

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1996號

原告 吳昌城
訴訟代理人 歐陽仕鎡律師
被告 楊麗珠

張哲信
上一人
訴訟代理人 劉秀緞
被告 杰誠不動產有限公司

法定代理人 鍾政穎
兼 上一人
訴訟代理人 廖順乾

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告楊麗珠、張哲信應給付原告新臺幣9萬6,773元，及自民國112年5月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告楊麗珠、張哲信負擔百分之16，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告楊麗珠、張哲信以新臺幣9萬6,773元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。

二、查原告起訴時(一)先位訴之聲明：被告楊麗珠、張哲信應給付

01 原告新臺幣（下同）60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
02 清償日止按週年利率百分之5計算之利息。(二)備位訴之聲
03 明：楊麗珠、張哲信應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；被告
05 杰誠不動產有限公司（下稱杰誠公司）應給付原告10萬元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5
07 計算之利息。(三)再備位訴之聲明：楊麗珠、張哲信應給付原
08 告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利
09 率百分之5計算之利息；被告廖順乾應給付原告10萬元，及
10 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計
11 算之利息（本院卷第3-4頁）。

12 三、嗣原告之訴迭經變更，最後於民國113年12月2日當庭減縮應
13 受判決之聲明金額，其先位聲明為：楊麗珠、張哲信應給付
14 原告9萬6,773元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
15 週年利率百分之5計算之利息；廖順乾應給付原告新臺幣27
16 萬2,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年
17 利率百分之5計算之利息。(二)備位聲明為：楊麗珠、張哲信
18 應給付原告36萬9,023元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止按週年利率百分之5計算之利息。(三)再備位聲明為：
20 楊麗珠、張哲信應給付原告9萬6,773元，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；杰誠
22 不動產有限公司應給付原告27萬2,250元，及自起訴狀繕本
23 送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息（本
24 院卷第339-340頁）。經核原告前揭訴之變更於法並無不
25 合，應予准許。

26 貳、實體部分

27 一、原告主張：

28 (一)原告於110年10月間向楊麗珠、張哲信購買坐落在桃園市○
29 ○區○○段○○○○段00000○00000地號土地上，門牌號碼
30 為桃園市○○區○○路00號之房屋（房地下合稱系爭房
31 屋），楊麗珠、張哲信透過杰誠公司、廖順乾仲介銷售系爭

01 房屋，惟杰誠公司、廖順乾、楊麗珠、張哲信（下合稱被
02 告，分則以姓名稱之）均隱瞞未說明系爭房屋有與鄰戶共用
03 化糞池、鄰戶給水管穿越屋頂等瑕疵。另廖順乾為促成系爭
04 房屋之買賣，曾向原告表示：系爭房屋頂樓有漏水，會蓋鐵
05 皮給原告等語，事後廖順乾卻反悔不願意支付搭建鐵皮屋頂
06 費用。原告認系爭房屋欠缺其通常效用或契約預定效用，依
07 民法第354、359條等規定請求減少價金並返還不當得利，另
08 依原告與廖順乾間約定，請求被告支付搭建鐵皮費用等語。
09 並聲明：如上開變更後之聲明。

10 二、被告部分：

11 (一)楊麗珠、張哲信則以：系爭房屋買賣時，原告、楊麗珠、張
12 哲信已於現況說明書下方簽名，可知簽立買賣契約之際，原
13 告就系爭房屋應具如何之價值、效用或品質，係約定以「現
14 況交屋」，足見系爭房屋並無滅失或減少其價值、通常效用
15 或契約預定效用，自不能認被告應負物之瑕疵擔保責任。且
16 系爭房屋為68年間落成，與鄰戶共用水塔、化糞池為早期建
17 築方式，不能認為此部分建築設計屬於瑕疵等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
19 宣告免為假執行。

20 (二)廖順乾、杰誠公司則以：

21 本件楊麗珠、張哲信所出售之系爭房屋，廖順乾、杰誠公司
22 仲介出售時，即在「標的物現況說明書」上記載有漏水之情
23 形，嗣於原告、楊麗珠、張哲信簽約時，並未於契約中並載
24 明系爭房屋之漏水由何人負責處理，又系爭房屋為68年間落
25 成，與鄰戶共用水塔、化糞池為早期建築方式，難認為瑕
26 疵，是廖順乾、杰誠公司並無故意不告知瑕疵之情形，自難
27 令廖順乾、杰誠公司負擔物之瑕疵保固責任等語，資為抗
28 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
29 宣告免為假執行。

30 三、經查，兩造於110年12月11日簽訂系爭房屋之買賣契約（下
31 稱系爭契約），由楊麗珠、張哲信將系爭房屋所有權出賣與

01 原告，買賣總價金為1,150萬元。原告、楊麗珠、張哲信並
02 均於系爭房地之標的物現況說明書上簽名，原告已依約支付
03 買賣總價金予被告，系爭房屋已辦妥所有權移轉登記，並於
04 111年4月19日實際點交與原告，有系爭房屋買賣契約、價金
05 履約保證申請書、標的物現況說明書、收款明細確認表、本
06 票影本、不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、要約
07 書等件在卷可查（本院卷第7-21頁），且為兩造所不爭執，
08 堪信為真實。

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之
11 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
12 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第35
13 4條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
14 而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
15 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以
16 物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決意
17 旨參照）。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條（第354
18 至358條）之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約
19 或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受
20 人僅得請求減少價金，民法第359條亦有規定。

21 (二)系爭房屋為系爭契約買賣標的，則依上開規定，楊麗珠、張
22 哲信自應擔保系爭房屋交付與原告時，無滅失或減少其價
23 值、通常效用或契約預定效用之瑕疵。至於系爭契約第17條
24 雖有：「依現況說明書內容辦理交屋」之約定（本院卷第11
25 頁），並由兩造所簽名之標的物現況說明書中第22、25項就
26 「是否有依法設置中繼幫浦機械室或水箱」、「地下室是否
27 有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設施、電信設備或其他公
28 共設施」均勻選「否」（本院卷第16頁）。惟此處之「現
29 況」，於契約當事人之認知上，應係於交屋或看屋時所得發
30 現之「現況」，包含所在位置、範圍、可確知之屋況，至於
31 交屋當下無法確知之瑕疵，自非買受人於看屋、簽約或交屋

01 時認知之「現況」，再參酌系爭契約並無特別約明免除出賣
02 人之瑕疵擔保責任，則倘如系爭房屋於交屋時若有足以減失
03 或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵存在，仍應
04 由出賣人即被告負瑕疵擔保責任。是楊麗珠、張哲信辯稱原
05 告所簽名之現況說明書已記載現況交屋，因而楊麗珠、張哲
06 信無須就原告所主張瑕疵情形負擔保責任云云，尚不可採。

07 (三)系爭房屋於交付與原告前，即存有瑕疵而生價值減損情形：
08 本院就系爭房屋是否因共用水塔、化糞池等瑕疵而產生價值
09 減損，囑託天下不動產估價師聯合事務所為鑑定，經該所於
10 以113年3月29日天佑桃字第113032901號函檢附鑑定報告回
11 復本院（本院卷第255-257頁，鑑定報告外放，下稱系爭鑑
12 定報告），經該所估價師針對系爭房屋採用比較法、土地開
13 發分析法及建物成本法等估價方法評估後，考量系爭房屋所
14 有權行使範圍內，因鄰戶私設管線入室內而共用化糞池及水
15 塔，審酌此管路配置與佈設顯非市場相同作品之作法，而此
16 等管線延伸、穿越系爭房屋地下室天花板及屋頂平台，已屬
17 侵入系爭房屋不動產所有權支配空間，造成環境衛生及居住
18 安寧上妨害，足以阻礙系爭房屋不動產權利圓滿使用，是系
19 爭房屋所受鄰戶管線妨害之情事，已非市場上一般透天厝產
20 品之通案，已造成系爭房屋市場價值減損等情狀，鑑價結果
21 為：鄰戶給水管穿越屋頂而共用水塔之價值減損額為5,129
22 元、鄰戶污水管穿越地下室而共用化糞池之價值減損額為9
23 萬1,644元等語，復兩造對於上開鑑定內容並無爭執（本院
24 卷第273-274頁），是可認系爭房屋確實存有上開所認鄰戶
25 水管穿越屋內而共用水塔、化糞池（下稱系爭瑕疵）之情
26 形。又系爭瑕疵為系爭房屋落成時即存在，此為楊麗珠、張
27 哲信所不爭執，則系爭房屋之存有系爭瑕疵係於交付與原告
28 之前，自應由楊麗珠、張哲信就系爭瑕疵負擔保責任。

29 (四)原告依民法第359條規定請求被告減少價金，為有理由：

- 30 1.按買受人依民法359條規定所得主張之價金減少請求權，一
31 經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應

01 減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，
02 即無該價金之請求權存在。

03 2.就系爭瑕疵所生價值減損金額，系爭鑑定報告認鄰戶給水管
04 穿越屋頂而共用水塔之價值減損額為5,129元、鄰戶污水管
05 穿越地下室而共用化糞池之價值減損額為9萬1,644元，合計
06 為9萬6,773元（計算式：5129+91644=96773）等情，業如
07 前述。又楊麗珠、張哲信對於系爭鑑定報告所為結論並無意
08 見，且楊麗珠、張哲信並未具體指明金額是否過高，亦未提
09 出其他可供參酌之市場價格資料為佐證，應認系爭鑑定報告
10 所建議之上開減損金額可採，並得作為認定原告行使民法第
11 359條減少系爭契約買賣價金權利，系爭房屋減少價金之金
12 額既原告行使上開減少價金之權利，則經減少價金後，楊麗
13 珠、張哲信受領此部分價金即無法律上原因，故原告依不當
14 得利法律關係，請求楊麗珠、張哲信如數返還，即自起訴狀
15 繕本送達翌日（即112年5月19日，起訴狀繕本於112年5月8
16 日寄存送達，本院卷第53-57頁）起至清償日止，按週年利
17 率百分之5計算之利息，自有理由。

18 (五)原告主張被告廖順乾應允為原告於頂樓搭鐵皮屋頂，致原告
19 另行支出搭建鐵皮屋頂費用27萬2,250元，請求被告如數賠
20 償原告因被告不履行搭蓋鐵皮所受之損害，為無理由：

21 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原
23 告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
24 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
25 尚有疵累，亦應駁回原告之訴；又請求履行債務之訴，除被
26 告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其
27 主張之事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於
28 其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原
29 則。經查，原告就其主張廖順乾有應允搭建鐵皮屋頂此等事
30 實，應負舉證責任。

31 2.查原告主張其與廖順乾間有搭建鐵皮屋頂之契約存在，無非

01 以其與廖順乾間通訊軟體LINE對話紀錄為證。惟自原告與廖
02 順乾間通訊軟體LINE對話紀錄觀之，廖順乾雖向原告表示：
03 有頂樓有漏水，以塔（應為搭）鐵皮給你等語（本院卷第15
04 9頁），然原告並未應允或為任何意思表示，僅不斷詢問價
05 格、看屋時間，有通訊軟體LINE對話紀錄為證（本院卷第15
06 7-167頁），自難認原告與廖順乾間就搭建鐵皮屋頂之契約
07 約之成立已有互相表示意思一致，自不得憑前開LINE對話紀
08 錄，遽認廖順乾確有與原告就搭建鐵皮屋頂有成立契約。

09 3.況且，原告主張廖順乾有應允搭建鐵皮屋頂一事，然對於究
10 係何人負責搭建鐵皮屋頂？搭建何種鐵皮及施工技法為何？
11 系爭房屋成交前或後施工搭建屋頂？凡此細節原告均未舉證
12 以實其說，徒憑前開LINE對話紀錄，委無從認原告與廖順乾
13 間已存在搭建鐵皮屋頂契約之合意。據上，原告未舉證證明
14 其與廖順乾間就搭建鐵皮屋頂成立契約，揆諸上開說明，自
15 不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之責。

16 (六)此外，衡以搭建鐵皮屋頂價值非微，且該鐵皮屋頂是否有申
17 請建築執照後再行施工，以避免新建鐵皮屋頂成為違建而遭
18 主管機關拆除，與原告得享有之利益有相當大的利害關係，
19 原告當可將此一約定事項，直接且明確載明於書面，不論是在
20 前開買賣契約書、不動產買賣意願書、買方給付服務費承
21 諾書內約明，或另行簽訂書面契約以為明定，以確保原告、
22 廖順乾權益，避免日後發生糾紛，此對原告而言並無窒礙難
23 行之處，惟原告卻捨此不為，原告主張其與廖順乾間有口頭
24 成立搭建鐵皮屋頂契約，實難信為真實。從而，原告依其與
25 廖順乾間契約請求被告賠償另行支出搭建鐵皮屋頂之損害，
26 為無理由。

27 (七)末按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事
28 人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即
29 要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序
30 之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先
31 位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判。查本件原

01 告所提起預備訴之合併，上開本院認其上開先位聲明有理由
02 部分，就其備位聲明自無庸判決，附此敘明。至原告其餘請
03 求，則屬無據，應予駁回。

04 五、綜上所述，原告依價金減少請求權、不當得利法律關係，請
05 求楊麗珠、張哲信給付9萬6,773元，及自112年5月19日起至
06 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
07 予准許。逾此部分之請求部分，則無理由，應予駁回。

08 六、本件原告勝訴部分，所命給付之價額未逾50萬元，爰依民事
09 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，併依
10 楊麗珠、張哲信之聲請酌定相當之擔保金，准渠等供擔保後
11 免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院
12 既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發
13 動，自無庸另為准駁之諭知，附此指明。至原告敗訴部分，
14 其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
16 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
17 敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

20 民事第二庭 法官 李思緯

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

25 書記官 林慧安