險，
14 自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不
15 在此限，民法第354條第1項、第366條、第359條、第373條
16 分別定有明文。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行
17 規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由
18 原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應
19 從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決參照）。原
20 告主張系爭房屋交屋時存有系爭瑕疵，被告應負瑕疵擔保責
21 任而賠償原告為修補系爭瑕疵支出之23萬8000元等語，為被
22 告所否認，並以前詞置辯。查：

23 （一）被告113年3月13日就系爭5樓房屋交屋後，同年5月初系爭4
24 樓房屋屋主梁茂松向當時裝潢系爭5樓房屋之原告親友江鎮
25 州反應系爭4樓房屋主臥室浴室馬桶上方天花板漏水，抓漏
26 後發現是系爭5樓房屋浴室熱水管漏水導致，已修繕完畢，
27 修繕工程報價23萬8500元等情，經證人江鎮州證述在卷（本
28 院卷第86頁），並有報價單（司調卷第53頁）、熱顯像儀勘
29 估系爭4樓及5樓房屋及現場情形照片（司調卷第57-61頁）
30 可憑，復為被告所不爭執，可信為真。參以系爭4樓房屋主
31 臥室浴室馬桶上方天花板自111年間即見有水滲漏，為兩造

01 所不爭執(本院卷第88頁)。是原告主張系爭5樓房屋有浴室
02 熱水管漏水之系爭瑕疵，可認於被告交屋時即已存在。

03 (二)兩造訂立系爭買賣契約時，另簽訂系爭特約，約定「甲方
04 (即原告)已至房屋現場確認，本標的物現況詳如附件照片屋
05 況問題，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用，本案甲乙
06 雙方(乙方即被告)原議定之成交價新台幣1968萬元，乙方同
07 減價78萬元予甲方，甲方同意免除乙方物之瑕疵擔保責任，
08 若日後買賣標的發現尚有屋況瑕疵，如滲漏水、壁癌、龜
09 裂…等屋況問題，皆由甲方自行負責，概與乙方無涉。惟若
10 重大瑕疵，如：標的有非自然身故情事、輻射屋、海砂屋、
11 占用鄰地、房屋有結構問題無法補強…等情事，乙方仍應
12 負瑕疵擔保責任。甲方經謹慎評估後，同意此交易條件，日
13 後不得就本件買賣向乙方及仲介再為任何請求」。而系爭特
14 約附件為10紙系爭5樓房屋照片，內容顯示系爭5樓房屋在客
15 廳、衛浴、臥室及陽台各處牆面、天花板與窗框之滲漏水、
16 龜裂及壁癌情形，雖不包含系爭瑕疵，惟由系爭特約前揭文
17 義可明，兩造於簽立時之真意係排除系爭特約附件以外尚未
18 發現，除重大瑕疵以外之一切瑕疵。而漏水並非系爭特約中
19 所指重大瑕疵，為兩造所不爭執(本院卷第70頁)，則就系爭
20 瑕疵即系爭5樓房屋浴室熱水管滲漏，被告辯稱其瑕疵擔保
21 責任，業經兩造以系爭特約之約定而免除等語，即為可採。

22 五、原告主張被告早於111年間即因梁茂松通知其系爭4樓房屋主
23 臥室浴室馬桶上方天花板漏水而知悉系爭瑕疵，卻故意不告
24 知原告，系爭特約應無效等語。查：

25 (一)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
26 者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第36
27 6條定有明文。所謂故意不告知其瑕疵，應就出賣人個人之
28 情事定之，亦即須出賣人事實上知悉有瑕疵而不告知，方足
29 當之。

30 (二)查被告於111年間有會同系爭管委會人員到系爭4樓房屋查看
31 梁茂松當時所指屋內二處漏水，一處是系爭4樓房屋主臥室

浴室馬桶上方天花板漏水；一處是次臥室，繼而系爭管委會有修繕公管，公管修完後，系爭4樓房屋次臥室未再漏水，至於系爭4樓房屋主臥室浴室馬桶上方天花板漏水是久久滴一滴，梁茂松直到原告購得系爭5樓房屋後裝潢期間，才向江鎮州反應系爭4樓房屋主臥室浴室馬桶上方天花板漏水沒有修好等情，為兩造所不爭執(本院卷第88頁)。佐以梁茂松上開111年間反應系爭4樓房屋漏水後，系爭管委會委託廠商檢測查明漏水處，結果發現乃7樓管道間糞管漏水，於同年9月間經系爭管委會僱工修繕更換7樓糞管等情，亦有系爭管委會簽呈、請款單可考(本院卷第37-41頁)。以上事實，均信為真。

(三)參諸被告與梁茂松間111年5月22日至7月3日間對話擷圖照片(本院卷第43-46頁)，被告於111年7月3日向梁茂松表示系爭管委會總幹事說「7樓附近的公管有一個漏水點，會再請師傅估價」，梁茂松回以「...漏水部分用好，我在觀察，看師傅是否從我天花板用防漏」、「其實房子老舊，一定會有小漏水」，嗣未見被告與梁茂松有就梁茂松反應之系爭4樓房屋漏水再有所聯繫(本院卷第45-46頁)，此與上開兩造所不爭執之梁茂松在系爭管委會修繕公管後，直至113年5月間才又就系爭4樓房屋主臥室浴室馬桶上方天花板漏水向江鎮州反應一節無違。

(四)基上，可認被告所悉梁茂松於111年向被告反應之系爭4樓房屋二處漏水情況，在系爭管委會修繕7樓管線完畢後，被告未再接獲梁茂松通知後續情況。被告辯稱其以為系爭4樓房屋漏水原因乃系爭管委會查明之公管漏水所導致，並已修繕完成等語，從梁茂松111年7月3日向被告表示其會再繼續觀察防漏施作，嗣未再與被告聯繫以觀，被告存有上開系爭4樓房屋在系爭管委會委工修繕公管後未再漏水之主觀認知，難認與常人之經驗判斷有違。準此，被告辯稱其以為系爭4樓房屋漏水與系爭5樓房屋無關，且已全部修繕完成，所以未記載在系爭說明書及系爭特約附件，其並不知悉系爭4樓

01 房屋主臥室馬桶上方天花板仍持續漏水等語，非不可採。
02 (五)從而，依目前事證難以認定被告事實上知悉系爭5樓房屋存
03 有系爭瑕疵而故意不告知，則原告主張系爭特約無效等語，
04 自難憑採。

05 六、綜上所述，原告主張依物之瑕疵擔保責任，請求被告給付其
06 修繕系爭瑕疵支出之23萬8000元及自調解聲請狀送達翌日起
07 起加計年息5%之利息，為無理由，應予駁回。

08 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
09 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
10 敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
13 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
14 法 官 李陸華

15 以上正本係照原本作成。

16 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
17 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
19 書記官 張肇嘉