

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5746號

原告 鄭宇軒

訴訟代理人 歐宇倫律師

李榮林律師

被告 魏玲玲（即劉克雄之承受訴訟人）

劉蕙嘉（即劉克雄之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 李采霓律師

被告 劉大維（即劉克雄之承受訴訟人）

劉瑞雲（即劉克雄之承受訴訟人）

劉麗芳（即劉克雄之承受訴訟人）

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告劉克雄於原告提起本件訴訟後，已於民國114年5月21日死亡，有其除戶謄本在卷可查（見本院訴卷(一)第383頁），其繼承人即被告魏玲玲、劉大維、劉瑞雲、劉蕙嘉、劉麗芳於114年12月10日具狀聲明承受訴訟（見本院訴卷(一)第379至381頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求

之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時係聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）200萬元，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。嗣變更聲明為：被告應同意原告向安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經公司）領取買賣價金履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：0000000000000000號，下稱系爭履約專戶）內之款項200萬元，及於繼承被繼承人劉克雄之遺產範圍內，給付原告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。核其請求之基礎事實與原起訴同一，自應准許。

三、劉大維、劉瑞雲、劉麗芳未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其對劉大維、劉瑞雲、劉麗芳部分一造辯論而為判決。

## 貳、實體方面

一、原告主張：原告前於113年5月間，經由訴外人榮騰建設有限公司（即經紀業分店住商不動產安和仁愛分店，下稱榮騰公司）業務人員仲介，以價金1,750萬元向劉克雄購買門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分（下合稱系爭房地），並於113年5月19日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告已依約將買賣價金全數存入系爭履約專戶，劉克雄業已領取其中1,550萬元，餘200萬元於系爭履約專戶內。然原告於113年5月18日看屋時，已詢問榮騰公司仲介林佑駢、洪婉瑜傾斜問題，劉克雄之代理人即被告劉蕙嘉亦表示房屋傾斜率符合標準，但於交屋後原告經測量後發現系爭房屋外牆傾斜率為1/105（向東北傾斜），已逾結構建議容許值1/200，顯有傾斜瑕疵（下稱系爭傾斜瑕疵）。另原告於交屋後委請室內裝修公司規劃裝潢時，始發現系爭房屋之承重牆遭拆除，並將室內空間外推至陽台，致系爭房屋耐震係數大幅降低，亦具瑕疵（下稱系爭承重牆外推瑕疵）。是系爭房屋具

01 有上開瑕疵，劉克雄應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付責  
02 任，原告並於113年6月17日以律師函及提起本件訴訟請求減  
03 少價金。嗣劉克雄於114年5月21日死亡，繼承人為被告，爰  
04 依繼承法律關係，擇一依系爭買賣契約第7條第7項第1款約  
05 定、民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規定  
06 請求返還溢領價金，或依民法第227條規定請求損害賠償等  
07 語，並聲明：(一)被告應同意原告向安新建經公司領取系爭履  
08 約專戶內之款項200萬元，及於繼承劉克雄之遺產範圍內，  
09 給付原告自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
10 5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)魏玲玲、劉蕙嘉部分：原告與劉克雄於簽立系爭買賣契約  
13 時，已就系爭傾斜瑕疵有所討論，且系爭房地為屋齡逾50年  
14 之傳統公寓，無從與新成屋相提並論，原告於看屋時對屋齡  
15 老舊之問題本有認識，林佑駢亦告知此類老舊房屋因建築工  
16 法不同、地震頻繁，或多或少有傾斜存在，惟不影響居住安  
17 全，並於系爭買賣契約約定現況買賣及點交，甚至劉克雄已  
18 經就系爭瑕疵為減價200萬元至1,750萬元，已有特約就系爭  
19 傾斜瑕疵不負瑕疵擔保責任。且系爭房地之價值在於坐落基  
20 地位在黃金地段，僅以系爭房屋瑕疵請求瑕疵擔保減少價金  
21 200萬元，亦無理由。此外，原告與劉克雄簽約時，原告因  
22 提及傾斜疑慮，已約定由榮騰公司於簽約後提供土木技師勘  
23 查傾斜率，如有不堪居住情形則無條件解除恢復原狀之解除  
24 條件，是若認定系爭房屋傾斜率已不堪居住，則解除條件已  
25 成就，原告應負回復原狀義務。又依系爭買賣契約第7條第1  
26 項約定，已約定原告於系爭房地點交前應先催告劉克雄補正  
27 瑕疵，劉克雄拒絕後始得行使減少價金或解約等權利，然原  
28 告卻未催告補正而主張減少價金，自無依據。另就系爭承重  
29 牆外推瑕疵，劉克雄已於系爭買賣契約說明有「陽台外  
30 推」，且該牆壁非屬承重牆，縱屬承重牆經鑑定後亦非瑕  
31 疵，況本件亦約定現況買賣及點交，原告自對系爭承重牆外

01 推瑕疵知之甚詳，劉克雄自無須負瑕疵擔保責任等語，資為  
02 抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受  
03 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 (二)劉大維、劉瑞雲、劉麗芳未於言詞辯論期日到場，亦未提出  
05 書狀作任何聲明或陳述。

06 三、兩造不爭執之事項（見本院訴卷(一)第430至431頁，並依判決  
07 格式修正文句）：

08 (一)原告與劉克雄於113年5月19日經榮騰公司居間，簽訂系爭買  
09 賣契約，約定原告以1,750萬元向劉克雄購買系爭房地。

10 (二)原告與劉克雄向安新建經公司申辦買賣價金履約保證，約定  
11 原告應將購買系爭房地買賣價金存入系爭履約專戶，原告已  
12 將買賣價金1,750萬元全數存入系爭履約專戶。

13 (三)系爭履約專戶尚有200萬元之價金尚未撥付予劉克雄。

14 (四)原告與劉克雄於113年5月19日另有簽署「其他約定事項」文  
15 件（下稱系爭其他約定文件），約定於簽訂系爭買賣契約  
16 後，由榮騰公司提供土木技師勘查房屋傾斜率，如檢測結果  
17 有實質上危險或不堪居住，可無條件解除系爭買賣契約，解  
18 除契約費用由榮騰公司負擔。

19 (五)原告與劉克雄於「不動產委託銷售標的現況說明書（成  
20 屋）」文件（下稱系爭現況說明書）中，於「建物瑕疵情  
21 形」欄位中，經紀人差異補充說明處有手寫記載：「未做氣  
22 離子與房屋傾斜檢測，房屋售價已經反應房屋現況，屋主方  
23 不負瑕疵擔保責任」等文字，且原告於該處簽名。

24 (六)系爭房地經榮騰公司委託「吉林大地結構技師事務所」進行  
25 測量，依其出具之建築物結構傾斜測量成果表，測量結果顯  
26 示建築物外牆最大傾斜率為1/105。

27 四、本院之判斷：

28 原告主張系爭房地存有系爭傾斜瑕疵、系爭承重牆外推瑕  
29 疵，劉克雄應負瑕疵擔保責任及不完全給付責任，是被告應  
30 同意原告領取系爭履約專戶內之200萬元，及於繼承劉克雄  
31 遺產範圍內給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之遲延

01 利息，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥  
02 為：(一)系爭房屋是否存有系爭傾斜瑕疵、系爭承重牆外推瑕  
03 疵？(二)如屬瑕疵，則原告於簽立系爭買賣契約時，是否已知  
04 系爭房屋有瑕疵？劉克雄是否應負瑕疵擔保責任？(三)原告主  
05 張劉克雄有不完全給付，是否有理由？茲分述如下：

06 (一)系爭房屋是否存有系爭傾斜瑕疵、系爭承重牆外推瑕疵？

07 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  
08 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  
09 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無  
10 關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。次  
11 按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵  
12 者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前  
13 條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負  
14 擔保之責，但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355  
15 條第1項、第2項分別定有明文。再按所謂物之瑕疵係指存在  
16 於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，  
17 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕  
18 疵（最高法院108年度台上字第426號民事判決意旨參照）。  
19 另依系爭買賣契約第7條第7項第1款約定：「房地點交前，  
20 如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟如  
21 本契約另有約定者，從其約定：1.買方得催告賣方補正，如  
22 賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使  
23 減少價金或解約等權利；惟解除契約顯失公平，或修繕補正  
24 金額與買賣價金比例顯不相當者，不得請求解除契約。」

25 （見本院訴卷(一)第26頁）。

26 2.系爭房屋僅存有系爭傾斜瑕疵，系爭承重牆外推瑕疵則非屬  
27 瑕疵：

28 (1)本件經本院囑託台北市結構工程工業技師公會，鑑定系爭房  
29 屋是否存有系爭傾斜瑕疵及系爭承重牆外推瑕疵情形，鑑定  
30 結果略以：①系爭房屋傾斜率從吳興街281巷11弄街道面向  
31 標的物，系爭房屋有明顯向右及向後傾斜現象。向右傾斜率

分別為1/162與1/113，平均值1/137.5；而向後傾斜率分別為1/73與1/88，平均值1/80.5，本案建物最大傾斜率為1/80.5。系爭房屋左右側及前後側傾斜率均大於1/200，與正常建築物相比應屬建物傾斜瑕疵。②有關係爭房屋後側承重（外）牆拆除外推存在與否，經檢視系爭房屋原有建築圖面，現有後側外牆有拆除外推，惟該後側外牆僅延伸小段距離且非採承重牆設計配置。故研判系爭房屋承重（外）牆之外推對於原有大樓結構受力行為影響甚微，故應不屬具有瑕疵等語（見外放鑑定報告書，下稱系爭鑑定報告，第4至5頁）。

(2)準此，有關係爭傾斜瑕疵部分，系爭房屋左右側、前後側傾斜率均與正常建築物相比後，依通常交易觀念屬傾斜瑕疵無訛。至系爭承重牆外推瑕疵部分，依系爭鑑定報告內容可知影響甚微，是依通常交易觀念非屬瑕疵，合先敘明。

(二)原告於簽立系爭買賣契約時，是否已知系爭房屋有系爭傾斜瑕疵？劉克雄是否負瑕疵擔保責任？

1.按民法有關物之瑕疵擔保之規定屬任意法，當事人得以特約免除、限制或加重。基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院106年度台上字第1305號民事判決意旨參照）。

2.證人林佑駢於本院審理時證稱：我是榮騰公司房屋仲介，劉克雄委託我出售系爭房地，我曾於113年5月18日下午和晚上帶原告看屋，下午的時候有原告及其太太、洪婉瑜，晚上則多了原告父親鄭學淵，第二次賞屋的時候原告有詢問傾斜問題，我有回應因為沒有做傾斜檢測，且因系爭房地屋齡40至50年、施工工法及地震原因，或多或少有傾斜，但不影響結構安全，113年5月19日簽約當日原告又有提及傾斜問題，我回應也是一樣沒做過檢測，但不影響結構安全，原告雖然有要求要做傾斜檢測，我表示劉克雄並無意願，如有疑慮也可以不簽約，後來我就有在系爭現況說明書手寫「未做氬離子與房屋傾斜檢測，房屋售價已經反應房屋現況，屋主方不負

瑕疵擔保責任」等文字，表明因沒有做傾斜檢測就是現況售出，並約定簽約後由榮騰公司做檢測，只要危險達不堪居住就無條件解約，但檢測出來後原告表示要減少價金，但未提及要解除契約等語（見本院訴卷(一)第219至225頁），足見於簽訂系爭買賣契約前，就原告詢問系爭房屋傾斜問題，劉克雄委任之仲介林佑駢已據實告知系爭房屋現況未進行傾斜檢測，如有疑慮可不予簽訂，可證劉克雄並無惡意隱匿系爭房屋之可能存有傾斜問題，是原告於簽訂系爭房屋前，已可輕易知悉系爭房屋存有傾斜問題。

3.另觀諸系爭現況說明書「建物瑕疵情形」欄位中，經紀人差異補充說明處有手寫記載：「未做氬離子與房屋傾斜檢測，房屋售價已經反應房屋現況，屋主方不負瑕疵擔保責任」，並經原告簽名在旁等情，有系爭現況說明書附卷可參（見本院訴卷(一)第32頁），且經兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(五)），且參系爭其他約定文件，原告與劉克雄亦有約定於簽訂系爭買賣契約後，由榮騰公司提供土木技師勘查房屋傾斜率，如檢測結果有實質上危險或不堪居住，原告可無條件解除系爭買賣契約，有系爭其他約定文件附卷可稽（見本院訴卷(一)第30頁），亦為兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(四)），益徵於簽訂買賣契約前原告已知悉系爭房屋存有傾斜問題，原告明瞭系爭房屋可能存有傾斜瑕疵，仍願以特約免除系爭傾斜瑕疵之劉克雄瑕疵擔保責任，且另以系爭其他約定文件，約定原告於簽約後可無條件解除契約之權利，尚無顯失公平之情形。

4.原告雖另主張系爭現況說明書第34項「本建物是否有傾斜之情形」，經劉克雄勾選「否」，經紀人員差異補充說明欄位亦勾選「無差異」，主張劉克雄有故意隱匿系爭傾斜瑕疵等語，並提出系爭現況說明書為證（見本院訴卷(一)第32頁）。惟按解釋契約，應探求當事人立約當時之真意，而真意如何，除於文義上及論理上詳為推求外，並應斟酌訂立契約當時及交易上之習慣，本於經驗法則及誠實信用原則為斷定之

標準（最高法院108年度台上字第544號民事判決意旨參照）。查系爭現況說明書已於「建物瑕疵情形」欄位旁註明「未做氯離子與房屋傾斜檢測，房屋售價已經反應房屋現況，屋主方不負瑕疵擔保責任」等文字，並經原告簽名在旁，更另約定於簽約後由榮騰公司提供土木技師勘查房屋傾斜率，約明原告可無條件解除契約等情，業經兩造所不爭執（兩造不爭執之事項(四)、(五)），綜觀上情，可知原告與劉克雄簽立系爭買賣契約時，已就系爭傾斜瑕疵部分約明簽約後處理方式，縱於系爭現況說明書第34項「本建物是否有傾斜之情形」勾選「否」，亦難認屬故意隱匿瑕疵，原告上開主張，自非可採。

5.準此，原告於簽立系爭買賣契約時已知悉系爭房屋存有系爭傾斜瑕疵，且劉克雄並無故意不告知原告瑕疵，是劉克雄依民法第355條第1項規定，自不負擔保之責，原告自無從依民法第359條規定請求減少價金。

(三)原告主張劉克雄有不完全給付，是否有理由？

1.按不完全給付即未依債務本旨而為給付之意，以交付特定物為標的者，應於清償期以現狀交付之。即使該特定物有瑕疵存在，苟以現狀交付之，仍屬依債務本旨而為給付，尚不構成不完全給付。至於特定物所存瑕疵，為物的瑕疵擔保責任問題，兩者不能混淆。又不完全給付之瑕疵，既以可歸責於債務人之事由所致者為限，其瑕疵必須於債之關係成立後發生者始足當之。於債之關係成立時，原已存在之瑕疵僅發生瑕疵擔保之問題而已（最高法院77年度第7次民事庭會議意旨參照），是買受人就自始物之瑕疵僅得依物之瑕疵擔保規定而為請求，不得另依照不完全給付之規定主張權利。又按債務不履行之不完全給付，乃債務人提出不符合債務本旨之給付，型態可分瑕疵給付及加害給付兩種。瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，其情形能補正者，債權人可依遲延之法則行使其權利；如不能補正，則依給付不能之法則行使權利。加害給付，則除發生原來債務不履行之損害外，更

發生超過履行利益之損害。此觀諸民法第227條第1項、第2項規定自明（最高法院110年度台上字第901號民事判決意旨參照）。

2.原告固主張系爭房屋存有系爭傾斜瑕疵、系爭承重牆外推瑕疵，屬不完全給付等語。惟上開瑕疵於原告與劉克雄簽訂系爭買賣契約前即已存在，業經詳述如前，並有系爭房屋竣工圖截圖附卷可證（見本院訴卷(一)第97至99頁），且就系爭傾斜瑕疵部分，劉克雄並無故意或過失未將該瑕疵告知原告，亦經本院認定如前，另就系爭承重牆外推瑕疵部分，劉克雄亦於系爭買賣契約第1條第1項勾選「本買賣標的包括現有未依法申請增建（外推）之違章建築物，賣方保證有權處分且隨同主建物移轉，區域在：陽台，買方已確實知悉該權利之限制及有被拆除之風險；倘若發生爭議時，買賣雙方同意依照本約第七條第六項辦理」，有系爭買賣契約書附卷可參（見本院訴卷(一)第154頁），足認就系爭承重牆外推瑕疵部分，劉克雄亦無故意或過失未將瑕疵告知原告，再者，一般中古房屋之買賣，因其缺損或老化程度多已形諸於外或可由其屋齡直接估算，除非保證品質或特別約定其效用，否則應認當事人已默示合意按訂約時房屋之現狀交易，則出賣人交付之房屋縱有於訂約時即已存在之問題，仍應認係按債之本旨為履行，而不應認係給付不完全。從而，原告依民法第227條不完全給付規定請求被告為給付，為無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第7條第7項第1款約定、民法第359條、第179條、第227條規定及繼承法律關係，請求被告應同意原告向安新建經公司領取系爭履約專戶內之款項200萬元，及於繼承劉克雄之遺產範圍內，給付原告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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法及所提證據，經本

01 院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此  
02 敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

05 民事第七庭 法 官 黃靖崴

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

10 書記官 林芯瑜