

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第228號

上訴人 李劉秋
訴訟代理人 陳明欽律師
鄭書暉律師

被上訴人 陳貞悠

上列當事人間請求修復漏水等事件，上訴人對於民國111年12月12日本院中壢簡易庭111年度壠簡字第1592號第一審民事簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國114年2月11日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決除確定部分外廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
- 三、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面

按第一審之訴訟程序有重大之瑕疵者，第二審法院得廢棄原判決，而將該事件發回原法院。但以因維持審級制度認為必要時為限。民事訴訟法第451條第1項定有明文。此項規定，依同法第436條之1第3項規定，於簡易訴訟程序事件之第二審上訴程序準用之。查本件原審末次言辯期日對上訴人(即被告)未經合法送達即逕為一造辯論判決，有程序重大瑕疵，上訴人並據此提起上訴，然嗣於本院審理中，其表示：經仔細思量後，仍同意由本院二審進行調查審理後自為判決，無庸發回原審等語(本院卷第63-64頁)。故本院就本案仍得依法進行二審程序與判決，且日後上訴人不得再以一審程序有瑕疵為由主張本件訴訟程序不合法，以上合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人起訴及於二審略稱：

其於民國110年6月1日向上訴人即被告購買門牌號碼桃園市○鎮區○○路00巷0號房屋及坐落土地(下稱系爭房地)，於

01 買賣契約(下稱系爭契約)內，上訴人保證於交屋前並無存在
02 房屋滲漏水之瑕疵，於現況說明書內被告亦勾選系爭房屋現
03 況無滲漏水情形，然於交屋後6個月內，被上訴人即發現系
04 爭房屋在交屋前即存有多處次滲漏水之狀況，經通知仲介及
05 上訴人出面處理，均未獲置理。為此，依買賣契約瑕疵擔保
06 之法律關係，訴請上訴人賠償滲漏水修復費用新臺幣(下同)
07 19萬1千元及處理滲漏水之交通費用5萬元，並聲明：被告應
08 給付原告24萬1千元。【關於被上訴人在原審原所請求「處
09 理滲漏水之交通費用5萬元」，遭原審駁回後未據上訴，已
10 告確定，故此部分非屬本院二審之審理範圍，附此敘明。】

11 二、上訴人於原審未到庭及陳述，經提起上訴略稱：

12 上訴人於出售系爭房屋前，已居住該屋多年，並未有漏水情
13 形，是本件被上訴人應先就系爭房屋於危險移轉(即交付)
14 時存有所主張之漏水瑕疵一事，自負舉證之責。又被上訴
15 人所提估價單，並未記載日期及係針對何工程所為估價；另
16 其所提報價單日期載為111.4.15，時間遠在110.6.10即兩造
17 約定之交屋日後，是上開單據均無法證明系爭房屋於危險移
18 轉當時之滲漏水情事。且依兩造之買賣契約，已約明：系爭
19 房屋有脫漆、壁癌，甲方(指被上訴人)知悉，乙方(指上訴
20 人)以現況交付等語，顯示被上訴人於買受系爭房屋時主觀
21 上對其屋況已有認知，仍出於自由意志以系爭契約所約定之
22 價格向上訴人購屋，並特別約定以現況交屋，自不得於事後
23 逕自反悔，復主張房屋有瑕疵而訴請賠償等語。

24 三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，即判令上訴人應給付被上
25 訴人19萬1千元，而駁回被上訴人其餘之訴，並就被上訴人
26 勝訴部分依職權宣告准為假執行、及諭知被上訴人如供擔保
27 得免為假執行。上訴人就其敗訴部分全部不服，提起上訴並
28 聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。2. 上開廢棄部分，
29 被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

30 四、本院之判斷：

31 (一)觀諸系爭買賣契約書之「特別約定事項」，以手寫文字記載

01 「1. 依現況說明書內容交屋。」…「3. 本案有脫漆、壁癌，
02 甲方(指被上訴人)知悉，乙方(指上訴人)以現況交付。」(原審卷第26頁)，而兩造對於本件買賣契約定有上開特別約
03 款一事均不爭執，是足認被上訴人於購屋當時，即已知系爭
04 房屋有脫漆、壁癌之情形。
05

06 (二)而按一般人之認知，若房屋有脫漆或壁癌，均代表該屋有滲
07 漏水之情形始有以致之，參以系爭房屋之屋齡已達40餘年(參本院卷第131頁異動索引，顯示系爭房屋於65.3.24為建物
08 第一次登記)，是衡諸常情，上訴人於售屋當時既已表明該
09 屋有脫漆、壁癌情形並載明於契約之特約事項中，應認其已
10 盡告知義務，則被上訴人知悉上情、且於購屋前亦曾數次前
11 往看屋，仍願簽約購屋，自難於事後諉稱不知該屋有滲漏水
12 情形。從而，被上訴人主張：上訴人未據實告知系爭房屋有
13 漏水情形，不得以現況交屋之約定即免除瑕疵擔保責任，因
14 而請求上訴人賠償其房屋漏水之修繕費用等節，均屬無據，
15 不足憑採。
16

17 (三)至被上訴人於二審固提出其與仲介人員之對話錄音作為新證
18 據，惟經本院於準備程序期日當庭播放該錄音檔，內容略為
19 被上訴人與仲介人員(上訴人表示該對話者係賣方仲介，至
20 雙方言談中所提及「游姐」則是買方被上訴人的仲介)之
21 對話，對話中，該仲介提到系爭房屋有漏水，並表示這問題
22 (契約書沒有寫到)是仲介的問題【參本院卷120-121頁筆
23 錄】，惟如前所述，系爭買賣契約已載明房屋脫漆、壁癌等
24 前情，且依對話內容，可知並非兩造間之對話，而係被上訴
25 人簽約交屋後與他人間之對話，況仲介人員乃表示係仲介的
26 問題，是本院認均無從據以認定上訴人有何未據實告知房屋
27 狀況之情。另被上訴人於本院114.2.11言辯期日復提出系爭
28 房屋與附近房屋之實價登錄資訊2紙(本院卷第175、177
29 頁)，略稱：其當初購買系爭房屋之價格並未較低，反而是
30 高於其他房屋等語(參本院當日筆錄)，亦即主張其並未因前
31 揭房屋脫漆、壁癌等特約事項而獲有購屋折價，然觀其提出

01 之實價登錄資訊所載，可知兩屋之坪數、格局均有不同，本
02 院實難逕予參照或比附援引。從而，被上訴人於二審始提出
03 之前揭新證據，均不足據為其有利之證據，併此敘明。

04 五、綜上所述，被上訴人依買賣契約瑕疵擔保之法律關係，請求
05 上訴人負損害賠償責任，為無理由。是原審判令上訴人賠償
06 給付被上訴人19萬1千元及法定遲延利息，並依職權為假執
07 行之宣告，均有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
08 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

09 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及提出之證據，經本院斟酌後
10 認均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

11 七、據上論結，本件上訴為有理由，依法判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
13 民事第二庭 審判長法官 黃漢權
14 法官 劉哲嘉
15 法官 周玉羣

16 上列正本證明與原本無異
17 不得上訴

18 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
19 書記官 蕭尹吟