

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第321號

原告 柯惠仁
訴訟代理人 黃聖友律師
複代理人 柯毓榮律師
被告 黃明法
黃沈香琴

上二人共同

訴訟代理人 沈聖瀚律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國113年10月23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：

(一)兩造前經住商不動產台南花園加盟店仲介於民國109年6月5日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），由原告向被告購買坐落臺南市○○區○○○段0○○0地號土地及其上同段4140建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱為系爭房地；所有人分別如附表所示），約定價金為新臺幣（下同）23,000,000元，嗣原告已付清買賣價金，系爭房地亦於109年12月20日完成交屋程序（下稱系爭買賣契約）。

(二)詎原告於系爭房屋交屋後之次年即110年5月間，發現系爭房屋疑似受有白蟻蟲害，於同年8月經原告委請專業白蟻防治人員前往系爭房屋勘查，確認為白蟻無誤，復於110年7月間發現系爭房屋有漏水情形。上開瑕疵均屬交易重要之物之性質，影響原告購買意願至為重大，惟被告在仲介人員即證人甲○○、戊○○帶看房屋或簽約之過程中，均故意未將上開影響購買意願至為重大，交易上可認重要之物之性質告知原

告，更在系爭買賣契約書附件標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）第34項「現況是否有滲漏水之情形」、第35項「本標的是否曾有白蟻蟲害之情形」等欄位勾選為「否」，致原告因相信系爭現況說明書之記載而陷於錯誤，被詐欺而為買受系爭房地之意思表示；且瑕疵之存在將對原告居住環境品質造成莫大影響，倘使原告繼續履行將受有難以居住之重大損害，原告爰依民法第92條第1項前段、第359條前段規定，以本件起訴狀繕本之送達將購買系爭房地之意思表示撤銷，及解除系爭買賣契約。系爭買賣契約經原告撤銷買受之意思表示或解除契約後，兩造間已無契約關係存在，被告保有買賣價金即無法律上原因，原告自得依民法第179條、民法第259條第1款規定請求被告返還。另原告因系爭房屋之白蟻蟲害委請除蟲業者進行白蟻驅逐工程支出70,000元，係為未受委任，並無義務，而為他人管理事務，並未違反本人即被告可得而知之意思，尚得依民法第176條第1項規定請求償還。

(三)退步言，倘本院認原告不得撤銷意思表示或解除買賣契約，系爭房屋因存有上開瑕疵而與債之本旨不符，原告仍得主張不完全給付之債務不履行或物之瑕疵擔保，依民法227條（本院按：原告漏載第1項）準用同法第226條第1項規定，請求被告賠償系爭房屋於本院審理時送往財團法人中華工商研究院鑑得之修復費用6,185,456元，加計原告迄今已實際修繕外牆防水、除蟲工程支出費用553,286元，合計為6,738,742元【計算式：6,185,456元+553,286元=6,738,742元；計算式參見本院卷二第50頁至第51頁】，或以上開修復費用作為計算價值減損之依據，依民法第359條規定請求減少價金，復依民法第179條規定請求被告返還。

(四)對被告抗辯所為之陳述：

1.被告雖抗辯原告於109年6月5日買受系爭房地，至110年10月間提起本件訴訟之時已罹於民法第93條前段規定1年之除斥期間。然系爭房地係於109年12月間交屋，並非梅雨季

01 節，且逢臺灣50年來最嚴重之乾旱及新冠肺炎疫情，至次年
02 5月間才開始有雨量較大，於7月間出現漏水，且原告認系爭
03 房屋疑似受有白蟻蟲害後，委請證人即南台灣除蟲企業行負
04 責人乙○○於110年8月間到系爭房屋勘查，始確定系爭房屋
05 存有白蟻蟲害，原告隨即於110年9月15日寄發鹽水郵局存證
06 號碼第43號存證信函（下稱系爭存證信函）將上情通知被
07 告，並於同年11月間提起本件訴訟，自發現詐欺時起算自未
08 逾1年。

09 2.本件於審理時送往臺南市結構工程技師公會作成111年7月19
10 日南市結技鑑字第875號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），
11 依系爭鑑定報告鑑定結果發現系爭房屋確有漏水瑕疵，並研
12 判是在兩造交屋前即已存在，佐以證人甲○○證稱有和被告
13 再三確認有無漏水，惟被告僅告知有積水而非漏水，另證人
14 乙○○亦到庭證稱系爭房屋白蟻存在至少2年以上，被告應
15 有自行除蟲，否則不會有多個位置白蟻蟲害，可見被告早已
16 知悉系爭房屋存有白蟻、漏水等情形，卻刻意隱瞞事實欺騙
17 原告，另系爭鑑定報告之鑑定人並無白蟻相關特別知識專
18 業，鑑定意見多處參考網路文章，內容諸多錯誤，自難採為
19 被告有利之認定。

20 3.再縱系爭房屋為中古屋，且為現況交屋，惟並非出賣人即不
21 負物之瑕疵擔保責任，仍必須達到可居住及安全無虞之程
22 度，始可謂具備其效用及品質。不論新屋或舊屋，無白蟻、
23 漏水均為一般人期待房屋應具之通常品質，房屋若有蟲害，
24 非但影響居住安寧及安全，亦有可能影響居住者之身體健
25 康，顯為交易大眾難以接受，更將使房屋日後在不動產市場
26 較無競爭力，減少經濟價值。被告明知系爭房屋交屋前即存
27 有白蟻、漏水等瑕疵，卻於系爭現況說明書第34項、第35項
28 均勻選為否，對原告刻意隱瞞，甚至於鑑定期間被告向臺南
29 市結構工程技師公會自述，原告始知系爭房屋曾因颱風滲漏
30 水修繕，且原告看屋期間均因被告以不便為由拒絕，始終未
31 能查看系爭房屋白蟻蟲害最嚴重之和室部分，自不能僅因原

01 告購買前多次前往查看，逕認原告在簽約前即已對房屋現況
02 有充分理解。且以常情而言，明知白蟻、漏水問題卻仍願購
03 買究非長態，被告既未能證明原告已確實知悉漏水、蟲蝕之
04 「現況」，兩造於系爭買賣契約書亦無現況交屋即免除瑕疵
05 擔保責任之約定，依法被告仍應負瑕疵擔保責任，另倘被告
06 認解除契約對出賣人顯失公平，亦應負舉證責任。

07 (五)為此，先位依民法第179條、第259條第1款、第176條第1項
08 規定，備位擇一依民法第227條第1項準用第226條第1項、第
09 179條規定，請求本院判決等語。並聲明：(一)被告應給付原
10 告23,070,000元【計算式：23,000,000元+70,000元=23,0
11 70,000元】，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
12 年利率百分之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執
13 行。

14 二、被告則以：不爭執兩造於109年6月5日簽訂系爭買賣契約
15 書，並於109年12月20日交屋，原告遲至110年11月為本件起
16 訴，顯已逾民法93條規定1年之除斥期間。且被告否認交屋
17 時有原告主張白蟻、漏水等情形，應由原告負舉證責任，系
18 爭房屋於109年12月20日交屋，為木造建築，原告卻並未立
19 即入住、閒置數月，至110年9月始寄發系爭存證信函予被
20 告，不能排除係於閒置時間內所生。系爭鑑定報告鑑定結果
21 亦以白蟻好發時間為4至6月，研判白蟻入侵時間應在交易完
22 成之後；另漏水瑕疵部分，窗戶滲漏水研判為塞水路因年久
23 而材料老化之自然損壞現象，是否在109年12月後發生不得
24 而知，老虎窗與屋頂介面滲漏水研判為與材料老化或暴雨強
25 度週期有關，縱認上開漏水情形於交屋前已存在，亦為中古
26 房屋自然損耗、老化、折舊現象。以本件為中古屋買賣，是
27 否瑕疵應視其是否具有同等年限之中古屋使用效用而
28 定，僅需於交付房屋時之屋況足以供一般人居住起居之效用
29 及居住品質，漏水瑕疵均為材料老化之自然損壞，白蟻入侵
30 則為交易發生後所生，系爭房屋既為現況交屋，裝潢僅為附
31 贈事項，均不能認為買賣瑕疵，亦無交易價值減損之問題等

01 語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
02 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)經查，系爭房地原為被告所有，原告前於109年間透過台南
05 花園加盟店仲介帶看系爭房地後，於109年6月5日與被告簽
06 訂系爭買賣契約書，約定由原告以23,000,000元之價金向被告
07 買受系爭房地，且被告於系爭現況說明書第34項「現況是
08 否有滲漏水之情形」、第35項「本標的是否曾有白蟻蟲害之
09 情形」等欄位均勻選為「否」，原告已依約付清買賣價金，
10 於109年12月4日辦理系爭房地之所有權移轉登記，於109年1
11 2月20日完成交屋；嗣原告曾於110年9月15日寄發系爭存證
12 信函予被告，信函內記載於110年5月間發現系爭房屋牆面多
13 處疑似白蟻蛀蝕，於110年7月間發現多處滲漏水；另原告以
14 本件起訴狀繕本之送達為撤銷購買系爭房地及解除系爭買賣
15 契約之意思表示，於110年12月27日送達被告時到達等情，
16 業經原告提出系爭買賣契約書、系爭現況說明書、現場照片
17 9張、系爭存證信函暨收件回執、系爭房屋之建物登記第二
18 類謄本等影本各1份為證（見補字卷第43頁至第57頁、第89
19 頁至第91頁、第59頁至第75頁、第77頁至第83頁，本院卷二
20 第77頁），並有民事起訴狀1份、本院送達證書2紙，及本院
21 依職權查詢系爭房地之異動索引查詢資料各1份等件在卷可
22 稽（見補字卷第19頁至第21頁、第23頁，本院卷一第17頁、
23 第19頁，本院卷二第65頁至第67頁、第79頁至第80頁）。此
24 部分事實，均堪認定。

25 (二)原告另以系爭房屋存有白蟻、漏水等瑕疵，先位主張受被告
26 詐欺成立系爭買賣契約，依民法第92條第1項前段、第359條
27 前段撤銷買賣系爭房地之意思表示及解除系爭買賣契約，請
28 求依民法第179條、第259條第1款、第176條第1項請求被告
29 返還買賣價金及償還無因管理支出之必要費用，備位擇一依
30 民法第227條第1項不完全給付準用同法第226條第1項或物之
31 瑕疵擔保請求被告賠償損害或返還價金等情，則均為被告所

否認，並以前揭情詞置辯。茲分述如下：

1.先位部分：

①原告主張依民法第92條第1項前段規定撤銷買賣之意思表示，並未逾1年之除斥期間：

(1)按因被脅迫而為之意思表示，依民法第92條及第93條之規定，表意人非不得於1年內撤銷之。而此項撤銷權，祇須當事人以意思表示為之，並不須任何方式；表意人撤銷其因被詐欺而為之意思表示，應於發見詐欺後1年內為之，民法第93條前段定有明文。該項期間係法定除斥期間，其時間經過，撤銷權即告消滅，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院58年台上字第1938號判例、88年度台上字第1236號判決意旨參照）。被告雖抗辯兩造於109年6月5日簽訂系爭買賣契約，遲至110年11月間提起本件訴訟，似已罹於民法第93條所定之除斥期間等語。然民法第93條前段規定之除斥期間係自發現詐欺時起算，並非自意思表示作成之時。查兩造於109年6月5日與被告簽訂系爭買賣契約書，依契約第5條第2項約定至遲於109年12月5日搬離、第9條第5項約定最遲不得逾109年12月20日點交（見補字卷第47頁、第51頁），另系爭房地係於109年12月4日辦理所有權移轉登記（見本院卷二第67頁、第79頁至第80頁），且原告主張系爭房地於109年12月20日交屋，被告亦未爭執，則在系爭房地交屋之前，原告無從檢查其受領之標的物，自無從發現其主張被告故意隱瞞白蟻、漏水等情事存在之可能。至原告雖係於110年11月8日提起本件訴訟，然民法第92條第1項之撤銷權並非須以訴之形式向法院請求判決，而原告以本件起訴狀表示撤銷之意思，係於起訴狀繕本110年12月27日送達被告時到達，被告以系爭買賣契約書簽訂及原告起訴時間抗辯已逾1年之除斥期間，顯然有所誤會。

(2)況所謂發現詐欺，係指為意思表示之人知悉其被詐欺之情形，雖非以確信為必要，惟仍須有一定情事可本，致表意人

察覺其所為之意思表示係因他人詐術陷於錯誤而作成。本件原告主張被告隱瞞白蟻、漏水等瑕疵在交屋前即已存在，惟交屋時間不當然等於發現瑕疵之時間，發現瑕疵之時間亦不必然等於發現詐欺之時間，尚須原告有一定足以推認其主張之瑕疵於交屋前即已存在之依據，始可能有被詐欺之主觀上認知。原告主張其於110年5月間發現白蟻蟲害，於同年8月委請證人乙○○到現場勘查時證實，另於110年7月間發現系爭房屋漏水等情（見補字卷第15頁），業經其提出系爭存證信函影本1份為證（見補字卷第77頁至第81頁）。其中白蟻部分其防治本須一定專業，並非原告可自行判斷蟲害發生之時間，另漏水部分與天候、降雨息息相關，須經過一定時日及滿足特定氣候條件，亦非取得標的物時可以通常程序立即檢查、發現，此觀系爭鑑定報告記載雙方交屋期間為臺灣地區傳統乾季，雨量較少，因此不容易察覺有滲漏水情形等語亦明（見外放系爭鑑定報告第4頁）。又原告提出之統一發票、施工單記載之時間為110年8月26日（見本院卷一第219頁），與證人乙○○審理時證稱是在110年7、8月間前往系爭房屋清除白蟻等節一致（見本院卷一第263頁），且查臺南市於110年1至3月間之每月降雨累積約20至30毫米、4月僅有60許毫米，至5月間突破160毫米、6月間突破360毫米，亦有中央氣象局降水量統計資料列印1紙為證（見本院卷一第179頁），於5、6月時始見降雨量有明顯增加之趨勢，與原告於系爭存證信函自陳白蟻、漏水之時點大致相符或密接，至原告以起訴狀為撤銷之意思於110年12月27日到達被告時均未滿1年。此外，本院復查無其他原告在起訴狀繕本送達被告回推1年內即已發現瑕疵，甚至知悉被詐欺之事證，據此，原告撤銷權之行使，應未逾民法第93條前段所定之除斥期間，先予敘明。

②原告主張受被告詐欺為意思表示，依民法第92條第1項前段規定撤銷買賣之意思表示，應屬無據：

(1)按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思

表示，民法第92條第1項前段定有明文。次按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第2895號判決意旨參照）。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。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，最高法院17年上字第917號判例著有明文。

- (2)查本件於審理時送往臺南市結構工程技師公會鑑定，依系爭鑑定報告之記載：「依現場調查結果研判，其滲漏水主要係窗戶台度，由於窗戶的塞水路年久失修及4樓斜屋頂的老虎窗與屋頂介面間的漏水為主。位置詳附件四之照片及說明與附件五之標的物平面示意圖。依每樘窗戶塞水路長度計算，合計約58公尺。如以現場所見滲水面積（在窗框下緣牆壁）1-3F計約10平方公尺，而另4F（增建樓版）滲水面積約30平方公尺，合計約為40平方公尺。」、「依現場調查結果，系爭不動產遭白蟻蟲蝕範圍主要在電線盒及木作內飾材，計有1樓靠東側外牆及東側的天花板部分，另外在西側的浴室部分及一樓夾層一發現有白蟻跡象（位置詳附件四及五），面積詳附件七，約計11+16+7=34平方公尺，惟這些部分均已被原告所雇用的驅蟲公司治理完畢，現場尚未發現有存活之白蟻。」等語（見外放系爭鑑定報告第7頁、第8頁）。堪認於臺南市結構工程技師公會派員於111年5月間前往系爭房屋鑑定時，確見有上開滲漏水之情形，且有白蟻曾經活動之

痕跡存在。

(3)另依證人乙○○於本院審理時之證述：於110年7、8月到系爭房屋去清除白蟻，確定有白蟻的位置是進門口右邊的和室，那是我們看到最嚴重的區塊，再來就是左後樓梯旁、後方最後段左邊廁所對面的房間，窗簾附近還有木地板的位置，廚房電線管路左邊。牠起源點的位置已經很難得知了，我們覺得前屋主這是我的猜測他可能知道有白蟻，可能自行噴灑過殺蟲劑，如果他噴過殺蟲劑，殺蟲劑成份有除蟲菊精，會刺激白蟻一直轉移位置，我們那個時間發現有多個位置所以懷疑前屋主可能驅趕過牠。正常來講，比如從和室開始，應該是從和室擴散出去，不會這麼多位置，一下在和室，一下在A點，一下在B點，一下在C點，牠會亂跑我們就研究可能自行處理過。我認為那間案場白蟻應該存在2年以上，從蟻道侵蝕的程度，這是我的判讀等語（見本院卷一第262頁至第264頁）。

(4)原告固以證人乙○○上開證述，及證人甲○○證稱帶客人看屋時沒有看到和室等語（見本院卷一第275頁），主張白蟻在交易前即已存在，且為被告知悉（見本院卷二第59頁）。然認定事實應憑證據，法院採為認定事實之證據，必須於應證事實有相當之證明力者，始足當之，不得僅以推測之詞作為認定之依據；證人固為一種證據方法，但必須在場確實聞見待證事實，且其證述又非虛妄者，始得予以採信，若僅就待證事實推測其可能性，即屬臆測之詞，核與在場聞見事實之陳述尚屬有間，若無其他相當證據證明與事實相符，法院不得遽予採取此項證言（最高法院110年度台上字第1625號判決、96年度台上字第1286號裁定意旨參照）。查證人乙○○雖係具有環境保護專責及技術人員訓練管理辦法第11條第3款規定資格，參加病媒防治業專業技術人員證照訓練合格之人（見本院卷一第215頁），該證照訓練旨在於培養病媒防治之專業技術，並不要求有生物學或昆蟲相關科系背景，且依行政院環境保護署網路公告109年10月之訓練簡章，病

媒防治業類別課程與白蟻相關時數僅有2小時，自不能僅因其訓練合格後具備病媒防治之技術，並有實際從事除蟲之經驗，即可必然轉化為對昆蟲乃至白蟻之充足專業學識。且不論證人乙○○證述時已稱伊「覺得」前屋主「可能」知道白蟻為其個人「猜測」，其所述於系爭房屋勘查時見白蟻多點分布與正常情形不符，「可能」係因過去之驅趕行為導致白蟻擴散等節，此一物種特性是否為真，原告並未提出其他證據供本院調查；另證人乙○○稱其之所以判斷系爭房屋白蟻蟲害發生時間「應該」有2年以上，簡言之即為自身案場經驗，然即使證人乙○○有多年除蟲經驗，究僅為事後之防治工作，在蟲害入侵當下無從親身經歷，仍應回歸個案白蟻分布之範圍規模，兼以白蟻生活習性、侵蝕速度等昆蟲學專業為斷，與其防治重在善後及預防再發之技術無關，應屬證人之個人意見及推測之詞，既為被告所爭執（見本院卷二第59頁），且無其他證據證明與事實相符，依前開說明，自不得作為認定事實之依據。則除去證人乙○○前開證述後，並無足以證明白蟻蟲害在交屋前已存在之證據（本院按：原告提出之原證15、16係用以彈劾系爭鑑定報告之鑑定意見，該專家學者均未於本件作為證據方法進行調查，亦不能作為證據使用），自無從將證人甲○○證述帶客人看屋時未看到和室，解讀為被告故意不讓人參觀檢查、隱瞞白蟻侵蝕之舉動，況證人乙○○證述發現白蟻蟲害分布之位置，亦非只有和室1處。原告主張白蟻蟲害在交屋前已存在，既屬不能證明，自無從執此作為其被詐欺而為意思表示，依民法第92條第1項前段規定撤銷之依據。

- (5)再就系爭房屋滲漏水發生之時間及原因，依系爭鑑定報告之記載：「(1)有關窗戶塞水路滲漏水部分：兩造於109年12月中完成交屋，此時間為台灣地區傳統的乾季，雨量較少，因此較不容易察覺窗戶有塞水路不佳的滲漏水情形。被告由89年購屋至109年底售屋，屋齡已逾20年，此部分並無修繕情形現況研判之滲漏係屬年久材料老化的自然損壞現象，且是

在兩造交屋之前即存在。(2)有關屋頂老虎窗與屋面介面滲漏水部分：被告現場說明在99年（98年風災過後）因斜面屋頂氣密窗漏水，請專人修補，再者被告係於89年間向建設公司購置，從89年購入至98年風災過後發生滲漏水共有10年之久，再於109年7月的雨季大雨，又約有10年左右，89至98年及98至109年間，均有多次損壞性颱風侵襲，因此推估老虎窗與屋頂的界面材料研判亦應為與材料老化或暴雨強度的週期有關。」、「(1)有關窗戶塞水路滲漏水部分：研判為塞水路年久而材料老化的自然損壞現象，至於是否在109年12月以後發生則不得而知。(2)有關屋頂老虎窗與屋面介面滲漏水部分：研判應為與材料老化或暴雨強度的週期有關。」等語（見外放系爭鑑定報告第7頁、第9頁）。鑑定意見將滲漏水主要分為兩類（處），其中「窗戶塞水路」部分，先稱在兩造交屋前已存在，後稱是否在109年12月以後發生則「不得而知」。原告主張兩造係於109年12月20日交屋，系爭鑑定報告則記載雙方於109年12月中完成交屋，既稱「不知道」滲漏水是否在兩造交屋「後」發生，為何同時又能得出滲漏交屋前已存在之結論？此部分意見顯然矛盾，復依其鑑定結論認原因為時間經過造成之自然損壞，惟正常狀況下之使用年限為何，亦未見鑑定報告有何說明。至「老虎窗與屋頂介面」部分，遍觀鑑定報告均僅提及原因，並未對發生時間作出意見。即就法院囑託關於漏水何時存在此一鑑定事項，1處意見存有瑕疵，1處未為任何答覆，自不能僅以上開鑑定意見，遽認上開滲漏水現象在兩造交屋前均已存在。

(6)證人甲○○復到庭證稱：我們有到現場，也有拍照也有看過房子，所有房屋現況說明我們都有一個一個解釋再請被告勾選簽名。當初去看屋的時候，裝修木材（本院按：即系爭鑑定報告附件4照片18之屋頂東側牆面）有一點點腐爛，但沒有全部，他們是說這是漏水的部分，有1次颱風他們房屋周圍的水槽有積水滲漏下來，也有跟買方講過，水槽一定要常清，樹葉卡住才會滲進來，他們說已經處理完成了，每年都

要清，不是建築物本身會漏水，這些照片應該是交屋後，隔了一陣子剛好那1年都沒有下雨，都是旱季，臨時剛好下雨下得很大，下了好幾天，才有出現照片這樣。交屋前是沒有水漬存在，可是牆壁就說樓梯間一定都會有一些水痕流下來的痕跡，經過我們詢問後，賣方跟買方解釋過那是窗台邊緣水槽的部分，影響滲過來的，買方說他們接受。沒有大面積的水漬，只能說是順著樓梯間流下來的水痕等語（見本院卷一第273頁至第276頁）；證人戊○○亦證稱：水痕屋主當初跟我們說他大概有10年沒有住在那個房子，水痕是因為颱風天把屋頂的漏水孔堵住，從屋頂漏到1樓，颱風天他們有回來處理，處理完會產生那個水痕，不是漏水，是屋頂的漏水孔那邊，堵塞水就下不來等語（見本院卷一第278頁至第279頁）。

(7)從上證人甲○○、戊○○證述可知，在仲介人員帶看房屋時，系爭房屋屋頂牆面已有小部分腐蝕，屋內有水痕存在，且被告告知滲漏水來源至少包括屋頂排水槽及窗台邊緣水槽兩處，與系爭鑑定報告鑑定現場所見之滲漏水位置為「窗框下緣牆壁」及「4樓增建樓板」相符。原告雖以被告當時告知是積水而非是漏水，主張為被告詐欺之行為等語（見本院卷二第59頁）。但實際上被告在對原告及證人甲○○、戊○○說明水痕成因時，均有使用「漏水」、「滲漏」等用字，其後雖稱並非建築物本身會漏水，綜合其前後語意，應重在強調「建築物本身」，而非否認系爭房屋有滲漏水之情形。參諸工程實務於建築或防水工程竣工、驗收時會有所謂「試水」步驟，即以蓄水至一定高度之方式放置一定時間，檢視建築下層或隔間有無滲漏，藉此確認防水功能是否無虞或仍需補強，且試水試驗亦為鑑定滲漏水常見之方法，此為本院辦理該等類型事件而於職務上所知，申言之，舉凡防水層正常作用之建築，均應具有防止積水滲透之功效，縱然屋頂排水槽因異物堵塞，致積水一時無法排出，在積水無縫可入之前提下，亦不會發生滲漏水之結果。而系爭房屋於原告看屋

01 時已有肉眼可見之水痕，屋頂木質牆面部分腐蝕之痕跡，均
02 如前述，顯見系爭房屋當時即已存在水路滲透之管道，被告
03 並未試圖隱瞞，且在被告告知屋頂會因排水槽積水滲漏之
04 時，實則亦已指出系爭房屋防水功能並非完全無缺，至於是
05 積水、滲水或漏水，不能排除係因被告長期未居住於系爭房
06 屋，滲漏發生當下並不在場，及對滲漏水成因欠缺判斷之專
07 業或主觀上理解有誤所致，自不能遽指為意思表示之詐欺行
08 為。原告主張被詐欺而為意思表示，舉證尚有未盡，遑論詐
09 欺之事實需屬對表意人意思形成過程重要而有影響者，即需
10 與表意人意思之形成有因果關係始足當之，而系爭房屋鑑定
11 時之滲漏水亦未達影響房屋居住品質效用之程度（詳如後
12 述），依此，原告依民法第92條第1項前段行使撤銷權，於
13 法洵屬無據。

14 ③原告主張系爭房屋有白蟻、漏水等瑕疵存在，依民法第359
15 條前段解除契約，亦屬無據：

16 (1)按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
17 負擔，但契約另有訂定者，不在此限；物之出賣人對於買受
18 人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時
19 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
20 契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視
21 為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證
22 之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負
23 擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金；但
24 依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金民
25 法第373條、第354條、第359條分別定有明文。次按，所謂
26 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或
27 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
28 備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限；出賣人
29 所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對
30 於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法院73年台上字
31 第1173號判例、89年度台上字第1538號判決意旨參照）。而

01 決定應有品質之順序，首為當事人所保證之品質，再為契約
02 所預定之效用或價值，最後為通常效用或價值。建築物依通
03 常交易觀念，本應具備結構體堅固、安全、耐用、防水、防
04 盜等功能，若有使建築物安全受損，影響居住品質甚鉅，應
05 認該建築物之價值、通常效用及契約預定效用有所減少，而
06 有物之瑕疵存在。建築物依通常交易觀念，本應具備結構體
07 堅固、安全、耐用、防水、防盜等功能，若有使建築物安全
08 受損，影響居住品質甚鉅，應認該建築物之價值、通常效用
09 及契約預定效用有所減少，而有物之瑕疵存在。縱係中古房
10 屋交易，並非新屋買賣，交易物件屬於住宅者，其功能仍在
11 供人居住使用，倘遇有房屋滲漏水程度已損及屋內財物，干
12 擾使用人之生活起居，進而影響居住品質，致其供人居住之
13 目的無以完足發揮，自難認有具備契約所預定或通常之效
14 用，惟在中古屋買賣時，考量一般房屋在正常使用之下，因
15 使用年限經過或料材自然老舊，亦可能存在滲漏水情形，應
16 得反應在交易市場之目標與價格之上，且購買中古屋之買受
17 人預期房屋所提供之居住品質與效用究與新屋有別，故應依
18 相同年限之中古房屋所應具備之品質及效用，作為其有無瑕
19 疵之判斷標準。再所謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用
20 之文字，乃指出賣人出賣之房屋於簽約時，就房屋物理存在
21 之一切性質，均以交付房屋當時之現況為據，通常對如屋內
22 裝潢、增建等得由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅
23 覺去感受包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局外觀可
24 見，或已經出賣人明確告知之部分，不論當事人間是否另有
25 免除之約定，均是買賣合意之射程範圍，並無瑕疵擔保或再
26 以特約免除擔保責任之問題。又物之出賣人就出賣標的物所
27 負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為
28 限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，
29 始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇；是買受
30 人應就瑕疵於出賣人交付標的物時即已存在之事實，負舉證
31 之責（最高法院111年度台上字第561號裁定、109年度台上

字第3275號判決意旨參照)。

(2)承前，原告主張系爭房屋存有白蟻、漏水等瑕疵，依民法第359條前段規定解除系爭買賣契約。然原告並未證明白蟻蟲害在交屋前存在，已如前述，依前開說明，應非出賣人瑕疵擔保之範圍。又系爭房屋在證人甲○○、戊○○帶原告看屋時屋內已有水痕，被告明確告知屋頂排水槽及窗台邊緣水槽處有滲漏，原告亦表示可以接受，均如前述，則系爭房屋有滲漏之現況，既已原告所知悉，上開原告對標的物之認知，即因此成為契約合意之內容。再觀系爭房屋鑑定之滲漏水位置為窗框下緣牆壁及4樓增建樓版，對照系爭房屋之平面示意圖，4樓即屋頂部分僅有水塔設置，換言之1至3樓等廳室即生活起居之主要活動範圍，除牆面因窗戶塞水路失修，致窗框下緣牆壁發生滲漏，面積約10平方公尺外，其餘位置均無滲漏水之情形（見外放系爭鑑定報告第7頁、附件5）。而牆面因窗戶間隙防水材料自然耗損，遇有較大雨勢偶有滲漏，對一般具有使用年限之中古房屋並非少見。以系爭房屋鑑定時之滲漏水態樣及其分布位置，實未見有達損害建築物安全、影響居住品質之程度，縱有減少亦無關重要。原告主張中古房屋仍應具備居住安全無虞之效用品質，且現況交屋非謂出賣人可不負瑕疵擔保責任等語，固非無據，惟其稱漏水問題將對居住環境、品質造成影響，究屬通案經驗，從原告自陳在110年7月間發現漏水，然110年6月之累積降雨量甚至略多於7月（見本院卷一第179頁），可見系爭房屋並非逢雨必漏，而系爭房屋滲漏情形如何受到雨勢雨量影響，對原告造成何種程度居住品質之損害，原告均未提出其他證據以實其說，綜上，本院依現有事實證，參酌一般交易習慣及自用住宅買賣所欲達成之經濟目的，尚難認系爭房屋有因滲漏水致欠缺中古房屋應具備供人居住使用之品質與效用，自不能謂為瑕疵。從而，原告主張依民法第359條前段解除系爭買賣契約，亦屬無據。

④綜上所述，原告主張依民法第92條第1項前段規定撤銷意思

表示，或依民法第359條前段規定解除系爭買賣契約，均無足採，縱其以起訴狀對被告為撤銷及解除之意思，亦不能生撤銷意思表示或解除契約之效力。系爭買賣契約仍為有效之債權契約，被告保有買賣價金，自難謂無法律上原因，且無解除契約時回復原狀之問題。原告既為系爭房屋之所有權人，其於110年8月間支出之白蟻除蟲費用，當屬保存自己所有物之管理行為，並非他人事務，與無因管理之要件尚有未合。從而，原告依民法第179條、第259條第1款、第176條第1項規定，請求被告返還價金及償還無因管理支出之必要費用，均屬無據。另被告於答辯(四)、(六)狀內抄錄「本案為中古屋買賣……再再證明系爭房屋原有裝潢建材外觀及使用上並無瑕疵」等文字，雖記載為本院107年度訴字第1433號判決意旨（見本院卷一第470頁至第471頁，卷二第17頁至第18頁），其內容實為該案被告之答辯及陳述，並非法院之法律見解，應係被告訴訟代理人一時不察而誤為引用，特此提醒被告訴訟代理人注意，併予敘明。

2. 備位部分：

按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民法第227條規定參照）。民法所定不完全給付，包括瑕疵給付（第1項）、加害給付（第2項）兩種類型，瑕疵給付僅發生原來債務不履行之損害，加害給付則發生原來債務不履行損害以外之損害，即履行利益以外（即固有利益）之損害；不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任。至債務人如欲免責，則須就不完全給付債務不履行，係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責任；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷（最高法院111年

01 度台上字第568號、107年度台上字第1678號、110年度台上
02 字第3387號判決意旨參照)；又買賣標的物如係特定物，於
03 契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失
04 未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則
05 出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不完全給付
06 之債務不履行責任（最高法院112年度台上字第924號判決意
07 旨參照）。原告另主張依民法第227條第1項準用同法第226
08 條第1項規定向被告請求損害賠償，係以給付存有瑕疵，請
09 求賠償履行利益之損害。然原告已未能證明白蟻蟲害在交屋
10 前存在，更遑論於買賣契約成立之前，另窗框下緣牆壁、屋
11 頂樓版之滲漏水情事，均已為原告看屋時所察且為被告所告
12 知，應屬現況交屋下買賣契約之合意範圍，亦未對系爭房屋
13 居住使用之效用造成影響，並非物之瑕疵，均如前述，被告
14 依債之本旨提出給付，自難認有瑕疵給付之債務不履行。又
15 系爭房屋既無原告主張之瑕疵存在，原告依民法第359條前
16 段請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還，亦均屬
17 無據。

18 四、綜上所述，原告主張系爭房屋交屋前有白蟻、漏水等瑕疵，
19 舉證尚有未盡，自不得依民法第92條第1項前段、第359條前
20 段規定撤銷意思表示、解除買賣契約或請求減少價金，其依
21 民法第179條、第259條第1款、第176條第1項、第227條第1
22 項等規定，向被告請求返還價金、償還無因管理之費用及不
23 完全給付債務不履行之損害賠償，均屬無據。原告之訴，為
24 無理由，應予駁回。又原告之訴，既經駁回，其所為假執行
25 之聲請亦失所附麗，爰併予駁回之。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
27 決結果均無影響，爰不另一一論述。

28 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
31 民事第四庭 法 官 徐安傑

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
03 明上訴理由（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

06 書記官 顏珊嫻

07 附表：

08 土地地號、建物建號	所有人	備註
臺南市○○區○○○段0○ 00地號土地（重測後東站 段33地號）	被告丁○○	
臺南市○○區○○○段000 0○號建物（重測後東站段 17建號）	被告丙○○○	系爭買賣契約書誤 載為414建號（見補 字卷第43頁，本院 卷二第77頁）