

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

109年度重簡字第1351號

原告 蘇湧翔

訴訟代理人 蘇麗筍

蘇貴麗

被告 劉秋粉

訴訟代理人 王興盛

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年12月1日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣兩造於民國108年4月2日簽立不動產買賣契約書，約定原告以新臺幣（下同）7,200萬元向被告購買其所有新北市○○區○○段792、792之1、793、795、795之1、796地號土地及其上同段840建號房屋（下稱系爭房屋），被告實際交屋日為108年6月21日。嗣原告於108年10月上旬裝潢系爭房屋時，經承攬裝潢之公司所屬人員發現系爭房屋支撐結構之9根柱子有毀損，經原告委請台北市結構工程工業技師公會鑑定，經報價鑑定費用361,900元，因鑑定費用過高，故直接委請廠商進行補強，修繕費用為456,300元。因被告於交付系爭房屋予原告時，隱瞞系爭房屋支撐結構之9根柱子之瑕疵，令原告需修繕後方得使用，該房屋之通常效用已有減損，原告自得依民法第359條規定請求修補費用456,300元為減少價金之金額。又兩造簽立系爭買賣契約前，系爭房屋之9根柱子即已有瑕疵，且該瑕疵之存在係可歸責於被告，詎被告於簽立系爭契約時，未如實說明該瑕疵，不符債之本旨而為給付，自應負不完全給付之債務不履行責任。因該瑕疵可補正，原告自得依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告賠償因遲延而生之損害即修補費用456,300元。併請求鈞院就上開2請求權，

擇一為原告勝訴之判決等語。併為聲明：被告應給付原告456,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地之銷售係由被告之配偶王興盛全權代理，王興盛銷售時即表示系爭房屋為39年老舊廠房，外部牆柱較差，但內部尚可，目前仍在正常使用中，每年廠房僅針對防漏做局部改善，未打算全面整修廠房再以高價賣出，故以標的物現況出售，如有買主詳細看過標的物，覺得合乎需求再來詳談，被告考量建物老舊、殘值低，惟土地面積為166坪100%持有，且近泰山市區，頗有價值，故以總價8,300萬元（以土地每坪50萬元計算），底價8,000萬元出售，亦即銷售術語所稱買地送廠房。於108年2月、3月，訴外人即鑫辰國際不動產投資顧問有限公司業務王泰翔通知被告開門陪同原告親友、股東及設計師等細部察看廠房現況，共計5次，也有幾次由原告自行在廠房外周遭察看，被告從未拒絕或阻止原告察看廠房，原告幾次看廠房，都提及廠房老舊需要整修才能合用，王興盛均再次強調合用再買，現況賣屋，不會再做任何整修。其後兩造經協商，被告同意減價至7,500萬元，其後王泰翔再以原告表示系爭房屋尚需花費百萬元修繕才能使用為由，請求被告減價至7,200萬元，兩造方於108年4月2日簽訂不動產買賣契約書，第1、2條均敘明買方於簽訂本約前已充分瞭解買賣標的物現況，足見被告並未隱瞞該房屋支撐結構之9根柱子之瑕疵。而原告既深知標的物現況，方提出要整修現況廠房，希望能減價，被告亦最後再次減價300萬元，如原告認標的物有問題那就回復買賣前原狀。再者，原告雖主張系爭房屋修繕費用為456,300元，惟依系爭工程合約書總價原為2,609,830元，嗣減價為2,080,000元，則修繕系爭房屋1至3樓右側室外9支柱之「1～3F碳纖維300g二層補強工程」項目亦應等比例減價為363,665元，且該項目之施工內容為：「基本隔離防護及施

工架，鬆脫混凝土打除，鋼筋除鏽後鏽後轉化劑塗布、碳纖維300g貼覆2層、碳纖維面塗塗布、七厘石黏鋪」，僅係普通之維護保養，並非結構補強，目的在於美觀及延長使用年限。又系爭房屋係39年老廠房，本就會有柱子裂開等瑕疵，但並非危樓，縱不施做系爭房屋亦可使用，原告應要提出系爭房屋已達非補強否則不堪使用之情之資料。又原告在系爭房屋安裝電梯，惟當初被告在開挖電梯口前即請人評估稱要做H型鋼補強才可，故未裝設電梯而改用推高機載送。況如依原告所提出工程合約書所載，其僅花費208萬元整修費，惟被告同意減價300萬元，原告是否應退還差價92萬元。而現況交屋當然包括不拆遷不補強等語，資為抗辯。並為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張系爭房屋存有支撐結構之9根柱子受損之瑕疵，屬不完全給付，並具有缺少通常效用或其契約預定效用之瑕疵，爰擇一依民法第359條、第227條第1項規定，請求被告給付456,300元等事實，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。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，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第227條第1項、第354條、第359條前段分別定有明文。次按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（參照最高法院87年度台上字第575號裁判意旨）。又物之瑕疵，係指存在於物之缺點

，即依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者而言（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。是以，若買賣之物已符合契約之約定，而無應具備之價值、效用及品質上之欠缺，即不能謂有物之瑕疵，買受人自不能據此主張不完全給付或請求減少價金，其理自明。

(二)復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條前段定有明文。又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；請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院17年上字第917號、43年台上字第377號判例要旨參照）。準此，被告應否就系爭房屋存有之9根柱子裂縫負瑕疵擔保責任，自應視該裂縫情形是否有減失或減少系爭房屋之通常效用或契約預定效用，或減失或減少系爭房屋之價值而定。查系爭房屋之屋齡已有39年，且依兩造所簽訂系爭買賣契約約定係以現況交屋，為兩造所不爭，證人王泰翔在本院審理時並證述：賣方有要求依照現況交屋，因為買方出價時，原先賣方底價八千萬，買方出價七千萬，因為差距一千萬元，我請買方加價加到7200萬，我再與賣方談，賣方同意但強調要以現況交屋，最後即以7200萬元成交。現況交屋就是不增修也不拆除，即以看到的現況點交。原告知道系爭房屋為39年的老廠房，當時有很清楚告知屋齡及坪數等語。則系爭房屋因屋齡高達39年，其建材自有自然耗損及老化現象，原告對於中古屋存有牆壁、樑柱龜裂之風險應有所預見，如非已影響結構安全，即不能謂有物之瑕疵。而原告主張系爭房屋支撐結構之9根柱子有毀損，令原告需修繕後方得使用，該房屋之通常效用已

有減損云云，雖提出其進行補強工程照片、報價憑單及曾聲請台北市結構工程工業技師公會鑑定之函文為證，惟上開裂縫是否已達到足以影響系爭房屋結構安全之程度，並未據原告舉證以實其說，難認系爭房屋之結構不具備依通常交易觀念之效用及品質。況系爭房屋屋齡已39年，原告猶開挖電梯口安裝貨梯，依通常觀念亦將對系爭房屋樑柱之承载力有所影響，自亦難僅以系爭房屋存有9根柱子裂縫逕為推論係屬被告交付系爭房屋時即已存在之瑕疵。從而，兩造簽訂系爭買賣契約書時既約定以現況交屋，原告復未舉證證明有影響結構安全之瑕疵，且原告知悉該房屋屋齡老舊為39年之老廠房，於簽約前亦可以任何方式查看系爭房屋屋況，被告並未隱匿該交易訊息，被告所交付之系爭房屋，既與系爭買賣契約書約定並無不符，即非瑕疵，故原告依據民法354條、第359條、第227條第1項、第231條第1項規定，請求被告減少價金或損害賠償，均為無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第359條、第227條第1項等規定，請求被告應給付原告456,300元，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計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 29 日
三 重 簡 易 庭 法 官 王 士 珮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 12 月 29 日

