

臺灣士林地方法院小額民事判決

109年度湖小字第1537號

原告 黃建智

訴訟代理人 陳玉庭律師

被告 江秉書

訴訟代理人 李尚志律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣63,349元及自民國109年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行

事實及理由

壹、程序部分：

按依同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第7條第3項規定，簡易事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第436條之8第1項之範圍者，承辦法官應以裁定改用小額程序，並將該簡易事件報結後改分為小額事件，由原法官依小額程序繼續審理。本件原告起訴聲明為：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）170,985元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行等語，應適用簡易訴訟程序審理。嗣原告於民國109年10月12日言詞辯論期日減縮聲明第1項為：被告應給付原告63,349元及自民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第193頁、第203頁），原告所為前揭訴之聲明變更，致其訴之全部屬於民事訴訟法第436條之8第1項所規定應適用小額程序之範圍，依前揭規定，自應由本院改依小額程序繼續審理，本院並已於上開期日當庭裁定本件改依小額程序審理，合先敘明。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：原告於105年5月間透過訴外人住商不動產信義敦
02 安加盟店（誠鄰不動產經紀股份有限公司），欲向被告購買
03 門牌號碼臺北市○○區○○路○○號2樓房屋（下稱系爭房屋
04 ），被告明知系爭房屋之前陽台地板防水層已於103至104
05 年間因其裝潢施工而遭破壞，其為順利出售系爭房屋，故意
06 未向原告告知此瑕疵，反而擔保系爭房屋絕無漏水，並在房
07 屋買賣契約書之「標的物現況說明書」項次28之「建物目前
08 是否有滲漏水情形」欄內勾選「否」，致原告陷於錯誤，而
09 於105年5月10日與被告簽立房屋買賣契約書（下稱系爭買賣
10 契約），約定以950萬元向被告購買系爭房屋。系爭房屋既
11 有上開瑕疵，原告得依民法第359條規定請求減少價金，依
12 民法第360條規定請求不履行之損害賠償。又前陽台地板之
13 防水層失效之瑕疵，係因被告裝潢施工所致，為可歸責於被
14 告之事由，其提供之系爭房屋既有瑕疵，屬不完全給付，原
15 告得依民法第227條規定請求損害賠償。再被告以前開故意
16 隱匿瑕疵之不法行為，致原告陷於錯誤而簽立房屋買賣契約
17 書，侵害原告財產權。至於原告得請求減少之價金或所受損
18 害，經訴外人台灣營建防水技術協會鑑定，即前陽台地板修
19 復費用63,394元。爰依民法第359條、第360條、第227條
20 及第184條第1項後段規定提起本件訴訟，請求擇一為有利判
21 決等語。並聲明：（一）被告應給付原告「63,349元」，及
22 自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
23 算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：系爭房屋為中古屋，係現況交屋，本即存有瑕疵
25 ，原告就此應已知悉。且兩造締約時，已就系爭房屋預計修
26 繕漏水之情形協商後，降價處理等語，以資抗辯。並聲明：
27 駁回原告之訴。

28 三、本院之判斷：

29 （一）原告主張被告保證系爭房屋無漏水瑕疵，然系爭房屋卻有
30 前陽台地板防水層失效之瑕疵，而欠缺所保證之品質，被
31 告應負物之瑕疵擔保責任等語。按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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。民法第354條第1項本文、第2項分別定有明文。經查，依台灣營建防水技術協會於106年9月10日提出之鑑定報告（下稱系爭鑑定報告），系爭房屋前陽台變更或整修之情形及所致樓下1樓漏水原因為「將原有陽台女兒牆面打除設置儲藏矮櫃，…整修後未施作防水層或防水層未施作周全，暨建築物經過外力影響如地震等及長期溫度或濕度變化等原因，造成局部結構體產生裂縫，而相對應位置2樓前陽台遇下雨時雨水會沿著裂縫或防水層未施作周全處滲入樓板及牆壁內，而造成1樓前陽台天花板有滲漏水」（見本院卷第18頁至19頁）。可知系爭房屋之前陽台地板於兩造買賣前已存在因被告整修時施作防水層未周全，及存在裂縫，致雨水會沿防水層未周全處或裂縫處滲入樓板及牆壁，並造成樓下漏水之情形。而此一情形將使買受系爭房屋之原告，必須面對樓下房屋所有權人之請求修繕漏水及賠償，而影響系爭房屋之通常效用，對原告而言，應認係屬物之瑕疵。被告雖抗辯買賣係現況交屋，本即存有瑕疵，原告就此應已知悉。且兩造締約時，已就系爭房屋預計修繕漏水之情形協商後，降價處理云云。查，依系爭買賣契約所附之不動產委託銷售標的現況說明書委託人應告知事項，其中「是否有違建、增建或改建之情事」欄內固然勾選「是」，並記載其位置為「前、後陽台有增建」之文字。然系爭買賣契約第17條（其他約定事項）以手寫記載「前陽台鞋櫃處，賣方（即被告）須於交屋前補強施作超大豪雨時的滲水情況」並經兩造簽名確認（見本院卷第68頁至69頁、第76頁），可認被告固於簽約前曾就前陽台增建及遇水漏水之情形向原告說明，然被告既承諾於交屋前補強前陽台之滲水且被告於委託人應告知事項「建物目前是否有滲漏水情形」欄內勾選「否

01 　　」，可認被告亦於簽約時，已擔保系爭房屋之前陽台有不
02 漏水之品質，而前陽台既於交屋後仍有漏水之情形，原告
03 主張被告應負物之瑕疵擔保責任，自屬有理。

04 　（二）原告主張依民法第359條規定請求減少系爭買賣契約之價
05 金63,349元，有無理由？

06 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保
07 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
08 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民
09 法第359條定有明文。

10 2.本件被告就系爭房屋前陽台地板漏水部分，應負瑕疵擔保
11 責任，業如前述，則原告請求以其就將系爭房屋前陽台防
12 水層修繕至不漏水狀態而支出之費用為減少價金之計算標
13 準，自無不合。依原告提出系爭鑑定報告，前陽台地板修
14 繕工程內容為「前陽台拆卸原有儲藏矮櫃，於前陽台舊有
15 面層打除，施作止水墩座，塗布滲透性矽酸質系防水材及
16 水和凝固型防水材，再將瓷磚及原有儲藏矮櫃復原」，其
17 費用為63,394元（見本院卷第20頁至21頁），原告請求減
18 少價金63,349元，未逾上開範圍，為有理由。而兩造就系
19 爭買賣契約之價金業已付訖，則原告請求減少價金有理由
20 部分，其請求被告返還此部分價金，即屬有據。

21 　（三）再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
22 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經
23 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或
24 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
25 　，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
26 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
27 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1
28 項本文、第203條分別有明文規定。本件原告請求減少價
29 金，係屬給付無確定期限，其併請求自變更聲明狀繕本送
30 達被告之翌日即109年10月13日（見本院卷第203頁）起至
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，即有理由。

01 (四) 本件原告依民法第359條規定為請求權基礎，請求被告給
02 付63,349元，既有理由，其另依民法第360條、第227條及
03 第184條第1項後段規定為請求權基礎部分，即無庸再論述
04 ，在此一併說明。

05 四、從而，原告依民法第359條規定，請求被告給付63,349元及
06 自109年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
07 為有理由，應予准許。本件係適用小額訴訟程序所為被告敗
08 訴之判決，應依職權宣告假執行。原告之聲請僅係促使本院
09 依職權發動，不用另外為准駁之諭知。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
11 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並確定訴訟費用
13 額（減縮後）為1,000元（即第一審裁判費），應由被告負
14 擔。

15 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日
16 內湖簡易庭 法 官 林銘宏

17 本件為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
19 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
20 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
21 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
22 繕本）。

23 中 華 民 國 109 年 10 月 26 日
24 書記官 許秋莉