

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1675號

原告 陳冠宇

訴訟代理人 何宗翰律師

徐子評律師

周松蔚律師

被告 李珈慶

訴訟代理人 鄭文龍律師

複代理人 陳柏霖律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告原為門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落臺北市○○區○○段00○○0000地號土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭不動產）之所有權人。兩造於民國108年3月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），原告以新臺幣（下同）783萬元向被告購買系爭不動產，於買受過程中，因系爭房屋於62年間即竣工，距離原告買受時業經40幾年，原告遂於買受過程中，多次詢問被告系爭房屋有無漏水之問題，詎被告明知系爭房屋有漏水及造成鄰損之情事，竟為求將房屋脫手，向原告佯稱系爭房屋並無漏水，更分別於「不動產標的現況說明書」之項次12「是否有滲漏水情形」及項次15「是否有鄰損狀況」欄內勾選「否」，導致原告在不知情之情況下購買系爭不動產，並於108年5月9日完成交屋。嗣於109年間，訴外人即臺北市○○區○○路000巷0號3樓房屋（下稱系爭3樓房屋）屋主夏雷要求原告處理漏水問題，原告方知系爭房屋

01 於104年至105年間曾造成樓下房屋漏水，原告旋即詢問被
02 告，然被告矢口否認，並以各種理由推託卸責。嗣後，原告
03 因漏水糾紛，屢遭夏雷要求負責，被告又不願出面解決問
04 題，原告終日不堪其擾，身心俱疲，甚至無端遭夏雷以漏水
05 造成損害為由提告（現由本院112年度訴字第1314號事件審
06 理中，下稱另案漏水事件）。原告在無力處理爭議之情況
07 下，只好將系爭不動產以730萬元賠售予訴外人高淑怡，因
08 系爭房屋有違建列管之情形，原告從而再補貼25萬元予高淑
09 怡，故實際之出售價格應為705萬元。原告因被告故意隱瞞
10 系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛、室內裝修未申請許
11 可及變動3樓屋主水塔等之重要交易事實，導致原告購買市
12 價低於成交價格之系爭不動產，只能低價賠售，受有中間差
13 價53萬元及補貼款25萬元之損害，原告自得依民法第359
14 條、第360條、第227條、第245條之1等規定，向被告請求78
15 萬元，並請擇一為有利之判決等語。並聲明：(一)被告應給付
16 原告78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
17 息5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：系爭房屋於出售時並無漏水問題，不存在所謂隱
19 匿漏水瑕疵及鄰損瑕疵之情事，原告曾以此事對被告提起刑
20 事詐欺之告訴，後經臺灣臺北地方檢察署檢察官以111年度
21 偵字第13356號不起訴處分確定（下稱另案偵查案件），可
22 見被告於出售系爭房屋予原告時，並無隱瞞房屋漏水資訊，
23 且系爭3樓房屋之漏水問題，並非因系爭房屋所導致。原告
24 並未舉證證明系爭3樓房屋漏水問題係於被告交屋時即已存
25 在，亦未證明系爭3樓房屋漏水原因係源於系爭房屋，且原
26 告於另案漏水事件亦主張系爭3樓房屋漏水原因並非源自系
27 爭房屋，而是系爭3樓房屋自身之問題，卻因原告遭夏雷提
28 告後，欲將責任轉嫁於被告。系爭契約已約定係「依現況點
29 交」，被告並未為任何品質上之保證，亦未故意不告知瑕
30 疵，故原告依民法物之瑕疵擔保或不完全給付之規定，請求
31 減少價金或損害賠償，顯無理由，並已逾越6個月之除斥期

01 間等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁
02 回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第51至52頁）

04 (一)被告自103年間為系爭房屋之所有權人，於108年3月29日與
05 原告簽立系爭契約，原告以783萬元購買系爭房屋及其坐落
06 基地，被告於不動產標的現況說明書上「是否有滲漏水情
07 形」、「是否有鄰損狀況」欄位，均勻選「否」（見本院卷
08 一第29至46頁），被告並於108年5月9日完成交屋。

09 (二)原告為系爭房屋於108年5月29日至112年1月5日之所有權
10 人，嗣原告於112年1月6日將系爭房屋以730萬元出賣予訴外
11 人高淑怡，並與高淑怡簽訂協議書補貼25萬元（見本院卷一
12 第47至71頁）。

13 (三)系爭房屋本身並無漏水，然系爭3樓房屋曾於100年間、105
14 年間漏水。

15 (四)系爭房屋現在之所有權人高淑怡已於113年9月間將系爭3樓
16 房屋修繕至不漏水狀態。

17 (五)夏雷於100年間與系爭房屋當時所有權人李美月就系爭3樓房
18 屋漏水問題爭訟，經本院以100年度北簡字第2700號判決李
19 美月應給付夏雷23萬6,300元確定。

20 四、得心證之理由：

21 (一)原告主張被告隱瞞系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛部
22 分：

23 1.原告雖主張被告出賣系爭房屋予原告時，明知系爭房屋有漏
24 水鄰損、曾發生漏水糾紛等情事，卻為求將房屋脫手，向原
25 告隱瞞上述情事等語，並提出原告與夏雷間之對話錄音譯
26 文、原告與夏雷弟弟夏霖間之LINE對話紀錄、夏雷對原告提
27 出之訴求乙紙、兩造間之對話錄音譯文等件為憑。然查，原
28 告與夏雷間之對話係於110年9月29日發生，距離原告買受系
29 爭房屋已間隔2年之久，而夏雷稱漏水情況大約2、3年，3、
30 4年等語（見本院卷一第23頁），亦僅係大約粗估之年份，
31 難認系爭3樓房屋於108年被告將系爭房屋出賣與原告時有漏

01 水之情事。復依夏雷於另案偵查案件具結證稱：伊於104至1
02 05年間發現系爭3樓房屋有漏水的情況，當下就有和被告反
03 應此事…當時整棟有發現漏水現象的住戶大家一起協調處
04 理，大家意見不一致，整件事情到最後是不了了之；後來10
05 7至108年間夏霖住院，伊也比較忙，加上被告當時有將導致
06 漏水最嚴重的房間停止出租，漏水情形有改善，所以這段期
07 間伊就沒有積極和被告反應漏水問題，伊想說觀察一陣子，
08 暫時沒有去說漏水的事情；105年反應漏水問題不了了之
09 後，伊再次反應漏水問題就是在109年；伊認為系爭3樓房屋
10 漏水原因係因系爭房屋的使用，並無經過鑑定，是伊從漏水
11 的方向自己推測的；夏霖因為生病的關係，有時候說話比較
12 主觀等語（見本院卷二第11至12頁），足見108年間被告將
13 系爭房屋出賣與原告時，夏雷並未向其反應漏水，且系爭3
14 樓房屋之漏水原因亦未確認係源於系爭房屋。

15 2. 觀諸原告與夏霖間之LINE對話紀錄，無法看出被告有惡意隱
16 瞞或做何動作之事（見本院卷一第73頁），再由兩造間於11
17 0年9月28日之對話中，亦可知系爭3樓漏水之原因尚未釐
18 清，並不知道是如何產生漏水（見本院卷一第247至256
19 頁），參以兩造間LINE對話中，原告所找的抓漏師傅稱漏水
20 原因很可能是系爭3樓房屋自身浴室漏水，與系爭房屋無關
21 （見本院卷一第121至127頁），是難認系爭3樓房屋之漏水
22 原因與系爭房屋有關。而105年間系爭3樓房屋漏水時，住戶
23 討論大樓漏水一事，草擬「西藏路259巷7號、9號防水施工
24 同意書」（見本院卷二第25頁），然未經全體住戶簽名，且
25 施工說明欄記載「目前尚未清楚滲水原因，須待開挖後才可
26 明白」，可知105年間系爭3樓房屋漏水之原因亦未明朗，難
27 認原告在出賣系爭房屋予被告之前，有隱瞞被告系爭房屋有
28 漏水鄰損、曾發生漏水糾紛而違反出賣人瑕疵擔保義務之情
29 事。

30 3. 夏雷於100年間與系爭房屋當時所有權人李美月就系爭3樓房
31 屋漏水問題爭訟，雖經本院以100年度北簡字第2700號判決

01 李美月應給付夏雷23萬6,300元確定，而可認系爭3樓房屋於
02 100年間有漏水情事，然依該判決中原告起訴主張內容記載
03 「…99年8月20日始修復」等語（見本院卷一第197頁），可
04 知該次漏水事件已經修復，而被告係於108年間出售系爭房
05 屋予原告，相隔8年之久，難認系爭3樓房屋漏水情形仍存
06 在，更無從認為系爭3樓房屋之漏水原因即係源於系爭房
07 屋。

08 4.又原告提出高淑怡的配偶陳志龍與原告之間對話紀錄（見本
09 院卷一第277頁），稱系爭3樓房屋之漏水原因係公共管線漏
10 水，要求被告賠償等語。然縱使系爭3樓房屋之漏水原因係
11 公共管線問題，漏水成因往往並非單一，亦可能系爭3樓房
12 屋本身即有漏水問題，原告於另案漏水事件中亦主張系爭3
13 樓房屋長久以來即存有漏水壁癌的問題，與系爭房屋並無因
14 果關係等語（見本案卷一第305頁），且原告亦未證明公共
15 管線瑕疵之成因及發生時間，自難逕認被告出賣系爭房屋予
16 原告之時即有公共管線漏水之問題。本件原告並未舉證證明
17 被告有故意隱瞞系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛等之
18 重要交易事實，則其主張被告應負民法第359條、第360條物
19 之瑕疵擔保責任、同法第227條給付不完全之債務不履行責
20 任，請求被告給付78萬元，即屬無據。

21 5.另原告主張被告應負民法第245條之1賠償責任部分，按民法
22 第245條之1規定：「契約未成立時，當事人為準備或商議訂
23 立契約而有左列情形之一者，對於非因過失而信契約能成立
24 致受損害之他方當事人，負賠償責任：一、就訂約有重要關
25 係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者」，
26 可知，依該條規定請求之前提要件，須契約並未成立。然本
27 件兩造已簽立系爭契約，被告並依約履行移轉並交付系爭不
28 動產之出賣人義務，則原告依上開規定請求被告應負締約上
29 過失之損害賠償責任，亦屬無據。

30 (二)原告主張被告隱瞞室內裝修未申請許可、變動3樓屋主水塔
31 部分：

- 01 1.原告另主張被告隱瞞室內裝修未申請許可、變動3樓屋主水
02 塔，導致原告購買市價低於成交價格之系爭不動產而賠售等
03 語。經查，原告與高淑怡之協議書第1點記載：「因屋況有
04 違建列管情形，茲經買賣雙方合意於結案時買賣價金補貼買
05 受人高淑怡25萬元，爾後產生之任何相關修繕費用及違章拆
06 除費用均由買受人高淑怡概括承受（詳如臺北市政府都市發
07 展局函）計六頁」，第2點記載：「於買賣合約書第15條其
08 他約定事項第3項之約定『預估滲漏水瑕疵責任及3樓疑似損
09 鄰糾紛處理費用約為50萬元』之約定費用均由買受人高淑怡
10 概括承受」（見本院卷一第65頁），而協議書所附臺北市政
11 府都市發展局函文，除有室內裝修未申請許可而應補辦之情
12 事外，另有樓頂構造物應予拆除之情事（見本院卷一第66至
13 71頁）。然依系爭契約所附不動產標的現況說明書第1頁項
14 次17「建物部分是否包含未登記之改建、增建、加建、禁
15 建、違建部分或曾收到違章建築查報拆除通知書」部分，經
16 被告勾選「是」，且將違建位置「頂樓」勾選出，備註欄處
17 並說明「買方應充分認知，違建將來有被拆除或其他危險之
18 虞」，復經原告於不動產標的現況說明書第2頁簽名確認
19 （見本院卷一第45至46頁），足證被告對於房屋現況說明已
20 據實告知有頂樓違建，則原告主張賣給高淑怡時約定補貼款
21 25萬元，係因原告違反告知義務而受有損害等語，即難憑
22 採。
- 23 2.原告雖主張被告隱瞞室內裝修未申請許可，然依臺北市政府
24 都市發展局函文，僅可知係經該局所轄建築管理處於111年1
25 0月18日派員勘查後認定屬實（見本院卷一第68至70頁），
26 然原告並未舉證證明此一事項係於被告持有系爭房屋期間所
27 為，且被告出賣系爭房屋予原告時，對於室內裝修未申請許
28 可乙事故意隱瞞而未告知，由此亦難認被告應負瑕疵擔保、
29 債務不履行或民法第245條之1規定之賠償責任。
- 30 3.原告復主張被告擅自變動3樓屋主水塔等語，然縱使被告有
31 變動3樓屋主水塔之情事，此一事件是否為影響原告購買系

01 爭不動產之重要交易事實，已有疑義，復觀諸原告與高淑怡
02 之協議書（見本院卷一第65頁），並未見其等約定3樓屋主
03 水塔之處理應由高淑怡承受，實難認原告所主張受有低價賠
04 售之損害，與被告變動3樓屋主水塔之間有何因果關係，是
05 原告主張被告應負瑕疵擔保、債務不履行或民法第245條之1
06 規定之賠償責任，難認有據。

07 五、綜上所述，原告依民法第359條、第360條、第227條、第245
08 條之1等規定，請求被告給付78萬元，及自起訴狀繕本送達
09 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
10 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併
11 予駁回。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊及所提證據，經審
13 酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
14 明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
17 民事第三庭 法官 許筑婷

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
22 書記官 林政彬