

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1609號

原告 郭坤田

被告 高慎謙

訴訟代理人 黃少蓁

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告於民國111年9月3日向被告購買門牌號碼臺中市○○區○○街0巷00號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落基地，並登記於原告之子郭士豪名下。詎被告出售系爭房屋時，僅告知原告「室內全案皆壁癌，頂樓滲漏」，其他瑕疵均未告知，嗣原告將系爭房屋出售予訴外人呂翊緯後，始發現系爭房屋一、二、三、四、五樓均有漏水，原告因而遭訴外人呂翊緯起訴，最終以新臺幣(下同)13萬元與訴外人呂翊緯達成調解。原告因被告隱匿瑕疵之行為，致生13萬元之損失，被告自應負損害賠償之責，扣除原告應負擔之五分之一責任，原告得請求被告賠償之金額為104,000元。爰依民法第360條之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告104,000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。

二、被告則以：原告與被告購買系爭房屋時，早已知悉「系爭不動產有漏水、滲漏水位置為頂樓(5樓)、全室壁癌、外牆」等情，此由雙方買賣契約第15條1、2項及不動產現況標的說明書第22條之記載即可知，且被告出售系爭房屋時已折讓190萬元讓原告自行修繕，原告並同意以現狀交屋並免除被告後續一切屋況瑕疵擔保責任，嗣後竟又提起本訴，應無理

01 由。又原告在其與訴外人呂翊緯間之買賣契約不動產現況說
02 明書「是否有滲漏水之情事」欄，勾選否，顯見原告自己告
03 知不實，才需要賠償訴外人呂翊緯13萬元，故其損失與被告
04 無涉等語。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由

06 (一)原告主張其於111年9月3日向被告購買系爭房屋及所坐落基
07 地，被告出售系爭房屋時，有告知原告「室內全案皆壁癌，
08 頂樓滲漏」，嗣原告將系爭不動產出售予訴外人呂翊緯後，
09 因系爭不動產一、二、三、四、五樓均有漏水，遭訴外人呂
10 翊緯起訴，最終以13萬元與訴外人呂翊緯達成調解之事實，
11 業據其提出兩造間不動產買賣契約書、不動產現狀標的說明
12 書、訴外人呂翊緯起訴狀、本院112年度中司簡調字第1714
13 號調解程序筆錄、民事告知訴訟狀、存證信函、系爭房屋漏
14 水照片等件為憑（見本院卷第15至81、227至237頁），且為
15 被告所不爭執，自堪信為真實。至原告主張被告有隱匿瑕疵
16 之行為，至原告受有13萬元之損害等情，則為被告所否認，
17 並以前詞置辯。

18 (二)按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
19 念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，
20 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
21 （最高法院73年臺上字第1173號判例意旨參照）。出賣人依
22 民法第354條第1項之規定，自負有擔保其買賣標的物依民法
23 第373條之規定危險移轉於買受人即交付時，無減失或減少
24 其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效
25 用之瑕疵。次按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查
26 其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，
27 應即通知出賣人。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通
28 知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣因
29 物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負
30 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受
31 人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權

01 或請求權，於買受人依民法第356條規定為通知後6個月間不
02 行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間
03 之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第35
04 6條第1、3項、第359條前段及第365條固有明文。惟按民法
05 關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約
06 免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵
07 擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院10
08 4 年度台上字第550號判決參照）。由此觀之，民法第365
09 條關於瑕疵擔保責任期間之規定，性質上乃為任意規定，本
10 於私法自治、契約自由之意旨，非不得由當事人以特約加以
11 排除；此一特約除有出賣人故意不告知瑕疵，而依民法第36
12 6 條規定為無效之情形外，原則上應屬有效。

13 (三)原告主張被告出售系爭房屋時，僅告知原告「室內全案皆壁
14 癌，頂樓滲漏」，其他瑕疵均未告知等語，為被告所否認。
15 經查，依卷附兩造之不動產買賣契約書第15條之約定事項中
16 約定：「一、甲乙雙方確認，本案房地點交，除雙方於本約
17 另有其他約定外，同意按標的現況說明書記載辦理交屋。二
18 、甲乙雙方確認，本案室內全室皆壁癌，頂樓滲漏，甲方已
19 至房屋現場檢視，並同意自行修繕，並負擔修繕費，並免除
20 乙方後續所有一切屋況瑕疵擔保責任，但重大瑕疵不在此
21 限。（如非自然事故、輻射屋、房屋結構傾斜）」等語（見
22 本院卷第20頁）。卷附不動產現況標的說明書第22點則記
23 載：「本建物是否有滲漏水之情形」、「（勾選）有」、「
24 「若有，滲漏水位置：頂樓（五樓）、全室壁癌、外牆。以
25 現況交屋。」等語，兩造並於其記載上簽名（見本院卷第24
26 頁）。依上開不動產買賣契約書第15條、不動產現況說明書
27 第22點之記載內容觀之，被告雖未提及1至4樓及外牆漏水之
28 部分，然上開文件中已記載室內壁癌之情形，且不動產現況
29 標的說明書第22點係關於系爭建物滲漏水之記載，而有壁癌
30 產生，多係建物已有滲漏水所致，已難認為被告有未告知原
31 告系爭建物有滲漏水之情形。況依上述不動產買賣契約書第

15條第2項之記載：「甲乙雙方確認，本案室內全室皆壁癌，頂樓滲漏，甲方已至房屋現場檢視，並同意自行修繕，並負擔修繕費，並免除乙方後續所有一切屋況瑕疵擔保責任」，顯見兩造已約定由原告自行負擔瑕疵修繕費用。另系爭買賣契約係於111年9月3日簽訂，原告並自承於買受系爭房屋後，已花費4百餘萬元雇工修整。而本件原告係於112年5月29日將系爭建物出售訴外人呂翊緯，則斯時亦已逾6個月，且系爭建物既經原告依不動產買賣契約第15條第2項為修繕，自難認為原告仍得依買賣瑕疵擔保之法律關係向被告主張減少價金。

四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告給付104,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 張清洲

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 113 年 12 月 31 日

書記官 蕭榮峰