

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1625號

原告 陳信霖

訴訟代理人 丘瀚文律師

被告 楊承弘

訴訟代理人 林更祐律師

邱宇彤律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造於民國112年6月13日就附表一所示不動產所訂立之買賣契約，被告對原告之買賣價金債權，其中新臺幣5萬4,268元不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除原告減縮部分外）由被告負擔34%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。經查，本件原告起訴時聲明為：1.被告應給付原告新臺幣（下同）51萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.如獲有利之判決，原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國112年10月24日具狀變更聲明為：確認兩造於112年6月13日就坐落臺南市○里區○里段000000○0000000地號土地及其上門牌號碼臺南市○里區○○街000巷0號之建物（下稱系爭房屋，並合稱系爭房地）所成

01 立之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告對原告之買  
02 賣價金債權，其中51萬元部分不存在，並再於113年6月14日  
03 言詞辯論期日變更聲明為：確認系爭契約被告對原告之買賣  
04 價金債權，其中15萬7,454元部分不存在。核原告上開訴之  
05 變更，均係基於系爭房屋是否存在瑕疵而得請求減少系爭契  
06 約之買賣價金，且此等爭點於原告起訴時即顯現，自不妨礙  
07 被告之防禦及訴訟終結，合於前揭規定，應予准許。

08 二、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
09 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
10 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不  
11 明確，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不  
12 安之狀態，能以本件確認判決將之除去者而言（最高法院52  
13 年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告請求確認系爭  
14 契約被告對原告之買賣價金債權，其中15萬7,454元部分不  
15 存在，被告則以台中民權路郵局營收股存證號碼001496號存  
16 證信函否認系爭房屋存在壁癌、滲漏水瑕疵，則兩造間就原  
17 告得否請求減少系爭契約之價金及系爭契約被告對原告之買  
18 賣價金債權，其中15萬7,454元部分是否存在即屬不明確，  
19 而原告此法律上地位之不安狀態，能以確認判決將之除去，  
20 依上開說明，原告提起本件確認訴訟，即有受確認判決之法  
21 律上利益，應予准許。

## 22 貳、實體事項

### 23 一、原告起訴主張：

24 （一）原告於112年6月13日透過全家福房屋仲介有限公司（即住  
25 商不動產佳里店，下稱全家福公司）之仲介，與被告簽立  
26 系爭契約，以650萬元之買賣總價款向被告購買系爭房  
27 地，原告並於簽立系爭契約時，給付第一期款（簽約款）  
28 65萬元及第三期款（完稅款）65萬元至兩造於同日簽立之  
29 買賣價金履約保證申請書所載之台新國際商業銀行受託信  
30 託財產專戶（下稱履保專戶）內。

31 （二）嗣原告為測量系爭房屋之屋內格局，以便後續製作家具及

01 裝潢，便於112年7月29日經被告同意進入系爭房屋，隨即  
02 發現系爭房屋1樓牆壁及3樓半天花板至牆壁處存在滲漏  
03 水、樓梯間屋頂層膨拱之情形，其中系爭房屋1樓牆壁所  
04 黏貼之壁紙則因滲漏水而有浮起之情形，經原告偕同土木  
05 師傅將1樓牆壁所黏貼之壁紙取下後，發現1樓牆壁存在嚴  
06 重壁癌（下合稱系爭瑕疵），而依通常交易觀念，系爭瑕  
07 疵已生影響於系爭房屋使用、居住之效用，應屬物之瑕  
08 疵，是原告旋於112年8月14日寄發布袋郵局存證號碼第00  
09 0023號存證信函予被告，告知系爭房屋存在系爭瑕疵，並  
10 經本院囑託社團法人臺南市建築師公會鑑定，依該公會所  
11 出具之113年3月22日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）證  
12 明系爭房屋確實存在瑕疵，改善系爭瑕疵之費用為15萬7,  
13 454元。

14 （三）又被告曾向全家福公司仲介表示：「...壁癌的情況，201  
15 8年有請師傅一併看，最後沒處理原因是因為房子年限久  
16 了。...所以當年沒處理用壁紙來做裝飾」，可見被告早  
17 在107年間即已知悉系爭房屋存在滲漏水問題而導致嚴重  
18 壁癌，惟未加以妥善處理，僅以壁紙遮掩壁癌，致原告無  
19 從於撕除壁紙前知悉牆面狀況，甚至被告尚於不動產委託  
20 銷售標的現況說明書第35項選項「現況是否有滲漏水之情  
21 形？」勾選「否」，蓄意提供虛偽之房屋現況資訊，及特  
22 別於系爭契約第17條第5項以特約明文排除系爭房屋滲漏  
23 水之瑕疵擔保責任，顯見被告係惡意隱瞞、故意不告知系  
24 爭房屋存在系爭瑕疵，並將系爭瑕疵轉由原告自行承擔。

25 （四）另本院112年度訴字第1684號（下稱另案）民事判決已認  
26 定系爭房屋存有壁癌瑕疵，雖系爭契約存在免除漏水瑕疵  
27 擔保責任之約定，然應不及於壁癌瑕疵，甚至兩造雖約定  
28 現況交屋，惟因系爭房屋1樓牆壁壁癌處均以壁紙遮蔽，  
29 非原告於簽立系爭契約時得以發現，是系爭契約所約定之  
30 現況交屋並未包含壁癌瑕疵，上開爭點並已於另案訴訟過  
31 程中列為兩造之攻擊防禦方法與爭點，且本件與另案之當

01 事人相同，並經完全之辯論，應有爭點效之運用，故被告  
02 自應就壁癌瑕疵負物之瑕疵擔保責任。

03 (五) 綜上所述，系爭房屋存在系爭瑕疵，雖系爭契約第17條第  
04 5項明文排除被告就系爭瑕疵之瑕疵擔保責任，惟被告存  
05 在故意不告知系爭瑕疵之情事，依民法第366條規定，系  
06 爭契約第17條第5項之特約應為無效，而原告已依民法第3  
07 59條、第366條之規定，向被告為行使減少系爭契約之買  
08 賣價金之意思表示，然被告否認系爭房屋存有瑕疵，是原  
09 告請求確認系爭契約被告對原告之買賣價金債權，其中15  
10 萬7,454元部分不存在，自屬有據，爰提起本件確認之訴  
11 等語。並聲明：確認系爭契約被告對原告之買賣價金債  
12 權，其中15萬7,454元部分不存在。

13 二、被告抗辯略以：

14 (一) 依系爭契約第3條約定，原告應分別於112年6月13日簽立  
15 系爭契約時給付第一期款（簽約款）65萬元、於核定土地  
16 增值稅時給付第三期款（完稅款）65萬元、於112年9月15  
17 日系爭房地點交時給付第四期（尾款）520萬元，而原告  
18 於簽立系爭契約後僅給付130萬元至履保專戶，並向被告  
19 表示系爭房屋存在滲漏水之情事，進而拒絕繼續履行系爭  
20 契約，然事實上系爭房屋並無滲漏水之情事，依系爭鑑定  
21 報告所載，系爭房屋1樓牆壁雖有壁癌現象，惟可經由刮  
22 除牆壁粉刷層後改善；系爭房屋3樓天花板為煙燻痕跡，  
23 亦可經清水清洗後重新油漆改善；樓梯間之膨拱隆起則為  
24 隔熱層熱漲冷縮之自然現象，亦未損及防水層或結構體。

25 (二) 又系爭房屋屋齡已逾40年，屬老舊中古屋，實難與新屋屋  
26 況相提並論，且系爭契約第17條約定有「現況交屋」、  
27 「買方同意賣方免除滲漏水瑕疵擔保責任」等特約，依舉  
28 重以明輕之法理，可推知兩造於簽立系爭契約時即已明瞭  
29 系爭房屋為中古屋，故特以特約限縮被告之瑕疵擔保責任  
30 範圍，僅限制在擔保系爭房屋交付時，系爭房屋具有中古  
31 屋之通常效用，而排除未列於不動產委託銷售標的現況說

明書上開項目以外之輕微瑕疵。又原告亦曾偕同仲介人員多次親自視察系爭房屋，加上系爭房屋所存在如系爭鑑定報告所載之壁癌、煙燻痕跡等，乃一般中古屋普遍常見之現象，而系爭房屋之結構完整、無滲漏水情形，亦無因壁癌、煙燻痕跡而減少其通常效用，系爭房屋應不存在重大瑕疵。

(三) 再者，另案爭點係在爭執被告有無解除系爭契約之權利，而非爭執系爭房地究竟是否存在瑕疵、亦非爭執瑕疵是否得以修補，與本件之爭點均不相同，且兩造於另案亦未曾對於系爭房地是否具有瑕疵、被告是否應負瑕疵擔保責任等爭點進行實質上辯論之攻防或舉證，應不符學說上爭點效適用之要件等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

### 三、兩造不爭執事項：

(一) 兩造於112年6月13日簽立系爭契約，約定由原告向被告購買系爭房地，約定買賣價金為650萬元，由安心建築經理股份有限公司擔任履約保證人，原告於簽立系爭契約後，已給付第一期款（簽約款）65萬元及第三期款（完稅款）65萬元，共計130萬元至履保專戶。

(二) 系爭契約第17條其他約定事項第5點約定「賣方（即被告）於點交前負責淨空屋內物品，現況交屋，買方（即原告）同意賣方免除負滲漏水瑕疵擔保責任，點交後由買方自行維護屋況。」、不動產委託銷售標的現況說明書第35項記載：「現況是否有滲漏水之情形？否」。

(三) 系爭房地迄今未辦理所有權移轉登記，亦未點交。

(四) 原告前往系爭房屋看屋時，1樓牆壁下半部係以壁紙裝飾。

(五) 兩造對於本院卷第97頁之對話紀錄形式上真正不爭執。

(六) 本件經囑託社團法人臺南市建築師公會鑑定之結果如下：

1. 一層牆壁下半部有壁癌，為潮濕氣候中，混凝土與磚塊及水泥砂漿等材質吸收空氣中之水氣，經與上開建材中之碳酸鈣、硫酸鹽或氯化鹽起作用與溶解，於水分蒸發後，牆

體表面分析出白色鹽類附著物質，造成牆面外觀不雅及水泥漆剝落，改善方式為剔除壁癌範圍粉刷層後，重新進行水泥粉刷與油漆。

2.三層佛廳天花板及牆面有因長年焚香造成之煙燻痕跡，改善方式為以水清洗煙燻表面，清潔後重新油漆粉刷。另有因牆壁貼磁磚，於梅雨季節水氣濕氣聚集，造成壁體結露與垂流現象，並非漏水所致現象。

3.樓梯間屋頂層因有隔熱材局部膨拱隆起，隆起範圍約有6片屋頂隔熱磚，為隔熱層熱漲冷縮之自然現象，並未損及防水層及結構體。

4.該建物所有窗戶均未發現明顯可構成漏水條件之跡象，無須改善任何事項。

5.現況瑕疵事項改善費用合計15萬7,454元。

#### 四、兩造爭執事項：

(一) 系爭房屋1樓牆壁下半部之壁癌是否屬民法第354條規定之瑕疵？

(二) 系爭契約第17條其他約定事項第5點之效力為何？被告是否有故意不告知瑕疵的情形？

(三) 原告得否依民法第359條本文之規定請求減少價金？

(四) 原告請求確認系爭契約，被告對原告之買賣價金債權，其中15萬7,454元部分不存在，有無理由？

#### 五、法院之判斷：

(一) 上開不爭執事項，有系爭契約、不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）（補卷第17至26頁）、買賣價金履約保證申請書、價金履約保證服務說明、壁紙拆除前後照片等附卷可憑（本院卷第51至56、79至87頁），並有系爭鑑定報告可佐（外放），堪認屬實。

(二) 就系爭房屋1樓牆壁下半部之壁癌是否屬物之瑕疵部分

1.所謂爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標的以外，當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，對此重要爭點所為之判斷，除有顯然違背法令，或當

事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，應解  
為在同一當事人就該已經法院判斷之重要爭點，不得作相  
反之主張或判斷，始符民事訴訟法上之誠信原則。經查，  
被告前以原告拒絕配合辦理系爭房地所有權移轉登記、拒  
絕配合點交及支付尾款，已構成違約，被告得解除系爭契  
約，並沒收已給付之價款130萬元作為懲罰性違約金為  
由，對原告提起另案訴訟，原告於另案抗辯因系爭房屋有  
滲漏水、壁癌等瑕疵，其自得拒絕給付尾款，經另案將  
「被告（即本件原告）以系爭房屋有滲漏水、壁癌等瑕疵  
為由，拒絕配合辦理系爭房地所有權移轉登記、拒絕配合  
點交，並以系爭房地尚未辦理所有權移轉登記為由，拒絕  
支付尾款，有無理由？」列為爭點，可見另案固然主要係  
判斷被告究有無取得系爭契約之解除權，然被告有無取得  
系爭契約之解除權，與系爭房屋是否有被告應負之物之瑕  
疵擔保責任有關，並經兩造於另案訴訟中辯論，另案判決  
並已認定系爭房屋確有原告主張之壁癌瑕疵存在，應由被  
告負擔物之瑕疵擔保責任等情，業經本院調閱另案卷宗核  
閱無誤，且被告亦未再提出足以推翻原判斷之新訴訟資  
料，基於訴訟上之誠信原則，本院在同一當事人即兩造間  
就系爭房屋1樓牆壁下半部之壁癌是否屬物之瑕疵，即不  
得再為相反之判斷。

2. 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之  
責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第35  
9條本文定有明文。又買受人之減少價金請求權為形成  
權，一經行使，即生減少價金之效果。經查，系爭房屋既  
有壁癌之瑕疵而應由被告負物之瑕疵擔保之責，原告自得  
主張減少價金，而系爭房屋1樓牆壁下半部之壁癌之修繕  
費用依系爭鑑定報告提供之鑑定工作項目詳細表及依1樓  
牆面壁癌面積占系爭瑕疵之比例計算得出為5萬4,268元  
（計算式如附表二），故原告就此部分之瑕疵得主張減少  
之價金即為5萬4,268元。另因修繕系爭房屋1樓牆壁下半

01 部部分毋須使用腳手架，故將此部分之費用剔除，附此敘  
02 明。

03 (三) 三層佛廳天花板及牆面有煙燻及壁磚上外觀垂流現象、樓  
04 梯間屋頂層因有隔熱材局部膨拱隆起部分

05 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
06 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失  
07 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程  
08 度，無關重要者，不得視為瑕疵。民事訴訟法第354條第1  
09 項定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。  
10 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之  
11 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院  
12 73年度台上字第1173號判決參照）。另所謂現況交屋，係  
13 以一般買受人買受建築物時，就建築物存在之物理性質，  
14 包括建築物之材質、新舊、結構、裝潢、格局等在外觀上  
15 可以人體五官感受者，因該瑕疵於買受人買賣或交付標的  
16 物當時已知或可得而知其存在，買受人而仍願買受，自不  
17 能再主張瑕疵擔保請求權。

18 2.三層佛廳天花板及牆面有煙燻及壁磚上外觀垂流現象經鑑  
19 定結果認非為漏水所致，且觀系爭鑑定報告所載，前揭現  
20 象形成之原因「因為祭祀神明及祖先常須點香的緣故，在  
21 天花板及牆面留下經年累月的煙燻痕跡，另有關外觀垂流  
22 痕跡疑似漏水現象，因為牆壁貼磁磚之緣故，於梅雨季節  
23 容易有水氣濕氣聚集造成壁體結漏與垂流現象，此非為漏  
24 水所致」，而系爭房屋之建築完成日期為67年5月19日一  
25 節，有土地建物查詢資料附卷可參（限閱卷），迄兩造簽  
26 訂系爭契約之日即112年6月3日已有45年之久，可見此部  
27 分之現象係因系爭房屋使用之期間已久及氣候等因素，始  
28 有上開自然現象產生，佐以系爭契約第17條其他約定事項  
29 第5點兩造有約定現況交屋，而原告前往看屋時，對於此  
30 部分現象已得以五官感受，參以系爭鑑定報告就此部分現  
31 象之改善僅以清洗、重新油漆粉刷已足，此部分之改善方



式核與購買中古屋之買受人常於入住前進行細部清潔、重新油漆粉刷之行為相同，應認此部分之現象並非物之瑕疵，原告主張此部分之現象被告亦應負物之瑕疵擔保責任，應屬無據。

3.樓梯間屋頂層因有隔熱材局部膨拱隆起部分經系爭鑑定報告記載其成因為「隔熱層熱漲冷縮之自然現象，現場勘驗亦僅只有該處有局部隆起現象，並未損及防水層及結構體」，並參照系爭房屋之建築完成年份，及此部分現象為自然造成、原告看屋時本得以肉眼觀察得知等因素，原告主張此部分現象屬物之瑕疵而應由被告負瑕疵擔保之責，亦不可採。

六、綜上所述，原告因系爭房屋之壁癌瑕疵，行使減少價金請求權後，系爭房屋之總價即應減少5萬4,268元，則原告請求確認系爭契約被告對原告之買賣價金債權，其中5萬4,268元部分不存在，為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 11 月 22 日  
民事第二庭 法 官 丁婉容

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 113 年 11 月 22 日  
書 記 官 鄭梅君

附表一：

| 編號 | 縣市  | 鄉鎮市區 | 段   | 地號            | 面積<br>(平方公尺) | 權利範圍 |
|----|-----|------|-----|---------------|--------------|------|
| 1  | 臺南市 | 佳里區  | 佳里段 | 1081-79<br>地號 | 60           | 全部   |

(續上頁)

01

|   |     |     |     |               |    |    |
|---|-----|-----|-----|---------------|----|----|
| 2 | 臺南市 | 佳里區 | 佳里段 | 1071-46<br>地號 | 18 | 全部 |
|---|-----|-----|-----|---------------|----|----|

02

| 編號 | 建號   | 建物門牌                    | 建物面積(平方公尺)                 | 權利範圍 |
|----|------|-------------------------|----------------------------|------|
| 1  | 2487 | 臺南市○里區<br>○○路000巷0<br>號 | 總面積104.33<br>(依系爭契約<br>所載) | 全部   |

03

附表二：

04

| 編號 | 鑑定工程項目            | 單位 | 數量    | 單價<br>(新臺幣) | 複價<br>(新臺幣) | 備註及<br>說明 |
|----|-------------------|----|-------|-------------|-------------|-----------|
| 一  | 圬工工程              |    |       |             |             |           |
| 1A | 工程瑕疵範圍<br>粉刷層打除   | m2 | 18.29 | 600         | 10,974      |           |
| 1B | 打除物清除運<br>棄       | 式  | 0.42  | 6,000       | 2,522       |           |
| 二  | 泥作工程              |    |       |             |             |           |
| 2A | 平頂及牆1：3<br>水泥砂漿粉刷 | m2 | 15.40 | 800         | 12,320      |           |
| 2B | 踢腳磨石子<br>(木色水泥)   | m2 | 2.89  | 1,200       | 3,468       |           |
| 三  | 油漆工程              |    |       |             |             |           |
| 3A | 平頂及牆水泥<br>漆(一底二度) | m2 | 15.40 | 600         | 9,240       |           |
| 四  | 工地小搬運             |    |       |             |             |           |
| 4A | 工地小搬運             | 式  | 0.36  | 8,000       | 2,902       | 依比例<br>計算 |
|    | 小計(一)             |    |       |             | 41,426      |           |
| 五  | 其他應列項目            |    |       |             |             |           |
| 5A | 其他雜項工程            | 式  | 1.00  | 10%         | 4,143       |           |
|    |                   |    |       |             |             |           |
| 5B | 工地清潔及廢<br>料清理及運什  | 式  | 1.00  | 5%          | 2,071       |           |

(續上頁)

01

|    |        |   |      |     |        |                          |
|----|--------|---|------|-----|--------|--------------------------|
|    | 費      |   |      |     |        |                          |
| 5C | 稅捐及管理費 | 式 | 1.00 | 16% | 6,628  |                          |
| 六  | 小計(二)  |   |      |     | 12,842 |                          |
| 七  | 合計     |   |      |     | 54,268 | 小計<br>(一) +<br>小計<br>(二) |