

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2010號

原告 王安邦
訴訟代理人 蔡素惠律師
被告 劉芸伶
訴訟代理人 許景鏡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月6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

一、原告主張：兩造前於民國111年11月6日訂立買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告向被告買受門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○號房屋（下稱系爭房屋）及坐落之土地，買賣價金為新臺幣（下同）520萬元，被告並於112年1月12日將系爭房屋點交予原告。依系爭契約約定，除已特約排除之瑕疵外，被告應擔保系爭房屋無物之瑕疵，惟原告於同年2月17日僱工更換浴室水龍頭時，發現水龍頭更換口及牆內水管有嚴重鏽蝕之狀況，經檢查始知系爭房屋有給水管嚴重鏽蝕、破裂而不堪使用之瑕疵，且浴室亦有滲漏水至樓下房屋之損鄰瑕疵，經訴外人正心不動產估價師聯合事務所就前開瑕疵估價結果，前開瑕疵之修繕費用為279,694元、致系爭房屋經濟性貶值220,357元。被告依系爭契約第9條第5項約定，應就系爭房屋內給水管嚴重鏽蝕、破裂而不堪使用，及滲漏水致鄰損之瑕疵負損害賠償責任，而原告業已就給水配置、廁所磁磚及防水工程支出432,500元修繕費用，依民法第359條之規定，本得向被告請求減少價金652,857元（已支出之修繕費用432,500元及經濟性貶值220,357元），而原告請求減少60萬元價金未逾前開數額，是被告受領原告給付之60萬元價金為無法律上原因，致原告受有損害，原告得依

01 民法第179條之規定請求被告返還。爰依系爭契約第5條約
02 定、民法第359條、第179條之規定提起本件訴訟等語。並聲
03 明：(一)被告應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
04 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔
05 保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：被告乃係思及系爭房屋之屋齡已達41年而低價出
07 售系爭房屋，經詳實告知屋況後，原告於簽約前亦至系爭房
08 屋看屋而知悉系爭房屋之現況，兩造因而約定以現況交屋，
09 被告自不得請求原告負瑕疵擔保責任；又兩造交屋時未有損
10 鄰瑕疵，且系爭契約第17條第5項業已約定依現況說明書記
11 載事項交付系爭房屋，故被告就系爭房屋之壁癌、滲漏水、
12 牆面龜裂、地板破損等瑕疵均不負瑕疵擔保責任，而應由原
13 告自行修繕等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
14 如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第385至386頁，並由本院依卷
16 證及論述為部分文字修正）：

17 (一)兩造前於111年11月6日簽立買賣契約，由原告向被告買受系
18 爭房屋及坐落土地，原告已交付買賣價金520萬元予被告，
19 被告並於112年1月12日將本件房屋點交予原告。

20 (二)原告向被告購買系爭房屋及點交時，房屋內之給水管已破
21 裂。房屋牆壁有壁癌、滲漏水情形。

22 (三)原告於111年2月17日因水龍頭更換口及牆內水管有嚴重鏽蝕
23 之狀況，經檢查發現本件房屋內之給水管鏽蝕、破裂而不堪
24 使用，且浴室有滲漏水至樓下房屋之情形。

25 四、得心證之理由：

26 (一)原告主張系爭房屋有給水管破裂及滲漏水至樓下房屋之損鄰
27 瑕疵，依民法第359條規定，請求減少價金，為無理由：

28 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
29 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
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
31 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前

01 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
02 減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
03 請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明
04 文。原告主張系爭房屋存有給水管破裂，且滲漏水至樓下房
05 屋之損鄰瑕疵，被告應就前開瑕疵負擔保責任等情，並提出
06 修繕照片，不動產買賣契約書（見本院卷一第39至67、123
07 至167、139至179頁）及舉證人陳文欽、李宗育、黃昭閔證
08 述為證，被告固不否認系爭房屋之給水管破裂，且交屋後浴
09 室有滲漏水至樓下房屋乙節，惟辯稱：原告於簽約前已看屋
10 而知悉房屋之現況，又交屋時未有滲漏水至樓下房屋損鄰瑕
11 疵，且依系爭契約第17條第5項約定，被告就本件房屋之壁
12 癌、滲漏水等瑕疵不負瑕疵擔保責任等語，另提出對話紀錄
13 （見本院卷一第247至273頁）及舉證人王裕妃、王昱凱、毛
14 永珍證述為證。

15 2.經查：證人陳文欽於113年3月27日準備程序期日證稱：伊是
16 系爭房屋樓下住戶，於20年前曾發生滴水及壁癌情形，系爭
17 房屋換掉熱水管後就沒發生，但這次樓上施工時打到地板牆
18 角時有漏一點水下來；伊的房屋浴室天花板有一點壁癌，約
19 存在5年，因房屋太久，且沒有滴水，故伊沒有向樓上住戶
20 反映，除因施工漏水外，伊沒有受其他損害；伊的浴室天花
21 板有壁癌，樓梯間牆壁壁癌最嚴重，伊沒什麼整修，因是老
22 舊公寓，樓上房屋沒有損害伊的房屋，在樓上房屋出售前也
23 沒有損鄰現象等語（見本院卷一第407至409頁），則系爭房
24 屋未致其樓下房屋受損害乙節，業據系爭房屋之樓下住戶證
25 人陳文欽陳述明確；又其雖稱浴室天花板有壁癌等情，然稽
26 之該棟房屋建成已久，且證人陳文欽所有之樓下房屋除天花
27 板外，樓梯牆面亦有壁癌生成，是浴室天花板之壁癌成因非
28 必然係樓上漏水所致，亦可能係環境潮溼所形成，是依證人
29 陳文欽之證述，自難認定系爭房屋於兩造交屋前有滲漏水至
30 樓下房屋之損鄰瑕疵存在。況依證人李宗育於同次期日證
31 稱：伊為威力源生活能源有限公司之負責人，前於112年3月

01 底受原告所託至系爭房屋整修，伊拆除水龍頭時水管就斷
02 裂，伊從斷裂處開挖，開挖過程中，樓下住戶反映其天花板
03 滴水，伊不確定是否是施工所致，樓下住戶稱是施工才滴水
04 等語（見本院卷一第400至406頁），就系爭房屋樓下之房屋
05 係自系爭房屋施工時始發生滴水乙節，證人李宗育、陳文欽
06 之證述互核相符，是被告抗辯系爭房屋於交屋時未有滲漏水
07 至樓下房屋損鄰瑕疵，應屬有據。又證人黃昭閔於113年8月
08 26日準備程序期日證稱：伊於112年3月21日到系爭房屋，現
09 場浴廁防水層失效；伊沒有到樓下住戶住家確認是否有漏
10 水，故不知是否樓下漏水；又現場在進行施工刨除，依伊之
11 判斷是因防水層受損，伊是工人施工刨除後才看到防水層失
12 效等語（見本院卷二第22至25頁），是證人黃昭閔乃係兩造
13 簽約交屋後始至系爭房屋，且未親見樓下房屋之漏水情形，
14 自無法證明系爭房屋於交屋時已有滲漏水至樓下房屋損鄰瑕
15 疵，而亦無法為有利原告之認定。從而，原告主張系爭房屋
16 存有滲漏水至樓下房屋之損鄰瑕疵，被告應負瑕疵擔保責
17 任，難認可採。

- 18 3.再按解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資
19 料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及
20 論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截
21 取書據中一二語，致失立約之真意（最高法院98年度台上字
22 第1217號判決意旨參照）。經查：參之不動產買賣契約書第
23 17條特別約定事項之第5項記載：「依現況說明書記載事項
24 交付，賣方（按指被告）就全室壁癌、滲漏水、牆面龜裂、
25 地板破損等不負瑕疵擔保，由買方（按指原告）自行修繕，
26 雙方知悉並同意」，有不動產買賣契約書（見本院卷一第13
27 1頁）在卷可證，可知兩造已特約排除被告就系爭房屋之全
28 室壁癌、滲漏水、牆面龜裂、地板破損等瑕疵之擔保責任。
29 而就前開特約是否包含給水管破裂之瑕疵等情，認定如下：
30 (1)證人王裕妃於本院113年5月13日準備程序期日證稱：系爭房
31 屋是被告母親毛永珍代理被告委由伊出售，毛永珍向伊告知

01 系爭房屋浴室漏水，其不整理屋況，欲以低於市價行情出
02 售，並以現況交屋，請伊帶客戶看房屋時要告知現實屋況；
03 伊帶原告看屋時有告知原告前情，並帶原告到浴室看浴室正
04 上方在漏水，又向原告表示屋主不處理漏水問題，斯時不知
05 漏水原因，但伊認為是樓上浴室滲漏水；其後，毛永珍同意
06 以520萬元出售系爭房屋，但屋況部分要依現況出售，故買
07 賣契約有針對賣方不處理全室的壁癌、滲漏水與地板破損等
08 為特約約定；原告簽約時跟屋主說屋況不處理，但水電一定
09 要保持暢通，並要求仲介公司於簽約後下午即就屋況拍照，
10 伊拍了七十幾張照片，並確認馬桶可沖水、每個水龍頭都可
11 出水，且水都是暢通、正常出水之情形，交屋當天原告亦有
12 到場確認屋況及水電無誤後才到仲介公司交屋，原告於交屋
13 後，向伊反應系爭房屋地板刨開後，有水管生鏽之情事，屋
14 主則表示其售屋時已表明數次全室不處理、依現況交屋；契
15 約書上的特約事項即免責條款是代書王昱凱寫的，該條款所
16 載全屋壁癌、滲漏水、牆面龜裂、地板破損即是當日看到的
17 瑕疵，其記載是包含全室所有的瑕疵，該四項只是列舉現場
18 看到的瑕疵；系爭房屋附近40幾年屋齡之房屋每坪22、23萬
19 元、附近行情為每坪20至25萬元，系爭房屋是以每坪20萬元
20 成交，屋主以前開價格出售即是不處理該屋現況的所有瑕疵
21 等語（見本院卷一第443至448頁）。

22 (2)證人毛永珍於本院113年5月13日準備程序期日證稱：伊有委
23 託仲介出售系爭房屋，當時委託價格及出售條件為賣方要實
24 拿500萬元，以房屋現況、低價出售，伊不處理房屋漏水、
25 壁癌，斯時系爭房屋瑕疵為浴室滴水、屋內有壁癌及漏水，
26 特約條款記載「等」字即是表示還有其他瑕疵；伊提出以現
27 況售屋，一概不處理房屋瑕疵，伊係委由王裕妃協調擬訂特
28 約條款，特約條款記載之四項瑕疵為肉眼所見之瑕疵，而
29 「等」字即是包含肉眼無法發現之瑕疵等語（見本院卷一第
30 452至454頁）。

31 (3)是依證人前開證述，被告業已委由毛永珍及仲介王裕妃數度

01 向原告表明賣方售價係依系爭房屋現況交屋，就系爭房屋之
02 瑕疵均不負修繕之責，兩造並以此就系爭房屋買賣價金達成
03 合意，亦即，兩造就系爭房屋買賣價金達成合意時，被告已
04 表明以現況交屋，而斯時系爭房屋之現況既已包含給水管破
05 裂情事，則被告抗辯兩造就特約條款之真意是就肉眼可見之
06 「全室壁癌、滲漏水、牆面龜裂、地板破損」為瑕疵之例示
07 約定，而其餘非肉眼可見之瑕疵即以「等」字包含於特約條
08 款中等情，應堪採，則被告抗辯就給水管破裂不負瑕疵擔
09 保責任，應認有理。

10 (4)況兩造已特約排除全室滲漏水之瑕疵，依證人李宗育於113
11 年3月27日準備程序期日證稱：伊至系爭房屋整修，因系爭
12 房屋給水管有鏽蝕之情況，一接觸就會導致鏽蝕掉落，鑄鐵
13 變薄會破掉不堪使用，如繼續使用會發生滲漏水問題，水管
14 外會有水氣，所以伊建議原告全部更換等語（見本院卷一第
15 400至406頁），可知給水管鏽蝕、破裂乃係系爭房屋滲漏水
16 之原因，自屬兩造特約所指滲漏水之範疇，是被告就系爭房
17 屋給水管鏽蝕、破裂自毋須負瑕疵擔保責任甚明。

18 (5)又證人王昱凱於本院113年5月13日準備程序期日證稱：契約
19 書上特約事項是伊所寫，原屋主有提到就整個屋況不負修繕
20 責任，伊與雙方確認由買方自行修繕無誤後，雙方同意而蓋
21 章簽名；伊沒有到房屋現場，伊不記得系爭房屋現況除了特
22 約條款上記載的四項瑕疵外，有無另外的瑕疵，伊記得簽約
23 時沒有提到水電管路之瑕疵；屋主簽約時提到就屋況不負修
24 繕責任，故價格上會比行情低，簽約當下有一些小爭執，本
25 來伊會記載就全室不負瑕疵擔保責任，但原告希望伊把這些
26 瑕疵都具體寫出來，斯時賣方也同意將特約事項記載如契約
27 所示；如果伊沒有把全室囊括在內，屋主就是只就具體瑕疵
28 不負擔保責任，除了記載之該四項瑕疵外，依常態而言，屋
29 主還是要負修繕責任等語（見本院卷一第449至452頁）。原
30 告雖主張：證人王昱凱有就屋主要就具體記載外之瑕疵負修
31 繕責任等情為證述等語，然此僅係證人王昱凱執業所遇之常

01 態，而屬其個人意見，本件應綜合當時之情況及其他一切證
02 據資料為契約之解釋，尚不得僅憑證人之執業經驗或意見遽
03 為認定。又兩造達成合意係以現況交屋，賣方就房屋瑕疵不
04 負修繕責任，已認定如上，前開特約事項應非以列舉約定，
05 排除其他瑕疵之情形，是原告主張，礙難可採。

06 (6)至原告主張：原告當時僅同意被告告知免責範圍為其斯時可見
07 之瑕疵等語，並提出譯文（見本院卷一第503至509頁）為
08 證。惟查：依前開譯文所示，原告、仲介公司協理就代書王
09 昱凱應如何書立特約內容有所爭執，該房仲業者數次表明屋
10 主就系爭房屋現況之全部不負瑕疵擔保責任，原告稱：壁
11 癌、滲漏水、牆面龜裂、地板等看的到可答應，水電表面看
12 不到，有看過得可答應，但沒看過怎麼答應等語，仲介公司
13 協理向賣方確認後，即向原告告知：伊有跟賣方提到管路問
14 題，賣方原則上可接受，伊有說服他們是否可確保管線暢
15 通，但原告要自己看情況，伊再去跟賣方聯絡等語。是依前
16 開譯文，僅能認定原告有提出就系爭房屋之管線部分，因斯
17 時無法確認是否有瑕疵，故不同意排除被告此部分之瑕疵擔
18 保責任，仲介公司協理並告知被告應確保管線之暢通，前開
19 等情核與證人王裕妃上開證述相符，再稽之證人王裕妃證
20 述，仲介公司協理於簽約後即已確認系爭房屋之水電管路暢
21 通而無瑕疵，並經原告確認後始辦理交屋，益徵兩造之合意
22 乃係以現況交屋，被告應於簽約後確認水電管路之暢通，就
23 其餘瑕疵則不負瑕疵擔保責任。

24 4.綜上，原告未能證明系爭房屋有滲漏水至樓下房屋之損鄰瑕
25 疵，又依系爭契約第17條第5項約定，兩造已特約排除被告
26 就系爭房屋給水管破裂之瑕疵所應負之擔保責任，則原告主
27 張被告應依民法第354條第1項負瑕疵擔保責任，並依同法第
28 359條請求減少價金，自無理由。

29 (二)原告依民法第179條之規定請求被告返還60萬元，為無理
30 由：

31 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
02 179條定有明文。

03 2.承前所述，原告依民法第359條規定請求減少價金60萬元，
04 既無理由，則被告受領原告給付之買賣價金520萬元，自有
05 法律上原因，是原告主張依民法第179條規定請求被告返還6
06 0萬元，亦無理由。

07 五、綜上所述，原告依系爭契約第5條約定、民法第359條、第17
08 9條之規定，請求被告給付60萬元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理
10 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
11 所附麗，併予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
13 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

16 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

17 法官 謝慧敏

18 法官 蔡汎沂

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
21 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
22 應一併繳納上訴裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

24 書記官 許家齡