臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1463號

原　　告　邱淑芬
訴訟代理人　陳明宗律師
複代理人　蔡爵陽律師
被　　告　洪淑珍
訴訟代理人　唐月妙律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國110 年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及其假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。本件原告原起訴聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）65萬6,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行；嗣於民國110 年9 月16日具狀變更上開訴之聲明㈠為：被告應給付原告56萬0,076 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息（見本院卷二第103 頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許。

二、原告主張：原告前於103 年2 月11日向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○○○ 巷○○弄○○號10樓（下稱系爭10樓房屋）、福營路340 號地下一層房屋及其坐落土地應有部份，約定買賣價金為1,250 萬元，並於103 年3 月27日完成所有權移轉登記。然於106 年初，系爭10樓房屋之天花板、樑柱、牆壁及衣櫃上方，陸續出現滲漏水、牆面油漆層剝落及斑駁等現象，原告初以為係潮濕所致，即於106 年3 月間委請工人前來將陽台上方屋頂施作防水及側牆施作防水漆，然牆面滲漏水現象仍未改善，另於106 年6 月間委請工人於頂樓平

台搭建鐵厝以避免雨水由屋頂平台滲入系爭10樓房屋之屋內，但牆面滲漏水現象仍持續發生，原告再於106年12月間僱請工人將系爭10樓房屋外牆牆面施作鐵皮防水，惟系爭10樓房屋之漏水現象仍持續發生，且牆面均已滴水，並出現黑色霉痕，原告僅得再請專業工程人員查明究竟漏水原因為何，於工程人員將滲漏水處之牆壁表層剝除，始發現牆壁內出現多處「止水針」之痕跡。是被告於出售系爭10樓房屋予原告前，早已知悉系爭10樓房屋有滲漏水，並加以修繕，僅是未能修繕完成至不漏水狀態，又被告於不動產標的物現況說明書之「建築改良物是否有滲漏水之情形」欄內勾選「否」，顯然缺少其所保證之品質，並故意不告知原告系爭10樓房屋有重大瑕疵之情事。而原告為修繕漏水業已支付修繕費用45萬6,000元，另依鑑定結果尚須10萬4,076元方得修繕完畢，合計56萬0,076元，屬原告所受損害，又被告未依債之本旨為給付，同時構成不完全給付，綜上，原告自得請求減少買賣價金或賠償損害56萬0,076元，為此，爰依民法第360條、第227條、第359條、第179條等規定，擇一請求判決：㈠被告應給付原告56萬0,076元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭10樓房屋點交予原告時，屋況良好，被告於該屋居住10餘年期間並未有原告所稱之漏水情形，況臺灣每年有多次大小地震及颱風，如系爭10樓房屋交屋前即有漏水之情事，不可能於交屋後3年才發現。而被告於102年搬離後固曾請油漆師傅粉刷系爭10樓房屋、11樓頂樓增建部分牆面全部，油漆師傅發現11樓增建右側牆面高度180公分左右有壁癌，所以師傅從外牆打3、4注高壓灌注針，但此與原告所主張之漏水無關。另原告於106年初即已發現漏水情形，卻遲至107年始通知被告，依民法第356條視為承認其所受領之物，原告自不得再向被告主張瑕疵擔保責任。再者，系爭10樓房屋臥室2、臥室3、臥室4、後陽台等漏水原因

，依鑑定結果認係頂樓增建所致，惟頂樓增建於被告向前手購買時即為存在，並非被告所興建，原告於簽約時亦知悉有頂樓增建並約定以簽約時之現狀點交，原告自不得對頂樓增建所致瑕疵請求被告賠償；復原告提出之臥室1 牆壁裂縫灌注之針頭並非被告所為，原告亦未證明係被告所為，被告自無故意不告知漏水之情事；另鑑定報告記載「走道牆壁部位之漏水現象之原因研判牆壁防水層局部老化破損」，顯與瑕疵擔保責任無關。則原告未證明系爭10樓房屋於交付即危險移轉時，有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵存在，亦未舉證證明被告故意不告知漏水瑕疵，原告本件請求自無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第142 頁）：

㈠原告於103 年2 月11日向被告購買系爭10樓房屋、福營路340 號地下一層房屋及其坐落土地應有部份，約定買賣價金為1,250 萬元，於103 年3 月27日完成所有權移轉登記，並於103 年3月 、4 月間交屋完畢。

㈡被告於103 年1 月3 日在標的物現況說明書之「建築改良物是否有滲漏水之情形」欄內係勾選否。

五、原告主張系爭10樓房屋有滲漏水之瑕疵，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為：系爭10樓房屋於危險移轉時即103 年3 、4 月間交屋時，是否存有瑕疵？原告請求被告損害其賠償或減少價金，有無理由？茲析述如下：

㈠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。復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，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，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第354條第1、2項、第359條、第360條、第373條分別定有明文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，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，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限；又物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院73年台上字第1173號判例、95年度台上字第951號判決意旨參照）。復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，民法第227條定有明文。而債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任（最高法院77年度台上字第1989號判決意旨參照）。

㈡經查，本件依原告之聲請囑託台灣營建防水技術協進會鑑定本件漏水原因、修復項目、修復方法等節，經該會函覆：「10樓房屋（臥室1現況因牆面塗油性油漆檢測僅有第6點1處數值變化超過+20％，無明顯漏水現象）走道牆壁、臥室2、臥室3、臥室4、後陽台等部位確實有漏水現象」、「臥室2、臥室3、臥室4、後陽台等部位之漏水現象之原因研判為屋頂頂樓加蓋變更增加載重致使結構體受外力、地震

影響造成結構體產生裂縫，下大雨時水份會沿破損、裂縫處往下流滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆壁長期含水量增加，這些水份進而分解水泥進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成漏水現象」、「走道牆壁部位之漏水現象之原因研判為牆壁防水層局部老化破損，浴室用水時牆內之滲水量增加，致使磚砌牆空間之相對溼度升高，此時磚砌牆內之溼度亦同時上昇，長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉在濕對流下，這些氫氧化物由溼氣帶出與空氣中之二氧化碳反應後形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）及長期生長白色膨脹之碳酸鹽結晶體而造成油漆鼓起、剝落」，有該會110 年1 月27日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）附卷可憑。兩造對前述鑑定結果均無異論，堪認系爭10樓房屋之走道牆壁、臥室2 、臥室3 、臥室4 、後陽台於鑑定時均有漏水之現象，其中走道牆壁處之漏水原因係浴室牆壁防水層局部老化破損所致，另臥室2 、臥室3 、臥室4 、後陽台之漏水原因，則係源於頂樓加蓋變更增加載重致使結構體受外力、地震影響造成結構體產生裂縫，水份滲漏所致，先予敘明。

㈢關於走道牆壁漏水部分：

證人即買方仲介洪耀展於本院言詞辯論期日中證稱：簽約前有進去系爭10樓房屋2 至3 次，當時沒有見到任何漏水之情形等語（見本院卷二第95頁），復原告亦自承106 年初方發現漏水之情事（見本院卷一第94頁），是距被告103 年3 月、4 月間交付系爭10樓房屋已逾2 年半之時間，應認該防水層局部老化破損係危險移轉後方發生之事，則原告就此部分主張被告為瑕疵之給付，自屬無據。

㈣關於臥室2 、臥室3 、臥室4 、後陽台之漏水部分：

1.查被告係於86年1 月13日以買賣為原因登記為系爭10樓房屋

所有權人，有建築物改良登記簿存卷足稽（見本院卷二第41頁）；而系爭10樓房屋上方之頂樓平台有水泥結構之增建物（下稱系爭增建物），亦有系爭鑑定報告書所附現場照片可稽（見報告書複勘照片39-15至42-15）；又證人即被告之友人鄭秀芬於本院言詞辯論期日結稱：我與被告為兆豐商業銀行之同事，被告購屋時我有一同去看屋，被告欲設立佛堂，要尋找有增建之房屋，被告購買系爭10樓房屋時已有頂樓增建等語（見本院卷二第62頁），可知被告買受系爭10樓房屋時即存有系爭增建物。再參以兩造簽訂之不動產買賣契約書，於第2條業載明：買賣標的現狀另有增建或占有部分，依現行法令無法登記，權利義務業經雙方約定如下：一、增建或占用範圍：頂樓增建。二、買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、部分（含經主關機關列管在案備查者），乙方（按即被告）應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，甲（按即原告）乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部份辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）者，則由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管機關之查報、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑價原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償」（見本院卷一第17頁）；復被告於103年1月3日委託禾達不動產仲介有限公司居間仲介時，在標的物現況說明書之「是否有增建物」欄內係勾選「是」，並註明「頂樓」、「18坪」等語，原告亦有在該欄位下方簽名、捺印（見本院卷一第31頁），顯見原告於簽立買賣契約前，業已知悉系爭10樓房屋之頂樓平台尚有18坪之系爭增建物，並約定系爭增建物倘於交屋前遭通知拆除或遭拆除，就拆除部份應鑑價以確認減少價金之數額，堪認系爭增建物亦屬原告買受之標的。

2.而頂樓違法加蓋增建，為我國現今社會現況普遍存在之現象，頂樓加蓋增建物多為未合法取得使用執照之違法增建物，此為一般人所知悉，兩造亦就系爭增建物於不同時點遭拆除

預為風險分配之約定，是本件原告自得知悉系爭增建物並未經主管機關許可設置。另系爭增建物為水泥結構，所占面積達18坪，已如前述，原告亦得知悉系爭增建物有相當重量而增加下方系爭10樓房屋之載重。又凡購買公寓、大廈之頂樓之建物，並連同買受其頂樓平台之增建物者，其目的即係欲一併利用增建物以擴展自己可使用之空間，是縱增建物之存在增加下方建物之載重，亦屬該買受人所得預見之事，為買受人為利用增建物需承擔之風險，是除增建物之存在致使下方建物於危險移轉時已生傾斜、龜裂等影響結構安全外，依通常交易觀念，尚難單以增建物增加下方建物之載重即認屬物之缺點而為瑕疵。復原告亦自承系爭10樓房屋之臥室2、臥室3、臥室4、後陽台於106年3月、4月交屋時並無漏水之情事，係106年初方發現滲漏水，另臥室2、臥室3、臥室4、後陽台有多處裂縫則係107年9月技師初勘時始為發現等節（見本院卷一第94頁），則系爭增建物固增加系爭10樓房屋之載重，惟於103年3月、4月危險移轉時尚未導致上開部分產生裂縫而發生漏水之事，否則豈可能於交屋後逾2年半之期間均未發現有何漏水之情形，又依系爭鑑定報告之說明：「屋頂頂樓加蓋變更增加載重致使結構體受外力、地震影響造成結構體產生裂縫」，可認係事後另有地震等外力影響方使系爭10樓房屋之臥室2、臥室3、臥室4、後陽台產生多處裂縫，致水份沿破損、裂縫處往下流滲入而生漏水之事，自無足認系爭10樓房屋臥室2、臥室3、臥室4、後陽台於危險移轉時即存在滲漏水之瑕疵或有裂縫致生滲漏水。

㈤至原告另主張系爭10樓房屋主臥室牆面存有被告所有期間施作之止水針，被告刻意隱瞞危險移轉前已有漏水之情形云云，固據其提出照片8紙為證（見本院卷一第47至51頁），又證人洪耀展於本院言詞辯論期日中亦證稱：我於106年間有到現場協助原告處理系爭10樓房屋漏水之事，見原告有拆一部分的牆壁，看到一根一根的止水針針頭，是在最角落的房

屋，我另有會同原告詢問鄰居，有一戶鄰居好像說系爭10樓房屋有打發泡劑，滲到他們家，被告有與他們協調，沒有印象說是什麼時間的事等語（見本院卷二第92至93頁）。惟被告則否認其有雇工就系爭10樓房屋進行施打止水針之工程，再者，原告所稱存有止水針頭之主臥室為系爭鑑定報告書所指之臥室1（下稱臥室1），又臥室1並無明顯漏水之情事，此據原告坦認在卷（見本院卷二第97頁），是被告縱有就臥室1施作防水止漏工程，惟該臥室1既已無明顯漏水之事，該處漏水即已修復，是被告於標的物現況說明書勾選無滲漏水之情形，難謂有何不實說明或故意隱匿之情形，是原告此部分主張，亦無足採。

㈥再者，原告未能提出其他證據以證明系爭10樓房屋於危險移轉時存在物之瑕疵，是原告依民法第360條、民法第227條請求被告負損害賠償責任，或依民法第359條規定請求減少價金及依民法第179條規定請求被告返還減少之價金，均無理由。末原告固聲請就系爭10樓房屋因漏水瑕疵所致市場價值減損金額為鑑定，惟原告既未能證明系爭10樓房屋於危險移轉時有何瑕疵，自無另就價值減損金額為調查之必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第360條、第227條、第359條、第179條等規定，請求被告被告給付56萬0,076元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　官　洪任遠

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　10　　日

書記官　黃翊芳