

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第981號

原告 心朋有限公司

法定代理人 顏嘉楠

訴訟代理人 陳香如律師

被告 趙郁綾(即黃淑華之承受訴訟人)

趙治鈞(即黃淑華之承受訴訟人)

共同

訴訟代理人 呂秋禎律師

複代理人 林哲辰律師

蔡沅諭律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾捌萬陸仟捌佰玖拾元，及自民國一百一十二年八月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾陸萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾捌萬陸仟捌佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，本件原告原以黃

01 淑華為被告提起本件訴訟，惟黃淑華於本院審理中之民國11  
02 2年11月19日過世，繼承人為趙郁綾、趙治鈞，有戶籍謄  
03 本、繼承系統表在卷可參（見本院卷一第343頁至第349  
04 頁），其等於113年1月3日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一  
05 第327頁），核與前揭規定相符，應予准許。

06 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求  
07 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
08 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明  
09 文。經查，本件原告原起訴聲明第1項為：被告應給付原告  
10 新臺幣（下同）603萬6,890元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第11  
12 頁）。嗣於114年9月6日、115年2月6日分別以民事變更訴之  
13 聲明暨調查證據聲請狀、言詞變更該項聲明如後述（見本院  
14 卷一第393頁、卷二第89頁）。核原告所為上開變更，基礎  
15 事實同一、屬擴張應受判決事項之聲明，與前開規定相符，  
16 應予准許。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：伊透過訴外人即信義房屋楊欣穎仲介，於110年5  
19 月12日以1億5,000萬元向黃淑華購入門牌號碼「臺北市○○  
20 區○○○路0段000號2樓、2樓之1、2樓之2、2樓之3」房地  
21 （下稱系爭不動產），伊購屋時為整層四戶打通成一戶狀  
22 態，兩造就系爭不動產簽訂2份買賣契約（下合稱系爭契  
23 約）。惟系爭不動產裝潢期間經大樓主委表示因系爭不動產  
24 有多處梁柱穿孔，恐影響大樓結構安全，要求伊必須施工補  
25 強梁柱，伊為釐清系爭不動產是否確有結構安全之虞，爰自  
26 費委託台北市土木技師公會（下稱土木技師公會）進行建築  
27 物結構安全鑑定，依土木技師公會110年12月29日北土技字  
28 第1102005775號函附鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）之結  
29 果可知，系爭不動產有多處房梁主筋及箍筋遭鑽斷，因而出  
30 現結構安全、必須施工補強結構之重大瑕疵（下稱系爭瑕  
31 疵），為保居住安全，伊旋於110年11月19日至111年1月19日

01 委託錦實工程股份有限公司(下稱錦實公司)就系爭不動產進  
02 行結構補強工程，及因結構補強造成裝修更動而請工二室內  
03 裝修設計有限公司(下稱工二公司)進行工程，並將上開情況  
04 通知楊欣穎，亦請楊欣穎通知被告處理。伊因上開結構補強  
05 工程，及因補強工程致裝修工程需配合更動另進行追加工  
06 程，共支出138萬6,890元，又進行補強結構期間伊長達2個  
07 月無法正常入住使用系爭不動產之空間，以每月租金45萬元  
08 計算，就該2個月之延遲給付，被告尚應賠償伊90萬元。被  
09 告身為系爭契約賣方，就如此重大瑕疵卻加以隱匿，致伊購  
10 入出現重大瑕疵之系爭不動產，被告自應負物之瑕疵擔保及  
11 不完全給付責任。又被告故意不告知買賣瑕疵予契約買受  
12 人，伊自可依民法第365條第1項之規定主張減少價金，因系  
13 爭不動產有系爭瑕疵，日後將發生交易性貶損，此部分之污  
14 名損害依遠見不動產估價師事務所(下稱遠見估價事務所)  
15 114年7月8日114估字第070801號函附估價報告書(下稱系爭  
16 估價報告)為1,740萬元，故伊依民法第354條、第359條及  
17 第179條規定請求減少價金1,740萬元。為此，爰依民法第36  
18 5條、第227條、第231條第1項、第354條、第359條、第179  
19 條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告1,96  
20 8萬6,890元，其中603萬6,890元自起訴狀繕本送達翌日起至  
21 清償日止，剩餘部分自民事變更訴之聲明暨調查證據聲請狀  
22 送達翌日起(即114年9月10日)至清償日止，均按週年利率  
23 5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：系爭契約約定「雙方合意除輻射、房屋傾斜、氣  
25 離子超過標準、非自然身故外，賣方就本物件其他屋況不負  
26 民法物之瑕疵擔保責任…」(下稱系爭特約)可知，兩造已  
27 約定伊僅對特定事項對原告負瑕疵擔保責任，其餘事項毋庸  
28 負責，且依證人之證述可知，兩造於磋商、簽約時約定現況  
29 交屋，並以系爭特約排除民法物之瑕疵擔保責任等簽約條件  
30 達成共識，兩造均應受系爭契約之效力拘束。原告固以伊於  
31 「標的物現況說明書」(下稱系爭現況說明書)第26點、第36

01 點、第40點勾選「否」，主張被告故意不告知瑕疵等語，然  
02 伊未實際居住在系爭不動產，系爭不動產係長期出租予他  
03 人，且原告、仲介在看屋時均認為該孔洞僅為冷氣管線，無  
04 結構問題，故伊應可善意信賴梁柱穿孔均為正常，並無明知  
05 梁柱穿孔有瑕疵卻故意隱匿不告知之情，原告應舉證伊於簽  
06 約時事實上知悉有瑕疵而不告知。又梁柱穿孔於交屋前均明  
07 顯可見，伊對此亦無隱瞞、隱藏，且依系爭契約第1條第2  
08 項，原告於簽約前確實已親至系爭不動產所在地詳細檢視屋  
09 況，倘原告有疑義，自可於訂約時提出，或交屋後從速檢  
10 查，縱認該瑕疵非經檢驗無法確認，惟原告至遲於110年12  
11 月29日收受系爭鑑定報告時即知悉梁柱穿孔有影響結構安  
12 全，然原告於112年5月17日才通知伊，應視為承認其所受領  
13 之物，自不得請求伊負物之瑕疵擔保責任。另兩造於110年5  
14 月12日簽訂系爭契約，原告自110年7月30日完成交屋之日起  
15 至提起本件訴訟之日已達1年又10月之久，原告至遲於110年  
16 12月29日即知悉梁柱穿孔有影響結構安全之瑕疵，惟仍怠於  
17 行使權利，是依民法第365條規定，原告之減少價金請求  
18 權，已逾6個月之除斥期間，故其主張，不足可採。再者，  
19 梁柱穿孔於交屋前即已存在，並非交屋後始生之瑕疵，應優  
20 先適用民法關於物之瑕疵擔保責任之規定，兩造既已以系爭  
21 特約免除伊物之瑕疵擔保責任，故原告主張伊需負不完全給  
22 付責任，亦屬無理。綜上，原告之主張均屬無理等語，資為  
23 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利判決，願供擔  
24 保，請准宣告免予假執行。

25 三、原告與黃淑華於110年5月12日簽訂系爭契約，由原告向黃淑  
26 華購買系爭不動產，系爭不動產於過戶後，原告於110年11  
27 月19日申請土木技師公會鑑定發現系爭不動產有多處房梁主  
28 筋及箍筋遭鑽斷等系爭瑕疵，因而出現結構安全，原告並請  
29 錦實公司進行結構補強工程、工二公司進行裝修工程，支出  
30 138萬6,890元等情，有系爭契約、系爭鑑定報告、錦實公司  
31 報價單、匯款資料、工二公司預算詳細表及匯款資料等在卷

01 可佐(見本院卷一第19頁至第191頁)，且為兩造所不爭執，  
02 此部分事實堪信為真。原告主張黃淑華身為系爭不動產之賣  
03 方，對於系爭不動產之系爭瑕疵加以隱匿，致伊因而支出結  
04 構補強、裝修費用之損害、裝修期間租金損失及系爭不動產  
05 之交易性貶損，請求黃淑華之繼承人即被告賠償1,968萬6,8  
06 90元等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之  
07 理由如下：

08 (一)系爭特約並無排除黃淑華應負民法物之瑕疵擔保責任：

09 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
10 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  
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，  
12 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除  
13 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平  
14 者，買受人僅得請求減少價金，及買賣之物，缺少出賣人所  
15 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請  
16 求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，  
17 民法第354條第1項、第359條、第360條分別定有明文。

18 2、查原告買受系爭不動產後，於裝修時經大樓主任委員告知，  
19 系爭不動產多處樑柱穿孔，恐影響大樓結構安全等情，經原  
20 告送請土木技師公會鑑定結果，經土木技師公會現場勘查，  
21 檢視RC梁穿孔確認前屋主之鑽孔作業，有部分穿孔作業已將  
22 既有RC梁之主筋或箍筋貫穿，其中有兩處大梁主筋及箍筋一  
23 併貫穿；復檢視結構平面圖，系爭不動產兩處大梁主筋及箍  
24 筋一併貫穿之位置、編號分別為E及G大梁，其中編號E大梁  
25 遭鑽斷約8號主筋上層2支、下層4支，該梁長約有5公尺，梁  
26 下層主筋及箍筋遭鑽斷，目視已有貫穿的剪力裂縫，且有些  
27 微下垂變形；另編號G大梁，該梁長約有6.5公尺，梁下層約  
28 8號主筋上層2支、下層4支及箍筋遭鑽斷，雖尚不至於立即  
29 崩潰，惟以整體結構而言仍有影響結構安全。而其他梁之穿  
30 孔位置及間隔大部分亦不符混凝土耐震設計及施工規範：不  
31 得在柱面兩倍樑深範圍內、孔徑不得大於1/3樑深、穿孔不

01 得於同一斷面垂直排列、穿樑水平排列間距為3倍孔徑並不  
02 小於30cm、穿孔外緣與鋼筋距離須滿足保護層厚度等等要  
03 求。是土木技師公會認系爭不動產於多年前之鑽孔作業已將  
04 部分既有RC梁下層之主筋及部份箍筋一併貫穿，雖尚不至於  
05 產生立即性的局部崩潰，惟對垂直承載及地震水平力之傳遞  
06 強度仍有折減，將嚴重影響該樓層及整棟建築物結構安全，  
07 故仍需規畫補強方案，以替代受剪斷之鋼筋。其補強方式建  
08 議於斷筋處以補碳素纖維網替代箍筋補強等情，有系爭鑑定  
09 報告在卷可稽(見本院卷一第101頁至第153頁)，足認系爭不  
10 動產於黃淑華出賣予原告前已存有系爭瑕疵，原告主張依民  
11 法第354條第1項，黃淑華應負瑕疵擔保責任等語，實屬有  
12 據。

13 3、兩造雖於系爭契約第17條「其他約定事項」第31項、第33項  
14 約定：「雙方合意除輻射、房屋傾斜、氣離子超過標準、非  
15 自然身故外，賣方就本物件其他屋況不負民法物之瑕疵擔保  
16 責任，日後除證明賣方有故意隱匿不告知前述其他屋況而仍  
17 應負責外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任，…」  
18 等語(見本院卷一第25頁、第67頁)。惟依系爭鑑定報告可  
19 知，系爭瑕疵現下雖不至於產生立即性的局部崩潰，惟對垂  
20 直承載及地震水平力之傳遞強度仍有折減，將嚴重影響該樓  
21 層及整棟建築物結構安全，亦即若不補強處理，日後必會造  
22 成系爭不動產因結構安全而有產生局部崩潰之可能，是舉輕  
23 明重，系爭特約既已將「房屋傾斜」排除在被告免負瑕疵擔  
24 保責任之範圍，遑論更嚴重、會造成系爭不動產結構安全、  
25 產生崩潰之系爭瑕疵，是此部分，應可認系爭瑕疵屬系爭特  
26 約所指「房屋傾斜」之範圍，不在兩造合意排除瑕疵擔保責  
27 任之範圍。再參原告於簽立系爭契約之價格與市場行情相當  
28 一情，業經洪貫峰證述：系爭不動產最終出售價格並沒有明  
29 顯低於市場行情的情形，當時成交的價格算是有符合行情等  
30 語(見本院卷二第21頁)，足認原告並非以低於市價之價格購  
31 入系爭不動產，原告未知悉系爭不動產存有系爭瑕疵並無何

01 過失，系爭不動產既存有重大結構瑕疵，影響系爭房屋之居  
02 住安全，被告以一般可提供居住使用之房屋出售予原告，且  
03 未以系爭特約排除，被告自應負物之瑕疵擔保責任，是被告  
04 抗辯系爭特約約定被告不就系爭瑕疵負瑕疵擔保責任等語，  
05 難認有理。

06 4、再參參與系爭契約簽訂之兩造仲介、代書到庭證述：

07 (1)楊欣穎到庭證述：伊從103年11月在信義房屋任職，擔任業務  
08 人員，一直到現在。伊受原告委任，印象中原告法代或員工  
09 在簽立系爭契約前，共看過系爭不動產2次。在2次看屋過程  
10 中伊有就系爭不動產現況向原告公司人員說明，因為系爭不  
11 動產是全空的房子，是毛胚屋，所以一目了然。…在看屋的  
12 時候，有在牆壁上看到洞，但伊跟原告公司人員認為那是冷  
13 氣管線的洞。…伊跟原告公司人員討論，認為應該是冷氣管  
14 線的洞，因為系爭不動產之前是做餐廳營業。雙方簽訂系爭  
15 契約當天，在場的有伊、洪貫峰、黃因鶯、洪貫峰的店長施  
16 偉倫，原告公司是顏嘉楠及一位林小姐到，被告是黃淑華的  
17 媳婦蘇春蓮及其他親戚。…系爭契約打字的部分是代書黃因  
18 鶯打的，…本院卷第25頁的第28點、第31點、第33點是當時  
19 兩造特別討論，伊記得當時第31點及第33點是蘇春蓮提出，  
20 第28點是誰提出的伊忘了。伊不記得當時買方即原告為何會  
21 同意第31點的內容。第24頁的第11點、第25頁的第28點，是  
22 當時有特別提到的瑕疵。當時兩造並無討論到任何結構安全  
23 的事情。…兩次看屋過程中，當時是在樑柱上看到有孔洞，  
24 不記得當時看到的數量是多少，但不記得當時有覺得數量很  
25 多。伊跟原告公司人員看到樑柱上有洞，就樑柱上有孔洞這  
26 件事，應該是有問過被告或被告的仲介，但不確定是在簽約  
27 前還是簽約後，當時應該是原告公司問伊，伊去問洪貫峰，  
28 洪貫峰怎麼回覆的伊忘了。但洪貫峰回覆給伊的內容是正常的  
29 的內容，因為之後就沒有後續了等語(見本院卷二第11頁至  
30 第17頁)。

31 (2)證人洪貫峰則證稱：伊是被告委託的仲介，伊任職信義房

01 屋，從106年10月任職到現在。當時是黃淑華及媳婦蘇春蓮  
02 來找伊，被告原本委託其他仲介賣系爭不動產，後來伊主動  
03 跟被告聯繫取得委託。系爭不動產之前租給其他人做義式料  
04 理餐廳很長一段時間，後來退租，在伊看到系爭不動產時，  
05 系爭不動產就是毛胚屋的狀況，全部的裝潢拆得很乾淨。…  
06 簽約前兩造是在信義房屋的總公司磋商，…當時主要是討論  
07 價格及簽約條件，就是屋況的部分，例如當時二樓通往一樓  
08 的樓梯，其他部分就是如系爭契約上兩造所定內容，當時屋  
09 主是希望現況交屋，因為原本的屋主年紀很大，沒有心力處  
10 理這件事，後來是價格跟屋況談妥後才簽約。…原證1第17  
11 條第28項、第31項（本院卷第25頁）、原證2第17條第28  
12 項、第33項（本院卷第66頁至第67頁），這4條是當時磋商  
13 的共識，當時第11項是針對已知的陽台外移，第28項是針對  
14 漏水情形，第31項是原本屋主希望現況交屋，但代書說不能  
15 只寫現況交屋，所以後來是寫比較詳細的內容，排除這些輻  
16 射屋、傾斜、氬離子超標、凶宅的內容，這些內容是一般如  
17 果屋主希望現況交屋，伊等就會針對這些內容進行排除，也  
18 就是除了輻射屋、傾斜、氬離子超標、凶宅以外的內容，不  
19 負民法瑕疵擔保責任，因為這些是屬於一般房屋比較重大的  
20 瑕疵。所以第31項講到的輻射屋、傾斜、氬離子超標、凶宅  
21 的內容，是信義房屋針對屋主希望現況交屋時，會建議的制  
22 式條文內容。…在買賣契約簽訂前，伊並沒有向買方說明樑  
23 柱上孔洞一事，系爭契約簽訂當天，雙方並沒有討論到如果  
24 房屋有結構安全的問題要如何處理，因為據伊了解，系爭不  
25 動產是毛胚的狀況，並沒有裝潢遮掩，所以屋內狀況都看得  
26 很清楚。系爭不動產最終出售價格並沒有明顯低於市場行情  
27 的情形，當時成交的價格算是有符合行情。伊受本件委託，  
28 去系爭不動產看過很多次，伊沒有注意到樑柱上孔洞一事，  
29 因為通常會注意的是滴水、漏水或裂縫一事，加上系爭不動  
30 產之前是做義式料理，所以對於牆壁上的孔洞並沒有特別注  
31 意，覺得是正常的存在。伊之前帶看的過程中，並沒有客戶

01 詢問樑柱孔洞一事，伊對於楊欣穎證述有問過伊樑柱上孔洞  
02 一事，伊沒有印象了，因為那時伊等覺得孔洞是正常的狀況  
03 等語(見本院卷二第17頁至第23頁)。

04 (3)證人黃因鶯則證述:伊於110年間任職信義房屋信義代書，系  
05 爭契約是伊經手，…伊雖然是代書，但仍隸屬信義仲介，就  
06 合約的內容一定是由仲介先跟兩造當事人確認後，才由代書  
07 擬定契約的內容，本件兩造討論的過程伊不清楚，但可以確  
08 定是依照兩造的意思，並確定兩造理解約定的內容後，才會  
09 據以作成契約的內容。沒有印象系爭契約簽立時，兩造有談  
10 到系爭不動產結構的問題，就伊等的體系，屋況部分一定是  
11 仲介最清楚，兩造達成共識後才會來到簽約中心簽約等語  
12 (見本院卷二第45頁至第46頁)。

13 (4)證人黃珮欣證述:伊是黃淑華的代書，有參與簽約，伊是協  
14 助系爭契約內容的審閱，系爭契約簽訂當天協商過程，兩造  
15 有無討論到房屋瑕疵的問題，因為時間太久不太記得了。伊  
16 對於簽約當天兩造如何討論系爭特約沒有印象了。黃淑華、  
17 蘇春蓮跟伊提過，系爭不動產大概是60幾年蓋的，已經很老  
18 了，想要處分，所以一直有委託仲介在賣，除此之外沒有跟  
19 伊提到其他房屋結構上的問題等語(見本院卷二第47頁至第4  
20 9頁)。

21 (5)從上開證人之證述可知，兩造於簽訂系爭契約時，均未討論  
22 過系爭不動產之結構安全，僅因黃淑華希望以現況交屋，故  
23 依信義房屋一般契約之例稿，除一般房屋之重大瑕疵外，其  
24 餘部分排除黃淑華應負瑕疵擔保責任，亦即原告與黃淑華在  
25 簽立系爭契約及系爭特約之真意，黃淑華僅就一般房屋之重  
26 大瑕疵負物之瑕疵擔保責任，其餘部分則以系爭特約免除瑕  
27 疵擔保責任。則系爭不動產之結構安全既存系爭瑕疵，自  
28 應認屬一般房屋之重大瑕疵，不在排除瑕疵擔保責任之範  
29 圍。此外，被告復未舉證證明兩造就系爭不動產之結構安全  
30 此一重大瑕疵有合意免除黃淑華應負之瑕疵擔保責任，被告  
31 辯稱系爭特約已排除黃淑華就系爭瑕疵負瑕疵擔保責任等

01 語，自難認有理。

02 (二)原告主張依民法第359條規定請求減少價金，再依民法第179  
03 條規定請求返還不當得利1,740萬元，為無理由：

04 1、民法第356條第1項規定：「買受人應按物之性質，依通常程  
05 序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任  
06 之瑕疵時，應即通知出賣人。」第2項規定：「買受人怠於  
07 為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為  
08 承認其所受領之物。」前開規定係法律期待買受人從速檢查  
09 並通知，使出賣人能儘速回應買受人，避免買賣關係陷入不  
10 安定的狀況。買賣之瑕疵通知，僅須將受領物有瑕疵之事  
11 實，具體指明瑕疵之所在通知於出賣人為已足。買受人違反  
12 法律之期待，怠於為瑕疵通知時，視為買受人承認其所受領  
13 之物，即視為物無瑕疵，使買受人喪失主張瑕疵救濟之機  
14 會，臺灣高等法院110年度重上字第780號判決意旨可參。

15 2、本件原告於110年11月19日申請土木技師公會就系爭不動產  
16 進行鑑定後，經土木技師公會於110年12月29日函覆系爭鑑  
17 定報告(見本院卷一第101頁)，然原告卻遲至112年5月15日  
18 始以台北古亭存證號碼000499號存證信函通知被告(見本院  
19 卷一第205頁至第217頁)，距離發現系爭瑕疵已將近1年半，  
20 難認原告已即時通知被告，依前所述，視為原告已承認其所  
21 受領之物。另參原告所提line對話紀錄，原告於110年11月2  
22 2日、24日即已告知楊欣穎系爭不動產已在進行會勘，且告  
23 知「基本上每個穿孔都有箍筋洗斷…」等情(見本院卷一第2  
24 99頁)，楊欣穎亦證述：原告有告知伊，室內設計師來現場看  
25 過，發現系爭不動產的樑上有比較多的洞，會找結構技師來  
26 看，結構技師來看時有請伊過去，報告出來後，原告有告訴  
27 伊系爭房屋結構需要加強，伊有告訴賣方這件事，伊當時是  
28 告訴洪貫峰，請洪貫峰轉達賣方，後來賣方告訴伊那個洞是  
29 之前承租人用的，賣方也不清楚等語(見本院卷二第14頁)，  
30 縱認原告已於110年12月、111年1月間通知被告系爭不動產  
31 存有系爭瑕疵一事，則依民法第365條第1項，原告亦應於通

01 知後6個月內行使請求權，然原告遲至112年6月29日始對原  
02 告提起訴訟行使權利，亦已逾民法第365條第1項除斥期間之  
03 規定，是原告未依前開規定於發現系爭瑕疵後立即通知出賣  
04 人，縱認已於110年12月、111年年初通知黃淑華，亦已逾6  
05 個月除斥期間，應視為原告承認其所受領之物，故原告主張  
06 有系爭瑕疵，依民法第359條規定請求減少價金，再依民法  
07 第179條規定請求返還不當得利1,740萬元等語，為無理由，  
08 應予駁回。

09 3、原告主張被告係故意不告知系爭不動產有系爭瑕疵存在，依  
10 民法第365條第2項，被告仍應負瑕疵擔保責任等語，雖提出  
11 系爭現況說明書為據。惟觀之黃淑華於系爭現況說明書上，  
12 雖就第26項「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋  
13 或鋼筋外露、混凝土剝落之情形」、第36項「本棟建築物  
14 (含地下室)或坐落土地有無曾經發生火(水)災或其他天然災  
15 害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形」、第40項  
16 「本標的物樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕(大於0.3mm)」  
17 之內容，均勻選「否」(見本院卷一第45頁、第86頁)，然就  
18 系爭瑕疵，並非一般依肉眼觀之即可知悉之瑕疵，且依楊欣  
19 穎、洪貫峰所述，系爭不動產為毛胚屋，就系爭不動產牆壁  
20 上之孔洞，一望即知，足認被告並無任何隱匿之情。此外，  
21 原告除系爭現況說明書外，並未提出其他積極證據，足以證  
22 明黃淑華於簽立系爭契約時，即知悉系爭不動產存有系爭瑕  
23 疵而故意不告知，自難僅憑系爭現況說明書，即認黃淑華有  
24 故意不告知系爭瑕疵存在一情，原告此部分主張，難認有  
25 理，應予駁回。

26 (三)原告主張依民法第227條，被告應負不完全給付之債務不履  
27 行責任，請求被告賠償138萬6,890元，為有理由，應予准  
28 許：

29 1、因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依  
30 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付  
31 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227

01 條第1、2項分別定有明文。前述不完全給付，包括瑕疵給付  
02 (第1項)、加害給付(第2項)兩種類型，瑕疵給付僅發生  
03 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  
04 害以外之損害，即履行利益以外(即固有利益)之損害。次  
05 按損害賠償之債，旨在填補損害，關於損害額之計算，應以  
06 實際所受損害為基準，無損害即無賠償可言。另按在特定物  
07 買賣，其標的物之瑕疵即使存在於契約成立之前，若出賣人  
08 於締約時，因故意或過失未將該瑕疵告知買受人，致買受人  
09 不知有瑕疵而為購買者，仍應認出賣人所為給付之內容不符  
10 合債務本旨，而應負不完全給付之債務不履行責任，臺灣高  
11 等法院110年度重上字第275號判決意旨可參。又買賣標的物  
12 如係特定物，於買賣契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締  
13 約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知  
14 有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本  
15 旨，即應負不完全給付之債務不履行責任，最高法院103年  
16 度台上字第2631號判決意旨參照。

17 2、被告所交付之系爭不動產存有系爭瑕疵，已於前述，本件雖  
18 無證據證明黃淑華係故意未將系爭瑕疵告知原告，然依原告  
19 所述，其係因大樓主任委員告知系爭不動產有多處樑柱穿  
20 孔，恐影響大樓結構安全一情，而黃淑華為系爭不動產之所  
21 有權人，於承租人返還系爭不動產時，對於系爭不動產牆壁  
22 存有多處穿孔一事難諉為不知，理應在承租人返還系爭不動  
23 產時檢查系爭不動產是否有遭承租人毀損破壞一情，黃淑華  
24 應注意、能注意而不注意，致系爭不動產遭他人破壞既有RC  
25 梁之主筋或箍筋貫穿而影響整體結構，且於出售時亦未告知  
26 原告上情，自應認有過失，原告自得主張黃淑華應負不完全  
27 給付責任。

28 3、原告主張因買受系爭不動產，因修補系爭瑕疵而支付修補費  
29 用138萬6,890元，業據原告提出錦實公司報價單、工二公司  
30 預算詳細表、匯款資料可佐(見本院卷一第155頁至第191  
31 頁)，足認原告確因修補系爭瑕疵而支出前開費用，是原告

01 請求被告應給付138萬6,890元，為有理由，應予准許。至原  
02 告請求因修補系爭瑕疵致有租金損失90萬元部分，未見原告  
03 提出任何證據以資佐證，空言指述，難認有據，應予駁回。

04 4、至於被告抗辯原告於受領系爭不動產時怠於通知出賣人瑕  
05 疵，依民法第356條視為承認受領之物無瑕疵，民法買賣篇  
06 中既已有特別規定，明定買受人之檢查及通知義務，自有排  
07 除買受人另依不完全給付規定請求權利之意，且系爭瑕疵於  
08 交屋前即已存在，並非交付後始生之瑕疵，原告自不得再依  
09 民法第227條請求等語。然買賣契約之瑕疵擔保與債編總則  
10 之債務不履行，二者規範之社會事實、立法目的均不同，前  
11 者重在標的物與價金之對價衡平，故無主觀要件之設計，法  
12 律效果係減少價金或解除契約；後者重在債務人應盡善良管  
13 理人注意義務，依債之本旨提出給付，故有可歸責要件之設  
14 計，法律效果係損害賠償，債各之規定未必取代債編通則之  
15 規範。被告抗辯物之瑕疵擔保係買賣契約債務不履行之特別  
16 規定，應優先適用，而無不完全給付之適用，並無可取。又  
17 本院既准原告依民法第227條請求賠償，揆諸前開說明，則  
18 無民法第356條關於從速檢查瑕疵及通知出賣人規定及民法  
19 第365條除斥期間之適用，併予敘明。

20 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
24 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
25 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
26 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
27 條分別定有明文。查本件民事起訴狀繕本係於112年8月1日  
28 送達於被告，有送達回證在卷可參（見本院卷一第237  
29 頁）。揆諸前揭說明，原告自得請求被告給付138萬6,890  
30 元，及自起訴狀繕本送達翌日起即112年8月2日起至清償日  
31 止，按週年利率5%計算之利息。

01 四、綜上所述，本件原告依民法第227條第1項，請求被告給付13  
02 8萬6,890元，及自112年8月2日起至清償日止，按週年利率  
03 5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，  
04 應予駁回。就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣  
05 告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保  
06 金額宣告之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依  
07 據，應併予以駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
09 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日  
12 民事第五庭 法官 賴淑萍

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 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 3 月 20 日  
17 書記官 李昱萱