

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第29號

原告 曾詩雅

莊喬智

上列2人共同

訴訟代理人 林亮宇律師

複代理人 彭煥華律師

李秉謙律師

訴訟代理人 賴柔樺律師(民國108年7月3日終止委任)

被告 陳幸娟

訴訟代理人 陳志先

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110年9月27日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣捌佰參拾陸萬元，及自民國一〇八年一月
十二日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣貳佰柒拾捌萬柒仟元供擔保後，得假執
行。但被告如於假執行程序實施前以新台幣捌佰參拾陸萬元為原
告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

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。原告2人起訴時原以先位聲明請
求：「一、被告應給付原告新台幣(下同)836萬元，及自訴
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。
二、願供擔保請准宣告假執行。」，備位聲明請求：「一、

01 被告應給付原告200萬元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止按年息百分之5計算之利息。二、願供擔保請准宣告假
03 執行。」等情(參見本院卷第1宗第13、14頁)。嗣原告於民
04 國110年7月20日具狀更正先位聲明第1項為：「被告應給付
05 原告864萬5248元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
06 年息百分之5計算之利息。」，備位聲明亦更正為：「被告
07 應給付原告233萬5601元，及自訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止按年息百分之5計算之利息。」，其餘不變各情，此有
09 該日民事辯論意旨三狀可憑(參見本院卷第2宗第407頁)。原
10 告又於110年7月30日具狀更正聲明第1項請求金額回復為836
11 萬元，其餘不變等情，亦有該日民事陳報十五狀可證(參見
12 本院卷第3宗第41頁)。本院審酌原告2人上揭更正請求，其
13 等主張之原因事實及訴訟標的法律關係並未變更，僅分別增
14 加或減少先、備位聲明之請求金額而已，核屬擴張或減縮應
15 受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，毋庸徵得被告之
16 同意，依首揭法條規定，即無不合，應予准許，合先敘明。

17 貳、得心證之理由：

18 一、原告方面：

19 (一)原告2人起訴主張：

20 1、原告2人為夫妻，於107年3、4月間經由訴外人邱文學居間
21 仲介，向被告購買門牌號碼台中市○○區○○路000號3
22 樓之2房屋(下稱系爭房屋)暨坐落土地，在兩造磋商期
23 間，被告曾表示系爭房屋曾有滲漏水情形，惟已修繕完
24 成，並出具「標的物現況說明書」，就「建物現況是否有
25 滲漏水情形」欄勾選「否」，就「是否曾在最近1年內修
26 復滲漏水」欄亦勾選「否」，保證系爭房屋現在絕無滲漏
27 水情形，使原告2人認為系爭房屋已無滲漏水情事，而以8
28 30萬元價格購買系爭房屋，兩造於107年4月21日簽署不動
29 產買賣契約書(下稱系爭契約)，並共同委由合泰建築經理
30 股份有限公司(下稱合泰公司)代辦履約保證，故系爭房屋
31 之買賣價金皆匯入合泰公司提供之台新國際商業銀行建北

01 分行(下稱建北台新銀行)、帳號00000000000000履約保證
02 專戶，原告2人於簽約時繳付簽約款830000元，於107年5
03 月9日繳付備證用印款830000元，其餘664萬元辦理貸款，
04 由銀行逕行全數撥入上揭履約保證專戶內。詎原告2人事
05 後得知系爭房屋有嚴重滲漏水情事，被告為粉飾相關滲漏
06 水情形以利出售，乃由被告之夫即訴訟代理人陳志先委請
07 第3人於增建露台、房間之天花板牆邊均裝設金屬溝槽，
08 將滲漏水引流至其他管線，再利用木作裝修隱藏該金屬溝
09 槽，佯稱有重新裝修系爭房屋，使系爭房屋多處嚴重滲漏
10 水情形無法察覺，嗣原告2人勘查系爭房屋時，將浴室頂
11 棚推開，發現被告使用塑膠收納箱承接浴室天花板、管線
12 之滲漏水，而增建露台及房間部分均有嚴重滲漏水情事，
13 甚至被告及陳志先事後與原告2人協調時，亦自承系爭房
14 屋滲漏水情形，假以時日會導致房屋構造之鋼筋有銹蝕、
15 斷裂之可能，可見系爭房屋滲漏水之瑕疵乃交易條件之重
16 要事項，並足以影響原告2人購買系爭房屋之意願。

17 2、被告故意隱瞞系爭房屋10餘年來均嚴重滲漏水，雖曾修繕
18 但未實際修復之此等交易條件上之重要事項，使原告2人
19 陷於錯誤而如數給付價金，自屬蓄意詐欺，爰依民法第92
20 條規定以訴狀繕本送達作為通知撤銷系爭契約之意思表
21 示，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金830萬元
22 及給付法定利息。又系爭房屋存有上揭滲漏水之情事，致
23 受有減少價值、減少通常效用之瑕疵，被告應負物之瑕疵
24 擔保責任，而原告曾於107年6月6日寄發三義郵局第24號
25 存證信函通知被告系爭房屋有上開滲漏水之瑕疵，及主張
26 解除系爭契約，原告再依民法第354條、第359條及第259
27 條等規定，以訴狀繕本送達作為通知解除系爭契約之意思
28 表示，請求被告返還買賣價金830萬元及給付法定利息。
29 另被告未告知系爭房屋有滲漏水之情事，其所為給付顯未
30 依債之本旨提出，其不完全給付情形亦難以補正，參照最
31 高法院94年度台上字第1112號及103年度台上字第2631號

01 等民事裁判意旨，原告得依民法第227條準用第226條、第
02 256條及第259條不完全給付規定，以訴狀繕本送達作為通
03 知解除系爭契約之意思表示，請求被告返還買賣價金830
04 萬元及給付法定利息。

05 3、再被告明知系爭房屋有滲漏水情況，卻隱瞞資訊以利出
06 售，並以增設金屬溝槽方式，使用木作裝修藏該溝槽，意
07 圖增加賣相以提高售價，致原告2人陷於錯誤而如數給付
08 價金，顯係蓄意詐欺，原告得依民法第184條第1項前段、
09 第2項、第213條、第214條及第216條等規定，先位聲明請
10 求被告返還買賣價金830萬元外，並請求賠償原告為系爭
11 契約履行已支付之原證25即地政規費240元、原證26即地
12 政規費及契稅57158元、原證27即印花稅1383元、原證28
13 即系爭房屋貸款利息(自核貸日起至110年4月15日止)2618
14 90元、原證29即系爭房屋投保火災、地震險之保險費7837
15 元【包括107年度2618元(107年8月10日至108年8月10
16 日)、108年度2618元(108年8月10日至109年8月10日)、10
17 9年度2601元(109年8月10日至110年8月10日止)，合計783
18 7元】、原證30即系爭房屋之地價稅及房屋稅16740元(包
19 括107年度地價稅815元、108年度地價稅815元及房屋稅72
20 88元、108年度地價稅665元及房屋稅7157元，合計16740
21 元)，以上共計345248元，再加計返還價金830萬元部分，
22 合計864萬5248元，但原告2人仍僅請求被告給付836萬
23 元，不擴張聲明請求。

24 4、倘鈞院認為原告2人不得解除系爭契約或撤銷系爭契約之
25 意思表示，但因系爭房屋確有上揭瑕疵存在，原告2人評
26 估後續維修費用及因滲漏水瑕疵減損之交易價值約200萬
27 元，原告2人亦得依民法第354條、第359條及第179條等規
28 定，備位聲明請求被告減少價金(即修復費用)100萬元、
29 價值減損(含污名價值減損)275986元、無法使用收益系爭
30 房屋所致相當於租金之損害692968元(每月以18236元計
31 算，自系爭房屋所有權移轉登記日即107年6月1日至110年

01 7月31日止，共計38個月)、房屋貸款利息261890元(自核
02 貸日起至110年4月15日止)、原證31即系爭房屋管理費801
03 80元(每2個月4220元，自107年6月起至110年7月止，共計
04 38個月)、原證29即系爭房屋投保火災、地震險之保險費7
05 837元及原證30即系爭房屋之地價稅及房屋稅16740元，以
06 上合計233萬5601元。

- 07 5、並聲明：(1)先位聲明：①被告應給付原告836萬元，及自
08 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
09 息。②願供擔保請准宣告假執行。(2)備位聲明：①被告
10 應給付原告233萬5601元，及自訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止按年息百分之5計算之利息。②願供擔保請准宣告
12 假執行。

13 (二)對被告抗辯之陳述：

- 14 1、被告係於簽約時告知系爭房屋之工作間部分曾有漏水，但
15 已修繕完畢而無漏水，並未告知系爭房屋之房間及廁所仍
16 有漏水情形，且原告於簽約後2個月即107年6月19日再要
17 求被告、陳志先進入系爭房屋檢視屋況，因當日為雨天，
18 即發現確有滲漏水情形，可見被告抗辯稱僅工作間有滲漏
19 水已修繕完畢乙事，並非事實。況被告係以施作金屬溝槽
20 方法作為導水引流，再以木作裝修隱藏金屬溝槽，此為原
21 告在看屋時無法查覺的，但系爭房屋實際上仍有繼續滲漏
22 水之情形，原告如於簽約前知悉上揭情事，即不會貿然簽
23 約，必須重新評估，故被告蓄意隱瞞及謊稱已修復，使原
24 告陷於錯誤自明。至於被告抗辯稱兩造看屋時尚有3分之1
25 金屬管露出於工作間云云，惟被告於看屋時並未說明該金
26 屬管之用途，即未說明該金屬管係為導流牆面之滲漏水，
27 致原告誤認該金屬管係為隱藏普通電線之裝飾用，益見原
28 告當時即受到被告之欺瞞。
- 29 2、原告主張民法買賣瑕疵擔保責任係指被告故意不告知瑕疵
30 之情形，應無民法第356條規定6個月消滅時效期間之適
31 用，此從兩造簽訂系爭契約第9條第5項約定：「乙方(即

01 被告)保證本買賣標的物交屋前無存在物之瑕疵(例如：傾
02 斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水……等瑕疵)，如有上
03 述情事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責
04 任。」，甚至被告在標的物現況說明書就「建物現況是否
05 有滲漏水情形」及「是否曾在最近1年內修復滲漏水」均
06 表示「否」，可見被告於出售系爭房屋時已保證系爭房屋
07 無滲漏水瑕疵，並為兩造約定之品質。是系爭房屋既有滲
08 漏水之瑕疵，顯然不具有被告在系爭契約保證(及約定)之
09 品質，被告應負物之瑕疵擔保責任。另依最高法院94年度
10 台上字第1112號及103年度台上字第2631號等民事裁判意
11 旨，民法第354條規定之物之瑕疵擔保責任，並未區分該
12 瑕疵係於契約成立前或成立後存在而異其法律效果，故出
13 賣人因交付之買賣標的物有瑕疵，不符合債務本旨，須負
14 不完全給付責任時，自不因該瑕疵係發生於契約成立前，
15 即免除出賣人應負不完全給付之債務不履行責任。買賣標
16 的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於
17 締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人
18 不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合
19 債務本旨，亦應負不完全給付之債務不履行責任。是被告
20 刻意未告知原告系爭房屋有滲漏水之情事，甚至積極欺
21 罔，未依債之本旨提出合於通常效用之房屋給付，且原告
22 主張之請求權基礎已包含民法第227條、第226條、第256
23 條及第259條等債務不履行，分別主張解除契約、回復原
24 狀及減少價金，並主張損害賠償，此等請求權基礎均未罹
25 於時效，亦與物之瑕疵擔保責任有別。又就被告爭執之
26 「物之瑕疵擔保責任」時效部分，原告發現系爭房屋有滲
27 漏水瑕疵後，即於107年6月6日寄發原證7即三義郵局第24
28 號存證信函通知被告應負物之瑕疵擔保責任及解除契約，
29 並於6個月內即107年12月5日提起本件訴訟，故依民法第3
30 65條、第129條及第130條等規定，原告起訴並未罹於時
31 效。

- 01 3、原告購買系爭房屋後，已付清全部買賣價金及辦妥所有權
02 移轉登記，但因發現有上揭滲漏水之瑕疵，迄今尚未點
03 交，故系爭房屋仍為被告管領占有中。
- 04 4、被告訴訟代理人於鈞院108年3月6日言詞辯論期日已自承
05 知悉系爭房屋有滲漏水情事，且滲漏水處迄今仍會漏水，
06 故被告在「標的物現況說明書」，就「建物現況是否有滲
07 漏水情形」欄勾選「否」，就「是否曾在最近1年內修復
08 滲漏水」欄亦勾選「否」，倘被告有事先告知原告系爭房
09 屋有滲漏水情形，其在「標的物現況說明書」，就「建物
10 現況是否有滲漏水情形」欄應勾選「是」，且若在系爭房
11 屋出售前確有將滲漏水處修繕完畢，亦應於「是否曾在最
12 近1年內修復滲漏水」欄勾選「是」，方為合理。況系爭
13 房屋滲漏水處若已修繕完成，被告何須再施作金屬導槽，
14 並以塑膠收納箱承接導槽內之水？又何須施作木作裝潢遮
15 掩金屬導槽？在在均顯示被告確有詐欺行為，是原告依民
16 法第92條規定撤銷系爭契約之意思表示，及依民法第179
17 條規定請求被告返還價金，即有理由。
- 18 5、原告就臺中市大臺中建築師公會(已更名為台中市建築師
19 公會)109年9月14日中市大臺中建師(000-0000)鑑字第467
20 號鑑定報告(下稱系爭建築師鑑定報告)表示意見如下：
- 21 (1)系爭建築師鑑定報告第11頁將滲漏水情形定義為「需有時
22 間累積所造成之現象，例如水痕、污垢、水漬的產生，現
23 場須可以目視或儀器檢測出有水份、水氣或濕度等，且有
24 持續發生之情形。」，姑不論上開定義是否仍符合相同專
25 業判斷及合於一般經驗法則及論理法則，惟依實務對於房
26 屋等獨立建築物之見解，既為上有屋頂、四周有牆垣，足
27 以遮避風雨而發揮經濟上使用(參見最高法院106年度台
28 上字第941號民事裁判意旨)，則屋外之水一旦經由結構破
29 裂處滲入房屋，而導致房屋裡出現水份、水氣或濕度，或
30 肇致水痕、污垢、水漬的產生，而使建築物遮蔽風雨之弱
31 能喪失或缺陷，即屬有滲漏水之情形，而滲漏水情形發生

01 後，無論以任何物理方式接水或排出(如將積水舀出、以
02 子置於地上或固定於天花板接水、以金屬溝槽固定於天花
03 板接水等)，均屬事後補救之權宜措施，並非修繕。又所
04 謂「修繕」，係指藉由合於建築專業之工法施作，使房屋
05 恢復原本足蔽風雨之狀態，即不再滲漏水，此乃社會一般
06 通念及知識經驗之認識。是就系爭房屋而言，被告施作金
07 屬溝槽在天花板接水，僅使水不滴在地板上而已，無人會
08 認為系爭房屋「已無漏水」或「漏水已修好」，但系爭建
09 築師鑑定報告卻認為「系爭房屋……金屬溝槽……發揮截
10 水功能，系爭房屋滲漏水已修繕完成」、「瑕疵已施作金
11 屬導水溝槽方式處理修繕完成」、「不會造成交易價值減
12 損」云云，將水滲入屋後之「接水」解釋為「修繕滲漏
13 水」，顯然違背生活常識，亦與系爭建築師鑑定報告自行
14 定義「滲漏水情形」相互矛盾，鑑定結論殊不足採。

15 (2)系爭建築師鑑定報告第15頁記載，系爭房屋至少存在3處
16 滲漏水：「從4次會勘鑑定後依工程經驗判斷系爭房屋疑
17 似有滲漏水之情事，……A點(左側房間)正面天花樓板與
18 外牆交接處有裂縫(施工縫)會產生滲漏水，B點(右側房
19 間)正面及右側天花樓板與外牆交接處有裂縫(施工縫)會
20 產生滲漏水。」、「另1處C點(共用廁所)上層住戶廁所排
21 水管，水管穿樑處有經過防水處理的痕跡，疑似有滲漏
22 水，但鑑定時尚無發現滲漏水之情事」(此防水處理為被
23 告於鈞院勘驗後自行施工補強，破壞鑑定現場，被告亦自
24 行鋸斷排水管，參見系爭建築師鑑定報告附件第55頁)。
25 又系爭房屋之金屬導水溝槽卸除後，水汨汨而出，遍地濕
26 漉之照片及影片如原證16、17、19所示，可見上揭A、B點
27 滲漏之情形嚴重。再系爭建築師鑑定報告第13、14頁記
28 載：「A點及B點正面女兒踢腳處約10公分高牆面有油漆脫
29 落情形，且牆面與地板交接處有明顯縫隙，經由竣工圖得
30 知屬2次施工縫，是造成3樓需要設置金屬導水溝槽之主
31 因。」等語，足見因當時建商2次施工之瑕疵，致樓上4樓

01 露台外側女兒牆與地板間出現裂口，雨水自裂口滲入結構
02 往下蔓延至3樓系爭房屋內導致滲漏水。另系爭建築師鑑
03 定報告第13頁亦記載，就上揭C點部分，依原告於108年5
04 月7日第1次初勘時提供之照片所示，廁所滲漏水部分之水
05 管穿樑處與108年7月29日第1次會勘時之現況，已遭人施
06 工補強情形之位置進行比對，可見該部位水管下方呈現黑
07 色帶有水漬反光現象，確定當時有明顯滲漏水情形，足見
08 於被告破壞鑑定現場自行修繕前，C點確有明顯滲漏，故
09 A、B、C處於系爭契約簽立前皆有滲漏水情事甚明。

10 (3)系爭建築師鑑定報告第18頁列舉之3種修繕方式，分別為
11 「以現況施作之金屬導水溝槽方式處理」、「得從4樓露
12 台進行鋼構造或鋼筋混凝土方式覆蓋(需取得4F之2建物所
13 有權人同意)」、「得從4樓露台(需取得4F之2建物所有權
14 人同意)地板進行整體防水方式處理及增加地板排水孔數
15 量及大小」等，而原告認為勉強堪稱為「修繕」為後2種
16 方式，不僅需取得第3人同意，且須以鋼構造、鋼筋混
17 凝土或補開鑿排水孔等重大變更他人房屋外觀及管路結構方
18 式始能修復，是系爭房屋之A、B點2處滲漏水倘未經第3人
19 同意及積極配合下，即無修復完成之可能，其瑕疵甚鉅。
20 至C點雖因被告破壞鑑定現場堵住破口，但破裂處為「上
21 層住戶廁所排水管」，草率堵漏並無抑制異味飄散，每當
22 上層沖水及排泄物流經時，糞味惡臭將瀰漫各房間，根本
23 無從安居生活，原告買受系爭房屋所受損害無從弭平。

24 (4)又被告為掩飾系爭房屋上揭C點之滲漏水，原係以塑膠收
25 納箱承接上層廁所排水管滲漏下來之污水，但被告在鈞院
26 囑託鑑定期間，為脫免責任竟將該塑膠收納箱及周邊土製
27 管路移除，並進行防水處理【此有原證5照片及系爭建築
28 師鑑定報告附件第45、46頁照片(更動前)，與系爭建築師
29 鑑定報告第58頁下方照片(更動後)對比即明】，是被告確
30 有故意將C點之滲漏水實況及刻意隱瞞而締約之證據滅
31 失，致難以使用之情形，此從系爭建築師鑑定報告第13頁

01 亦敘明：「廁所滲漏水部分水管穿樑處……已遭人施工補
02 強」為佐證。再就系爭房屋上揭A、B點之金屬導水溝槽，
03 被告原係以PVC塑膠管接連至排水孔(參見系爭建築師鑑定
04 報告附件第37、54頁照片)，被告亦在鈞院囑託鑑定期
05 間，為脫免責任竟將該塑膠管鋸斷(參見系爭建築師鑑定
06 報告附件第55頁下方照片)，使管內積水得以迅速流出，
07 藉以誤導鈞院及鑑定人，並刻意隱匿滲漏水實況，使證據
08 有難以使用之情形，此從系爭建築師鑑定報告第55頁亦敘
09 明：「金屬導水溝槽右側連接PVC至排水孔，已經被告切
10 斷排水管」等語可為佐證。另被告為妨礙真實發現，更設
11 法阻攔鑑定人至4樓露台採行48小時注水靜置測試，以免
12 測試結果對其不利，甚至向4樓住戶誣稱原告已向被告求
13 償(即原告已獲賠償，本案已結束，參見原證11、20)，使
14 4樓住戶誤信上情，而自108年7月29日以後即消極不願配
15 合鑑定，致原欲採行之注水測試無法實施，鑑定期程一再
16 稽延，鑑定結果亦無法還原滲漏全貌。爰請鈞院依民事訴
17 訟法第282條之1第1項規定，認為原告主張系爭房屋滲漏
18 情形，及被告刻意隱匿系爭房屋滲漏水而締約之事實均為
19 真正。

20 6、原告就台中市建築師公會109年12月14日中市建師(000-00
21 00)鑑字第34號函內容(下稱系爭建築師補充鑑定說明)表
22 示意見如次：

23 (1)系爭建築師補充鑑定說明第5、6頁已敘明系爭房屋之A、B
24 點滲漏水處若拆除導水溝槽，即會有滲漏情事，可見被告
25 就系爭房屋滲漏水情形，僅有導水，根本未修繕，遑論施
26 工裂縫仍然存在而未有改善之情事。況系爭建築師補充鑑
27 定說明第11、12頁亦敘明導水溝槽不僅無法處理牆面與地
28 板交接之施工裂縫，對滲漏僅是治標，滲漏可能隨時再發
29 生及繼續存在，而金屬導水溝槽屬於被動、治標的防水工
30 法之一，將可能因3樓、4樓之屋況老化、地震產生裂縫加
31 大、滲漏水增加影響結構、使用或維護不當、有意或無意

01 破壞等，可能再次發生滲漏水情形，而滲漏水情形繼續存
02 在，系爭房屋交易價值確定會發生減損情事，其價值減損
03 多少得依時間長短及滲漏水之嚴重程度，整體屋況及當地
04 不動產價值提高或降低而定。再依系爭建築師補充鑑定說
05 明第12、13頁亦說明系爭建築師鑑定報告指出之3種修繕
06 方法，除導水工法不可採外，其餘2種修繕方法在實施上
07 極為困難，需仰賴第3方同意及諸多不可控因素(需檢討評
08 估建築物結構、容積率、建築法規、消防法規、社區規
09 約、區分所有權人會議及其他區分所有權人同意等)，無
10 法估算其可行性，窒礙難行及需費過鉅，且無法達成使系
11 爭房屋之滲漏完全排除而不再發生之效果。又因牽涉問題
12 廣泛，所需修繕費用多少亦無法僅憑設計者、評估者、鑑
13 定人單方或初勘時原告所告知有無滲漏水問題進行鑑定所
14 得資料估算，亦非僅單純在4樓露台增建鋼構造或鋼筋混
15 凝土方式覆蓋而已，所需費用可能在600000元至100萬元
16 左右。至於從4樓露台地板進行整體防水方式處理即增加
17 地板排水孔數量及大小，避免雨水在露台積水，而滲入系
18 爭房屋，亦無法完全解決滲漏水之問題，可見系爭房屋存
19 在牆面與地板交接之施工縫裂痕、滲漏水等瑕疵，且被告
20 施作之導水槽僅能使滲漏水循該溝槽排出室外，無法終局
21 修繕解決該滲漏水之瑕疵，是系爭房屋之滲漏水瑕疵即屬
22 重大而無法補正甚明。

23 (2)被告於鈞院108年3月6日言詞辯論期日自承系爭房屋仍會
24 滲漏水，並經記明筆錄在卷，則被告此部分陳述顯係就原
25 告主張之事實，於言詞辯論程序所為之「自認」，依民事
26 訴訟法第279條第1項規定，原告就系爭房屋滲漏水仍然存
27 在乙事已毋庸舉證，故被告就系爭房屋滲漏水部分應負物
28 之瑕疵擔保責任、給付不能之債務不履行責任，原告得主
29 張解除契約，並請求被告返還價金及損害賠償。

30 7、系爭房屋既有滲漏水之重大瑕疵而無法補正，倘依系爭建
31 築師鑑定報告記載以大幅修繕方式處理，勢必造成交易價

01 值減損，倘原告日後轉售系爭房屋，亦應對系爭房屋曾有
02 滲漏水之重大事項負有真實揭露之義務，而對交易價值有
03 所影響，即所謂「污名化價差」，此種因裂縫所導致、無
04 從修繕之滲漏交易價值減損，參照最高法院109年度台上
05 字第364號民事裁判意旨之比例推估，價值減損至少有450
06 000元左右，而上例僅為兩屋間縫隙所導致之漏水，與本
07 件係因施工不當致牆面與地板交接處有明顯縫隙，除滲漏
08 瑕疵外，尚涉及建物結構體裂口瑕疵，且幾近無法修復而
09 肇致交易價值減損，原告參諸前開標準，爰請求交易價值
10 減損100萬元。再被告對原告補正瑕疵之請求，推諉、拒
11 絕負擔瑕疵擔保責任或補正瑕疵，致兩造自107年4月間簽
12 立系爭契約、107年6月系爭房屋所有權移轉登記予原告迄
13 今，原告完全無法對系爭房屋為使用收益(自107年7月起
14 至110年1月止，已達31個月之久)，此期間原告卻仍須繳
15 納房屋貸款利息(未計入本金)241043元，而系爭房屋權狀
16 坪數達47.54坪，實際使用空間55坪，含5房1廳2衛及1平
17 面車位，如原告得以使用收益及出租，參考當地租賃市價
18 每月以25000元計，所受損失至少已達775000元以上，倘
19 若加計前述241043元之利息，所受損害亦已逾100萬元。
20 是就上開金額估算，修繕費用、交易價值減損及所受損害
21 總計已達300萬元(計算式：100萬元+100萬元+100萬元=
22 300萬元)。據此，原告以備位聲明向被告請求200萬元之
23 「減少價金數額」或「原告所受損害數額」對被告實屬寬
24 貸，而原告所受損害之事實既已證明，縱損害額不能證明
25 或有重大困難，請鈞院審酌上情，依民事訴訟法第222條
26 第2項規定，准依原告備位聲明命被告給付200萬元之賠
27 償，或依此金額酌減價金。

28 8、系爭房屋所在之尊龍社區為88年間九二一震災全倒後，經
29 區分所有權人共組重建委員會原地重建，於94年間落成，
30 而依被告訴訟代理人於109年1月30日庭呈書狀自承為當時
31 10餘位重建委員之一，實際參與系爭房屋重建之監造工

01 作，故被告並非如一般前手屋主係由建商或更前手買受取得，而係由被告訴訟代理人親自參與房屋之建造。況被告
02 訴訟代理人亦自承其具有建築專業背景，則其對於系爭房屋之屋況熟稔程度，絕非一般單純屋主得以相提併論，被
03 告在兩造履約過程應盡之善良管理人注意義務程度，及其
04 盡該注意義務之期待可能性，自應較一般人為高。又被告
05 於108年3月6日言詞辯論期日陳稱：「原告所說的鋼筋鏽
06 蝕，我是據實說明，幾十年後當然會，而系爭房屋的漏水
07 點大概有3個，佔整個樓板鋼筋數量約150支的百分之
08 3……」，「(法官問：這棟房子現在會不會漏水?)那3個
09 點下大雨還是會漏水。」等語，可見被告不僅對系爭房屋
10 漏水點、漏水事實、影響鋼筋結構，更連樓板鋼筋配筋數
11 量皆知悉，足徵被告隱瞞之惡意及歷來抗辯之無稽。又系
12 爭房屋其餘同層、同排戶別上方(即4樓)均有建築師鑑定
13 報告所述之「鋼筋混凝土構造」覆蓋(參見建築師補充鑑
14 定報告第12頁)，亦即4樓均有外推，惟獨系爭房屋上方為
15 無蓋露臺(參見建築師鑑定報告附件51照片，標註如原證2
16 4)。嗣經原告事後了解，方知尊龍社區重建時原本2次施
17 工項目包含於樓上4樓興建外推混凝土構造之預留樑柱，
18 惟被告訴訟代理人身為重建委員，明知上情竟拒絕施作上
19 方之外推構造，導致全社區「僅」該戶上方未加蓋因而直
20 迎風雨，此為肇致系爭房屋裂痕、滲漏等重大瑕疵之起
21 因。

24 9、被告自始對系爭房屋「因其自己未施作上方鋼筋混凝土構
25 造」而直接導致之瑕疵知之甚詳，亦深知系爭房屋裂痕、
26 滲漏狀況之嚴重，被告訴訟代理人在刑事案件偵查時亦自
27 承：「工作間及房間的天花板之前因為有2次施工所以有
28 縫會漏水，我有反應給建設公司，他們有派人來修理，用
29 發泡方式填縫，填縫後好了一陣子又漏水，建設公司又派
30 人來做，大約做了2、3次。都是好了一陣子之後又漏水，
31 後來我要賣房子了，我就自己想出用導水槽方法來防止漏

01 水，因為我自己是建築工程乙級技術士，我認為這是最好的
02 的方法。我請人家來施工導水槽，以後如果有漏水就會從
03 導水槽排到戶外排掉」、「(問：你的意思是上開漏水並
04 沒有因為施工導水槽而不漏，是漏水後會由導水槽導出戶
05 外而不漏在室內，是否如此?)是。」各情(參見107年度
06 偵字第25469號偵查卷第220至221頁)，可見被告明知系爭
07 房屋上揭滲漏水瑕疵係一再發生，因要賣屋而裝設導水槽
08 導出，藉以掩飾滲漏水等瑕疵而未修繕之事實，甚至以塑
09 膠收納箱盛裝廁所之漏水粉飾，使房屋賣相提高。至於被
10 告抗辯稱曾將上開修繕情形告知原告2人云云，均非事
11 實，反而係積極諉稱現已不存在該等瑕疵，此從原告在系
12 爭刑事案件偵查時陳稱：「但是在入住之前，因為我做仲
13 介的朋友告訴我們這間房子有漏水，房間有裝集水槽，廁
14 所有放集水桶，我才知道房子有漏水情形，但被告在簽約
15 時都沒提到這些問題。我在簽約時有問過被告的先生有無
16 漏水，被告的先生回答我說之前工作間有漏水，但是已經
17 處理好。」等語(參見107年度偵字第25469號偵查卷第205
18 頁)，是被告就原證1即「1年內曾有修繕、且並未修復」
19 之重要事項積極於言詞及屋況說明書(被告本人簽署)之書
20 面上為反於真實之告知，致原告陷於錯誤而為承購之意思
21 表示，顯屬民法第92條之受詐欺情形下所為。再縱若被告
22 主觀上認知導水溝槽裝置後即屬修繕完成(原告否認)，然
23 被告既自承係因要賣屋才以此方式施作，且施作時間為系
24 爭房屋旋將出售前，則被告至少應於原證1即屋況說明書
25 之「是否曾在最近1年內修復滲漏水」乙欄勾選「是」，
26 使原告得以評估系爭房屋現況及未來滲漏之風險，而非勾
27 選「否」而積極欺罔、為反於真實之陳述，是被告諉稱其
28 無詐欺原告云云，顯無可採。是原告因被告之欺罔行為致
29 意思表示陷於錯誤，依民法第92條第1項規定撤銷意思表
30 示，並依民法第179條不當得利規定請求被告返還價金，
31 均屬正當。

01 10、被告於110年8月2日書狀所為抗辯內容，原告再補充表示
02 意見如下：

03 (1)不論民法第365條第1項規定之解除契約或減少價金請求權
04 為形成權或請求權之性質，依法條明文規定係以物之交
05 付(受領)，經買受人檢查後通知為起算時點，。此有最高
06 法院89年度台上字第1534號民事裁判意旨：「買受人因物
07 有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請
08 求權，於物之交付後6個月間，不行使而消滅。……，此
09 條文規定，於物之交付後6個月間不行使而消滅者，僅契
10 約解除權及減少價金請求權而已，並未及於損害賠償請求
11 權。」可稽，而兩造於107年4月21日簽訂系爭契約，既為
12 不爭事實，則簽約日不可能為系爭房屋交付日，被告竟以
13 簽約日起算所謂6個月期間，並藉詞為時效抗辯，違背法
14 律明文規定，即無可採。況系爭房屋現實上仍由被告占有
15 使用，鑰匙均為被告持有，原告根本無從進入，至今尚未
16 點交，即系爭房屋始終從未交付、原告從未受領，倘依被
17 告上揭抗辯，適足認定時效迄今尚未起算，則更無罹於時
18 效之問題。

19 (2)民法第365條第1項規定係「通知」後6個月不「行使」而
20 消滅，縱認原告於107年6月6日通知，於同日及107年6月2
21 1日均以意思表示行使其權利，原告自無逾期行使權利之
22 情事，此從原證7即原告於107年6月6日寄發三義郵局第24
23 號存證信函，業已向被告敘明「本人自行勘查浴室天花板
24 及增建露臺部分，始知系爭房屋有嚴重漏水瑕疵……台端
25 對此應負瑕疵擔保責任，本人依據民法……向台端解除系
26 爭買賣契約並請求返還已支付所有價金……為保障本人權
27 益發函台端，請台端於函到7日內返還買賣價金。」等語
28 行使解除契約之權利；被告於107年6月13日寄發后里郵局
29 第55號存證信函承認瑕疵，但置辯「中古屋之微小瑕疵，
30 並不足以構成解除契約之要件」等語(參見原證32)；原告
31 又於107年6月21日寄發豐原南陽郵局第75號存證信函通知

01 「近日並無大雨，系爭房屋卻已有滲漏水瑕疵……影響生
02 活及結構安全甚鉅……本人依據民法……向台端解除系爭
03 買賣契約或請求減少價金」等語(參見原證33)再度通知，
04 並為解除契約、減少價金之請求。是無論原告係於107年6
05 月6日通知、同日行使，或於107年6月6日通知、107年6月
06 21日行使，或於107年6月21日通知、同日行使等，均未逾
07 越所謂6個月期間，參照最高法院87年度台簡上字第10號
08 民事判例意旨，既經原告以意思表示行使價金減少請求
09 權，被告就該等價金之請求權即不復存在，故原告於107
10 年12月5日提起本訴，僅為原告行使權利後遲未獲被告清
11 償債務，而以訴訟請求而已，被告刻意曲解上情，一再主
12 張時效抗辯，即嫌無憑。

13 (3)被告於鈞院108年3月6日言詞辯論期日已當庭自承系爭房
14 屋仍會滲漏，並記明筆錄：「(法官問：這棟房子現在會
15 不會漏水?)那3個點下大雨還是會漏水。」等語，被告上
16 揭陳述顯然係就原告主張之事實於言詞辯論程序所為之
17 「自認」，發生民事訴訟法第279條第1項之法效，是就系
18 爭房屋滲漏仍然存在乙情，原告已毋庸舉證。又兩造於訴
19 外協調時之錄音譯文(錄於臺中高分檢署108年度上聲議字
20 第107號處分書內，參見鈞院卷第1宗第160~161頁)，被
21 告訴訟代理人陳志先亦自承「(問：雨水還是有進來對不
22 對?)對啊。」、「(問：進來，啊、你這個鋼筋樓板以後
23 會鏽掉?)對啊，久了之後。」、「比較嚴重的房子，
24 二、三十年後的房子，他那個、整條的那個鋼筋開始掉、
25 掉屑屑」、「他會慢慢氧化啦，我跟你講啦，比如說這漏
26 水厚，2個點，那邊再1個點，就3個點的鋼筋會鏽腐啦，
27 將來會鏽腐啦」等語，是被告明知系爭房屋滲漏情形依然
28 存在、長久後鋼筋會鏽腐，被告不僅知悉此等滲漏及裂痕
29 情形存在，亦明瞭此等導(截)水方式根本未修繕完成。

30 (4)再被告於110年8月2日言詞辯論期日，經鈞院當庭提示華
31 聲科技不動產估價師事務所估價報告書(下稱系爭估價報

01 告)，被告亦表示對該估價報告內容無意見(參見當日言詞
02 辯論筆錄第2頁第11行)，則被告就包括在系爭估價記載之
03 價值減損、相當於租金損害數額等內容(參見系爭估價報
04 告第43、38頁，併參原告110年7月20日辯論意旨三狀附表
05 2)等，亦屬合於民事訴訟法第279條第1項之自認甚明。至
06 被告再就系爭房屋之漏水情形、該漏水瑕疵造成系爭房屋
07 交易價值減損業已自認之事實復為爭執，卻未提出任何實
08 質證據證明其先前所為自認有何與事實不符之處，原告亦
09 不同意，依民事訴訟法第279條第3項規定，其所為爭執於
10 法不合，不生撤銷自認之效力。

11 二、被告方面：

12 (一)系爭房屋乃10餘年之舊屋，被告於原告簽約購屋前已告知
13 系爭房屋滲漏水及修繕等情事，並經原告確認後始同意購
14 買，原告事後主張被告有詐欺、不當得利、不完全給付及
15 侵權行為等皆無理由。況原告曾就系爭房屋滲漏水情事對
16 被告提出刑事詐欺告訴，經臺中地檢署檢察官偵查後，認
17 為兩造於簽約當時，被告訴訟代理人陳志先到場，已告知
18 系爭房屋滲漏水及事後修繕情形，並經仲介邱文學到庭證
19 述屬實，而以107年度偵字第25469、31705號為不起訴處
20 分，原告不服聲請再議，再經臺中高分檢署以108年度上
21 聲議字第107號處分書駁回再議，並經確定。

22 (二)原告於107年4月21日簽約購買系爭房屋時，已由被告當場
23 告知系爭房屋曾有滲漏水修繕之情事，其等於107年12月5
24 日提起本件訴訟主張物之瑕疵擔保責任，已逾民法第365
25 條規定之6個月消滅時效期間，被告為時效抗辯。況被告
26 否認有故意不告知系爭房屋瑕疵之情形，此有乙證2即台
27 慶不動產股份有限公司107年8月29日豐原南陽郵局第112
28 號存證信函可證，而民法第365條第1項規定之請求減少價
29 金，不以出賣人承諾為必要，與同條項規定解除契約之性
30 質同為形成權，故該條規定之6個月行使權利期間，皆為
31 無時效性質之法定期間，不生時效中斷之問題，是原告起

01 訴請求解除契約及減少價金，均無理由。

02 (三)被告訴訟代理人陳志先具有建築營造專業背景，一般建設
03 公司修漏係施作高壓PU防水，工程費約為6000元，但僅能
04 維持2、3年，而被告施作之導水工法本屬滲漏水修繕方法
05 之一，工程費約12000元，是永久有效，且一般地下室連
06 續壁漏水也是使用導槽之施工方法，被告應已盡出賣人責
07 任。至原告主張系爭房屋日後發生鋼筋銹蝕之情形，幾十
08 年後當然會發生，陳志先是據實說明，且系爭房屋之漏水
09 點約有3處，佔樓板鋼筋數量150枝之百分之3，故系爭房
10 屋目前不會有立即之危險，至於系爭房屋之3處漏水點於
11 下大雨時仍會漏水。

12 (四)原告雖主張系爭房屋之牆壁裂縫足以影響屋況安全與事實
13 不符，因樑柱是否龜裂才是重點，而系爭房屋所在大樓共
14 19樓，系爭房屋坐落3樓，承受壓力更大，如系爭房屋牆
15 壁裂縫影響結構安全，則大樓之安全性堪慮，因大樓是九
16 二一震災後重建完成，符合最新之建築法規，且被告訴訟
17 代理人當時是大樓重建委員，代表B棟21戶，一般大樓之
18 樓板是使用3分鋼筋，而系爭房屋所在大樓係重建戶，故
19 樓板使用4分鋼筋，而4分鋼筋之強度大於3分鋼筋約百分
20 之77，若依原告主張，原告是否應補貼被告？且因被告訴
21 訟代理人為大樓重建工程之監造，重建時猶請託營造廠商
22 將樓板鋼筋密度配得更緊密，即上下層各增加10支鋼筋，
23 共增加20支鋼筋。

24 (五)依據系爭建築師鑑定報告記載，系爭房屋滲漏水已修繕完
25 成，鑑定現況時並無滲漏水之情事，系爭房屋疑似滲漏之
26 A點及B點之瑕疵已施作「金屬導水溝槽」方式處理修繕完
27 成，尚無發現其他滲漏水情事，毋需其他修繕方式處理，
28 毋需其他修繕費用支出等情，故被告施作之導水槽是最
29 可行之工法，修繕完成後不會減損系爭房屋之價值，且不
30 影響結構安全，不致造成鋼筋裸露及銹蝕，並認為水泥具
31 有防水保護能力，不因滲漏含水量而影響保護鋼筋之功

01 能，如同地下室連續壁滲漏亦採用導水槽工法修繕，甚至
02 隧道工程之漏水修繕亦是使用導水槽或高分子防水捲材或
03 防水板覆蓋等，若被告施作之修繕工法有誤，豈非地下室
04 連續壁及隧道工程之公共安全皆有問題？至於地下室連續
05 壁及隧道工程之防水工法已數十年之久，從網路查詢即可
06 輕易取得，原告指摘被告就上揭工法施作方式欠缺依據，
07 即屬錯誤認知。

08 (六)系爭估價報告雖認為系爭房屋滲漏水、裂痕等瑕疵造成交
09 易價值減損為275986元，然系爭估價報告之估價條件有記
10 載：「依據領勘人指稱為配合建築師調查有無滲漏水情
11 事，已將金屬導水溝槽拆除，目前仍未裝設回去。」等
12 語，即估價當時狀況與建築師鑑定狀況不同，且上開修繕
13 完成之金屬導水溝槽既遭拆除，該估價結論顯然破壞修繕
14 結果，實無從作為本件之依據。又系爭建築師鑑定報告既
15 稱系爭房屋無滲漏水情事，不會造成交易價值減損，且原
16 告自承於購屋前有至現場看屋，系爭房屋之屋況即為原告
17 購買時之狀況，原告自不得以系爭房屋交易時已存在之屋
18 況及外觀等再予爭執而主張有價值減損之情事。

19 (七)依最高法院96年11月27日96年度第8次民事庭決議意旨，
20 買賣標的物縱有可歸責於出賣人之事由，致標的物產生瑕
21 疵，買受人之損害賠償請求權行使期間，民法債編各論基
22 於買賣之性質及法律安定性，於第365條第1項定有短期時
23 效，自應優先適用，故買受人之損害賠償請求權於瑕疵擔
24 保責任之短期時效(除斥期間)經過消滅後，再依不完全給
25 付規定請求損害賠償，於法不合。亦即買賣瑕疵擔保責任
26 與不完全給付發生競合時，買受人依民法第365條瑕疵擔
27 保責任規定行使契約解除權或價金減少請求權者，應受6
28 個月或5年之除斥期間限制，於此期間經過後，即不得依
29 民法不完全給付規定解除契約或請求減少價金之賠償。

30 (八)並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不
31 利判決，願供擔保請准免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)原告2人於107年3、4月間經由邱文學居間仲介，向被告購
03 買系爭房屋暨坐落土地，在兩造磋商期間，被告曾表示系
04 爭房屋曾有滲漏水情形，惟已修繕完成，並出具「標的物
05 現況說明書」，就「建物現況是否有滲漏水情形」欄勾選
06 「否」，就「是否曾在最近1年內修復滲漏水」欄亦勾選
07 「否」，使原告2人認為系爭房屋已無滲漏水情事，而以8
08 30萬元價格購買系爭房屋，兩造乃於107年4月21日簽署系
09 爭契約，並共同委由合泰公司代辦履約保證，故系爭房屋
10 之買賣價金皆匯入合泰公司提供建北台新銀行、帳號0000
11 0000000000履約保證專戶，原告2人於簽約時繳付簽約款8
12 30000元，於107年5月9日繳付備證用印款830000元，其餘
13 664萬元辦理貸款，由銀行逕行全數撥入上揭履約保證專
14 戶內。

15 (二)原告曾就系爭房屋滲漏水乙事對被告及陳志先分別提出刑
16 事詐欺告訴，經臺中地檢署檢察官偵查後以107年度偵字
17 第25469、31705號詐欺案件為不起訴處分，原告不服聲請
18 再議，再經臺中高分檢署以108年度上聲議字第107號處分
19 書駁回再議聲請，並經確定。

20 (三)依系爭建築師鑑定報告記載，系爭房屋至少存在3處滲漏
21 水，其中A點(左側房間)為正面天花樓板與外牆交接處有
22 裂縫(施工縫)會產生滲漏水；B點(右側房間)為正面及右
23 側天花樓板與外牆交接處有裂縫(施工縫)會產生滲漏水；
24 C點(共用廁所)上層住戶廁所排水管，水管穿樑處有經過
25 防水處理的痕跡，疑似有滲漏水等情事。又被告就上揭
26 A、B點滲漏處，係在增建露台、房間天花板牆邊施作金屬
27 導水溝槽，將滲漏水引流至其他管線，再利用木作裝修隱
28 藏該金屬溝槽方式作為修繕；而就上揭C點滲漏處，原使
29 塑膠收納箱承接上層廁所排水管滲漏之污水，但被告在本
30 院囑託鑑定期間，未經知會本院及鑑定人，自行將該塑膠
31 收納箱及周邊土製管路移除，並施作防水補強處理為修繕

01 行為。

02 (四)系爭估價報告記載，系爭房屋因有滲漏水及裂痕等瑕疵存在，對房屋價值減損金額為275986元。

03 四、兩造爭執事項：

04 (一)系爭房屋是否確有原告主張滲漏水之瑕疵存在？原告主張
05 被告就系爭房屋確有滲漏水之事實已為自認，是否可採？

06 (二)被告抗辯原告提起本件訴訟已逾民法第365條第1項規定之
07 6個月期間而不得請求，是否可採？

08 (三)原告先位主張被告故意隱瞞系爭房屋滲漏水之瑕疵，蓄意
09 詐欺，使原告2人陷於錯誤，依民法第92條規定撤銷簽訂
10 系爭契約之意思表示，並依民法第179條、第184條第1項
11 前段、第2項、第213條、第214條及第216條等規定請求被
12 告返還買賣價金830萬元、已支付規費60000元及給付法定
13 利息，是否有據？

14 (四)原告先位主張系爭房屋有上揭滲漏水，致受有減少價值、
15 減少通常效用之瑕疵，乃依民法第354條、第359條及第25
16 9條等規定解除系爭契約，請求被告返還買賣價金830萬元
17 及給付法定利息；另依民法第227條準用第226條、第256
18 條及第259條不完全給付規定解除系爭契約，請求被告返
19 還買賣價金或賠償所受損害836萬元，是否可採？

20 (五)原告備位主張依民法第354條、第359條及第179條等規
21 請求被告減少價金(即修復費用)100萬元、價值減損(含污
22 名價值減損)275986元、無法使用收益系爭房屋所致相當
23 於租金之損害692968元、房屋貸款利息261890元、系爭房
24 屋管理費80180元、系爭房屋投保火災、地震險之保險費7
25 837元及系爭房屋之地價稅及房屋稅16740元，合計233萬5
26 601元，是否有理由？

27 五、法院之判斷：

28 (一)查當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時
29 或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟
30 法第279條第1項設有規定。又當事人或其訴訟代理人於訴
31

01 訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人
02 及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判
03 之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與
04 自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院
05 為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不
06 符，或經他造同意者，始得為之(參見最高法院101年度台
07 上字第1029號及102年度台上字第1430號等民事裁判意
08 旨)。原告主張系爭房屋確有如系爭建築師鑑定報告第1
09 3、14、15頁記載至少存在3處滲漏水：「……，從4次會
10 勘鑑定後依工程經驗判斷系爭房屋疑似有滲漏水之情事，
11 ……A點(左側房間)正面天花樓板與外牆交接處有裂縫(施
12 工縫)會產生滲漏水，B點(右側房間)正面及右側天花樓板
13 與外牆交接處有裂縫(施工縫)會產生滲漏水。……。另1
14 處C點(共用廁所)上層住戶廁所排水管，水管穿樑處有經
15 過防水處理的痕跡，疑似有滲漏水。)但外觀上以金屬導
16 水溝槽包覆，致鑑定時並未發現有滲漏水情事。又被告在
17 系爭房屋施作之金屬導水溝槽卸除後，水汨汨而出，遍地
18 濕漉之照片及影片如原證16、17、19所示，足見上揭A、B
19 點滲漏之情形嚴重。另上揭A點及B點正面女兒踢腳處約10
20 公分高牆面有油漆脫落情形，且牆面與地板交接處有明顯
21 縫隙，參考竣工圖得悉屬2次施工縫，是造成3樓需要設置
22 金屬導水溝槽之主因。可見當時係建商2次施工瑕疵，致
23 樓上4樓露台外側女兒牆與地板間出現裂口，雨水自裂口
24 滲入結構往下蔓延至3樓系爭房屋內導致滲漏水。另上揭C
25 點部分，依108年5月7日第1次初勘時提供照片所示，廁所
26 滲漏水部分之水管穿樑處與108年7月29日第1次會勘時之
27 現況，已遭人施工補強情形之位置進行比對，可見該部位
28 水管下方呈現黑色帶有水漬反光現象，確定當時有明顯滲
29 漏水情形，益見上揭A、B、C處於系爭契約簽立前皆有滲
30 漏水等情。而被告訴訟代理人於108年3月6日言詞辯論期
31 日自承：「系爭房屋的漏水點大概有3個，那3個點下大雨

01 時還是會漏水。但已修繕完畢，導水即屬修繕工法之
02 1。」等語明確(參見本院卷第1宗第173、174頁)。是被告
03 於上揭言詞辯論期日既自承系爭房屋之漏水點有3個，下
04 大雨時仍會漏水之事實，核與原告前開主張相符，依前揭
05 民事訴訟法第279條第1項規定、最高法院101年度台上字
06 第1029號及102年度台上字第1430號等民事裁判意旨，應
07 發生被告自認之效力，而此項自認具有拘束兩造及法院之
08 效力，法院應認此項自認之事實為真正，並據為本件裁判
09 之基礎，在未經被告合法撤銷其自認前，法院不得為與自
10 認事實相反之認定。從而，系爭房屋之滲漏水瑕疵，即使
11 因被告施作金屬導水溝槽而得以將漏水排出室外，但此屬
12 治標手法，該滲漏水瑕疵實際上並未改正排除，本院仍應
13 認定系爭房屋之滲漏水瑕疵繼續存在，且因被告上揭自認
14 行為，原告此部分主張即應認為真實，毋庸再為舉證。

15 (二)原告提起本件訴訟未逾民法第365條第1項規定之6個月期
16 間，不生不得請求或罹於消滅時效之問題：

17 1、又民法第365條第1項規定：「買受人因物有瑕疵，而得
18 解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買
19 受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交
20 付時起經過5年而消滅。」，而該條項所稱之通知，係指
21 買受人於知悉標的物有瑕疵時應具體指明瑕疵之所在而對
22 出賣人為觀念通知而言(參見最高法院96年度台上字第127
23 7號民事裁判意旨)。且此條項之6個月期間係屬無時效性
24 質之法定期間，買受人之減少價金請求權已否因該期間之
25 經過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權
26 予以調查審認，以為判斷之依據(參見最高法院87年度台
27 上字第2872號民事裁判意旨)。再「買賣因物有瑕疵，而
28 出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
29 其價金；上開減少價金之請求權，須買受人依民法第356
30 條規定為『通知』後6個月間不行使始歸消滅，而非以買
31 受人『知悉』瑕疵後6個月間不行使，作為其減少價金請

01 求權消滅之要件，此觀同法第359條、第365條第1項之規
02 定自明(參見最高法院103年度台上字第196號民事裁判意
03 旨)。據此可知，民法第365條第1項規定之6個月或5年期
04 間，其性質屬於法定期間(除斥期間)，並非消滅時效期
05 間，且該6個月期間係自買受人「通知」出賣人物有瑕疵
06 之日開始起算，而非自買受人「知悉」物有瑕疵之日起
07 算。是買受人行使民法第365條第1項規定之解除契約權或
08 減少價金請求權是否逾越6個月或5年之除斥期間，乃法院
09 應依職權調查事項，不待當事人主張或抗辯，即應予審認
10 判斷。

- 11 2、本院依原告提出之證據資料，可知兩造係於107年4月21日
12 就系爭房屋買賣簽訂原證2即系爭契約，嗣經原告自行勘
13 查系爭房屋現況後發現有嚴重滲漏水之情事，乃於107年6
14 月6日寄發原證7即三義郵局第24號存證信函，敘明「本人
15 自行勘查浴室天花板及增建露臺部分，始知系爭房屋有嚴
16 重漏水瑕疵……台端對此應負瑕疵擔保責任，本人依據民
17 法……向台端解除系爭買賣契約並請求返還已支付所有價
18 金……為保障本人權益發函台端，請台端於函到7日內返
19 還買賣價金。」等語行使解除契約之權利(參見本院卷第1
20 宗第187~191頁)，被告則於107年6月13日寄發原證32即
21 后里郵局第55號存證信函承認瑕疵，但置辯「中古屋之微
22 小瑕疵，並不足以構成解除契約之要件」等語(參見本院
23 卷第3宗第99、100頁)；原告又於107年6月21日寄發原證3
24 3即豐原南陽郵局第75號存證信函通知「近日並無大雨，
25 系爭房屋卻已有滲漏水瑕疵……影響生活及結構安全甚
26 鉅……本人依據民法……向台端解除系爭買賣契約或請求
27 減少價金」等語，再度通知並為解除契約、減少價金之請
28 求(參見本院卷第3宗第101~103頁)；而被告均不爭執上
29 揭3份存證信函之真正，則無論原告係於107年6月6日或10
30 7年6月21日寄發存證信函通知被告系爭房屋有滲漏水瑕疵
31 情事，並於通知之同時行使解除契約及減少價金請求權等

01 權利，顯然均未逾越民法第365條第1項規定之6個月期
02 間，而原告隨即於107年12月5日提起本件訴訟請求，即使
03 該6個月除斥期間從107年6月6日起算，亦無逾越該除斥期
04 間而不得再為請求之問題。被告此部分抗辯，要與事實不
05 符，即嫌無憑。

06 (三)原告主張被告故意隱瞞系爭房屋滲漏水之瑕疵，蓄意詐
07 欺，使原告2人陷於錯誤而簽訂系爭契約，依民法第92條
08 規定撤銷簽訂系爭契約之意思表示，為有理由：

09 1、依民法第92條第1項規定：「因被詐欺而為意思表示者，
10 表意人得撤銷其意思表示。」，而民法第93條亦規定：
11 「前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，1年內為
12 之。」。又民法上所謂因被詐欺而為意思表示之「詐
13 欺」，與刑法上所定詐欺取財罪之「詐欺」，並不相同，
14 故原告於刑事程序告訴被告詐欺罪嫌，縱經檢察官認為罪
15 嫌不足，處分不起訴，於民事上並不當然表示原告未因被
16 詐欺而為意思表示(參見最高法院83年度台上字第634號民
17 事裁判意旨)。另民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人
18 陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思
19 表示者始足當之(參見最高法院98年度台上字第171號民事
20 裁判意旨)。是原告主張被告於上揭時間出售系爭房屋
21 時，故意隱瞞系爭房屋長期嚴重滲漏水之情事，雖曾修繕
22 但實際上並未修復完成等交易條件之重要事項，使原告誤
23 信系爭房屋已無滲漏水情事而陷於錯誤，而與被告簽訂系
24 爭契約，並如數給付全部買賣價金，被告顯係蓄意詐欺，
25 乃依民法第92條規定以起訴狀繕本送達作為通知被告撤銷
26 系爭契約之意思表示等情。雖為被告所否認，並抗辯稱原
27 告曾就系爭房屋滲漏水乙事對被告提出刑事詐欺告訴，經
28 臺中地檢署檢察官偵查後，認為兩造於簽約當時，被告訴
29 訟代理人已告知系爭房屋滲漏水及事後修繕情形，並經仲
30 介邱文學到庭證述屬實，而以107年度偵字第25469、3170
31 5號為不起訴處分，原告不服聲請再議，再經臺中高分檢

署以108年度上聲議字第107號處分書駁回再議，並經確定等語。惟依前揭最高法院83年度台上字第634號民事裁判意旨，民法第92條第1項規定因被詐欺而為意思表示之「詐欺」，與刑法第339條第1項規定詐欺取財罪之「詐欺」，2者並不相同，是被告縱令曾因同一事實經臺中地檢署檢察官偵查後認為不構成刑法上詐欺取財罪嫌而為不起訴處分確定，並不當然等於被告之行為亦與民法上之詐欺行為無關。況民、刑事訴訟係各自獨立，民事法院自得本於調查證據所得之結果，經兩造當事人充分辯論後，依據一般經驗法則、論理法則所得之心證而為裁判，不受刑事訴訟認定之拘束，故被告抗辯稱已因同一事實經檢察官為不起訴處分確定，不生詐欺之情事云云，即為本院所不採。

2、原告主張於上揭時間經由邱文學居間仲介，向被告購買系爭房屋暨坐落土地，在兩造磋商買賣條件期間，被告曾表示系爭房屋曾有滲漏水情形，惟已修繕完成，並出具「標的物現況說明書」，就「建物現況是否有滲漏水情形」欄勾選「否」，就「是否曾在最近1年內修復滲漏水」欄亦勾選「否」，使原告誤認為系爭房屋已無滲漏水情事，而以830萬元價格購買系爭房屋，並於107年4月21日簽署系爭契約，再委由合泰公司代辦履約保證，系爭房屋買賣價金皆匯入合泰公司提供建北台新銀行、帳號00000000000000履約保證專戶(原告於簽約時繳付簽約款830000元，於107年5月9日繳付備證用印款830000元，其餘664萬元辦理貸款，由銀行逕行全數撥入履約保證專戶)。原告事後得知系爭房屋有滲漏水情事，而被告為隱藏系爭房屋滲漏水情形，乃委請第3人在系爭房屋增建露台、房間天花板牆邊均裝設金屬導水溝槽，將滲漏水引流至其他管線，再利用木作裝修隱藏該金屬導水溝槽，使系爭房屋多處滲漏水情形無法及時察覺，嗣原告2人勘查系爭房屋時，將浴室天花板推開，發現被告使用塑膠收納箱承接浴室天花

01 板、管線之滲漏水，而增建露台及房間部分均有滲漏水各
02 情，已據其提出系爭契約1件、標的物現況說明書1件、價
03 金履約保證書1件及系爭房屋照片28幀各在卷為憑(參見本
04 院卷第1宗第23~83頁)。而被告則不爭執系爭房屋確曾有
05 滲漏水情事，但已以「不鏽鋼導水槽」方式修繕完畢乙
06 節，並提出被告訴訟代理人於107年10月31日致原告莊喬
07 智書信1件為證(參見本院卷第1宗第127~131頁)。又本院
08 曾依原告聲請囑託台中市建築師公會指派建築師會同本院
09 及兩造於108年5月7日上午履勘系爭房屋現狀，確認系爭
10 房屋原露台加蓋之房間現況，其中臨路牆壁上方有經粉刷
11 過之溝槽管道，下方有水管往下延伸，溝槽管道旁樓板有
12 濕潤痕跡，另浴廁上方亦有疑似滲漏水情形；而被告訴訟
13 代理人當場表示該溝槽管道係延伸至兩間房屋，隔間牆是
14 事後加蓋等情，復有該勘驗筆錄可稽(參見本院卷第1宗第
15 253~259頁)。再參酌被告於108年3月6日言詞辯論期日當
16 庭自認系爭房屋之漏水點有3個，該3個點下大雨時仍會漏
17 水等語在卷，已如前述，可知系爭房屋於107年4月21日即
18 兩造簽訂系爭契約前確有滲漏水之瑕疵存在，並經被告以
19 施作金屬導水溝槽，將滲漏水引流至其他管線後排出室外
20 ，再利用木作裝修隱藏該金屬導水溝槽，使系爭房屋多處
21 滲漏水情形無法於原告看屋及系爭契約簽訂前及時察覺，
22 故縱令被告於簽約前曾告知原告關於系爭房屋有滲漏水之
23 情事，但因系爭房屋迄今仍有遇大雨會滲漏之情事，被告
24 就系爭房屋滲漏所為之修繕亦僅有採取治標方式之「排洩
25 引流」作法，而無其他治本之作法，即在滲漏水無法因修
26 繕而根除，或無法「保證」在一定年限內不會再滲漏水之
27 情形，被告猶稱系爭房屋滲漏水已修繕完畢，且在系爭房
28 屋之「標的物現況說明書」，就「建物現況是否有滲漏水
29 情形」欄勾選「否」，就「是否曾在最近1年內修復滲漏
30 水」欄亦勾選「否」各節，顯然係故意以不實之事項告知
31 交易相對人，藉以欺瞞原告，在客觀上足以使原告誤認為

01 系爭房屋已無滲漏水情事，致陷於錯誤而同意簽訂系爭契
02 約買受系爭房屋，原告應係受被告詐欺而為簽約買受系爭
03 房屋之意思表示甚明。從而，原告主張於上揭時間簽訂系
04 爭契約乃受詐欺而為意思表示，並於107年12月5日撤銷前
05 揭簽約之意思表示，參照前揭民法第92條第1項及第93條
06 等規定，原告行使撤銷權尚未逾1年之除斥期間，其撤銷
07 簽訂系爭契約所為之意思表示，即屬合法生效，故系爭契
08 約應視為自始不存在，兩造均不受系爭契約之拘束。

09 (四)原告依民法第179條、第184條第1項前段、第2項、第213
10 條、第214條及第216條等規定請求被告返還買賣價金830
11 萬元、已支付規費60000元及給付法定利息，亦有理由：

12 1、又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
13 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
14 已不存在者，亦同。」，而不當得利返還請求權之成立，
15 須當事人間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他
16 方受財產上之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當
17 得利，關於有無法律上之原因，應視當事人間之給付行為
18 是否存在給付目的而定；倘當事人一方基於一定之目的
19 (針對所存在之法定或約定之法律關係為目標)而對他方之
20 財產有所增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自
21 非無法律上之原因(參見最高法院102年度台上字第530號
22 民事裁判意旨)。是依前述，兩造間就系爭房屋所為系爭
23 契約既經原告合法撤銷，並發生效力，則系爭契約即自始
24 視為不存在，而原告就系爭契約支付買賣價金830萬元之
25 給付目的已不存在，依前民法第179條規定及最高法院102
26 年度台上字第530號民事裁判意旨，被告受領該筆買賣價
27 金830萬元即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損
28 害，被告應成立民法第179條規定之不當得利，故原告依
29 民法不當得利規定請求被告返還830萬元，洵屬正當，應
30 予准許。

31 2、另民法第184條第1項規定：「因故意或過失，不法侵害他

人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」，而損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件(參見最高法院48年台上字第481號民事判例意旨)。又民法第216條第1項規定：「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。」，而民法第216條第1項規定，既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性(參見最高法院95年度台上字第2895號民事裁判意旨)。原告主張於上揭時間受被告詐欺而簽訂系爭契約，為履行系爭契約已支付之原證25即地政規費240元、原證26即地政規費及契稅57158元、原證27即印花稅1383元、原證28即系爭房屋貸款利息(自核貸日起至110年4月15日止)261890元、原證29即系爭房屋投保火災、地震險之保險費7837元【包括107年度2618元(107年8月10日至108年8月10日)、108年度2618元(108年8月10日至109年8月10日)、109年度2601元(109年8月10日至110年8月10日止)，合計7837元】、原證30即系爭房屋之地價稅及房屋稅16740元(包括107年度地價稅815元、108年度地價稅815元及房屋稅7288元、108年度地價稅665元及房屋稅7157元，合計16740元)，以上共計345248元，乃依民法第184條第1項前段、第2項、第213條、第214條及第216條等規定僅請求被告賠償60000元乙節，亦據其提出台中市豐原地政事務所地政規費徵收聯單3件、台中市政府地方稅務局豐原分局107年契稅及印花稅繳款書3件、遠東國際商業銀行房屋抵押貸款契約書1件、放款繳息收據1件、兆豐產

01 物保險股份有限公司保險費收據3件、台中市政府地方稅
02 務局107~109年地價稅繳納證明書3件、108~109年房屋
03 稅繳納證明書2件等各在卷為憑(參見本院卷第2宗第419~
04 455頁),核屬相符,亦為被告不爭執。是本院審酌原告為
05 履行系爭契約,必須辦理系爭房屋及坐落基地之所有權移
06 轉登記,繳納地政規費及契稅、印花稅、地價稅、房屋稅
07 等相關稅捐,另向金融機構辦理房屋貸款而必須繳納貸款
08 利息及火災保險之保險費等,均屬必要之支出,但因原告
09 已合法撤銷受詐欺而簽訂系爭契約所為之意思表示,系爭
10 契約已自始失其效力,原告為履行系爭契約而支出之前揭
11 金額,即屬原告之所受損害,且原告所受損害與被告之故
12 意詐欺行為間具有相當因果關係,依前揭民法第184條第1
13 項、第216條第1項等規定及最高法院48年台上字第481號
14 民事判例意旨,原告依民法侵權行為規定請求被告賠償所
15 受損害345248元,尚無不合,但原告陳明僅請求被告賠償
16 60000元,本院從其請求。

17 (五)本院既認定原告先位主張依民法第92條規定撤銷簽訂系爭
18 契約所為之意思表示,並依民法第179條、第184條第1項
19 及第216條第1項等規定請求被告返還買賣價金830萬元、
20 所受損害60000元,合計836萬元部分為有理由,已如前
21 述,則原告先位主張其餘請求權是否有理由,即無再予論
22 述之必要。

23 (六)又訴之客觀預備合併,必有先位、後位不同之聲明,當事
24 人就此數項請求定有順序,預慮先順序之請求無理由時,
25 即要求就後順序之請求加以裁判,法院審理應受此先後位
26 順序之拘束。於先位之訴有理由時,備位之訴即毋庸裁
27 判。必先位之訴為無理由時,法院始得就備位之訴為裁
28 判。此與法院應擇對原告最有利之訴訟標的而為判決之選
29 擇合併之審理原則有別(參見最高法院97年度台上字第111
30 號民事裁判意旨)。是依前述,原告起訴時既有先位、備
31 位不同之聲明,而本院審理後認為先位聲明部分全部為有

01 理由，則依前揭最高法院97年度台上字第111號民事裁判
02 意旨，本院即毋庸就原告主張之備位聲明部分為裁判，併
03 予說明。

04 六、綜上所述，原告於107年4月21日簽訂系爭契約向被告購買系
05 爭房屋係受被告詐欺而為簽約之意思表示，原告於107年12
06 月5日提起本件訴訟，主張依民法第92條第1項規定撤銷受詐
07 欺之意思表示，並以起訴狀繕本送達作為撤銷意思表示之通
08 知，即無不合，是系爭契約自始不存在，原告依民法第179
09 條不當得利規定請求被告返還已支付買賣價金830萬元，另
10 依民法第184條第1項及第216條第1項等侵權行為規定請求被
11 告賠償所受損害60000元，合計836萬元部分，均有理由，
12 應予准許。又原告就前揭准許部分，請求自起訴狀繕本送達
13 翌日即108年1月12日起至清償日止按年息百分之5計算之利
14 息，亦無不合，併准許之。

15 七、又兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核
16 與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

17 八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
18 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
19 述，併此敘明。

20 參、結論：本件原告先位之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
21 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日
23 民事第四庭 法 官 林金灶

24 正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日
28 書記官 張隆成

