臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第828號

原　　告　張友銘
被　　告　劉玉美
被　　告　信義房屋股份有限公司
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　楊政達律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國109年5月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前透過被告信義房屋股份有限公司向被告劉玉美以新臺幣（下同）868萬元購買門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○號5樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並於民國108年9月23日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告業於108年11月5日付清全部買賣價金，且已完成交屋手續，詎原告入住系爭房屋後，發現系爭房屋存在天花板RC面漏水、水泥剝落、鋼筋裸露及鏽蝕等嚴重瑕疵，經專業廠商勘查，研判上開瑕疵已存在已久，屬交屋前已存在之瑕疵，修繕費用為292,000元，原告遂請被告信義房屋股份有限公司告知被告劉玉美出面處理，詎被告劉玉美持續拖延，嚴重損害原告之權益。為此，爰依民法瑕疵擔保之法律關係提起本訴，並聲明：被告應連帶給付原告292,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告劉玉美則以：伊並未隱瞞原告，原告買的時候就知道系爭建物有漏水、鋼筋裸露問題還有壁癌，這在合約書都有註明了。被告劉玉美買系爭房子時就已經做好當時候木作裝潢，並非鋼筋裸露才施作木作天花板，且在合約書已經有寫系爭建物有鋼筋裸露及漏水問題，且信義房屋也有跟原告說系

爭建物有鋼筋裸露的問題等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

三、被告信義房屋股份有限公司則以：

（一）本件原告於簽署斡旋金契約時，被告信義房屋之仲介人員即已詳細告知系爭不動產現有屋況，並經原告於該不動產說明書頁首簽認在案：

1、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項定有明文。

2、次按「探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解。…」最高法院86年台上3873號民事判決意旨參照。

3、又按「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向委託人交易之相對人解說。」、「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」不動產經紀業管理條例第23條第1項、民法第355條第1項分別定有明文。另「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。」於民法第366條亦定有明文。依此規定之反面解釋，如出賣人非故意不告知其瑕疵者，當事人所為免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務當然有效。又該條立法理由謂：「瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而設，故有免除義務或加以限制之特約，當然有效，若出賣人故意不告知物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或限制特約，仍應認為無效」，可知此特約以有效為原則，無效為例外。

4、查原告起訴狀主張係透過被告信義房屋股份有限公司(下稱被告信義房屋)仲介購買門牌號碼新北市○○區○○路

○○巷○號5樓之房地(下爭系爭房地)，然系爭房地存有天花板RC面滲漏水、水泥剝落、鋼筋裸露與鏽蝕等屋況，要求被告信義房屋與被告劉玉美連帶給付292,000元。

5、然查，被告信義房屋受被告劉玉美代理訴外人郭章彥、郭柏均委託時【被證1】，即依系爭不動產買賣仲介一般委託書之附表：標的物現況說明書第25項次之記載製作系爭不動產說明書【被證2】，並於該文書之產權調查表【重要注意事項】第一類屋況相關事項載明：「本物件因客廳、餐廳、後陽台天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落情形，故建議1.買方進行氯離子檢測，以利知悉本物件氯離子含量是否有高於標準，如要進行檢測，請洽詢本案經紀人員；2.付定金或斡旋金前，請先確認金融機構貸款條件；3.若買方不同意施行氯離子檢測或因故無法作氯離子檢測仍願承購，則需簽立聲明書（表單如後附件），同意不適用信義房屋對買受人之『高氯離子混凝土建築物保障』制度，且不得向賣方及信義房屋提出法律上之主張。（國家標準CNS3090新拌混凝土氯離子含量83年7月22日第一次修訂公布標準值鋼筋混凝土　一般∨為0.6公斤／立方公尺以下，87年6月25日第二次修訂公布鋼筋混凝土標準值為0.3公斤／立方公尺以下，104年1月13日第三次修訂公布鋼筋混凝土標準值為0.15公斤／立方公尺以下，其他詳見如後信義房屋所附之相關法令說明）（54）」（詳見被證2）。而原告於108年09月23日簽署系爭房地買賣斡旋金契約時【被證3】，即已於該不動產說明書頁首簽認（詳見被證2），足證被告信義房屋確實已詳細告知系爭不動產屋況，並經原告確認在案。

6、再者，原告與訴外人郭章彥、郭柏均簽署之系爭房屋買賣契約時【被證4】，業簽署被證4所附之聲明書，該聲明書內即已載明「※請買方注意下列事項：1.買方卻已知悉如勾選同意已上任何一種情形，皆不適用信義房屋對買受人之「高氯離子混凝土建築物保障」制度，日後如有氯離子

含量平均值超過約定標準或發現混凝土剝落及鋼筋外露等現象，除資料證明有虛偽不實外，皆須由買方自行處理，買方不得向賣方及甲方提出法律上主張，亦不得有損其他方信譽之行為。」，並由原告親自勾選「□買方已知悉本標的物現況(或曾經)有鋼筋外露或混凝土剝落情形，此業經甲方明確告知，惟買方經深思熟慮後，決定不作氯離子含量檢測並願意承購。」，更於買賣契約第17條第21項特約約定「雙方合意除輻射、房屋傾斜、氯離子超過標準、非自然身故外，賣方就本物件其他屋況不負民法物之瑕疵擔保責任，日後除證明賣方有故意隱匿不告知前述其他屋況而仍應負責外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任，亦不得向信義房屋（含受僱人員及關係企業）主張本物件相關瑕疵之仲介責任與相關約定保障制度。」，顯見原告除能舉證證明訴外人郭章彥、郭柏均等二人故意隱匿不告知系爭房屋存有之屋況外，被告信義房屋並不負擔系爭房屋相關瑕疵之仲介責任，然本件被告信義房屋既已揭露客廳、餐廳、後陽台天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落等屋況，而原告既未就系爭房屋存有上開屋況以外之屋況情形乙節，舉證以實其說，自不容原告片面之詞，逕認被告信義房屋應負賠償之責。

（二）綜上所述，被告信義房屋已於原告簽署買賣契約前，即已充分告知系爭房屋之屋況，原告亦已分別於不動產說明書、買賣契約特約條款及附件聲明書載明知悉瑕疵及免除被告信義房屋之法律上之責任，然原告並未舉證說明被告信義房屋有何違反據實告知之情事，即空言請求被告應負賠償之責，洵屬無理等語置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

四、原告主張其於108年9月23日透過被告信義房屋股份有限公司向被告劉玉美購買系爭房屋，並於同年11月15日完成交屋，嗣於入住後發現系爭房屋有鋼筋裸露及天花板RC面漏水之瑕疵等事實，業據其提出不動產買賣契約書、房屋現況照片等

件影本為證，並為被告所不爭執，堪信為真實。至原告復主張被告信義房屋股份有限公司、劉玉美故意隱匿系爭房屋有前開瑕疵等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之主要爭點厥為：原告主張系爭房屋有漏水、鋼筋裸露之情形，被告應負瑕疵擔保責任，有無理由？原告之請求有無理由？茲敘述如下：

（一）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滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。民法第354條第1項本文、第355條第1項分別定有明文。又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條前段有明文規定。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，最高法院17年上字第917號判例可資參照。

（二）經查，原告與訴外人郭章彥、郭柏均於108年9月23日簽訂系爭買賣契約，由原告以868萬元向訴外人郭章彥、郭柏均購買系爭房屋。系爭買賣契約第17條其他約定事項第21款記載：「雙方合意除輻射、房屋傾斜、氡離子超過標準、非自然身故外，賣方就本物件其他屋況不負民法物之瑕疵擔保責任，日後除證明賣方有故意隱匿不告知前述其他屋況而仍應負責外，買方不得再向賣方主張物之瑕疵相關責任，亦不得向信義房屋（含受僱人員及關係企業）主張本物件相關瑕疵之仲介責任與相關約定保障制度。」，顯見原告除能舉證證明賣方即訴外人郭章彥、郭柏均等二人故意隱匿不告知系爭房屋存有之屋況外，原告不得再向訴外人郭章彥、郭柏均主張物之瑕疵擔保責任，亦不得再向被告信義房屋股份有限公司主張系爭房屋瑕疵之仲介責任

。然依系爭買賣契約第17條其他約定事項第9款、第24款分別記載：「本物件現況房間牆壁有壁癌之情形，日後除證明賣方有故意隱匿不告知而仍應負責外，買方不得再就該瑕疵向賣方主張物之瑕疵相關責任，亦不得向信義房屋（含受僱人員及關係企業）主張本物件相關瑕疵之仲介責任與相關約定保障制度。」、「本物件因客廳、餐廳、後陽台天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落情形，故建議1.買方進行氯離子檢測，以利知悉本物件氯離子含量是否有高於標準，如要進行檢測，請洽詢本案經紀人員；2.付定金或斡旋金前，請先確認金融機構貸款條件；3.若買方不同意施行氯離子檢測或因故無法作氯離子檢測仍願承購，則需簽立聲明書（表單如後附件），同意不適用信義房屋對買受人之『高氯離子混凝土建築物保障』制度，且不得向賣方及信義房屋提出法律上之主張。（國家標準CNS3090新拌混凝土氯離子含量83年7月22日第一次修訂公布標準值鋼筋混凝土　一般Ⅴ為0.6公斤／立方公尺以下，87年6月25日第二次修訂公布鋼筋混凝土標準值為0.3公斤／立方公尺以下，104年1月13日第三次修訂公布鋼筋混凝土標準值為0.15公斤／立方公尺以下，其他詳見如後信義房屋所附之相關法令說明）為此：1.買方表示不進行氯離子含量檢測，並簽立聲明書（詳附件）。2.其金融機構貸款條件之不確定性（限制）買方確已知悉。」，可知訴外人郭章彥、郭柏均及被告信義房屋股份有限公司已於系爭買賣契約明確告知系爭房屋之房間有壁癌，且客廳、餐廳、後陽台天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落之情形，並建議原告進行氯離子檢測，然原告拒絕進行氯離子含量檢測。且依原告於108年9月22日所簽署之聲明書，其內即已載明：「※請買方注意下列事項：1.買方卻已知悉如勾選同意已上任何一種情形，皆不適用信義房屋對買受人之「高氯離子混凝土建築物保障」制度，日後如有氯離子含量平均值超過約定標準或發現混凝土剝落及鋼筋外露等現象，除資料證

明有虛偽不實外，皆須由買方自行處理，買方不得向賣方及甲方提出法律上主張，亦不得有損其他方信譽之行為。」，並由原告親自勾選「□買方已知悉本標的物現況(或曾經)有鋼筋外露或混凝土剝落情形，此業經甲方明確告知，惟買方經深思熟慮後，決定不作氯離子含量檢測並願意承購。」，為兩造所不否認，是原告於簽訂系爭買賣契約時，應已知悉系爭房屋有客廳、餐廳、後陽台天花板曾有鋼筋外露混凝土剝落等瑕疵，而原告亦未就系爭房屋存有上開瑕疵以外之情形乙節，舉證以實其說，故原告自不得據此向賣方即訴外人郭章彥、郭柏均主張物之瑕疵擔保責任，亦不得向被告信義房屋股份有限公司主張系爭房屋瑕疵之仲介責任甚明。況被告劉玉美亦非本件買賣契約之當事人，依債之相對性，原告僅得向訴外人郭章彥、郭柏均請求，是原告依系爭買賣契約向非契約當事人之被告劉玉美主張物之瑕疵擔保責任，亦屬無據，應予駁回，併予敘明。

五、綜上，原告依系爭買賣契約、物之瑕疵擔保等法律關係，請求被告連帶給付292,000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，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加論述，附此敘明。

七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　17　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　呂安樂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）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　　6　　月　　17　　日

書記官　謝淳有