

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1297號

原告 謝宛苓

訴訟代理人 林建榮

楊仁欽律師

被告 江月娥

江秀梅

江明姿

江國維

江國豪

共同訴訟

代理人 陳永來律師

嚴珮綺律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國115年3月12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：兩造前於民國113年12月12日就被告共有之房屋及坐落土地（門牌號碼為桃園市○○區○○路00號，坐落土地為桃園市○○區○○段000地號土地，以下合稱系爭房地、系爭房屋）成立不動產買賣契約（下稱系爭契約）。被告於系爭契約所附之標的現況說明書（下稱系爭說明書）第32項「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」、第33項「房屋鋼筋是否裸露」等項下均勻選「否」，並親自或由代理人簽名，且兩造亦有約定原告得因日後裝潢丈量之需要而於點交前進入系爭房屋履勘。詎料，原告於113年12月23日經被告同意進入系爭房屋1樓場勘時，竟發現(1)系爭房屋1樓之廚房牆面上方橫樑處磁磚破碎掉落及上樑水泥外露、簍空及存在長條形明顯間距裂痕並致相鄰牆面出現多處裂痕等情，原告再

以系爭房屋屋齡老舊，認有重大危害安全之虞，故多次要求再行檢視系爭房屋，然被告均予以拒絕，經原告多次要求房仲人員與被告聯繫，終於114年3月9日進入系爭房屋檢視，又於(2)系爭房屋後方狹窄之防火巷發現前開1樓之廚房牆面上方橫樑處發現磁磚破碎掉落及上樑水泥外露、簍空及存在長條形明顯間距裂痕處對應之屋外位置亦存在明顯裂痕並有修補痕跡、(3)房屋後方屋外承載樑多處鋼筋裸露、(4)1樓牆面上方橫樑處水泥外露、簍空及存在長條形明顯間距裂痕處對應2樓位置上方橫樑處亦有明顯間距裂痕及明顯修補痕跡、(5)2樓後方上橫樑處存在明顯疑因水泥簍空、鋼筋外露及多處裂縫而進行修補之痕跡、(6)2樓浴室牆面明顯破損皸裂而存在明顯間距裂縫、(7)甚於樓頂柱體出現多處大面積水泥破損、脫漏簍空、鋼筋生鏽裸露及因植物落地生根所致柱體及所附連牆面出現明顯間距裂縫等情。原告認被告有隱瞞標的物現況，而於系爭說明書第32、33項為不實說明，系爭房屋存在嚴重瑕疵而有重大危害安全之虞，原告僅得依系爭契約第5條第2項及民法第359條、第258條、第95條第1項向被告為解除系爭契約之意思表示，而原告業已支付部分買賣價金新臺幣（下同）336萬元，並依約存入台新國際商業銀行建北分行之受託信託財產專戶內（含10萬元係原告交付房仲人員之斡旋金，由房仲人員轉存入上開專戶），亦得依民法第259條第1、2款，請求被告連帶返還336萬元，並聲明：(一)被告應連帶給付原告336萬元，及其中168萬元自113年12月13日起、另168萬元自113年12月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：系爭房屋附近透天厝之市價約為每坪40萬元以上，但因系爭房屋老舊、年久失修、狀況不佳等情，故被告以每坪28萬元之低價出售，兩造簽約之前，台灣房屋仲介已多次帶原告看屋，原告所指之屋況為肉眼即可見之顯著狀況，並無遭任何東西遮掩，原告於看屋時即已清楚知悉，原告仍與被告議價後簽訂系爭契約，自屬民法第355條第1項之情形

，被告對原告所指之瑕疵並不負擔保之責。再者，原告所指磁磚水泥破損、部分鋼筋裸露、修補樑柱痕跡、水泥簍空、牆面破損皸裂等情，原告均未舉證屬重大危害安全之虞之重大瑕疵，依照系爭契約第5條第2項，自不得解除契約。又原告主張頂樓牆壁水泥破損露出鋼筋及植物部分，然依照系爭契約第1條之記載，出售標的並不包含三樓及頂樓，故原告以頂樓部分主張解除系爭契約，自屬無據。原告另稱簽約後多次要求進入房屋檢視，遭被告以時間未能配合拒絕，亦非事實，實際上兩造於113年12月12日簽訂系爭契約後，依照系爭契約第7條約定兩造於產權移轉登記完畢並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後五日內辦理點交，最晚點交日期為114年4月30日。然於113年12月底，尚未點交時，被告江秀梅的先生進入系爭房屋竟發現有陌生男子帶著大量施工儀器在現場，因系爭房屋尚未移轉交付，故被告不能接受買方未經同意既擅自帶人進入，被告始向仲介反應此情，被告亦同意原告表示要約長輩去系爭房屋看房，並未拒絕，並非原告所稱怕原告發現其他瑕疵而拒絕原告進入。綜上所述，原告於簽約前理應清楚知悉系爭房屋之屋況，仍決定買受，自不得於簽約後再反悔。並聲明：(一)駁回原告之訴。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張於113年12月12日與被告簽署系爭契約購買系爭房地，系爭契約內含系爭說明書，原告已經交付336萬元於履保專戶等情，業據提出與其所述相符之價金信託履約保證買賣契約書為證（卷第23至85頁），被告對此並不爭執，應堪信為真實。

四、

(一)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條第1項前段定有明文。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。

01 次按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條危險移
02 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
03 其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354條前段亦定
04 有明文。故出賣人之物之瑕疵擔保責任，係指所交付之標的
05 物欠缺通常效用或契約預定效用之品質或價值，而買受人主
06 張物之瑕疵擔保權利，出賣人否認有物之瑕疵時，應由買受
07 人就瑕疵存在之事實，負舉證之責。次按買受人於契約成立
08 時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之
09 責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者
10 ，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告
11 知其瑕疵者，不在此限。民法第355條亦定有明文。

12 (二)原告主張系爭房屋有原證二至八照片顯示之瑕疵，然依證人
13 吳俊昇之證述可知，除原證三、四不知為何處、原證二於銷
14 售時磁磚尚在外，其餘都在現場有看過〔被告訴代：你去系
15 爭房屋10、20次有無看到照片中的情況？吳俊昇：第87頁
16 （即原證二）於銷售時之狀況不符，銷售時磁磚都還有在上
17 面，第97頁、第99頁、第101頁（即原證三至四）不知道位
18 於何處外，其餘在現場都有看過（卷第263頁）〕；證人劉
19 元如雖表示除原證八與其看到的情況一樣外，其餘瑕疵不知
20 道在哪裡（卷第271頁）。而本院就原告提出之原證二至八
21 照片觀之，除原證三、四外，其餘瑕疵並無任何遮蔽物遮
22 檔，任何人應均得以肉眼發現，堪認證人所述為真。

23 (三)證人劉元如表示其於簽約前10日與原告先生一同前往看屋時
24 ，在現場看了約半小時以上，並稱：原告有先做好功課，一
25 進去原告就說要整修，但我們還是很仔細的看房，原告先生
26 說他有帶石蕊試紙教我如何測試海砂屋，進入後原告都很仔
27 細看，因為系爭房屋天花板有壁癌，有個天花板有輕鋼架部
28 分他們也會打開來看，也有到頂樓看，我有跟他們說房屋權
29 狀1、2樓，後面和3樓以上都是增建，他們看得比我還仔
30 細，還說反正就是要花錢裝修，他們在現場看完就有購買意
31 願，之後就跟我說要談價錢等語（卷第270頁）。由原告看

01 屋時自行攜帶石蕊試紙測試是否為海砂屋，並會打開輕鋼架
02 來看天花板內之狀況等情，可見原告對於看屋十分仔細且慎
03 重，對上開無遮蔽瑕疵部分應能於看屋時及時發現。

04 (四)證人吳俊昇係製作系爭說明書之人，其表示係在所有權人面
05 前一一逐條解釋勾選，沒有問題以後才會用印（卷第267頁
06 ），證人劉元如亦證稱於原告要下斡旋的時候將系爭現況說
07 明書給原告看，簽約當日在價錢還沒有談攏前還有再給他們
08 看過，並向原告解說現況說明書之意義及內容，且當時原告
09 並無向證人劉元如表示任何意見（卷第273至274頁）。由此
10 可知，原告於簽約前已看過系爭說明書，雖系爭說明書就是
11 否有顯見裂痕部分勾選否，然證人表示觀察系爭房屋後有發
12 現有些滲漏水的水痕、油漆有剝落、磁磚有膨脹，但沒有發
13 現特別明顯的裂痕，亦確實沒有看到樑柱裸露，並表示依據
14 過去經驗若有明顯裂痕，會依外觀裂痕有無交叉、是45度或
15 裂痕開口硬幣放的進去才會勾選有等語（卷第266、268頁）
16 。惟原告簽約前10日亦有至現場看屋，就上開明顯可見之瑕
17 疵應有所瞭解，原告下斡旋金、簽約前亦有再次看過系爭說
18 明書，並無表示任何意見，且證人亦表示，最後一次長輩來
19 看完以後，買方反應鋼筋裸露、樑柱裂縫，而在此之前原告
20 及其先生均無提及瑕疵或裂縫、鋼筋裸露之情形（卷第273
21 頁），應認原告及其使用人即先生於簽約時對於上開瑕疵應
22 有所認識，且並無表示意見。

23 (五)另兩造均不爭執系爭房屋屋齡為53年，依通常經驗，老屋本
24 就會有程度不一的瑕疵，且會將瑕疵反映在價格上，證人吳
25 俊昇亦表示：（被告訴代問：有無查過附近類似的透天厝產
26 品時價登錄一坪為何？）當地總價約1800萬至2000萬元，每
27 坪約30萬至40萬元（卷第264頁），此與被告提出之591房屋
28 交易網所示每坪約40萬元以上之價格大致相符（卷第185頁
29 ），而系爭房屋每坪售價為28萬元，顯著已低於附近透天厝
30 之售價，被告抗辯系爭房地售價已將屋齡、房屋狀況考慮進
31 去而為定價等語，應屬有據。

01 (六)原告簽約時應對瑕疵有所認識，且兩造所議定之價格係以已
02 將上開瑕疵反映至售價，被告自不負瑕疵擔保之責，原告雖
03 請求本院就瑕疵進行鑑定，然被告既否認有於簽約後修補瑕
04 疵，原告未能先證明其主張之前提事實存在、被告之否認為
05 不真實，且前述肉眼可見之瑕疵，亦無由鑑定結果推翻原告
06 簽約前已知悉之事實，故無鑑定之必要，附此敘明。

07 六、綜上所述，原告依系爭契約第5條第2項、民法第359條、第2
08 59條主張解除系爭契約，請求被告返還336萬元及法定利息
09 ，為無理由，應予駁回。

10 據上論結，原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條，判決如
11 主文。

12 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
13 民事第二庭法 官 毛松廷

14 正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 1 日
18 書 記 官 施依婷