臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第491號

上　訴　人　陳冠宇

000000000000000000

訴訟代理人　何宗翰律師

　　周松蔚律師

被　上訴人　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，上訴人對於中華民國113年12月24日臺灣臺北地方法院113年度訴字第1675號第一審判決提起上訴，本院於114年7月30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：伊以新臺幣（下同）783萬元向被上訴人購買門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（合稱系爭不動產），於民國108年3月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊於買賣過程中多次詢問被上訴人系爭房屋有無漏水之問題，被上訴人明知系爭房屋有漏水及造成鄰損之情事，仍向伊佯稱系爭房屋並無漏水，並在「不動產標的現況說明書」（下稱系爭說明書）之「是否有滲漏水情形」、「是否有鄰損狀況」欄內勾選「否」，導致伊在不知情下購買系爭不動產，並於108年5月9日完成交屋。109年間訴外人即臺北市○○區○○路000巷0號3樓房屋（下稱3樓房屋）屋主夏雷（下以姓名稱之），要求伊處理漏水，伊始知系爭房屋於105年間曾造成3樓房屋漏水，伊要求被上訴人出面解決，被上訴人拒不出面，致使伊遭夏雷以漏水造成損害為由提起訴訟，經原法院於114年1月23日以112年度訴字第1314號民事判決，伊應給

付夏雷134萬9,500元本息（現於本院繫屬中，下稱另案），伊因已無力處理爭議，於111年11月6日將系爭不動產以730萬元低價賠售予訴外人高淑怡（下以姓名稱之），又因系爭房屋有違建列管之情形，伊與高淑怡111年12月29日另簽立協議書，補貼高淑怡25萬元，故系爭房屋實際出售價格應為705萬元。被上訴人故意隱瞞系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛、室內裝修未申請許可及變動3樓房屋水塔等之重要交易事實，導致伊購買市價低於成交價格之系爭不動產，只能低價賠售，受有中間差價53萬元及補貼款25萬元之損害，爰選擇合併依民法第359條、第179條、第360條、第227條、第245條之1規定，請求被上訴人給付伊78萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人78萬元，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。

二、被上訴人則以：系爭房屋於出售時並無漏水問題，不存在上訴人所稱隱匿漏水瑕疵及鄰損瑕疵之情事，上訴人曾以同一緣由對伊提起刑事詐欺告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官以111年度偵字第13356號不起訴處分確定（下稱另案刑事案件），是伊於出售系爭房屋時，並無隱瞞該房屋漏水資訊，且3樓房屋之漏水問題，並非是系爭房屋所導致，上訴人未舉證證明3樓房屋漏水問題係於伊交屋時即已存在，及漏水原因源自系爭房屋，且上訴人於另案亦主張3樓房屋漏水原因並非源自系爭房屋，而是3樓房屋自身之問題，上訴人遭夏雷提告，欲將責任轉嫁於伊，系爭買賣契約已約定「依現況點交」，伊並未為任何品質上保證，亦未故意不告知瑕疵，故上訴人不得依民法物之瑕疵擔保或不完全給付之規定，請求減少價金或損害賠償，且已逾越6個月之除斥期間等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第154至155頁，並依判決格式增

刪修改文句）：

㈠被上訴人自103年間起為系爭房屋之所有權人，兩造於108年3月29日簽訂系爭買賣契約，上訴人以783萬元購買系爭不動產，被上訴人於系爭說明書上「是否有滲漏水情形」、「是否有鄰損狀況」欄位，均勾選「否」，並於108年5月9日完成交屋（系爭買賣契約，原審卷一第30頁至43頁；系爭現況說明書，原審卷一第45頁至46頁）。

㈡上訴人於108年4月30日(兩造誤為108年5月29日)至112年1月5日為系爭不動產之所有權人，上訴人於111年11月6日將系爭房屋以730萬元出賣予高淑怡，並與高淑怡簽立協議書補貼25萬元，系爭房屋現在所有權人為高淑怡（高淑怡買賣契約書，原審卷第47頁至64頁；協議書，原審卷一第47頁至71頁）。

㈢夏雷於100年間曾因3樓房屋漏水問題向系爭房屋當時所有權人即訴外人李美月（下以姓名稱之）提起訴訟，經原法院簡易庭以100年度北簡字第2700號民事判決李美月應給付夏雷23萬6,300元確定（原審卷一第197頁至199頁）。

㈣系爭房屋本身即無漏水，但其下3樓房屋曾於100年間、105年間漏水，高淑怡已於113年9月間將該3樓房屋修繕至不漏水狀態。

㈤夏雷以漏水造成損害為由向上訴人提起訴訟，經原法院於114年1月23日以112年度訴字第1314號民事判決，上訴人應給付夏雷134萬9,500元本息，現於本院繫屬中（另案判決，本院卷第31頁至42頁）。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院114年7月11日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第154頁、155頁、232頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠上訴人主張被上訴人隱瞞系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛、室內裝修未申請許可、變動3樓房屋水塔，選擇合併

依民法第359條、第179條、第360條、第227條、第245條之1規定，請求被上訴人給付78萬元，有無理由？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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。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，而出賣人依民法第354條至第358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。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第354條第1項本文、第2項、第359條、第366條分別定有明文。又民法第366條之立法理由記載：「瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而設，故有免除義務或加以限制之特約，當然有效，若出賣人故意不告知物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或限制特約，仍應認為無效」，可知該條所指「特約」以有效為原則，無效為例外。所謂「故意不告知其瑕疵」，係指出賣人事實上已知悉有瑕疵存在而故意不告知買受人，始足當之。次按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條本文有明文規定。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

2.上訴人主張：被上訴人明知系爭房屋有漏水及造成鄰損之情事，仍向伊佯稱系爭房屋並無漏水，並在系爭說明書之「是否有滲漏水情形」、「是否有鄰損狀況」欄內勾選「否」，故意隱瞞系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛、室內裝修未申請許可及變動3樓房屋水塔等之重要交易事實，導致伊購買市價低於成交價格之系爭不動產，只能低價賠售，受有中間差價53萬元及補貼款25萬元之損害云云，固提出系爭買

賣契約書、109年9月28日兩造間之對話錄音譯文、原法院100年度北簡字第2700號民事判決、上訴人與夏雷於原法院之112年度訴字第1314號民事判決、110年9月29日上訴人與夏雷間之對話錄音譯文、上訴人與夏雷弟弟夏霖間之LINE對話紀錄、防水施工同意書、夏雷與高淑怡之和解書、上訴人與陳志龍之LINE對話紀錄、被上訴人於偵查之陳述等影本為證，被上訴人對於系爭證物形式真正固不爭執，惟否認該等證物足以證明上訴人之主張為真實。

3.觀諸上訴人所提出之兩造對話譯文，被上訴人曾說明：「我現在只能跟你講，漏水這個部分我可以協助你處理，因為我們要釐清到底是誰的問題？但是水塔這個問題，你不能推給我，因為你跟我買的是原屋現況，我幫你隔好套房，我幫你做好東西，你輕輕鬆鬆的可以賺利益，這是你當初你的選擇，你不能說因為這個水塔當初，那你也要跟我講，你不喜歡這個水塔在那兒，當初我們在價金談的時候，你就應該要在那個部分，而不是說現在任何問題也要我承受…」等語（原審卷一第249頁）、「…我當初所承諾的是說，如果是我的問題我來修繕，我不是說是我的問題我來修繕…」（原審卷一第254頁），足見被上訴人僅係不斷與上訴人釐清漏水情形及商議願協助如何修復，但尚不知漏水原因，且未有承認系爭房屋漏水或3樓房屋漏水係源自系爭房屋等情事，況如上述，系爭房屋本身並無漏水情形，亦為兩造所不爭執，故此兩造對話譯文自難遽認上訴人之主張為可採。

4.再查夏雷固曾於100年間曾因3樓房屋漏水問題向系爭房屋當時所有權人李美月提起訴訟，經原法院簡易庭以100年度北簡字第2700號民事判決李美月應給付夏雷23萬6,300元確定（原審卷一第197至199頁），惟查夏雷於原法院簡易庭以100年度北簡字第2700號民事案審理中，已自承李美月於99年8月20日即已修復系爭房屋漏水（原審卷一第197頁），兩造係於李美月修復漏水後之8年多之後即108年3月29日始簽訂系爭買賣契約，相距8年多之久，上訴人據此主張被上訴人

有於交屋前已知悉系爭房屋有漏水瑕疵卻故意不告知情形，顯無足取。。

5.上訴人另以夏雷曾以漏水造成損害為由向上訴人提起訴訟，經原法院於114年1月23日以112年度訴字第1314號民事判決，上訴人應給付夏雷134萬9,500元本息，現於本院繫屬中（另案判決，本院卷第31至42頁），主張被上訴人確有於交屋前已知悉系爭房屋有漏水瑕疵卻故意不告知情形云云。惟查該案乃夏雷主張其因107年起因3樓房屋漏水爭議，於111年10月26日與上訴人協商簽立協議書、意向書，惟次日雙方再協商時，上訴人竟反悔拒絕簽名，為此依協議書、意向書約定請求上訴人違約及損害賠償，原法院認定系爭協議書、意向書已於111年10月26日成立生效，上訴人應負損害賠償責任，但不以上訴人對該漏水成因有無故意或過失為必要，因而判決上訴人應依協議書、意向書約定給付夏雷違約金134萬9500元及利息，嗣經上訴人提起上訴，現於本院繫屬中等情，有該民事判決影本可按（本院卷第31頁至42頁），足見該另案爭點乃上訴人與夏雷因前開協議書、意向書之違約爭議，核與系爭房屋是否漏水、3樓房屋之漏水原因是否源自系爭房屋、被上訴人是否有明知有漏水瑕疵而故意不告知等事實之認定無涉，難認上訴人此部分之主張為可採。

6.另觀諸上訴人所提110年9月29日上訴人與夏雷間之對話錄音譯文、上訴人與夏雷弟弟夏霖間之LINE對話紀錄(原審卷一第23頁至28頁、73頁)，均係上訴人與夏雷或夏霖等間之爭執，無從認定3樓房屋之漏水原因係源自系爭房屋，且該等對話係於李美月99年8月20日修復系爭房屋漏水之11年後即110年9月29日之對話，距上訴人購買系爭房屋亦已間隔2年之後，殊難遽認3樓房屋漏水係系爭房屋造成，或被上訴人有何故意不告知瑕疵之情事。

7.上訴人復主張：被上訴人出賣系爭房屋時，出賣標的物既包含共有部分，即應擔保公共管線部分並無瑕疵云云。然查系爭房屋本身並無漏水，為兩造所不爭執，從上訴人提出與高

淑怡之配偶間對話紀錄觀之（原審卷一第277頁），上訴人詢問「有查到漏水的原因嗎」，對方回應「共管漏水」，且上訴人於另案中提出與夏雷之對話紀錄（原審卷一第303頁）、另案書狀（原審卷一第305頁）亦均主張3樓房屋長久以來即存有漏水壁癌的問題，與系爭房屋並無因果關係，而公共管線屬整棟樓房之公共設施，並非本件買賣之標的範疇，被上訴人並未特別保證，自不負擔保責任。上訴人於本件則全然翻異前詞，認被上訴人有故意隱瞞系爭房屋有漏水瑕疵之情事，應負民法第359條物之瑕疵擔保責任，其前後不一之主張與陳述，自難認其主張為可採。

8.至於105年該棟住戶雖草擬防水施工同意書，施工說明明確載明「目前尚未清楚滲水原因」、「經廠商現場勘察，9號3樓夏先生家是滲水最嚴重的位置」、「開挖施工位置為9號3樓夏先生家」(原審卷二第15頁)，尚無法證明滲水原因。至於上訴人所提夏雷與高淑怡之和解書(原審卷一第275頁、276頁)，姑不論該和解書係於113年5月4日所簽立，已在系爭買賣契約108年3月29日簽立5年之後，且該和解書乃該二人間之爭議，與被上訴人無涉。又上訴人與陳志龍之LINE對話紀錄(原審卷一277頁)僅係陳志龍個人陳稱查到共管漏水，未見被上訴人參與談論或知悉，另被上訴人於偵查之陳述亦僅足證明3樓房屋漏水，均無法證明上訴人之主張為可採。

9.上訴人再主張被上訴人隱瞞變動3樓屋主水塔，導致其購買市價低於成交價格之系爭不動產而賠售云云。經查上訴人與高淑怡之協議書第1點記載：「因屋況有違建列管情形，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展局函）計六頁」，第2點記載：「於買賣合約書第15條其他約定事項第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概括承受」（原審卷一第65頁），而協議書所附臺北市政府都市發展局

函文，除有室內裝修未申請許可而應補辦之情事外，另有樓頂構造物應予拆除之情事（原審卷一第66頁至71頁）。然依系爭買賣契約所附不動產標的現況說明書第1頁項次17「建物部分是否包含未登記之改建、增建、加建、禁建、違建部分或曾收到違章建築查報拆除通知書」部分，經被告勾選「是」，且將違建位置「頂樓」勾選出，備註欄處並說明「買方應充分認知，違建將來有被拆除或其他危險之虞」，復經上訴人於不動產標的現況說明書第2頁簽名確認（原審卷一第45頁至46頁），足證被上訴人對於房屋現況說明已據實告知有頂樓違建，則上訴人主張賣給高淑怡時約定補貼款25萬元，係因被上訴人違反告知義務而受有損害云云，即難憑採。

10.上訴人復主張被上訴人隱瞞室內裝修未申請許可云云，然依臺北市政府都市發展局函文，僅可知係經該局所轄建築管理處於111年10月18日派員勘查後認定屬實（原審卷一第68頁至70頁），顯係於系爭買賣契約發生後之3年多始發生之情事，且上訴人並未舉證證明此一事項係於被上訴人持有系爭房屋期間所為，或被上訴人出賣系爭房屋予上訴人時，對於室內裝修未申請許可乙事故意隱瞞而未告知，自難認被上訴人應負瑕疵擔保、債務不履行或民法第245條之1規定之賠償責任。上訴人復主張被上訴人擅自變動3樓屋主水塔云云，然被上訴人縱有變動3樓屋主水塔之情事，此一事件是否為影響上訴人購買系爭不動產之重要交易事實，已有疑義，復觀諸上訴人與高淑怡之協議書（原審卷一第65頁），並未見其等約定3樓屋主水塔之處理應由高淑怡承受，實難認上訴人所主張受有低價賠售之損害，與被上訴人變動3樓屋主水塔之間有何因果關係。是上訴人據此主張選擇合併依民法第359條、第360條、第227條規定，被上訴人應負瑕疵擔保、債務不履行、不完全給付責任，難認有據。

11.上訴人又主張被上訴人應負民法第245條之1賠償責任部分，按民法第245條之1規定：「契約未成立時，當事人為準備或

商議訂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致受損害之他方當事人，負賠償責任：一、就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者」，可知依該條規定請求之前提要件，須契約並未成立。然本件兩造已簽立系爭契約，被上訴人並依約履行移轉及交付系爭不動產之出賣人義務，是上訴人依上開規定請求被上訴人應負締約上過失之損害賠償責任，顯屬無據。

12.上訴人再依民法第179條規定請求被上訴人給付78萬元，惟如上述，被上訴人未有故意隱瞞系爭房屋有漏水鄰損、曾發生漏水糾紛、室內裝修未申請許可、變動3樓房屋水塔之情事，無債務不履行，亦未侵害上訴人之權利，難認被上訴人有無法律上原因受有利益，致上訴人受有損害情事，上訴人復未舉證以實其說，其依民法第179條規定，請求被上訴人給付78萬元本息，亦無所據。

㈡上訴人請求減少價金有無罹於除斥期間？

上訴人請求被上訴人給付78萬元，均無理由，已如前述。有關被上訴人抗辯上訴人已逾越6個月之除斥期間，即無庸再予審酌，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條、第360條、第227條、第245條之1規定，請求被上訴人給付78萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許，原審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，應予駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　13　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　林哲賢

法　官　張婷妮

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　林初枝