

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1377號

原告 鄭心怡

訴訟代理人 劉哲宏律師

複代理人 吳昌坪律師

訴訟代理人 陳廷瑋律師

被告 蔡銘藝

訴訟代理人 蘇建榮律師

上列當事人間請求給付修繕費等事件，經本院於民國115年5月5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、原告起訴主張：

(一)臺南市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋之排水系統，目前已知有4樓洗衣機地排、1樓廚房流理台、1樓廁所地排排水倒灌、供水管漏水、房屋正門前排水不通引發惡臭等瑕疵：原告前於民國111年11月8日經由永義不動產有限公司（即台慶不動產台南六甲頂加盟店；下稱永義公司）居間仲介向被告買受系爭房屋。永義公司與被告於系爭房屋買賣過程中，提供予原告之「標的物現況說明書」中，在「排水系統是否正常」欄處，勾選「是」，表示系爭房屋排水系統正常無異。詎被告於112年2月16日將系爭房屋交屋予原告後，原告旋於3月5日出租，然承租人入住後不久，於3月7日第一次使用4樓洗衣機時，即出現洗衣機排水時，汙水會自另一側地排倒灌溢出，排水阻塞、速度異常之情事。爾後，3月至6月間，除上述4樓洗衣機地排排水倒灌之情形外，更陸續出現1樓廚房流理台、1樓廁所地排排水倒灌、供水管漏水、正門前排水溝不通引發惡臭等瑕疵。

01 (二)永義公司與被告於系爭房屋買賣過程中，提供予原告之「標
02 的物現況說明書」，在「是否曾在最近一年內修復壁癌、滲
03 漏水」欄處，勾選「否」，並簽名：「蔡銘藝」，表示系爭
04 房屋於一年內，無修復壁癌、滲漏水之情事。上開「標的物
05 現況說明書」係由永義公司及被告於111年9月9日所簽立。
06 原告嗣後發現系爭房屋有多處滲漏水之瑕疵後，乃向當初起
07 造建商柏陽建設公司詢問，始得知被告曾於110年10月2日亦
08 即簽立「標的物現況說明書」之一年內，曾向建商反應系爭
09 房屋有牆壁龜裂滲漏水之瑕疵，建商並曾因而施作防水及油
10 漆工程(原證3)。被告明知系爭房屋於其簽立「標的物現況
11 說明書」提供予原告之前一年內，曾有修復壁癌、滲漏水瑕
12 疵之情事，竟為欺瞞原告，未如實告知原告。目前系爭房屋
13 已知之滲漏水情形如下：1. 系爭房屋3樓靠近浴室之房間牆
14 面：原告於112年2月20日委請驗屋公司進行驗屋時，發現系
15 爭房屋3樓靠近浴室之房間牆面上中下處均有裂縫出現從外
16 牆牆面滲漏水情況。就此，被告曾經由永義公司房仲人員向
17 原告表示，請原告自行委請廠商進行修繕，修繕費用則逕從
18 當時履保專戶度剩餘之新臺幣(下同)50,000元中扣除。詎原
19 告於112年2月27日完成修繕並支出27,400元修繕費用後(原
20 證17)，被告竟以原告未經其同意為由，拒絕給付修繕費
21 用。2. 系爭房屋3樓靠近樓梯房間天花板：原告於112年8月8
22 日收到承租人反應，系爭房屋3樓靠近樓梯房間天花板與樑
23 柱交接處滲水約30公分面積，滲水處並以出現龜裂及壁癌，
24 並由此處延伸出一條橫跨整個房間油漆面發脹隆起之瑕疵。

25 (三)系爭房屋於簽約點交前，已有4樓洗衣機地排、1樓廚房流理
26 台、1樓廁所地排排水倒灌、供水管漏水、房屋正門前排水
27 不通引發惡臭之排水系統異常瑕疵，及3樓靠樓梯側房間之
28 天花板、3樓靠浴室房間牆面有滲漏水、油漆面隆起及壁癌
29 等瑕疵。因房屋滲漏水極可能再加劇混凝土剝落、鋼筋鏽蝕
30 外漏等情事，致使房屋使用年限大幅縮短，進而影響結構安
31 全，對房屋居住品質影響甚鉅，是以，系爭房屋之上開瑕

疵，並未具備房屋可供安全居住之通常效用，業已減少系爭房屋(目前尚屬兩年新屋)交易價值，自屬未依債之本旨給付及物之重大瑕疵，且迄未修復。而該種房屋縱經修復，其於市場上交易價值仍有減損及影響，衡諸系爭房屋市值11,500,000元(即被告出售予原告之價格)，故依民法第354條、第359條、第179條請求減少價金即系爭房屋交易價值減損992,928元，並依民法第354條、第360條規定，請求修繕費用157,072元。被告提供不實之「標的物現況說明書」，惡意隱瞞系爭房屋有4樓洗衣機地排、1樓廚房流理台、1樓廁所地排排水倒灌、供水管漏水、房屋正門前排水不通引發惡臭之排水系統異常瑕疵，及3樓靠樓梯側之天花板、3樓靠浴室房間牆面有滲漏水、油漆面隆起及壁癌等瑕疵，且至今未修繕，影響承租人之居住安寧，又持續發現有不同瑕疵，已逾越一般人社會生活所能容忍之程度，承租人亦因此向原告要求每月減少租金3,000元。原告除已受有租金短少之損害以外，為處理系爭房屋瑕疵修繕事宜，亦須時常配合廠商時間請假，生活品質及工作效率受極大影響，精神受有痛苦。被告交付存有上開瑕疵之系爭房屋予原告，未依系爭買賣契約之本旨履行，並致原告居住安寧之人格利益受侵害，情節重大，原告自得依民法第227條之1、第195條第1項規定請求賠償非財產上損害650,000元。

(四)並聲明：被告應給付原告1,800,000元及自112年9月12日民事準備狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。願供擔保，請准予宣告假執行。訴訟費用由被告負擔。

二、被告之答辯：系爭房地於112年1月16日由被告點交與原告，原告同時將系爭房地回租予被告1個月，且被告於112年2月10日有弘耀公司進行瑕疵驗屋檢測。原證1號形式上真正不爭執。原證2號形式上真正不爭執。原證3號否認真正，無客服人員姓名，無法求證；依建商留存資料「交屋後客訴查核表」，110年9月7日防水已修繕完成(被證一號)，不動產

01 現況說明書上勾選並無違誤。原證4～8號形式上真正不爭
02 執，但被告否認應負瑕疵擔保責任，蓋以排水倒灌於系爭房
03 地點交時並不存在。原證9號否認真正，無法判斷係何人之
04 對話內容，且對話內容與待證事實無關。原證10號否認真
05 正，僅為估價單，無法證明實際損害及修繕內容之必要性。
06 原證11號形式上真正不爭執，但被告否認應負瑕疵擔保責
07 任，蓋以頂樓陽台滲漏水，於系爭房地點交時並不存在。原
08 證12號否認錄音真正，無法判斷係何人之對話內容，且對話
09 內容與弘曜非破壞檢測報告內容不符；弘曜非破壞檢測報
10 告：真正不爭執。原證13～17形式上真正不爭執，但被告僅
11 同意給付11,400元（冷氣穿牆孔下方裂縫修繕9,000元+水電
12 修繕2,400元），其餘均無修繕必要性。原證18號否認錄音
13 真正，無法判斷係何人之對話內容。並聲明：原告之訴駁
14 回。訴訟費用由原告負擔。若受不利判決，願供擔保免予假
15 執行。

16 三、得心證之理由：

17 （一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
18 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
19 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其
20 物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，
21 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
22 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
23 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項前段、第
24 2項、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之
25 缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
26 應具備之價值、效用或品質而不具備者，為物有瑕疵。另按
27 民法第356條規定：「買受人應按物之性質，依通常程序從
28 速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕
29 疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依
30 通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不
31 能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通

01 知者，視為承認其所受領之物。」又民法第365條第1項規
02 定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金
03 者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6
04 個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。」，而該
05 條項所稱之通知，係指買受人於知悉標的物有瑕疵時應具體
06 指明瑕疵之所在而對出賣人為觀念通知而言。且此條項之6
07 個月期間係屬無時效性質之法定期間，買受人之減少價金請
08 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
09 抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據。另以特
10 約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出
11 賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。民法第366條定有
12 明文。是如兩造間有特約免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔
13 保義務，而出賣人無故意不告知其瑕疵之情形者，其特約當
14 然有效。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，
15 當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則、
16 契約拘束原則及契約神聖/嚴守原則，當事人關於瑕疵擔保
17 責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年
18 度台上字第550號判決類此見解）。又無法律上之原因而受
19 利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原
20 因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又
21 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。但
22 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
23 訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，
24 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
25 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
26 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。各當事人就其所
27 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之
28 證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。至當事
29 人是否已盡其舉證之責，對於有利事項已為適當證明，則由
30 法院斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷之
31 （民事訴訟法第222條第1項並參）。

01 (二)查：

02 1.兩造於111年11月8日就系爭房地簽訂不動產買賣契約書，其
03 中第17條「特別約定事項」第4點記載「賣方自交屋日起算
04 負滲漏水瑕疵擔保責任六個月，因買方人為因素及天災除
05 外」，同日並簽訂協議書，約定最遲交屋日為112年1月16
06 日，賣方向買方承租本標的，月租金20,000元，租期最遲至
07 112年3月16日等情，有原告提出之被告亦不爭執之該不動產
08 買賣契約書、協議書可參(訴字卷第22-41頁)，堪先認定信
09 實。

10 2.基上，就原告之請求析述如下：

11 (1)原告依民法第354條、第359條、第179條請求減少價金部
12 分：

13 ①兩造已在系爭不動產買賣契約書第17條「特別約定事
14 項」第4點約定「賣方自交屋日起算負滲漏水瑕疵擔保
15 責任六個月，因買方人為因素及天災除外」，此乃兩造
16 對於瑕疵擔保責任的特別約定。承如前述，民法關於買
17 賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免
18 除、限制或加重之，基於契約自由原則、契約拘束原則
19 及契約神聖/嚴守原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另
20 有特約者，自應從其特約，無特約，則回歸適用民法的
21 補充規定。兩造既然就該房屋滲漏水問題的瑕疵擔保責
22 任已特別約定如上，自應從之。原告主張的上開瑕疵，
23 均與系爭房屋是否有滲漏水問題有所相關，但兩造已經
24 約定出賣人僅就交屋日後六個月期間負其擔保責任，即
25 已就擔保責任主張的期間排除民法第365條之適用。是
26 被告於本件買賣負擔之瑕疵擔保責任，僅以交屋日後六
27 個月為限。

28 ②就此，兩造對於本件買賣的交屋日存有爭執(原告主張
29 為112年2月16日，被告主張為112年1月16日；訴字卷第
30 131頁)，然則依據兩造簽立的前開協議書，已明確約定
31 交屋日最遲是112年1月16日，被告雖同時向原告承租系

01 爭房地，但此乃是以占有改定方式所為之交付(民法第7
02 61條第2項參照)，不影響交屋日為112年1月16日之認
03 定。既此，買受人即原告同意以占有改定方式為交付
04 者，猶不免於其依據民法第356條規定所負檢查通知之
05 對己義務(另參：吳志正、管靜怡，「債編各論逐條釋
06 義」，113年增修10版，元照出版有限公司出版，第44
07 頁)，本件交屋日為112年1月16日，原告於112年8月15
08 日具狀提出本件訴訟而為上開主張及請求(另參：訴字
09 卷第13頁起訴狀上本院收文日期章)，顯然已經逾越兩
10 造前揭特約條款之約定期間。

11 ③從而，原告依民法第354條、第359條、第179條請求被
12 告就減少價金部分，應給付其992,928元，並無理由，
13 難以准許。

14 (2)原告依民法第354條、第360條規定，請求修繕費用部分：

15 ①按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不
16 解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，
17 民法第360條前段定有明文。故缺少出賣人所保證之品
18 質，買受人僅得就解除契約、請求減少價金或不履行之
19 損害賠償，擇一行使。倘買受人已解除契約或請求減少
20 價金，即不得再請求民法第360條的損害賠償(最高法院
21 103年度台上字第1457號民事判決、105年度台上字第22
22 20號民事判決類此見解)。又文書之證據力，有形式上
23 證據力與實質上證據力之分。前者係指真正之文書即文
24 書係由名義人作成而言；後者則為文書所記載之內容，
25 有證明應證事實之價值，足供法院作為判斷而言。必有
26 形式上證據力之文書，始有證據價值可言。文書之實質
27 上證據力，固由法院根據經驗法則，依自由心證判斷
28 之。但形式上之證據力，其為私文書者，則應依民事訴
29 訟法第357條規定決定之，即私文書之真正，如他造當
30 事人有爭執者，應由舉證人證其真正。

31 ②承前，原告於本件買賣契約，已行使其請求減少價金之

01 權利，是否仍可再請求此部分損害賠償，即有可議。再
02 者，永義公司與被告於系爭房屋買賣過程中，提供予原
03 告之「標的物現況說明書」中，在「排水系統是否正
04 常」欄位處，勾選「是」，在「是否曾在最近一年內修
05 復壁癌、滲漏水」欄處，勾選「否」，且被告曾於110
06 年10月2日向建商反應系爭房屋有牆壁龜裂滲漏水之瑕
07 疵，建商並曾因而施作防水及油漆工程(原證3)。被告
08 明知系爭房屋於其簽立「標的物現況說明書」提供予原
09 告之前一年內，曾有修復壁癌、滲漏水瑕疵之情事，竟
10 未如實告知原告，有缺少所保證品質及故意不告知瑕疵
11 等情，並提出卷附標的物現況說明書、(原證3)光碟錄
12 音譯文為證(訴字卷第31、32、61-63頁)。然以，標的
13 物現況說明書，顧名思義，僅在確認該說明書製作當時
14 之該標的物的現況或實況，即只是一個時點的屋況呈現
15 的事實狀態確認，而非必然寓有法律意涵或意思表示意
16 義的法律行為文書。乃民法第360條所稱的保證，是一
17 種明示的擔保，係屬具有法律要件與效力的法律行為，
18 單以上開現況說明書，不能認為或證明被告具有保證品
19 質的意思。因此，原告主張被告有缺少所保證品質云
20 云，應屬無據。另原告主張被告有故意不告知瑕疵之
21 情，其所憑之原證3光碟錄音譯文，被告否認其真正(訴
22 字卷第135頁)，原告就此亦未再舉證以實，自無從作為
23 判斷事實之基礎。況原告以被告有先請建商修繕的情
24 形，企以證明被告故意不告知瑕疵，亦屬證據上推論之
25 偏謬，蓋系爭房屋既先經修繕，亦可能不再於交屋時的
26 時點有瑕疵存在，一般人對於此情，應是認知到經過修
27 繕之房屋應該已無瑕疵，而非認知到經過修繕而必然有
28 瑕疵進而故意不告知。是以原告此部分的主張，即使證
29 明之，也不能僅以被告曾經請建商修繕，率予認為被告
30 有故意不告知瑕疵的狀況。

31 ③執此，原告並未舉證證明被告有缺少所保證品質或故意

01 不告知瑕疵的情形，其依民法第360條規定而為此部分
02 請求，並無理由，亦難准許。

03 (3)原告依民法第227條之1、第195條第1項規定，請求非財產
04 上損害賠償部分：

05 ①按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，
06 準用第一九二條、第一九五條及第一九七條之規定，負
07 損害賠償責任，民法第227條之1定有明文。另因可歸責
08 於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
09 給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付
10 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第
11 227條亦有明文。又所謂不完全給付，係指債務人未依
12 債務本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約
13 定、契約目的、債務性質等為斷。再者，不論是否為特
14 定物之買賣，交付符合買受人支付對價所期待品質之標
15 的物，固為出賣人之契約義務。然在特定物買賣，其標
16 的物之瑕疵若非契約成立時、交付時已存在發生，出賣
17 人亦無從得知，而斯時尚未存在之問題，出賣人亦無從
18 發生故意或過失未告知之情形，此時，實難認出賣人所
19 為給付之內容不符合債務本旨，而應負不完全給付之債
20 務不履行責任。又不法侵害他人之身體、健康、名譽、
21 自由、信用、隱私、貞操或不法侵害其他人格法益而情
22 節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相
23 當之金額。民法第195條第1項前段定有明文。又不法侵
24 害他人居住安寧之人格利益，如其情節重大，被害人非
25 不得依民法第195條第1項規定請求賠償相當之金額。是
26 不法侵害他人居住安寧之人格法益，以情節重大者為
27 限，被害人始得依上開規定請求賠償相當之金額。

28 ②原告就本件主張房屋瑕疵，請求本院囑託台南市土木技
29 師公會鑑定後，其鑑定報告書謂：『第8章結論：鑑定
30 項目與本會鑑定結論如下：(一)系爭房屋之4樓地排、1樓
31 廚房流理台地排、1樓廁所地排是否有排水異常情況？

若有，原因為何？修復方法為何？修復之金額及工期為何？鑑定結論：(一)經查幹管內部至汗水手孔間並未發現堵塞，除了2樓淋浴間及臉盆下方地排在彎頭處發現有異物堵塞，修復費用估算（詳附件五）。工期約7工作天。(二)系爭房屋1樓正門前排水溝是否設計不良造成系爭房屋排水不順引發惡臭？若有，原因為何？修復方法為何？修復之金額及工期為何？鑑定結論：1樓正門前排水溝常年積水深度大約22公分，該水溝蓋有「南市公物」字樣，該水溝權責維護管理單位為「台南市政府」，建議委請政府單位協助改善。(三)3樓靠近樓梯側房間之天花板及3樓靠近浴室房間之牆面是否有漏水之瑕疵？修復方法為何？修復金額及工期為何？鑑定結論：3樓工作室房間頂版之滲漏水，研判係屋頂平台防水層瑕疵造成，修復費用估算（詳附件五）。工期約20工作天。』，有卷附該公會鑑定報告書可考。其中排水溝及其設計顯非屬被告之責任範圍；而異物堵塞、屋頂防水層究係何時存在的問題，亦無從自該鑑定中確知。參以原告購買系爭房地後，有租賃予他人使用之情形，異物堵塞如何造成，實屬不明，無從認定該問題於契約成立時、交付時即已存在而有給付不符債之本旨的情事。而防水層事涉建築工程專業，除其問題出現的時程無從查考外，包含被告在內的一般人，也無可能認知或察知有防水層問題的存在，自難認此部分有可歸責於被告的情形。是原告之主張，與民法第227條之1要件並不符。且原告主張的前揭瑕疵情事是否足以造成原告居住環境之條件如何變動、其變動程度足否影響或害及居住安寧等節，均無法由原告之舉證得知。因此，原告主張其居住安寧之人格法益受到侵害而情節重大云云，尚有可議。

③職是，原告主張其因前揭房屋瑕疵慶情況受有非財產上損害，請求被告賠償650,000元，尚乏依據，難以准

01 許。

02 (三)綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任、不當得利、債務不履
03 行準用民法第195條第1項之法律關係，請求被告給付1,800,
04 000元及法定利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既無理
05 由，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列。

08 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

11 民事第四庭 法 官 盧亨龍

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
14 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

17 書記官 彭蜀方