臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第272號

上　訴　人　邱淑芬
訴訟代理人　陳明宗律師
複　代理人　王振屹律師
　　蔡爵陽律師
被　上訴人　洪淑珍
訴訟代理人　唐月妙律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國110年12月10日臺灣新北地方法院107年度訴字第1463號第一審判決提起上訴，本院於111年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國103年2月11日以新臺幣（下同）1,250萬元向被上訴人購買門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號10樓房屋（下合稱系爭房屋）、福營路340號地下一層房屋及其坐落土地之應有部分，並於同年3月27日完成所有權移轉登記、於4月1日交屋，惟自106年初起，系爭房屋出現滲漏水情事，伊僱請工程人員將滲漏水處之牆壁表層剝除，始發現牆壁內出現多處止水針之痕跡。被上訴人於出售系爭房屋前，未將系爭房屋修繕完成至不漏水狀態，又在不動產標的物現況說明書（下稱系爭說明書）「建築改良物是否有滲漏水之情事」欄內勾選「否」，顯然缺少所保證之品質，並故意不告知伊系爭房屋有重大瑕疵之情事。伊為修繕滲漏水業已支付修繕費用45萬6,000元，另尚須10萬4,076元方得修繕完畢，自屬伊所受損害，且同時構成不完全給付，爰依民法第360條、第227條、第359條、第179條等規定，擇一有利請求判命被上訴人給付56萬76元本息（原審判決上訴人全部敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴），並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上

訴人56萬76元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二被上訴人則以：系爭房屋點交予上訴人時，並未有滲漏水情事，上訴人於106年初即已發現滲漏水，卻遲至107年始通知伊，依民法第356條規定，上訴人已不得主張。又系爭房屋漏水原因，依鑑定結果認係頂樓增建所致，上訴人於簽約時已知悉有頂樓增建，並約定以簽約時之現狀點交，上訴人不得就頂樓增建所生瑕疵，請求伊賠償。再者，臥室1牆壁裂縫灌注之止水針頭並非伊所為，伊無故意不告知滲漏水之情事。另鑑定報告記載「走道牆壁部位之漏水現象之原因研判牆壁防水層局部老化破損」，顯與瑕疵擔保責任無關等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三上訴人主張其於103年2月11日以1,250萬元向被上訴人購買系爭房屋、福營路340號地下一層房屋及其坐落土地應有部分，於同年3月27日完成所有權移轉登記，並於4月1日完成交屋，為被上訴人所不爭執（見本院卷第59、78至79頁），並有不動產買賣契約、土地建物查詢資料（見原審卷㈠第15至31頁、本院卷第147至150頁），自堪信為真實。

四上訴人主張系爭房屋有滲漏水之瑕疵，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲析述如下：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。買賣標的物之利益及危險，自交付時起，

均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第354條第1、2項、第359條、第360條、第373條分別定有明文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限；又物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院73年台上字第1173號判決先例、95年度台上字第951號判決意旨參照）。復按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條定有明文。而債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任（最高法院77年度台上字第1989號判決意旨參照）。

㈡原審依上訴人之聲請，囑託台灣營建防水技術協進會鑑定本件漏水原因、修復項目、修復方法等節，經該會函覆以：「10樓房屋（臥室1現況因牆面塗油性油漆檢測僅有第6點1處數值變化超過+20%，無明顯漏水現象）走道牆壁、臥室2、臥室3、臥室4 後陽台等部位確實有漏水現象」、「臥室2、臥室3、臥室4、後陽台等部位之漏水現象之原因研判為屋頂頂樓加蓋變更增加載重致使結構體受外力、地震影響造成結構體產生裂縫，下大雨時水份會沿破損、裂縫處往下流滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆壁長期含水量增加，這些水份進而分解水泥進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成漏

水現象」、「走道牆壁部位之漏水現象之原因研判為牆壁防水層局部老化破損，浴室用水時牆內之滲水量增加，致使磚砌牆空間之相對溼度升高，此時磚砌牆內之溼度亦同時上昇，長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉在濕對流下，這些氫氧化物由溼氣帶出與空氣中之二氧化碳反應後形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆鼓起、剝落」等語，有該會110年1月27日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）附於卷外足憑。而兩造對前述鑑定結果均無意見（見原審卷㈡第27、33至35頁），堪認系爭房屋之走道牆壁、臥室2、臥室3、臥室4 、後陽台於鑑定時均有漏水之現象，其中走道牆壁處之漏水原因係浴室牆壁防水層局部老化破損所致，另臥室2、臥室3、臥室4、後陽台之漏水原因，則係源於頂樓加蓋變更增加載重致使結構體受外力、地震影響造成結構體產生裂縫，水份滲漏所致，先予敘明。

㈢上訴人主張系爭房屋臥室1牆面存有止水針，被上訴人刻意隱瞞危險移轉前已有漏水之情事云云，固舉相片（見原審卷㈠第47至51頁）、證人即買方仲介洪耀展、證人即同弄21號10樓住戶賴月女為憑（見原審卷㈠第47至51頁）；然證人洪耀展於原審證稱：其於106年間到現場協助上訴人處理系爭房屋漏水之事，見上訴人拆一部分的牆壁，看到一根一根的止水針針頭。其有會同上訴人詢問鄰居，有一戶鄰居好像說系爭房屋有打發泡劑，滲到他們家，被上訴人有與他們協調，沒有印象說是什麼時間的事等語（見原審卷㈡第92至93頁），顯與證人賴月女於本院證稱：99至100年間從其主臥室牆面滲出其不知道什麼的黃黃東西，大概占牆面1/3，後來其女兒結婚時重新整理房間，粉刷牆面後就沒有問題了。其在家中有聽到隔壁樓上傳出整修打敲的聲音，但沒有去確認是否系爭房屋在整修，牆面出現黃黃東西時，也沒有去系爭房屋確認過等語（見本院卷第138至140頁）明顯不符，是

尚難遽認前開止水針頭是被上訴人所為。再者，系爭鑑定報告書亦認系爭房屋臥室1無明顯漏水現象，已如前述，是上訴人主張被上訴人故意未告知系爭房屋臥室1存有漏水瑕疵云云，自屬無據。

㈣上訴人復主張系爭房屋走道牆壁有漏水之情事云云，惟查，證人洪耀展於原審證稱：簽約前有進去系爭房屋2至3次，當時沒有見到任何漏水之情形等語（見原審卷㈡第94至95頁）；參以，上訴人於106年初發現漏水之情事，亦據上訴人自認在卷（見原審卷㈠第94頁），距被上訴人103年4月1日交付系爭房屋已逾2年半之時間，應認該防水層局部老化破損係危險移轉後方發生之事，上訴人就此部分主張被上訴人為瑕疵之給付，亦屬無據。至上訴人於本院翻異前詞，改稱：於103年交屋後，將系爭房屋出租他人，房客多次反應有滲漏水情事，於103年底、104年初、105年多次進行修繕云云，洵不足採。

㈤關於系爭房屋臥室2、臥室3、臥室4、後陽台雖有漏水存在，惟係因屋頂頂樓加蓋變更增加載重致使結構體受外力、地震影響造成結構體產生裂縫造成，此觀系爭鑑定報告書即明。而被上訴人在系爭現況說明書「是否有增建物」欄內勾選「是」，並註明「頂樓」、「18坪」，上訴人亦在該欄位下方簽名、捺印（見原審卷㈠第31頁），足見上訴人購買系爭房屋時，即明知系爭房屋上方之頂樓平台有水泥結構、具相當重量之增建物（下稱系爭增建物）存在。又凡購買公寓、大廈之頂樓之建物，並連同買受其頂樓平台之增建物者，其目的即係欲一併利用增建物以擴展自己可使用之空間，是縱增建物之存在增加下方建物之載重，亦屬該買受人所得預見之事，為買受人為利用增建物需承擔之風險，是除增建物之存在致使下方建物於危險移轉時已生傾斜、龜裂等影響結構安全外，依通常交易觀念，尚難單以增建物增加下方建物之載重即認屬物之缺點而為瑕疵。復上訴人亦自承系爭房屋臥室2、臥室3、臥室4、後陽台於交屋時並無漏水之

情事，係106年初方發現滲漏水，另臥室2、臥室3、臥室4、後陽台有多處裂縫則係107年9月技師初勘時始為發現等節（見原審卷㈠第94頁、卷㈡第64頁），則系爭增建物固增加系爭房屋之載重，惟於103年4月1日危險移轉時尚未導致上開部分產生裂縫而發生漏水之事，否則豈可能於交屋後逾2年半之期間均未發現有何漏水之情事。被上訴人於系爭現況說明書勾選無滲漏水之情事，難謂有何不實說明或故意隱匿之情事，是上訴人此部分主張，亦無足採。

㈥此外，上訴人復未能提出其他證據證明系爭房屋於危險移轉時存在物之瑕疵，是上訴人依民法第360條、第227條請求被上訴人負損害賠償責任，或依民法第359條規定請求減少價金，及依民法第179條規定請求返還減少之價金，均無理由。

五綜上所述，上訴人依民法第360條、第227條、第359條、第179條等規定，請求被上訴人給付56萬76元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六本件事證已臻明確，上訴人另聲請傳喚證人林俊傑、郭清芳欲證明兩造調解時，被上訴人曾承認有漏水情事，並願意賠償15萬元云云（見本院卷第157至158頁），核無調查必要。另兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，均附此敘明。

七據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

民事第五庭

審判長法　官　呂淑玲

法　官　洪純莉

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　郭姝妤