

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第3555號

原告 陳文音

訴訟代理人 陳彥仰律師

王文慶

被告 德鑫建設股份有限公司

法定代理人 林文義

訴訟代理人 劉亭均律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年8月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由原告負擔。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

一、原告主張：原告於民國106年6月8日向被告購買門牌號碼
新竹縣○○市○○○路000號8樓房屋（下稱系爭房屋），
買賣價金已支付完畢，雙方並於106年8月23日辦理交屋，
雙方所簽立之不動產買賣契約書雖載明為現況交屋，但系
爭房屋為新成屋，且依上開契約書約定：「有關本標的物
之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」、
契約書附件備註：「交屋驗收，僅就室內設備之功能性做
查驗」等語，可知兩造並未合意排除被告民法上關於物之
瑕疵擔保責任。詎原告於107年4、5月裝潢完成後入住，
竟逐一發現系爭房屋存有部分瑕疵，旋即通知社區經理轉
達被告，要求被告賠償（減少價金）或進行修補。迄今，
除了主臥室衛浴門框歪斜與客浴洗手台大理石板斷裂（弧
形歪斜）外，其他瑕疵均已修繕完畢，原告一再催促被告
修繕，被告卻一再拖延。嗣原告於109年6月29日再次委由
律師發函通知被告修繕瑕疵或請求減少價金等，被告竟回

01 函表示系爭房屋為現況交屋，且交屋迄今已兩年半，原告
02 未及時反應，拒絕負物之瑕疵擔保責任。為此，爰依民法
03 第359 條之規定，請求減少價金50萬元（參考瑕疵之修繕
04 費用），並依不當得利之法律關係請求被告返還50萬元之
05 價金，並聲明：被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利
07 息。

08 二、被告抗辯：原告所指浴室大理石斷裂係屬天然石材之自然
09 裂紋，並非瑕疵。且系爭房屋之買賣，並非「預售屋交
10 易」，而係「成屋交易」，係以房屋現況作為買賣標的，
11 原告於購屋前已親自確認屋況，且經買賣雙方約定「本件
12 買賣為成屋交易，室內專有部分設備，買賣雙方合意為現
13 況點交。買方同意交屋驗收，僅就室內設備之功能性做查
14 驗。」是系爭房屋之現況非屬契約之瑕疵。縱認系爭房屋
15 具有瑕疵，惟原告於看屋及驗屋階段皆可以簡易工具作為
16 肉眼檢測之輔助工具，應可及時發現，且原告於106年8月
17 23日受領系爭房屋，並無不能從速檢查之情，竟怠於檢查
18 並通知被告，應視為承認其所受領之物，被告自不再負物
19 之瑕疵擔保責任。況原告主張其於108年7月31日以LINE
20 通知被告瑕疵，至109年6月29日以律師函通知被告修繕瑕
21 疵或請求減少價金，顯已逾民法第365 條所規定之6個月
22 除斥期間，原告不得再向被告請求減少價金等語。並聲
23 明：原告之訴駁回。

24 貳、得心證之理由：

25 一、原告主張其於106年6月8日向被告購買系爭房屋，買賣價
26 因已交付完畢，雙方並於106年8月23日辦理交屋，系爭房
27 屋於交屋時即存在主臥室衛浴門框歪斜與客浴洗手台大理
28 石板斷裂之瑕疵等情，業據原告提出不動產買賣契約書、
29 建物所有權狀、交屋資料簽收單、房屋保固證明書、現場
30 照片為證，堪信原告所陳上情為真正，本院即採為判決之
31 基礎。

01 二、原告復主張其於107年4、5月裝潢完成後入住系爭房屋，
02 始發現上開瑕疵，被告就此應負物之瑕疵擔保責任云云，
03 則為被告所否認。經查：兩造簽訂不動產買賣契約書時已
04 於房地買賣收款明細備註欄明載：「本件買賣為成屋交
05 易，室內專有部份設備，買賣雙方合意為現況點交。故，
06 買方同意交屋驗收，僅就室內設備之功能性做查驗」等
07 語。可知兩造係約定以買賣契約成立時之房屋現況點交系
08 爭房屋，如系爭房屋於買賣契約成立時已存在外觀上可一
09 望即知之瑕疵，兩造復未特別約定該瑕疵屬被告應負瑕疵
10 擔保責任之範圍，應認為兩造已合意排除被告就該瑕疵之
11 擔保責任。又原告向被告購買系爭房屋時，系爭房屋已為
12 成屋，屋內主臥室衛浴門框歪斜與客浴洗手台大理石板斷
13 裂之瑕疵均為可以肉眼或簡易測量工具檢查，從外觀一望
14 即知之瑕疵（參見原告提出之現場照片），此瑕疵自屬兩
15 造已特約排除被告物之瑕疵擔保責任之現況，原告事後應
16 不得再以其未及注意此瑕疵為由，主張被告應負物之瑕疵
17 擔保責任。至於不動產買賣契約書第8條第3項約定：「有
18 關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規
19 定辦理」，係揭示系爭房屋之瑕疵擔保責任於當事人無特
20 別約定免除時，補充適用民法及其他有關法令規定，非謂
21 被告應就系爭房屋之一切瑕疵負擔保責任之意，原告據此
22 主張買賣雙方並未特約排除上開瑕疵之擔保責任云云，應
23 有誤會，委不可採。

24 三、再者，原告固以被告所交付之系爭房屋有瑕疵為由，依民
25 法第359條之規定，請求減少系爭房屋之買賣價金50萬元
26 云云。惟按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少
27 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為
28 通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消
29 滅，民法第365條第1項定有明文。查原告自承其於107年
30 4、5月間入住系爭房屋後30日內發現系爭房屋存有主臥室
31 衛浴門框歪斜與客浴洗手台大理石板斷裂之瑕疵，旋即於

01 10日內通知社區經理轉達被告修繕瑕疵等語（見本院卷第
02 131頁），可知原告約於107年5、6月間通知被告系爭房屋
03 有上開瑕疵，依前揭規定，原告至遲應於107年11、12月
04 間對被告請求減少買賣價金，然原告竟遲至109年6月29日
05 始委請律師發函通知被告請求減少價金（見本院卷第213
06 至215頁），顯已超過6個月不行使減少價金請求權，原告
07 之價金減少請求權自歸於消滅，其再提起本件訴訟請求被
08 告減少系爭房屋之買賣價金，非有理由。

09 四、原告雖又主張其於107年5、6月間通知被告修繕後，曾口
10 頭要求被告減少價金云云。惟證人即當時之社區經理戴滄
11 緯於本院審理中證稱：原告所指瑕疵因為兩造有爭議，所
12 以後來被告沒有修繕完畢，吳經理有與原告討論求償之
13 事，但雙方沒有共識等語（見本院卷第271頁），無法證
14 明原告曾口頭要求被告減少價金之事，原告就此復未能舉
15 證以實其說，自不足採信。

16 五、綜上所述，兩造買賣系爭房屋既約定現況交屋，而原告所
17 指主臥室衛浴門框歪斜與客浴洗手台大理石板斷裂均為系
18 爭房屋交屋時之現況，該瑕疵自為兩造合意排除瑕疵擔保
19 責任之範圍；且原告通知被告上開瑕疵後，未於6個月內
20 對被告行使價金減少請求權，其權利亦已歸於消滅。從
21 而，原告依民法第359條之規定，請求減少系爭房屋價金
22 50萬元，並依不當得利之法律關係，請求被告給付原告50
23 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
24 率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於
26 判決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

27 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 110 年 10 月 15 日

29 臺中簡易庭 法 官 林筱涵

30 以上為正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
03 應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 10 月 15 日
05 書記官 張峻偉