

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4105號

原告 劉盈孜
訴訟代理人 吳佳漣律師
複代理人 洪鈺婷

被告 陳瑄滢（原名陳淑媛）

陳淑儒

共同
訴訟代理人 蔡育英律師

上列當事人間請求減少房屋價金事件，本院於民國114年10月30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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告於起訴時，原係請求被告陳瑄滢、A 0 4應給付原告新臺幣（下同）165萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷(-)第12頁）；嗣經本院囑託臺北市土木技師公會補充鑑定修復門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000巷00號5樓房屋之工程項目費用合計為38萬元（參系爭補充鑑定報告書附5-1），又該補充鑑定報告書提及如有女兒牆或其他突出物，須另計立面防水與加強處理（參系爭補充鑑定報告書附5-3），惟疏未就此工程項目提出相應之工項與報價，且漏未將壁癌處理列入必要工項並報價，原告委託妍燦室內裝修設計工程實業有限公司（下稱妍燦公司）提出相關

01 原證22報價單，是原告為修復漏水及遭漏水破壞之部分，尚
02 須額外支出11萬0,250元（含稅），總計修復費用為49萬0,2
03 50元（計算式：38萬元+11萬0,250元=49萬0,250元），原
04 告遂以民國114年10月17日民事綜合辯論意旨狀將上揭請求
05 金額減縮為49萬0,250元（見本院卷(二)第309至321頁），經
06 核原告所為減縮應受判決之聲明，揆諸前揭規定，並無不
07 合，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、原告起訴主張：

10 (一)兩造於112年6月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣
11 契約），由原告委請訴外人許耀中（下稱許耀中）代理以總
12 價1,420萬元向被告陳瑄滢（原名陳淑媛，後改名為陳瑄
13 滢，下稱陳瑄滢）、A 0 4購買其所有坐落於臺北市○○區
14 ○○段○○段000地號土地（權利範圍為9324分之151）暨其
15 上同小段905建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00
16 0巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋，被告陳瑄滢、A 0 4權利
17 範圍各為2分之1）；不料原告竟於113年初赫然發現系爭房
18 屋疑似有漏水情形，旋即於113年1月6日委請訴外人中國東
19 方建設有限公司（下稱中國東方公司）進行漏水檢測，依該
20 公司提供專業漏水檢測單記載略以：系爭房屋因5樓頂室外
21 露台地板平台之局部地坪結構防水層現況搭接上有瑕疵、5
22 樓頂室外露台女兒牆外牆牆面有局部裂縫以及女兒牆外牆牆
23 面結構防水層現況搭接上有瑕疵與5樓頂室外露台公共地板
24 雨水排水幹管管線有局部分離且未確實搭接導致系爭房屋客
25 廳與3間臥室皆有滲漏水及壁癌之情事發生，酌情上揭漏水
26 瑕疵於系爭房地買賣交易前即已發生，原告曾委請律師於11
27 3年1月11日寄發台北杭南郵局第000041號存證信函通知被告
28 系爭房屋具有重大之漏水瑕疵情形，以該信函行使減少價金
29 權利，請被告於函到後7日內，出面聯繫修繕事宜並賠償損
30 害，否則將依法訴追等語，被告隨後以113年1月20日台北中
31 崙郵局第000145號存證信函否認有刻意隱瞞系爭房屋具有重

01 大漏水瑕疵並拒絕減少買賣價金云云。嗣經本院以114年4月
02 28日北院信民火113訴4105字第1140010201號函囑託台北市
03 土木技師公會補充鑑定結果確認5樓(1)屋頂現況顯見多處積
04 水與表面劣化，平整度不足，導致局部積水與水痕；(2)屋頂
05 女兒牆轉角與泛水區域並未見倒角或圓弧處理，恐形成塗膜
06 應力集中處，易產生裂縫與剝離；(3)屋頂防水層老化龜裂、
07 施工厚度不足；(4)屋內各區（前房間、客廳、後房間、貯藏
08 室）天花板明顯出現漏水痕跡、壁癌剝落、裂縫擴展等情
09 況，依此相互比對原證5即112年6月2日中信房屋仲介人員帶
10 看房、同年7月24日拆除天花板木作等照片顯示拆除下來之
11 金屬材料非常新穎，且拆除後之天花板與四周牆壁油漆顏色
12 完全一樣，沒有新舊油漆分界之痕跡，足徵天花板木作乃重
13 新油漆以後再新做用以遮蔽漏水現象與壁癌情況；詎被告刻
14 意隱瞞而於系爭買賣契約第9條第3項勾選本約標的物無滲漏
15 水暨於不動產說明書內之不動產說明書現況調查表第34項同
16 樣勾選系爭房屋無滲漏水情形云云，致使原告誤認屋況良好
17 而以高達1,420萬元價金向渠等購買系爭不動產，茲因系爭
18 房屋滲漏水之瑕疵於兩造締約前已存在，經本院囑託台北市
19 土木技師公會補充鑑定結論暨妍燦公司報價修復系爭房屋之
20 必要費用總計為49萬0,250元。為此，原告爰依民法第354
21 條、第359條前段等出賣人物之瑕疵擔保責任規定暨第179條
22 之不當得利法律關係，請求被告返還因系爭房屋有滲漏水及
23 壁癌瑕疵應減少買賣價金49萬0,250元；或依民法第227條第
24 1項、第226條第1項所定不完全給付之債務不履行損害賠償
25 法律關係，請求被告賠償前揭必要修復費用49萬0,250元，
26 請求擇一而為原告有利之判決等語。

27 (二)為此聲明：

- 28 1.被告應給付原告49萬0,250元，及自起訴狀繕本送達翌日
29 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 30 2.願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則抗辯略以：

01 (一)系爭買賣契約第9條第3項約定被告就系爭房屋之全部(含公
02 設)不負瑕疵擔保責任,被告亦無原告所謂故意不告知滲漏
03 水瑕疵等云,原告主張被告應依民法第354條、第359條前
04 段、第179條等規定負出賣人之瑕疵擔保責任云云,顯無理
05 由。系爭房屋於74年1月12日即已建築完竣,迄兩造於112年
06 6月4日簽訂系爭買賣契約時已落成長達38年之久,是被告當
07 時雖認為系爭房屋應無漏水或壁癌之瑕疵存在,仍參酌中信
08 房屋仲介人員之建議並考量中古房屋因屋齡老化可能產生之
09 修繕費用,乃同意將系爭不動產之買賣價金由原本委託銷售
10 之底價1,518萬元減為1,420萬元,並與原告於系爭買賣契約
11 第9條第3項明文約定被告對於本買賣標的物全部(含公設)
12 均不負瑕疵責任,從而被告就上揭瑕疵自毋須負瑕疵擔保責
13 任。復參以訴外人富華不動產開發有限公司(下稱富華公
14 司)113年10月29日北院英民火113訴4105字第1130022633號
15 函復本院說明,足證被告係因原告同意於系爭買賣契約第9
16 條第3項為特別約定之前提下,始同意將系爭房地之買賣價
17 金由原本銷售底價1,518萬4,000元降低為1,380萬元。又
18 查,被告係於111年12月27日始因遺囑繼承登記而取得系爭
19 房地之所有權,惟渠等繼承前系爭房屋即已出租予訴外人即
20 原承租人姚紹瑛(下稱姚紹瑛)長達17年之久,姚紹瑛於租
21 賃期間未曾向被告表示系爭房屋有滲漏水情形,被告因而認
22 定該屋應無所謂漏水之情事存在,且該室內天花板係姚紹瑛
23 於承租期間自行加裝,加裝原因亦非因漏水或壁癌所致,況
24 被告從未實際居住於系爭房屋內,絲毫不知姚紹瑛曾加裝天
25 花板及加裝之原因,被告係辦理繼承擬出售系爭房地時始得
26 知姚紹瑛曾加裝天花板,且被告在姚紹瑛於111年12月11日
27 搬離系爭房屋後至售屋前僅於112年1月10日委請家興工程行
28 進行簡單油漆工程,隨即於112年2月初委託信義房屋出售系
29 爭房地,衡情不可能有充裕時間再從事其他裝潢或整修之施
30 工,故原告恣意指稱被告刻意以加裝室內天花板方式隱瞞系
31 爭房屋有漏水及壁癌之情事云云,洵屬不實。至原告以提出

01 原證5照片主張被告係為遮蔽房屋滲漏水及壁癌等瑕疵而重
02 作客廳天花板木作並重新油漆云云，顯與事實不符，不應採
03 信，蓋如前述被告，於出售系爭房地前曾進行室內全部牆面
04 油漆工程，自包含客廳天花板在內，是縱使加裝之客廳天花
05 板與牆面油漆顏色一致，亦屬正常，況該照片並無法證明拆
06 除後原本客廳天花板之油漆與室內牆面之油漆係屬同一時間
07 所漆？拆除下來之金屬材料係於何時裝設及其新舊狀態？等
08 節；此外，原告既已於112年7月24日即發現所謂之漏水瑕
09 疵，竟仍遲於113年1月11日始寄發前揭台北杭南郵局第0000
10 41號存證信函通知被告二人有關係爭房屋具有重大之漏水瑕
11 疵情形云云，顯屬有怠為通知之情事，依民法第356條第3項
12 規定應視為原告已承認所受領之物，自不得再恣意主張渠等
13 應負瑕疵擔保責任。縱認被告應負滲漏水瑕疵擔保責任云云
14 （假設語），然因原告所主張之漏水位置為「客廳、前房
15 間、後房間、後陽台」，各處之天花板面積合計為56.2平方
16 公尺（參系爭補充鑑定報告書附5-1第1頁），從而渠等應僅
17 就上開漏水位置負瑕疵擔保責任，惟參照該補充鑑定報告書
18 所列工程項目「1. 屋頂PU地坪（防水3mm厚）」之面積為全
19 屋頂層防水系統工程共136.5平方公尺（見系爭補充鑑定報
20 告書附5-1、5-2），若依被告應負滲漏水瑕疵擔保責任之範
21 圍，工程項目「1. 屋頂PU地坪（防水3mm厚）」即應依據漏
22 水位置與全屋頂層之比例定之，數額約為5萬7,998元（計算
23 式：14萬0,868元×56.2/136.5平方公尺÷5萬7,998元）；至
24 就該補充鑑定報告書所示之其餘修復費用數額，渠等則無意
25 見，併予敘明。

26 (二)原告復主張依民法第277條第1項、第266條第1項所定不完全
27 給付之債務不履行損害賠償法律關係，請求被告賠償前揭必
28 要修復費用云云，亦屬無據。依系爭買賣契約第9條第3項之
29 約定可知，兩造係就該不動產買賣標的物全部（含公設）為
30 「現況交屋」，被告就系爭房屋毋須負瑕疵擔保責任，且後
31 續修繕費用亦均由原告自行負擔，被告既已依現狀交付系爭

01 房屋，即屬依債務本旨而為交付，自不構成不完全給付云
02 云，況被告於兩造締約以前，並不知悉系爭房屋有瑕疵存
03 在，且縱使有發生漏水情形云云（假設語），衡情亦肇因系
04 爭不動產屬高齡之中古屋，且歷經地震、颱風等天然災害、
05 老化所形成，誠非屬渠等所致，顯無故意以加裝客廳天花板
06 方式隱瞞客廳天花板有漏水及壁癌之情事云云，原告遽依民
07 法第277條第1項、第266條第1項等規定請求被告負擔不完全
08 給付責任云云，顯無足取，應予以駁回。

09 (三)為此聲明：

10 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

11 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷(一)第285頁）

13 (一)原告（由許耀中代理）與被告於112年6月4日簽訂原證1
14 之不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），由原告以總價1,
15 420萬元向被告購買其所有坐落臺北市○○區○○段0○段
16 000地號土地（應有部分持分合計151/9324），及其上同段
17 905建號即門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000巷00號5
18 樓房屋（即系爭房屋，被告陳瑄滢、A04持分各2分之1
19 ）。

20 (二)原告於113年1月11日委託律師寄發原證4存證信函（見本
21 院卷第119至124頁），上揭存證信函業經被告於113年1
22 月12日收受。

23 (三)被告後於113年1月20日以被證7之台北中崙郵局存證號碼
24 第145號存證信函回覆原告（見本院卷第223至228頁），
25 上揭存證信函業經原告收受。

26 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

27 (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
28 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
29 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
30 關重要者，不得視為瑕疵；又買賣因物有瑕疵，而出賣人依
31 前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請

01 求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
02 得請求減少價金，民法第354條前段、第359條分別定有明
03 文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言；凡依通常交
04 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
05 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
06 限（最高法院73年台上字第1173號民事判決意旨參照）。經
07 查，系爭房屋經委請臺北市土木技師工會鑑定結果有如附表
08 所示滲漏水變異現象（下稱系爭滲漏水瑕疵），有兩造不爭
09 執之臺北市土木技師公會114年3月19日北土技字第11420011
10 64號函附113年度訴字第4105號減少房屋價金事件鑑定報告
11 書附卷足憑（下稱系爭鑑定報告書），足認系爭房屋客廳
12 （前陽台、儲藏室）、前房間、後房間、後陽台均有滲水受
13 潮現象，客廳（前陽台）為主要變異點，屋頂防水層雖未完
14 全失效，以積水5小時模擬強降雨事件，仍有樓板受潮漏水
15 之可能，上揭滲漏水變異現象，影響房屋之防水功能及外
16 觀，並對於建物之堅固及安全性造成威脅，影響房屋之通常
17 效用，再衡諸一般社會通念，該滲漏水變異現象已足使該房
18 屋在不動產交易市場之競爭力薄弱，降低一般人之交易意
19 願，致減少其經濟價值，綜上所陳，堪認原告主張系爭房屋
20 於危險移轉時，因有上揭滲漏水變異現象，而具有減損價值
21 及通常效用之瑕疵乙情，洵堪採信。

22 (二)原告主張依民法第354條、359條物之出賣人瑕疵擔保責任及
23 民法第179條之不當得利法律關係，請求減少價金49萬0,250
24 元，並返還不當利益49萬0,250元，並不可採。

25 1.按「民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事
26 人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當
27 事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特
28 約」，有最高法院104年度台上字第550號民事判決意旨可
29 資參照。

30 2.經查，兩造於系爭買賣契約第9條第3項明確約定「乙方
31 （即被告）對於本買賣標的物全部（含公設）均不負瑕疵

01 責任，如需修繕一切費用由甲方（即原告）負擔」等語，
02 有兩造不爭執之系爭買賣契約附卷足憑（見本院卷(一)第25
03 頁）；另查，被告曾委請富華公司仲介銷售系爭房地，並
04 簽署112年5月7日委託銷售契約內容變更同意書（見本院
05 卷(二)第111頁）、112年6月4日委託銷售契約內容變更同意
06 書（見本院卷(二)第113頁），被告委託富華公司銷售系爭
07 房地期間一共變更兩次委託銷售底價，第一次係於112年5
08 月7日，委託銷售底價為1,518萬元（含仲介服務費），第
09 二次係於112年6月4日，因買方（即原告代理人許耀中）
10 同意本買賣標的物全部範圍賣方（即被告）等均不負瑕疵
11 擔保責任，如需維修一切費用皆由買方負擔，故被告又簽
12 署第二次變更同意書，降低底價為1,380萬元（不含仲介
13 服務費），願意降價出售系爭房地等情，業經富華公司以
14 113年10月29日以北院英民火113訴4105字第1130022633號
15 函覆明確，並有上揭函文暨變更同意書附卷足憑（見本院
16 卷(二)第109至115頁），核以原告代理人許耀中有特別於系
17 爭買賣契約第9條第3項免除被告瑕疵責任約款下方簽名確
18 認（見本院卷(一)第25頁），足證被告係因原告同意於系爭
19 買賣契約第9條第3項為免除被告瑕疵擔保責任之約定，始
20 同意將系爭房屋之買賣價金由原先委託出售底價1,518萬
21 元降低為1,380萬元（此為不含仲介服務費之金額，加計
22 仲介服務費後之金額為1,420萬元），並非被告等單方面
23 自行降低底價，又兩造既已於系爭買賣契約第9條第3項特
24 別約定免除被告就系爭房屋負瑕疵擔保責任，原告即不得
25 再就系爭滲漏水瑕疵主張被告應負民法第354條、359條物
26 之出賣人瑕疵擔保責任。

27 (三)原告主張被告故意不告知系爭房屋有系爭滲漏水瑕疵，依民
28 法第366條之規定，系爭買賣契約第9條第3項有關免除被告
29 擔保責任之特約應屬無效等云，並不可採。

30 1.經查，被告係於111年12月因繼承取得系爭房地所有權，
31 有臺北市地籍異動索引附卷足憑（見本院卷(一)第181

01 頁)，系爭房屋於被告繼承前長期出租予姚紹瑛，姚紹瑛
02 係於111年12月11日始將承租之系爭房屋返還予被告，另
03 系爭房屋之天花板係姚紹瑛自行加裝矽酸鈣板再貼壁紙，
04 亦有被告與姚紹瑛LINE通訊軟體對話紀錄擷圖附卷足憑
05 （見本院卷(一)第183頁）；且查，被告在姚紹瑛111年12月
06 11日搬離系爭房屋後，隨即於112年1月10日委託家興工程
07 行油漆師傅進行室內牆面全部油漆，並於112年2月11日即
08 委託信義房屋出售系爭房地，有家興工程行出具估價單
09 （見本院卷(一)第331頁）及信義房屋買賣仲介一般委託書
10 （見本院卷(一)第33頁）在卷可參，衡情應無可能於此期間
11 進行施作工程，自難僅憑系爭房屋有架設天花板，即遽以
12 推論被告以加裝天花板之方式隱瞞系爭房屋有系爭滲漏水
13 瑕疵。

14 2.再查，原告雖提出原證8之3錄音譯文（見本院卷(一)第257
15 頁）主張10號4樓陳太太曾向原告指稱系爭房屋承租房客
16 曾向房東（即被告母親）表示該房屋漏得很嚴重，都是壁
17 癌，對面鄰居（即10號5樓）也很清楚此事，12號3樓施太
18 太亦曾向原告表示有聽前房客說系爭房屋漏水很嚴重，足
19 認被告明知系爭房屋有系爭滲漏水瑕疵卻故意不告知云
20 云，然遭被告否認上揭錄音譯文之形式真正性，且10號4
21 樓陳太太於該錄音中陳稱：「（1：36）天花板是前房客
22 裝的」「（1：46）（有沒有聽說五樓有漏水？）我是沒
23 有看到，不是很理解」、12號3樓施太太陳稱：「（1：2
24 8）（有沒有聽說五樓有漏水？）沒有上去看」「（5：4
25 2）五樓多年來都出租，且陳太太（即被告之母）曾表
26 示因該房屋多年來都出租，所以無負擔修繕房屋之意思，
27 所以該天花板卻實有可能是租客自己裝的」、「（7：2
28 2）印象中周太太（即原租客）沒有說有處理漏水，我們
29 都不知道他們房子有漏水」、「（10：15）沒發現112年1
30 月到7月5樓有裝修」等語，足認原告提出原證8之3錄音譯
31 文，係截取鄰居之隻字片語，是否真實可採，已有疑義，

01 且依據12號3樓施太太所為上揭陳述，系爭房屋天花板確
02 實為前租客自行加設，非被告為隱瞞系爭滲漏水瑕疵而加
03 設，且上揭房屋於姚紹瑛退租後至被告交屋期間內，並未
04 進行任何工程，另10號4樓陳太太、12號3樓施太太均未曾
05 至系爭房屋現場查看，亦未直接聽聞前租客表示有漏水情
06 事，原證8之3錄音譯文既係原告片面截取鄰居部分陳述內
07 容，即不得據此推論被告明知系爭房屋有系爭滲漏水瑕疵
08 而有故意隱瞞之情事。

09 3.原告另主張其於112年7月24日拆除加裝之客廳天花板，發
10 現客廳天花板已存在漏水現象及壁癌，拆除後客廳天花板
11 之油漆與牆面一致，且拆除之金屬很新，可認被告以加裝
12 客廳天花板方式隱瞞系爭滲漏水瑕疵云云；承前所述，被
13 告於出售系爭房屋前曾委請家興工程行進行全室油漆，油
14 漆部位本即包含客廳天花板，是加裝之客廳天花板與牆面
15 油漆一致，顯屬正常，另原告所提出之原證5照片（見本
16 院卷(一)第125至129頁）並無法證明拆除後原本客廳天花板
17 之油漆與牆面之油漆係同一時間所漆，更無法證明拆除下
18 來之金屬係於何時裝設及其新舊狀態，依原告所提出之原
19 證5照片，並無從證明被告以加裝客廳天花板方式隱瞞系
20 爭滲漏水瑕疵，原告所為前揭主張，要與事實不符，自不
21 足採。

22 4.承上，系爭房屋之客廳天花板並非被告所加裝，且原承租
23 人亦未曾向原告表示係因該房屋有系爭滲漏水瑕疵而加裝
24 客廳天花板，且於承租系爭房屋期間，亦未曾向被告表示
25 系爭房屋有漏水或壁癌之問題，被告因此認為系爭房屋並
26 無漏水或壁癌之瑕疵，故於出售系爭房屋時，於不動產說
27 明書現況調查表中，就是否有滲漏水情形一欄中，勾選
28 否，於系爭不動產買賣契約書第9條第3項本合約標的物勾
29 選無滲漏水，係符合被告當時所認知之情形，要難據此認
30 定被告有無原告所稱故意不告知漏水瑕疵之情形。再者，
31 上揭現況調查表及系爭不動產買賣契約中並無任何「保

01 證」之字樣，故被告於上揭現況調查表所為之勾選，自不
02 生保證品質之效力，則原告稱被告於系爭買賣契約中保證
03 該房屋無漏水情事云云，要與事實不符，亦無足取。

04 (四)原告就系爭滲漏水瑕疵有怠為通知之情事，依民法第356條
05 第3項之規定，應視為原告已承認所受領之物，不得主張被
06 告應負出賣人瑕疵擔保責任。

07 1.按「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領
08 之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通
09 知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查
10 不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之
11 瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，
12 視為承認其所受領之物」，民法第356條定有明文。

13 2.原告自承原證5標示「2023/07/24」字樣之系爭房屋現場
14 照片者均係其於112年7月24日在系爭房屋現場拍攝（見本
15 院卷(-)第286頁），觀諸原證5標註「2023/07/24」字樣之
16 系爭房屋現場照片可知（見本院卷(-)第269至277頁下方照
17 片），照片中系爭房屋客廳天花板已完全拆除，滲漏水現
18 象及壁癌痕極為明顯，可認原告至遲於112年7月24日即已
19 知悉系爭房屋有系爭滲漏水瑕疵，其主張係於113年1月6
20 日經中國東方公司告知，始知系爭滲漏痕瑕疵云云，顯與
21 事實不符，不足採信；又原告拆除天花板發現系爭房屋有
22 系爭滲漏水瑕疵，卻未即時告知被告，反而繼續進行系爭
23 房屋之裝修作業，遲至113年1月11日始委託律師寄發原證
24 4存證信函（見本院卷第119至124頁）主張被告應負出賣
25 人瑕疵擔保責任，則依民法第356條第3項規定，即應視為
26 原告已承認所受領之物，不得再主張被告應負出賣人瑕疵
27 擔保責任。

28 (五)原告主張被告應負不完全給付損害賠償責任云云，要屬無
29 據，不能准許。

30 1.按「物之出賣人就買賣標的之給付有瑕疵，致買受人之履
31 行利益未能獲得滿足，而無加害給付（即因給付有瑕疵或

01 不完全，致買受人之固有利益受有損害）之情形，由於民
02 法第三百五十四條以下已就出賣人所負物之瑕疵擔保責任
03 為特別規定，原則上自應優先於民法第二百二十七條關於
04 債務不履行之一般規定而為適用。倘該瑕疵係於契約成立
05 後始發生，且可歸責於出賣人之事由所致者，始例外承認
06 出賣人應同時負不完全給付之債務不履行責任」、「按物
07 之瑕疵擔保及不完全給付，各異其成立要件及效果，惟於
08 出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而
09 其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事
10 由所致時，出賣人始同時負有物之瑕疵擔保及不完全給付
11 之債務不履行責任。且所謂瑕疵係可歸責於出賣人之事由
12 所致，係指瑕疵之發生而言，與出賣人是否知悉有瑕疵及
13 為告知，核屬二事。原審以上訴人因過失而未發現系爭房
14 屋於契約成立時即存有瑕疵，並告知被上訴人，即認其有
15 可歸責之事由，構成不完全給付云云，於法自有可議」、「
16 「按不完全給付，係指債務人雖為給付，而給付之內容並
17 不符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。又所謂給
18 付應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足當之。
19 故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時
20 雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債
21 務本旨而為交付，尚不構成不完全給付」，有最高法院93
22 年度台上字第695號、98年度台上字第1811號、101年度台
23 上字第1898號民事裁判可資參照。

- 24 2.原告固主張稱系爭房屋於兩造簽訂系爭買賣契約前已存有
25 系爭滲漏水瑕疵，被告應依民法第277條第1項、第266條
26 第1項之規定負債務不履行損害賠償責任云云；惟查，兩
27 造於系爭買賣契約第9條第3項明確約定「乙方（即被告）
28 對於本買賣標的物全部（含公設）均不負瑕疵責任，如需
29 修繕一切費用由甲方（即原告）負擔」，有系爭買賣契約
30 附卷足憑（見本院卷(一)第25頁），足見兩造就系爭買賣契
31 約係約定按現況交屋，被告就系爭房屋不負瑕疵擔保責

01 任，後續修繕費用均由原告自行負擔，而被告已依現狀交
02 付系爭房屋予被告，依前開說明，即屬依債務本旨而為交
03 付，自不構成不完全給付。再者，系爭房屋之系爭滲漏水
04 瑕疵係因系爭房屋屬高齡之中古屋，歷經地震、颱風等自
05 然老化所形成，既非被告所造成，則被告就上揭瑕疵之發
06 自不具可歸責性，原告主張被告應負不完全給付之債務不
07 履行責任云云，顯屬無據，不能准許。

08 五、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任及債務不履行損害賠償
09 責任，請求被告給付49萬0,250元，及自起訴狀繕本送達翌
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予
11 駁回。又本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附
12 麗，不應准許。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
14 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘
15 明。

16 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
19 民事第一庭 法 官 李家慧

20 附表：
21

系爭房屋之瑕疵（含滲漏水形成原因之綜合研判）

一、依據兩造提供屋頂防水層、標的物5F室內裝修等施工前、後照片（附件六兩造提供民事陳報狀與相關資料狀）比對房屋現況，客廳（含前陽台、儲藏室）、前房間、後房間、後陽台等範圍尚有濕漬情事。鑑定會勘前及會勘是日皆恰逢下雨，於標的物5F上方屋頂層先進行積水4小時（排水孔封口）、再慢慢放水1小時，共歷時5小時期間，以NDT與目視調查，發現標的物5F原漏水範圍（即對應測點），其中客廳（前陽台）B點含水率（3.6%→6.8%→7.2%→6.3%）、前房間B點含水率（3.4%→3.80%→4.0%→3.5%）、後陽台B點含水率（3.1%→3.8%→4.0%→3.6%）等皆遞昇後下降，另發現客廳

後方儲藏室(即公共樓梯間後方)有濕漬現象，含水率達4.3%;客廳、後房間等其它測點雖無明顯變化但大部分維持在5.2~5.5%、4.2~4.6%，且於天花板粉刷層剝落處已有明顯裂縫、濕漬現象，另發現客廳後方儲藏室(即公共樓梯間後方)亦有濕漬現象(含水率達4.3%)。整體而言，標的物5F客廳(前陽台、儲藏室)、前房間、後房間、後陽台，混凝土吸水率皆已達3%以上，即有受潮現象，屋頂層積水測試5小時期間，原有滲漏範圍(附件六)，鑑定會勘現場雖尚無明顯滴漏情事，但其中客廳(前陽台)吸水率由5.6%遞升至7.2%，放水後遞減至6.3%，為主要變異點。由此可知，屋頂防水層雖未完全失效，然而以積水5小時模擬強降雨事件，仍有樓板受潮可能漏水之變異範圍。

二、滲漏水形成原因之綜合研判：

- (一)被告所在傳統公寓建造日期經查詢為0000000(屋齡:約39年)，標的物5F上方之屋頂層老化(防水層有局部塗層剝落、低窪積水)，經該屋頂層積水測試，標的物5F客廳前陽台、後房間平頂經紅外線熱影像拍攝及高週波水分計測試該裂隙濕漬、油漆剝落處，確實發現有溫度相對偏低之色差。此外，因本棟老舊建物長期屋頂版劣化，當混凝土吸水率逾6%，水氣滲入地板水泥層時，會引發虹吸現象，水份蓄積於樓板，難以快速除潮解溼，使水氣往乾燥的區域移動及蔓延，水分子因重力漸進式沿固化混凝土空隙產生滲水路徑。
- (二)經屋頂層積水至樓梯間止水墩，模擬大雨不及宣洩至排水孔，溢淹至水錶所在磚造構造物(上方無防水層)，當溢淹至該高度時，經由水錶所在磚造構造物而吸附後毛細孔滲透至該位置投影下方(即標的物5F儲藏室)，原告(標的物5F)天花板即受潮溼漬(吸水率達4.3%);受潮後水氣重力持續蓄積，隨時間將形成壁癌潮溼的風險。

01

(三)本案標的物屋齡約屆39年，建造至今歷經大小地震，如有震害，除一樓版基礎因不均勻沉陷開裂以外，結構樓版一般視為剛體，建築物結構梁柱牆版因地震肇致前後、左右、上下等不同方向的震動而產生不同的裂縫或局部損害，惟現場會勘，鮮少因地震外力而引起裂縫。防水材料在屋頂版近40年，經風吹日曬雨淋，即便期間有多次修補，因應防水材料使用年限(一般約5~10年，薄膜複合性材料因時間氣候溫度引致漸進式衰變脆裂化)，如未經经常性維護，因材料防水失效而快速滲水進入原建物結構層老化應為樓板滲漏水瑕疵之形成主因，水氣透過混凝土裂隙，水分子重力滲流漫沿至樓板層，持續蓄積而造成下方(即標的物5F天花板)濕漬擴散現象。

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 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 114 年 12 月 30 日

06 書記官 鍾雯芳