臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴更一字第10號

原　　告　林松輝
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　陳義俊
訴訟代理人　蘇若龍律師

上列當事人間請求減少價金等事件，原告對於民國112年10月25日本院所為112年度訴字第1975號第一審裁定提起抗告，經臺灣高等法院臺中分院第一次發回更審，本院於114年7月28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、程序部分：

原告曾於民國111年10月間以不動產經紀糾紛為由，向台中市政府聲請對訴外人昌旺不動產經紀有限公司(下稱昌旺公司)消費爭議調解，並以出賣人即被告列席參加調解，嗣於111年10月27日調解成立，調解成立內容為：「一、列席人2(即被告，下同)同意補償新台幣(下同)32500元予聲請人(即原告，下同)……。二、聲請人、相對人(即昌旺公司)、列席人2針對本事件不得再有其他請求或提起訴訟。」等情，而該調解書亦經本院民事庭於111年11月17日核定在案等情，已為兩造一致不爭執，並有本院向台中市政府函調上開消費爭議調解案卷宗查明無誤。本院乃以上開消費爭議調解事件範圍除不動產經紀糾紛外，尚應包括原告向被告購買坐落台中市○區○○段0○段00地號土地，及其上同段1046建號即門牌號碼台中市○區○○路0段00號4樓之3房屋(下稱系爭房屋)之滲漏水瑕疵情事在內，於112年10月25日以原告之

起訴違反民事訴訟法第249條第1項第7款規定為不合法之理由，裁定駁回原告之訴【參見本院112年度訴字第1975號民事卷宗(下稱訴卷)】。嗣經原告不服，提起抗告，經臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)以112年度抗字第450號民事裁定(下稱系爭發回裁定)廢棄後發回本院，被告不服系爭發回裁定，提起再抗告，再經最高法院以113年度台抗字第430號民事裁定駁回再抗告，並經確定，此有歷審民事裁定可憑【參見本院113年度訴更一字第10號民事卷宗(下稱訴更卷)第1宗第13至22頁】。是兩造既為系爭發回裁定之當事人，兩造及本院均應受系爭發回裁定之拘束，詎被告猶於114年5月12日具狀爭執系爭房屋滲漏水糾紛之全部瑕疵修繕應包括在前揭消費爭議調解成立範圍，並認為不受系爭發回裁定之拘束等語(參見訴更卷第1宗第344至348頁)，顯然與系爭發回裁定意旨不符，被告此部分抗辯洵無可採，故本院應依系爭發回裁定意旨而為實體審理及裁判，方為適法。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告於民國111年7月19日向被告購買系爭房屋，並於111年8月16日辦妥所有權移轉登記。嗣自111年12月29日起，系爭房屋下方3樓住戶即向原告反應樓地板有滲漏情事，原告乃委請敬誠工程行進行探測及修繕，並自112年2月份起開始修繕，發現系爭房屋樓地板漏水嚴重，電線管路內充滿水份，原告因此支出漏水修繕費用411500元，堪認系爭房屋因上開瑕疵而減損價值411500元，乃依民法第359條規定主張減少價金411500元，並依民法第179條規定請求返還。(此部分原告已預付工程款123000元，相關單據如原證5、9)

2、又因系爭房屋漏水嚴重，使原告無法居住使用，致受有下列損害，依民法不當得利及債務不履行等規定請求賠償：

(1)原告以每月租金5500元向訴外人游專均承租套房居住，支

出112年3、4、5月份租金16500元及仲介費用2750元，相關租約及單據如原證6。

(2)另以每月租金2000元向訴外人吳立國租用倉庫存放家電等用品，共支出倉庫費用6000元，相關租約如原證7。

(3)因系爭房屋漏水致3樓房屋受損，原告必須賠償3樓住戶137000元，而原告已預付工程款40000元，相關單據如原證8、9。

(4)系爭房屋迄今尚未修繕完成，原告將來每月受有7500元之租金損失，即每日受有250元之損失，故提起將來給付之訴，請求自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成之日(依原告113年7月4日書狀及前揭最高法院民事裁定記載，系爭房屋已於113年2月3日僱工修繕完畢，已可入住使用，參見本院訴更卷第1宗第14頁、最高法院卷第56頁)止，按日給付原告250元。

(5)原告因系爭房屋漏水而無法居住使用，必須另行租屋居住，造成生活不便，且需向鄰居即3樓住戶道歉，精神受有痛苦，並依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金100000元。

3、並聲明：(1)被告應給付原告673750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，暨自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日(即113年2月3日)止，按日給付原告250元。(2)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、原告不爭執於被告交屋後，曾於111年9月初自行僱用敬誠水電工程行人員以大型洗衣機大量排水方式測試，又以電動破碎機敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，但當時是因樓下3樓住戶反應漏水嚴重情事，原告為尋找漏水點而僱工敲除地面磁磚，否則怎可能剛交屋即敲除地面磁磚？且當時因系爭房屋之排水系統不良而施工，施工位置與漏水點尚有距離，原告否認因施工而導致漏水。至於原告使用12

公斤滾筒洗衣機部分(被告抗辯稱原告使用18公斤洗衣機部分，並非事實，原告否認)，係屬一般家庭正常使用機型，且該機型之排水流量及陽台排水槽並非原告自行設計製造，無法正常排放即屬被告施工不良，管線未連通所致，被告抗辯不合理。

2、依證人吳立國之證述內容，可知系爭房屋樓下3樓住戶發現漏水亦有2、3年之久，僅因家中有狀況而未處理；另證人黃浩源證稱地板下方之滲漏水是無法以肉眼判斷等語，況原告施作部分是排水系統，與本件爭執滲漏水是給水系統位置不同，被告故意混淆，即乏依據。

3、原告於111年9月初發現系爭房屋滲漏水時即向仲介賴彥丞反應，而賴彥丞有無向被告反應，原告不清楚，被告從未通知要與原告會同測試，原告認為被告遲不處理，且因系爭房屋於交屋後發生滲漏水而無法正常入住使用，此從兩造在消費爭議調解時，原告對於交屋前自行施作排水槽而變更工法之事實既不爭執，可見被告亦認為系爭房屋原有之排水系統有問題，而僱工重新整修。

4、原告就社團法人台中市土木技師公會114年4月10日(113)中土鑑發字第738-07號函(下稱114年4月10日函)檢送113鑑707號鑑定報告書(下稱系爭鑑定意見)內容，表示意見如次：

(1)系爭鑑定意見認為被告於交屋前即有漏水，則被告於施工時明知有漏水而蓄意在屋內增設給水閥關小，藉以隱瞞漏水問題，且要求不做漏水保固，卻讓仲介負保固責任，此行為屬於惡意詐欺不履行告知義務。又在施工時修復給水管路後，樓下住戶未反應有漏水現象，應係交屋前施作漏水，而非交屋後裝修造成漏水問題。

(2)鑑定人會同兩造及3樓住戶勘驗時，3樓住戶即告知漏水導致牆壁白華，及裝修天花板骨架因吸水造成腐爛或重量加重而局部崩塌，故原告施工時將浴室地磚敲除及先施作防水工程，修復後不再有天花板骨架吸附水現象，可見被告

確有施作防水過程未落實情事。

(3)系爭鑑定意見之修繕費用雖估算為68982元，而原告實際支出修繕費用為548500元，其中管路修繕價格與原告估價相同，但其他項目之估價未依現場狀況及施作工法差異性而有落差，且廚房流理台在維修過程必須位移致受損而需重新購買，再原告施工時不知系爭房屋管線確實位置，且為確保1次解決漏水問題，致開挖面積較大，使用材料費用較高，此部分均應列入修繕費用始為合理。

(4)系爭鑑定意見既稱系爭房屋「漏水情形非原告施工後短時間內產生」，並認同證人吳立國證述之滲漏時間點，即已排除原告施工與滲漏之因果關係，可見漏水存在於交屋前或交屋初期。至於系爭鑑定意見認為滲漏原因為「施工埋設不當、材料老化或地震影響」，惟考量系爭房屋電路管及給水管皆經被告於出售前重新埋設，使用年限甚短，材料老化之可能性甚低，且當時並無可資佐證之地震紀錄，唯一合理說明是被告施工時埋設不當所致。

(5)系爭鑑定意見雖就原告在陽台施工之可能影響，但其認定為假設性分析，原告否認曾打破水管，即使水管有破損情形亦可立即止漏，故漏水原因與原告無關。

(6)系爭鑑定意見已認定被告需負物之瑕疵擔保責任，可見系爭房屋滲漏水並非於交屋後始發生，而證人吳立國證述滲漏情形已有2、3年乙事，原告無從確認其實際居住情形或證述內容是否正確，但其證述內容是否正確，均不影響系爭鑑定意見之結論。

5、被告未於交屋前揭露其重拉給水管，亦未提供給水管是否正常使用之證明，且未進行給水管壓力測試，致原告無法發現給水管滲漏之瑕疵，此應屬民法第365條規定故意隱匿重大瑕疵，即使買賣契約有排除瑕疵擔保責任之條款，被告仍應負擔損害賠償責任，故被告不得以免除瑕疵擔保責任為抗辯。況依系爭房屋之現況說明書第12項關於「是否曾於產權持有期間更新水、電管線」部分，被告勾選

「是」，並註明「室內全部」，則被告既自承全面更新系爭房屋室內管線，卻未提供任何施作紀錄或檢測證明，致更新後之給水系統存在潛藏性瑕疵，縱令仲介人員於買賣過程簽訂保固書，該保固內容應僅針對一般交易流程所涉事項，對於被告私自更新及未檢驗之隱蔽性施工，仲介無從得知，亦無從負責，故此部分之瑕疵應由被告承擔，並負損害賠償責任。

二、被告方面：

(一)被告於111年1月15日委託銷售系爭房屋，迄至111年7月19日與原告簽約止，長達7個半月期間，仲介帶看系爭房屋，並就系爭房屋之設施進行測試，被告亦不定期清潔及使用清浴廁，均未發現系爭房屋有何壁癌、水痕及滲漏水情形，亦未見下方3樓住戶或大樓管理委員會反應系爭房屋有何滲漏水情形。又原告於111年7月12日看屋時，被告對於陽台處僅有2吋排水孔1處及排水孔各管路輪流放水方式均有說明，而被告於111年8月23日交屋時，亦無壁癌、水痕及滲漏水情形，但原告於111年9月初，自行僱用敬誠水電工程行人員以大型洗衣機大量排水方式進行測試，使得2吋排水孔一時無法容納水量，又以電動破碎機(即電動榔頭)敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，嗣原告在查無漏水後回填水泥，其所為查漏及復原之處理本應補刷「益膠泥防水泥」及「防水膠塗層」，卻未施作，致牆柱週圍滲水至3樓，而原告於111年12月29日轉告3樓住戶反應天花板、牆壁及陽台等處有滲水情況，經仲介人員賴彥丞前3樓勘查，滲漏水之處為原告僱工開挖系爭房屋4樓陽台排水孔及樑柱周圍，故原告於系爭房屋交屋後主張有滲漏水情形，即與被告無關。

(二)原告起訴時提出原證2照片，並非原告交屋時之屋況；原證3至5之施工資料，非原有屋況所需，且其相關說明及報價是否合理？是否屬實？均有疑義。又因被告交付系爭房

屋並無瑕疵，原告請求原證6租屋費用、原證7倉庫費用及原證8修繕費用，均不合理，亦非必要。

(三)原告對於111年9月初自行僱工以電動破碎機敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，事後回填復原時並未補刷「益膠泥防水泥」及「防水膠塗層」等防水材料之事實，已於112年9月11日言詞辯論期日表示不爭執，依民事訴訟法第279條第1項規定應發生自認效力，原告事後否認，已屬自認之撤銷，被告不同意原告撤銷自認，原告應舉證證明其自認與事實不符之證據資料。

(四)依證人黃浩源於113年10月14日言詞辯論期日證述內容，其證稱並非用肉眼判斷地板下方是否有滲漏水，而實際係在驗屋流程時在浴室地板蓄水作測試，水均有順利排掉，驗屋無問題才會交屋等情，可知系爭房屋於證人黃浩源帶看房屋時並無滲漏水，原告當時有看到房間、浴室、牆壁及地板等處均無滲漏水，經過驗屋程序後才同意交屋，故於交屋後發生滲漏水情事，係原告敲除地磚及破壞地板結構所致，應由原告自行負責。又原告主張於111年9月初檢修地板發現滲漏水後，並未以任何方式通知被告，亦未會同被告邀請具有公信力之專業單位鑑定滲漏原因，即自行找人處理及破壞現場，顯係心虛，事後再將漏水責任推給被告，即欠客觀，不足採信。

(五)被告出售系爭房屋前確有重新裝修事實，於110年12月23日完工，施工範圍包括陽台、臥室及浴廁等，並有施作防水層(相關施作資料參見114年3月28日書狀附件1至3)，而系爭房屋之管路佈設(包括瓦斯管、排水管、給水管、落水孔及電路燈具等)，亦均於110年12月23日施作完成，但就給水管施作完成後並未進行水壓測試，被告使用期間亦未發生問題。另被告於110年7月購買系爭房屋，於110年8月24日登記為所有權人，購入時給水管開關閥係設在13樓樓頂，4樓並未設置，而被告於110年12月重新裝修時始於

4樓設置開關閥。再被告於4樓設置之給水管開關閥是正常供水，目的在於維修及使用，被告不可能將水量關小，不可能造成3樓房屋之壁癌，亦無滲漏到2樓之可能性。

(六)依證人吳立國於113年12月11日言詞辯論期日證述內容，雖稱自111年12月29日起有向原告反應滲漏水情事，但該時點發生於111年9月間即原告僱工敲除地磚等結構後，倘確有滲漏水情形，應與被告無關。

(七)被告對系爭鑑定報告內容表示意見如下：

1、系爭鑑定意見雖認為系爭房屋之滲漏情形極可能因原有給水管線施工埋設不當或老化所致，並於原告入住前(111年8月23日)即已存在，不排除水錘效應及水壓力長期作用亦可能加劇管線滲漏問題。原告於陽台後續施工雖可能對既有防水層造成一定影響，但並非滲漏主因云云。惟系爭房屋於委託仲介銷售期間**均未發現有何壁癌、水痕、滲漏水情形，亦未見3樓住戶或大樓管委會反應有何滲漏水情事，證人黃浩源亦證述在交屋前有進行過驗屋，有順利排水，且在帶看房屋時沒有滲漏水跡象**，均如前述，足見是在被告交屋後，原告有敲除地磚及破壞房屋結構，事後未施作防水泥、防水膠之補強作為才導致漏水。

2、**系爭鑑定意見雖稱**原告拆除地磚之行為係為進行滲漏查測及修復，為合理之處置云云，然**系爭鑑定意見亦認為「原告**於111年9月2日交屋後**進行陽台排水管修改及敲除地坪磁磚**，從工程技術角度分析，**此類施工確有可能影響原有防水層完整性**」、「依建築防水工程實務，**若敲除地坪後未進行適當的防水層修復與補強即回填水泥，可能導致防水層不連續性，形成局部積水區域，進而影響樓板整體防水效能**」等語，**顯見原告於交屋後進行陽台排水管修改及敲除地坪磁磚，確有可能影響原有防水層完整性，可能導致防水層不連續性，形成局部積水區域，進而影響樓板整體防水效能**，故系爭鑑定意見認原

告拆除地磚之行為係為合理處置云云，顯與事實不符，亦與常情有違。

3、依**證人吳立國前揭證述內容，係於111年12月29日以後才向原告反應滲漏水情形，顯見當時滲漏水情形剛發生，才向原告反應**，倘系爭房屋主要滲漏水現象早於原告入住即111年8月23日以前即已存在，**證人吳立國怎可能都沒反應，故證人吳立國證稱滲漏水情形存在至少2、3年云云，恐係於113年12月11日到庭作證時大約2年期間之誤會，難以採認。況證人吳立國證述於111年12月29日以前即發現3樓房屋漏水，且存在已有2、3年左右情事為真正，則表示系爭房屋於108、109年**間就有滲漏水情形，而當時被告尚未購買系爭房屋，系爭房屋仍為原屋主即證人吳立國之家人吳金雄所有，證人吳立國怎會不知道滲漏水情形？且若系爭房屋滲漏水情形本就存在，以**當時吳金雄仍然在世，並睡在系爭房屋正下方3樓房間，如有滲漏水情形，不可能都沒反應？**

4、系爭鑑定意見又稱被告自承當初給水管施工完成時未進行水壓測試，難以排除原有管線可能存在滲漏隱患云云，**惟未進行水壓測試，原有管線並不當然就會存在滲漏隱患，系爭鑑定意見遽稱難以排除云云，顯屬率斷。**

5、**系爭鑑定意見復稱：**由於現場已完工，隱蔽部分無法檢視，無法確認原告施工對滲水狀況之影響程度，但即使原告施工過程有打破管路，亦可立即於管道間給水閥門加以關閉，不會長時間造成滲漏云云。然**原告施工過程有打破管路，是否可立即**於管道間給水閥門加以關閉？**是否知悉進行以上處理方式，均有疑義，鑑定意見認其不會長時間造成滲漏云云，顯係猜測之詞，尚難憑採。**

6、**系爭鑑定意見認為：**「1.依據現場勘查結果及相關證據分析，由於**下方浴廁平頂**(即3樓房屋)**未見滲漏水痕跡，顯示問題可能僅侷限於馬桶與地坪接縫處局部區域。**」、「2.根據專業判斷，**馬桶滲漏水情形**最可能係因馬

桶安裝不當或馬桶本身問題所致，而**非浴廁地坪防水層失效造成。**」等語，據此可知馬桶滲漏水情形顯非浴廁地坪防水層失效造成，最可能係因馬桶安裝不當或馬桶本身問題所致，顯與被告無關，故原告請求被告就馬桶滲漏水情形負修繕責任，而應支付馬桶(含安裝)及浴室地磚鋪設費用云云，顯屬無據。

7、系爭鑑定意見固認為依原告提供照片顯示之白華跡象，該滲漏情形於兩造買賣時點即111年8月23日以前即已存在，應非原告為更改給水管線施工所致。原告拆除地磚之行為係為進行滲漏查測及修復為合理之處置，被告應負擔物之瑕疵擔保責任云云。然依系爭房屋買賣契約第17條特別約定事項記載：「雙方合意：交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，**『刪除賣方，改為：由仲介方賴彥丞經紀人』**必須負瑕疵擔保之修繕責任。」、「本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，**以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。**」，可知**兩造業已合意刪除賣方必須負瑕疵擔保修繕責任之條款，且係以現況點交，縱使買方即原告發現原屋況有滲漏水情形，賣方即被告亦不須負瑕疵擔保修繕責任**，故原告請求被告負瑕疵擔保之修繕責任，顯屬無據。況系爭房屋大樓外牆於被告買受系爭房屋之前曾經做過整修，亦有可能是在整修前曾有滲漏水現象，但在整修後即無滲漏水現象，而**被告買受系爭房屋及將其轉賣予原告時均無滲漏水現象，故原告提出相關照片顯示之白華跡象，自無法證明被告交屋時仍有滲漏水現象。**

(八)系爭房屋之標的物現況說明書項次15記載：「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」、「是否曾在最近1年內修復壁癌、滲漏水」、「是否曾與上下左右鄰居發生過滲漏水修繕事項或爭議」，均勾選「否」，且以手寫註記「無」，並經兩造分別簽名確認，顯見系爭買賣契約成立時之房屋現況並無壁癌、水痕、滲漏水等情事，原告自不

得據此向被告請求滲漏水之瑕疵擔保責任。又既然被告就是否可歸責之物之瑕疵擔保責任無須負責，則以可歸責被告始須負責之債務不履行責任，被告亦無須負責，何況在欠缺證據證明被告有何可歸責事由存在，原告顯然並無已為修繕給付而得依民法第179條規定請求返還可言。

(九)原告固請求被告賠償漏水修繕費用411,500元，及112年3月至5月租金16,500元、倉庫費用6,000元及租屋仲介費用2,750元，且須賠償2、3樓鄰居修繕費用共137,000元，及精神慰撫金100000元等損害，合計673,750元，並自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日止，按日給付250元云云。惟依前述，依系爭房屋買賣契約第17條特別約定事項記載，兩造業已合意刪除賣方必須負瑕疵擔保修繕責任之條款，且係以現況點交，被告不須負瑕疵擔保之修繕責任。而依系爭鑑定意見所示：「依據市場行情與參考台灣省土木技師公會鑑定手冊之工料單價，本會評估相關修復費用合計68,982元(含稅)，此項費用包含管線修復、地坪復原、下層受損牆面處理等相關工程項目，符合現行市場行情及合理工程造價範圍。」等語，可見原告主張支出漏水修繕費用411,500元、須賠償2、3樓鄰居修繕費用共137,000元云云，均不可採。又系爭鑑定意見並未提及被告應負債務不履行責任，則原告主張應依民法第227條第1項負債務不履行責任，賠償112年3月至5月租金16,500元及租屋仲介費用2,750元、倉庫費用6,000元、自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成日止按日給付250元、精神慰撫金100000元云云，均無理由。

(十)原告雖主張系爭房屋買賣契約第17條之特約條款僅屬房仲協助交易處理之補充性條款，並未明確、具體約定「排除賣方之法定瑕疵擔保責任」，無法免除賣方於法律上所應負之責任云云，**核與事實及約定不符，此從證人賴彥丞於114年6月9日到庭證稱系爭房屋買賣**約定交屋後半年內發現原屋況有滲漏水情形，賣方必須負瑕疵擔保修繕責任

改為由「仲介方賴彥丞經紀人」負擔，賣方就此部分不負瑕疵擔保責任等文字確為實在，原告亦於同日表示就此項事實不爭執，則原告事後翻異前詞稱無法依該項特約條款免除賣方於法律上應負之責任云云，顯然違反禁反言，顯不可採。

(十一)原告又主張民法第365條規定未以「故意不告知」為瑕疵擔保責任成立要件，而係針對「除斥期間是否適用6個月限制」規定，則被告即使非故意隱匿瑕疵，仍無從免除其對於交付物本身存有瑕疵所生責任云云，亦與兩造約定不符，此因民法第365條規定乃關於物之瑕疵擔保責任之行使期間規定，自須成立物之瑕疵擔保責任，方有探討行使期間可言。但本件關於賣方必須負瑕疵擔保修繕責任，業由兩造合意改由證人賴彥丞負擔，賣方就此部分不負瑕疵擔保責任，原告又稱無從免除被告對於交付物本身存有瑕疵所生之負擔責任云云，顯有謬誤。

(十二)並聲明：1、如主文所示。2、如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於111年7月19日向被告購買系爭房屋，於111年8月16日辦妥所有權移轉登記，並簽訂不動產買賣契約書，其中契約第17條第2項約定：「雙方合意：交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，由仲介方賴彥丞經紀人必須負瑕疵擔保之修繕責任。」

(二)被告於111年8月23日將系爭房屋點交原告後，原告於111年9月初自行僱用敬誠水電工程行人員以大型洗衣機大量排水方式測試，又以電動破碎機敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，事後回填復原時並未補刷「益膠泥防水泥」及「防水膠塗層」等防水材料。

(三)原告曾於111年10月間以不動產經紀糾紛為由，向台中市政府聲請對昌旺公司消費爭議調解，並以出賣人即被告列

席參加調解，調解範圍包括系爭房屋排水系統發生滲漏糾紛，嗣兩造於111年10月27日調解成立，調解成立內容為：「一、被告同意補償32500元予原告……。二、原告、昌旺公司及被告針對本事件不得再有其他請求或提起訴訟。」等情，而該調解書經本院民事庭於111年11月17日核定在案。

四、兩造爭執事項：

(一)兩造間就系爭房屋交屋後6個月內之滲漏水所生之出賣人之物之瑕疵擔保責任，是否已依買賣契約第17條特別約定條款第2項改由仲介方賴彥丞經紀人負擔？

(二)原告依民法第359條出賣人物之瑕疵擔保規定請求被告賠償因系爭房屋給水管滲漏水所生損害，即減少價金411500元，並依民法第179條不當得利規定請求被告返還，是否正當？

(三)原告依民法第227條債務不履行等規定請求被告賠償承租套房租金16500元及仲介費用2750元，租用倉庫費用6000元，賠償3樓住戶137000元(已預付40000元)，及自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成之日止，按日給付原告250元，是否有理由？

(四)原告因系爭房屋漏水無法居住使用，必須另行租屋居住，且需向3樓住戶道歉，精神受有痛苦，依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金100000元，是否有據？

五、法院之判斷：

(一)原告在本件前揭抗告程序審理時主張本件與台中市政府消費爭議調解範圍之不同，在於給水及排水系爭統之滲漏水瑕疵糾紛，並稱被告在轉售系爭房屋屋前重新整理排水管路，因施工不良導致滲漏水，且系爭消費爭議調解僅限於排水部分，本件請求賠償者為給水部分之滲漏水，此為原告當時驗屋過程無法發現之瑕疵等情(參見前揭最高法院卷宗第49頁)，則依原告前揭主張，本院就本件訴訟之審理範圍應僅限於系爭房屋給水系統之滲漏水瑕疵而造成之

損害部分，不及於排水系統部分，合先說明。

(二)又民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。且「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」(參見最高法院43年台上字第377號民事判決先例意旨)。是原告主張因系爭房屋給水系統存在滲漏水瑕疵而受有損害，乃請求被告負出賣人之物之瑕疵擔保責任，並依民法不當得利及債務不履行等規定請求被告賠償所受損害各節，已為被告所否認，並以上情抗辯，則原告應就其對於被告之出賣人瑕疵擔保責任、不當得利及債務不履行等請求權存在之有利於己事實先負舉證責任，必其盡其舉證責任後，被告始就其抗辯事實負舉證責任，倘原告舉證不足或無法舉證以實其說，縱令被告就其抗辯事實是否存在亦無法舉證，法院仍應為駁回原告之訴訟，始符前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉證責任分配原則。

(三)查民事訴訟法第279條第1項、第3項規定：「當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證(第1項)。……。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之(第3項)。」，而當事人或其訴訟代理人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自

認與事實不符，或經他造同意者，始得為之(參見最高法院101年度台上字第1029號及102年度台上字第1430號等民事裁判意旨)。被告在本件訴訟審理時曾分別為「原告於111年9月初即系爭房屋點交後曾自行僱用水電工程行人員以大型洗衣機大量排水方式測試，又以電動破碎機敲除地面磁磚、防水層及水泥層等結構，開挖洗衣機預留之排水暗管及其他2處供水管路，事後回填復原時並未補刷防水材料」，及「系爭房屋買賣契約第17條特別約定事項記載：「雙方合意：交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，『**刪除賣方，改為：由仲介方賴彥丞經紀人**』必須負瑕疵擔保之修繕責任。」、「本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，**以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。**」各情為抗辯，原告訴訟代理人曾於112年9月11日言詞辯論期日就原告曾於交屋後僱工敲除地磚乙事表示不爭執，原告亦於114年6月9日言詞辯論期日就系爭房屋買賣契約第17條特別約定事項第2項已將滲漏水瑕疵之擔保修繕責任由**改由仲介方賴彥丞經紀人**負責乙事亦表示不爭執等情，並分別記明筆錄在卷(參見本院訴卷第254頁、訴更卷第1宗第377頁)，則依前揭民事訴訟法第279條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號等民事裁判意旨，應屬原告自認，此項自認即有拘束兩造當事人及法院之效力，法院應認原告上開自認之事實為真正，並據為裁判之基礎，在未經原告合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定，是被告此部分抗辯自堪信為真實。至原告於113年10月14日言詞辯論期日否認於交屋後有僱工敲除地磚之行為等語(參見本院訴更卷第1宗第62頁)，此與前揭原告訴訟代理人自認事實不符，應屬自認之撤銷，而被告復當庭表示不同意原告撤銷自認，原告迄至本件言詞辯論終結前亦未提出任何證據資料證明其上開自認事項如何與事實不符，則原告所為撤銷自認即不生效力，仍應受前開自認事實之拘束甚

明。

(四)兩造間就系爭房屋交屋後6個月內之滲漏水所生之出賣人之物之瑕疵擔保責任，已依買賣契約第17條特別約定條款第2項約定免除被告之瑕疵擔保責任，並改由仲介方賴彥丞負擔：

1、又民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵(第1項)。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質(第2項)。」，而民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約(參見最高法院104年度台上字第550號民事裁判意旨)。另民法關於出賣人物之瑕疵擔保責任，非不得依當事人之特約予以免除，此種情形，買受人即不得再依物之瑕疵擔保請求權而為減少價金之主張(參見最高法院83年度台上字第2372號民事裁判意旨)。

2、被告為系爭房屋出賣人，依前揭民法第354條規定，被告就系爭房屋於危險移轉後之瑕疵固應負出賣人物之瑕疵擔保責任，但系爭房屋買賣契約第17條特別約定事項記載：「雙方合意：交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，**『刪除賣方，改為：由仲介方賴彥丞經紀人』**必須負瑕疵擔保之修繕責任。」、「本買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備，**以現況點交，賣方不負瑕疵擔保責任。」等語，已據原告自認上開事實在卷，且經證人賴彥丞於**114年6月9日言詞辯論期日到庭具結後**證稱**：「(問：提示兩造買賣契約書第17條特約事項第2點，原約定交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形，賣方必須負瑕疵擔保修繕責任，**後來將『賣方』2字刪除，改為由『仲介方賴彥丞經紀人』負擔等文**

字，是否意思為滲漏水瑕疵擔保責任由你賴彥丞負擔？）對。」、「(問：你的意思是否為你承諾替賣方承擔系爭房屋滲漏水之瑕疵擔保責任，即賣方就此部分不負瑕疵擔保責任？)是。」等語屬實(參見本院訴更卷第1宗第374、375頁)，足見依上開約定**關於賣方即被告就系爭房屋關於滲漏水部分必須負瑕疵擔保修繕責任，業已改由仲介方即證人賴彥丞負擔，被告依兩造間買賣契約第17條之特約免除其物之瑕疵擔保責任，則**原告猶請求被告就系爭房屋給水管滲漏水所生之損害負瑕疵擔保修繕責任，即與上開約定不符，洵無可採。

3、原告另主張被告於交屋前重新修繕系爭房屋室內全部水、電管線，卻未提供給水管是否正常使用之證明，亦未進行給水管壓力測試，致原告無法發現給水管滲漏之瑕疵，此屬民法第365條規定故意隱匿重大瑕疵，即使買賣契約有排除瑕疵擔保責任條款，被告仍應負擔損害賠償責任云云，復為被告所否認。本院認為民法第365條係規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅(第1項)。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之(第2項)。」，而民法第365條第1項規定因買賣標的物有瑕疵之契約解除權為形成權之一種，所定六個月之解除權存續期間係屬除斥期間，自買賣標的物交付於買受人後6個月間不行使而消滅，不得任意延長之(參見最高法院85年度台上字第2191號民事裁判意旨)，且該法條規定之期間係屬無時效性質之法定期間，買受人之減少價金請求權已否因該期間之經過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權予以調查審認(參見最高法院87年度台上字第2872號民事裁判意旨)。是民法第365條係規定買受人因物之瑕疵而行使解除契約或減少價金請求權時之除斥期間，若因出賣人故意不告知瑕疵之情形，始無上開

6個月或5年期間之適用，此與買賣契約雙方是否以特約免除出賣人物之瑕疵擔保責任乙事顯然無關。況被告在本件訴訟審理期間從未抗辯原告行使民法第354條規定之瑕疵擔保請求權已罹於6個月或5年之除斥期間，則原告援引民法第365條規定認為被告應負出賣人物之瑕疵擔保責任云云，顯係對法條規定之誤解，尚無可取。

4、是依前述，兩造間既以買賣契約第17條特約事項免除被告就「交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形」，及「買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備」之出賣人物之瑕疵擔保責任，則原告請求被告賠償因系爭房屋給水管滲漏水瑕疵所生減損價值411500元部分，即無理由，不應准許。另原告固主張因上開滲漏水瑕疵造成樓下鄰居即吳立國所有3樓房屋受損，必須賠償3樓住戶137000元云云。然原告並非其主張之3樓房屋所有權人，縱令3樓房屋確因系爭房屋滲漏水而受有損害，該損害賠償請求權人應為3樓房屋之所有權人即吳立國，並非原告，故原告無權請求被告賠償3樓房屋因滲漏水造成之損害，其請求被告賠償137000元，尚嫌無憑，不應准許。

(五)原告依民法不完全給付債務不履行等規定請求被告賠償承租套房租金16500元及仲介費用2750元，租用倉庫費用6000元，及自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成之日止，按日給付原告250元，為無理由：

依民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利(第1項)。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償(第2項)。」，而民法第227條所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有「瑕疵給付」及「加害給付」兩種(參見最高法院101年度台上字第1159號民事裁判意旨)。又債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債

權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責(參見最高法院97年度台上字第1000號民事裁判意旨)。原告主張被告應負民法不完全給付債務不履行之損害賠償責任，無非係以系爭房屋給水管有滲漏水瑕疵，且於交屋前即已存在，並以系爭鑑定意見為其依據。雖為被告所否認，復以上情抗辯。然本院認為依證人黃浩源、賴彥丞分別於113年10月14日及114年6月9日等言詞辯論期日到庭證述內容，均一致證稱：「帶看房屋時，我有**查看過，房屋是中古但是有裝潢過，當時裡面的屋況包括房間及浴室等是沒有漏水**。交屋時，我、賴彥丞、買方及代書都有在場，**交屋前有驗屋流程，交屋時已先驗屋沒有問題，才會交屋。而驗屋時會在浴室地板放水做測試，水有順利排掉，不然不會交屋。**」等語(參見本院訴更卷第1宗第63、64、373至375頁)，可見系爭房屋仲介人員即證人黃浩源、賴彥丞於兩造簽約前帶看房屋時，及兩造於上揭時間辦理交屋前均曾做放水測試，當時並未發現系爭房屋有滲漏水情形，則系爭房屋若於交屋前即已有滲漏水瑕疵存在，衡情應屬一般肉眼無法觀察之給水系統隱蔽性滲漏水瑕疵，故原告主張若屬實在(被告有爭執)，被告交付系爭房屋即有未按兩造間買賣契約本旨而為「瑕疵給付」之情事，而與「加害給付」無涉。準此，兩造間既以買賣契約第17條特約事項免除被告就「交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形」，及「買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備」之出賣人物之瑕疵擔保責任，已如前述，則原告主張前揭「承租套房租金16500元及仲介費用2750元，租用倉庫費用6000元，及自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成之日止，按日給付原告250元」等項損害，既因系爭房屋

於交屋前發生滲漏水之「瑕疵」給付等情事所致，原告已免除被告就系爭房屋滲漏水所生之瑕疵擔保修繕責任，被告即毋庸再就「瑕疵給付」部分負損害賠償責任，詎原告猶依前揭民法不完全給付之「瑕疵給付」規定請求被告賠償所受損害，要與兩造間約定不符，尚屬無據。

(六)原告依民法不當得利規定請求被告返還所受利益411500元，仍無理由：

又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，而民法第179條規定之不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利(參見最高法院101年度台上字第1411號民事裁判意旨)。原告主張依民法不當得利規定請求被告返還所受利益，無非係以系爭房屋給水管有滲漏水瑕疵，致其受有修繕費用411500元之損害，而認為被告應減少價金411500元，乃請求被告返還所利益為其依據，亦為被告所否認，並以上情抗辯。惟依前述，本院既認定依兩造間買賣契約第17條特約事項免除被告就「交屋後半年內買方發現原屋況有滲漏水情形」，及「買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備」之出賣人物之瑕疵擔保責任，則被告毋庸就系爭房屋給水管滲漏水所生之損害負瑕疵擔保修繕責任，故被告就原告主張請求減少價金411500元部分，乃基於兩造間系爭房屋買賣契約取得利益，即屬有法律上之原因受利益，核與不當得利要件不合，原告猶依民法不當得利規定請求被告返還利益，尚嫌無憑，應予駁回。

(七)原告依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金100000元，亦無理由：

依民法第227條之1規定：「債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任。」，而民法第195條第1項亦規定：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。」。是原告固主張因系爭房屋滲漏水無法居住使用，必須另行租屋居住，且需向3樓住戶道歉，精神受有痛苦，而依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金云云，復為被告所否認，並以上情抗辯。本院認為依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金，必須以債務人因「債務不履行」，致債權人之「人格權」受侵害為前提要件，而該項要件是否成立，即應由原告就被告如何符合「債務不履行」及其究竟何種「人格權」(應不包括人格法益在內)受不法侵害等有利於己事實負舉證責任。但本院既認定被告之行為不成立民法第227條第1項債務不履行不完全給付之要件，已如前述，而原告迄至本件言詞辯論終結前均未提出積極證據證明被告究竟有何「債務不履行」應負損害賠償責任？及原告「需向3樓住戶道歉」乙事，究竟何種人格權受被告不法侵害？暨原告究竟於何時、何地及何種方式向「3樓住戶即證人吳立國」道歉？道歉內容為何等？且被告既已自承「已同意」賠償3樓住戶因房屋滲漏水所受損害137000元，並已預付工程款40000元乙節在卷(參見本院訴卷第257頁)，則原告已自行決定賠償3樓住戶之財產上損害(即房屋修繕費用)達137000元，又有何因其向3樓住戶之道歉行為致生人格權受被告不法侵害之情事？是原告既無法上情舉證以實其說，其逕依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金100000元，則屬無憑，不應准許。

六、綜上所述，原告雖主張系爭房屋給水管有滲漏水情事，然依兩造間買賣契約第17條特約事項已免除被告就「交屋後半年

內買方發現原屋況有滲漏水情形」，及「買賣標的之固定裝潢、門窗、地板、浴廁設備及附贈物品設備」之出賣人物之瑕疵擔保責任，則原告即毋庸就上開特約免除部分負出賣人物之瑕疵擔保責任，故原告依民法第359條規定請求被告減少價金411500元，並依民法第179條不當得利規定請求返還部分，又依民法第227條第1項債務不履行不完全給付規定請求被告賠償承租套房租金16500元及仲介費用2750元，租用倉庫費用6000元，賠償3樓住戶137000元，及自112年6月1日起至系爭房屋修繕完成之日止，按日給付原告250元部分，另依民法第227條之1規定請求被告賠償精神慰撫金100000元部分，以上除請求按日給付部分外，其餘均自訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算利息等各節，均為無理由，應予駁回。再原告之訴既經全部駁回，其假執行之聲請即失其依據，併駁回之。

七、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料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　3　　日

民事第一庭　　法　官　林金灶

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　3　　日

書記官　張哲豪