

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3091號

原告 葉菀婷

訴訟代理人 葉孟峰

被告 彭晟毅

訴訟代理人 楊美祝

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，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。本件原告起訴時原聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）316萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國113年7月15日減縮聲明，復於114年1月10日擴張聲明為：(一)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，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第85、233至234頁）。與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於109年7月26日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告將伊所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍4分之1）及其上同段398建號建物（門

01 牌號碼臺中市○○區○○路○段00巷0弄00○○0號，下稱系爭
02 房屋，合稱系爭房地）出賣予伊，並於同年10月7日、同年
03 月19日將系爭房地所有權移轉登記、交付予伊。詎伊於110
04 年7、8月間發現系爭房屋前陽台、客廳、走廊、主臥、次
05 臥、客房、廚房等處均有滲漏水之情形（下稱系爭漏水瑕
06 疵），而系爭漏水瑕疵應為被告於交屋前欲於頂樓架設鐵皮
07 違章建築所留下之孔洞痕跡導致。兩造雖於109年10月19日
08 簽立屋況點交確認書，惟被告故意不告知系爭房屋廁所有天
09 花板水泥大面積剝落、鋼筋裸露鏽蝕，疑似為海砂屋之情形
10 （下稱系爭廁所天花板瑕疵）。又伊經鄰居告知系爭房屋第
11 一手屋主之子於系爭房屋非自然死亡，疑似為凶宅。另伊於
12 111年3月20日發現系爭房屋客廳天花板橫樑泥塊砸落，並造
13 成牆體龜裂結構損害（下稱系爭客廳天花板瑕疵；下合稱系
14 爭瑕疵）。又系爭瑕疵已造成系爭房屋有交易價值之減損，
15 且系爭房屋需支出修繕費用，爰依民法第359條、第179條規
16 定，請求減少買賣價金並命被告返還原告100萬元等語。並
17 聲明：如程序事項變更後聲明所示。

18 二、被告則以：伊自107年起至109年間居住於系爭房屋，均無漏
19 水之情況。因系爭房屋屋齡40年，故系爭契約約定依現況點
20 交，被告不負物之瑕疵擔保責任。且兩造於109年7月25日簽
21 立之中富無敵景觀公寓成屋不動產說明書（下稱系爭不動產
22 說明書）第36點就「房屋鋼筋有無裸露」勾選「有」、第39
23 點就「有無滲漏水狀況」勾選「否」並加註「目前沒看
24 到」、「買方自行修繕」等語，經原告簽名確認。又兩造於
25 109年10月19日進行驗屋，確認系爭房屋無任何瑕疵，自即
26 日起屋況應由原告自行負責，經原告於屋況點交確認書簽名
27 確認。原告本件仍請求減少價金為無理由等語資為抗辯，並
28 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
29 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、本院得心證之理由：

31 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危

01 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
02 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
03 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
04 時，具有其所保證之品質；買賣標之物之利益及危險，自交
05 付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條、第373條前段
06 分別定有明文。又物之出賣人就出賣標之物所負物之瑕疵擔
07 保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法
08 第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即
09 非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上
10 字第951號判決參照）。次按當事人主張有利於己之事實
11 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
12 明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
13 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
14 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
15 疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第109
16 6號判決參照）。本件原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，且被
17 告故意不告知有系爭廁所天花板瑕疵等語，為被告所否認。
18 揆諸前開說明，自應先由原告就系爭房屋於交付時有系爭瑕
19 疵存在、被告故意不告知有系爭廁所天花板瑕疵乙節負舉證
20 責任。

21 (二)原告主張系爭漏水瑕疵、廁所天花板瑕疵部分：

22 原告主張系爭房屋有系爭漏水瑕疵、廁所天花板水泥大面積
23 剝落、鋼筋裸露鏽蝕，疑似為海砂屋等情，固提出系爭房屋
24 之照片為證（見本院卷一第45至69、77至79頁）。惟查系爭
25 房屋於71年8月15日建築完成，被告於109年10月19日交付系
26 爭房屋予原告等情，有系爭房屋建物查詢資料在卷可佐（見
27 本院卷一第149頁），並為兩造所不爭執（見本院卷一第168
28 頁）。足見原告自點交系爭房屋起，至110年7、8月間發現
29 系爭房屋漏水止，期間已近1年之久，又原告於109年7月間
30 購買系爭房屋時，系爭房屋之屋齡已近40年，被告既否認系
31 爭房屋於交付時有系爭漏水瑕疵、廁所天花板瑕疵，而依我

01 國一般社會大眾普遍認知，此種屋齡之中古屋常有漏水、水
02 泥剝落、鋼筋裸露鏽蝕等問題，自不能排除系爭漏水瑕疵、
03 廁所天花板瑕疵係在被告交付系爭房屋後，隨房屋日益老舊
04 方出現之可能，實無從以原告所提上開照片遽認系爭漏水瑕
05 疵、廁所天花板瑕疵在被告交付系爭房屋前即已存在。復參
06 被告所提之系爭不動產說明書，其中就第36項「房屋鋼筋有
07 無裸露」勾選「有」；第39項「有無滲漏水狀況？」勾選
08 「無」、「買方自行修繕」，並手寫註記「目前沒看到」等
09 情（見本院卷一第117、189頁），原告雖主張被告於簽約前
10 未提供系爭不動產說明書予原告審閱，其中就第36項並未勾
11 選，故否認形式上之真正等語。然經證人即兩造之仲介曾麗
12 卿庭呈系爭不動產說明書之原本，核與被告所提之系爭不動
13 產說明書影本相符（見本院卷一第216、273頁），且證人曾
14 麗卿於本院證稱：我於109年7月8日在系爭不動產說明書第
15 36項勾選「有」，我有給原告看，原告也有在系爭不動產說
16 明書之目錄上簽名等語（見本院卷一第216頁）。堪認系爭
17 不動產說明書有經原告審閱並簽名，被告就其所提系爭不動
18 產說明書之真正，業已提出相當之事證。又證人曾麗卿於本
19 院證稱：「（問：系爭房屋之前陽台、客廳、客廳走廊、主
20 臥、客臥、廚房有無漏水？廁所天花板有無天花板水泥剝
21 落，鋼筋裸露鏽蝕？你及原告看屋時，有無發現上述之情
22 形？或有無告知原告有上述情形？）當時是沒有，前陽台、
23 客廳、客廳走廊、主臥、客臥、廚房都無漏水，但我有告知
24 原告，這是40年的房子，價值是在土地，無法保證任何瑕疵
25 擔保責任。廁所天花板我看不到，因為有裝潢，我跟原告根
26 本不知道裝潢內的情形，所以不知道天花板有無水泥剝落，
27 鋼筋裸露鏽蝕」等語（見本院卷一第216頁）。另證人即地
28 政士林滿於本院證稱：我跟兩造確認屋況，大家在現場都說
29 當時並無漏水，被告說若有漏水原告自行修復，原告無意
30 見。兩造並無在現場談到天花板水泥大面積剝落、鋼筋裸露
31 及海砂屋之情形等語（見本院卷一第221至224頁）。審酌上

01 開證人就本件訴訟無直接利害關係，又曾參與兩造簽約、點
02 交之過程，且經本院告知刑法偽證罪處罰，而仍同意具結作
03 證，應無甘冒偽證罪之風險而虛偽陳述誣陷或偏袒任何一方
04 之必要，是其證詞應屬客觀可信。是依上開事證，可知系爭
05 房屋於交屋前並無系爭漏水瑕疵，且在未拆除裝潢前亦無從
06 以肉眼觀察得知系爭廁所天花板瑕疵是否存在，自難謂被告
07 有故意不告知瑕疵之情形，況原告迄未能提出舉證證明系爭
08 漏水瑕疵、廁所天花板瑕疵在被告交付系爭房屋前即已存
09 在，應認原告上開主張，即屬無據。

10 (三)原告主張系爭房屋為凶宅部分：

11 原告固主張其經鄰居告知系爭房屋疑似為凶宅，並請求向警
12 察機關調查是否有非自然死亡之證明等語（見本院卷二第10
13 1頁）。惟觀之系爭不動產說明書就第38項「本建物（專有
14 部分）有無發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死
15 亡之情形？」勾選「無」（見本院卷一第117頁），況原告
16 並未提出任何舉證以實其說，難認有依其空泛主張以摸索證
17 據之方式冒然向警察機關為上開調查之必要，是原告此部分
18 主張，顯屬無稽。

19 (四)原告主張系爭客廳天花板瑕疵部分：

20 原告主張其於111年3月20日發現系爭房屋客廳天花板橫樑泥
21 塊砸落，並造成牆體龜裂結構損害等語，固提出照片為證
22 （見本院卷二第143至147頁）。惟觀諸系爭房屋於109年10
23 月19日交屋時之照片，並未見有何系爭客廳天花板瑕疵之情
24 形（見本院卷一第135、137頁），自應認系爭客廳天花板瑕
25 疵係於系爭房屋交付後始發生，是依前開說明，原告請求被
26 告就系爭客廳天花板瑕疵負物之瑕疵擔保責任，即不可採。

27 (五)基上，原告主張被告就系爭瑕疵應負物之瑕疵擔保責任，並
28 依民法第359條規定請求減少價金，及依民法第179條規定請
29 求返還減少之價金100萬元，顯無理由。

30 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付100萬
31 元，及其遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經

01 駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。
02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
03 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
04 敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

07 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

08 法官 林秉賢

09 法官 林 萱

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
12 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

14 書記官 黃泰能