

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第840號

原告 吳秀珍
訴訟代理人 劉鴻傑律師
被告 綠大地建設有限公司

法定代理人 李美華
訴訟代理人 嚴珮綺律師
魏雯祈律師
複代理人 吳佳真律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年2月6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

一、原告主張：

- (一)原告於民國102年5月2日向被告購買建物門牌桃園市○○區○○○路○段000號房地(下稱系爭房地)，並約定被告就系爭房地之結構安全負擔保固責任15年(下稱系爭買賣契約)。交屋後系爭房地外車道上方天花板，有嚴重滲漏水情形，而地下一樓車庫內屋頂也因漏水呈現黑色水漬痕跡，存有多處漏水之瑕疵(下稱系爭漏水)。因有前開瑕疵存在，被告於105年間以重建後院地板方式修復，惟迄今仍呈現漏水狀態，且該漏水已影響系爭房地之結構安全，原告應得向被告請求保固責任。
- (二)系爭房地「一樓後方磚及鐵鋁採光罩增建」部分經桃園市政府建築管理處109年5月25日函認定為違章建築，原告始發現系爭房地有「一樓後方磚及鐵鋁採光罩增建」之二次施工違建瑕疵(下稱系爭違建)。原告向被告反應此違建瑕疵，被告仍置之不理，已有違反瑕疵擔保義務。

01 (三)系爭房地屋頂磁磚存有破損剝落等瑕疵(下稱系爭屋頂磁磚
02 剝落)，經原告反應後，被告迄未修復，系爭屋頂磁磚剝落
03 亦已影響系爭房地之結構安全，被告應負保固責任。

04 (四)被告本應給付無瑕疵之房屋予原告，然系爭房地確有上開瑕
05 疵，被告自應負擔物之瑕疵擔保責任，被告上開給付亦屬不
06 完全給付，且已侵害原告之財產權，被告自應負擔債務不履行
07 及侵權行為之損害賠償責任，原告亦得依系爭買賣契約請
08 求被告負擔保固責任。原告因前述瑕疵得請求被告減少新臺
09 幣(下同)235萬元之買賣價金，且原告亦受有235萬元之損
10 害，為此，爰依系爭買賣契約、民法第359條、第360條、第
11 227條、第184條之規定提起本件訴訟，並請擇一為原告勝訴
12 判決等語，並聲明:1. 被告應給付原告235萬元，及自起訴狀
13 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供
14 擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)系爭房地交付時並未漏水，惟不否認系爭房地「105年後」
17 有系爭漏水情形。然而，系爭漏水係因原告於房屋點交後，
18 自行決定施作水電工程，破壞一樓後院地板防水層所導致，
19 且系爭漏水並未影響結構安全。

20 (二)被告不否認系爭房地於「109年後」有系爭屋頂磁磚剝落之
21 情形，然因109年間距離系爭房屋交屋已有7年之久，且該磁
22 磚位於屋頂，歷經多年風吹日曬雨淋，本可能隨著時間經過
23 而自然劣化，或因地震、酸雨等自然因素，導致磁磚剝落情
24 形，被告就此應毋庸負擔瑕疵擔保之責，且系爭屋頂磁磚剝
25 落並未影響結構安全。

26 (三)被告交付系爭房地時雖已有所謂「1樓後方磚」之隔戶、隔
27 界矮牆，然被告除於銷售及簽約時不斷強調告知一樓後院為
28 法定空地，被告基於隱私有為其施作屬「領得使用執照後始
29 施作之二次施工工程」之隔戶、隔界矮牆，於簽約時原告亦
30 簽署同意書同意不得以此部分主張瑕疵，兩造才簽立系爭買
31 賣契約，故被告已明確告知所謂「1樓後方磚」為未取得使

01 用執照之違章建築，原告亦清楚知悉，原告自不得以此向被告
02 主張瑕疵擔保之責。

03 (四)原告並未就被告有何侵權行為舉證，且縱有亦已罹於2年時
04 效。原告所主張物之瑕疵擔保之價金減少請求權亦已罹於除
05 斥期間，另關於民法第360條損害賠償請求權之15年消滅時
06 效部分雖尚未完成，然被告並無保證品質或故意不告知物之
07 瑕疵之情形，另原告未就其受有235萬元之損害提出具體說
08 明相關證據，原告請求為無理由等語置辯，並聲明：1. 原告
09 之訴與假執行之聲請均予駁回。2. 如受不利之判決，願供擔
10 保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（本院卷二第122、123頁）：

12 (一)兩造於102年5月2日訂定土地買賣契約及房屋買賣契約，由
13 原告向被告買受系爭房地，並於同日簽立同意書。

14 (二)系爭房地於105年間，曾由被告雇工於1樓後院地板及地下室
15 車道上方處施作防水工程，並由兩造分攤各2分之1費用。

16 (三)原告於109年9月22日，傳送簡訊予被告法定代理人，請求其
17 修復系爭房地屋頂。

18 (四)原告於109年5月間收受桃園市政府建管處函文，通知系爭房
19 屋後方之系爭違建為違章建築，命原告自行拆除。

20 四、本院之判斷：

21 (一)系爭漏水是否為交屋時即102年7月19日時即已存在之瑕疵？

22 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之
23 責者，買受人得解除其契約或請求減少價金。但依情形，解
24 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359
25 條定有明文。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易
26 觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證
27 之責。另按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責
28 任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第35
29 4條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出
30 賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第
31 951號判決意旨可資參照）。

01 2. 經查，系爭房地於102年7月9日移轉登記為原告所有，並於
02 同年7月19日辦理交屋手續，此有交屋證明可佐(本院卷一第
03 199頁)，原告於112年2月8日亦已自認(本院卷二第122、12
04 3頁)，堪認原告已於102年7月19日取得系爭房地，即102年
05 7月19日系爭房地之危險已移轉於原告，又原告雖後改稱於1
06 02年7月19日並未交屋云云，然原告就此並未證明前開自認
07 與事實不符，亦未經被告同意，原告自不得依民事訴訟法第
08 279條第3項之規定，撤銷此部分之自認，先予敘明。

09 3. 原告主張系爭房地於102年間即有系爭漏水之瑕疵乙節，既
10 為被告所否認，參照上開說明，自應由原告證明系爭房地於
11 「交屋時」即具有系爭漏水瑕疵。經查，原告僅提出105年
12 間之漏水照片，且亦拒絕就系爭漏水之原因進行鑑定，是本
13 院無從認定102年間已有系爭漏水之情形。至105年間出現系
14 爭漏水之情形為被告所不爭執，堪信為真，然105年已距102
15 年交屋約3年，一般防水漆之使用年限約3至5年，是以105年
16 之系爭漏水瑕疵是否於102年間交屋時即已存在，已有可
17 疑。再者，原告亦自陳其於系爭漏水處之一樓即後院有增加
18 水電工程，並係委託被告施作，被告102年11月完工等語(本
19 院卷二第198頁)，可認原告於102年7月19日交屋後，另委由
20 被告施作增加後院之水電，是以系爭漏水是否係因原告嗣後
21 變更水電所致，亦非無疑。復原告未就系爭房地於102年交
22 屋時即有系爭漏水之瑕疵乙節提出證據供本院審認，難認原
23 告主張為真。從而，102年7月19日交屋時系爭房地並未有系
24 爭漏水情瑕疵之存在，應堪認定。

25 (二)原告就系爭漏水瑕疵是否得依民法第359條之規定請求減少
26 價金?原告是否得依民法第360條、第227條、第184條之請求
27 損害賠償?

28 1. 系爭房地於102年7月19日交屋時並未有系爭漏水瑕疵情形存
29 在，業經認定如上，即被告所為給付之內容並無不符合債務
30 本旨之情事，亦無從認定原告有何權利遭侵害，是原告依民
31 法第359條之規定請求減少價金，及依民法第360條、第227

01 條、第184條之規定請求損害賠償，均屬無據。

02 2. 另原告主張有委託被告增設後院水電、105年間有委託被告
03 修繕漏水等情，並提出105年之匯款明細可佐(本院卷一第12
04 5頁)，又原告是否有於102年7月19日交屋後委託被告增加水
05 電、或有於105年委託被告修繕漏水，應屬兩造間是否另行
06 成立承攬契約，及上開承攬契約是否有瑕疵之問題，要與系
07 爭房地交付時是否具有系爭漏水瑕疵無涉，是原告據此主張
08 系爭房地交付時即具有系爭漏水之瑕疵，顯無理由。

09 (三)原告就系爭漏水瑕疵是否得依系爭買賣契約請求被告負擔保
10 固之責？

11 系爭買賣契約第10條第1項約定略以：「本房屋自取得使用
12 執照起，乙方負責針對結構安全部分負保固責任壹拾伍年」
13 等語(本院卷一第67頁)，原告固主張系爭漏水已影響結構安
14 全等語，則為被告所否認，又依一般情形，漏水並不當然影
15 響結構安全，是原告自應就系爭漏水已影響結構安全乙節負擔
16 舉證之責，然原告就此未提出證據，亦拒絕進行鑑定，從
17 而，原告自無從應依系爭買賣契約第10條之規定請求被告負
18 擔保固之責。

19 (四)原告就系爭違建是否得依民法第359條之規定主張減少價金
20 或依民法第360條、民法第227條、民法第184條之規定請求
21 損害賠償？

22 1. 系爭違建包含一樓後方磚及鐵鋁採光罩增建，又原告於本院
23 自陳鐵鋁採光罩係其所自行增建(本院卷二第202頁)，是
24 原告自不得就鐵鋁採光罩之部分對被告主張瑕疵，先予敘
25 明。

26 2. 原告固主張被告保證系爭違建為合法，並有取得使用執照等
27 語，就系爭違建之一樓後方磚部分，原告於102年5月2日簽
28 立同意書，同意書記載：「本人吳秀珍訂購桃園縣○○鄉○
29 ○村○鄰○○路○路○段000號房屋一棟，一樓廁所門外移
30 及增設後院隔戶牆和地界圍牆，係因考量使用需求不影響整
31 體建築結構及不妨礙他人權益下，委請廠商施工，並充分認

01 知此增建工程，為領得使用執照之二次工程，本人不得以此
02 部分主張瑕疵，且以目前房屋現況點交」等語(本院卷一第2
03 01頁，下稱系爭同意書)。證人即原告之配偶白鴻文於本院
04 證稱：系爭同意書是被告要取得增建之使用執照等語(本院
05 卷二第80頁)，證人即被告之員工徐英鳳證稱：我帶原告看
06 系爭房地，我跟原告介紹後院，並說明後面圍牆及兩側圍牆
07 是公司另外施作，系爭同意書的意思是我們取得使用執照後
08 才增設後院隔戶牆和地界圍牆，沒有跟原告說這是合法的，
09 已經明確告知不在使用執照之範圍內，後院的牆面沒有另外
10 收費等語(本院卷二第125至128頁)。

11 3. 經查，依系爭買賣契約之系爭房地圖面，其後方僅有一水泥
12 空地，並無後院隔戶牆和地界圍牆之存在(本院卷一第79
13 頁)，又上開圖面係符合建築及使用執照之規範，故原告透
14 過上開圖面即可知悉後院隔戶牆和地界圍牆係與圖面不符之
15 增建，應屬違法，且衡情若後院隔戶牆和地界圍牆屬使用執
16 照範圍內之合法建物，又何需另由原告簽立系爭同意書。再
17 者，取得使用執照後之「二次工程」即是指違法增建之部
18 分，亦為一般大眾所知悉，是足認原告簽署系爭同意書時已
19 明知增設後院隔戶牆和地界圍牆屬違法增建。證人白鴻文之
20 證述，顯係對系爭同意書之文義有所誤解，要無可採，原告
21 主張同意書係指二次施工會取得使用執照等情，與常情不
22 符，亦不足採，復原告並未就被告有保證系爭房地後院之牆
23 面增建為合法乙節，舉證以實其說，不足採信。

24 4. 從而，原告依系爭買賣契約、系爭同意書已知悉系爭房地後
25 院增設之隔戶牆和地界圍牆係屬違法增建，且已同意被告為
26 此增建，原告即無從再主張此為瑕疵，被告亦無不完全給付
27 或有故意、過失侵害原告權利之情形，是原告無從依民法第
28 359條之規定請求減少價金，亦不得依民法第360條、第227
29 條、第184條之規定請求損害賠償，原告此部分請求，均屬
30 無據，應予駁回。

31 5. 原告固主張系爭同意書係以特約免除被告之物之瑕疵擔保義

01 務，且被告故意不告知有違建之瑕疵，其同意書依民法第36
02 6條之規定應為無效。系爭同意書亦屬原告預定用之同類契
03 約之條款而訂定之契約，並屬免除或減輕被告責任，情形有
04 顯失公平，系爭同意書依民法第247條之1應屬無效等語。經
05 查，原告已明確知悉後院隔戶牆和地界圍牆屬違法增建，業
06 如上述，難認被告有故意不告知違法增建之情形，系爭同意
07 書應屬有效。

08 6. 按民法第247條之1第1款、第3款規定，依照當事人一方預定
09 用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按
10 其情形顯失公平者，該部分約定無效：免除或減輕預定契約
11 條款之當事人之責任者；使他方當事人拋棄權利或限制其行
12 使權利者。所稱「免除或減輕預定契約條款之當事人之責任
13 者」、「使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者」，係
14 指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之
15 餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依
16 契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判
17 斷，有顯失公平之情形而言(最高法院 102 年度台上字第 2
18 017 號 判決意旨參照)，又原告並未舉證說明其簽署系爭同
19 意書時無磋商變更之餘地，或有何顯失公平之情形，是原告
20 主張系爭同意書為無效，顯無理由。

21 (五)原告就系爭屋頂磁磚剝落是否得依民法第359條之規定主張
22 減少價金?是否得依民法第360條、第227條、第184條之規定
23 向被告主張損害賠償?

24 原告固主張系爭屋頂磁磚剝落之瑕疵係在交屋前時已存在，
25 惟就此原告並未提出證據供本院審酌，難認屬實。又109年
26 間有出現爭屋頂磁磚剝落之情形，為被告不爭執，應堪認
27 定。然109年距交屋已逾7年，且該磁磚位於屋頂，歷經多年
28 風吹日曬雨淋，本可能隨著時間經過而自然劣化，或因地震
29 或酸雨等自然因素，導致磁磚剝落，是本院自難以109年間
30 之系爭屋頂磁磚剝落而認定102年交屋時即有系爭屋頂磁磚
31 剝落之瑕疵存在，原告雖主張系爭屋頂磁磚剝落非短時即為

01 發現或生成，然其仍未舉證說明其在102年交屋時即有上開
02 瑕疵存在，是原告據此依民法第395條、第360條請求減少價
03 金及損害賠償，均難認有據。又系爭房地於交屋時既無系爭
04 屋頂磁磚剝落之情形，則難認被告所為給付之內容有不
05 符合債務本旨之情事或有故意、過失侵害原告權利之情形，是原
06 告請求被告負債務不履行及侵權行為之損害賠償責任，亦無
07 理由。

08 (六)原告就系爭屋頂磁磚剝落是否得依系爭買賣契約第10條之規
09 定向被告請求損害賠償？

10 原告主張系爭屋頂磁磚剝落屬結構安全部分，被告應負15年
11 之保固責任等語，然屋頂磁磚係另外覆蓋於系爭房地之主結
12 構上，其縱有剝落亦未必對主結構之安全造成影響，復原告
13 未舉證說明系爭屋頂磁磚剝落對系爭房地之結構安全有造成
14 何種影響，難認原告主張可採，是原告此部分主張，亦無理
15 由。

16 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約、民法第359條、第360條、
17 第227條、第184條之規定，請求被告給付原告235萬元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
19 息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
20 之聲請，則失所依據，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院
22 審酌後，認均於本判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
25 民事第一庭 法官 江碧珊

26 正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
30 書記官 林冠諭